

樓市·民生系列

樓價破頂前夕

千萬元1房殘酷真相

全港不足9%人買得起

一場世紀疫症，將香港經濟沖落谷底，但樓價卻很可能於1至2個月內突破歷史頂峰，再創新高。面對無了期上升的樓價，基層人士想買私樓只是天方夜譚，大圍新盤收過萬票，亦有人豪擲過千萬元買黃竹坑新盤1房戶。翻查政府數據，全港其實只有不到9%的人能負擔得起買千萬元的樓宇。

香港文匯報記者 顏倫樂

模擬個案

買一個港島430方呎單位十年樓價及買家收入對比，收入增幅明顯落後於樓價，置業越來越難。

2011年第1季
差估署樓價指數: 179.5點
樓價: 約371萬元
收入中位數: 1.2萬元

2016年第1季
差估署樓價指數: 271.4點
樓價: 約510萬元
收入中位數: 1.52萬元

2019年第2季
差估署樓價指數
見歷史高位:
393.7點

今年第1季
差估署樓價指數: 389.1點
(十年升116.77%)
樓價: 約745萬元
(十年升100.8%)
收入中位數: 2萬元
(十年升66.67%)

註: 1) 差估署季度樓價指數主要取3、6、9、12月數據
2) 留意今年4月樓價指數已升至390.8點, 最新同類單位已經升至約745萬元
3) 不包括外籍家庭傭工

全港供得起千萬元單位打工仔不足9%

假設透過按揭借盡80%按揭, 供款30年及按揭利率2.5%, 壓力測試的月入需要7.78萬元。



人數	每月收入	比例
119,500人	多於10萬元	3.31%
63,100人	80,000-99,999元	1.75%
139,800人	60,000-79,999元	3.87%
129,100人	50,000-59,999元	3.57%
73,500人	45,000-49,999元	2.03%
124,800人	40,000-44,999元	3.45%
123,400人	35,000-39,999元	3.41%
229,400人	30,000-34,999元	6.35%
224,100人	25,000-29,999元	6.2%
428,000人	20,000-24,999元	11.84%
174,100人	18,000-19,999元	4.82%
203,200人	16,000-17,999元	5.62%
315,900人	14,000-15,999元	8.74%
273,200人	12,000-13,999元	7.56%
213,600人	10,000-11,999元	5.91%
66,400人	9,000-9,999元	1.84%
66,200人	8,000-8,999元	1.83%
54,100人	7,000-7,999元	1.5%
60,500人	6,000-6,999元	1.67%
99,700人	5,000-5,999元	2.76%
291,100人	4,000-4,999元	8.05%
40,500人	3,000-3,999元	1.12%
100,800人	少於3,000元	2.79%

資料來源: 政府統計處, 2021年第一季數字

基層一瓦難求, 新盤豪宅就搶購不斷, 這是近年香港樓市的畸形現象, 不過最近情況似乎更加惡化。根據差餉物業估價署最新資料, 4月份私人住宅售價指數已去到390.8點, 距離2019年5月的歷史高位(396.9點) 只差約1.5%, 利嘉閣地產研究部主管陳海潮推測, 未來2個月樓價就會破頂。但悲哀卻是, 房委會公屋輪候時間已由10年前的12.91萬宗升至今年3月的25.38萬宗, 同期一般申請者的平均輪候時間亦由2年急升至5.8年, 輪候時間創22年新高。

工資十年升58% 樓價升1.18倍

事實上, 目前樓價與社會普遍人士的實際收入已脫節。據金管局資料, 去年第四季的樓價與收入比率攀升至19.3, 而1997年的峰值則為14.6。與此同時, 收入槓桿比率升至90.7%的高位, 遠高於其長期平均值。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為現在的供樓壓力並不理想, 甚至有機構提到港人要20.7年不吃不喝才能置業, 為全球最難負擔城市。而正當公屋輪候時間要升至5.8年的22年高位時, 新樓銷售卻是另一番「平行時空」的熱鬧景象, 大圍新盤錄得過2.7萬人入票, 黃竹坑新盤一房戶索價約一千萬元。假設透過按揭保險計劃借盡80%按揭, 供款30年及按揭利率2.5%, 千萬物業壓力測試的月入需要7.78萬元, 打開政府統計處網站了解一下, 6萬元以上月入的打工仔, 佔香港僅9%。

