

本港最關注兩會十大傳媒 大公文匯包攬前兩名

【大公報訊】記者龔學鳴報道：全國兩會於上週圓滿閉幕。絲路智谷研究院通過分析發現，3月1日至3月20日期間，《大公報》與全國兩會相關的原創性新聞、分析評論數量逾800條，居全港榜首。

港人關注度大幅提升

絲路智谷研究院院長梁海明日前通過大數據和人工智能模型分析發現，香港市民今年較上年對「兩會」的關注度大幅提升。3月1日至3月20日期間，本港中英文媒體、社交媒體和網上論壇涉及兩會訊息共有41301條，平均每天2065條，總訊息量較去年增加約85%，顯示本港市民比以往更加關注國家大事。

經過大數據分析，本港報道與全國兩會相關原創性新聞、分析評論數量最多的前十大傳媒分別為：大公報、文匯報、香港經濟日報、點新聞、星島日報、香港01、信報財經新聞、香港商報、明報、橙新聞。

此外，通過大數據分析，在本港18區的市民中，最關注全國「兩會」的前十個區為：離島區、中西區、北區、九龍城區、灣仔區、大埔區、黃大仙區、沙田區、油尖旺區、東區。

絲路智谷研究院是由中外知名學者組成的公共政策研究機構，聚焦於粵港澳大灣區、「一帶一路」、大數據、宏觀經濟等領域研究。



◀全國兩會期間，《大公報》相關的原創性新聞、分析評論數量逾800條，居全港榜首。

新一期下周二起揀樓 最平3.7萬「上車」

油塘綠置居「樓王」489呎售271萬



新一期綠置居下周二（3月28日）起揀樓，4693個單位以市價四折發售，最新價單昨日出爐。今期最便宜單位是馬鞍山錦柏苑的C座1樓10室，折後售75.4萬元，最低支付3.7萬元便可榮升業主；今期「樓王」油塘高宏苑A座43樓20室，489呎平方呎兩房戶，售271萬元，料景觀開揚，可望九龍東景色。

不過，今期綠置居有近一成單位屬於實用面積不足200平方呎的「納米單位」，有房委會委員擔心會滯銷。

大公報記者 曾敏捷



▲新一期綠置居提供4693個單位，以市價41折出售，下周二起揀樓。資料圖片

「減噪音」，但資助出售房屋設露台近年已「買少見少」，算是「特色單位」。

不過，該樓王單位並非呎價最貴，同座43樓16室的呎價達5967元，單位面積447平方呎，售266.73萬元。高宏苑兩座住宅大樓，提供2021伙，是今期較受矚目的屋苑，由於鄰近港鐵油塘站，交通及生活配套較完備，料最受準買家歡迎。

至於上水清濤苑，由一座物業組成，提供776個單位，預計2025年第一季落成，是三個屋苑中最早有單位供應。此外，該屋苑最細單位有277平方呎，較其餘兩個屋苑的最細單位略大。

細單位多 委員憂滯銷

今期綠置居以市價四一折出售，是綠置居2016年推出以來折扣率最高。不過，房委會委員招國偉指出，大部分公屋住戶購買資助房屋都是想改善居住環境，但今期居屋有逾500個單位只有100多平方呎，佔整體單位約一成，而整體逾半單位不足300平方呎，「會有一個隱憂，可能會滯銷。」他提到，早前完成揀樓的居屋，到後期只剩細單位時，銷售速度明顯減慢。

新一期綠置居揀樓攻略

馬鞍山錦柏苑		油塘高宏苑		上水清濤苑	
地址	馬鞍山恒泰路2號	地址	油塘欣榮街131號	地址	上水清濤路1號
單位	1896個，184-473平方呎	單位	2021個，185-489平方呎	單位	776個，277-447平方呎
售價	75萬-261萬元 (5030元/平方呎)	售價	84萬-271萬元 (5410元/平方呎)	售價	113萬-219萬元 (4490元/平方呎)
座數	3座	座數	2座	座數	1座
入伙日期	2026年7月31日	入伙日期	A座：2025年4月30日；B座：2025年6月30日	入伙日期	2025年3月31日
屋苑設施	A座設有幼稚園，A、B座均有地庫停車場，屋苑內設有有蓋行人通道，上蓋為綠化天台，另設兒童遊樂區	屋苑設施	設一座服務設施大樓，內有羽毛球場、籃球場和兒童遊樂場等，A座旁邊另有露天兒童遊樂場	屋苑設施	屋苑基座設有零售設施
周邊配套	位於港鐵恒安站及大水坑站之間，步行至恒安站需時約十分鐘；步行至大水坑站則需時約15分鐘；屋苑對出有巴士往來荃灣、尖沙咀及觀塘	周邊配套	步行七、八分鐘到「大模型」商場，可接駁油塘站；距離鯉魚門巴士總站約五分鐘路程	周邊配套	距上水站約15分鐘步行，附近有清河邨公共交通交匯處，設多條巴士線
揀樓攻略	屋苑東南面望向馬鞍山郊野公園，料近半單位可享山景，但部分高層單位或會望到山墳	揀樓攻略	向南高層單位有機會望到鯉魚門海景；向東單位可遠望魔鬼山的翠綠山巒，但可能望到山墳	揀樓攻略	1至9室單位較接近百和路，料受噪音影響較大
	A座1至3室、12至16室；B座1至3室、12至14室，以及C座4至5室、7至9室均設有減音窗，料低層單位有可能受道路噪音影響		A座17至20室單位設有需計實用面積的減音露台，真正可用面積會更細		10至14室單位向南，近望清河邨公屋景、遠眺山景，高層景觀料頗開揚

