

港買樓要不吃不喝25年 全球最貴

瑞銀：樓價已回到2017年 泡沫風險降



▲香港樓價估值過高，打工仔置業負擔沉重。

報告指出，過去兩年全球通脹及利率上升，導致主要金融中心樓市失衡情況急劇下降。報告提及，自2015年發表報告以來，香港樓價持續處於「泡沫風險區域」，但自去年中至今年中累跌7%，經通脹調整後，住宅樓價已重返2017年水平。雖然樓價回軟，但2003至2018年期間，香港樓價升幅以倍數計，港人收入卻停滯不前，房屋至今仍是很多人負擔不起的資產。報告以高技術服務業僱員平均薪酬計，要不吃不喝20年至25年（去年是22年至26年），才買到一個約650呎鄰近市區的單位，遠遠拋離東京的12至17年。

按息高企 樓市需求受壓

瑞銀報告指出，香港房地產泡沫指數達1.24，全球排名跌一位至第六位，但排名仍為亞洲第二。過去四季，隨人口流入增加，香港家庭槓桿比率趨於穩定，租金幾乎沒有變化，但按揭利率處於高位，為樓市需求帶來壓力。整體來看，香港樓市價值仍被高估，而房屋供應在上升，意味香港樓市在不久將來持續疲軟。

瑞銀財富管理投資總監辦公室房地產主管 Claudio Saputelli表示，目前經通脹調整後的樓價，實際較去年中低5%，瑞銀追蹤分析的25個城市，大部分蒸發了疫情期間樓價的升幅，實質價格回到2020年中期的水平。

香港表廠商會前會長劉健華向《大公報》表示，經濟環境持續穩定向好，專才和外商才願意來港承擔高樓價，但目前全球經濟環境面對不可預測的下行挑戰，投資者不願承擔更多風險，增加了香港搶人才、搶企業的難度。

商會：高樓價不利搶企業

劉健華建議，特區政府吸引人才，可以向專才提供置業優惠和培訓，如果不正視相關問題，只會令競爭對手的優勢更加穩固，此消彼長，肯定拖慢香港的經濟復甦能力。

瑞銀報告僅追蹤分析25個市場的樓市，當中只有香港一個大中華區城市，亞太區則包括新加坡、東京、悉尼。

香港寸金尺土。瑞銀「全球房地產泡沫指數」報告公布，截至今年中的過去一年，香港樓價回落7%，重回2017年水平，是報告自2015年發表以來，首次跌出「泡沫區」，全球排名跌一位至第六。不過樓價估值仍過高，香港打工仔置業負擔沉重，高薪族竟要不吃不喝20年至25年，才能買到一個約650呎鄰近市區的單位。有商會人士認為，若香港樓價居高不下，不利於搶企業與人才落戶。

大公報記者 李信

持續加劇

瑞銀《全球房地產泡沫指數》報告顯示，在追蹤的25個主要城市中，僅瑞士蘇黎世及日本東京樓價仍處於泡沫風險區，較去年大減7個城市。蘇黎世排名由去年第3名，升至第一，東京更

劇，跌入「泡沫風險」區域。



高薪族儲錢多少年才能買樓？

全球樓價泡沫城市 僅剩蘇黎世及東京

由去年第9位升至亞軍，美國邁阿密由第10位升至第3位，新加坡則從第21位升上第19位。

瑞銀分析全球25個主要城市的樓價，由2022年中至2023年中，實際樓價平均下降5%，且價格或進一步下跌。值得一提的是，去年風險評分最高的兩個城市，德國法蘭克福和加拿大多倫多，樓價在過去4個季度下跌15%，多倫多排名跌至第7位。自2018年以來，新加坡實際樓價上升15%，但仍處於合理區域，在全球排名第19位。

倫敦人供樓負擔重 躍進前十

其他城市方面，報告認為，東京樓市失衡現象持續加劇，過去20年逐漸從「價值被低估」跌入「泡沫風險」區域，與日本其他城市

形成鮮明對比。另外，雖然日本淨移民人數下降和按揭利率溫和上升，但名義樓價動態未有減弱。

至於第一位的蘇黎世，自住型住房名義價格較10年前高出超過一半，許多高薪人士置業及超低利率，均成為支持樓價造好的主因。另外，一向受到市場追捧的英國倫敦，排名由16位升至第10位。倫敦樓價萎靡不振，自2016年英國脫歐後，欠缺國際強勁需求，樓價一路下滑，更低於全國平均價格；可是利率持續高企，經濟不景氣，當地人供樓負擔能力跌至2007年新低。

註：以平均薪酬計，買650呎鄰近市區單位

陳啟宗：土地供應增 發展商暴利日子不再

市場剖析

恒隆集團（00010）董事長陳啟宗在公司《2023年中期報告》內表示，香港正經歷「系統性轉變」，是導致房地產行業疲弱的原因之一。隨著經濟轉弱和土地供應增加，地價和樓價同時受壓，「暴利的日子會一去不復返」。唯一「亮點」可能是豪宅市場，因為內地不少富豪渴望移居香港。

陳啟宗在「致股東函」中指出，香港在中美門法下首當其衝，加上全球市場萎縮，商業活動放緩，人流、物流、資金流都明顯受到美國遏制，上述種種「在未來的日子只會惡化」，令香港經歷系統性轉變。雖然這不代表香港經濟會沒落，但必須迅速調整和適應以保一席之地，「察覺不到或不願承認都會帶來禍患」。

