■责任编辑：吴敏怡

拆解长升之谜 港楼市有本钱

四方刚需强 八面指标好

楼市狂潮

“某某屋苑又创新高啦”、“听说最近又有公屋王啊”、“北角一房单位都卖过千万”……最近香港市场对楼市一面倒向好，官方及业界的楼价指数亦冲破历史新高。撇除外来资金入市等因素，究竟真正的本地内在需求是多少？香港文汇报记者尝试从8项所谓“刚性需求指标”数据分析现时楼市的本地支持力，拆解近十年来楼市长升之谜。

■香港文汇报记者 颜伦乐

所谓楼市刚需指标，包括失业率、结婚率、出生率、存款数字、入息中位数，今年再加三项：供满楼比率、入住量及空置率。香港文汇报曾在2015年就该些数据作过分析，当时指标已经“满分”，对楼市有支持作用，但高处未算高，去年这些数据中大部分又再创新高。

资料显示，虽然去年结婚率下跌，但仍企稳约近5万对，去年亦有逾6万个新生儿出生，反映市场上住屋需求上升。而更最重要的是，现时失业率维持3.3%的低水平，去年第4季个人入息中位数1.6万元（港元，下同），创历史新高，而今年1月香港存款金额已达11.89万亿元，供满楼比例更高达65.7%，较之前2011年的人口普查再增加5.6个百分点，反映市场购买力增强。

潘永祥：楼市渐见非理性

香港城市大学建筑科技学部高级讲师潘永祥过去一直看淡楼市，但最近连他亦对楼市前景改变看法：“现时整体经济表现稳定，市场对楼市的信心大到看不到回落的可能性，大家都觉得楼价会升，目前看下季还会升，直到有转捩点才会下跌。”

潘永祥直言：“其实这个情况十分危险，因为已经去到一个阶段，大家都非理性，而一些理性分析就失效。”

他比喻：“现在楼市就好似一班人身处一间密室，明明漏煤气，但大家都不觉得有问题，以为大家都不点火就无问题，谁知突然有人打电话来、按门钟引起大爆炸。现在大家对土地供应增加、落成量去到新高等等影响楼市未来供需的数据完全‘免疫’，担心今天不买楼，或者过早卖了楼，日后就要补更多钱。”

加辣变免疫 倡研新方案

他分析，若市场上有关需求的数据出现倒转的情况，又或经济环境出现改变，例如失业率上升、美国加快加息、内地资金不再赴港、热钱加快流走、银行收紧楼按等等，就像是煤气室里突然电话响、门钟响，市况就会逆转，市民又会在羊群心理下齐齐抛售，惟希望楼市跌幅莫过急引发金融风暴，令经济大伤元气。他认为，过去推出多项辣招都无助楼价下跌，反映辣招已经失效，甚至“病菌已经变种”，新政府上台相信除换药之外，还要寻找其他新疗法。

香港候任行政长官林郑月娥提出“首置上车盘”，他认为若推出的数量足够，至少会对市场有心理影响：“会令市场有批人认为即使楼价继续升都不用怕，因为有个保险线，可以买廉价房屋，每一次都抽，总有一季抽到。”

■楼市刚需指标包括失业率、结婚率、出生率、存款数字、入息中位数及“供满楼比率”等指数向好，令香港楼价持续高企。 资料图片

8项指标仔细看

结婚率出生率靠稳

出生率、结婚率及人口增加，常被视为最能反映本地需求的指标，这三项指标近年都处在稳定水平，为楼市带来实际的刚性需求。根据港府统计，2016年大约有6.08万个婴儿出生，按年微升1.5%，至于2016年的结婚数目4.95万宗，虽然按年下跌约4%，但亦企稳5万宗左右的水平。

回顾1997年，当时结婚数目只得3.76万宗，当年大概5.93万个婴儿出生。

另外，再加上每天150名持单程证赴港人士，每年人口就会增加5.4万多人。扣除每年4万多的死亡人数后，香港人口由2012年的717.1万人增至去年底的737.49万人，增加了20.39万人，新增的人口亦会增加香港的住屋需求。

失业率低位徘徊

另外，政府统计处公布的失业率，自2010年开始就一直下滑，2011年至今7年间，即使本地劳动人口由约366万人增加28万人至约394万人，但失业率却始终处于历史的极低水平，经季节性调整的失业率一直在3.1%至3.6%之间上下徘徊，最近3年则一直处于3.3%左右的水平。即使去年失业率曾升至3.4%，引起市场忧虑后市变差，但年底又再回落至3.3%。

