



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近瀏覽網上各大地產新聞的討論區、社交平台，幾乎人人都在討論高樓價問題，兩派陣營互相「對壘」。一派看淡後市，認為樓價太貴，面對日後供應上升、美國加息等影響，樓價明年回落機會好大，故選擇「租住先」。另一派則認為租樓支出高昂，而且儲蓄首期的速度根本追不上樓價上升的速度，「彈藥」與其愈儲愈「縮」，不如選擇入場費較平的住宅「上車先」，總好過租屋幫人供樓。然而，有趣的是無論「先租」或「先買」派，大家都是「貴」到不知如何是好，怎較一個愁字了得！

# 首期愈儲愈「縮」 交租替人供樓 上車時難 租亦難 香港市區斗室1萬難求

## 中低價三手租盤走勢

| 分區  | 年份   | 每月租金（元）      |               |               |               |
|-----|------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|     |      | 5,000至10,000 | 10,001至15,000 | 15,001至20,000 | 20,001至30,000 |
| 新界區 | 2012 | 21.3%        | 22.7%         | 10.5%         | 3.8%          |
|     | 2013 | 13.7%        | 24.5%         | 10.6%         | 5.4%          |
|     | 2014 | 12.5%        | 23.6%         | 11.8%         | 6.7%          |
| 港島區 | 2012 | 0.4%         | 3.8%          | 5.0%          | 5.3%          |
|     | 2013 | 0.3%         | 2.7%          | 5.6%          | 6.2%          |
|     | 2014 | 0.2%         | 2.6%          | 5.3%          | 6.0%          |
| 九龍區 | 2012 | 1.1%         | 5.2%          | 6.2%          | 3.4%          |
|     | 2013 | 0.7%         | 5.9%          | 7.2%          | 4.1%          |
|     | 2014 | 0.6%         | 4.4%          | 7.0%          | 5.1%          |

註：1）只包括中原地產促成之租務交易。

2）資料是以獨立單位租盤統計，不包括劏房及分租房間。

資料來源：中原地產研究部

■不管「先租」或是「先買」派，大家都要面對一個「貴」字。 資料圖片

本港樓市最近出現一個怪現象，這邊廂傳媒一面倒報道樓價太高，賣地又有新地王出現，麵粉貴過麵包，與市民負擔能力脫節，多位政商名人均忠告市民入市小心摸頂；那邊廂各區細價樓破頂成交卻如雨後春筍盤湧現，幾乎每天總有一宗破頂成交出現，公屋王、居屋王的新聞隔日就更新，似乎小市民對各界忠告當「耳邊風」，勇敢入市「接火棒」。

### 「疊埋心水等居屋」

記者走到街頭訪問市民，發現有計劃上車的一群人，心理其實相當掙扎，有

未置業的市民對記者無奈地說，樓價不斷上升，收入跟不上升幅之餘，所儲蓄的首期愈來愈「唔見使」，坦言感到在港買樓難如登天，要「疊埋心水等居屋」；加上近日不少社會言論都預測後市有機會回落，故暫時計劃先租樓，等待日後樓價回落時再入市。

### 方便工作 焗住市區

另有一批「死忠租客」，本身確實有居住需求，但為了便利工作地區，加上住慣住熟，不想搬得太遠，一直打算在附近買市區樓，但市區樓價又

太貴，令他們無法上車，如是者日復一日，年復一年，他們只租不買，寧願捱貴租，亦不肯搬入新界，買樓計劃則是黯然擱置。但目前市區租盤月租動不動都要過萬元，幾近本港家庭收入中位數22,500元的一半，大家都知道這樣捱下去不是辦法。眨下眼就十年，人生有幾多個十年？

已置業的人士卻是另一番盤算，有受訪者稱，由於本身有實際住屋需求，但每月的租金支出普遍都逾1萬元，租屋12個月就是12萬元，假設買樓計劃延遲兩年，租金支出已經要24萬元，以樓價300

