



調查：港家庭要置業 需不吃不喝18.8年 買樓少捱4.4年 港樓價仍貴絕全球

本港樓價去年終止了13年升浪，按年跌逾15%，置業人士負擔有所減輕。然而，最新調查顯示，本港依然是全球樓價最難負擔的城市。去年第三季樓價對居民收入比率降至18.8，意指一個香港家庭需不吃不喝18.8年才能置業，連續13年蟬聯全球最難負擔樓價城市榜首，但較2021年第三季需要不吃不喝23.2年方可置業已大幅縮短了4.4年時間，亦為該報告19年來最大的跌幅。

◆香港文匯報記者 黎梓田

國際公共政策顧問機構Demographia最新發布的國際房屋負擔能力(International Housing Affordability)報告指，房價對收入比率5.1及以上即屬極難負擔(Severely Unaffordable)，香港以18.8居首，排名第二至五位的分別為澳洲悉尼、加拿大溫哥華、美國檀香山及聖荷西，指數分別為13.3、12、11.8及11.5。房價最易負擔的市場前三則為美國的匹茲堡(3.1)、羅切斯特(3.2)、克利夫蘭與聖路易斯(3.5)。

匹茲堡只需3.1年可上車

該調查是根據截至2022年第三季的房價與收入，比較8個國家包括澳洲、加拿大、中國、愛爾蘭、新西蘭、新加坡、英國及美國，共94個主要市場的住房負擔比率，即以一個城市的房價中位數除以家庭全年收入中位數計算，數值愈大負擔能力愈差。

香港是這項調查唯一涵蓋的中國城市。報告稱，中央政府已明確賦予香港改善住房負擔能力，及增加居住面積的責任。受到新冠疫情肆虐、利率上升及經濟低迷下，香港去年樓價錄得逾15%跌幅，結束此前連續13年漲勢。而今年1月的住宅樓價指數臨時數字則顯示，樓價已終止連續7個月的跌浪，按月輕微反彈0.6%。

最新數字意味着港人家庭需要不吃不喝18.8年，便可以實現上樓願望，較2021年第三季時需要不吃不喝23.2年方可置業，大大縮短4.4年。按政府去年第四季公布，港人第三季每月收入中位為2萬元計算，即每年收入為24萬元，如不吃不喝18.8年，折算便可儲蓄到約451萬元。再參考本港二手市場，451萬元資金可以買到屯門、沙田和馬鞍山等中小單位。

百物騰貴 抵消樓價跌好處

不過，本港市民面臨多項公共事業收費上調，包括巴士及港鐵上調車費、兩間電力公司加電費等等，以及全球通脹令生活成本上升，將抵消部分樓價下跌所帶來的負擔紓緩。

另一方面，雖然去年本港受疫情、加息及股市大瀉三重打擊，但根據利嘉閣地產研究報告，去年一手私宅登記平均售價約1,128.92萬元，按年下跌16.6%，而每宗二手私宅登記平均售價則約904.03萬元，按年微跌近1.4%，金額顯然大幅拋離上述一個家庭不吃不喝18.8年的儲蓄，意味着「想住好點」的一般小市民仍需要付出更多，甚至「翻倍」的努力。

Demographia也提到，大多數城市之生活成本差異，都可以解釋為房屋負擔能力的差異。而越來越多的研究表示，許多國家及地區陷入的房屋負擔能力和生活成本危機，與人口出生率的下降之間有着密切的關聯。

負擔變差 中產被迫外遷

報告還指出，房屋負擔能力惡化對於中產階級是一種生存威脅。中產階級面臨的生活成本上升，以不斷上升的房屋價格，是「中產階級支出增加的主要因素」。此外，隨著住房變得更加負擔不起，家庭會遷移到更經濟實惠的市場。這一點可以從美國和加拿大的住房市場中的淨遷移現象觀察得到，尤其是加利福尼亞市場，以及多倫多和溫哥華市場。



國際房屋負擔能力排名

城市	排名	樓價對居民收入比率
中國香港	1	18.8
澳洲悉尼	2	13.3
加拿大溫哥華	3	12
美國檀香山	4	11.8
美國聖荷西	5	11.5
美國洛杉磯	6	11.3
新西蘭奧克蘭	7	10.8
美國三藩市	8	10.7
澳洲墨爾本	9	9.9
加拿大多倫多	10	9.5

