香港連續13年成全球樓價最難負擔城市

港人儲錢「上車」需19年不吃不喝

在香港買樓難度可謂廣為人知，儘管受疫情和加息周期衝擊下，樓價出現回調，但根據顧問機構Demographia最新發布的「國際房價負擔能力(International Housing Affordability)報告」，香港仍連續13年成為全球樓價最難負擔城市，「樓價對收入比率」由上一年度的23.2倍回落至18.8倍（減少4.4倍），相當於港人需要不吃不喝18.8年才能成功「上車」。

大公報記者 蔣去悄

Demographia自2005年起調查住房負擔情況，通過將房價中位數除以家庭全年稅前收入中位數，計算出「樓價對收入比率」，相當於理論上買樓所需年薪的倍數，若結果低於3倍為「可負擔」(Affordable)，高於5.1倍則是「極難負擔」(Severely Unaffordable)。

悉尼13.3倍緊貼香港之後

香港是唯一受報告關注的中國城市。Demographia從2011年起跟進香港住房情況，上榜以來始終「獨佔鰲頭」，連續13年成為買樓最難的城市，其「樓價對收入比率」長期在20倍左右波動，去年即便受疫情衝擊，由2021年的23.2倍大跌至18.8倍，仍較第二名悉尼（13.3倍）高出不少。

值得一提的是，香港「樓價對收入比率」從納入報告之初的11.4倍迅速攀升至去年的18.8倍，較其他城市更為嚴重，報告形容其「十分罕見」。報告又指出，國家已明確賦予香港改善住屋負擔能力，以及增加住屋面積的責任。

全球樓價最難負擔城市首10名

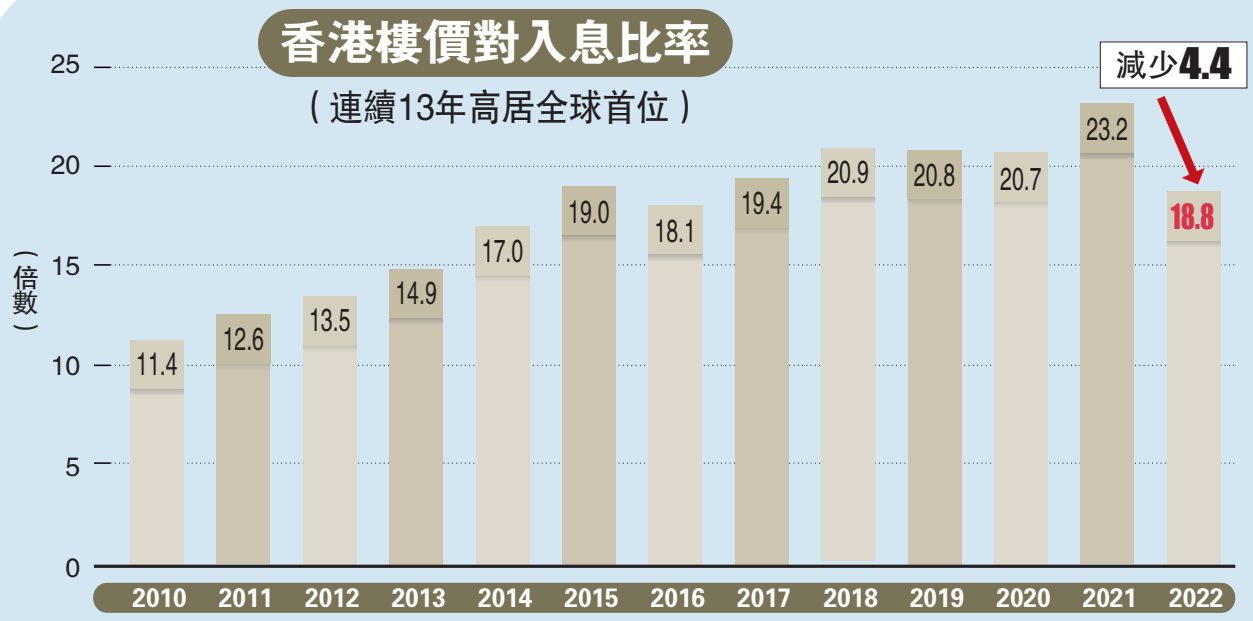
城市	所需年薪倍數
香港	18.8
悉尼	13.3
溫哥華	12.0
檀香山	11.8
聖荷西	11.5
洛杉磯	11.3
奧克蘭	10.8
三藩市	10.7
墨爾本	9.9
多倫多	9.5

