



多雲驟雨  
21°C-24°C



Web



PDF電子報

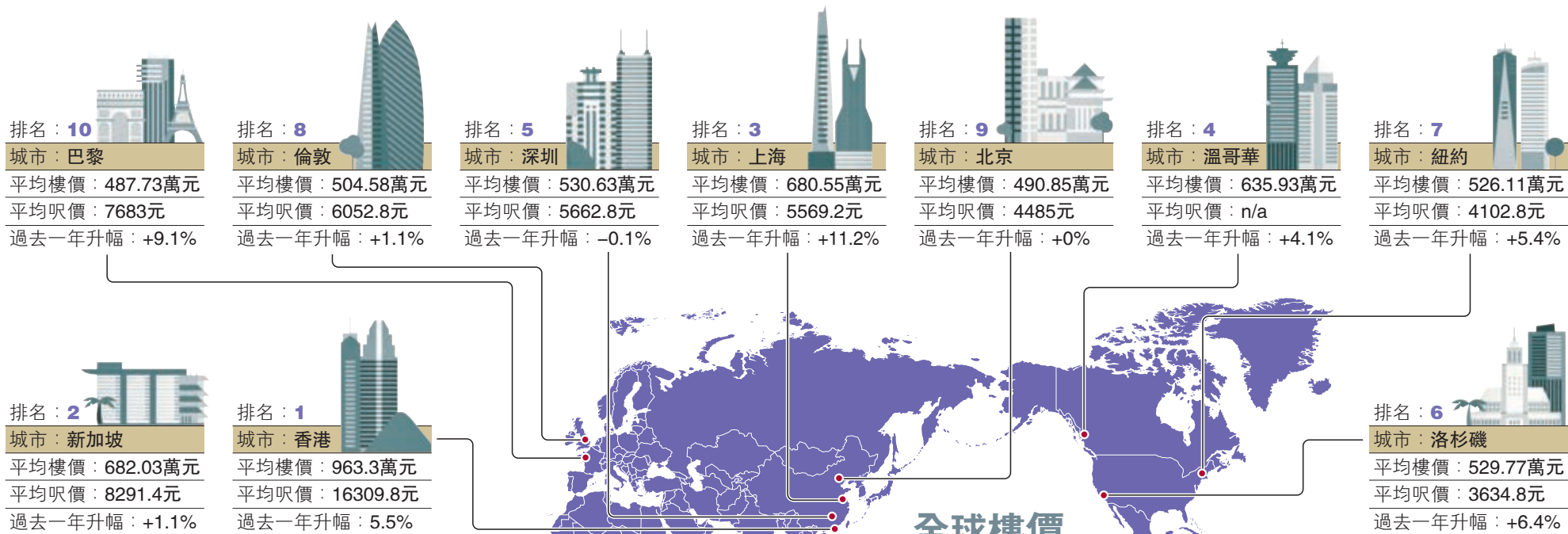
報料熱線

9729 8297

newstakung@takungpao.com.hk

# 港樓貴絕全球

## 均價963萬 遠超市民負擔能力



### 全球樓價最貴城市排名

### 樓市高企因素

- 土地供應短缺，房屋供不應求
- 海外及內地企業來港投資，大灣區發展吸引更多專才來港
- 內地經濟數據好轉，中美貿易戰降溫

香港樓價毫無懸念繼續貴絕全球！世邦魏理仕最新發布的《全球生活報告：城市指南》顯示，香港平均樓價高達123.5萬美元（約963.3萬港元），較排名第二和第三位的新加坡及上海均高出逾41%。論平均呎價則為2091美元（約16309.8港元），更是較新加坡貴一倍。至於香港優質住宅樓價亦是全球之冠，達687.26萬美元（約5360.6萬港元），拋離第二位上海1.8倍。分析指出，香港樓市供不應求，加上內地經濟數據好轉、中美貿易戰降溫等因素，料仍會持續平穩上升，與其他城市樓價繼續保持一段距離。

大公報記者 林靜文

世邦魏理仕是次對全球35個主要城市樓價進行調查，當中三甲城市均有樓市調控措施。報告顯示，過去一年，本地樓價升幅為5.5%，排名第12位。至於平均月租為2777美元（約21660港元），較排名前兩位的紐約及阿布扎比相距不足100美元（約780港元），而香港亦以年均8%的租金升幅，成為租金升幅第三高的城市。

### 專家料仍有上升壓力

世邦魏理仕指出，儘管香港去年落成近1.8萬個私人住宅單位，但仍不足以應付需求，加上適宜建屋的土地有限，樓價持續高企，已是1997年的兩倍。該行又稱，本港樓市去年受上調最優惠貸款利率等影響，有冷卻跡象，但仍升5.5%。

