

香港樓價年貴97.8萬 家庭收入僅增2.4萬

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)本港樓市近期有回落跡象,但樓價仍是普遍市民難以負擔水平,國際公共政策顧問機構 Demographia 昨公佈最新調查顯示,香港連續第9年成為全球樓價最難負擔城市,其中樓價對家庭入息中位數比率由2017年的19.4倍惡化至2018年的20.9倍,反映家庭收入的增長追不上樓價。香港被形容為樓價「嚴重負擔不起」城市,意味一個家庭要吃不喝不消費下,打工近21年才買到樓,再創紀錄以來新高。報告建議,港府可以考慮以填海等方法增加土地供應,改善房屋供應和樓價的可負擔水平。

據 Demographia 昨發表第15份《全球樓價負擔能力報告》,到底最難負擔房價水平如何計算?其實是以一個城市的樓價中位數除以家庭全年入息中位數計,數值愈大代表負擔能力愈差。報告以去年第三季數據計算,本港去年第三季的樓價中位數按年增達15.79%,由619.2萬元升至717萬元,一年增加97.8萬元,但同期家庭全年入息中位數由31.9萬元增至34.3萬元,一年只微增2.4萬元,只增7.52%,家庭收入的增長遠遠追不上樓價,在此情況下,房價對家庭入息中位數比率亦由前年19.4倍攀升至20.9倍,是調查中唯一超過20倍比率的城市。

Demographia 形容,香港的樓價是「嚴重負擔不起」,而香港樓價難以負擔的程度,也打破此項調查15年以來的紀錄。

政府認同需大力增供應

報告提到,自完成去年樓價調查後,本港樓價已見回落,甚至有部分地產界專家預期今年樓市可能跌15%至25%,不過就算本港樓價出現明顯回落,仍然是處於難以負擔水平。報告建議,港府可以參考新加坡和新西蘭政府做法,如加強對樓市和土地管理措施去改善樓價可負擔水平,又提到土地供應專責小組在去年年底提出以填海增加土地供應的建議,或有望改善房屋供應和樓價的可負擔水平。

本港住宅樓價經過連續28個月的歷來最長升浪後,去年8月起見頂回落,連跌4個月下跌累積跌幅7.2%。但截至去年11月底止,全年樓價較2017年底仍升3.8%。特首林鄭月娥此前表明現時樓價仍遠超市民負擔,須繼續維持各項需求管理措施,強調政府一定不會「減辣」,亦不會「減辣」;同時認為最根本處理香港住宅房屋問題是需要靠供應,未來會加強土地供應工作。

溫哥華悉尼同列頭三位

是次調查覆蓋了全球8個國家共309個城市,除了排首位的香港,排第2位及第3位的城市依次是加拿大溫哥華和澳洲悉尼,樓價對家庭入息中位數比率分別達12.6倍和11.7倍,仍然遠遠不及香港水平。至於在最容易負擔城市中,首位是加拿大的布魯頓角,樓價對家庭入息中位數比率只是2.1倍,其次有4個城市的比率均為2.2倍,分別是加拿大的麥克默里堡及美國的羅克福德、羅馬及揚斯敦。

野村預期今年租售價齊跌

不過,稍令人寬心的是,近期一二手樓價,以及不少分析都預示本港樓市今年或迎來跌勢,其中野村發表最新報告,預期本港樓市今年全年或跌7%,而跌幅主要集中在今年上半年,下半年樓價將保持平穩。該行預期在貸款需求低迷,及港元拆息上升壓力減少下,預計今年實際按揭利率只升25點子至約3.4厘的水平。

野村又指,自從去年第二季,本港住宅租金出現租金回報低於利息成本的負利差現象,料今年負利差將進一步擴闊至負40點子。該行亦提到,發展商於2013年至2015年地價較低時,買入土地興建的住宅項目,料將在今年陸續落成推出,加上部分內房商和本地小型發展商也會在今年推出新盤,在本港新樓供應量增加,預期今年租金將按年跌5%。

