

樓價35年飆13倍 大學生置業難

團體促發展高增值行業 提升新世代收入



本港年輕人背負置業壓力，新青年論壇昨日發表研究報告指出，本港過去35年的整體樓價指數飆升逾13倍，租金指數升幅亦達近2.8倍，兩項指數升幅均遠超通脹，當中實用面積不足40平方米的「上車盤」的樓價和租金升幅，均是各面積單位之冠，年輕世代的收入升幅遠遠落後於樓價，對新一代而言，置業仿似是奢望。

該團體建議政府增加私樓供應，並發揮粵港澳大灣區優勢，發展高新科技等高增值行業，提升年輕人收入。

大公報記者 龔學鳴



◀有調查指本港過去35年的整體樓價指數飆升逾13倍，遠超通脹，新世代更難置業。

20至24歲大學畢業生對「上車盤」承擔能力

年代	經樓價指數調整後收入 (中位數)	「上車盤」呎價佔收入比例**
第一代 (1987年)	17490元	19.1%
第二代 (1992年)	10563元	33.9%
第三代 (1997年)	7970元	42.4%
第四代 (2002年)	15021元	21.6%
第五代 (2007年)	10628元	27.5%
第六代 (2012年)	5819元	52.5%
第七代 (2017年)	4492元	75.3%
第八代 (2022年)	4868元	74.1%

**以新界低於40平方米單位的平均呎價計算，呎價佔收入比例愈高即承擔能力愈低

資料來源：新青年論壇

新青年論壇引用差餉物業估價署的樓價和租金指數對比，分析過去35年大學學歷勞工的收入和增薪速度，藉此反映不同世代大學學歷的住屋承擔能力及向上流動情況。研究發現，本港整體樓價指數從26.3點，升至369.7點，增幅逾13倍，而整體租金指數則由47點升至178.3點，升幅亦近2.8倍；惟通脹從32.1點升至103.3點，升幅為2.2倍。雖然近10年的樓價升幅有所減慢，但仍然拋離通脹。

置業負擔能力一代不如一代

研究又指出，在不同類型的單位的樓價升幅中，實用面積少於40平方米（相當於430平方呎）的單位，在2012至2022年間的樓價最高，達87.3%，高出整體樓價指數的79.3%，意味着近十年「上車盤」升幅最大，令本身置業能力較弱的年輕世代更難「上車」。

至於年輕人的收入，研究發現，經樓價指數調整後的初入职（20至24歲）的中位數收入，由1987年大學畢業的「第一代」的17490元，跌至「第八代」即2022年畢業的4868元。若以新界一個面積40平方米以下的單位平均呎價計算，約佔「第一代」初入职

收入的19.1%，到「第七代」已高達75.3%，顯示置業承擔能力遠低於年長世代。

促增建資助出售房屋助「上車」

該團隊總結說，經樓價指數調整後的大學學歷勞工收入持續下跌，新界不足40平方米（430呎）的「上車盤」，平均呎價佔收入比例雖然不再暴增，但仍維持在極高水平，反映年輕世代面對異常沉重的置業壓力，除非現時暫時緩和的樓價出現大幅度調整，否則對年輕世代而言，置業可說是奢望。

新青年論壇召集人鄧詠駿促請政府，正視年輕人置業難的問題。研究團隊期望，行政長官在將公布的施政報告，大力增加資助房屋供應，並應繼續大力支持產業多元化，發展高新科技等高增值行業，增加高收入的工種，以提高年輕世代的大學學歷勞工收入。

公屋聯會總幹事招國偉表示，樓市正向下調整，但樓價仍然高企，青年置業能力仍然較弱。他指出「白居二」計劃現時較傾斜向家庭，單人配額只佔一成，期望放寬單身配額，助青年「上車」置業。



讓新世代有「上車」希望



蔡樹文

新青年論壇公布《香港各世代大學學歷勞工住屋承擔能力研究報告》，數據顯示，對比1987年及2022年的35年間，香港整體樓價指數升幅達1305.7%，大幅拋離通脹升幅的221.8%，而租金升幅則相對溫和，為279.4%。