萬元的物業計算，24萬元已相等於樓價8%，這還未計物業買入後，價值幾乎隔日已上升，即使日後樓價回落，亦至少要跌10%以上，今日的買樓決定才算「蝕底」。

### 長租「蝕底」 凶宅照要

回顧近數月，樓市升勢已蔓延至新界較偏遠的地區，不少過去乏人問津的劣質盤竟「忽然搶手」。記者曾到屯門區睇樓，發現低層、樓望樓、迷你盤、連約盤(正出租而無法睇樓的單位)，甚至凶宅同層單位都有人承接，即使劣質盤，

也出現數組買家搶盤的非理性現象。連二手公屋，竟也出現成交價呎逾1.2萬元的誇張情況。

代理解釋，許多買家都擔心遲買樓價更貴，又不想「租屋等於替人供樓」，故寧願降低標準先上車，考慮已節省一筆租金支出，可與日後樓價下跌「對沖」，即使無奈亦要接貨。而且他們大多計劃先置業，日後再「細屋換大屋」，其思維裡，劣質盤並非人生的第一套物業，貴價接貨亦屬情理之中，最終交織出一首「瘦田無人耕，耕開有人爭」的樓市悲歌。

## 「租管」出山？ 學者籲諗清楚



■浸大麥萃才認為，以行政措施干預樓市會產生後遺症。 資料圖片

### 港九1萬元恐無樓租

中原地產早前公布報告顯示，全港各區每月租金低於1萬元的住宅單位逐年遞減。去年港島區及九龍區相關租貨成交只佔該行整體個案0.2%及0.6%，並預期租金續升下，相關租盤今年將在港九市區消失。另一方面，新界區相關成交比例連跌兩年，由2012年的21.3%跌至去年的12.5%，比例今年將料跌至不足一成。

浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，選擇租樓的一定是用家，住宅租金升幅一定程度反映市民收入，相比包含投資價值在內計算的樓價，過去多年租金的上升幅度落後樓價一大截，主要受通脹、供需問題等帶動上揚。麥萃才估計，租賃市場將與買賣市場一樣出現3種

情況：一是租客愈住愈遠，二是租客大屋換細屋，三是租住面積愈來愈細。

### 限制回報 業主揀客

對於最近資深投資者湯文亮重提「租金管制」，麥萃才不表認同，並與政府轄下長遠房屋策略督導委員會一樣，認為租管是「雙刃劍」。他批評，提出租管的人士對於香港租管歷史及經濟學等可能不太熟悉。香港於上世紀七十年代至八十年代曾推租管，主要是限制加租幅度，並規定租客只要續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租等。他說，假設租金加幅上限訂得太高，就失去租管的意義，訂得太低，又無法反映不同地區的租金升跌幅，扭曲市場。

儘管低下階層因為無法承擔高昂租金而提出租管，麥萃才認為其概念本身就出問題，因為租管只惠及現有租客，尚未租樓人士則反而要面對更高昂的租金。他續說，租客不能隨意趕走，還會衍生租盤急跌的問題，加上租管令物業租金回報下降，有部分業主寧願封盤不租「揀客」，最終或令一班現有劏房戶提早被趕走及日後無盤可租，未見其利先見其害。

他重申，反對以行政措施干預樓市，要解決平價租盤急跌問題，只有透過增建公屋去解決。 ■記者 顏倫樂

## 加租潮下 越細越飆升

差餉物業估價署早前公布每月數據，私人住宅租金指數去年12月報165.7點，按月上升0.42%外，全年上升6.01%，雖然升幅遠低於同期樓價升幅13%，但若按年比較，2013全年租金指數升幅只得3.44%，去年升幅已

