

影片名稱：《鏗鏘集 - 炒車位》

播出日期： 2018-08-06

片長： 22 分鐘

學習單元： 今日香港

學習範圍： 生活素質、公共服務與建設、土地與房屋

關鍵字： 車位買賣、炒賣、投資、泊車、市場供求、公眾停車場、私家車

簡介：

香港的樓價越升越高，連車位亦錄得天價成交，一個車位價格甚至可媲美中、小型住宅單位，成為近年熱門炒賣的投資項目。2018 年 6 月，一個位於九龍何文田屋苑車位更以 600 萬元成交，成為全港最貴的车位。有人因為投資車位而以錢生錢，亦有人因為車位不足而煩惱不堪。有荃灣車主指，自從區內多個新樓盤落成，車位短缺問題變得更嚴重。一個 2.5 米 x 5 米的車位，到底為何成為全城熱炒的新焦點？車位不足的現象，跟香港的整體規劃又有什麼關係呢？

內容重點：

- 了解車位投資者獲利的個案
- 了解香港車位價格不斷上升及欠缺車位的情況
- 了解荃灣區每月排隊輪候月票停車票的情況
- 了解缺乏車位與城市規劃失當之間的關係
- 討論屯門區車位價格上升的原因及市況
- 探討車位炒賣造成的問題

持分者：

持分者	人物 / 組織	經歷 / 看法
車位投資者	龐偉虬	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住在屯門，與太太從事出入口貿易，是活躍的車位投資者，留意到近年車位價格不斷上升，而存錢在銀行息口又低，於是由 2012 年開始投資車位，當時用了 35 萬元，在屯門市中心購入首個車位，目前該車位市值約 120 萬元，6 年間升幅 3.5 倍，想不到原來屯門區車位也如此渴市。投資原因是車位銀碼較細，進場較易 ■ 另一方面，車位欠租的情況較少，相對於住宅，若租客不交租，業主很難趕走他，但出

		<p>租車位沒這問題。如果租客不交租，可致電通知管理處，他下一秒已不能駕車進入(停車場)</p> <ul style="list-style-type: none">■ 若在 2012 年購入一個車位，便升值了 3.5 倍，升幅跑贏其他住宅樓宇，甚至豪宅等，升幅頗驚人■ 在考慮是否購買車位時，需要看車位是否容易泊車，而有(閉路電視)鏡頭對着便較安全，儼如有人替你看管着(車)，並需要留意渠位■ 2018 年 7 月乘勝追擊，購入一個連租約的車位。那車位的好處是前面較大、有空間，而且更方便泊車，位置頗開揚，不會沾到雨水，價格大約 100 萬元。若以周邊環境而論，那車位的潛力很大。早幾年，100 萬元的存款利息可能只有一厘，以收取利息來說，回報並不吸引及太低。若以車位來說，早幾年也有 4 至 5 厘回報，是不錯的投資■ 目前手持超過 10 個車位，這幾年買賣車位賺逾 100 萬元。會繼續在市場上物色優質車位，買的是藍籌、核心區域，不貪圖短線利潤，希望長線慢慢有回報■ 由於投資車位升值快，租金收入穩定，又容易管理，所以與太太一有時間便到處物色車位。很多人放假去逛百貨公司，但自己和太太喜歡來停車場逛■ 到屯門南一個私人屋苑，想看看還有沒有投資車位機會■ 近期青山公路一帶的車位，價格已達 230 萬元，若以 174 萬元購入，仍有 50 至 60 萬元升值空間，保守估計有 30 萬元利潤■ 過往主要投資「細價樓」，不過自從政府 2013 年實施雙倍印花稅及 2016 年底再「加辣」，以屯門南一個兩房住宅單位為例，開價大約 700 萬元，要繳 104 萬元印花稅，是「未見官先打三十板」，購入單位後還要綑綁數年■ 舉例自己有逾 500 萬元現金，還要再向銀行
--	--	---

		<p>借貸。如果買幾個車位的話，最多虧蝕 500 萬元，這投資不用借貸，所以相對風險槓桿比較低</p> <ul style="list-style-type: none">■ 知道有一些投資者來屯門郊區投資，例如建生邨附近出售的車位不多，但因為對面有一個新樓盤，那新樓盤開售以後，對面屋苑的車位（價格）便錄得一個相當驚人的升幅■ 留意到新落成的屯門屋苑，在泊車位方面明顯減少，帶動附近車位（價格）的升幅，好像一幢即將落成的上車盤，大部分為面積 300 平方呎的小型單位，共有 204 伙，但僅得 9 個住客車位，及 3 個訪客車位，當車位盤源如此缺乏，租金頗肯定會上升；如果租金上升，車位價值又怎會不上升？這只是個自然現象，並非有人進來炒賣便能將價錢推高■ 早年曾考慮投資露天停車場，但看到政府不斷覓地建屋，收回露天停車場用地興建「插針式」樓宇，便預視那行業長遠只會萎縮，不值得做，反而留意到車位不足，問題嚴重，所以覺得投資車位更有潛力■ （政府）在規劃上沒想到車位原來嚴重短缺，只側重在住宅的供應，而忽略了車位同樣短缺■ 與物業代理去屯門居屋兆麟苑停車場看車位，覺得車位的位置不錯，從迴旋處上來第一格最主要是單邊，不會被其他車困住。問題是價錢方面，以一個 140 萬元車位而言，首期需要 84 萬元，另外需要做 56 萬元按揭，供款 20 年，算起來每月要供款 3100 元，以買車位收租來說，並不划算，每月還要補貼一點錢■ 目前車位售價已累積一定升幅，自己再投資亦會很謹慎，以免虧蝕。以前買一輛 60 萬元的汽車，車位只是 20 餘萬元，但現在倒過來，你買一輛 60、70 萬元優質汽車，但車位售價達 100 多萬至 200 萬元，比汽車更還貴，
--	--	--

