

# 香港上車難 75%新增住戶靠租樓

## 有磚頭人士僅51.2% 年輕人置業十中無一

香港房屋問題嚴峻眾所周知，但實際嚴重程度或許超出你我想像。昨日立法會秘書處發表一份報告，顯示本港近十多年的自置居所比率每況愈下，最新比率為51.2%，遠低於全球其他發達城市普遍60%的水平，以新加坡為例，相關比率就高達90%。受高樓價困擾，2009年至2019年全港租戶數目大增，新增的30多萬住戶中近75%選擇租樓，情況與再之前的十年幾乎「倒轉」。至於年輕人置業比率更加由1997年時的22.1%，大跌至2019年的7.6%。報告引述學者指，高樓價引發「無望感」，是近年社會不穩的一個潛在原因。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●35歲以下人士自置比率由1997年的22.1%大幅萎縮至2019年不足8%。但同期60歲及以上人士自置比率則由21%上升至41%。

立法會秘書處昨發表名為「自置居所對香港社會經濟的影響」的《研究簡報》。報告指出，2004年至2019年的15年間，本港樓價急升4倍，同期自置居所比率亦跌至49.8%的廿年新低，只稍稍高過1997年的46.7%。換言之，回歸23年來政府在房屋問題上步履艱難。雖然比率於2020年後期輕微反彈至51.2%，但仍遠低於富裕經濟體系的60%水平。

### 新加坡自置比率達90%

報告羅列全球富裕經濟體系作出比較，通常自置居所比率都超過60%的水平，最差的韓國亦有59%，而表現最好的新加坡，自置比率更高達90%，與香港形成鮮明對比。翻睇資料，其實香港自置居所比率一直徘徊在五成左右，在全球富裕經濟體系中敬陪末座。

報告指，回歸23年來，香港自置居所比率呈現的，是一個「倒U型」發展。1997年自置比率為46.7%，之後因供應量上升及樓價下跌，2004年曾升至所謂的「高峰」54.3%。不過，之後政府暫停開拓新土地，亦放棄自置居所訂下目標及停建居

屋等，加上後來接連8輪收緊按揭貸款政策，令有能力置業的人士數量遞減，自置比率亦持續下滑至2019年的49.8%的低谷。

### 逾9.27萬戶居住劏房

由於高昂的樓價，近年樓市出現兩個現象，首先是租戶的大幅上升。報告顯示，在1997年至2008年期間，全港住戶增加35.41萬戶，當中自置居所有33.67萬戶(包括私樓及公營房屋)，佔新增住戶比率高達95%。然而去到2009至2019年，有關比率近乎「倒轉」，新增的33.5萬戶中，自置居所跌至8.02萬戶或24%，租戶比率則大增至25萬戶或75%。而25萬個租戶中，更有約9.27萬戶居住在環境較差的劏房內，情況令人關注。

報告指，本港基尼系數於2016年擴闊至0.539，居於全球最高之列。最近一項調查顯示，本地富裕人士(淨值超過1,000萬港元)的資產中，多達五分之四是物業形式持有，而過去10多年，私樓的淨增量大多由投資者持有，並放租予租戶。「有樓」與「無樓」人士正不斷擴大財富差距，雖

然普通租戶也可努力儲蓄置業，但單憑工資較難與其他買家競爭。

### 首置平均年齡44歲

而在土地嚴重短缺和置業負擔能力下降的大背景下，35歲以下的年輕世代置業難度大增，這個年齡層的自置比率，由1997年的22.1%大幅萎縮至2019年不足8%；同期60歲及以上年長人士的自置比率則由21%上升至41%。而首次置業人士的平均年齡亦推遲至44歲。

此外，由於多達三分之二的本地業主已於2016年全面繳清按揭貸款，他們擁有較強的購買力添置額外單位，「靠父幹」等問題已引起社會財富分配不公的現象，令社會怨氣累積。

報告指，自置居所可為整體社會帶來明顯效益，包括提升公民參與度及維持社會經濟穩定，目前的跨代社會流動放緩，將引起連鎖影響。儘管政府修訂公私營住屋比例至七三比，但整體可供出售房屋數量，與社會需求仍存在頗大距離，但在土地供應緊縮情況下，自置居所比率的中長期展望仍充滿挑戰。

