



迷你單位無助改善居住環境

蔡永雄
高級經濟研究員
Tel: 28266976
rickychoi@bochk.com

近年，香港一手新盤出現了越來越多實用面積 200 平方尺左右的迷你單位。即使在全球經濟前景不明朗和金融市場大幅波動下，這些單位仍深受市民歡迎，反映出發展商能充份掌握香港樓市、經濟和社會的情況，為市場提供最受歡迎的產品。

首先，近年政府推出了多輪需求管理和物業按揭貸款的審慎監管措施，有關措施均是向首次置業人仕傾斜，並對非永久性本港居民和以公司名義買入物業的買家徵收高達樓價 15% 的買家印花稅。一直以來，非本地客和公司客對大型單位的需求較大，限制他們買樓無疑直接影響了對大型單位或豪宅的需求，再加上近年內地經濟增長放緩、本港經濟僅溫和增長，以及金管局對物業按揭的態度甚為審慎，不僅收緊了按揭成數，亦要貸款人通過壓力測試，大大抑制了市民換樓，以及對大型單位或豪宅的需求。

因此，發展商為了迎合首次置業人仕的需要，為他們提供能夠負擔的單位。以現時港島、九龍和新界一手住宅的實用面積尺價分別 20,000 以上、15,000 至 20,000 元及 12,000 至 15,000 元計，若發展商要像以往一樣興建實用面積 300 多至 400 多平方尺的單位，這些港島單位的入場費將會達到 700 萬至 800 萬，而新界單位的售價亦達到 400 萬以上。上述港島單位的售價顯然不是首次置業人仕能夠負擔的，故若發展商要以首次置業人仕為他們的銷售目標，他們便有需要興建一些更小型的單位，在以較高的平均尺價出售的同時，亦能把售價控制在港島 400 萬至 600 萬、九龍 400 多萬、新界 300 多萬的水平，再配合一些發展商自行或透過財務公司提供還款或二按計劃，讓首次置業人仕可以上車。

再者，物業一直以來均是香港市民的一大重要投資工具，但

聲明：

本文觀點僅代表作者個人判斷，不反映所在機構意見，不構成任何投資建議。

在金管局推出物業按揭貸款的審慎監管措施後，投資物業所需的首期最少為樓價一半，不是一般市民能夠負擔的，但迷你單位的售價可低至 300 至 400 多萬，加上不少迷你單位是座落於港九市區，相信亦不愁租客，故吸引了一批本地的投資客追捧。然而，雖然這些迷你單位的總體售價不高，但要注意其平均尺價大多創下區內新高的水平，並需注意未來若有越來越多迷你單位落成的話，市場對這類單位的需求是否足夠。

鑑於香港一手新盤陸續出現這些迷你單位，未來數年的住宅供應量將有較大機會可以達到每年 19,000 至 20,000 個單位的目標，但要注意這些迷你單位的實用面積有限，相信最多只能由一人或二人家庭居住，當中不少或是原來與父母居住或與朋友合租單位的年輕人、部份是新婚家庭、以至來港升學的大學生或研究生，令未來本港住戶的人均數目將進一步降低。雖然迷你單位的出現可以解決部份年輕人的住屋和置業需求，但隨著年輕人日漸成長，他們將組織家庭和生兒育女，這些迷你單位將難再滿足他們的需要。再者，這些迷你單位的出現，無疑是增加了住宅單位的數目，但若以樓面面積計算本港的住宅供應量則沒有明顯改善，且增加迷你單位的供應亦難免會爭奪了提供中型和大型單位的土地資源，無助於長遠改善全體市民的居住環境，故其能否切合本港樓市的長遠健康發展亦構成疑問。

無疑，現時市場對大型單位的需求相對較低，但其供應量亦一直偏低，實用面積 1,076 平方尺以上的單位存量只佔本港私人住宅存量的 7.8%。因此，假若日後政府取消上述買家印花稅或放寬物業按揭貸款的審慎監管措施後，市民對改善住屋環境，以及海內外的投資需求再次反映出來的話，香港中型和大型單位出現供應不足的情況或會更為突顯。

近期報告

- | | | | |
|-----|---|---------|-------|
| 1. | 公平與優先，美國經濟該選哪條路？ | 蘇杰 | 09.28 |
| 2. | 從復星國際案例看保險公司的策略啟示 | 何國樑 | 09.27 |
| 3. | 綠色債券市場發展潛力不容小覷 | 羅羽庭 | 09.23 |
| 4. | 別高估日本央行新招的成效 | 張文晶 | 09.23 |
| 5. | 中國究竟有沒有銀行危機的風險？ | 戴道華 | 09.23 |
| 6. | 深港通會重演滬港通行情嗎？ | 蘇傑 | 09.21 |
| 7. | 未來數月一手住宅銷情料將保持活躍 | 蔡永雄 | 09.20 |
| 8. | 如何看待中國的影子銀行問題及其風險 | 戴道華 | 09.19 |
| 9. | 未來可能改變金融市場的金融科技 | 劉逸飛 | 09.15 |
| 10. | 重振全球貿易和投資 出路在哪裡？ | 柳洪 | 09.13 |
| 11. | 「沙盒」(Supervisory Sandbox)是中銀香港在金融科技領域的突破機遇？ | 關振球 | 09.09 |
| 12. | 匯率貶值壓力下資產負債調整 | 戴道華 | 09.09 |
| 13. | 歐央行負利率和量化寬鬆政策略有成效 | 蔡永雄 | 09.08 |
| 14. | RQFII額度管理模式改革便利境外投資者 | 花鋒 | 09.06 |
| 15. | 人民幣外匯交易排名升至全球第八位香港穩居最大的人民幣外匯交易中心 | 應堅 | 09.02 |
| 16. | 首只人民幣SDR債券今日正式面世 | 應堅 | 08.31 |
| 17. | API應用將顛覆銀行業的商業模式 | 張文晶 | 08.30 |
| 18. | 聯儲局只會在貨幣寬鬆的路上愈行愈遠 | 卓亮 | 08.29 |
| 19. | Jackson Hole年會能否給出加息的確切信息？ | 鄂志寰、蔡永雄 | 08.26 |
| 20. | 中國投資增長減速的得與失 | 戴道華 | 08.22 |