

樓價15年升4倍 自置率下滑 年輕人置業比率僅7.6%



1997至2019年期間主要房屋指標	1997至2004	2005至2011	2012至2019
新土地供應量(公頃)	1090	160	250
整體新單位年均供應量	62300	26700	29500
樓價累計變化	▼52%	▲133%	▲110%
新增自置居所戶數	264400	94000	45700
期末自置居所比率	54.3%	53.3%	49.8%

數據來源：政府統計處、差估署及發展局

【香港商報訊】記者周健鑫報道：立法會秘書處昨日發表有關「自置居所對香港社會經濟的影響」《研究簡報》。研究發現，本港樓價於15年內急升近4倍，自置居所比率於2019年下跌至49.8%，為20年新低，比率於去年後期輕微反彈至51.2%，但仍遠低於富裕經濟體系的60%水平。其中，特別是35歲以下的年輕人在整體自置居所戶主中的比例，自1997年的22.1%大幅收縮至前年的7.6%。

港自置居所比率見20年新低

報告指出，本港自置居所比率創20年新低，至於首次置業人士的平均年齡亦推遲至44歲。報告又顯示，自置居所可為整體社會帶來明顯效益，包括培養社會歸屬感和促進社會政治穩定。不過，在土地嚴重短缺和置業負擔能力下降的背景下，截至前年，35歲以下人士在整體自置居所戶主中的比例大幅收縮至7.6%。與此相反，於前年，60歲及以上的年長戶主於自置居所戶主中的比例為41%，較1997年的21%相應比率上升約1倍。

事實上，富裕經濟體系的自置居所比率，通常超過60%的水平。這些經濟體包括美國(63%)及歐洲聯盟27個成員國的平數(69%)。鄰近的亞太區經濟體方面，自置居所比率亦於這個水平徘徊，當中包括韓國(59%)、日本(61%)、澳洲(63%)、台灣(85%)及新加坡(90%)。香港的自置居所比率為51.2%，明顯低於上述富裕地方。

研究又指，多達三分之二的本地業主，已於2016

年全面繳清按揭貸款。他們擁有較強的購買力，添置額外單位作為子女的第二居所或作投資物業收租，這或對跨世代的財富分配構成影響。

影響社會流動

住戶的居所租住權分布，亦出現重大變化。2009至2019年期間，公營或私營房屋的租戶數目增幅最大。這與1997至2008年期間最大的相應增幅來自於自置居所住戶，形成強烈對比。

2009至2019年期間，私人住宅單位的淨增產權，大多由投資者持有，主要並非自住而是放租予租戶。雖然普通租戶也可努力儲蓄置業，但單憑工資，他們較難在物業市場與其他買家競爭，這對社會流動構成連鎖影響。

中長期展望方面，報告認為提升自置居所比率仍充滿挑戰。港府未來10年的私營房屋落成目標，年均量僅為1.29萬個單位，低於2010至2019年間的1.35萬個實際落成量，預料整體可供出售房屋數量，與社會需求仍存在顯著差距。

▲本港樓價持續高企，年輕人能夠置業的指數卻急劇下滑。 資料圖片

港豪宅價格 連續14年居全球次高

國際房地產顧問機構萊坊昨日發表2021年《財富報告》指出，本港去年豪宅樓價按年下跌6.9%，屬近12年以來最大跌幅，但仍然位列全球第二貴地區。另外，在香港要成為資產最多的1%，需要擁有279萬美元(約2160萬港幣)，門檻高於澳洲、法國、德國、英國和日本等領先經濟體。

每年一度的《財富報告》分析全球財富分布及豪宅價格等數據。反映全球100個主要豪宅城市樓價的國際豪宅指數顯示，本港去年豪宅樓價按年下跌6.9%，在走勢中排行97位，屬2008年、即近12年以來最大跌幅；對比深圳、上海等城市分別按年升13.3%及8.5%，樓價升幅位列全球第二及第九位。

萊坊大中華區研究及諮詢部副董事王兆麒表示，中國內地、香港和台灣的超淨值人士佔亞太區逾66%以上，預計到2025年佔比將增加至69%，這三個中國地區將繼續成為亞洲超淨值人士增長動力。

亞洲區億萬富翁佔全球36%

萊坊全球研究部主管Liam Bailey預期，至2025年亞洲將擁有全球24%的超淨值人士，較10年前的17%增加7個百分點。事實上，亞洲區的億萬富翁佔全球總數的36%，超過任何一個先進經濟體的單一國家。而中國內地超淨值人士的增長速度驚人，預計到2025年的10年間將增加2.46倍。