大公報記者整理

元朗新盤賣412萬 做業主需17.2年

根據特區政府公布的《綜合住戶統計調查按季統計報告》，港人2022年第三季月收入中位數為20000元，不吃不喝18.8年可攢下451.2萬元，若參考星星地產（01560）周一（3月20日）的元朗雨後新盤，折實售價最低412.2萬元，最快17.2年可實現「上車」夢。

本次報告通過收集截至2022年第三季的樓價和收入，對來自中國、美國、英國、新加坡、澳洲、新西蘭、加拿大、愛爾蘭等8個國家或地區共計94個城市進行比較，當中無一樓價「可負擔」，且超五成「極難負擔」，是該報告設立19年來首次。



▲香港樓價對收入比率從納入報告之初的11.4年迅速攀升至去年的18.8年。

港樓價結束13年升浪 去年跌逾15%

【大公報訊】Demographia剛公布全球主要城市樓價負擔比重，本港雖然由23.2倍降至18.8倍，但仍遙遙領先其他城市。今次下降，主要是本港樓市在自2009年展開長達13年升浪後，去年首度按年下跌超過15%；即使如按該機構統計所採用的時間點，也按年跌約10%。

根據本港差餉物業估價署所編製的私人住宅售價指數，去年12月時報334.1點，較前年12月跌約15.2%，較前年歷史高位更跌逾16%。指數已退回至2017年中水平。

即使該機構所採用的數據是截至去年第3季止，本港私樓指數去年9月底報360.3點，較前年9月份398.1點，跌約10%。

另一方面，根據政府統計處《綜合住戶統計調查按季統計報告》的資料顯示，本港家庭住戶每月入息中位數於去年第3季約2.89萬元，較前年第3季的2.76萬元，上升約4.7%。故相信是在樓價及入息一降一升下，令本港供樓負擔略有改善，不過，本港高樓價之難捱，仍是舉世無雙。

會地藍田新盤明開價 首批逾90伙月底推售

【大公報訊】本月第四個新盤即將登場。會德豐地產旗下藍田KOKO MARE鐵定明日（23日）開價，首批或多於90伙，首批樓價維持吸引水平。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀（圖）表示，KOKO MARE鐵定本周四開價，不排除會推出多於兩成單位，或涉逾90伙，涵蓋1及2房戶，包括部分海景單位，重申樓價會與KOKO ROSSO相若，介乎600萬至900萬元之間，維持吸引水平，由於今期位置及景觀均勝一籌，料售價有一成上調空間。周六開放展銷廳及接受收票，月底開售。

黃光耀料美加息港未必跟隨

黃光耀補充說，自項目上載樓書後，已接獲逾3000個查詢，大部分為向隅客，預期銷情及收票理想。

展望後市，黃光耀認為，美國聯儲局周三議息，預計未必會加息，即使再上調加幅亦有限，對樓市影響不大；配合政府寬減首置印花稅階，樓市今年至今已升約5%，有助加快買家入市。

同系啟德MONACO昨日連沽兩伙，共涉3763.5萬元。包括2A座20樓B室，實用面積678方呎，3房梗廚間隔，售價1805.9萬元，呎價26636元。2A座33樓B室，實用面積678方呎，3房梗廚間隔，連傢俬成交價1957.6萬元，呎價28873元。發展商稱，上述兩伙由同1位買家購入。

會地夥信置（00083）牽頭的西南九龍維港滙，3月至今已售出30個單位，套現逾6億元。項目開售至今累沽918伙，套現逾141億元。即日加推維港滙Ⅱ部分第6座C室3房單位招標，本周六下午截標。

此外，新世界發展（00017）旗下北角柏蔚山標售1伙頂層複式户。單位為3座33及35樓A室，實用面積2502方呎，4房4套間隔，享有維多利亞港海景，成交價1.25億元，呎價5萬元。項目所有分層單位已全數沽清，全盤僅餘最後1伙矜貴複式大宅可供發售。項目由開售至今，累售610伙，套現約160億元。

