

拆解長升之謎 港樓市有本錢 四方剛需勁 八面指標好



“某某屋苑又創新高”、“聽說最近又有公屋王”、“北角一房單位都賣過千萬”……最近市場對香港樓市一面倒向好，官方及業界的樓價指數亦衝破歷史新高。撇除外來資金入市等因素，究竟真正的本地內在需求是多少？香港文匯報記者嘗試從8項所謂“剛性需求指標”數據分析現時樓市的本地支持力，拆解近十年來樓市長升之謎。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

所謂樓市剛需指標，包括失業率、結婚率、出生率、存款數字、入息中位數，今年再加三項：供滿樓比率、入住量及空置率。香港文匯報曾在2015年就該些數據作過分析，當時指標已經“滿分”，對樓市有支持作用，但高處未算高，去年這些數據中大部分又再創新高。

資料顯示，雖然去年結婚率下跌，但仍企穩約近5萬對，去年亦有逾6萬個新生兒出生，反映市場上住屋需求上升。而更最重要的是，現時失業率維持3.3%的低水平，去年第4季個人入息中位數1.6萬元（港元，下同），創歷史新高，而今年1月香港存款金額已達11.89萬億元，供滿樓比例更高達65.7%，較之前2011年的人口普查再增加5.6個百分點，反映市場購買力增強。

潘永祥：樓市漸見非理性

香港城大建築科技學部高級講師潘永祥過去一直看淡樓市，但最近連他亦對樓市前景改變看法：“現時整體經濟表現穩定，市場對樓市的信心大到看不到回落的可能性，情況好似早年的科網股，股價一路炒上，大家不覺得會回落，與現時的情況類似，大家都覺得樓價會升，目前看下季還會升，直到有轉捩點才會下跌。”

潘永祥直言：“其實這個情況十分危險，因為已經去到一個階段，大家都非理性，而一些

理性分析就失效。”

他比喻：“現在樓市就好似一班人身處一間密室，明明漏煤氣，但大家都不覺得有問題，以為大家都不點火就無問題，誰知突然有人打電話來，擦門鐘引起大爆炸。現在大家對土地供應增加、落成量去到新高等等影響樓市未來供需的數據完全‘免疫’，擔心今日不買樓，或者過早賣了樓，日後就要補更多錢。”

加辣變免疫 倡研新方案

他分析，若市場上有關需求的數據出現倒轉的情況，又或經濟環境出現改變，例如失業率上升、美國加快加息、內地資金不再赴港、熱錢加快流走、銀行收緊樓按等等，就像是煤氣室裡突然電話響、門鐘響，市況就會逆轉，市民又會在羊群心理下齊齊拋售，惟希望樓市跌幅莫過急引發金融風暴，令經濟大傷元氣。他認為，過去推出多項辣招都無助樓價下跌，反映辣招已經失效，甚至“病菌已經變種”，新政府上台相信除換藥之外，還要尋找其他新療法。

香港候任行政長官林鄭月娥提出“首置上車盤”，他認為若推出的數量足夠，至少會對市場有心理影響：“會令市場有批人認為即使樓價繼續升都不用驚，因為有個保險線，可以買廉價房屋，每一次都抽，總有一季抽到。”

升市背後 本地動力是主因



近年提到高樓價，一些評論喜歡將矛頭指向內地資金，但觀乎港人本身的內在需求，無論是分支家庭增加而衍生的自住需求，抑或出於資產配置而出現的投資需求，均是十分強勁。這源自2008年金融風暴後，股價走勢趨同，分散風險作用下降，形成資金寧願湧向樓

市尋求保值有關。

以往股票和債券價格在市況動盪時，往往呈反方向運行，債務工具的收入得以彌補其他較高風險資產的部分投資損失。不過近兩三年的股票和債券收益走勢趨同，令股債組合分散風險的作用大為褪色。身為小市民，更只會一味將資金投入樓市，對抗通脹的蠶食。 ■記者 顏倫樂



樓市剛需指標包括失業率、結婚率、出生率、存款數字、入息中位數及“供滿樓比率”等指數向好，令香港樓價持續高企。 資料圖片

投資者有入無出 供應明升實跌

最近市場一面倒看好樓市，投資者亦不例外，但卻另有盤算，有投資者對記者表示，現時寧願將手持住宅物業放租，亦不會放售，“因為賣一間少一間”，而且現時銀行於住宅的按揭成數較以前少，“賣了借不回”，這或許解釋了現在市場上二手盤源下跌的原因，因為辣招重稅下，少了投資者放盤，而只有換樓鏈推動放盤，供應明升實跌，樓價自然企得硬淨。

香港政府近年頻頻高調指新增房屋供應大增，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料，亦顯示今年

首季已售出近5,400套新盤單位，按季升逾50%，創2013年一手新例生效後季度次高，成交金額錄得675億港元，按季急升逾27%，更創一手新例生效後季度最高。但為什麼不少市民仍然覺得市場選擇少呢？

首先，高樓價下平盤選擇少，這個道理無人不曉。現在市場出現一個情況是新盤供應增，二手供應跌，但需求卻在上升，一加一減後，令人越來越“沒選擇”。根據美聯物業去年10月尾（政府加辣前夕）統計15個港九新界大型屋苑，共有約2,726個放盤，本來已經為數不多，加辣後盤源再跌，至本月已較去年10月跌12.5%至2,386個。

資深投資者許峻森表示，他現時在香港手持的住宅單位不算多，不足10個，現時下寧願放租多過放售。原因有兩個，首先是二手住宅在投資者的角度借貸十分吃力，“以前買樓我是用以前的銀行按揭成數去做，用以前的銀行審批程序去做，現在變難了，變成我賣了借不回。”

這亦解釋了為何最近投資者專吼一手住宅，如早前的“一約多套”，而二手則以用家為主，皆因一手物業“借得足”。此外，現時投資者增持住宅物業的成本高昂，單計買家印花稅與從價印花稅兩項要額外支付的樓價已經達30%，這還未計額外印花稅（SSD）半年至三年內轉手要再付10%至20%。



去年結婚登記新人數字企穩約5萬對，令香港的住屋需求持續上升。 資料圖片