報告又指，特別在疫情後，很多投資者試圖爭先發優勢，對於中國不同地區的超淨值人士來說，寫字樓物業仍是最受歡迎的房地產投資項目，其次是住宅。

香港商報記者 周健鑫

積金易冀 2025年全面推出

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：積金局候任主席劉麥嘉軒昨出席立法會財經事務委員會時表示，積金易平台由年初起進入重要發展階段，目標最快在明年底完成平台構建工作，並分階段推出服務，預料在2025年全面推出。她表示，相信積金易平台推出後，執法及監管等人手有壓縮空間，而數碼轉型下，辦公室開支亦有下調空間。

積金易料有效降低行政費

對於多名議員關注強積金制度的行政費偏高，回報偏低，劉麥嘉軒表示，截至今年1月底，強積金的年率化回報是5%，高於同期的1.8%通脹率，意味回報超過通脹，相信制度經得起考驗，同時表示積金易平台將有效降低行政費。

本港經濟持續受疫情衝擊，部分人建議容許打工仔提取部分強積金應急。劉麥嘉軒表示，有聽到相關聲音，亦同情市民生活困難，但能否提早提取強積金累計權益是政策問題，認為應由政府回應，但重申強積金原意是透過長遠投資，保障市民退休，提早領取款項會削弱成效。

註冊年費提供穩定收入

今年是積金局第一年向MPF受託人收取註冊年費，未來六年收取佔比，定於受託人管理下的註冊計劃淨資產值0.03%的水平，到第七年會再檢討。劉麥嘉軒指，註冊年費為局方提供穩定收入，積金局財務表現會有改善。該局行政總監羅盛梅預料，辦公室開支有下調空間，亦會進行再培訓以配合積金易平台推出，不需再額外增聘人手。

鄭志剛擬設SPAC 赴美上市籌逾31億元

【香港商報訊】記者王碧微報道：香港企業通過美國的「特殊目的收購公司」(special-purpose acquisition company, 簡稱SPAC)籌集資金在美上市，近日成為市場熱門話題，外媒聲稱有知情人士透露，香港上市的新世界發展(017)執行副主席兼行政總裁鄭志剛，有意通過SPAC在美國籌集2億至4億美元(約15.6億至31.2億港幣)資金並上市。

繼新加坡交易所諮詢引入俗稱空白支票公司的SPAC上市機制後，市場早前傳出，港交所(388)據報正研究SPAC機制。

報告聲稱，目前鄭志剛已有有關顧問機構協商此次通過SPAC首次公開招股(IPO)的相關事宜，據知情人士透露，因為這次SPAC上市仍處於起步階段，很多細節仍在商討。對有關消息，新世界發展目前未有回應。

8亞洲企業已組SPAC籌189億

這種特別的上市方式，單是今年已有8間亞洲企業通過SPAC上市，集資數額約為24.2億美元(約189億港幣)。有外媒報道，長和系創辦人李嘉誠也計劃通過SPAC集資4億美元在美國上市。消息稱，這間由李嘉誠家族支持的公司將最快在本週內向美國證券交易委員會(SEC)提交註冊文件。



市傳鄭志剛有意通過SPAC在美國最多籌4億美元(約31.2億港幣)資金並上市。 資料圖片

中銀香港連續9個月 膺現樓按揭市佔率冠軍

【香港商報訊】經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，2021年2月份現樓按揭宗數為6176宗，較1月份的9050宗下跌31.8%或2874宗，連跌兩個月。而該月的樓花按揭宗數為291宗，較1月份的488宗下跌40.4%或197宗，連跌3個月，並為近兩年(22個月)新低。

至於現樓銀行市佔率方面，中銀香港(2388)連續9個月蟬聯冠軍，市佔率達到24.4%；滙豐銀行則以市佔率21.9%排名第二；而恒生銀行(011)以市佔率達13.5%排名第三。

樓花排名方面，滙豐銀行重奪冠軍寶座，以市佔率24.4%排名第一；中銀香港則下跌一級，以市佔率18.6%排名第二；恒生銀行上升一級，以市佔率達17.9%排名第三。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，近月一手銷情不俗，多個大型新盤於新年前後熱賣，但部分買家選用「建築期方式」付款，使樓花按揭宗數帶後。本港疫情開始趨緩，相信本港經濟及樓市亦會加快回暖，樓花及現樓按揭宗數將見回升。

今年2月五大銀行現樓按揭市佔率

銀行	現樓按揭市佔率	宗數
中銀香港	24.4%	1508
滙豐銀行	21.9%	1355
恒生銀行	13.5%	833
渣打銀行	11.3%	695
花旗銀行	4.4%	269

