



薪增三成樓貴四倍 港青置業難

夾心階層不能申公屋 買得起私樓也愈住愈細

香港青年的住屋、置業問題是特區政府近年的重點政策議題，團結香港基金一份最新分析數據顯示，2001年至2021年期間，港青的每月收入平均上升兩三成，其間樓價飆升近四倍，人工收入追不上樓價升幅。即使買得起樓，也住得愈來愈細，以學位畢業的港青為例，20年前在新界置業，買得起逾千平方呎的單位，惟近年他們的財力只能買263平方呎的單位。團結香港基金指出，港青向上流動難，尤其是月薪1.5萬至3.4萬元的夾心青年，買不起私樓，資產入息又超標，不合資格申請公屋或青年宿舍，建議政府延長居屋按揭擔保年期，以及居屋抽籤制度，增加屢次抽籤不果人士的中籤幾率。

◆香港文匯報記者 吳健怡

去年發布的青年發展藍圖及近期發表的財政預算案，均有提及青年住屋的措施，包括港人首次置業計劃和未來五年提供三千個青年宿舍。但團結香港基金日前公布《青年置業與社會流動性研究》，顯示香港青年在置業和社會流動上仍然遇到不少難題，數據顯示在2000年之後，青年成功置業的人數比例持續下降，買得起樓也是中老年人為主。

團結香港基金研究員梁躍昊指出，由2001年至2021年的20年期間，65歲或以上，以及45歲至64歲的自置居所戶主呈上升趨勢，但45歲以下的戶主，由佔整體45%減至30%。

他指，儘管現時青年的教育水平和收入有所提升，但仍追不上樓價升幅。政府統計處的人口普查數據顯示，30歲至34歲學位畢業的港青，不少已踏入成家立室的階段，每月收入中位數由2001年的2.5萬元上升至3萬元，升幅約兩成，但期內整體樓價升幅高達399%，令這個年齡層的青年難以置業齊家。

難「上車」更傾向購「納米樓」

他說：「大眾對於大學生的認知都是天之驕子，認為他們置業會偏向私人市場，但是與現實其實是有落差的，樓價上升的幅度大幅拋離收入增幅，導致他們變成夾心的階層，買不起私樓，又無資格申請青年宿舍。」

由於愈來愈難「上車」，使他們置業選擇更傾向「納米樓」，團結香港基金根據統計處、差餉物業估價署及金管局的數據推算，學位畢業生對私樓負擔能力下降。以新界地區為例，這類港青負擔得起的物業面積，由2001年的1,061平方呎大幅減至2021年的263平方呎，反映出現時年輕人的置業之路漸見困難。

「團結」倡延長居屋按揭擔保期

團結香港基金副總裁葉文祺表示，居屋是不少夾心青年的置業選擇，惟現時居屋的按揭擔保期僅30年，以致部分樓齡高的二手居屋無法申請九成按揭，最終因為首期不足，他們唯有申請較新樓齡的居屋。「以500萬元居屋為例，樓齡新的話，買家可以不用壓力測試和提交入息文件，借取樓價90%的按揭貸款，首期只需50萬元。但如果樓齡高，擔保期遞減時，按揭成數就會下降，當擔保期結束時，按揭成數不得多於樓價60%，所需要的首期高達200萬元。」

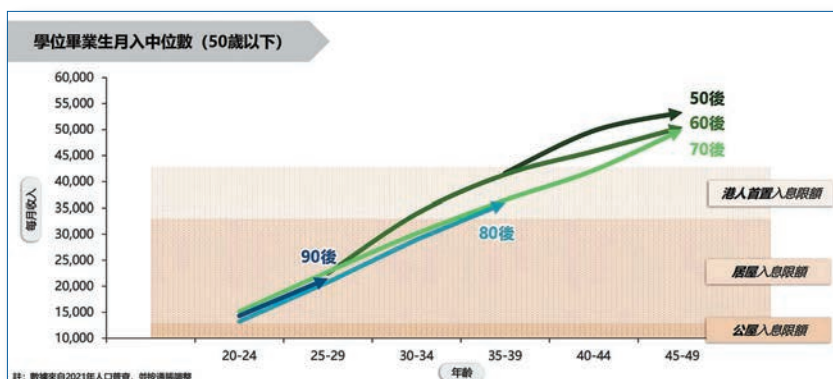
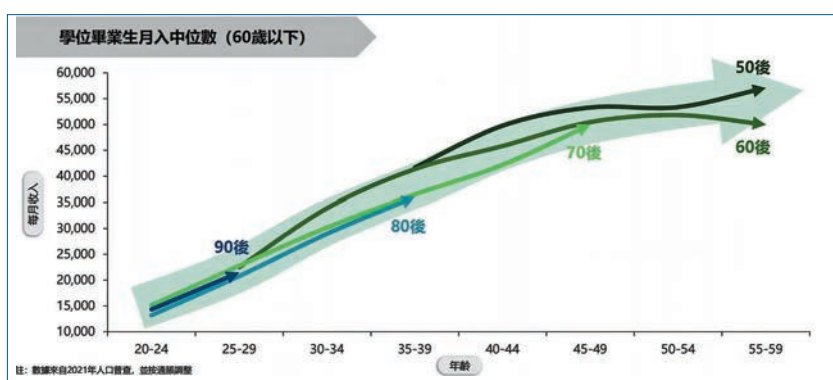
基於擔保期的限制，導致較新樓齡的居屋變得奇貨可居且價格高企，而樓齡高的居屋卻成「倉底貨」，流動率低。葉文祺建議，政府延長居屋按揭擔保期，將居屋還款年期由最多25年延長至50年，「可以與私樓按揭睇齊，延長按揭擔保期，讓人人都可以享有。」