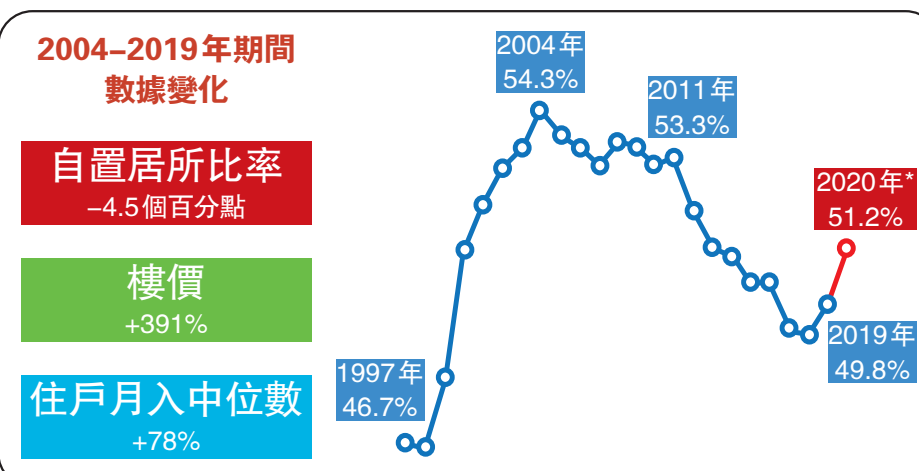
### 1997-2019年期間淨增住戶居所租住權分布

	97-08年	09-19年
全港住戶數目變化	+354,100	+335,000
自置居所(私人房屋)	+168,300	+68,100
自置居所(資助出售房屋)	+168,400	+12,100
租住私人房屋	+29,300	+131,600
租住公營房屋	+17,900	+118,600
其他*	-29,800	+4,600

\*包括由僱主提供住所、免交租金住所及臨時房屋

數據來源：Census and Statistics Department

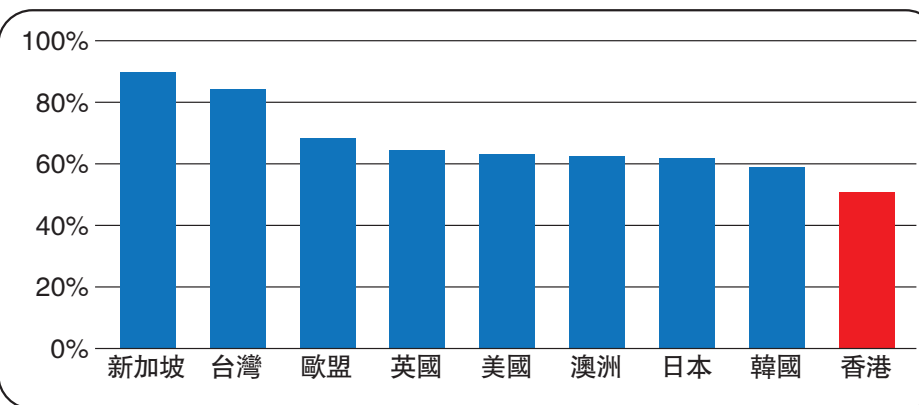
### 1997-2019年自置居所比率



\*僅為2020年第4季數字，全年詳細數據尚未齊備。

數據來源：Census and Statistics Department及Rating and Valuation Department

### 2018-2020年間部分國家及地區自置居所比率



數據來源：Organisation for Economic Co-operation and Development

## GRANDE MONACO 次輪累收 1000 票



●會德豐地產楊偉銘(左三)及陳惠慈(右三)與利嘉閣一眾主管主持GRANDE MONACO專門店開幕儀式。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO明日開售次輪80伙，包括68伙價單發售及12伙招標發售，將於今日截票。會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘指，項目新收逾100票，截至昨日累收約1,000票，超額登記13.7倍。

楊偉銘表示，若項目次輪銷情理想，會再加推單位，定價亦有上調空間。會德豐地產總經理(市務)陳惠慈表示，該盤於上周六進行首輪銷售，首兩日累售92伙，佔可售單位約91%，套現逾12.6億元。當中14伙招標單位已售出10伙，套現約2.4億，尚餘4伙會繼續招標。為配合該盤推售，利嘉閣於啟德1號商場開設GRANDE MONACO專門店。

### SEA TO SKY 超額登記5.8倍

另一邊廂，長實夥鐵合作將軍澳日出康城SEA TO SKY上上周加推最後103伙兩房戶，上週六起接受入票，消息指，過去3日來累收約700票，超額登記5.8倍。上述單位分布第1座、第2座C室，以最高18%折扣計，折實平均呎價18,225元，入場費796.3萬元。

恒基地產旗下西營盤藝里坊·2號昨公布本周五發售8伙。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，該盤自推售以來獲不少年輕買家及投資者支持，本周五發售8伙，當中包括3伙一房戶及5伙開放式單位，折實價介乎609.3萬至832.1萬元，折實呎價29,732至32,111元。

