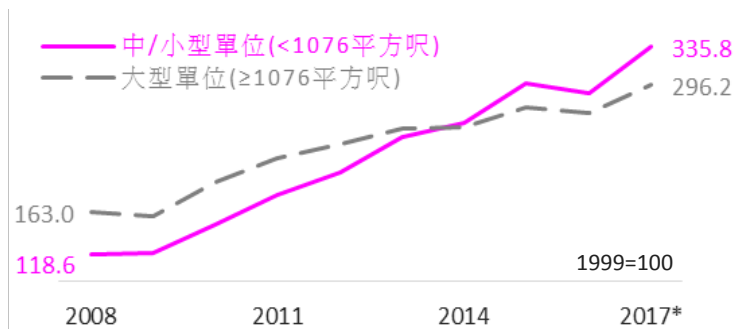




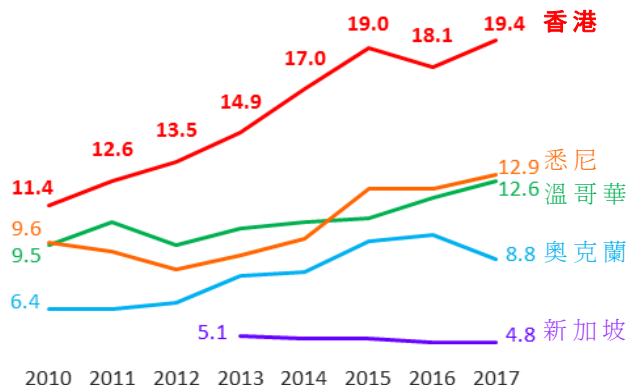
## 置業負擔能力

圖 1 — 2008 年至 2017 年間私人住宅單位售價指數



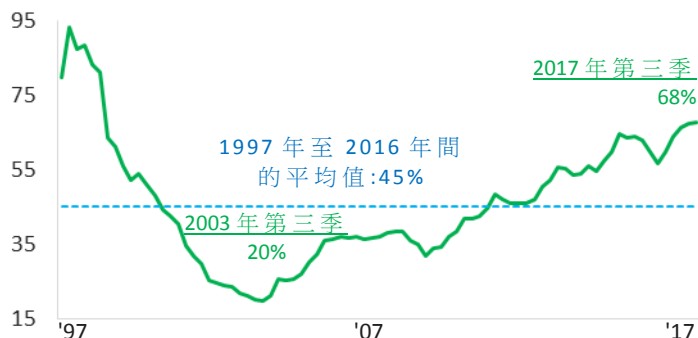
註：(\*) 臨時數字。

圖 2 — 2010 年至 2017 年間選定城市的中位數倍數 (median multiple)<sup>+</sup>



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<sup>^</sup>



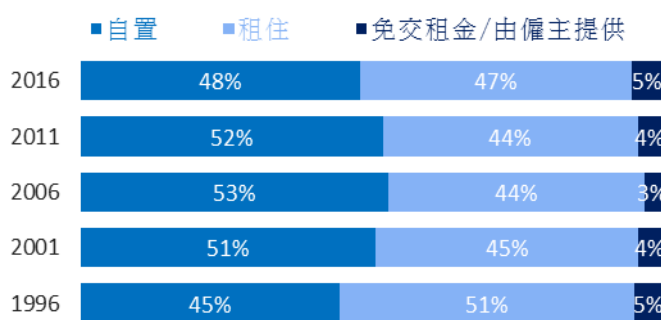
註：(^) 484 平方呎的單位的按揭供款(假設按揭成數為 70% 及年期為 20 年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

### 重點

- 在供求緊張和利率超低的环境下，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)。

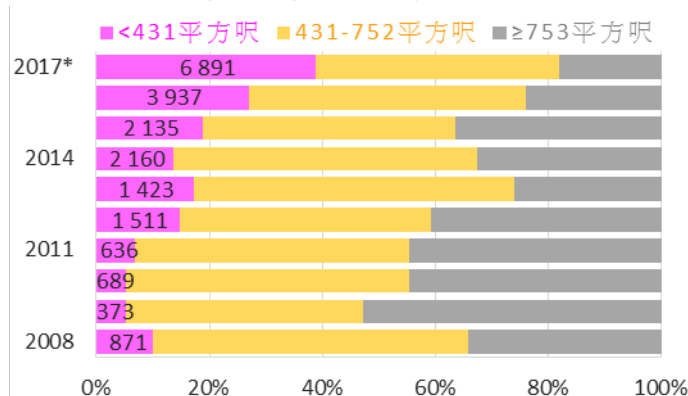
## 置業負擔能力(續)

圖 4 — 1996 年至 2016 年間按居所租住權劃分的家庭住戶數目分布<sup>#</sup>



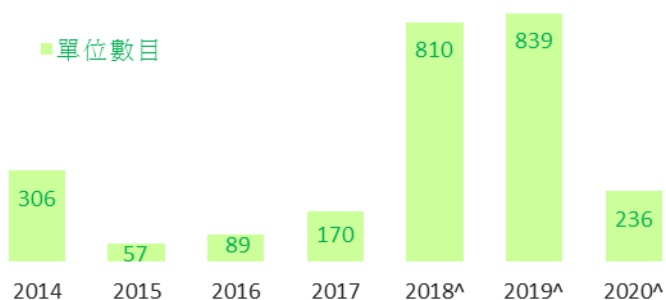
註： (#) 由於四捨五入的關係，百分比加起來未必等於 100%。

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。

• 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)。

• 隨着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。

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。