

香港樓泡亞洲最大全球第五

瑞銀：在港買650呎單位 24年專業人士收入

新一份施政報告公布在即，不少地產界人士提議樓市「減辣」，但瑞銀昨日公布的全球房地產泡沫指數卻顯示，香港仍是樓泡爆錶。香港在25個上榜城市最新排名，雖由之前的第3位跌至第5位，但在亞洲區仍位居第1。以負擔能力計，在香港買一個650方呎單位的平均樓價約相當於一名專業人士平均年薪的24倍，遠高排第二位巴黎的15倍。報告認為，雖然香港樓價過去一年下跌約4%，但由於家庭槓桿率上升且租金下降幅度超過價格，香港樓市仍處於泡沫風險區域。

◆香港文匯報記者 曾業俊

據瑞銀《2022年全球房地產泡沫指數》報告，以榜單25個城市看，多倫多、法蘭克福、蘇黎世及慕尼黑是樓市泡沫風險最高的前4名城市，香港最新排名回落2位，至第5位，但泡沫度在亞洲居首。亞洲樓泡第二是東京，在全球排名第9。

樓價與收入比 港負擔最慘

值得注意的是，在樓價與收入比例方面，在榜單25個城購買60平米（650方呎）公寓所需預算，都超出大多數城市的專業人士每年平均收入。香港樓價與收入比榜首，即使專業人士亦需要工作24年，才能在市中心附近購買上述面積單位，遠高於次名巴黎的15年。至於東京、倫敦及特拉維夫，則分別為14、12及11年，顯示當地樓價亦與收入脫節。

在樓價與租金比例方面，慕尼黑、香港和特拉維夫的樓價租金比最高，平均每間住宅需要出租44年才能支付其購入價。其次是法蘭克福的42倍、日內瓦和蘇黎世均達40倍。極高的倍數表明樓價過度依賴低利率。幾乎一半的覆蓋城市的租金價格比高於或接近30倍。如果利率繼續上升，所有這些城市的樓價都容易出現大幅回調。

未償抵押貸款增長明顯加快

除巴黎、香港和斯德哥爾摩之外，其他所有城市都在期內錄得房價攀升。最重要是，幾乎所有城市的未償抵押貸款增長都明顯加快，並且連續第二年，家庭債務增長速度明顯快過長期平均水平。

報告又指，自2007至2022年，香港樓價在過去15年的長繁榮期，一度創下歷史新高，漲幅在25個城

市中最為強勁，不過此升勢在2019年年中結束。主要受累經濟疲弱、疫情反覆等，市場缺乏承接能力。儘管豪宅市場出現幾筆大宗交易，但香港樓市在2021年年中至2022年年中下跌約4%，是上榜城市中增長率最低，同時意味樓市失衡已經下降。儘管如此，由於家庭槓桿率上升且租金下降幅度超過價格，市場仍處於泡沫風險區域。展望未來，更高的按揭利率和疲軟的經濟前景可能令樓價進一步回落。中期而言，內地經濟復甦或會成為香港樓市新的推動力。

瑞銀分析指出，全球大都市住宅市場的失衡程度非常高，價格與利率上升不同步。多倫多和法蘭克福在今年的指數中名列前茅，兩個市場都表現出明顯的價格泡沫特徵。蘇黎世、慕尼黑、香港、溫哥華、阿姆斯特丹、特拉維夫和東京的風險也在增加。

加息終結全球樓市升勢

過去一年，25個城市的名義房價（Nominal House Price）增長平均加速至10%，是自2007年以來的最高增長率，不過全球房地產繁榮即將結束。瑞銀全球財富管理首席投資辦公室房地產主管Claudio Saputelli指出，金融市場動盪、通脹和資產損失正打擊家庭購買力，從而抑制對額外居住空間的需求；借貸成本逐漸超過出租投資收益率，也令住宅作為一項投資的吸引力愈來愈小。因此，仍然強勁的勞動力市場已成為大多數城市樓市的最後支柱，隨着經濟惡化，這也面臨着搖搖欲墜的風險。

