

港樓價坐火箭 15年升近四倍 年輕人置業率跌至7.6%

香港房屋問題嚴峻眾所周知，但實際嚴重程度或許超出你我想像。昨日立法會秘書處發表一份報告，顯示本港近十多年的自置居所比率每況愈下，最新比率為51.2%，遠低於全球其他發達城市普遍60%的水平，以新加坡為例，相關比率就高達90%。受高樓價困擾，過去10年全港租戶數目大增，新增的30多萬住戶中近75%選擇租樓，情況與再之前的十年幾乎「倒轉」。至於年輕人置業比率更加由1997年時的22.1%，大跌至2019年的7.6%。報告引述學者指，高樓價引發「無望感」，是近年社會不穩的一個潛在原因。



■報告指本港自置居所戶主年齡偏向年長人士。

立法會秘書處昨發表名為「自置居所對香港社會經濟的影響」的《研究簡報》。報告指出，2004年至2019年的15年間，本港樓價急升3.91倍，同期自置居所比率亦跌至49.8%的廿年新低，只稍稍高過1997年的46.7%。換言之，回歸23年來政府在房屋問題蝸行牛步。雖然比率於2020年後期輕微反彈至51.2%，但仍遠低於富裕經濟體系的60%水平。

報告羅列全球富裕經濟體系作出比較，通常自置居所比例都超過60%的水平，最差的韓國亦有59%，而表現最好的新加坡，自置比例更高達90%，與香港形成鮮明對比。

報告指，回歸23年來，香港自置居所比例呈現的，是一個「倒U形」發展。1997年自置比例為46.7%，之後

因供應量上升及樓價下跌，2004年曾升至所謂的「高峰」54.3%。

不過，之後政府暫停開拓新土地，亦放棄自置居所訂下目標及停建居屋等，加上後來接連8輪收緊按揭貸款政策，令有能力置業的人士數量遞減，自置比率亦持續下滑至2019年的49.8%的低谷。

逾9.27萬戶居住劏房

由於高昂的樓價，近年樓市出現兩個現象，首先是租戶的大幅上升。報告顯示，在1998年至2008年的10年期間，全港住戶增加35.41萬戶，當中自置居所有33.67萬戶（包括私樓及公營房屋），佔新增住戶比例高達95%。然而去到2009至2019年，有關比例近乎「倒轉」，新增的33.5萬戶中，自置居

2004至2019年樓市變化

自置居所比率	-4.5個百分點
樓價	+391%
住戶月入中位數	+78%

資料來源：立法會秘書處研究簡報

所跌至8.02萬戶或24%，租戶比例則大增至25萬戶或75%。而25萬個租戶中，更有約9.27萬戶居住在環境較差的劏房內，情況令人關注。

首置平均年齡44歲

而在土地嚴重短缺和置業負擔能力下降的大背景下，60歲及以上年長人士的自置比例則由21%上升至41%。而首次置業人士的平均年齡亦推遲至44歲。

港豪宅價連續14年全球第二貴

國際房地產顧問機構萊坊發表2021年《財富報告》指出，去年香港豪宅價格雖然錄得6.9%跌幅，但連續14年維持全球第二貴。而29%的香港超高淨值人士有計劃在今年置業，較2020年的21%增加。

在香港要成為資產最多的1%，需要擁有279萬美元（約2,176萬港元），門檻較澳洲、法國、德國、英國和日本等領先經濟體高。報告指，英國、香港、美國、澳洲和日本為香港超高淨值人士的五大置業目的地。

儘管去年新冠疫情衝擊全球經濟，但仍無阻全球超級富豪逆勢增長，萊坊報告顯示，2020年全球淨資產超過3,000萬美元的超級富豪數目有所增加，當中以中國為首，其超級富豪人數於去年的增幅高達16%。



■屯門曾咀紀念花園。

屯門曾咀紀念花園啟用

食物環境衛生署屯門曾咀紀念花園昨日啟用，並由即日起接受市民申請於紀念花園撒放先人骨灰。目前，食環署轄下的紀念花園增至13個，分別位於9個靈灰安置所，包括歌連臣角、鑽石山、和合石、富山、葵涌、曾咀、長洲、坪洲及南丫島。

食環署發言人表示，政府近年推動綠

色殯葬漸見成果，市民逐漸接受以更環保和可持續的方式處理先人骨灰。

屯門曾咀紀念花園是最大的紀念花園，園內並設有紀念碑牆，供市民設置牌匾紀念先人。在紀念花園撒放骨灰費用全免，市民可選擇親自或由食環署職員代為撒放先人骨灰，並可在各紀念花園舉行告別儀式。

精選

外形似足膠索帶

Ambush 手帶 \$4,307

Bottega Veneta 頸鍊 \$15,400

驟眼睇好似衫夾

Ambush 耳飾 \$4,577

*價格來源於 FARFETCH

潮物設計

奇招出位

最近奢侈品牌 Louis Vuitton (LV) 新推出的 Monogram 帆布充氣背心就引起網民熱議，原因是因為這件背心外觀激似包裝用的咁咁膠，索價卻高達兩萬多元。難怪不少網民都感到疑惑，自嘲追不上「潮流」。

這款充氣背心作為 Louis Vuitton 2021 春夏男裝系列的新品，設計概念來自上海時裝秀的充氣玩偶，材質使用 PVC，背心有三個氣門可做充氣使用，圖案則是配以品牌最經典壓花圖案，無袖版本兩款顏色均售價\$27,000，有袖版本就再貴\$4,500。LV 新品往往一發售就引起搶購，呢款「出位」背心都唔例外！現時官網上三款 Monogram 充氣服飾都已售罄。無獨有偶，奢侈品牌 Bottega Veneta 最近都推出一款似足紮頭髮橡筋嘅頸鍊，售價\$15,400，價錢已經可買一個手袋。

除了奢侈品牌外，潮牌都出現過不少「出位」設計，而且售價動輒數千甚至數萬元。例如日本潮牌 Ambush 日前推出的一條手帶飾物，外形驟眼睇十足似一條普通膠索帶，售價更超過\$4,000，而且同樣係火速售罄！不過，Ambush 這個牌子以往就推出過不少話題度十足的飾物，例如外觀十足十衫夾，盛惠逾四千元

的耳飾；酷似由扣針拼合而成，售價近\$8,000的手鍊。介紹咗咁多奢侈品牌以及潮牌的「出位」設計，你覺得值唔值幾千甚至上萬元的售價呢？你又會唔會買？



充氣外套 (有袖版) \$31,500

■LV 新推出的充氣背心，設計激似咁咁膠。