

# 交通基建逐漸改善 剛需強勁供應不足

# 樓價25年飆1.2倍 新界盤跑贏

## 樓市透視

香港回歸祖國25年來，樓市經歷多次風浪仍迭创新高，最新官方私人住宅售價指數已飆至384.4點，較1997年回歸前的172點，累升逾二倍，當中新界樓盤升勢最勁。樓價同期升幅更超越工資，目前全港就業人士的每月收入中位數為2萬元，比1997年的1萬元只翻一番。經濟學家指出，特區政府應主導房屋供應，透過填海及發展郊野公園邊陲來製造更多土地（見另稿）。

大公報記者 林惠芳

據差餉物業估價署數字，1997年7月1日香港回歸前夕，本港私人住宅售價指數報172點，但亞洲金融風暴及2003年沙士，樓價連續6年下跌，較高位急挫近七成，幸得中央援手推出個人遊等措施，本港經濟重現曙光，樓價自2003年起見底回升。

2008年環球金融海嘯，美國聯儲局無限量化寬鬆刺激經濟，資金瞄準本港房屋供不應求，大舉流入炒作，加上市場剛需強勁，樓價於2009年至今展開長期升浪，即使特區政府在2012至2013年間推出多項調控措施，但樓價卻愈趨愈升，過去兩年面對新冠疫情更仿如「免疫」。

差估署今年5月份私人住宅售價指數報384.4點，比1997年6月的172點升123%。若與2003年沙士後歷史低位58.4點比較，更大漲5.6倍。

### 元朗上車盤25載升值2.2倍

過去25年樓價累漲1.2倍，惟打工仔薪酬卻追不上升幅。據政府統計處「綜合住戶統計調查報告」顯示，2022年首季，本港僱員每月工資中位數為2萬元（不包括外籍家庭傭工），比1997年的中位數1萬元上升只有1倍。

《大公報》抽取部分「九七貨」賣樓個案作比較，發現個別業主持貨25年，樓價賺幅更遠遠拋離香港工資升幅。例如馬鞍山居屋錦豐苑B座一個低層三房戶，實用面積647方呎，近期以560萬元未補價

賣出，原業主1997年綠表購入價僅127萬元，現轉售賬面獲利433萬元，25年勁賺達3.4倍。

元朗上車盤升幅亦甚可觀，例如富來花園B座一個實用面積283方呎中層單位，近月以435萬元賣出，原業主於1997年年中、即當年高位以137萬元購入，現沽樓賬面仍大賺298萬元，25年升值近2.2倍。另外，元朗康屏花園雙號屋，原業主於1997年以338萬元買入，今年以860萬元賣出，25年升值522萬元或逾1.5倍，跑贏大市之外，也遠超工資升幅。

### 新按揭助力 今年料再漲5%

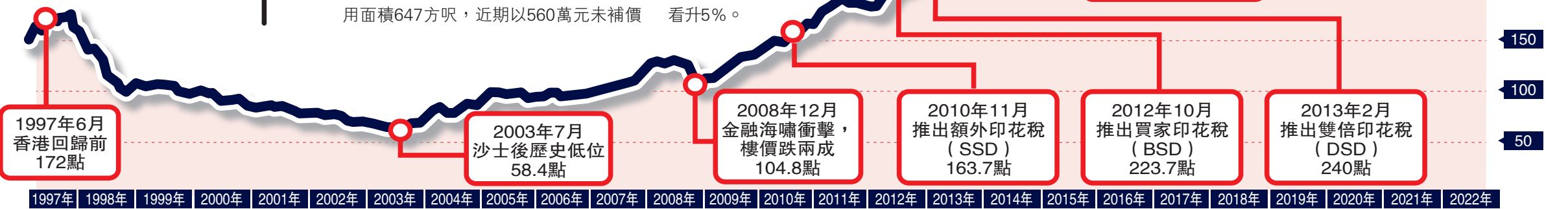
對於新界區樓價升勢突出，中原地產元朗副區域營業經理王勤學分析，香港回歸25年來，特區政府不斷改善新界區的交通基建，例如屯馬綫及屯赤隧道等，隨着交通生活愈來愈便利，新界已非昔日舊貌，外圍用家及投資者也樂意進駐，令當地樓價與市區逐漸拉近。