新青年論壇認為，樓市目前處於非常高水平，料樓市微調亦難以減輕年輕世代的置業負擔，增加資助房屋供應迫在眉睫。

樓價走勢影響深遠，近日，社會上傳出各種減辣或撤辣聲音。所謂「屁股決定腦袋」，持減辣或撤辣觀點的人，不希

望見到樓價大幅回落或者崩盤，他們大多是發展商、金融機構及已經「上車」的業主。樓價大幅下調，影響發展商利潤、金融機構借貸風險增加、做了按揭的業主背上負資產壓力。甚至對整體經濟造成衝擊，產生骨牌效應。

目前的樓價對「無殼蝸牛」來說，即使稍為調整，依然無法負擔，「上車」仍是遙不可及的夢。樓價大幅下跌，是不是真的可讓「無殼蝸牛」們「上車」？

維持樓市平穩發展，與幫助年輕人上樓，是香港深層次矛盾。無論減辣或撤辣，都要審慎處理。在政策上，必須有實際可行方案，讓新世代看到「上車」或「上樓」的希望，才能實現社會和諧。

「我愛我的祖國」普通話朗誦決賽 近百中小學角逐

【大公報訊】大公文匯全媒體記者王鼎煌報道：為幫助香港學生更好認識祖國文化與壯麗山河，並說好普通話，第二屆「我愛我的祖國」（風景名勝篇）——香港校際作文暨普通話朗誦大賽總決賽暨頒獎典禮，昨日在香港故宮文化博物館舉行。全港近百間中小學經過激烈角逐，共評出小學組與中學組各名選手參加本次總決賽。最終，來自保良局林文燦英文小學的徐一鳴獲得小學組特等獎，培僑中學吳曦辰獲得中學組特等獎，其餘8名中小學組選手獲得一等獎。

本次大賽由香港潮州商會主辦，香港大公

文匯傳媒集團、藝術香港、香港教育工作者聯會聯合主辦；特區政府民政與青年事務局，中央政府駐港聯絡辦宣傳文化部、青年工作部擔任支持機構，多個單位擔任媒體支持機構，共同支持大賽順利舉辦。

總決賽主題聚焦祖國的風景名勝。獲小學組特等獎的徐一鳴以「我愛我的祖國」——「外公的潮州」為題撰文，並聲情並茂地以普通話朗誦，讓評委與來賓得以透過其外公的視角，領略潮州深厚文化與歷史古蹟，並見證內地日新月異的發展變化。而獲中學組特等獎的吳曦辰，則以華夏文明發源地「黃河」為主

題，透過古人吟誦黃河壯美雄奇的詩篇，與近代我國先烈抵抗日本侵略時創作下的《黃河頌》，讓聽眾領略到祖國山河的壯麗，並懂得先輩捍衛國土及中華文化的堅定意志。

結識許多志同道合朋友

徐一鳴在賽後接受大文匯記者訪問時說：透過比賽不僅收穫了獎盃與喜悅，還結識了許多志同道合的朋友。吳曦辰則分享指，在香港推廣普通話更可以讓青年學生到內地交流更便利，並加深對中華文化與內地社會的了解。

本屆大賽獲得特等獎至三等獎的同學，獲贈由大灣區航空提供的香港往返台北機票，幫助他們拓展視野、增長見識，做中華文化的交流者。

大賽組委會主席、香港潮州商會馬鴻銘在典禮致辭指，希望透過比賽增進學生們對國家與民族認同感與歸屬感。藝術香港出品人張錦州則表示，參賽學生以優美的普通話、真摯的情感，向大家展示了祖國的壯美與秀麗。組委會名譽主席、教聯會主席黃錦良，香港新聞工作者聯會會長張國良，大灣區航空行政總裁許漢忠，評審委員會副主席、新聞聯副主席郭一鳴亦有為活動主禮及致辭。



