



小型單位持續主導住宅供應

一直以來，香港均面對地少人多，居住面積狹窄的問題。根據差餉物業估價署的數字，於2015年年底，香港私人住宅的總存量達114.5萬個單位。若按單位的面積劃分，甲(單位面積40平方米以下)、乙(面積介乎40至69.9平方米)、丙(面積介乎70至99.9平方米)、丁(面積介乎100至159.9平方米)和戊(面積160平方米或以上)類私人住宅的總存量分別為35.6萬、56.0萬、14.0萬、6.3萬及2.6萬個單位，分別佔總存量的31.1%、48.9%、12.2%、5.5%及2.4%(因四捨五入，加總或不等於100)。由此可見，中小型單位(面積100平方米以下)佔整體私人住宅存量的絕大部份，即92%以上，並只有不到8%的私人住宅是屬於大型單位(面積100平方米或以上)。

然而，香港經濟經過數十年的快速發展，人均生產總值升至43,700美元，加上市民收入持續增加，不少業主的財政狀況甚為理想。人口普查數字顯示2016年本港共有250.9萬個家庭住戶，48.5%(121.7萬戶)是居住在自置物業內，當中65.7%即79.9萬戶是沒有按揭及貸款，其餘的34.3%即41.8萬戶是有按揭或貸款。在有按揭或貸款的住戶中，其按揭供款及借貸還款與收入比率中位數僅為18.4%。再者，新批出住宅按揭的平均供款與入息比例亦只有34%，反映置業人士的財政狀況甚為健康。因此，在市民的財政條件較佳下，他們理應對改善生活環境，以及轉換大型單位具有一定的需求。

事實上，自2003年中樓市陷入低谷至2008年中全球金融危機爆發前的高位，大型單位樓價的升幅(+160.7%)較中小型單位為快(+114.9%)，這是一個正常的現象，因為大型單位供應較少、地點和質素較高、市民換樓和海內外投資需求亦較大等。然而，近年大型單位升幅較中小型單位為快的情況有所逆轉，2010年以來政府的需求管理和金管局按揭貸款審慎監管措施逐步強化，增加了

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



歡迎關注「中銀香港研究」公眾號，經濟金融深度分析盡在掌握

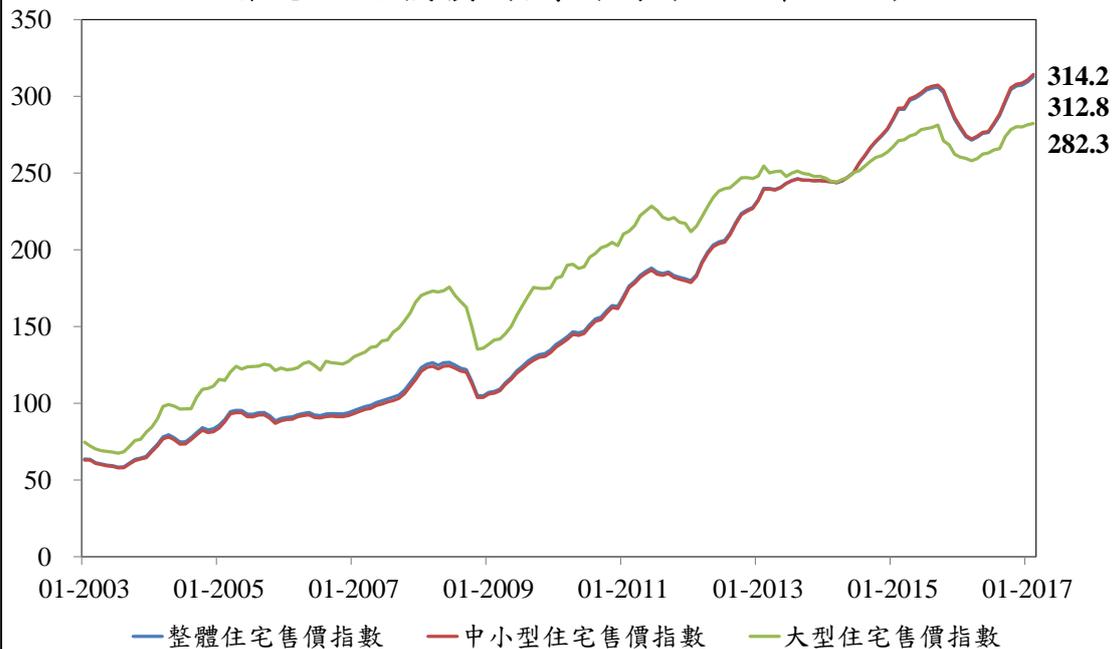
聲明：
本文觀點僅代表作者個人判斷，不反映所在機構意見，不構成任何投資建議。

換樓、海外或公司投資者購買物業的成本，以及在新購入物業或換樓時需要支付更高的首付比例，且貸款人亦要通過壓力測試，令需求較多轉到中小型單位之上。因此，在2011年初至2017年2月份期間，中小型單位的樓價升幅達到94.4%，但大型單位的升幅只有39.3%，與中小型單位佔香港私人住宅存量絕大多數的情況不符。