展望後市，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，屯門「限呎地」今年4月流標，反映政府不會賤賣土地，在高地價政策下，發展商採取惜售態度，新盤訂價高於同區二手，再加上明日大嶼及北部都會區供應短期內未能到位，料本港樓價持續上升，配合新按揭措施助力，估計今年樓價最少看升5%。



▲本港樓價在過去25年中累升逾1.2倍。

## 差估署私宅售價指數與樓市大事件



## 規管新盤增透明度 出辣招遏炒風

樓市在過去25年經歷不少變化，其中新盤市場的運作更趨透明。2003年沙士後樓市炒風重燃，特區政府接連出手，包括加入一手銷售條例規管新盤賣樓模式，並引入多項辣招打擊炒賣。

1997年前樓市炒風熾熱，但回歸後遇上亞洲金融風暴，樓市泡沫爆破，在2003年沙士更陷入谷底，負資產宗數達10.6萬宗。樓市至2003年尾才復甦，炒風也乘時而起，最終促使特區政府部署出招。事實上，發展商當年的賣樓手法備受爭議，如新盤推售時沒有樓書及價單，亦沒有事先入票等抽籤的程序，項目取得預售樓花同意書後，發展商可以隨時推盤，買家在完全不知詳情下，只能靠代理向發展商埋「傾價」搶貨。

### 過去賣樓手法惹爭議

即使2008年受金融海嘯衝擊，本港樓市僅調整半年多即重展升勢，多個新盤開售均出現搶貨現象，場面混亂，特區政府於2010年4月拋出「九招十二式」，包括100個住宅單位以上的大型

新盤首張價單，須最少50伙或總數五成；而提供100伙以下的小型項目，首張價單最少30伙或總數三成，杜絕「呷牙膏式」賣樓。同時所有新盤必須提供樓書，開賣前3日出版單等，全方位提高銷售透明度。這就是後來於2013年立法的一手住宅物業銷售條例的原型。

「九招十二式」在2010年的6月1日生效，發展商很快適應，但仍有經紀及發展商職員違規銷售，特區政府要出撒手鐐，於2013年4月29日實施一手住宅物業銷售條例，包括「九招十二式」提及過的首張價單伙數必須是全盤的兩成、價錢須以實用面積表述、賣樓前7日必須上載樓書，3日前推出價單及銷售安排；示範單位須開放予公眾拍照及度尺等，自始新盤賣樓透明度大增。

另外，特區政府於「九招十二式」實施後5個月，首度推出額外印花稅 (SSD)，其後為杜絕炒家買賣公司及內地人來港炒樓，於2012年10月26日推出買家印花稅 (BSD)，以及加強版額外印花稅 (SSD 2)；復於2013年2月22日推出雙倍印花稅 (DSD)，三辣稅齊施以遏制炒風。

## 學者倡精簡行政程序 加快土地供應

為解決本港樓價高企問題，浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才認為，特區政府需要精簡土地行政程序，亦應該用好主導權，包括透過填海及發展郊野公園邊陲地帶，製造「萬能麵粉」，以加快興建房屋步伐。

### 麥萃才：發展郊野公園邊陲

麥萃才接受《大公報》訪問時表示，房屋供應至今仍未足，原因是特區政府各個部門欠缺協調，行政及規劃程序太過冗長。他相信，隨着特區政府架構重組，房屋局可聚焦土地及

房屋供應問題，以一條龍模式生產房屋，由「麵粉」變成「麵包」，把以往冗長的程序拆鬆綁，由政府主導土地供應。

他又建議，特區政府透過填海及發展郊野公園邊陲地帶，以製造更多「萬能麵粉」，這些土地由特區政府持有，可視乎市場需求去規劃土地用途，例如私人住宅、公營房屋或商業等用途，好好控制及規劃長遠供應。

麥萃才反問，「郊野公園邊陲位置，每年究竟有多少遊人到訪？難道真的一呎都不能修改？為解決房屋短缺問題，當局必須平衡市民大眾的利益。」以往城規會就一些具爭議性發展項目作公眾諮詢時，往往會收到大量一式的意見。麥萃才認為，城規會應該對這類型意見作抽查，以確保並非來自同一人或團體的重複申述，避免影響到公眾諮詢的準確性，以致拖延發展項目的進度，達至土地資源有效運用。

