

大學學歷持續貶值 畢業生「上車」更吃力

高才低就者廿年升近兩倍 收入升幅難追樓價

香港文匯報訊 香港樓市雖然吹冷風，但青年仍面對「上車」難的困局。新青年論壇昨日發布的一份報告顯示，在學歷貶值的情況下，高技能職位的增長量在近十年快速放緩，從事低技能工作的大學畢業生人數由2003年的6.62萬人增至2023年的19.4萬人，升幅近兩倍，是歷年新高。在這情況下，大學畢業生在過去35年的住房承受能力顯著下降，以20歲至24歲投入社會工作的大學畢業生為例，最新一代大學生的月入中位數僅為18,957元，全港樓宇平均呎價佔其收入的60.4%，「上車」仍相當吃力。論壇建議特區政府積極推行產業發展政策，發展高新科技等高增值行業，為年輕人提供向上發展的機會。

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畢業生的住屋承擔能力及向上流動情況。研究發現，對比1988年和2023年的35年間，香港整體樓價指數從31.9點升至337.4點，升幅高達957.7%，整體租金指數升幅亦高達230.5%，期內的通脹則從34.7點升至105.5點，升幅為204%。對比之下，整體樓價指數升幅遠高於通脹，租金升幅則相對溫和。

單位面積愈小 呎價租金升幅愈高
若將樓價指數拆分為不同面積的單位分類，面積愈小的單位，其呎價以及租金升幅則愈高。以實用面積少於40平方米的單位為例，



●新青年論壇建議特區政府積極推行產業發展政策，發展高新科技等高增值行業，為年輕人提供向上發展的機會。

2023年的樓價指數為366.7，比337.4的全港整體樓價指數高29.3點。這類面積樓宇的租金指數升幅也是各類型單位中最高。
在將新界低於40平方米「上車盤」進行分析，持有大學學位的「新鮮人」（20歲至24歲）置業承擔能力不斷下降，由1988年時的初任職大學生，當時的樓宇整體呎價相當於其平均月入的22.5%；但新一代（即2023年應屆畢業生），呎價已佔平均月入的60.4%。
研究並發現，大學畢業生向下流情況惡化，從事低技能職位的大學畢業生從2003年的66,200人，增至2023年的194,000人。在所有大學學歷勞工之中，從事低技能職位的比例亦從2003年的12.4%升至2023年的17.1%，數量和比例均是歷年新高，情況不容樂觀。

收入增幅遜高中學歷者

反觀高中或以下學歷的勞工，近年收入增幅比大學畢業生還要高。在2003年至2023年，經通脹調整後，收入最低的一成、中位數、最高的一成，其間收入升幅分別為37.4%、24.9%及1.5%；但大學畢業生期內卻分別錄得升18.4%，以及跌3.7%及跌8%，顯示大學畢業生

薪酬升幅不及較低學歷人士。
新青年論壇建議特區政府應積極推行產業發展政策，發展高新科技等高增值行業，以增加高增值行業的市場，同時專注在大專院校培養相關理工科人才，令更多大學學歷勞工有高新科技行業相配套的專業技能，才能吸引各高新科技企業投資香港，僱用更多專業人才。
新論壇認為，以上兩項政策雙管齊下，可有效提高年輕世代的大學學歷勞工收入，「香港長年只依賴少數幾個支柱產業（如金融、法律等），大家都明白雞蛋不要放在同一個籃子中的道理，推動產業多元化才能讓不同專長和興趣的大學生看到未來的發展機會。」

團體建議針對年輕世代制定房策

香港特區政府去年公布的《長遠房屋策略》周年進度報告顯示，未來十年，香港總房屋供應目標為44萬套，其中公營房屋為30.8萬套。特區政府已覓得足夠土地，可滿足未來十年公營房屋的供應目標。但新論壇認為，年輕世代的置業能力仍然受到高企樓價的嚴重影響，建議特區政府在增加房屋供應時，應對年輕世代制定針對性的住房政策。

持大學學位勞工月薪變化 (經通脹調整, 元)

