



房屋

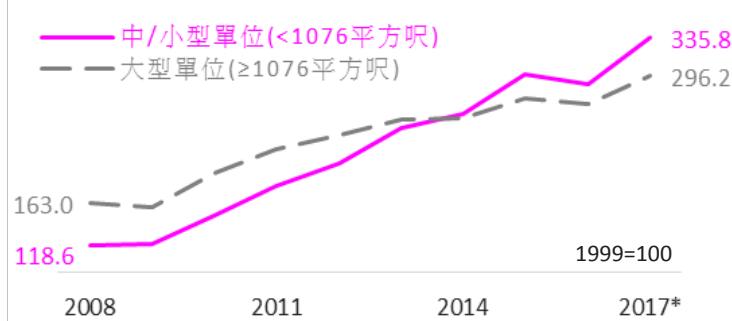
立法會秘書處
資料研究組

數據 透視

ISSH12/17-18

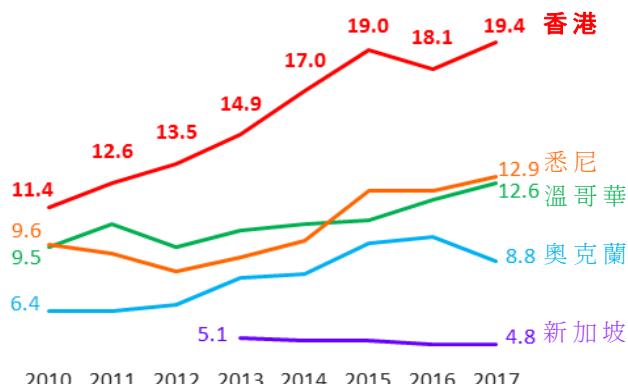
置業負擔能力

圖 1 – 2008 年至 2017 年間私人住宅單位售價指數



註：(*) 臨時數字。

圖 2 – 2010 年至 2017 年間選定城市的中位數倍數(median multiple)⁺



註：(+) "中位數倍數"即樓價中位數除以全年住戶稅前入息中位數，用以比較不同城市之間的置業負擔能力。
"中位數倍數"的數值越高，表示該城市的樓價(相對收入而言)越難負擔。

圖 3 – 1997 年至 2017 年間的置業購買力指數[^]



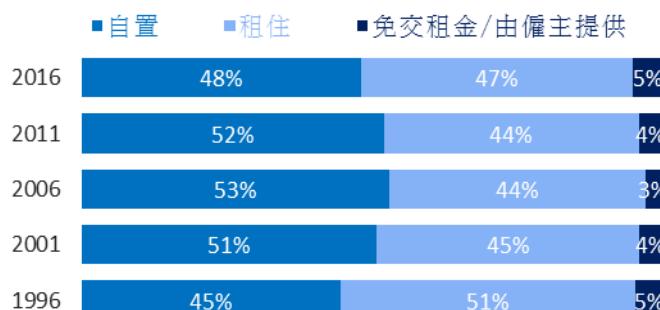
註：(^) 484 平方呎的單位的按揭供款(假設按揭成數為 70% 及年期為 20 年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

重點

- 在供求緊張和利率超低的環境下，加上資金不斷湧入，住宅物業價格近年持續上升。中小型單位價格在過去 10 年間上升將近兩倍(+183%)，遠超同期大型單位的升幅(+82%)(圖 1)。
- 由於住宅物業價格持續上升，香港在一項國際調查中，已連續 8 年被評為全球最難負擔樓價的城市。2017 年，香港的一般家庭須儲蓄約 19 年的收入後才能置業(圖 2)。此比率是新加坡的 4 倍，亦較悉尼高約 50%，後者在全球最難負擔樓價城市調查中排名第二。
- 多年來本港樓價升幅遠高於市民的收入增長；舉例而言，新界區的小型住宅單位的平均售價在過去 10 年間急升 223%，但同期的住戶每月入息中位數只增加了 43%。樓價與收入升幅脫節的情況，削弱了市民的置業購買力。置業購買力指數由 2003 年第三季錄得的 20% 低位，惡化至 2017 年第三季的 68%，遠高於 1997 年至 2016 年間的 45% 長期平均水平(圖 3)。