### 深水灣徑8號撻訂貨原價沽

股市帶動財富效應下，豪宅新盤交投持續轉旺。南豐及豐源合作的深水灣徑8號1伙撻訂戶以逾2.51億元重推售出。成交記錄冊顯示，該盤第1座9樓B室，面積3,641方呎，按成交價計，呎價約6.9萬元。資料顯示，該單位原於2019年6月獲買家以同一價錢買入，惟買家未有簽署正式買賣合約，放棄已付5%訂金，涉逾1,256萬元。

百利保及富豪酒店合作位於沙田九肚富豪·山峯亦透過招標以4,062.5萬元售出第7座8樓A單位，連一個車位，按面積1,625方呎折算，呎價25,000元。百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，項目過去8日共錄6宗成交，套現逾4億元。

信置於西貢逸瓏園昨以4,050萬元沽出第1座8樓E單位，為頂層連天台及泳池特色戶，面積1,540方呎，呎價26,299元。萬科香港於屯門上源昨售出1A座地下及高層地下C室，4房雙套房設計，面積2,196方呎，連580平方呎花園，成交價3,300萬元，呎價為15,027元。

此外，佳明集團營業及市務總監顏景風表示，青衣明題匯以910.5萬元售出第1A座16樓C室，面積577方呎，呎價15,780元。

## 深圳創新產業用房免地價

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)為促進創新型產業經濟發展，深圳市近日發布《深圳市創新型產業用房管理辦法(修訂版)》，新供應土地、城市更新及產業用地提高容積率配建的創新型產業用房，原則上應無償移交政府，並在土地出讓合同中明確無償移交條款。而無償移交給政府的創新型產業用方面積免繳地價費用。

### 建成需無償移交政府

《管理辦法》稱，創新型產業用房指為滿足創新型企業和機構的空間需求，由政府主導並按該辦法出讓或出售的政策性產業用房，包括

辦公用房、研發用房、工業廠房等。其租金價格參考市(區)房屋租賃主管部門發布的同片區同檔次產業用房租金參考價格，原則上應優惠30%至70%，由管理主體每年發布一次。出售價格則參考同片區同檔次產業用房並給予一定優惠，由管理主體委託專業機構評估確定，但不得低於成本價。

另外，原管理辦法中規定特定條件下的創新型產業用房應無償移交政府或者由政府回購，而修訂版的《管理辦法》在正文中刪除政府回購創新型產業用房相關條款，並明確規定「無償移交」表述應寫入今後的土地出讓合同中。

## 百度華能簽合作備忘錄

香港文匯報訊(記者 張聰 北京報導)中國華能集團與百度公司日前在京簽署《合作備忘錄》，共同推動數字經濟和能源電力產業深度融合。根據合作備忘錄，雙方未來將充分發揮各自優勢，在信息技術、數字技術等方面開展多層次多

領域合作，共同推動新一代自動化、智能化財務共享平台建設，在為社會提供能源行業數據服務方面實現數字化、網絡化、智能化發展。傳統能源巨頭與科技巨頭的攜手，將加快中國能源行業智能化升級步伐。

## 深圳綠金條例實施

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)為促進綠色經濟和推動環保發展，內地首部綠色金融法律法規，同時也是全球首部規範綠色金融的綜合性法案——《深圳經濟特區綠色金融條例》(下稱《綠金條例》)昨日正式在深圳實施。

截至去年底，深圳銀行業存款類金融機構綠色貸款餘額近3,500億元人民幣，同比增長16.8%，佔各項貸款餘額5.1%。

深圳經濟特區金融學會綠色金融委員會的調研發現，樣本中過半數金融機構已開展公開環境信息披露。

## 梁國權任領展獨立非執董



●梁國權 資料圖片

香港文匯報訊 領展房地產投資信託基金(0823)之管理人——領展資產管理公司董事會昨日宣布，委任梁國權為領展的獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，即日起生效。

梁國權現年60歲，為特許會計師，是新意網集團獨立非執行董事，以及怡和策略控股公司及文華東方國際公司非執行董事，並曾擔任香港鐵路公司執行董事及行政總裁。

## 樂風逾6億統一基隆街業權

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樂風集團最新公布，剛夥拍石壁投資以約1.4億元購入基隆街13至15號的全部業權，現已完成收購太子基隆街1-15號的所有業

權。項目地盤面積逾7,500方呎，屬住宅甲類地盤，可建商住樓面約67,500方呎。項目總收購價約6.27億元，預計總投資額逾11億元。