究竟這10年來, 樓價把我們壓得怎樣喘不過氣來呢? 我們嘗試把時間推前10年, 2011年首季, 那時香港打工仔的收入中位數是1.2萬元, 根據差估署數據, 當時港島區430方呎以下的小單位, 平均售價在371萬元; 5年前, 我們月入漲至1.5萬元, 5年來升了25%, 不過單位已升了37.5%至510萬元; 時至今天, 我們看看口袋, 月入中位數終於有2萬元, 比10年前增加了近67%, 但別高興太早, 那個單位已升到745萬元, 較10年前狂飆了1倍。

但可怕的是, 樓價似乎並未有疲態, 張翹楚指, 疫情下美國持續量化寬鬆政策, 加上市場憧憬日後與內地及世界各地通關所帶來的資金流動, 可預見往後房地產等資產價值會再上升。因此如果只是上車自住而非投資, 或許現在是入市時間。他說: 「否則之後我擔心在房屋及土地供應緊縮的情況下, 再加上量寬, 樓價或會升得更急。」

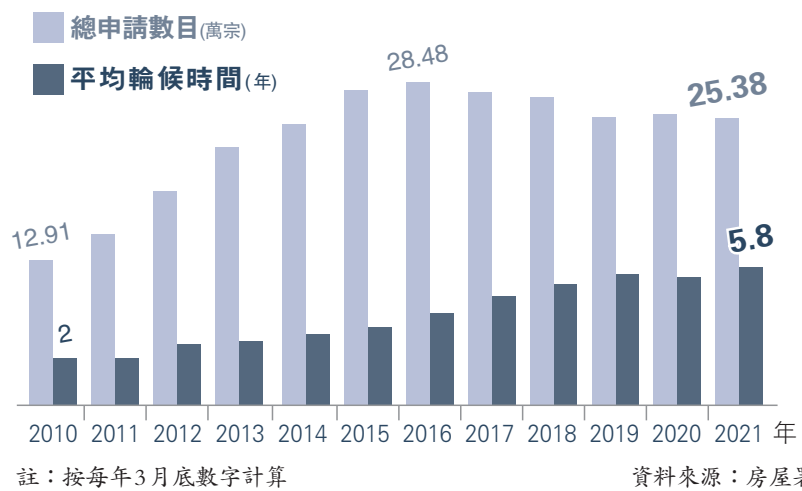
嶺南大學潘蘇通滬港經濟政策研究所高級研究員何澤生指出, 由於政府籌劃的中長遠供應一直未能跟上需求, 加上低息環境持續及市場資金氾濫, 均推升之後樓價, 但相信樓價只會慢升, 不會大升。他認同房屋問題涉及民生, 茲事體大, 中央也已表達關注。由於現時樓價已脫離一般基層的住屋問題, 他建議政府未來應集中推出基層可負擔的公營房屋等。

樣樣貴 生活成本全球第一

張翹楚慨嘆, 房屋問題絕對是引致社會深層次矛盾與政治的問題, 所以國務院副總理韓正早前亦特別提到香港的住房問題需要得到解決, 反映中央也看出香港房屋問題對社會的隱患。他建議政府未來要將更多土地轉作發展出租公屋, 因為目前首要解決最基礎的住屋問題, 希望公屋輪候時間能盡快回到過去約3至3.5年的水平。

事實上, 本港堅尼系數於2016年擴闊至0.539, 居於全球最高之列。而《經濟學人智庫》公布的「2020年全球生活成本」排名, 統計了全球133個城市的生活成本, 結果顯示, 疫情下香港生活成本繼續排名全球第一, 除了高樓價和高租金外, 本港其他日常生活開支、用餐費用、食材價格都名列世界前茅。