資料來源：Demographia

◆調查指港人家庭不吃不喝18.8年可實現上樓願望，但現實是想住好點，隨時需要「翻倍」。

資料圖片

微觀點

經濟復甦剛開始 比較成本高非好事

昨日公布的兩個調查都顯示，本港樓價及差旅等成本雖比上一年皆有所下跌，但由於這兩項成本已經高得離譜，加上其他地區成本亦同樣下降，變相令本港的成本依然「傲視全球」。然而，本港經濟剛剛開始復甦，「比較成本」高企對港而言並非好事。

其他城市樓價同樣跌得多

去年本港樓價下跌，市民買樓可以少捱4.4年，「只需」不吃不喝18.8年就可置業，比之前

要用23.2年大幅改善。惟其實香港樓價依然是全球最難負擔，並且連續13年成為全球「樓價最難負擔」的城市。而到香港出差的平均支出為每日520美元，也按年減少4美元，但公幹費用最昂貴城市排名仍居亞洲首位及全球第16位。

由此可見，經歷3年疫情後，本港的「比較成本」依然高昂，這裏原因有二：一是其他城市的樓價同樣受疫情影響，也錄得可觀的跌幅；二是香港樓價過往一直高得離譜，令本港樓價就算下跌仍然穩坐最難負擔城市的「寶座」。

反映在港投資成本高昂

在當前經濟剛開始復甦之際，成為全球樓價最難負擔城市絕不值得慶賀，這側面反映本港的投資成本高昂，市民的生活成本亦高昂。因此，特區政府一方面在增加土地供應方面仍需努力，不能偏廢。另一方面也需持續增加香港的經濟動能，以經濟增長來減輕高成本帶來的負面影響。

◆香港文匯報記者 周紹基



◆報告指，前往香港公幹的平均每日支出為520美元，按年微跌4美元。資料圖片

亞洲十大公幹費用最昂貴城市

城市	亞洲排名	全球排名
香港	1	16
新加坡	2	19
東京	3	37
上海	4	50
首爾	5	57
達卡	6	59
台北	7	62
北京	8	66
橫濱	9	87
新竹	10	90

資料來源：ECA International

香港差旅成本 亞洲最貴

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 新冠疫情後香港再次成為亞洲公幹費用最昂貴城市。人力資源顧問機構ECA International昨日發表最新「出差津貼報告」，顯示雖然於去年前往香港公幹的需求急劇下降，但香港仍然成為亞洲排名首位及全球排名第16位公幹費用最昂貴城市。到香港出差的平均支出為每日520美元(相當於約4,056港元)，比去年同期僅微跌4美元(相當於約31港元)。

新加坡亞洲第二

ECA International亞太區域總監關禮廉表示，香港一直是亞洲公幹費用最昂貴的城市之一，但由於疫情及經濟表現不景氣，導致前往香港公幹的需求下跌，因此香港於去年公幹成本輕微下降，並預計香港將接待自2019年以來最多的商務旅客，繼續成為亞洲公幹費用最昂貴城市。

新加坡排名亦有所上升，公幹費用排名亞洲第二昂貴地區，每日平均公幹支出為515美元(相當於約4,017港元)，僅稍低於香港。關禮廉指

出，去年新加坡超越東京成為亞洲公幹費用最昂貴城市的第二位，主要由於其商務旅行市場較其他亞洲城市更早復甦，令酒店住宿成本提高，而商務旅客其他日常必需品開支亦比其他亞洲城市上升得更快，令新加坡成為亞洲排名第二及全球排名第19位公幹費用最昂貴地區。

與新加坡一樣，台北及新竹等台灣城市排名也上升，均晉身十大亞洲公幹成本最高的城市之列。

紐約膺全球最貴

以全球公幹費用最昂貴城市來計，歐美多個城市躋身全球前20名，紐約再次成為全球公幹費用最昂貴城市，平均每日開支高達796美元(相當於約6,028港元)。關禮廉指出，紐約在過去一年公幹成本出現強勁反彈，再次成為全球公幹費用最高的城市。在疫情後，商務旅行及觀光旅遊的需求急劇增長，導致紐約的住宿成本上升。此外，商務旅客的其他消費品亦出現通脹，令當地的公幹成本上升8%。