年代	10百分位數收入	中位數收入	90百分位數收入
1988年	10,086	28,530	86,455
1993年	14,311	32,200	89,445
2003年	14,415	36,418	97,875
2013年	14,184	33,096	82,742
2023年	17,061	35,071	90,047
1988-2023年升跌幅	+69.2%	+22.9%	+4.2%
1993-2023年升跌幅	+19.2%	+8.9%	+0.7%
2003-2023年升跌幅	+18.4%	-3.7%	-8.0%

高中或以下學歷勞工月薪變化 (經通脹調整, 元)

年代	10百分位數收入	中位數收入	90百分位數收入
1988年	5,763	10,086	18,443
1993年	8,050	12,522	23,792
2003年	7,587	13,657	30,349
2013年	8,865	14,184	29,550
2023年	10,426	17,061	30,805
1988-2023年升跌幅	+80.9%	+69.2%	+67.0%
1993-2023年升跌幅	+29.5%	+36.2%	+29.5%
2003-2023年升跌幅	+37.4%	+24.9%	+1.5%

資料來源：新青年論壇研究

收逾200宗濫用公屋舉報 何永賢：「打濫」助減「輪上樓」時間

香港文匯報訊（記者 王儂）特區政府上星期三（15日）起實施「舉報濫用公屋獎」，獎金最高3,000元。特區政府房屋局局長何永賢昨日接受電台訪問時表示，房屋委員會至今已收到逾200宗相關舉報，其中四分之一並非參與舉報獎賞計劃。她相信打擊濫用公屋，對減少公屋輪候時間有一定幫助。

何永賢表示，過往每年收到逾千宗濫用公屋舉報，這次是第一次做獎金鼓勵計劃，並無特別參考，估算舉報會較以往增加一倍，即2,600宗，如果有半數，即約1,300宗查明屬實，獎金總開支約300多萬元；如能收回1,300個單位，編配予公屋輪候人士，將變相節省約13億元與



●何永賢（中）相信打擊濫用公屋，對減少公屋輪候時間有一定幫助。

建同等數量公屋的建築費。

秉持「情理兼備」原則 輕微個案先警告

「（被舉報單位）有沒有居住痕跡，還是做其他用途，坦白說很容易看見。」她強調，房委會在處理舉報個案時，會秉持「情理兼備」的原則，較輕微的個案會先作警告，又會設上訴機制。

何永賢表示，相信大部分舉報濫用公屋人士，都不是為3,000元獎金，又透露自己曾接觸一名年老公屋住戶表示，其隔壁單位經常有陌生人出入，「很惡，很滋擾。」因此，政府早應該鼓勵舉報濫用公屋，在推廣公意意識的同時，保護守法住戶，「我們認為用好用民獎的角度，引起大眾的討論，以及正確理解公屋資源的運用。如果社會可以帶出，公眾資源被濫用、或者你看到有人被人欺負，你都可以幫助、協助，如果能帶出這種公意意識，是一件更好的事。」

特區政府早前建議修改《房屋條例》，將嚴重濫用公屋行為刑事化，何永賢表示，局方所接觸的立法會主要政團均支持修例，有信心年內將濫用公屋刑事化。

團體倡預留兩萬伙簡約屋過渡屋 安置被取締劏房戶



●有團體昨日舉行「取代劏房民間諮詢會」，讓劏房街坊及公眾人士就解決劏房問題表達意見。

香港文匯報訊（記者 洪澤楷）取締劣質劏房一直是特區政府房屋政策的重中之重，去年12月政府就「簡樸房」規管制度展開為期兩個月諮詢，下月10日結束。有團體昨日舉行「取代劏房民間諮詢會」，建議預留不少於兩萬個簡約公屋及過渡性房屋單位安置劏房被取締的住戶，並倡議引用現時應課差餉租值的150%制定起始租金。有立法會議員擔心，有業主或將改裝為「簡樸房」的裝修費轉嫁予住戶，令租金上升，建議特區政府透過關愛基金設立津貼。
荃灣舊區租客行動成員陳偉雄表示，自從政府宣布將推出簡樸房政策後，有業主以改裝劏房、增設消防設施等為由，大幅增加租戶租金超過一成，違反租務條例的規定。在加租後，居住環境亦沒有明顯改善。他認為，假若政府沒有規管簡樸房立法後



