

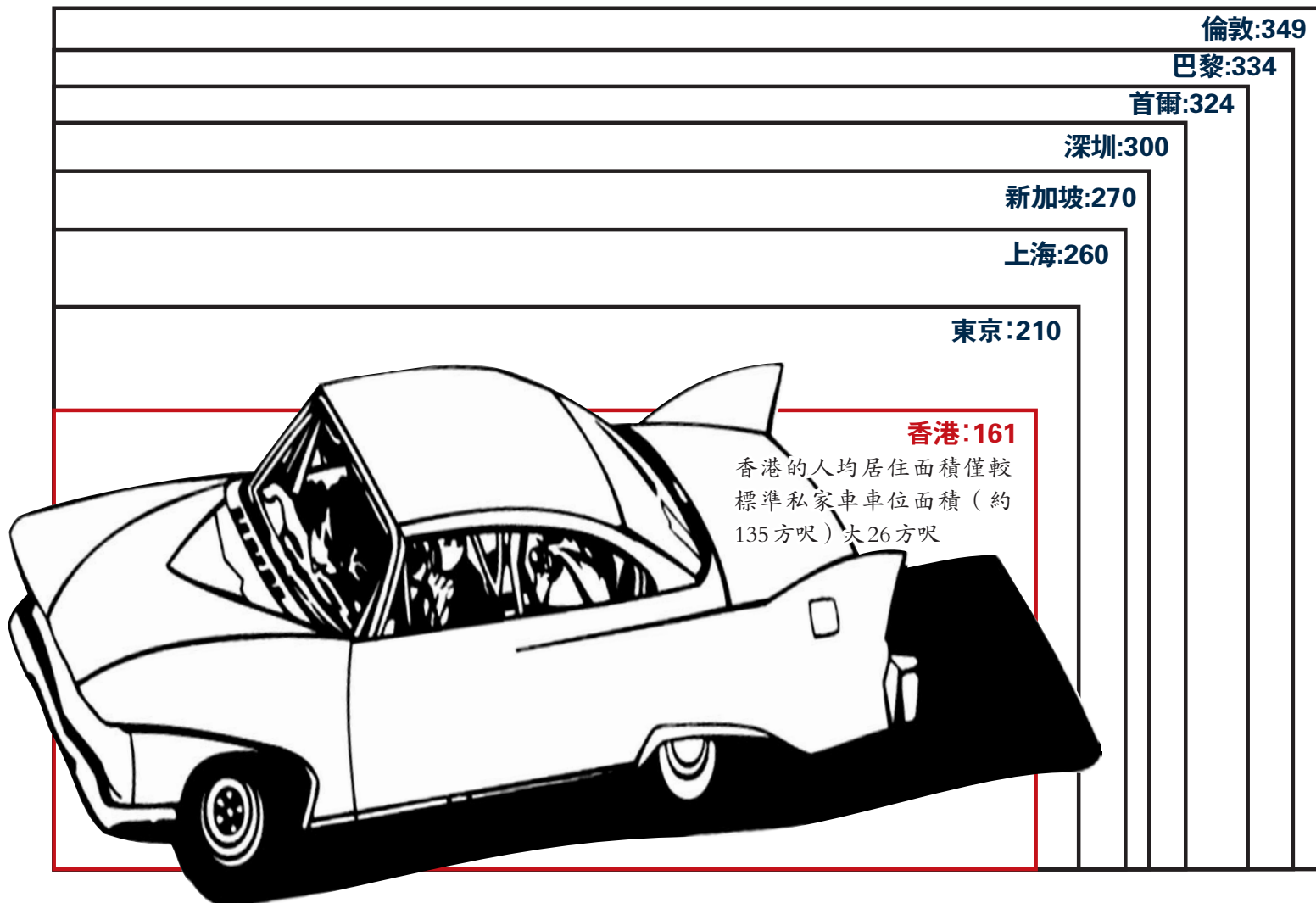
割房之殤 系列二(完)

香港樓價冠絕全球，代價之一是人均居住面積全球數一數二的細。近年多個新盤均推出大量納米單位、割房則等等，近日有三口家庭於新盤樓處接受香港文匯報訪問時，欣喜地稱已買入180方呎開放式單位自住。目前本港的人均居住面積僅161方呎，僅約一個標準車位大小，在全球大都市中包尾。割房、籠屋等人間悲劇不時曝光，令香港這個國際大都會之名蒙羞。高昂的地產成本不僅窒礙營商創業，也扭曲社會價值觀，磨蝕青年人的資本及事業心志，令戾氣積聚。

