

## 四 影響樓市供求和價格的因素



了解香港以往房屋發展歷程後，可請學生討論和列舉各種影響樓市供求和價格的因素。

### 補充資料

核心家庭是指由兩代人組成的家庭，其家庭成員包括夫妻及其未婚子女。

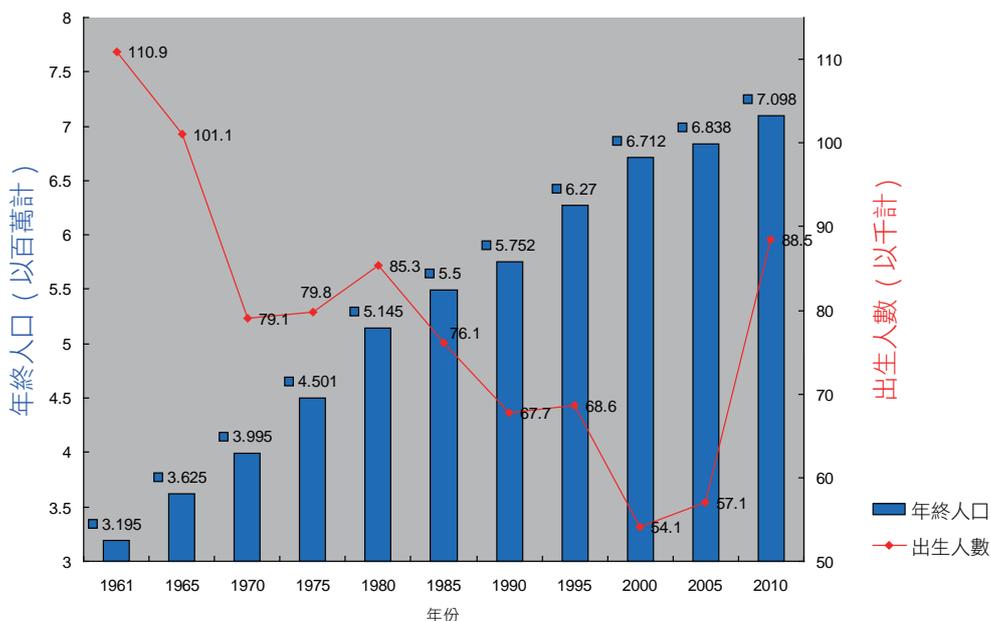
### 其他因素

- 預期未來樓價會持續上升，因此市民爭相「入市」；
- 外來資金湧入，不少內地人在港投資物業，進一步增加對本地樓宇的需求。

### 1. 房屋需求增加和價格向上的原因

- \* 人口增加，需要更多房屋安置新增的人口；
- \* 經濟向上發展，市民入息增加，在經濟能力許可下，希望置業或改善居住環境；
- \* 家庭成員增加，需要更換更大面積的居所；
- \* 傳統的家庭結構轉變，年青一代愛自組核心家庭，不與父母同住，令住宅單位需求增加；
- \* 土地供應減少，令市場上的樓宇供應量放緩，以致「求過於供」；
- \* 資金充裕或通脹加劇，市民以「買樓」作為投資和保值工具；
- \* 銀行的按揭利率低，令市民每月的供款成本減少，「供樓」變得更輕鬆，從而提升置業意欲；
- \* 其他。

1961 - 2010年香港的年終人口



資料來源：香港政府統計處——《「香港人口及生命事件」統計數字——表 001：按性別劃分的人口 及 表 004：生命事件》

## 2. 房屋需求減少和價格向下的原因

- \* 受外來因素影響，令整體經濟下滑，市民收入減少，無力置業自住或投資；
- \* 人口減少（多數情況由於天災和戰亂）；
- \* 市場上的樓宇過於充足，導致「供過於求」；
- \* 出生率下降，令需要「細屋換大屋」的家庭減少；
- \* 人口老化，令有能力／有置業意欲的人士減少；
- \* 銀行的借貸利率高企，每月供款增加，令市民難以負擔，更打消置業念頭；
- \* 其他。

### 注意事項

老師可列舉1997年的金融風暴、2003年SARS事件，引導學生思考其他例子。

### 其他因素

- 經濟下滑，市民預期樓價也會下調，或擔心失業而不敢置業，令市場上氣氛淡泊。