		這是一個與以前不同的現象。以前擁有汽車很威風，現在不是了。擁有一個車位，可能給人不同的觀感
地產公司	黃東雄 (地產公司區域營業董事)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 專責車位買賣，認為車位的投資熱潮早在 4、5 年前已開始，之後車位炒賣愈來愈熾熱，發展商亦紛紛由過往租車位予業主，轉為出售車位 ■ 認為最近何文田豪宅車位以破紀錄 600 萬元成交，只是反映市況的需求。之前天鑄(屋苑)的平均呎價可能逾 3 萬元，目前已升至 5 萬、6 萬元，所以車位當日售價是 300 多萬元，今日達 600 萬元，我們也覺得合理。能入住這些高質素物業，若果沒有一兩個車位，也不知如何安置座駕
	地產經紀	<ul style="list-style-type: none"> ■ 荃灣麗城花園附近的車位普遍已達 180 萬、190 萬元，最主要在這半年升得厲害 ■ 現在很多人買(車位)都全額付款
區議員	黃偉傑 (區議員、車主)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自己無能力購買車位，一般用家也難以負擔 ■ 為了排隊輪候荃灣公眾停車場泊車位，做足準備工夫。基本有一張椅子、毛巾及飲料。因早上擔心會下雨，還帶備了雨衣 ■ 住在麗城花園，但該屋苑車位月租要 3200 元，比荃灣公眾停車場月租 2000 元，貴了足足六成。很久之前在荃灣西站的位置還有一個政府停車場，但在西鐵站上蓋物業發展時拆掉了。目前車位供應很緊張，大家也很擔心若租不到荃灣公眾停車場，不知自己的車下個月泊在哪裏 ■ 每個月排隊 3 小時，最後取得一張荃灣公眾停車場的月租車票。政府真的要想辦法增加泊車位，至少要滿足市面車輛增多了的需求，否則市區既塞車，又難泊車，隨時會阻塞其他公共交通工具，大家都受苦 ■ 自從區內多個新樓盤落成，除了每個月要用一個早上排隊輪候荃灣公眾停車場泊位外，就連平日到商場想找泊車位也很困難 ■ 荃灣區近年塞車、等車位等情況嚴重，特別

		<p>是星期六、日，每個商場都有排隊入停車場的車龍，即使有錢，想找個泊車位也很困難。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 車位愈來愈貴，大家寧願冒險，不租停車場、不找固定泊位，就泊在路邊，最終引致違例泊車及很多交通阻塞等問題 ■ 不想每個月都排隊輪候車位，所以曾考慮過在自己屋苑買車位，但不但價錢難以負擔，而且沒有人放售。現在心情更矛盾，若要入市買（車位）未必可能，因為我們要付 110 萬至 120 萬元首期，還要再做四成按揭。一般用家難以負擔，目前車位價錢達到非常不合理水平，10 年前購買住宅單位的金額，今天不足以購買車位，這是很扭曲的現象
車主	市民(一)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 凌晨 2 時來排隊輪候荃灣公眾停車場車位，長期每月的 23 號都那樣排隊。人們都在早一晚來排，猜晚上 10 時許、11 時已開始有人排隊，排頭位的都差不多這麼早
	市民(二)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 為輪候荃灣公眾停車場車位，排了大約 5、6 小時，要泊車便要排隊
城市規劃專家	吳永輝 (城市規劃師)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 曾就停車泊位的需求問題做研究，發覺違泊問題與規劃失當有很大關係 ■ 城市繼續發展、土地用途改變，會有更多停車位的需求，過去政府在各區核心地帶都會興建大型公營停車場 ■ 不過政府近年不但沒再增加停車位滿足供應，反而是拆卸一些中間道停車場等等。擔心這個發展方向，日後只會造成更大的交通混亂 ■ 在油麻地停車場可見泊滿車輛，因為中九龍幹線要興建一條隧道，由油麻地西一直經過地底去到九龍灣一帶。政府計劃要拆卸接近有 1000 個車位的油麻地停車場。若真的清拆，現時泊滿的車輛便全被趕到街上，會產生停車費再上漲的問題；第二個問題，是車輛停在路邊，會惡性循環，非法停泊問題會惡化 ■ 過去 10 年，本港私家車數目增加四成半，但