周末三盤混戰 合推逾700伙吸金



◆華懋封海倫(左)表示，周六同時有兩個新盤推售，反映市況向好。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市場預期歐美銀行危機或令聯儲局加息步伐有所放緩，新盤趨勢低開搶攻，有發展商更盡推單位吸金。屯門大欖飛揚第2期及何文田站瑜一第1B期兩個新盤昨日齊齊原價盡推餘貨，並同步周末齊齊推售合共583伙。再加上西南九龍維港匯II亦落實周六發售118伙，意味本港周末將有至少701伙單位應市。

長實夥新地合作屯門大欖飛揚第2期昨加推餘下108伙，即供折實平均呎價12,997元。長實營業部助理首席營業經理楊桂玲表示，今批單位屬原價加推，包括55伙一房、46伙兩房及7伙三房，面積263方呎至722方呎，包



◆長實楊桂玲(左)指，飛揚第2期三房戶買家特設優先揀樓組別。

括20伙連天台戶，即供價329萬元至1,036.3萬元。該盤亦落實周六晒冷盡推全盤400伙，即供折實價306.9萬元至1,036.3萬元。

瑜一第1B期累計收6200票

至於華懋港鐵合作位於何文田站瑜一第1B期昨亦加推餘下67伙標準及特色之兩房至三房單位，面積422方呎至941方呎，扣除最高折扣15%，折實價約1,171.8萬至約3,045.2萬元，折實平均呎價29,318元。華懋集團銷售總監封海倫表示，這批單位屬原價加推，並落實周六盡推179伙一至三房戶，並於周日招標推售4伙四房戶，即全盤183伙

於周末盡推。

另外，信置夥會德豐等四大發展商合作的西南九龍維港匯II亦落實於周六發售118伙，包括以價單形式先到先得推售55伙及招標出售63伙。

KOKO MARE明公布首張價單

其他發展商方面，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，藍田KOKO MARE將於周四公布首張價單，不少於90伙，涵蓋一至兩房，會有海景單位，大部分單位將會介乎600萬元至900萬元，周六開始收票及開放展銷廳予公眾人士參觀，將於月底前公布銷售安排。

天璽柏蔚山各錄億元成交

豪宅續錄成交，新地位於九龍站天璽昨日招標售出88樓A單位，面積1,574平方呎，成交價1.419億元，呎價約90,188元，創項目呎價新高。至於新世界發展旗下北角繼園街柏蔚山同日以1.25億元招標沽出第3座33及35樓A室頂層複式戶，面積2,502方呎，享維港海景，折算呎價50,000元。

營商信心改善 甲廈錄正吸納量

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 隨著內地與香港全面復常通關，企業對本港營商環境信心大增，刺激寫字樓租賃活動。仲量聯行《香港地產市場觀察》報告指出，香港甲級寫字樓市場連續3個月錄得負淨吸納量後，2月重新錄得正吸納量，租賃查詢及睇樓活動趨增。

保險及金融機構查詢增

整體甲級寫字樓市場在2月錄得1.69萬方呎淨吸納量，寫字樓租賃查詢及睇樓活動趨增。在為數不多的新租賃成交個案中，德勤租用觀塘The Millennium兩層樓面，涉及面積共3.88萬方呎，以整合其位於金鐘的部分辦公空間。此外，該公司收購的新業務，也將由大角咀的現址遷至The Millennium。

仲量聯行提到，該行接獲更多來自保險及金融機構的租賃查詢；同時也看見越來越多企業物色新寫字樓以提升辦公空間，這將有助吸納新供應。

訪港客增 核心區舖回暖

商舖市場方面，受惠於跨境旅客逐漸恢復，租賃市場氣氛回暖，核心區街舖錄得數宗成交。仲量聯行香港研究部執行董事黃志輝表示，入境訪客人數得到更明顯增長，相較於去年12月約16萬人次，今年1月數字已升至近50萬人次。然而，目前旅客人數僅為疫情前高峰時約十分之一。

報告顯示，2月較矚目商舖租賃個案包括，連鎖藥妝店以月租50萬元租用尖沙咀廣東道14號地下商舖(1,000方呎)，租金較前長期租戶薄儀眼鏡之租約折讓約55%。