瑞銀全球財富管理研究首席著者Matthias Holzhey預計，大多數高價值城市的樓價，將在未來幾個季度出現大幅調整。

瑞銀全球房地產泡沫指數

排名(升跌)	城市	0	0.5	1	1.5	2	2.5
1↑	多倫多						2.24
2↓	法蘭克福						2.21
3↑	蘇黎世						1.81
4→	慕尼黑						1.8
5↓	香港						1.71
6→	溫哥華						1.7
7↑	阿姆斯特丹						1.62
8↑	特拉維夫						1.59
9↑	東京						1.56
10↑	邁阿密						1.39
11↑	洛杉磯						1.31
12↓	斯德哥爾摩						1.22
13↓	巴黎						1.21
14↓	悉尼						1.19
15↓	日內瓦						1.14
16↓	倫敦						1.08
17↑	三藩市						0.78
18↑	波士頓						0.75
19↑	馬德里						0.59
20↑	紐約						0.57
21→	新加坡						0.5
22↑	米蘭						0.34
23↓	聖保羅						0.2
24↑	迪拜						0.16
25↓	華沙						0.15



CCL年底前或下試160點

◆CCL最新報170點，按周跌0.36%。中原相信樓價跌勢仍然持續，短期目標年底前下試160點。資料圖片



香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港經濟環境持續惡化，伴隨美國加息以及地緣政治等因素，樓市觀望氣氛濃厚。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報170點，按周跌0.36%。中原分析指，本周指數未完全反映加息後市況，相信樓價跌勢仍然持續，短期目標年底前下試160點，與現時仍差10點或6.25%。

八大指數 七跌一升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月22日美國議息前，市場觀望氣氛濃厚，四大整體樓價指數齊跌。當中，CCL按周跌

0.36%，且未完全反映加息後市況，相信樓價調整未結束，跌勢仍然持續。另外，大型屋苑領先指數CCL Mass報170.15點，跌0.34%。CCL(中小型單位)報168.35點，跌0.39%。CCL(大型單位)報178.1點，跌0.24%。

黃良昇表示，CCL短期目標2022年底前下試160點，與現時相差10點或6.25%。金管局放寬壓測，政府陸續放寬多項針對疫情的措施，以及傳聞下周三（19日）施政報告將有條件放寬BSD等消息，對樓價影響將於未來數周CCL開始反映。樓價走勢會否由連跌轉為反覆向下，仍屬觀察。

四區方面，新界東樓價指數報179.33點，

創192周新低，重返2019年2月水平，按周跌0.42%，連跌4周共3.63%。該行料新界東是繼九龍及港島後，第三個重返2019年低位的指數，現時僅差3.07點或1.74%。

至於九龍指數報162.46點，按周跌1.21%。港島指數報173.18點，按周跌0.32%，結束2周連升。新界西指數報160.73點，按周升0.89%，連跌4周後回升。

代理預約睇樓表現不一

下周三公布施政報告，各代理行本周末預約睇樓量表現不一。據美聯物業分行統計，本周末(15日至16日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約469組，按周續升約3.1%。該行住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，施政報告將於下周三公布，一手盤「靜待喜訊」，本周末無全新盤登場，買家趁機回流二手物業，預約睇樓量上升。

不過，中原地產十大屋苑本周末預約睇樓量錄得475組，按周微跌3.7%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，新一份施政報告於下周正式公布，各界密切關注政府公布一系列吸納人才措施會否包括減辣，不少買家先按兵不動，二手交投相當膠着。

緹外2.4億沽大宅呎價5.5萬



◆緹外錄得首宗成交。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告公布前夕，豪宅市場頗錄成交。嘉里建設旗下九龍筆架山豪宅緹外昨日透過招標錄得首宗成交，呎價55,000元。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，緹外招標售出第1座5樓B室，屬四房四套房加雙工人房間，面積4,374方呎，以2.4057億元成交，

呎價55,000元。據悉，買家是香港人。

另一邊廂，恒基地產旗下啟德THE HENLEY II以2,101萬元售出頂層特色戶，單位為第1座40樓E室，面積575方呎，連311平方呎天台，兩房間隔，呎價36,536元。

會德豐啟德四盤增折扣

至於會德豐地產旗下啟德四個新盤昨同步更新價單，將各項建築期付款計劃折扣上調0.5及1.5個百分點。其中，MONACO及GRANDE MONACO由原先提供售價1.5%折扣增至2%，連同其他優惠，提供15.5%折扣。而MONACO ONE及MONACO MARINE則各由提供2.5%折扣增至最新4%折扣。