		<p>泊車位的增幅不夠一成，是反映政府在規劃上欠缺長遠眼光</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 新加坡與香港的規劃標準分別很大。在住宅方面，新加坡一個住宅單位就配對一個車位作為標準。而在香港，就私人樓宇來說，只是到豪宅級住宅，例如面積 1500 平方呎以上，約一間屋才配對一個車位，小型單位（的車位）比例一直遞減；最小的單位大約 9 個單位才配對一個車位 ■ 政府設有上、下限，發展商發現如果停車場不值錢，便會用來建住宅，少建停車場，所以責任仍在政府，它應該提高最低（車位）供應的標準 ■ 提到衣食住行，停車是行的其中一部分，需要政府提供。政府最初以為停車位是次要，沒人理會，不夠土地便以（停車場用地）建屋，再不夠土地，以（停車場用地）興建辦事處、辦公室，造成今天的情況，反映政府處理這些問題時，欠缺長遠考慮和規劃
--	--	---

其他資料：

<p>屯門屋苑的車位交易情況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最近有投資者在屯門南一個私人屋苑的停車場一口氣購入 50 個車位，每個 170 多萬元 ■ 2018 年 5 月底，屯門居屋兆麟苑停車場有車位以 110 萬元成交，創區內居屋車位成交價新高。原本的業主在 3 月以 90 萬元買入，兩個月便賺了 20 萬元
<p>荃灣區缺乏車位的情況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 荃灣的多層公眾停車場一共有 545 個公眾停車位，當中 400 個以月票形式出租，月租 2000 元。每月一次以先到先得方式發售下個月的月票停車票。每月 23 日就會出現人龍。在清晨 6 時已經有幾百人排長龍，去爭奪荃灣區競爭激烈的公眾泊車位 ■ 每到夜晚，不少車主就這樣把車停在路邊，很多都是通宵違例停泊，嚴重阻塞交通
<p>政府雙倍印花稅規定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自從政府 2013 年實施雙倍印花稅，以及 2016 年底再「加辣」，規定買第二個住宅物業單位要繳付 50% 印花稅後，炒樓成本大增。以屯門南一個兩房住宅單位為例，開價大約 700 萬元，單是稅項便要 104 萬元

住宅車位買賣合約登記數字	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根據中原地產的數字顯示，2018年5月份整體住宅車位買賣合約登記錄得過千宗，宗數按月上升近兩成，創9個月新高，總值20億8千萬元，成交金額亦是5年來新高
全港合法泊位數目與違例泊車數字	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2017年初，全港車輛數目約為745,000萬，已超出742,000個合法泊位數目 ■ 警方資料顯示，2017年全港共發出約184萬張違例泊車的定額罰款通知書，平均每天約5,000宗，數字更是連續5年上升

影片標籤 (CuePoints) :

- 0016 車位成為香港熱炒的新焦點
- 0119 龐偉虬講述近年購買車位作投資的原因，並且獲利
- 0454 龐偉虬夫婦講述在政府「辣招」下不再投資「細價樓」
- 0603 整體住宅車位買賣合約登記創新高的數據
- 0626 黃東雄講述車位投資的熱潮興起的原因
- 0727 黃偉傑及荃灣居民每個月輪候公眾停車場的月票停車票；黃偉傑認為政府要增加市區車位以解決問題
- 1043 黃偉傑講述很難在商場裡泊車及違例泊車的情況嚴重
- 1207 全港合法泊位數目與違例泊車數字
- 1240 吳永輝解釋違泊問題與政府拆卸停車場及規劃失當有關；擔心拆卸停車場會令違泊問題惡化
- 1521 龐偉虬留意到新落成的屯門屋苑，泊車位明顯減少，帶動附近車位價格的升幅；認為政府側重房屋供應，忽略了車位的需求
- 1720 龐偉虬由屯門兆麟苑車位為例，指現在投資車位的考慮和會很謹慎
- 1910 黃偉傑認為所住的屋苑車位價格升幅太大，達非常不合理水平
- 2040 吳永輝認為政府處理停車位時欠缺長遠規劃

思考問題：

1. 試述龐偉虬夫婦近年選擇投資車位的原因及投資的結果。
2. 黃偉傑認為現時車位價格是非常不合理的水平。為什麼他這樣說？
3. 吳永輝發覺違泊問題與城市規劃失當有很大關係。他有甚麼理據？
4. 龐偉虬認為以前擁有車位和私家車與現在有甚麼分別？這個現象反映了甚麼問題？
5. 綜合節目內容，分析香港停車場車位缺乏的原因。



6. 試提出兩個能有效解決香港車位缺乏問題的建議。

延伸閱讀：

1. 通識概念：城市規劃

http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=353

影片連結：

<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs18-1763>