明顯較快及較急。

### 整體租金年升6%

各類型單位中，中小型單位升勢最「標青」，去年實用面積少於1,075方呎的A、B、C類中小型單位，租金指數報168.3點，全年升

幅6.59%，2013年同類單位租金升幅僅4.08%。

與之相比，單位面積1,076呎以上的D、E類大單位，去年租金指數升幅慢得多，全年只有1.9%，然而2013年大單位租金指數更回落2.7%。



話你知道

■政府數據顯示中小型單位租金升勢更勝大市，故提出重推租管人士多屬低收入家庭。 資料圖片

### 街坊點睇

#### 劉先生：買內地樓都唔揀香港



劉先生現時在香港與父母居住石硤尾公屋，去年終於置業，但卻是與太太在廣東省東莞花費約40萬元買樓，「七百幾呎，兩房大廳，香港無得諗嘅。」他又說：「聽過人地講九成按揭，但俾一成首期都覺得好難負擔。假設你香港供一間五百幾萬的樓，每個月供萬幾蚊，但一家人平均亦只係收入萬多元，俾埋層樓錢都唔使食喇喇。」

#### 月入逾兩萬難買樓

今年38歲的劉先生，從事汽車、電子業，月入大概兩萬多元，他笑說：「都唔錯喇喇，但買唔到樓囉」，並慨嘆近5年樓價「升得好癲」，「2004、2005年時好平咋，碧堤半島都百幾萬，而家升咗兩倍。」

他直言，香港樓價已去到難以負擔水平，目前「租好過買」，覺得高樓價原因是發展商推高樓價。

#### 顏小姐：夾心階層置業最辛苦



家中有一位小朋友的顏小姐，家庭月入兩萬至三萬元左右，一直有置業打算，但樓價太貴所以未行動：「夾心階層會最辛苦，又有小朋友要照顧，唔上唔落咁。」現時一家三口於大圍月九千元租住一個三百多呎的單位，不諱言住得太細影響生育計劃，「唔會咁急生多個小朋友，因為你都會考慮經濟情況喇囉。」她又透露：「聽咗同學仔的媽咪講，大圍租金都貴過九龍城了。」

近一年顏小姐間中亦有睇樓，「沙田那邊屋苑成

日有新高成交，而家唔睇沙田啦，主要睇馬鐵沿綫，方便老公返工。」她現時目標是在大圍區購買七百呎至八百呎的單位。

### 地產商霸道定價貴

對於樓價應該跌多少才合理？她顯得較為理性：「對於我哋嚟講，當然越跌越好啦，但又唔可以低得太離譜，如果唔係香港味踩囉。如果跌兩三成，都受惠好多人喇喇。但無機會啦，一來房屋供應太少，二來叻地產商亦霸道，定到啲價好貴。」

#### 李先生：租屋只因「無得揀」



李先生現時以月租4千多元租住大圍一個百多呎的劏房。問到為何選擇租樓而不去置業時，他相當「無癮」稱：「無得揀嘛。」他又感嘆現時樓價好貴：「就算新界區都無可能買到啦。」

### 首期須屋企人幫忙

李先生向記者說，一直有留意大圍及沙田區一帶的樓價，目標是購置300多萬元的住宅，但已經好少選擇。他又慨嘆「你都見到啲樓價真係唔係自己負擔得起的價錢，而家講緊三成首期，自己無可能攞到100萬元作首期出嚟買樓」，日後可能須要屋企人幫忙。

他慨嘆，又認為供樓負擔好重：「就算可以做一成首期，但供款都貴，每個月要付萬幾元，好吃力。」李先生劏房住到去沙田區，原來是方便靠近住在沙田區的屋企人，他表示，雖然自己於中環上班，但租屋以及日後買樓都會選擇較近的地區。「其實大圍都好方便，呢度搭火車出去都快。」

## 何為租金管制？

住宅租金管制在本港不是甚麼新鮮事，在過去的數十年時間中，相關措施亦曾實施。

### 舊租客肯租保長住

資料顯示，本港曾於1973年起實施租金管制，規定私樓業主的加租幅度，兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過30%。此外，只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租等。直至1998年，房屋局認為租金管制對舊樓業主不公，並長期扭曲市場，立法會通過動議廢除租金管制。