香港樓價升不停，利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為，過去多年本港樓價雖個別時候有所調整，但大趨勢仍是上升，料未來仍會繼續平穩上升，小回大漲。他續說，近年港府積極推地，但仍不足以應付市場需求，加上內地及海外企業來港投資不斷，支撐樓市平穩向好，「香港樓市無論自用或投資價值都在，供應不會大增，樓價很難大跌。」問到樓市風險，他認為，買家入市須衡量自身實力，「要計清楚條數。」

### 與本地收入水平脫鉤

「樓價早已脫離香港人的負擔能力。」東亞銀行經濟研究部首席經濟師鄧世安直言。他表示，作為住所的房屋，與城市人口負擔能力、薪金水平相關，但本港樓市已經扭曲，與本地收入水平脫鉤，遠遠超出基本用家的能力。惟他認為，隨著內地經濟數據好轉、中美貿易戰降溫、大灣區發展吸引更多專才來港等，樓價未來仍面臨上升壓力。

排名第二的新加坡，平均樓價為87.44萬美元（約682.03萬港元），過去一年樓價微增1.1%排名第27位。平均月租為1935美元（約15093港元），按年下跌1.9%。此外，新加坡優質住宅平均樓價為124.36萬美元（約970萬港元），排名第九位。

### 滬深京樓價均進前十

值得一提的是，除了香港，世邦魏理仕還對上海、深圳和北京三大中國城市樓市進行分析，並紛紛進入前十位。排名第三的上海平均樓價為87.25萬美元（約680.55萬港元），過去一年樓價平均升幅為11.2%同樣排名第三位。至於首次納入調查的深圳，以68.03萬美元（約530.63萬港元）的平均樓價排名第五位，北京則以62.93萬美元（約490.56萬港元）的平均樓價排名第九位。

進入首10名的城市還包括溫哥華（第四位）、洛杉磯（第六位）、紐約（第七位）、倫敦（第八位）和巴黎（第十位）。



## 樓價連漲九周 兩年最長升浪

【大公報訊】記者林惠芳報道：美聯儲局維持利率不變，本港二手屋苑輪流創高價，推動樓價指數重上180點。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報180.16點，按周升0.37%，連升九周，累計漲幅約6.3%，為2017年6月以來最長升浪，距離去年8月歷史高位只差約4.5%。

大型屋苑、中小型單位及大型單位樓價指數，亦重上180點，分別按周升0.46%、0.44%及0.03%，雖然升幅均為近5周最小，不過，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，四大整體指數已經連升7周，今周更一併升穿180點水平，顯示樓價上升趨勢不變。

分區方面，四區樓價指數連升三周後，本周港九兩區齊升，新界兩區卻齊跌。其中，九龍區樓價指數報179.11點，按周升1.56%，升幅為7周最大，連升8周累計升幅8.12%，平了該區最長連升紀錄。上一次連升八周是2005年5月，當時累升11.15%。港島區樓價指數報189.40點，按周升0.64%，連升4周累計升幅漲6.02%。

新界東二手樓價指數最新報190.15點，按周下跌0.33%；新界西報162.36點，按周跌0.81%。黃良昇說，各區二線屋苑接力展升浪，相信樓價進入升市新階段，未來數周走勢相當關鍵。



九龍區樓價指數連升八周，平該區最長連升紀錄  
大公報記者林惠芳攝

## 百物騰升 飲啡睇戲貴過人

【大公報訊】記者林靜文報道：香港樓價貴衆人皆知，其他的生活消費亦不便宜。根據世邦魏理仕的報告，在香港飲一杯咖啡Cappuccino的平均售價為4.55美元（約35.5港元），領先其他城市。至於買一張戲飛的平均費用為12.77美元（約99.6港元），僅次於首位洛杉磯的15美元（約117港元）。不過，原來在香港搭的士就相對較平，每公里約1.09美元（約8.5港元），比紐約的2.88美元（約22.5港元）便宜62%。

香港租金和人工高昂，就連一杯咖啡都特別貴。世邦魏理仕報告顯示，本港一杯Cappuccino平均消費為35.5元，排名後兩位的洛杉磯和上海，分別花費4.34

美元（約33.9港元）和4.32美元（約33.7港元）。而巴黎、新加坡、米蘭則分別需要3.75美元（約29.25港元）、3.42美元（約26.67港元）和1.59美元（約12.4港元）。

除了咖啡，港人睇戲也不便宜。一張戲飛需要99.6元，若遇上3D或是加長版更分分鐘不止這個價錢。反而在阿布扎比、北京和開普敦睇戲就只需5美元（約39港元）至10美元（約78港元）不等。

交通方面，若以每公里的士收費計，則以紐約的2.88美元（約22.5港元）領先。香港排在中位數水平，上海和深圳則分別為0.58美元（約4.5港元）和0.36美元（約2.8港元）。

A3 外需企穩 內地上月出口飆14.2%

A4 截水糾紛 朱凱迪懶理菜園村事

## 深圳暴雨成洪9死2失蹤



A9

A8 談「統」色變 台強制驅逐大陸學者

A23 首秀失利 以國探測器墜毀月面