

港樓貴絕全球 土供不足禍首

963萬均價需夫妻打工22年 高出次位41%



香港樓價高出九大高樓價城市的幅度

| 排名 | 城市 | 住宅均價(美元) | 高出幅度(%) |
|----|-----|-----------|---------|
| 1 | 香港 | 1,235,220 | |
| 2 | 新加坡 | 874,372 | 41.27 |
| 3 | 上海 | 872,555 | 41.56 |
| 4 | 溫哥華 | 815,322 | 51.50 |
| 5 | 深圳 | 680,283 | 81.57 |
| 6 | 洛杉磯 | 679,220 | 81.86 |
| 7 | 紐約 | 674,500 | 83.13 |
| 8 | 倫敦 | 646,973 | 90.92 |
| 9 | 北京 | 629,276 | 96.29 |
| 10 | 巴黎 | 625,299 | 97.54 |

數據來源：CREIS, URA Realis, CREA Home Price Index, ZHVI 摘要、Notaires 以及香港、洛杉磯、倫敦官方資料

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港樓價貴絕全球。世邦魏理仕昨發表的一項調查顯示，本港住宅的均價達123.5萬美元(約963萬港元)，繼續高踞「全球房價最貴城市」之位，較排第二位的新加坡(約87.4萬美元)貴41%，比排第五的深圳(約68.0萬美元)更高出81.57%。報告指出，香港土地

供應現狀難以紓緩住宅需要壓力。樓均價相當於去年第四季就業男女月入中位數2萬元及1.57萬元計，一對夫妻的22.5年總收入。業界指出，本港土地供應不足是最大原因，未來勢必繼續推高樓價，政府有必要加快「明日大嶼」填海等覓地行動，確保有足夠土地應付未來所需，抑制高樓價及維持競爭力。

立會議員：明嶼刻不容緩

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)世邦魏理仕剛發表報告，全球35個主要城市中，香港的樓價冠絕全球，一般住宅平均樓價約963萬港元，遠高於排名僅次其後的新加坡、上海及溫哥華，報告又指出，雖然香港去年建成了17,790個私人住宅單位，仍不足以應付市場需求，國際貨幣基金會已經建議香港政府，要增加土地供應。多名立法會議員昨日接受香港文匯報訪問時表示，推動「明日大嶼願景」刻不容緩，亦是解決住屋問題的重要一環。

「明日大嶼願景」除解決住房問題之外，更對新界西居民另有重要意義，因為近年新界西有多個大型私人樓宇落成，人口不斷增加，現有的鐵路系統及公共交通運輸，已經吃不消，「明日大嶼計劃」初步構思，將有一條由屯門經填海區再到上環的道路，大大紓緩區內的交通問題。再者，「明日大嶼」將為香港另一個核心區，減輕舊區例如中環、旺角等的人口擠迫情況。

指樓瘋生怨氣

自由黨副主席邵家輝指出，全力支持「明日大嶼願景」。他更指，過去10多年，香港樓價已經到了瘋狂的位置，普羅市民只單純望著樓價「一日高過一日」，根本沒有可能負擔得到，難免產生怨氣。況且，填海為爭議最少的增加土地方案，「反對派一直反對填海，要求先發展棕地，但到當局收地時，又高喊不遷不拆」，根本就是要「阻礙」發展，邵家輝強調，增加土地須多管齊下，除了填海之外還要發展棕地。

國際物業顧問世邦魏理仕昨發佈《全球生活報告：城市指南》報告，對全球35個重點城市的住宅市場進行分析，發現全球樓價最高的三個城市均位於亞洲。

上海深圳北京入十高

香港以1,235,220美元(約963.46萬港元，每呎約16,309.8港元)的住宅均價繼續高踞全球之首；新加坡以874,372美元(約682萬港元，每呎8,291.4港元)位居次席；上海緊隨其後，以872,555美元(約680.59萬港元，每呎5,569.2港元)的平均房價排名全球第三。而深圳、北京則分列第5及第9名。

其他十大最貴房價的城市，還包括溫哥華、洛杉磯、紐約、倫敦、巴黎等。以數據作對比，本港的住宅平均樓價較其他九大高樓價城市，分別高出41.27%至97.54%(見表)。

港屋租全球第三高

至於全球十大住宅租金最高的城市，美國紐約排第一，每月平均租金要2,844美元；阿聯酋阿布扎比排第二，每月租金要2,807美元；香港排第三，每月租金要2,777美元。經常與香港作比較的新加坡排第十，每月租金要1,935美元，香港的租金也貴新加坡43.51%。內地城市則不入十大最貴租城市。

報告顯示，在房價漲幅方面，35個城市中有30個錄得房價按年上升。其中西班牙巴塞隆納(升16.9%)、愛爾蘭都柏林(升11.6%)、上海(升11.2%)以及西班牙馬德里(升10.2%)均出現雙位數漲幅。至於香港去年房價升幅僅5.5%，但仍較新加坡的1.1%升幅高許多。