天璽4房呎造90188元破頂

豪宅新盤屢錄天價成交。新地（00016）旗下九龍站天璽，昨日以招標形式售出1伙4房標售單位，為天鑽璽88樓A單位，實用面積1574方呎，成交金額1.41955913億元，呎價90188元，創項目成交呎價新高，膺九龍一手分層呎價王。

業主避新盤搶客潮 美孚新邨頻錄蝕讓

【大公報訊】多個新盤連環搶客，個別業主心急套現，選擇以蝕讓價沽樓。踏入3月份僅3個星期，老牌屋苑荔枝角美孚新邨已錄6宗蝕讓，已追平2月全月蝕讓宗數。

美聯高級區域營業董事吳志輝透露，美孚新邨剛錄本月第6宗蝕讓成交，為3期百老匯街65號高層C室，實用面積509方呎，以655萬元售出，實呎12868元，原業主2017年以670萬元購入，持貨6年，賬面損手15萬元。美孚新邨2月全月共錄6宗蝕讓，惟踏入3月份首21日，虧損成交已達6宗，追平2月全月。

另外，中原高級客戶經理梁家聲指出，觀塘凱滙本月暫錄4宗二手成交，其中2宗賬面虧損，包括1座高層J室2房戶，實用面積583方呎，作價1076萬元，較4年前一手買入價賬蝕36.14萬元；以及2座高層L室2房戶，以998萬元售出，4年貶值11.33萬元。

南區豪宅薄扶林貝沙灣亦有業主損手，中原高級分區營業經理黃家俊表示，貝沙灣6期1座高層B室1房戶，實用面積459方呎，以1180萬元易手，實呎25708元，原業主於2018年以1280萬元買入單位，5年賬面蝕100萬元或7.8%。

中原高級資深區域營業經理賴仲軒表示，九龍灣德福花園N座中層11室，實用面積494方呎，售618萬元，原業主持貨逾5年賬蝕62萬元或9.1%。

屯門新盤凍結大批客源，新界西首當其衝，中原副區域營業經理王勤學表示，元朗區過去周末僅8宗二手買賣，為本月最靜的周末，新近Park YOHO Venezia 6A座低層D室低價易手，單位實用723方呎，3房套間隔，售820萬元，創屋苑同類單位今年新低價，原業主持貨3年賬賺10萬元，料屬明賺實蝕。此外，美聯首席助理聯席董事吳焯誠表示，大圍柏傲莊7A座中層E室，實用面積264方呎，開放式間隔，以1.65萬元租出，呎租達62.5元，創屋苑呎租新高。業主於2020年以657.3萬元一手購入，租金回報逾3厘。

港甲廈淨吸納1.69萬呎

【大公報訊】受惠於通關復常，本港寫字樓租賃需求回升。仲量聯行指出，本港甲級寫字樓連續3個月錄得負淨吸納量後，今年2月重新錄得淨吸納量，涉約1.69萬方呎，寫字樓租賃市場持續改善。

仲量聯行發表《香港地產市場觀察》報告指出，甲級寫字樓2月錄得1.69萬方呎淨吸納量，包括德勤租用觀塘The Millennity的2層樓面，涉及3.88萬方呎。

仲量聯行香港董事總經理鮑雅歷表示，今年2月甲廈市場空置率微升至12.3%，主要是受帝國集團旗下黃竹坑甲級寫字樓S22落成所影響。寫字樓租賃市場持續改善，公司接獲更多保險及金融機構的租賃查詢，企業物色新寫字樓亦有增加，這將有助吸納新供應。租金方面，上月甲廈租金按月跌0.7%，中環和灣仔按月跌0.8%，尖沙咀保持平穩。

證券代碼：000029、200029 證券簡稱：深深房A、深深房B 公告編號：2023-012

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
關於使用自有資金購買理財產品的進展公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、購買的理財產品基本情況

