



通識頭條

# 樓價如脫韁野馬 年輕人置業難過登天？



李青 2015

時下年輕人抱怨樓價高企，無法置業時，經常遭老一輩責難他們好高騖遠，尚未事業有成，便冀望可以買樓。五、六十後的一代，往往到了三、四十歲（即香港1980-90年代）才置業。在他們眼中，時下新世代「未上床便牽被」，心頭太高，不切實際，與其抱怨，不如踏實工作。

## 1990年代首現飛升狂潮

這樣的批評不無道理，卻忽視了時代的轉變。1980-90年代，樓房價格不像今時今日般如脫韁野馬，三、四年內翻升一倍，老一輩事業有成才供樓，問題不大。看數字，1984年以前，樓價年度平均升幅大約14%，而生產總值的年度平均增幅是19%。換句話說，個人或家庭收入的升幅，高於樓價升幅；而且當年按揭首期只需樓價一成，大部分中產家庭都買得起樓。政府興建公營房屋（包括公屋和居屋）的速度，亦能應付基層市民對住房的需求，就算不置業，也不愁無房安居。市民沒有迫切買樓的需求，令房價不致飄升。

自從1985年實施聯繫匯率，回歸前又

限制政府每年賣地不能超過50公頃，樓房便不單只滿足居住的實際需要，更變成投資工具。由1985年開始至今，樓價的平均升幅達20%，經濟產值的平均升幅卻下降至14%，樓價升幅開始拋離實體經濟和市民收入的增幅；加上不少企業家遷廠上大陸，賺得的利潤投資在香港買樓，1990年代出現了香港第一次樓價飛升的狂潮，到1998年後泡沫才爆破。

樓價飆升，亦跟港英政府的高地價政策有關。至今，政府每年收入，大約三成來自賣地和買賣房屋的稅收。這數十年來，除了一、兩年外，政府財政年年有盈餘，都是多得高地價。要政府放棄這個龐大的收入來源，咬牙切齒的壓抑樓價，恐怕並不容易。

過去數十年，香港經濟繁榮，人口大增，加上先天的土地供應緊絀，長線來說，樓價升幅遠高於通脹。過去40年，甲類物價指數上升了六倍，樓價綜合指數卻大升了43倍。當投資者發覺，買樓比起做任何生意都賺取更高利潤時，便出現了炒風。有一、兩代中產憑買賣樓房賺錢，香港最有錢的富豪，都是靠投資樓房地產

發達，然後進軍其他產業，直至富可敵國。這股炒風，只短暫的在1998年和2003年歇息過，隨即又掀起另一波狂潮。2010年後，內地來的游資，也加入樓房地產買賣，令樓價難以抑制的狂升。

## 政府不容樓市大跌

回顧這段歷史，年輕人得到的教訓便是：長線而言，樓價只升不跌。遇上跌市，譬如在2003年，政府會出手救市，停止賣地、停止興建公營房屋等等，形成所謂「樓價有升沒跌」的預期。股市可以大升大跌，樓市卻例外，政府不容許樓市大跌，近年才用「辣招」強壓樓市大升。

有政府這棵大樹遮蔭，買樓不但可以對沖通脹，懂得財技的，更可以透過高槓桿、低利息、長還款期的按揭借貸資金，以小博大，收益肯定高過創業打工。可是，要踏上這條青雲路，首先要能夠上車買到第一個單位。買不到的話，便好像注定一世無法上進。在此情況下，無法置業的年輕人怎能不抱怨呢？

撰文：博文



▲交表人龍一度延至數十米外的樂富街市  
◀樓價高企，年輕人要置業並不容易  
資料圖片

▼早前新居屋截止申請，大批市民趕往交表  
資料圖片

### 知識點

#### 上海人均居住面積183呎

香港大學城市規劃及設計系系主任趙麗霞，根據各地統計數字推算，1990年香港人均住屋面積138呎，上海城鎮人均住屋面積僅96呎，少近一半。可是，到了2013年，上海大興建設，城鎮人均住屋面積大幅增加至360呎，但香港只增加了21呎，至159呎，變了少上海一半以上。根據上海統計局2013年的統計，不計算客廳、廚房、廁所及走廊等面積，上海人均居住面積達到183呎。換句話說，上海人的睡房面積，已大過香港人均整個單位的面積。香港的樓宇不單單價高昂，而且細小得可憐。