經濟學家、冠域商業及經濟研究中心主任關焯照接受《大公報》訪問時表示，香港連續12年蟬聯全球樓價

最難負擔首位，樓價中位數對家庭入息中位數比率逾23倍，即相當於不吃不喝逾23年才能購買一個住宅單位。

### 關焯照：私樓比例增至四成

他感慨，現在基層的確買不起樓，有資金入市的年輕人，主要靠「父母幹」。他認為本港打工仔薪金不會大升，只好寄望特區政府盡早落實執行（增加土地供應）。另外，私樓每年供應太少，未能滿足置業需求，僧多粥少之下，樓價自然高企，當局應該調整未來公營及私營房屋供應比例，由目前的7:3改為6:4，即公營房屋佔60%，私營房屋佔40%。



▲經濟學家關焯照強調，特區政府必須增加土地供應。

## 兩度暫停賣地 勾地機制撤銷

本港樓市在回歸25年間經歷低谷高山，特區政府賣地計劃也多番改動以適應市場供需變化，包括兩次暫停賣地、引入申請表制度（勾地機制）、重掌賣地主導權；賣地由拍賣為主，變成目前全部招標等。賣地收入也由少至僅8億元，飆升至近年逾千億元。

香港在回歸不久碰上亞洲金融風暴，樓市泡沫爆破，特區政府推出多項救市措施，其中一項是在1998年6月宣布暫停賣地9個月，以緩解市場恐慌情緒。在1999年正式恢復賣地時，除特區政府主動推地外，同時引入勾地機制，讓市場應實際市況，在未來房屋供應上擔當一定角色。

然而，亞洲金融風暴令環球經濟元氣未復，加上當時本港房屋供應超量，樓市低迷，特區政府在2002年11月使出當時稱為「孫九招」救市措施，其中一招是取消定期出售土地，

而勾地及鐵路項目招標亦暫停一年，全面截斷官地供應，讓市場消化積壓的單位，此是第二度暫停賣地。

當香港戰勝2003年沙士疫情，加上中央大力支持本地經濟復原下，特區政府於2004年恢復賣地，全面採用勾地機制，讓市場掌控未來供應長達7年之久，樓價期內大升逾倍，特區政府才再一次改變賣地制度，於2010年10月宣布恢復主動賣地，與勾地機制雙軌並行。及後為更有效地增加土地房屋供應，2013年3月取消歷時近14年的勾地機制，特區政府全面重掌供應主導權。

### 收入少至8億 最多破千億

至於本港賣地方式，公開拍賣及招標並行已久，不過，在2011年歐債危機震動全球經濟下，特區政府為免拍賣場上的冷熱氣氛，對樓市產生即時影響，於2011年第四季起，全面採用以招標形式賣地，至今仍無意重啟

公開拍賣。此外，隨着經濟及樓市高低起伏，特區政府賣地收入也大上落落，2003/04年度因政府第二次暫停賣地、2008/09年度因金融海嘯，令發展商無意欲勾地下，賣地收入跌至僅約8億至9億元。但過去10年樓價攀升，發展商勇於爭地，有3個年度的收入突破千億元，上年度也錄逾943億元。

## 恒地508億奪中環商地 歷來最貴

回歸至今，特區政府地皮成交價大上大落，在過去逾10年樓市大升浪中，共誕生20幅百億地王，其中恒地產 (00012) 去年底投得的中環海濱商業地，更是王中之王。

1997年回歸前夕樓市熾熱，本港誕生首幅百億地王後，香港樓市先後受到亞洲金融風暴及沙士疫情等衝擊，至

2003年中才開始復甦，在2009年起更展開升浪，地皮成交價屢破紀錄。

### 百億地王共20幅

資料顯示，自2010年起再現百億官地後，至今共有20幅百億地王，其中16幅在2017至2021年期間誕生。當中最矚目是中環海濱民耀街3號商業地，經過約半年評選，終由恒地於2021年11月中標，以508億元獨吞地皮，成交價肯定空前，相信可見將來，也難再有另一幅地皮可與之匹敵。

至於每方呎樓面地價紀錄，則由爪哇控股 (00251) 於今年2月以逾11.88億元摘標的淺水灣灣道細幅豪宅地，每方呎樓面地價超過6.23萬元。發展商除踴躍爭奪官地外，同時積極把私人土地轉為更高價值的發展。其中新地 (00016) 西貢十四鄉超大型商住小社區項目，於2017年跟政府達成換地協議，涉及159億元補地價，創單一項目補價紀錄。

## 政府財政年度賣地收入 (億元)

