

拆解长升之谜 港楼市有本钱

四方刚需强 八面指标好



“某某屋苑又创新高啦”、“听说最近又有公屋王囍”、“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，究竟真正的香港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年就这些数据作过分析，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。而更重要的是，现时失业率维持3.3%的低水平，去年第四季个人入息中位数1.6万元（港元，下同，约231万韩元），创历史新高，而今年1月香港存款金额已达11.89万亿元（约1,720万亿韩元），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

香港城大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，情况好似早年的科网股，股价一路炒上，大家不觉得会回落，与现时的情况类似，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：“现在楼市就好似一帮人身处一间密室，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、按门铃引起大爆炸。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，或者过早买了楼，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、银行收紧按揭等等，就像是煤气室里突然电话响、门铃响，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。

候任香港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惊，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。”

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，“卖了难再借”，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，楼价自然居高难下。

加辣后二手供应挫12%

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675亿港元（约9.76万亿韩元），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“无得拣”。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。

新盘“借得足” 收租客最爱

资深投资者许峻森表示，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，“以前买楼我是用以前的银行按揭成数去做，用以前的银行审批程序去做，现在难了，变成我卖了难再借。”

这亦解释了为何最近投资者专咄一手住宅，如早前的“一约多套”，而二手则以用家为主，皆因一手物业“借得足”。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%。



■去年结婚登记新人数字趋稳约5万对，令香港的住屋需求持续上升。资料图片

升市背后 本地动力是主因



近年提到高楼价，一些评论喜欢将矛头指向内地资金，但观乎港人本身的内在需求，无论是分支家庭增加而衍生的自住需求，抑或出于资产配置而出现的投资需求，均是十分强劲。这源自2008年金融风暴后，股债走势趋同，分散风险作用下降，形成资金宁愿涌向楼市寻求保值有关。

以往股票和债券价格在市况动荡时，往往呈反方向运行，债务工具的收入得以弥补其他较高风险资产的部分投资损失。不过近两三年的股票和债券收益走势趋同，令股债组合分散风险的作用大为褪色。身为小市民，更只会一味将资金投入楼市，对抗通胀的蚕食。

另一个推高楼市的“凶手”，不得不提“辣

税”，现时买楼后若想1年至3年内易手，须要支付额外印花税（SSD），涉及成交额的10%至20%，所以买入后3年内易手的个案极稀少，二手流通量因此偏低。再者按揭成数近年降至六成，亦增加置业成本，最终令楼宇交易流通量偏低。

二手流通剧减 楼价干升

资料显示，自政府2010年推出“辣招”后，楼市成交不断萎缩，当中二手楼由2010年的12.34万套急减至2016年的4.05万套，减幅达67%；楼价同期则反覆创新高，中原CCL指数由74.07点升至的155.45点，上升1.1倍，个中原因就是“辣税”及“辣招”的反效果显现，令二手供应大减，失去平抑楼市功能。

■记者 颜伦乐

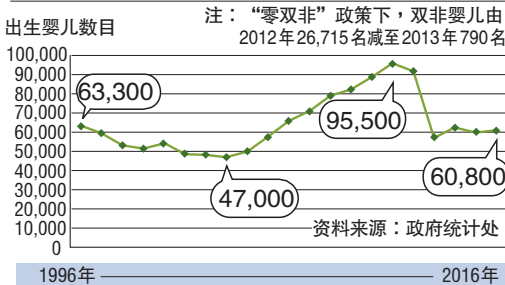


■楼市刚需指标包括失业率、结婚率、出生率、存款数字、入息中位数及“供满楼比率”等指数向好，令香港楼价持续高企。资料图片



8项指标看仔细

香港出生率



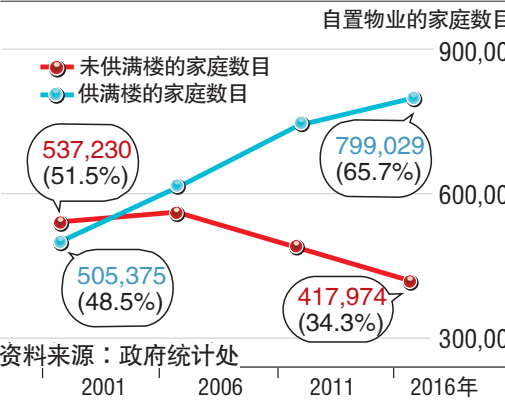
香港结婚数目



香港存款数字



香港供满楼比例



结婚率出生率稳定

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，香港这三项指标近年都处在稳定水平，分支家庭的住屋需要，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%，但亦趋稳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，香港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%。

个人收入中位数升6%

而就业收入中位数亦有增长，虽然与通胀或楼价比较仍有差距。政府统计处资料，截至去年第四季，撇除外籍家庭佣工后就业人士每月就业收入中位数为1.6万元（港元，下同，约231.5万韩元），与2015年同期1.5万元（约217万韩元）相比，短短1年间升了6.67%。而与2011年第四季1.2万元（约173.6万韩元）相比，5年来更升了33%。

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，约1,720万亿韩元），较2016年1月的10.93万亿元（约1,581万亿韩元）增加约8.8%，1年间多了近1万亿元（约144.7万亿韩元），而相关数字更远高于1997年不足3万亿元（约433.5万亿韩元）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历史新高。

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。

美联物业首席分析师刘嘉辉指出，约三分之一自置居所家庭没有按揭还款，反映目前业主持货力强。纵然未来息率会调升，但只要速度不太快，幅度又不大，相信业主未有大幅减价压力。至于租住家庭数目急升，相信除了因租住公营房屋的家庭增加外，不排除因楼价上升导致部分未能上车置业的人士选择租楼，亦成为租住数目增加的另一原因。

空置率处偏低水平

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。

入住量年年居高

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。香港差估署资料显示，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。

虽然各项刚需数据，都表示楼市未来有强劲支持，但政府最近一份报告中提到，市民的置业购买力在去年第四季恶化至约63%，远高于1996年至2015年期间46%的长期平均水平。假如利率上升3个百分点至较正常的水平，该比率会飙升至82%。

近年香港私宅空置量变化

年份	单位总存量(套)	落成量(套)	入住量(套)	空置数目(套)	空置率(%)
2012	1,117,932	10,149	7,552	47,997	4.3
2013	1,123,633	8,254	8,056	46,567	4.1
2014	1,136,430	15,719	16,523	43,263	3.8
2015	1,145,454	11,280	10,533	42,035	3.7
2016	1,158,765	14,595	11,881	43,657	3.8

资料来源：香港差餉物业估价署 制表：记者 颜伦乐