### 思考點

#### 政府控制土地供應量

香港地少人多，政府控制了土地的供應量，等於緊緊的控制了土地價格。回歸前，按照中英土地委員會的規定，每年賣地不多於50公頃，隨即引致九七年前樓價大幅上升，便證明了這個道理。回歸後，每年的賣地面積，依然處於低水平。1998年還可歸咎亞洲金融風暴，2003則受沙士疫症影響，但到了2013-2014年度，仍然只賣地25.8公頃，比起回歸前的50公頃，低近一半。供應緊絀，樓價怎能不升？政府不斷說「找不到土地建屋」，等於說供應會繼續短缺，那樓價飆升的問題，怎可以在幾年間解決呢？

## 安居是安全的需要



### 書架

心理學是一門研究人類心理及行為的科目。歷經百多年的研究，本門學問已有大量研究的成果，並產生了多個不同的研究取向，探討人類的心理。對於香港大部分青少年未能成功，引發的忐忑不安，人本主義（humanistic）的學派理論便能作合理的解釋。Feist, J. & Fiast, G.J., (李茹等譯)的《人格理論》（北京：人民衛生出版社，2005年），是一部研究心理學的大學用書。在書中，我從不同理論中認識到，解釋人類心理的不同取向及方法。馬斯洛（Maslow）所提出的需要層次（hierarchy of needs），有助我們認知青年與置業的關係。

需要層次的基本思想是：較低水平的需要必須得到滿足或至少得到基本滿足之後，更高水平的需要才能成為激發的動機。需要

可以排列成層次或階梯，每一上升的階梯代表一種較高的需要，較低水平的需要優先於較高水平的需要，這意味著低層次的需要必須首先滿足。馬斯洛按照需要的優先順序舉出下列需要：生理的需要、安全的需要、愛和歸屬的需要、受尊重的需要、自我實現的需要。

生理的需要是每個人最基本的需要，包括食物、水等。生理的需要優先於所有其他需要。在香港，絕大多數人都能滿足到生理的需要；安全的需要包括生活穩定、有所依靠、免於焦慮等，香港部分青年對置業的要求也屬於此需要；在生理的需要和安全的需要基本上得到滿足之後，愛和歸屬的需要便成爲一個人的激發動力。這些需要包括渴望得到友誼、某個團體以及從屬於國家；當愛和歸屬的需要得到滿足時，人們便能自由的追求尊重的需要，這層次的需要包括自尊、有自信、有能力等；當滿足了以上四級層次後，人便追求自我實現的需要，包括自我完善、實現自己所有的潛能。

由此可知，如果運用以上理論分析香港



的青年，我們會發現他們因爲未能得到安全的需要，所以未能追尋更高的需要。特區政府致力改善青年人置業的問題，才可創造一個理想環境，讓他們得以各展所長。  
香港通識教育會 李偉雄

### 我教通識

## 世界史中的中國史

與其抽象地討論應否中西史課程合併，不如落到實處，看看能否孤立地只教中國歷史而不觸及世界，或者相反，只教世界史而不教中國史。後者比較容易理解，在中國香港這個地方，只教世界史，不碰中國史，這是不可理喻的。總不能叫學生只去了解天腳底那麼遠的事，卻對身邊的事視若無睹。問題在於前者。

中國，說到底也只是這個地球的其中一分子而已。從古到今，這個地方上生存着的人，就沒試過完全與世界其他部分割裂開來。中國與世界的聯繫，一直都是存在的，古今分別只在聯繫的強度和人們對聯繫的認知意識而已。到了近代，在地理大發現、西方殖民和貿易開拓，以及科學技術的進步之下，全球化的程度大幅度提升，中國與世界的聯繫強度不僅也隨之大幅度提升，而且這種聯繫的提升速度是一直遠超國人認知理解的提升速度。當國人認知意識的發展滯後於形勢的發展時，這種全球化對中國近現代歷史的撕裂強扯就來得特別的痛苦。

如果不加思索，對中西歷史只作二一添作五式的一邊各教一半，那當然只是一種毫無學理依據的粗糙做法。但是把中國歷史放回世界歷史這個大背景之下來探究學習，卻是應有之義。尤其是近現代史，如果不從世界歷史的大潮流大趨勢這個背景來看，許多中國近現代史的內容其實真的不是容易理解的。且不說鴉片戰爭不能不提及當時的英國，就算是現代中國史中的重中之重——共產革命與執政，包括建國前的革命，以及建國後的管治，就更加不能不提世界歷史了。