IMF 倡增房屋供應

報告指出，雖然香港的樓價略有降溫，但依然是全球最難負擔樓價的城市，現時的住宅價格是97年的兩倍多，令投資者望而卻步及轉投其他城市。報告引述國際貨幣基金會(IMF)建議，港府要增加住房供應，香港去年共有17,790個私人住宅完工，但這規模不足以滿足市場需求，而有限的土地供應亦難以紓緩需求壓力。

反映二手樓價的中原城市領先指數CCL按周升0.37%，報180.16點，四大整體指數亦連升7周。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近月樓價極速回升，反映市場上剛需強勁，長策會將公私營房屋比例由原來的六四比改為七三比，新一年度賣地計劃潛在土地供應僅可供興建15,500伙，按年大減四成，與過去8年平均29,400伙比較，更是大減近五成。他認為，面對供應及土地不足，政府提出「明日大嶼」填海等選項興建房屋，但細節仍未落實，同時農地轉換及補地價進展緩慢，皆造成市民對未來房屋供應下跌的預期，政府覓地工作有必要加快。

柯創盛：填海增土地最有效

香港文匯報訊(記者 文森)香港樓價持續上升，身兼房委會委員的民建聯立法會議員柯創盛昨認為，香港的房屋問題根源在於土地供應不足，就算增加過渡性房屋供應及發展棕地等措施均只能暫時紓緩問題，強調「明日大嶼」是現時最有可能長遠增加本港土地供應的方法，形容若社會推翻該計劃，將令年輕繼續做「樓奴」，「我們怎樣向下一代交代？」

盼落實土供組「多管建議」

特區政府近年推出多項樓市調控措施，但仍然未能遏止樓價升勢。柯創盛接受香港文匯報訪問時表示，社會不能斷言有關措施無效，香港現時面對的最大問題是土地供應不足，「在土地供應不足的情況下，怎樣調控也難以解決樓價高昂問題。」

柯創盛批評，歷任行政長官的施政方針各有重點，在房屋政策方面卻缺乏連貫性令本港住屋問題惡化，期望政府未來可以落實土地供應專責小組早前提出的建議，以「多管齊下」的方式解決房屋問題。

「明日大嶼」是土供組的建議方案中較受關注的一項，有意關注項目對特區政府財政及環境等影響，但柯創盛強調計劃事在必行，「我自己亦支持環保，但不能以環保推翻『明日大嶼』發展，如果我們不填海造地增加土地供應，年輕人只能繼續做『樓奴』，我們怎樣向下一代交代？」

柯創盛期望，政府可以多就計劃向社會解釋，消除公眾對計劃的疑慮，並呼籲環保人士從社會整體需要作考慮，不要一口否定「明日大嶼」的作用。

全球去年樓價漲幅城市排名

| 排名 | 城市 | 漲幅(%) |
|----|-------|-------|
| 1 | 巴塞隆納 | 16.9 |
| 2 | 都柏林 | 11.6 |
| 3 | 上海 | 11.2 |
| 4 | 馬德里 | 10.2 |
| 5 | 巴黎 | 9.1 |
| 6 | 莫斯科 | 8.9 |
| 7 | 開普敦 | 8.7 |
| 8 | 米蘭 | 7.0 |
| 9 | 洛杉磯 | 6.4 |
| 10 | 伊斯坦布爾 | 6.1 |
| 12 | 香港 | 5.5 |
| 30 | 北京 | 0 |
| 31 | 深圳 | -0.1 |

全球十大住宅租金城市排名

| 排名 | 城市 | 平均月租(美元) |
|----|------|----------|
| 1 | 紐約 | 2,844 |
| 2 | 阿布扎比 | 2,807 |
| 3 | 香港 | 2,777 |
| 4 | 吉隆 | 2,399 |
| 5 | 倫敦 | 2,389 |
| 6 | 洛杉磯 | 2,312 |
| 7 | 都柏林 | 2,226 |
| 8 | 利雅德 | 2,199 |
| 9 | 迪拜 | 2,044 |
| 10 | 新加坡 | 1,935 |

全球去年十大住宅租金漲幅城市排名

| 排名 | 城市 | 漲幅(%) |
|----|------|-------|
| 1 | 里斯本 | 20.9 |
| 2 | 馬德里 | 11.1 |
| 3 | 香港 | 8.0 |
| 4 | 都柏林 | 7.8 |
| 5 | 巴塞隆納 | 7.7 |
| 6 | 溫哥華 | 6.8 |
| 7 | 倫敦 | 6.1 |
| 8 | 開普敦 | 5.2 |
| 9 | 多倫多 | 4.8 |
| 10 | 蒙特利爾 | 3.9 |



WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行 2019年4月 星期六 多雲驟雨 局部雷暴 已亥年三月初九 十六龍 氣溫21-24°C 濕度80-95% 港字第25225 今日出紙2疊7張半 港售10元