不吃不花 21年 才夠買樓

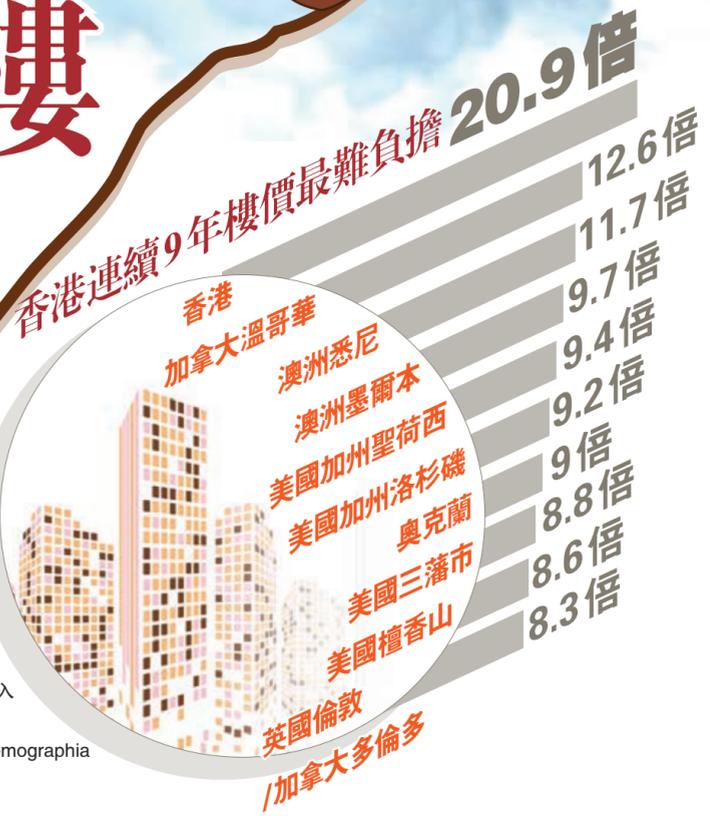
香港家庭收入增幅追不上樓價升幅

樓價中位數	
2017年第3季	2018年第3季
619.2萬元	717萬元
變幅+15.79%	
貴97.8萬元	

家庭全年入息中位數	
2017年第3季	2018年第3季
31.9萬元	34.3萬元
變幅+7.52%	
增2.4萬元	

資料來源: Demographia

樓價對家庭收入中位數佔比
資料來源: Demographia



土地短缺 中原料明年供應現斷層

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港再成全球樓價最難負擔城市,關鍵之一是土地供應不足,社會各界就該議題提出不少建議,中原測量師行昨天發表報告,表示支持政府的「明日大嶼」計劃,並建議政府適當增加新界地區住宅發展密度;該行亦指政府賣地已過高峰期,2017年和2018年政府賣地的樓面面積大幅下降,料最快明年起將出現供應斷層,屆時全年私樓供應量有機會跌穿1萬伙。

賣地高峰已過 供應或不足1萬伙

中原測量師行執行董事張競達表示,政府賣地數量已過高峰期,而2017和2018年政府賣地的樓面面積大幅下降,跌至每年平均賣400餘萬呎住宅樓面,擔憂中短期住宅供應將在2020至2022年出現供應斷層,預計屆時私樓供應量有機會跌穿1萬伙,不過要視乎當時市場情況。本年新盤供應集中來自2016年所推出的地皮,發展商或擔心樓市下

行,加快預售樓花速度。

張競達又指,雖然私樓未來幾年都不會面臨「無樓可賣」的問題。然而就私樓土地本身而言,確實有供應不足的隱患。尤其以短中期的土地短缺為主。舉例來說,1,200公頃短缺土地當中,約815公頃的短缺預計在2026年前便會出現,而其中約108公頃為房屋用地的短缺。這1,200公頃的土地短缺數字是保守估算,相信實際短缺數字遠較1,200公頃為高。可見解決土地短缺問題,實屬刻不容緩。



中原警告住宅供應有斷層風險,左起:中原吳庭琛、陳永傑和張競達。 記者黎梓田攝

張競達強調,要解決住宅供應問題,政府最遲要2020年開始「行動」。不過由於市區用地不足,而棕地發展亦需要將原有作業搬遷,「左手交右手」下,地皮實際上無增加。而農地發展要補地價,未必能輕易釋放;即使政府推行公私合作,亦容易受到公眾質疑,難度頗高。如果政府只重視中長期土地,相信樓價會於2至3年後再度反彈。

中原測量師行高級經理吳庭琛表示,在私人發展商補地價大幅減少的情況下,政府仍減慢推地,全因《長遠房屋策略2018年周年進度報告》公佈調整公、私營房屋新供應比例。在新的七三之比下,私樓土地的年度供應目標由原先的1.8萬伙下調至1.35萬伙,該數字也代表着未來幾年私樓土地的供應量的新常态。

支持「明日大嶼」及增住宅密度

張競達總結,於中長期土地選項中,該行支持東大嶼都會項目(「明日大嶼」),同時建議政府配合交通基建,適當增加新界地區住宅發展密度,例如一些鄰近鐵路設施的地皮,可以參考市區8至9倍的地積比。另政府亦須訂立長遠土地儲備,不止滿足最低需求,更有助於改善社區環境及住房素質。

