

樓價升不升，受甚麼因素影響？

本港住宅樓價高處未算高，以前本港住宅成交量達每年逾10萬宗，由於政府的辣招，去年住宅成交量只有5萬多宗左右，是十分不健康的水平。近年市場有點被扭曲，呈「乾升」狀態，少數成交已推高樓價。近年發展商推出諸多優惠，令不少買家轉投一手市場。因此一手成交所佔整體成交比例由2010年的10%增加至2016年近30%。筆者預計今年一手住宅將繼續主導市場氣氛。

一手住宅主導市場

樓市走向涉及一系列因素，包括樓價、息口、市民置業負擔比率、住宅供應、本地和環球經濟變化及政府政策等。美國加息對環球和香港經濟的影響，除了視乎加息幅度和步伐外，還取決於環球經濟的表現、其他主要央行的貨幣政策和新興市場承受撤資的能力等。若美元持續強勢，只會吸引更多國內買家及中資到香港避險。

美國加息增添本港住宅樓價的下行壓力，但預計今年香港銀行加息幅度有限，心理因素大過實質影響。現時本港的供樓負擔比率約55至60%。假若按揭利率上調300個點子而樓價不變，供樓負擔比率將超過80%。因此估計按揭利率上升約150至200點子才對本港住宅市場帶來衝擊。

樓價上升亦影響購買力，近年愈來愈多小型單位。筆者預計未來幾年的住宅供應以中小型單位為主。

政府近年積極推地，香港私人住宅供應將會增多。估計2017至2020年間，將有約97000個新建住宅單位。未來的住宅供應將集中在新界，其次是九龍，而港島只佔約10%。整體而言，估計今年一般住宅樓價會上升5至8%。由於部分市民不能負擔高昂的樓價，估計部分準買家將轉買為租，會進一步推高中小型住宅租金。

香港測量師學會產業測量組調研小組成員林浩文測量師

樓價升不升，受甚麼因素影響？

高深可測

本港住宅樓價高處未算高，以前本港住宅成交量達每年逾10萬宗，由於政府的辣招，去年住宅成交量只有5萬多宗左右，是十分不健康的水平。近年市場有點被扭曲，呈「乾升」狀態，少數成交已推高樓價。近年發展商推出諸多優惠，令不少買家轉投一手市場。因此一手成交所佔整體成交比例由2010年的10%增加至2016年近30%。筆者預計今年一手住宅將繼續主導市場氣氛。

一手住宅主導市場

樓市走向涉及一系列因素，包括樓價、息口、市民置業負擔比率、住宅供應、本地和環球經濟變化及政府政策等。美國加息對環球和香港經濟的影響，除了視乎加息幅度和步伐外，還取決於環球經濟的表現、其他主要央行的貨幣政策和新興市場承受撤資的能力等。若美元持續強勢，只會吸引更多國內買家及中資到香港避險。

美國加息增添本港住宅樓價的下行壓力，但預計今年香港銀行加息幅度有限，心理因素大過實質影響。現時本港的供樓負擔比率約55至60%。假若按揭利率上調300個點子而樓價不變，供樓負擔比率將超過80%。因此估計按揭利率上升約150至200點子才對本港住宅市場帶來衝擊。

樓價上升亦影響購買力，近年愈來愈多小型單位。筆者預計未來幾年的住宅供應以中小型單位為主。

政府近年積極推地，香港私人住宅供應將會增多。估計2017至2020年間，將有約97000個新建住宅單位。未來的住宅供應將集中在新界，其次是九龍，而港島只佔約10%。整體而言，估計今年一般住宅樓價會上升5至8%。由於部分市民不能負擔高昂的樓價，估計部分準買家將轉買為租，會進一步推高中小型住宅租金。

香港測量師學會產業測量組
調研小組成員

林浩文測量師



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會