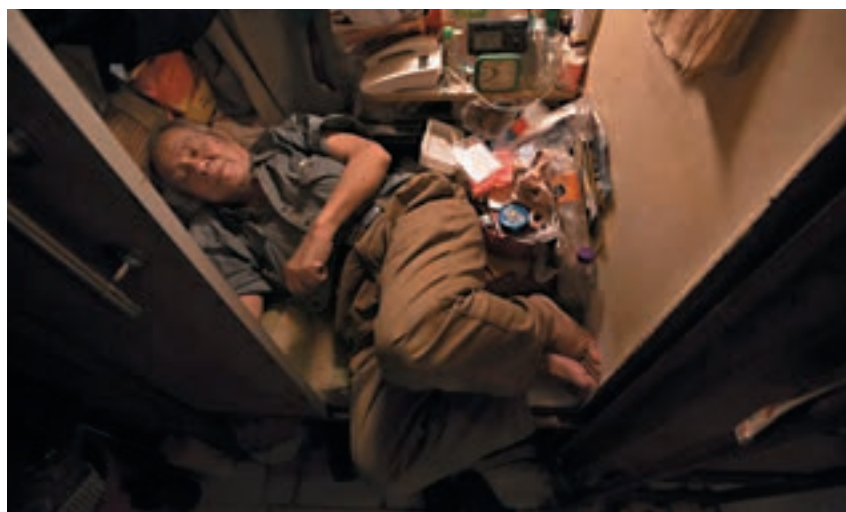
■香港文匯報記者 顏倫樂

萬惡之源高樓價 人無立錐地籲訂最低居住面積

世界大都市人均居住面積(方呎)



註：部分地方統計用中位數、部分用平均數
資料來源：政府統計處、北京市城市規劃設計研究院、團結香港基金
製表：香港文匯報記者 顏倫樂



■香港居住面積細，除新盤大推納米戶外，不少人更只能入住天台屋、工廈割房，甚至籠屋。資料圖片

平均還款26.7年 一世做樓奴

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	洛杉磯	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	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》

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「納米單位」的泛濫，可說是高樓價的「衍生物」。香港樓價有幾貴呢？根據美國顧問公司Demographia今年初公佈的《全球樓價負擔能力報告》，香港已連續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2017年的19.4倍，意即全家人不吃不用19.4年才足夠置業，數值是調查歷來最高。相比之下，排第二的澳洲悉尼，樓價對入息比率為12.9倍，與香港相差甚遠。

全球最難負擔樓價城市之首
翻查歷年報告，2010年香港首次登上《全球樓價負擔能力報告》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，家庭入息中位數為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。不少人要靠「父母幹」才能上車，按揭人士的平均還款年期為

320個月，即26.7年，換言之，若一個年輕人25歲開始供樓，供完樓已經51歲有多，一生最富貴的年歲都在供樓。
至於與香港同樣地少人多的新加坡及日本東京，樓價對入息比率於2017年同樣只錄得4.8倍，置業較香港容易得多。不過，英國經濟學人智庫(EIU)今年8月發表的2018年全球最宜居城市排行榜，評估了140個城市的社會穩定

最近屯門新盤弦海開賣，當中六成單位屬開放式戶型，實用面積僅由162方呎至232方呎，但令人無奈的是單位越細越搶手，項目上週首推175伙，首日售出63伙，而當中竟然有50伙或近80%屬開放式戶型。一組買家接受訪問時，稱太太已懷孕，所以在父母協助下，斥資近400萬元購入一個面積180方呎開放式單位，打算承造九成按揭，將來一家三口自住。

基層逼住天台屋工廈割房

一家三口居住於180方呎單位，換言之人均居住面積只得60方呎，情況與割房無異，然而這在香港卻已足以引以為榮，因為更多人連住上這樣割房盤的資格也沒有，只能入住天台屋、工廈割房，甚至籠屋。更令人感到心理不平衡的，是當香港仍停留在討論「百多呎納米單位」之際，那邊廂新加坡卻在10月中公佈，中央區外的私人住宅樓宇平均單位面積不得少於85平方米(約915方呎)，兩地房策相差何止毫釐。

立法會議員謝偉銓接受香港文匯報訪問時，直言單純在住屋方面，新加坡於近20至30年做得相當好，由過往較香港差，到今天大幅優於香港。他在5年前已提倡香港應訂立人均居住面積的長遠目標，但至今仍無寸進，坦言對此感到失望。

倡10年內面積增至200呎

根據政府統計處去年底公佈的中期人口統計，首次披露全港人均居住面積中位數為161方呎，在全球大都市中包尾，謝偉銓建議政府在10年內把目標提高逾20%到200方呎。他說：「最重要有一個目標，再計算需要多少土地去滿足目標，希望先改善供應量，然後才能有生活質素。」他表示，政府之前一直不願訂立人均居住面積，是指土地供應不足，未有條件增大面積，但若連願景都沒有，香港永遠不會進步。

