蝸牛買殼 全家不吃20年

美國報告：港樓超難負擔 八載冠絕全球

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓價之高再度「蜚聲國際」。美國顧問公司Demographia昨公佈《全球樓價負擔能力報告》，香港連續8年登上全球最難負擔樓價城市之首，樓價對入息比率由2016年的18.1倍惡化至19.4倍，意即全家人要不吃不用19.4年才足夠置業，數值是調查歷來最高，反映香港正處於史上最難置業時期，這樣的「世界第一」不啻是港人悲歌。澳洲悉尼及加拿大溫哥華排第二及第三，比率分別為12.9倍和12.6倍。

全球最難負擔樓價城市排行榜

排名	國家	城市	樓價入息比率
1	中國	香港	19.4倍
2	澳洲	悉尼	12.9倍
3	加拿大	溫哥華	12.6倍
4	美國	聖荷西	10.3倍
5	澳洲	墨爾本	9.9倍
6	美國	洛杉機	9.4倍
7	美國	檀香山	9.2倍
8	美國	三藩市	9.1倍
9	新西蘭	奧克蘭	8.8倍
10	英國	大倫敦	8.5倍

註：2017年第3季數據，調查包括9個國家、92個人口在100萬以上的大都會

資料來源：《全球樓價負擔能力報告》
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

該衡量住宅樓價負擔能力的比率，是以一個城市的樓價中位數除以家庭全年入息中位數計算，數值愈大，負擔能力愈差。以香港19.4倍的中位數計算，意味着一個家庭須不吃不喝19.4年，才能買得起一個家，屬於極大負擔。

刷新自創紀錄 8年漲1.4倍

報告顯示，截至2017年第3季，本港平均住宅樓價為619.2萬元，較2016年同期542.2萬元大升14.2%，同期統計的全年家庭入息中位數為31.9萬元，較2016年的30萬元只上升6.3%，平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數的比率因此按年由18.1倍推高至19.4倍，即港人的樓價負擔能力嚴重惡化。

香港19.4倍的紀錄，除了成為全球最難負擔樓價的城市，更加打破該報告有史以來的新高，對上的舊紀錄亦為香港所創，2015年香港的同一項數據為19倍，即最新的數字較舊紀錄再推高。

此外，今次亦為香港連續8年被評為最難負擔城市。翻查歷年報告，2010年香港首次登上該排行榜的榜首，該年平均住宅樓價相當於家庭稅前收入中位數為11.4倍，當時平均住宅樓價僅258萬元，家庭入息中位數22.54萬元。但8年間平均樓價急升1.4倍至619.2萬元，同期家庭入息中位數卻只升41.5%至31.9萬元，家庭收入明顯追不上樓價的升幅。

拋離亞軍 東京獅城屬蚊髀

而與全球其他城市相比較，排第二及第三的澳洲悉尼及加拿大溫哥華，該比率只是12.9倍及12.6倍，雖然與香港一樣已經連續兩年處於該排行榜的相同位置，不過與2016年相比，悉尼當年只得12.2倍，溫哥華11.8倍，2017年的數據只是微升些許。至於與香港同樣地少人多的新加坡及日本東京，該數據於2017年只錄得4.8倍，置業較香港容易得多。

Demographia今次所作的調查，涵蓋全球9個國家、293個城市（包括92個人口逾100萬的頂級大都會），包括發達城市如東京、紐約、倫敦、悉尼、新加坡等。香港是該項調查唯一的中國城市。根據報告，倘樓價在入息中位數3倍或以下，屬可負擔水平；3.1至4倍屬溫和不能負擔水平；4.1至5倍為難以負擔水平；5.1倍或以上屬極難以負擔水平。

按此計算，雖然東京及新加坡都已達到難以負擔水平，但高樓價問題與香港相比只是「蚊髀同牛髀」。東京及新加坡2017年平均樓價僅為3,267萬日圓（約230萬港元）及41.37萬坡元（約247.6萬港元），香港平均樓價足足為上述兩個城市的近1.7倍及1.5倍。

全球於2017年第3季的調查中，共有28個城市的樓價處於「極難以負擔」水平，其中美國13個、英國6個、澳洲5個、加拿大2個、新西蘭1個及中國1個。

買家疑患「錯失恐懼症」？

微觀點

錯失恐懼症（「Fear of Missing Out」，簡稱「FOMO」）最初是用在人際關係方面的，指有人不惜代價，無法拒絕任何邀約，擔心錯過任何與有助人際關係的活動。現在則特指那種總在擔心失去或錯過什麼的焦慮心情，也稱「局外人困境」。今日香港樓市的買家，也好像是患了錯失恐懼症，擔心遲買會更貴、擔心買不起，擔心淪爲無殼蝸牛，總之唔買唔安樂。

這種錯失恐懼症還是一種傳染病，染此病者不惜代價，就算是以豪宅呎價買劏房也好，形成香港連續8年成爲全球最難負擔樓價的城市。面對高不可攀的樓價，不少年輕人要靠父母合兩代人之力入市，無外力幫忙的年輕人則只能望樓興嘆。

這些收入一般的年輕人，由22歲大學畢業起計，至少要19.4年不吃不喝不用才買得起一間600多萬元的單位，那時已四十出頭的中年。然而，就算你湊得夠首期，借銀行按揭的還款期普遍亦逾20年。人生最有衝勁的黃金20年，都被層樓綁住。正如柴九哥話：人生有幾多個十年？值得嗎？