梁躍昊則建議，全面開放「白居二」市場，解鎖大量置業機會。他指出，現時未補地價的資助房屋難以出租和出售，而且每年「白居二」配額有限，大部分買家都難以相宜價格置業，導致2020年以及2022年的「白居二」配額數量僅有4,500個，「若果政府擴大『白居二』市場，可以將未補地價的資助房屋供出租及出售，於2021年，未補地價的資助房屋單位總存量414,400個，大幅度增加合資格白表家庭的選擇。」

此外，他認為現時的抽籤制度全靠運氣，導致未成功的申請人士有愈來愈強的無力感，若增加非綠表申請人申請資助房屋的成功率，協助多次申請而未成功的申請者增加中籤機會，有助消除無力感。



◆團結香港基金一份最新分析數據顯示，港青每月收入平均上升兩三成，其間樓價飆升近四倍，人工收入追不上樓價升幅。圖為青年在地產舖外查看樓價。資料圖片



青年置業與社會流動性研究

1. 學位畢業生月入中位數變化 (30歲至34歲)

年份	2001年	2021年
每月收入 (未經通脹調整)	25,000元	30,000元
期內收入變化		+20%
期內樓價變化 (差估署全港所有類別住宅售價指數)		+399%

2. 學位畢業生購買能力變化 (30歲至34歲)

年份	新界	九龍	港島
2001年	1,061平方呎	1,027平方呎	798平方呎
2021年	263平方呎	244平方呎	212平方呎

3. 非學位畢業生月入中位數變化 (30歲至34歲)

年份	2001年	2021年
每月收入 (未經通脹調整)	11,000元	15,000元
期內收入變化		+36%
期內樓價增幅 (差估署全港所有類別住宅售價指數)		+399%

4. 非學位畢業生購買能力變化 (30歲至34歲)

年份	新界	九龍	港島
2001年	548平方呎	539平方呎	435平方呎
2021年	131平方呎	122平方呎	106平方呎

資料來源：團結香港基金 整理：香港文匯報記者 吳健怡

首置盤僅少數青年能負擔

香港文匯報訊 (記者 吳健怡) 對青年來說，置業為家庭提供穩定居所，是安居樂業的基石，更是象徵着社會階梯向上流動的標誌。特區政府早前提出港人首次置業計劃，旨在協助有經濟能力的青年購買私樓物業，但團結香港基金根據數據分析發現，僅少數青年的每月收入能負擔港人首置盤。至於為基層青年而設的青年宿舍，入住期間儲到的積蓄，也不夠他們租約期滿後買樓，繼續要做「無殼蝸牛」。

港人首次置業計劃，是政府興建更多供香港居民的首置上車盤單位，為他們提供可負擔的置業選項，其中一個項目位於荃灣油柑頭，預計可以提供約1,000個單位，其中一個目標對象是有經濟能力的青年。

團結香港基金研究員梁躍昊引入2021年人口普查的數據指出，港男港女的結婚年齡中

位數分別是32.3歲至30.6歲，但統計處數據發現30歲至34歲青年月入中位數不超過兩萬元，他們只買得起居屋，至於港人首置盤，業主月入要高達3萬至5萬元才能負擔樓價，但30歲至34歲青年之中，僅不足一成的月入能負擔。「數據顯示對於希望成家的青年來說，港人首置盤只能覆蓋一部分高收入青年。」