存款数字持续破顶

根据香港金管局资料，截至今年1月存款数字近11.89万亿元（港元，下同），较2016年1月的10.93万亿元增加约8.8%，1年间多了近1万亿元，而相关数字更远高于1997年不足3万亿元水平。

难怪美联物业创办人黄建业早前亦引述上述数据，指现时市场资金充裕，纵使未来楼价下调，亦不能与97年楼市爆破后的情况相提并论。

供满楼比例史上最高

此外，近月政府统计处发表2016年中期人口统计简要结果，当中提到最新的“供满楼比例”，是一项重要的购买力指标数据，根据资料，关于自置居所及按揭的统计，2016年约121.7万个家庭拥有自置居所物业，当中约65.7%、即79.9万户已供满楼，无论数目抑或比率均创史上新高。

上述供满楼的数据，随人口统计每5年更新一次，相比对上一次2011年供满楼人士74.1万、供满楼比例60.1%，5年间多了5.8万个家庭供满楼，换言之，生活压力大大减轻，甚至有闲暇协助家庭成员置业。与此同时，数据显示租住的家庭数目亦同时上升。以全租计算的租住家庭数目于2016年录约117.33万户，较5年前103.94万户多出13.4万户。

空置率处偏低水平

香港每年都清拆不少旧楼，拆旧楼会减少楼市供应，需要新落成单位来补充，香港差估署数据显示近年的全香港单位总存量一路增加，由2012年的111.79万个，增至115.87万个，4年增加约4万个。新增单位的消化情况，也可反映楼市“有用”的需求，这就需看入住量与空置率。

近3年（2014年至2016年）虽然每年的落成量都不少，3年合共41,594套，较再之前3年27,853套大升近五成，但近3年的入住量同样激增，高达38,937套，较再之前3年27,008套上升44%，显示市场有实际的住屋需要。

业界指，照常理近年落成量大增的确会对楼价造成压力，但由于之前的落成量偏低，近年的新盘落成更像是弥补之前落成量的不足而已，新落成单位可说尽数被市场消化，支撑着楼市的上升。差估署资料显示，近3年的空置率亦一直处于偏低的水平，近3年一直维持约3.7%至3.8%，相比之前3年4.1%至4.3%有明显的下降。

投资者有入无出 供应明升实跌

最近市场一面倒看好楼市，投资者亦不例外，但却另有盘算，有投资者对记者表示，现时宁愿将手持住宅物业放租，亦不会放售，“因为卖一间少一间”，而且现时银行于住宅的按揭成数较以前少，“卖了借不回”，这或许解释了现在市场上二手盘源下跌的原因，因为辣招重税下，少了投资者放盘，而只有换楼链推动放盘，供应明升实跌，楼价自然站得稳。

香港政府近年频频高调指新增房屋供应大增，综合《一手住宅物业销售资讯网》资料，亦显示今年首季已售出近5,400套新盘单位，按季升逾50%，创2013年一手新例生效后季度次高，成交金额录得675亿元，按季急升逾27%，更创一手新例生效后季度最高。但为什么不少市民仍然觉得市场选择少呢？

首先，高楼价下平盘选择少，这个道理无人不晓。现在市场出现一个情况是新盘供应增，二手供应跌，但需求却在上升，一加一减后，令人越来越“没得选”。根据美联物业去年10月尾（政府加辣前夕）统计15个港九新界大型屋苑，共有约2,726个放盘，本来已经为数不多，加辣后盘源再跌，至本月已较去年10月跌12.5%至2,386个。

■去年结婚登记新人数字站稳约5万对，令香港的住屋需求持续上升。 资料图片

新盘“借得足” 收租客最爱

资深投资者许畯森表示，他现时在香港手持的住宅单位不算多，不足10个，现市况下宁愿放租多过放售。原因有两个，首先是二手住宅在投资者的角度借贷十分吃力，“以前买楼是用以前的银行按揭成数去做，现在难了，变成我卖了借不回来。”此外，现时投资者增持住宅物业的成本高昂，单计买家印花税与从价印花税两项要额外支付的楼价已经达30%，这还未计额外印花税（SSD）半年至三年内转手要再付10%至20%。