

責港府管治能力 穆迪降港評級

香港文匯報訊(記者 周紹基)國際信貸評級機構穆迪昨日宣佈，將香港政府長期信貸評級下調一級，由「Aa2」降至「Aa3」，評級展望由「負面」轉為「穩定」。穆迪聲明表示，評級下調主要反映該行認為港府「缺乏切實的計劃」解決香港民眾對政治、經濟和社會關切問題，可能反映出香港固有的體制能力，弱於穆迪之前的預估，也可能是香港特區自治較該行原有估計有更大限制。

政府不認同評估

政府發言人回應表示，非常不認同穆迪對香港情況的評估，並對穆迪下調香港信用評級的決定深感失望。發言人指，穆迪對香港的信用評級亦與香港良好的信用基礎不符。特區政府的財政狀況及對外資產淨值長期以來位居國際前列，為香港提供強大的緩衝以應對挑戰。

儘管過去7個多月香港面對自回歸以來最嚴峻的社會動盪，特區政府在中央政府的大力支持下，仍堅守「一國兩制」方針，依法應對局面，以自

身力量遏止暴力，盡快恢復社會秩序。回歸以來，特區政府一直嚴格按照基本法的規定落實「一國兩制」、「港人治港」、高度自治，不認為穆迪有足夠理據就此提出任何質疑。

兩年內3度降評級

穆迪上一次調低香港信貸評級為2017年5月24日，當時由「Aa1」降至「Aa2」；該行又於去年9月將評級展望降至「負面」。

穆迪聲明指，香港行政機關和立法機關對導致抗議活動持續不斷的擔憂缺乏有效回應，立法機關和行政機關的慣性日益增強，這表明機構和治理實力比穆迪先前評估的要弱。該行指，導致抗議活動的因素固然複雜。然而，香港政府對部分人的政治要求以及對生活水平、住房成本和經濟機會均等的廣泛關注問題，反應明顯緩慢，亦欠缺包容性。

在經濟和社會方面，儘管自去年8月以來已經宣佈了幾項財政刺激方案，但穆迪預計，目前為止計劃採取的措施將不會有效改善住房承受能力，及滿足市民對收入和財富分配更

均等的要求。穆迪預計，政治和社會發展不確定性正加劇，其間會使GDP增長疲弱，甚至出現負增長，但香港的財政實力與經濟穩定的趨勢，將會持續下去。

故此，穆迪將本港評級下調至Aa3評級，但展望調整為穩定，反映出香港「優越的財政實力，以及始終如一的宏觀經濟穩定性」。

目前，香港的體制和治理依然顯著強於中國內地。內地的評級只為A1級，展望穩定，而這些信用特徵，正解釋了香港和內地主權評級之間的差距。

早前，另一評級機構惠譽已在去年9月降低香港的信貸評級，由「AA+」下調至「AA」，前景展望為「負面」。但評級機構標準普爾仍「按兵不動」，標普指出，港府強勁的經濟和金融指標，令政府的信用狀況能承未來兩到三年社會動盪所帶來的影響。標普又預計，「一國兩制」框架將保持不變，故確認香港長期信貸評級為「AA+」，短期信貸評級確認為「A-1+」，展望維持「穩定」。



穆迪表示，評級下調主要反映該行認為港府「缺乏切實的計劃」解決香港民眾對政治、經濟和社會關切問題。 資料圖片

三大評級機構予香港評級

機構	評級	展望	檢討時間
穆迪	由「Aa2」→「Aa3」	「負面」→「穩定」	2020年1月20日
標普	維持「AA+」	維持「穩定」	2019年10月8日
惠譽	由「AA+」→「AA」	由「穩定」→「負面」	2019年9月6日

國際可負擔水平 港樓價要跌 86%

相等於家庭入息中位數3倍 每單位售101萬



全球樓價十大最難負擔城市



註：*美國加州聖克魯斯、美國聖路易奧斯比斯波、美國加州薩利納斯、美國加州三藩市的樓價對家庭收入中位數佔比同為8.4倍

香港樓價繼續稱冠全球。調查機構Demographia昨公佈，香港已連續10年成為全球樓價最難負擔城市之首，樓價對家庭入息中位數比率高達20.8倍，相當於「不吃不喝」21年才可上樓。而樓價中位數高達704萬元。按機構定義可負擔水平為3倍計算，即是樓價要回落到101.4萬元才算是「可負擔」，較現時樓價中位數需下降近86%。

香港文匯報記者 顏倫樂

香港連續10年成為全球樓價最難負擔城市，要「不吃不喝」21年才可上樓。

資料來源：Demographia

製表：記者 顏倫樂

調查機構Demographia最新公佈2019年國際房價負擔能力報告，顯示香港連續10年成為全球樓價最難負擔城市榜首。該機構將負擔能力分成4類，香港屬於最高的「極度嚴重地難以負擔」(Severely Unaffordable)級別，樓價對家庭入息中位數比率高達20.8倍，雖然較2018年的20.9倍稍微回落，但難以負擔的程度依然高到令人咋舌。

不吃不喝21年才上車 冠全球

據了解，該衡量住宅樓價負擔能力的比率，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。根據香港的最新數字，意味一個家庭須「不吃不喝」20.8年才能買得起一間住房。調查以去年第三季數據計算，共覆蓋8個國家，包括澳洲、加拿大、中國、英國