經深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司（以下簡稱「公司」）第七屆董事會第六十一次會議審議通過，2021年6月公司使用自有資金130,000萬元購買了理財產品。上述理財產品已於2021年9月、2022年3月及2023年1月進行部分贖回，相關事項詳見2021年4月29日、6月4日、9月24日披露的《第七屆董事會第六十一次會議決議公告》（公告編號：2021-012）、《關於授權管理層使用自有資金購買理財產品的公告》（公告編號：2021-017）、《關於使用自有資金購買理財產品的進展公告》（公告編號：2021-022）和《關於使用自有資金購買理財產品的進展公告》（公告編號：2021-036），2022年3月18日、3月24日披露的《關於授權管理層使用自有資金購買理財產品的公告》（公告編號：2022-008）和《關於使用自有資金購買理財產品的進展公告》（公告編號：2022-011），2023年1月18日披露的《關於使用自有資金購買理財產品的進展公告》（公告編號：2023-002）。

二、公告日前十二個月內購買理財產品情況

單位：人民幣萬元

序號	產品名稱	產品類型	交易對方	購買金額	基金份額確認日	產品期限	近7日年化收益率	是否存在關聯關係	贖回情況
1	南方收益寶B	貨幣基金	南方基金管理股份有限公司	70,000	2021年6月2日	無固定期限	2.2690%	否	（1）2021年9月23日贖回40,900萬元。（2）2022年3月23日贖回9,900萬元。（3）2023年1月16日贖回1,980萬元。
2	鵬華金元寶	貨幣基金	鵬華基金管理有限公司	60,000	2021年6月3日	無固定期限	2.2570%	否	（1）2021年9月23日贖回39,000萬元。（2）2022年3月23日贖回1,600萬元。（3）2023年3月20日贖回11,700萬元

截至2023年3月21日，公司使用自有資金購買的理財產品餘額為27,330.05萬元（其中南方收益寶B餘額為18,510.76萬元，鵬華金元寶餘額為8,819.29萬元）。

三、備查文件

鵬華基金管理有限公司-交易確認單。

特此公告。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董事會
2023年3月22日

飛揚瑜一周六「晒冷」對撼 涉579伙

►楊桂玲（左）指，飛揚2期400伙周六「晒冷」。旁為長實營業部首席經理郭子威。

▼封海倫（左）指，瑜一1B期已出價單的179伙，周六盡推。旁為華懋銷售總經理陳慕蘭。

【大公報訊】一手火爆，新盤市場掀「晒冷」潮！長實（01113）夥新地（00016）的屯門飛揚2期全盤400伙，以及華懋何文田瑜一1B期全盤已推出價單的179伙，鐵定周六「晒冷」對撼，預料是疫情後首見，合共推售伙數579伙，是去年8月以來的7個月最旺。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚2期壓軸108伙昨日加推，全期20伙連天台特色戶，包括55伙1房、46伙2房及7伙3房戶，實用面積263至722方呎，折實329萬至1036.3萬元，折實呎價11545元至15782元，折實平均呎價12997元，屬原價加推。項目同步上載銷售安排，全數400伙周六「晒冷」，折實306.9萬至1036.3萬元，折實呎價11042至15782元，折實平均呎價12789元。400伙定價市值逾23.6億元。

楊桂玲稱，項目周五下午3時截票，翌日即場抽籤。3房或大手組別可優先揀樓，該組必須購入1伙3房戶或最多4伙，全盤只有40伙3房；1及2房單位歸入普通組別，可最多購買4伙。

另一個焦點新盤瑜一1B期，不讓長實專美而同步「晒冷」。華懋銷售總監封海倫表示，項目最後67伙標準戶昨日盡推，涵蓋尚餘的標準及特色之2房至3房戶型，包括49伙2房單位、18伙3房單位，實用面積422至941方呎，折實約1171.81萬至約3045.29萬元，折實呎價25530至34374元，折實平均呎價29318元。

該期數提供183伙，撇除4伙特色戶安排周日招標出售外，其餘179伙已出價單的單位，部署周六「晒冷」，折實786.84萬元至3045.29萬元，折實呎價21850至34374元，折實平均呎價27083元。市值逾34.25億元。封海倫稱，項目截至昨午收逾6200票，相對周六發的179伙超額認購逾33倍，明日截票，發售當日設有大手買家時段，撥出116伙供認購。她補充，完成首輪銷售後，將緊接推出項目的1C期。