團結基金倡白居二撤配額 助青年置業

【大公報訊】記者鍾佩欣報道：本地樓價升幅遠遠拋離大學畢業生的收入增幅。有研究報告指出，大學畢業生只能負擔購買港島212平方呎單位，而非學位畢業生可負擔的面積只得106平方呎。團體指出，30至34歲適婚年齡的人士變成「夾心階層」，只能購買資助房屋，建議政府延長居屋還款年期至50年，同時由每年4500個白居二配額改為全面開放、調整資助房屋抽籤制度，從而增加市場供應及流轉率，助青年置業。



▲團結香港基金出謀獻策，冀幫助青年人「上車」。

「臨近年尾，有白居二資格的市民就會急住衝入市，多責都買。」團結香港基金副總裁研究聯席主席葉文祺說，2020年及2022年白居二配額數量只有4500個，且出售單位的業主少之又少，出現「僧多粥少」局面，而成功入圍的人心急入市，推高了樓價。

建議居屋按揭期增至50年

研究報告指出，剩餘按揭擔保年期大於五年的二手居屋數量僅佔35%，預計所需首期50萬，相反按揭擔保年期小於五年以及已完結的居屋佔65%，所需首期高達200萬元。葉文祺表示，「三成半較新單位特別搶手，特別受歡迎」，若政府延長按揭還款期至50年，與私樓「睇齊」，相信業主會更有意願出售，屆時白居二市場供應自然會增多。再者，若白居二不設配額數量，市民可待明年再買合心水單位，不會一窩蜂搶高價格。

2021年未補地價的資助房屋單位總存量約

有414400個。葉文祺說，倘買家有時間慢慢選購單位，相信可使白居二市場更加穩定，增加供應房屋的流轉率。研究員梁躍昊補充說，夾心階層人士難買私樓、一手居屋，但可買到九成按揭的二手居屋，若全面開放白居二配額數量，可大大增加合資格白表家庭的選擇。

研究數據顯示，青年宿舍租金水平為市價50%，每月約2950元至4200元，五年後住戶可儲蓄金額約為177000至252000元，但因樓價高企，這些額外儲蓄仍不足夠支付「納米私樓」的首期，居屋成為他們置業的唯一途徑。

然而買居屋需經抽籤，令青年人上車更難，30歲以下申請的成功率低於1%。團體建議改革抽籤制度，協助多次申請仍未成功的申請人增加中籤機率，至於會否間接鼓勵市民提早加入資助房屋抽籤行列，梁躍昊回應說，「該建議僅為大方向，細節可再優化，比如抽中籤但你不揀樓的話，會否再增加抽籤機率，這方面可以再研究」。

青年收入與樓價增幅對比

	學位畢業生	非學位畢業生
每月收入 (未經通脹調整)	2001年：25000元 2021年：30000元	2001年：11000元 2021年：15000元
收入增幅	↑20%	↑36%
樓價增幅 (差估署全港所有類別住宅售價指數)	↑399%	↑399%

非學位畢業生 僅能負擔百呎私樓

過去20年樓價升幅逾400%，惟同一年齡層收入只增加20%至36%，持有大學學位的30至34歲人能負擔港島最大房屋面積由798平方呎下跌至212平方呎；至於非學位畢業生負擔私樓能力，更加急速下跌至106平方呎（納米樓面積），可見置業艱難。

「置業是人生的重要里程碑」，團結香港基金研究員梁躍昊說，儘管青年人在教育及收入水平不斷提升，但樓價飆升，青年負擔能力萎縮；整體置業年齡呈現老化趨勢，越來越少青年躋身業主行列。根據統計處數字顯示，2001年自置居所住戶的戶主中，45歲以下年齡層佔47.5%，惟相隔20年後佔比進一步下跌至僅約20%。

調查又發現，歷代學位畢業生的收入水平停滯不前，甚至較上一代有所下降。以35至39歲年齡層作為劃一計算，50至60後人士每月約有4萬收入高位，但70至80後人群的月收入只有3.5萬元。

青年人月收入與不同房屋階梯相比，梁躍昊以現年33至43歲青年為例，基本已踏入成家立室階段，但月入仍徘徊在居屋或港人首置入息限額中間線，「普遍認為大學生一定是天之驕子，會偏向私人市場置業，與我們的認知有落差，事實上他們只能負擔得起資助房屋，變成夾心階層。」

大公報記者鍾佩欣

青年可負擔最大單位面積

	新界	九龍	港島
學位畢業生 (2001年)	1061平方呎	1027平方呎	798平方呎
學位畢業生 (2021年)	263平方呎	244平方呎	212平方呎
非學位畢業生 (2001年)	548平方呎	539平方呎	435平方呎
非學位畢業生 (2021年)	131平方呎	122平方呎	106平方呎

註：以30至34歲青年月入中位數計算

資料來源：團結香港基金