隨著特區政府向市場釋放更多土地，加上經濟轉弱，他認為地價和住宅樓價難免受壓，樓價

也開始放緩。他預計「這不僅僅是周期性的轉變，而會是系統性的轉變」；長遠而言，這個轉變會令香港更具競爭力，但出現得「不太合時」，因為樓價持續下跌，可能令香港經濟雪上加霜。

經濟正穩定復甦

陳啟宗也談及香港經濟前景，形容正慢慢從疫情中恢復過來，預計不會迅猛反彈，但希望會穩定復甦。如與內地相比，他認為香港的困難微不足道，惟問題的關鍵「在於不清楚什麼才能提振香港經濟」。雖然旅遊業正在轉好，但人均消費仍然乏力。鑒於海外經濟疲弱和政局難料，引致國際貿易低迷，物流業及相關行業亦難見起色，個人消費亦難有顯著增長，加上樓市經歷結構性轉變，認為「目前很難對未來過度樂觀」。



▲過去多年，香港樓價升幅以倍數計，房屋至今仍是很多人負擔不起的資產。

港銀年內或追加P 按息料高企4厘

【大公報訊】美國聯儲局一如預期未有加息，本港主要銀行滙豐、中銀、渣打及恒生等均宣布最優惠利率（P）不變。主要銀行未有加P，業界預料其他銀行陸續跟隨。不過，拆息仍然高企，業界不排除年內仍需追加最優惠利率，以紓緩息差壓力，幅度約0.125厘，預期年內本港按息仍處4厘多水平。

金管局：難料美加息何時完結

中原按揭董事總經理王美鳳表示，滙豐維持最優惠利率於5.875厘不變，料其他銀行陸續跟隨，市場新造按揭維持4.125厘水平。她指出，近日港元拆息受季結及市場供求短期因素而上揚，料年內拆息仍會較波動，基於銀行同業拆息水平仍然高於按揭息率，反映銀行未解除加息壓力，銀行本月早前已上調新造按揭息達半厘，以紓緩息差壓力，美國是次議息維持息率不變，所以銀行維持最優惠利率P不變。

她續稱，加息期幾近見頂並於年內完結，但P加幅少於拆息升幅，按息仍落後於拆息水平，促使銀行先後上調新造按揭計劃之息率，現時市場

新造按息主要為4.125厘。她表示，銀行仍未解除加息壓力，不排除年內銀行需追加最優惠利率P以紓緩息差壓力，預期年內本港按息仍處4厘多水平。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，滙豐等主要銀行維持最優惠利率不變，對現時疲弱的樓按市場相對正面。他稱，美聯儲議息會議後公布的點陣圖放「鷹」，預示年底前或再加息一次，不排除最快下次議息會議恢復加息，年內調頭減息的機會不大，聯邦基金利率將繼續維持高水平一段時間，港美息口差距有機會進一步擴闊，料今年拆息將繼續維持高水平。他續稱，在資金成本壓力續增下，香港銀行仍有加息壓力，不排除年內加多一次最優惠利率，幅度約0.125厘左右，其後港美息口於年內暫時見頂。

金管局表示，是次聯儲議息決定大致符合市場預期，聯儲強調往後的議息決定將繼續取決於最新經濟數據，及過去一年多持續加息對經濟活動的

影響，故美國加息周期是否完結仍有待確定，而高息環境應維持一段時間。

金管局重申，香港金融及貨幣市場運作維持暢順，港元匯率保持穩定，港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平。該局提醒市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

香港利率有機會再上揚

金管局：美國加息周期是否完結仍有待確定，而高息環境應維持一段時間。金管局重申，香港金融及貨幣市場運作維持暢順，港元匯率保持穩定，港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平。該局提醒市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

中原按揭董事總經理王美鳳：不排除年內銀行仍需追加最優惠利率P以紓緩息差壓力，預期年內本港按息仍處4厘多水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明：香港銀行仍有加息壓力，不排除年內加多一次最優惠利率，幅度約0.125厘左右。

蘇黎世（瑞士）	1	▲
東京（日本）	2	▲
邁阿密（美國）	3	▲
慕尼黑（德國）	4	（無變）
法蘭克福（德國）	5	▼
香港（中國）	6	▼
多倫多（加拿大）	7	▼
日內瓦（瑞士）	8	▲
洛杉磯（美國）	9	▲
倫敦（英國）	10	▲
特拉維夫（以色列）	11	▲
溫哥華（加拿大）	12	▼
阿姆斯特丹（荷蘭）	13	▼
斯德哥爾摩（瑞典）	14	▼
巴黎（法國）	15	▼
悉尼（澳洲）	16	▼
米蘭（意大利）	17	▲
紐約（美國）	18	▲
新加坡	19	▲
馬德里（西班牙）	20	▼
波士頓（美國）	21	▼
三藩市（美國）	22	▼
迪拜（阿聯會）	23	▲
聖保羅（巴西）	24	▼
華沙（波蘭）	25	（無變）

■ 泡沫風險 ■ 估值過高 ■ 合理價格
註：箭嘴內數字為去年排名



▲香港房地產泡沫指數達1.24，全球排名從去年第一跌至第六位。



▲香港銀行拆息高企，不排除年內需追加最優惠利率。

供樓負擔變化例子

貸款額：500萬元	還款期：30年
項目	每月供款
美國加息前（P=5厘）	17424元
美國加息後（P=5.875厘）（封頂息P-1.75厘）	24232元
多供款項	6808元
增幅	+39%