●有關注組冀政府開辦公聽會聆聽居民心聲。

建議以應課差餉租值150%制定起始租金

劏房支援連線建議預留不少於兩萬個、遍布各區的簡約公屋及過渡性房屋單位作安置用途，並善用各區樓齡40年或以上的空置公屋單位或空置校舍，為部分未有簡約公屋及過渡性房屋供應的地區提供安置。連線又認為取締劣質劏房會導致整體劏房供應減少，相信短期內劏房租金會上調，建議政府引用現時應課差餉租值的150%作為參考，制定起始租金。

觀塘劏房居民關注組代表表示，有租戶因擔心被趕走而不敢舉報業主未有登記劣質劏房，政府應在加強政策執法的同时，輔以相應的原區安置計劃，令租戶有信心舉報業主，並希望政府或立法會舉行更多公聽會，聽取更多來自民間的心聲。

立法會社福界議員狄志遠表示，取締劣質劏房的同時，也應該重視受影響住戶的安置問題，建議政府就安置設定時間表，並透過關愛基金成立簡樸房屋津貼計劃，為處於過渡期的家庭提供津貼，維持恰當的居住水平。

AI驗牙齦服務逾九成準 走入社區為長者義診

香港文匯報訊（記者 王儂）香港人口持續老化，口腔服務的需求殷切。香港大學牙醫學院林宇恒教授的團隊研發手機程序GumAI，利用人工智能和流動健康技術，快速確定不同位置牙齦健康狀況，精確率超過90%，讓使用者能及時發現口腔問題，盡快護理改善，有助紓緩香港牙醫服務短缺問題。團隊昨日與立法會議員陳沛良、鄧家彪協辦「AI牙科檢查服務進社區開展計劃」，為60名已預約長者提供免費服務。

議員冀服務延伸至全港18區

鄧家彪介紹，該計劃為期3個月，每兩三星期為長者進行檢查，最後對比其口腔情況，評估GumAI在社區試行的成效。由當區居民組織組成的義工隊伍，在港大牙醫學院專業指導下完成培訓，使用GumAI為長者進行口腔檢查。

陳沛良期望在議員、學術機構及企業協作下搭建多方參與的平台，逐步擴大GumAI的服務覆蓋範圍，將服務延伸至全港18區，讓更多長者受惠於便捷且高效的口腔健康管理服務，實現「預防勝於治療」的目標。

林宇恒接受香港文匯報訪問時表示，GumAI口



▲「AI牙科檢查服務進社區開展計劃」昨天於觀塘區獅子會藍田日間中心舉行。



▲義工團隊用GumAI為長者進行口腔檢查。

▲「AI牙科檢查服務進社區開展計劃」昨天於觀塘區獅子會藍田日間中心舉行。

市民的牙齦健康進行分析，其結果與專業牙醫的分析進行比對後，證實GumAI精確率超過90%。

根據醫務衛生局於2022年向立法會提交有關「公營牙科服務不足問題」的報告指出，市民在政府牙科診所進行一次普通檢查需輪候12個月至18個月，進行「杜牙根」（根管治療）等較為複雜的治療則要等待39個月。林宇恒表示，推廣GumAI有助市民預防口腔疾病，分流有嚴重牙患市民盡快求醫，實現「預防勝於治療」。



房協助讀

由香港房屋協會創立、旨在支持本地房屋及長者服務界別的專業人才培訓的「房協獎助學金計劃」正式踏入二十周年，並於昨日舉行第二十屆獎助學金頒獎禮。本年度合共117名高等教育院校的學生獲獎，各獲頒發港幣1萬元獎/助學金。計劃推行至今，已經有超過1,600名優秀學生受惠，累計頒發近1,200萬港元的獎/助學金。圖為歷屆獎助學金得主聚首一堂，透過歌聲與一眾參加者互勵互勉，傳承房協服務社會的精神。