逸瓏灣8加推有提價空間

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)農曆新年前新盤繼續搶攻。信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,大埔白石角逸瓏灣8將於明日開售首輪228伙,今日下午3時截票,整批單位市價23億元,折實平均呎價13,700元。他指,該盤完成首輪銷售後,加推單位將有一定水位的加價空間。

累收逾1000票 用家佔八成

消息指,該盤截至昨晚8時累收逾1,000票,超額登記3.4倍。他稱,已入票者八成為用家,以兩房戶最受歡迎,有不少準買家指有意認購兩伙。逸瓏灣8亦與滙豐合作為買家呈獻專屬的按揭服務,包括存款掛鈎按揭以節省利息支出,及部分指定分行會7天工作方便買家查詢或辦理按揭業務。

至於同區由億京發展的海日灣繼續以招標形式發售,昨日連環售出1幢洋房及2個標準分層戶,成交價最高為3號洋房,成交價1.19億元,該洋房實用面積4,320方呎,另連1,211方呎平台和379方呎花園,呎價

2.75萬元。此外,Court B第1座9樓H室,實用面積468方呎,成交價679.5萬元,呎價1.45萬元;及Court C第1座2樓E室,實用面積514方呎,成交價787.3萬元,呎價1.53萬元。

天鑽錄4宗搵訂 沒收130萬

中國海外經兩輪銷售沽約800伙的大埔山塘路天鑽錄4宗搵訂,全部於本月12日首輪銷售中沽出,包括9座15樓G室、12座1樓B室、15座2樓G室、15座7樓G室,成交價600.2萬至744.8萬元,各買家料發展商沒收5%訂金,估計4伙合共沒收金額約130.6萬元。中海外昨已將該4伙提價3%至5%重推。

佳明集團營業及市場總監顏景鳳表示,九龍太子道西明高15及16樓A室複式連天台特色戶昨以招標形式售出,作價1.48億元,單位實用面積2,721方呎,連957方呎空中平台,連裝修傢俬,呎價54,392元。

筆架山豪宅緹山料本季推售

另一邊廂,市場消息指,嘉里旗下筆架



逸瓏灣8今日截票,左為信置田兆源、右為匯豐徐凱廉。 記者梁悅琴攝

山龍駒道豪宅盤名為緹山,發展商早前表示,該盤最快於本季內推售。資料顯示,緹山去年已獲批預售樓花同意書,項目設有45個單位,預計今年12月落成。當中包括26伙分層單位,實用面積約1,750至2,600餘方呎(複式戶),另有19幢洋房,其中14幢前排洋房實用面積約3,000方呎,5幢後排地勢更高的花園洋房,實用面積逾5,000至7,000方呎。

去年私樓平均成交價965萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田) Demographia 的《全球樓價負擔能力報告》以一個城市的樓價中位數除以家庭全年入息中位數來計算,那麼香港樓價中位數是什麼水平呢?根據中原地產昨日發表報告表示,2018年平均每宗一手私宅成交價為1,459萬元,連續三年上升,創歷史新高。若連同二手,去年私人住宅平均成交價約965.26萬元。

新盤價1459萬創新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2018年登記一手私人住宅買賣合約,平均每宗1,459萬元,數字連續三年上升,兼連續兩年創歷史新高。2017年是1,313萬元,2016年是1,129萬元。上次新高是2011年,每宗1,270萬元。數字連續創新高,因為樓價屢創新高,兼且有較多豪宅推售。

另外,本報翻查土地註冊處資料,2018年的二手住宅註冊宗數為43,288宗,註冊金額為3,415.06億元,去年平均每宗二手成交價為約

788.9萬元;若連一、二手合併計算,則去年私人住宅平均成交價約965.26萬元。

黃良昇表示,2018年全年登記一手私人住宅買賣合約15,458宗,總值2,255.46億元。數字按年分別下降16.4%及7.1%,因為下半年樓市調整,新盤銷售欠佳。雖然銷售欠佳,2018年新盤銷售金額,仍然是歷史次高,2017年是歷史最高,有2,428.83億元。2018年及2017年兩年,新盤銷售金額均超過二千億元水平,是有紀錄以來最多。

報告又指,2018年按發展商銷售金額計:新鴻基地產有543.09億元,4,071宗;會德豐314.61億元,2,151宗;新世界289.81億元,1,255宗;長實159.41億元,488宗;恒基151.82億元,1,708宗。以項目銷售金額計:Malibu 145.36億元,1,562宗;傲瀾113.89億元,405宗;柏蔚山一期113.66億元,478宗;LP6有111.00億元,1,543宗;匯璽II有104.77億元,692宗。