對中國歷史再沒認識的人，都不會不知道，共產主義是一種完全來自西方的意識形態，絕對不是從中國傳統文化中自然衍生出來的。那好了，了解共產黨的革命歷史和執政作為，又怎能撇開西方共產主義意識形態及其革命行動呢？九十年代蘇聯倒台，冷戰結束，共產主義作爲一種體制和思潮，的確是從世界舞台上消褪了。但是，如果回到十九世紀末，一直到二十世紀六十年代，共產主義仍舊是一種唯一足以與歐美資本主義分庭抗禮的世界性思潮和顯學。如果完全不觸及國際共運，基本上就無法理解共產革命爲什麼能夠順利嫁接在已經（被迫）步入現代社會發展階段、但仍停留在傳統社會形態中的近現代中國，更加無法理解共產黨針對當時中國面對的種種內憂外患所開出來的種種「治療方案」。爲什麼要打土豪、分田地呢？爲什麼要發動省港大罷工、武漢鐵路工人大罷工呢？如果純粹是爲了奪取政權，那麼招兵買馬、攻城略地不就得了嗎？何必在工農兵學商各個階層都動員起來？不放眼國際共運這個世界歷史的大潮中看待中國革命史，那麼在學習過程中剩下的，要麼就是囫圇吞棗——對前人作爲不能理解，要麼就是冷嘲熱諷——對前人作爲徒輕蔑。

同樣道理，如果不放回二戰之後美蘇冷戰這個歷史大背景中看，如果不能理解共產黨人是如何透過共產主義理論來構構自己的世界觀和價值觀，如果不能理解共產黨人在革命過程中如何盡心竭慮，那麼對建國之後的種種執政行爲就更加難以理解，頂多只能停留在進一步的冷嘲熱諷，或者深陷於仇恨意識。

早前曾有報道指，英國政府曾經想在香港實行民主自治（把香港從殖民地colony轉變爲類似英屬加拿大之類自治領地dominion），後來周恩來和廖承志等中共高層警告英國當局而中止下來，這一報道馬上成爲某些人視作中共阻止香港實現民主的鐵證。這一所謂的解密文件史料，本身的真確性筆者毫不質疑。但如何解讀這條真確的史料，卻取決於讀者對當時整個歷史脈絡的掌握程度。從一次大戰結束以來，但凡英法等老牌殖民國家在中東、北非等地提出所謂的「民主」、「自治或獨立」之類的政治方案，幾乎必然帶來分裂與動盪，而英法宗主國就能從原殖民地分裂動盪中繼續維持自己的戰略利益。中共這個長年與國內外對手競爭的政黨，當其領導人看見英國人拋出「民主選舉」、「自治」之類字眼的方案，他們的世界觀和長期內外鬥爭經驗首先想到的，絕不會是我們今天所聯想到的民主自治，而幾乎必然是聯想到「英國這個老牌殖民主義國家又有老奸巨猾的政治陰謀了」。而回顧近現代的中國歷史，但凡在外國指使下的邊疆地區的所謂「自治」、「民主」等做法，最後的結果全部無一例外都是國家領土被分裂！

如果沒有放回世界歷史這個大格局中理解近現代中國，那麼中國歷史教育就只是一種缺失的理解，缺失的教育。

將軍澳香島中學副校長 鄧飛

### 編採速記

## 國史教育兩步走

圍繞港生的歷史教育，新出爐的2015施政報告提出更新中國歷史和世界歷史課程。坊間一個思路（其實是現行中學歷史教學模式之一中西史合併）就是兩史合併，另一個是加強近現代史比重。令人詫異的，隨即有學界人士跳出來說古代史有什麼不好，言下之意就是現行中史課程不用改，不能改。這種思維和眼界，完全無助國史教育的改進。

我們身處二十一世紀，這是人類自有文明以來科技進步最快、物質文明最充裕的年代，社會挑戰也特別大，僅僅恐怖主義就令世界人人自危。其源由何來？怎一句文明衝突了得？當然，無古不成今，不知往昔，就不會明白今天事物的來龍去脈，就如基本法、「一國兩制」，源於香港問題，香港問題的根源在英國透過鴉片戰爭，迫使滿清政府簽訂不平等的《南京條約》割讓香港島。中國崛起後，與英國政府通過和平談判，於1997年7月1日收回被割讓一百五十多年的香港。這又豈是那些叫囂重啓《南京條約》、《天津條約》的歷史盲所懂的呢？

歷史是古今永不終止的對話。固然，無古不成今，但一切歷史都是當代史，死守古代史，不讀現代史，是自我設限，更稱不上是一個讀通歷史的人。電視台有一個節目叫「瞬間看地球」，展示了同一天空下此時此刻世界多處的場景，讀歷史就應該有這樣的眼界和追求，才能做到通經絡識大勢。限於現實條例，筆者建議五年內先以中史獨立科爲本，增強現代史比例。同時規劃五至十年後，中西史合併，先決條件是以中國文化爲坐標。中西史不合併，不合理也不可能。

呂少群