■香港文匯報記者 蔡競文

■施永青建議，將新的私人發展土地的一半，作用協助未能上車的市民。 香港文匯報記者周曉菁 攝

施永青倡一半私樓地變「上車盤」

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港連續第8年成為樓價最難負擔城市，中原集團主席兼總裁施永青昨出席一個活動時坦言，現時樓價並非人人都買得起，這種不健康的市況與整個樓宇供應不足、工資增幅、政府賣地昂貴都有聯繫。他建議，政府每年應該釋放私人發展土地的一半，助普通市民「上車」。

施永青解釋，香港每年的樓宇供應量較少，只有一部分先富起來的的人才買得起，這部分人能先消化市場單位，樓盤「唔會賣唔出」。現狀是基層工資加幅小，中高層收入加幅相對大，導致收入分配不均勻。

他認為，每年政府賣出的新私人發展土地都很貴，政府應出台特殊政策，例如釋放其中一半的土地，發展物業助未能上車的市民，另一半則提供給發展商予換樓人士。

談及Demographia公佈的數據，施永青回應，這個調查以人工和樓價比較，但若以每月供款佔收入比例計，現在的指數並非歷史高位，97年及82年都比現在高。他預計，樓價仍會繼續上揚，加上美國積極的加息政策，表明環球經濟逐漸復甦，利好本港樓市的發展。

償債指數半年前升穿50點

根據金管局去年9月發出的半年度報告顯示，自2009年以來就按揭貸款推出8輪宏觀審慎監管措施，新批出按揭的平均按揭成數，從實施措施前的64%降至去年7月份的48%，供款與入息比率亦降至34.0%。然而，由於新造按揭貸款平均金額有所上升，新造按揭的償債指數由2016年第4季的48.8，進一步上升至2017年第2季的50.3。該局指出，據一項敏感度測試顯示，若利率上升3厘而其他條件不變，該指數可能會在4個季度內顯著上升至69.6。因此，若利率急升，買樓人士的個人負擔能力將會面臨重大壓力。

中原美聯後勤加薪4%派花紅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市升，賺大錢的除了發展商之外，還有一眾地產代理。去年一二手樓交投暢旺，地產代理佣金大豐收之餘，中原及美聯兩大地產代理後勤同樣受惠獲派花紅及加薪4%。

美聯集團（1200）及美聯工商舖（0459）昨日宣佈，於農曆新年前向全線後勤及前線文職員工發放2017年年終花紅，最高可獲派1.6個月，累積全年向美聯集團後勤派發最高達3.6個月的花紅；美聯工商舖則派最高2.75個月。集團同時公佈，提早於2月調整薪酬，平均加薪幅度達4%，整體加幅優於大市。

另一邊廂，中原地產香港於2017年錄得逾50億元佣金收入，當中住宅部佣金逾40億元，同創歷史新高。除前線努力外，後勤的支援亦功不可沒。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，根據後勤花紅發放機制，全線後勤於2017年可獲發2.65個月花紅，所有主任級或以上全年花紅為3.98個月，已是連續31個季度發放花紅。今年中原地產全線後勤一律加薪4%，與去年加幅相同，繼續跑贏大市。

富榮綠表呎價萬二 九龍最貴

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）地王效應蔓延至公屋居屋市場，大角咀居屋富榮花園在居二市場新錄得呎價12,181元成交，成為九龍綠表居屋最高呎價個案。

消息指，是次創九龍居屋紀錄的富榮花園單位，位於18座中層E室，實用面積431方呎，以525萬元成交（未補價），折合呎價達12,181元，除創屋苑綠表新高呎價以及九龍綠表呎價新高外，更登上全港綠表居屋第三高呎價紀錄。目前頭兩位均由香港仔雅濤閣於去年創下，呎價最高紀錄為12,393元。

上述富榮樓王單位原業主於2012年以249萬元（未補價）買入，持貨至今轉手賬面獲利逾1倍。

與此同時，屋苑3座中高層A室，實用面積592方呎，錄得以710萬元（未補價）易手，創屋苑綠表造價新高，折合呎價11,993元。

屯門美樂高層高價成交

另外，屯門居屋美樂花園錄得高價成交。美聯陳漢文表示，美樂花園2座高層H室，實用呎價約694方呎，獲以約680萬元（已補價）承接，折合呎價約9,798元，造價料創屯門區居屋次高，僅低於同屋苑去年中錄得的748萬元（已補價）紀錄。

將軍澳公屋亦見高價成交。美聯林振聲表示，寶林邨寶仁樓低層12室，實用面積490方呎，作價約330萬元（未補價），屬將軍澳公屋綠表造價次高，折合呎價約6,735元。目前同區最貴未補價公屋個案於去年底創下，同由寶林邨誕生，造價為350萬元（未補價）。

■大角咀居屋富榮花園成為九龍綠表居屋呎價最高的屋苑。 資料圖片

全港居屋綠表呎價排名

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	成交呎價(元)	成交年月
香港仔雅濤閣	2座高層F室	422	523	12,393	2017/5
香港仔雅濤閣	4座低層F室	422	518	12,275	2017/11
大角咀富榮花園	18座中層E室	431	525	12,181	2018/1

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