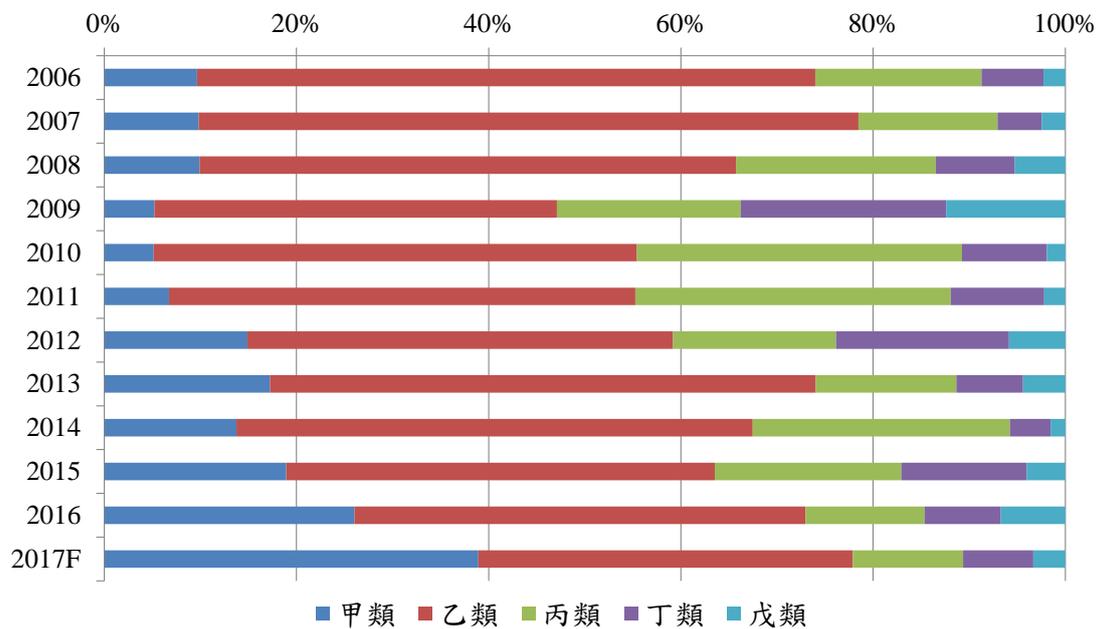
過去10多年間，發展商在興建不同類別的住宅單位時，亦受到當時不同樓價表現，以至政府和金管局政策所影響。在樓市復甦初期，發展商較少興建甲類住宅單位，並僅佔2006年至2011年期間每年住宅落成量10%以下，當時發展商較多興建乙類和丙類的住宅單位，分別佔2006年至2011年期間每年落成量的56%及23%，相信是與當時私人住宅樓價相對較低，市民換樓和海內外投資需求亦正在增加，發展商便集中興建多一些中型住宅單位，以逐步調整香港私人住宅存量以小型單位為主的情況，對長遠改善市民的居住環境帶來積極的意義。

自2011年起，換樓和投資需求受到壓抑，令大部份的需求集中於中小型單位之上，加上樓價持續上升，住宅單位的平均售價也越來越高，市民的負擔能力日漸加重，令發展商調整了他們的策略，並興建更多小型住宅單位，2012年至2017年期間甲類住宅落成量將分別佔當年整體供應的14.9%、17.2%、13.7%、18.9%、26.0%及38.9%，且當中不少是只有約20平方米的迷你單位。大量小型單位的供應確實有助於增加住宅落成量的數目，有助於達成政府每年18,000至19,000個單位的供應目標，但若以樓面面積計算本港的住宅供應量的升幅則仍較落後，且興建太多小型(甚至迷你)單位亦難免爭奪了提供中型和大型單位的空間，無助改善市民的居住環境，故現時興建更多小型(甚至迷你)單位能否切合本港樓市的長遠健康發展亦成為疑問。

香港住宅樓價再創新高 (1999年=100)



各類私人住宅落成量比例



數據來源：差餉物業估價署，中銀香港經濟研究

近期報告

- | | | | |
|-----|-------------------------|---------|-------|
| 1. | 提高人民幣外匯儲備占比是一場長期競爭 | 應堅 | 04.05 |
| 2. | 陰霾難消，“特朗普效應”何去何從 | 蘇傑 | 03.31 |
| 3. | 中國結構性改革有賴各項政策相配合 | 劉雅瑩 | 03.29 |
| 4. | 數碼貨幣漸行漸近，香港將積極研拓 | 關振球 | 03.29 |
| 5. | 香港和中國經濟的增長差之謎 | 戴道華 | 03.29 |
| 6. | 新框架下內地A股離納入MSCI更近了嗎？ | 蘇傑 | 03.29 |
| 7. | 從貨幣政策微調看短期內人民幣匯率走勢 | 應堅 | 03.22 |
| 8. | 從統計看今年中國房地產去庫存任務 | 戴道華 | 03.20 |
| 9. | 人行上調逆回購利率，助人民幣匯率階段性企穩 | 應堅 | 03.16 |
| 10. | 聯儲局加息前景及短期影響 | 鄂志寰、卓亮 | 03.16 |
| 11. | 美國加息週期下，香港住宅樓價再創新高的前景分析 | 蔡永雄 | 03.16 |
| 12. | 債券通將為香港離岸人民幣中心注入新動力 | 張朝陽、花鋒 | 03.15 |
| 13. | 改革與監管並重，內地新三板前景可期 | 蘇傑 | 03.15 |
| 14. | 從政府工作報告看2017年去槓桿任務 | 戴道華 | 03.09 |
| 15. | 兩會聚焦：市場化債轉股料將加速推進 | 蘇傑 | 03.08 |
| 16. | 粵港澳大灣區城市群發展的優勢及路徑探討 | 鄂志寰、蔡永雄 | 03.07 |
| 17. | 債務上限或拖慢聯儲局加息步伐 | 卓亮 | 03.07 |
| 18. | 粵港澳大灣區規劃 金融合作最為關鍵 | 應堅 | 03.06 |
| 19. | “特朗普交易”推高美國加息預期 | 劉雅瑩 | 03.02 |
| 20. | 中國債券市場正日趨豐富與成熟 | 孔玲 | 03.01 |