發展商減速補地價季跌五成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）環球經濟前景不明，本港經濟及樓市恐受波及，發展商補地價步伐減慢。地政總署昨日公布，今年第三季錄得補地價金額20.29億元，按季大跌5成，創近9個季度的新低。

據地政總署資料，第三季土地註冊處共註冊20宗契約修訂及3宗換地個案，其中7宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂，合共涉及20.29億元，相較第二季的38.1億元

下跌47%，屬於連跌兩季，並且屬自2020年第2季錄得5.74億之後，近9個季度新低。

當中比較大額的補地價，包括新世界與招商局置地合作投得的港鐵將軍澳百勝角通風樓項目，補地價約11億元，每呎樓面地價3,789元；以及方氏家族旗下沙蠟洞跟政府換地，涉及的補地價7.7億元，兩宗個案佔期內補地價金額超過九成。

觀塘商地招標可建逾11萬呎

香港文匯報訊（記者 黎梓田）地政總署昨日公布，觀塘安達臣道對出商業地將於本月21日開始招標，下月18日截標。地皮為測量約份第3約地段第1077號，總面積約5.74萬方呎，指定作非工業用途，不包括住宅、辦公室、酒店、倉庫及加油站，最高可建樓面逾11萬方呎。市場估值約3.3億至6億元，每呎樓面地價約3,000至5,500元。

根據資料，項目由安達街及安達道2幅相距甚遠的地皮「打包」組成，日後或須興建行人天橋接駁。由於安達街一端的商業地佔地不足1萬方呎，可建樓面更只有約4,844方呎，吸引力低，故此結合安達道另一幅規模相對較大的商業地「打包」推出，屬於較小型的商業項目，較早前領展投得的用地規模細兩成。

美股「過山車」反彈 港股先升後回軟

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國9月通脹居高不下，消費者物價指數(CPI)與核心(CPI)雙雙高於預期，但當地投資者仍然持通脹已達「最後階段」，之後將會減速。如此「過分美好」的憧憬，使隔晚美股在急跌後神奇反彈，反彈動力延至昨日港股時段，不過港股表現卻是先升後回軟，全日只升198點，收報16,587點，成交1,020億元。

恒指全周累跌1152點

恒指早段跟隨美股升近640點，短暫收復17,000點，但午後升幅大為收窄，全日升198點，收報16,587點，在連跌6日後終見反彈，但全周累計仍要跌1,152點。市場人士認為，內地9月CPI按年升2.8%，較8月的2.5%加快，雖仍符合市場預期，但也是導致港股高估承接的原因之一。

華創證券投資顧問部總經理屈慶相信，內地政策暫時不會因通脹而發生太大變化，在

目前通脹水平仍較低下，不太可能主動收緊，但考慮到匯率問題，往後過度寬鬆的可能性不大，預計政策只會保持平穩。

有基金經理指出，市場憧憬通脹離見頂不遠，可能只是反彈的借口，他更相信是「挾空倉」導致大市彈起，但內地通脹數據壓制大市升幅，因為現時內地通脹雖較歐美溫和，惟CPI短期仍可能升穿3%或以上，有需要警惕通脹上升的風險，這將減少中國人民銀行的寬鬆空間，影響減息降準機會，間接打擊投資氣氛。事實上，昨日A股三大指數都在下午見高位後回軟。

港交所跌逾4% 藍籌最傷

羅才證券研究部總監植耀輝亦稱，昨日大市高開低走，連日來的反彈也做不到，投資者似乎在等待施政報告，看看有沒有對經濟正面的消息，預期短期內，大市目標為收復17,000點位置。

英國政府可能放棄調減企業利得稅，英鎊兌美元回升。保誠(2378)升逾7%，滙控(0005)及渣打(2888)也升逾4.5%。港交所(0388)被摩根士丹利唱淡，股價跌逾4%，見逾兩年半低位，是今日跌幅最大藍籌。

內地營銷服務商潤歌互動(2422)下周一掛牌，昨日暗盤價急升，於輝立及富途的暗盤都收報0.98元，較招股價高53%；在耀才的暗盤價則收0.97元，較招股價高51.6%，以一手4千股計，每手賬面賺約1,360元。



◆恒指連跌6日後終見反彈，昨漲198.58點。中通社