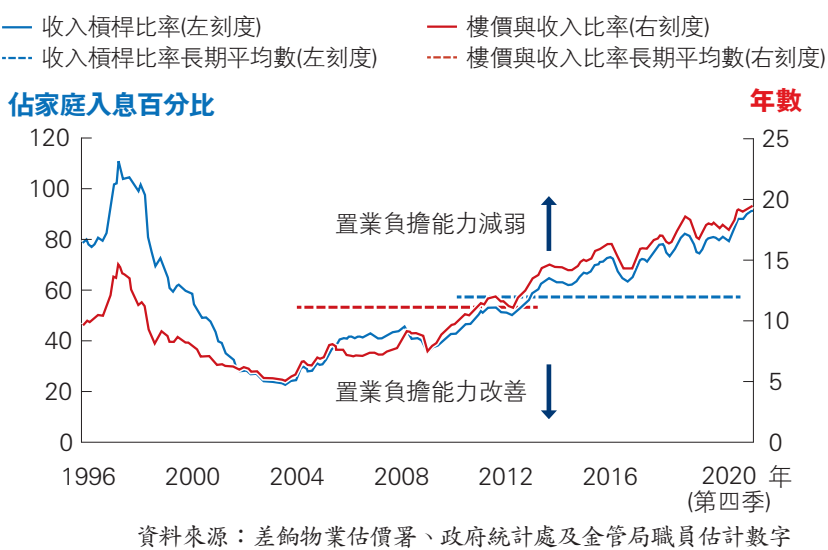
公屋輪候時間5.8年創22年新高



註: 按每年3月底數字計算

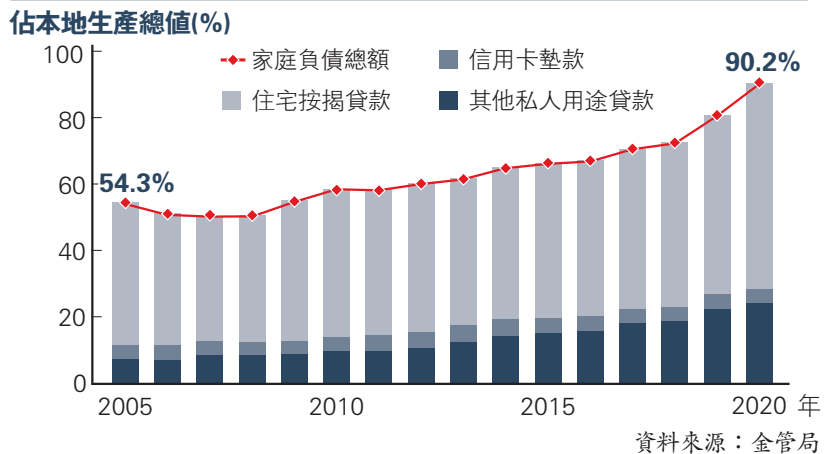
資料來源: 房屋署

港人置業負擔能力遜97年最差



資料來源: 差餉物業估價署、政府統計處及金管局職員估計數字

住宅按揭使港人家庭負債總額創新高



資料來源: 金管局

近期部分新盤登記認購

新盤名稱	位置	首輪發售(伙)	首輪收票(票)	超額(倍)	首日銷情(伙)
柏傲莊III	大圍	331	27,143	81	331
晉環	黃竹坑	240	5,500	21.9	240
利·晴灣23	大角咀	117	2,448	19.9	108
千望	旺角	45	888	18.7	31
THE HENLEY I	啓德	196	3,063	14.6	134
逸南	鴨脷洲	45	530	10.7	45
御海灣II	屯門	129	1,359	9.5	117
ONE SOHO	旺角	168	1,600	8.5	121

製表: 香港文匯報記者 顏倫樂