資料來源：經絡按揭轉介研究部及土地註冊處

GRANDE MONACO 次輪銷售超購13.7倍



SEA TO SKY 早前盡推餘下103伙的兩房價單，入票已錄近700張，超購5.8倍。

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：農曆新年過後，新盤推售步伐未有減慢，亦錄得不俗成績，其中會德豐地產旗下一啟德新盤GRANDE MONACO(MONACO第2期)於上週六進行首輪102伙銷售，共售出92伙，日前已推GRANDE MONACO全新價單，並打算週三(3日)開賣次輪80伙，包括68伙價單發售及12伙招標發售。

SEA TO SKY 超購近6倍

會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘在接受媒體採訪時表示，項目暫收超過100票新登記，累加向隅客登記票數，共收約1000票，較周三輪銷售伙數超額約13.7倍。他並表示，若GRANDE MONACO銷情理想，會繼續進行銷售，但定價亦會有上調空間。

另外，長實(1113)及港鐵合作發展的日出康城SEA

TO SKY 早前盡推餘下103伙的兩房價單，目前正進行收票，市場消息指出，入票已錄近700張，超購5.8倍。上述103伙，折實平均呎價18225元，折實入場費796.3萬元。該盤提供1422個單位，實用面積434至1077平方呎，預計2022年2月底落成入伙。

深水灣徑8號四房呎價6.9萬

至於南豐集團及豐資源旗下壽臣山豪宅深水灣徑8號，錄得半年首宗成交，涉及單位為1座9樓B室，屬四房設計，面積為3641平方呎，售價約為2.51億元，呎價6.9萬元，買家可獲兩個車位認購權。

上述單位原於2019年6月以同一價錢沽出，惟該買家最終撻釘離場，料失逾1256萬元訂金。深水灣徑8號合共提供52伙分層單位，自2018年底推售迄今沽出15伙，套現約38.1億元。

市場動態

信義光能料資本開支50億元

信義光能(968)行政總裁李友倩昨於業績電話會議上表示，太陽能玻璃銷售業務去年毛利率上升16.9個百分點至49%，單計下半年毛利率超過50%，屬偏高水平，主因太陽能玻璃供不應求，帶動價格上升，而價格目前仍處高位，相信今年此業務的表現仍然較好。

他又提到，由於市場過了最旺季的時候，估計太陽能玻璃每平方價格短期內升至50元的機會不大。集團今年資本開支預算為50億元，當中70%將用作新建原片玻璃及加工玻璃生產線，30%將投資於開發大型地面太陽能發電場項目。

另外，信義能源(3868)計劃今年內完成收購信義光能旗下6個、總核准容量為520MW的太陽能電站項目，其中250MW項目已於2月完成收購。對於信義系公司是否有意進軍儲能行業，管理層表示，目前信義系公司有兩大業務，包括太陽能玻璃及發電站，雖然太陽能電站會用到儲能，但目前未有計劃開拓此業務。

科濟藥業來港籌23.4億

科濟藥業(CARs Gen Therapeutics)已向港交所(388)遞交主板上市申請。IFR引述知情人士稱，科濟藥業集資約3億元(約23.4億港幣)。聯席保薦人為高盛及瑞銀。據初步招股文件顯示，科濟藥業為在中國及美國營運的臨床階段的生物製藥公司，專注於治療實體瘤和血液惡性腫瘤的創新細胞療法。

中國有贊獲提私有化

近年來，GEM板取消簡易轉主板機制，主營SaaS業務的中國有贊(8083)有意通過特別方法轉往主板上市，日前分拆自中國有贊的有贊科技向港交所(388)遞交招股書，擬在香港主板以介紹方式上市。據中國有贊及要約人Beta Cafe Holdings Limited聯合公布，要約人要求董事會在計劃先決條件達成或獲豁免後建議，向全體股東分派中國有贊所持有的有贊科技股份，完成分拆後，根據公司法第99條以計劃安排方式將中國有贊私有化。中國有贊昨日開盤後先上漲，一度上升至3.58元，收市則回落至3.3元，下跌0.02元或0.6%。

地產代理人數 連續兩月下跌

【香港商報訊】記者吳天淇報道：雖然樓市市道暢旺，但地產代理人數卻持續回落，截至2月底持牌代理錄40678人，按月再減39人，為連續兩個月下跌。期內代理分行數目則見回升，2月份錄7032間，較1月增加16間。

S牌及E牌均見減少

根據地監局數據顯示，截至2月底，持牌代理人數40678人，較對上一月份的40717人，按月減少39人或0.1%，屬於連跌兩個月，累積減少124人。當中前線代理人數減少較為明顯，持有俗稱「S牌」的營業員牌照人數錄得22333人，較1月份的22367人，按月減少34人。

至於主要因俗稱「E牌」的地產代理(個人牌照)，按月減少5人至18345人。

不過，期內代理分行數目為7032間，較1月份的7016間增加16間，而公司牌照則減少9份至3881份。