▲來自保良局林文燦英文小學的徐一鳴，獲得小學組特等獎。大公文匯全媒體記者悠然攝



▲中學組特等獎由培僑中學的吳曦辰同學獲得。大公文匯全媒體記者悠然攝



▲今屆區議會選舉，將於12月10日投票。

重塑區議會發揮所長 曾國衛：令政策更有效

【大公報訊】記者龔學鳴報道：立法會議員陳穎欣及吳傑莊位於青衣長安邨安清樓的聯合議員辦事處昨日開幕，改制及內地事務局局長曾國衛昨日出席開幕禮時表示，重塑後的區議會可全面貫徹落實「愛國者治港」原則，回歸「非政權性區域組織」的初心和定位，專注關心民生事務，為政府提供地區諮詢服務，為市民謀幸福謀福祉。

曾國衛說，改革後的區議會由委任、地區委員會界別選舉、地方選區選舉和當然議員組成，不同背景的區議員可發揮專業所長，向市民解說政策及收集意見，從而令政府政策更為有效，更為貼合市民需要，提升市民的幸福感和獲得感。

有助切實排解民生憂難

2023年區議會一般選舉將於今年12月10日舉行，曾國衛續說，政府正與選舉管理委員會密鑼緊鼓地進行籌備選舉工作，致力確保選舉公開、公平和誠實、安全有序、高效及人性化。他深信在各方共同努力下，新一屆區議會必定能夠順利產生，並發揮其功能，促進地區事務及民生發展，有助政府切實排解民生憂難，著實做到「民有所呼，我有所應」。他呼籲市民踴躍投票，選出心儀又信任的區議員，共同為建設美好社區努力。

新界西南立法會議員陳穎欣致辭時指出，她與吳傑莊議員以不同產生辦法進入立法會，透過合作，團結且壯大建設力量，既更有效地服務市民，亦有切實排解民生憂難，推動社區發展，說好中國故事、說好香港故事。未來，她承諾會與團隊成員堅守不忘初心、敢於擔當的精神，在議會內外和網絡平台繼續奮進努力，不會辜負市民期望與重託。

選委會界別立法會議員吳傑莊表示，完善地區治理使區議會回歸服務居民的初心，有利於香港進一步推進良政善治。

兩地青年慈善賽 牽動籃球熱

【大公報訊】以「兩地互融交流」為主題的年度籃球賽事——「2023中國太平盃（第三屆）互融青年慈善籃球聯賽」昨日在荃景圍體育館順利舉行。32支各界青年組成的隊伍經過激烈競賽，決出三甲。本次聯賽成功展示了香港籃球事業的蓬勃發展和活力，也為兩地青年搭建了一個交流互動的平台，為香港的青年體育事業和社區發展做出了積極貢獻。

32支隊伍競逐 盡顯互融精神

活動由中央政府駐港聯絡辦青工部指導，新華國際文化交流有限公司聯合康仁體育會發起並主辦，中國太平保險集團冠名。參賽隊伍由過往的20支增至今屆的32支，主辦方表示希望能讓更多的青年參與，進一步提升聯賽影響力。今

年參賽隊伍的組成極為廣泛，分別由政協青年會、香港會計界、內地各大同鄉會、本地高校研會，本地體育俱樂部和中學組成。球員包括了剛到港讀書的港澳、全隊由專業會計師組成的商界精英、熱衷籃球的本地俱樂部運動員、外國到港務工的友人等。球員們在球場上龍爭虎鬥，場下攜手並肩，聯賽今年更加深入貫徹了互融的主題。

中國太平保險集團業務總監李慶明在開球儀式上致辭，表示未來將會繼續致力於聯手香港社會各界，履行社會責任，共同促進灣區青年事業的發展，為灣區青年的交流互融搭建平台。中聯辦行財部副部長鄭勇男與立法會議員、太平香港總經理陳沛良一同為聯賽開球。最終賽果，CUHK PGT以13比10擊敗德格奪得冠軍。



▲參賽球員爭搶籃板球。