住「青年宿舍」儲錢 仍未夠買樓

此外，以相宜租金以及為青年人提供理想居住環境的青年宿舍，每月的租金為2,950元至4,200元，是市價的五折，首個計劃於東涌106A區，預計單位數量50個。

梁躍昊表示，雖然在青年宿舍的租金折扣下，住戶可以在5年後額外儲蓄177,000元至252,000元，但是仍然不足以讓青年在私

人市場置業，「由於樓價高企，額外的儲蓄都不能填補購買納米單位所需要的首期開支。」

梁躍昊引用30歲至34歲的非學位畢業生月入的中位數變化，由2001年的11,000元上升至2021年的15,000元，收入增幅36%，他認為儘管非學位畢業生的收入升幅較高，但是仍然不敵樓價飆升的速度，導致現時香港非學位畢業生只能依賴資助房屋，月入中位數徘徊在公屋及居屋的入息限額範圍內，未能達至置業及向上流動的目標。

他指出，對於大部分青年來說，居屋抽籤制度令青年的「上車夢」變得渺茫，「在2017年，年齡低於30歲的居屋申請人的申請成功率低於1%，而年齡30歲或以上的人士僅有3%成功率。」

綠置居新價單 首期3.7萬可上車

香港文匯報訊 (記者 文森) 新一期綠置居計劃的三個屋苑，包括油塘高宏苑、上水清濤苑、馬鞍山錦柏苑，合共推出4,693個單位，以市價四一折推售。房委會昨日公布三個項目價單及售樓書，售價介乎約75萬至271萬元，其中最便宜的是錦柏苑一個184呎單位，僅售75.3萬元，綠表買家只須付5%首期，最平3.75萬元首期便可上車做業主。不過有房委會委員擔心，今期綠置居近一成單位是「納米」單位，不受家庭申請者歡迎，或增加滯銷機會。

高宏苑「樓王」售價271萬

房委會昨日公布新一期綠置居3個屋苑價單資料，今期「樓王」是油塘高宏苑A座43樓20室，面積為489平方呎的近頂層單位，售價為2,710,300元，呎價5,543元，而該單位的特色是兼有41呎屬於「減音露台」，主要是單位對正大馬路，故以雙重隔音方式為單位「減噪音」。雖說該單位是「樓王」，但並非是呎價

最貴，同是A座43樓，16室面積447呎的單位，售價為2,667,300元，呎價則高達5,967元。根據售樓書，料高宏苑部分高層單位或可享海景。

據售樓書資料，提供最少單位的上水清濤苑位於清曉路1號，只有1座，共有42層，提供776個單位，預計關鍵日期為2025年3月31日。而位於馬鞍山恆泰路2號的錦柏苑有3座，其中A座設46層；B座設43層，C座則設42層，共提供1,896個單位，預計關鍵日期為2026年7月31日。至於油塘高宏苑位於欣榮街131號有2座，提供2,021個單位，A座設46層，B座設48層，前者預計關鍵日期為2025年4月30日，後者則為2025年6月30日。

售價低於100萬元的單位佔279個，惟面積亦不足200呎。其中售價最低的是馬鞍山錦柏苑C座1樓10室的184呎單位，只售753,900元，呎價不足4,100元。由於綠置居只供綠表資格買家或公屋住戶購買，在房委會作擔保條件下，只需

繳付最低5%首期，即只需付37,695元首期便可上車，惟單位不足200呎，並不適合大部分家庭申請者。

委員憂「納米」單位滯銷

「納米」單位佔整體近一成，房委會委員招國偉擔心有滯銷情況，「公屋住戶買資助房屋的目的多數都是想改善居住環境，特別住公屋的持綠表人士。如果買一間細一些綠置居單位，無助他們想住大一些、好一些的考慮方向。三四人家庭買一間屋，約200呎甚至少過200呎，的確住起來比較擠迫。」招國偉又說高宏苑位於市區，預計會比較搶手。

另外，今期綠置居的約三成單位，即約1,400個，會撥予「家有長者」申請者優先選擇；另一成配額共500個則會撥予一人申請者。去年10月已截止申請，共接獲6.2萬份申請，並已完成攪珠，合資格申請者會按攪珠結果隨機排列的次序於下周二(28日)起獲邀選購單位。

3個綠置居屋苑價單(面積及售價)

項目	上水清濤苑	馬鞍山錦柏苑	油塘高宏苑
單位數目	776	1,896	2,021
單位面積 (平方呎)	277至449	184至473	185至489
售價 (元)	113萬至219萬	75萬至261萬	84萬至271萬
平均呎價 (元)	4,490	5,030	5,410
單位總數	4,693伙		
家有長者配額	1,400個		
1人申請配額	500個		

資料來源：房委會資料