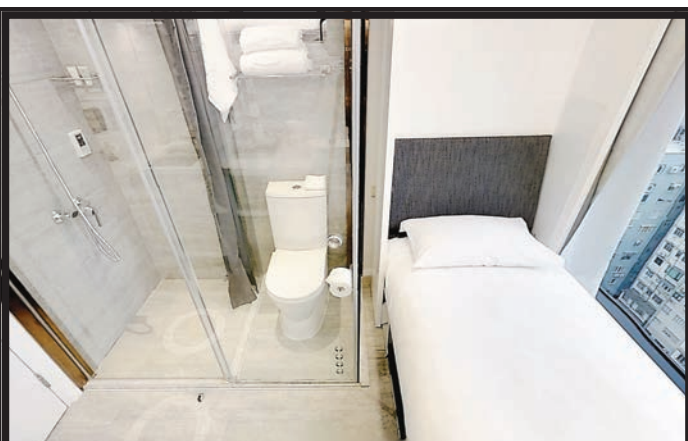
有意見認為若政府訂立最低人均居住面積，發展商因要遷就市場購買力而須興建實而不華的單位，會起到倒逼樓價下跌的效果。城大建築科技學部高級講師潘永祥擔心私樓面積變大，會增加上車難度，但建議可以先於公營房屋試行，因為由政府定價，即使增加面積，市民仍然有能力負擔。

不能單靠私人市場解決

潘永祥認為，政府將原來公營房屋與私人住宅的比例由「六四比」，改為「七三比」，部分原因是亦想透過公營房屋主動幫人上車，「因為高樓價下已經不能靠私營房屋滿足一般住屋需求。」

香港是否有條件做得更好呢？謝偉銓認為是有的，但今天社會討論增加土地供應時經常遇到不同持份者的阻力，許多人為反而反，沒有設身處地，將社會問題的優次去做一個平衡，「太多人將自己的利益看得太重。」

坊間常問地從何來？謝氏說，香港土地問題嚴峻，施政報告提出土地共享先導計劃，可以快速增加供應，長遠就靠填海造地。他認為政府於土地供應方面應該要扮演一個更大的角色，但一直以來，十年長遠房屋策略只討論單位數量，並沒有涉及如何提高居住面積，這樣對於提高香港居住質素並無幫助。



■位於跑馬地的服務式住宅，為用盡空間，單位內的睡床與廁所僅以一塊玻璃相隔。官網圖片

高樓價貴租金禍港

- 1 高樓價扭曲社會價值，不少人的目標是盡量賺錢買樓供樓，青年人選科和擇業都要向錢看，不利香港培育及儲備人才
- 2 地產成為最賺錢產業，其他行業凋零，令經濟結構單一化，損害香港競爭力
- 3 不少年輕人因高樓價而未能結婚或要遲婚，即使有幸上車，供樓支出壓力亦影響夫妻生兒育女，加劇人口老化
- 4 香港人透支父母長輩資金買樓供樓，部分家庭負債高企
- 5 居住面積越來越細，生活空間擠迫，容易影響情緒及產生家庭問題
- 6 難捱貴租，不少家庭走投無路，被逼要住天台屋以及工廠大廈內的割房
- 7 影響營商環境，住宅及寫字樓售價及租金高昂，影響外企來港意慾
- 8 舖位租金高昂，趕絕民生舖，小商戶難以經營，打擊市民創業意慾
- 9 政府財政依賴房地產收入，削弱香港抗風險能力
- 10 在港難以置業安居，令市民對社會不滿情緒加劇，影響社會穩定

2018年全球宜居城市排名

排名	所屬國家	城市	總分(滿分100)
1	奧地利	維也納	99.1
2	澳洲	墨爾本	98.4
3	日本	大阪	97.7
4	加拿大	卡爾加里	97.5
5	澳洲	悉尼	97.4
6	加拿大	溫哥華	97.3
7	加拿大	多倫多	97.2
7	日本	東京	97.2
9	丹麥	哥本哈根	96.8
10	澳洲	阿德萊德	96.6
35	中國	香港	91.3
37	新加坡	新加坡	91.2
59	韓國	首爾	84.9
74	中國	蘇州	75
75	中國	北京	74.9
77	中國	天津	74.2
78	馬來西亞	吉隆坡	73.6
81	中國	上海	72.6
82	中國	深圳	72.2

資料來源：《經濟學人》 製表：香港文匯報記者 顏倫樂