本港「正常」樓價合理水平

機構定義	樓價對家庭收入中位數佔比	樓價水平	較現時樓價*
可負擔	3倍	101.4萬元	-85.6%
適度地難以負擔	3.1-4倍	104.78-135.2萬元	-80.8%至85.1%
嚴重地難以負擔	4.1-5倍	138.58-169萬元	-76%至80.3%
極度嚴重地難以負擔	5倍以上	169萬元以上	-76%

*現時樓價中位數為704萬元
資料來源：Demographia

及美國等，共309個城市，香港是該調查中唯一的中國城市。

以該機構所定義的負擔能力，可負擔的樓價對家庭入息中位數比率，應該為3倍或以下，以香港家庭收入中位數33.8萬元計算，即樓價水平應該在101.4萬元才屬於最健康級別。而現在的樓價中位數為704萬元，足足較健康級別高出5.94倍，於全球範圍的城市中為最惡劣。樓價對家庭入息

中位數比率高達20.8倍，遠遠拋離第二位的加拿大溫哥華11.9倍及第三名澳洲悉尼的11倍。

批公屋輪候過長

而如果香港要回落至與第二名溫哥華睇齊的11.9倍，亦代表樓價中位數要下降至402.2萬元。報告認為，香港樓價高企與供應不足有相當關係。並指自70年代起，香港政府控制新土地供應，亦限制綠化帶的發展，樓價高企與這種環境相關。又批評目前香港公屋的申請時間長，一般申請者的平均輪候時間為5.4年(去年6月數據)。

報告直指香港樓市存在泡沫，但並非全球泡沫之首，加拿大多倫多樓市才是全球最具泡沫。該機構認為，港府正試圖改善供應不足問題及市民負擔能力，土地供應專責小組於2018年提出填海等方案以增加房屋供應，去年個別私人發展商亦捐出或出售部分農地，以應對房屋供應短缺問題。

美國包攬十大最易「上車」城市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)報告指，過去一年，一些屬於負擔不起的主要市場的樓價上升速度雖有所放緩，但趨勢不足以實際改善住屋負擔能力。據了解，去年全球92個主要城市中，有多達31個城市樓價對家庭入息中位數超過5.1倍，屬嚴重負擔

不起的情況；嚴重地難以負擔(Seriously Unaffordable)有23個城市；適度地難以負擔(Moderately)有28個；可負擔城市(Affordable)只有10個。至於最可負擔樓價頭10個城市悉數位於美國，排首位的為羅徹斯特(Rochester)，樓價對家庭入息中位數比率只

為2.5倍，克里夫蘭(Cleveland)及奧克拉荷馬城(Oklahoma City)均以2.7倍緊隨其後。

而同樣地人多的新加坡，去年樓價對家庭入息中位數比率為4.6倍，雖然屬於嚴重負擔不起的水平，但相比香港明顯健康得多。

高樓價「死局」

供求是根源



根據調查機構Demographia最新報告，去年香港樓價中位數終於出現回落，由2018年的717萬元，降至去年704萬元，但跌幅只有1.8%，對香港市民來說可謂「不痛不癢」。評級機構穆迪昨日更將港府無力解決高樓價問題，列為下調香港評級的理由之一。香港樓市問題，歸根究底還是供求問題，供應長期跟不上需求，加上樓價升幅遠超薪酬升幅，均令香港走不出高樓價的「死局」。

香港高樓價問題已持續十多年時間，近年情況惡化，離不開幾個因素。首先與大環境相關，美國持續量化寬鬆，熱錢流入香港；香港的低息環境亦吸引不少市民入市，需求持續上升之際，樓宇供應卻遲遲未能跟上。

屢推辣招 盤源大減

此之所以，政府於2010年後推出多輪「需求管理措施」，俗稱「辣招」，包括額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)、加強版從價印花稅。這些辣招每每能於推出之初對樓價有一定壓抑作用，但亦加重換樓成本，令業主不願放盤，導致市場上盤源大減，令樓價不容易下降，甚至越出招樓價越升，成為辣招副作用。

另外，薪酬升幅遠遜樓價升幅。資料顯示，差估樓價指數2010年1月報138.3點，當年第一季就業收入中位數為1.2萬元。到2019年，差估指數於9月錄381.3點，而2019年第三季就業收入中位數為1.89萬元。換言之，樓價其間上升1.76倍時，薪酬只上升55.8%。

最近政府公佈十年長遠房屋策略，預測未來十年房屋供應目標為43萬個，往後每年私宅供應1.29萬伙，全部不增反減。樓價高企下，需求殷切下，住宅供應卻更見緊縮。

土地供應專責小組去年底曾直指，香港的土地短缺問題迫在眉睫，短期的情況尤為嚴峻。小組認為政府的《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》研究所估算的1,200公頃土地短缺數字過於保守，很多土地的需求及供應的不確定因素未有計算在內，所以單是土地短缺的數字應該已經超過1,200公頃。因此，如何增加並確保供應快速到位，將成為今後樓價能否平穩的關鍵所在。

香港文匯報記者 顏倫樂