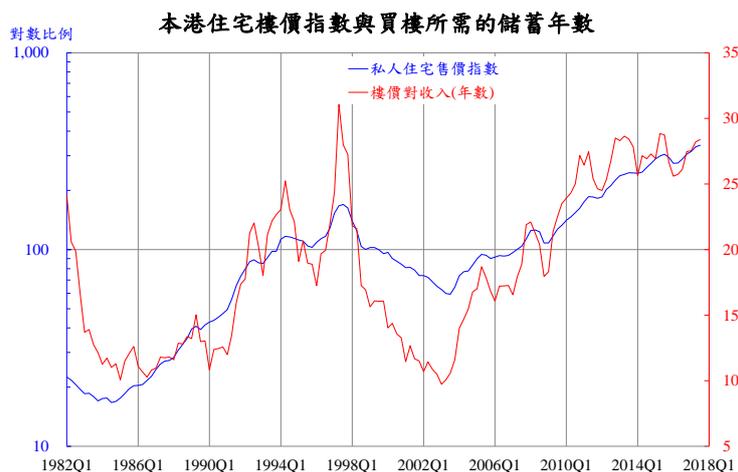


## iMoney 全版專欄〈一名經人〉

### 供死樓

最近有調查指，港人平均不衣不食不喝不行 19 年才買到樓住。隨即有人撲出來說「這是以收入計啫，若以供款計就不是歷史位……云云。」奉勸切勿輕信這老千之說。如果以收入計已歷史高位，以供款計雖然表面上每月供少了，但總數不變下年期拉長，莫講 19 年，供死一世或未找清條數。有產者想無產者為其做死一世樓奴，昭然若揭。

無深究做調查的怎計，但吾等重新再計，結果稍有出入。做法是先取歷來港、九、新界的中型即 C 類樓價，再以這些單位數目加權計價，然後除以全港私樓住戶的月入（連花紅）中位值再除 12。這些皆為官方數據可免費下載，大家不妨自行複製查核。計算結果是雖然目前所需的儲蓄年數不及 1997 年高，但卻是 25 至 30 年而非 19 年。



以此計法，齋買都近卅年收入，若以低息按揭攤長供，分分鐘供足一世「供死樓」。不難發現，其實這所需年數有如市盈率般圍繞 20 在 10 至 30 間上落。這時候去買樓，跟二、卅倍 P/E 時入市買股何異？

不敢阻人發達。如認為這樣都買得過的，買囉。

羅家聰  
環球金融市場部