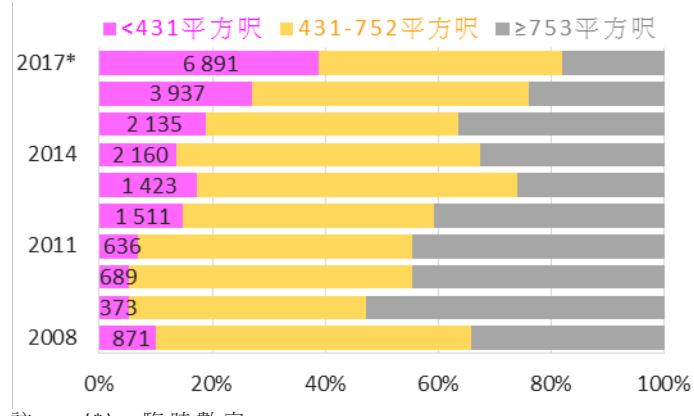
置業負擔能力(續)

圖 4 – 1996 年至 2016 年間按居所租住權重點劃分的家庭住戶數目分布[#]



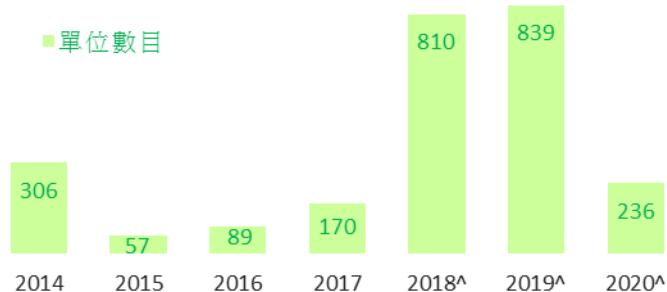
註： (#) 由於四捨五入的關係，百分比加起來未必等於 100%。

圖 5 – 2008 年至 2017 年間按面積劃分的私人住宅單位落成量



註： (*) 臨時數字。

圖 6 – 2014 年至 2020 年間 "納米單位" 的實際落成量與預測落成量



註： (^) 預測落成量。

立法會秘書處

資訊服務部

資料研究組

2018 年 2 月 7 日

電話 : 2871 2146

數據透視是為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應被視為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱“行政管理委員會”)所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期數據透視的文件編號為 ISSH12/17-18。

- 私人住宅單位中自置居所住戶所佔比例以往一直上升，但近年卻呈現下降的跡象，而租用居所的住戶比例近年則有所上升，這趨勢大概反映一般市民置業購買力轉弱而難以置業的情況(圖 4)。

- 隨著準買家的負擔能力不斷下降，私人發展商所建造的住宅單位面積越來越細。小型單位所需的首期較少，對不少首次置業買家(尤以年輕人而言)特別具吸引力。除此以外，就合資格的首次置業買家而言，樓價為 400 萬港元或以下單位的最高按揭成數可達九成。基於上述的因素，自 2012 年起，實用面積小於 431 平方呎的小型單位的落成量急升，2017 年的落成量更高達 6 891 伙(圖 5)。

- 發展商近期在市場上推售面積更細小的“納米單位”，即實用面積小於 200 平方呎的單位。根據一家國際地產顧問行的預測，在 2018 年至 2020 年間，“納米單位”的新供應量每年平均將達 628 伙，較 2014 年至 2017 年間每年平均 156 伙為高(圖 6)。

數據來源 : Rating and Valuation Department, Demographia, Third Quarter Economic Report 2017, Census and Statistics Department 及 Jones Lang LaSalle, IP, Inc. 的最新數據。