

買400呎蝸居需「食風」14年

物業負擔能力12年新低 生活質素7指標轉差

香港文匯報訊（記者 鮑旻珊）面對樓價長期處於高位，置業安居似乎成為香港人遙不可及的夢想，香港中文大學昨公布2013年度的香港生活質素指數，顯示香港過去一年整體生活質素下降，在21個指標中，有7個指標轉差，當中物業負擔能力比率更出現12年來最差的紀錄，根據家庭入息中位數計算，一般市民需要不食不用不住14年多，才有能力購買市區一個400呎單位，預計比率會再輕微上升，意味需要供樓的時間更長。

中大生活質素研究中心昨日公布2013年度「中大香港生活質素指數」，是由社會、經濟及環境三組分類指數，合共21個指標組成。是項研究透過隨機抽樣以電話訪問1,004名18歲以上的香港居民，結果顯示，2013年的整體生活質素指數是102.57，較2012年下跌0.33，反映香港過去一年整體生活質素下降。其中經濟分類綜合指數更跌至2002年來最低水平。

2002年同比上樓只需4年

在研究的21個指標中，有7個指標轉差，當中變化最為顯著的是物業負擔能力比率，為14.19，出現12年來最差的紀錄，在2002年的基準年，只錄得4.68。以香港家庭入息中位數兩萬計算，即是在2013年市民需要不食不用不住14年多，才有能力購買市區一個300萬至400萬元的400呎單位，較2002年所計算的4年多長10年之久，反映港人在負擔物業的能力比率下降，能力大不如前，上樓之夢遙遙無期。租金指數則由2012年的125.43升至去年的130.28。

一半收入供樓供足28年

中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，現時的物業負擔

能力比率相當高，認為比較健康的比率是5，假設在沒有利息下，市民用三分之二的收入作日常使費，餘下的三分之一作供樓之用，亦要15年才可供完。現在即使市民將日常使費用及供樓費用各佔收入的一半，也要28年才可供完，「這絕對不健康。」

莊太量續指，受樓價高企的影響，會令市民推遲結婚的打算，「因為一般人都覺得結婚是需要置業。」繼而影響他們生兒育女的念頭，若要生育下一代，需要換更大的物業，且成本高和壓力大。長此下去，只會加速香港人口老化。他亦表示，物業負擔能力比率在今年首三個月，曾下降至十三點幾，但至年中受惠於細價樓的「小陽春」，比率有所回升，預計2014年的比率會較2013年的再輕微上升，意味需要供樓的時間更長。

13指標較兩年前改善

研究又顯示，13個指標較2012年有改善，其中教育及醫療公共開支佔本地生產總值百分比、平均預期壽命、報紙批評指數等均連續數年錄得上升；新聞自由指數、空氣污染、噪音污染及都市固體廢物循環再造情況等較前年差；水質污染則與前年一樣。



■港人物業負擔能力見12年新低，市民需不食不用不住14年多，才有能力在市區買一個400呎單位。 資料圖片



■中大公布2013年度香港生活質素指數，顯示港人過去1年整體生活質素下降。 鮑旻珊 攝

生活質素指數組成數據

經濟分類指數	2002年 (基準年)	2012年	2013年	2013年與 2012年比較
負擔能力比率	4.68	12.79	14.19	較差
租金指數	87.97	125.43	130.28	較差
失業率	7.34	3.31	3.30	較佳
經濟現況指數	76.55	89.72	95.74	較佳
實質工資指數	117.53	120.58	120.83	較佳
教育公共開支佔本地生產總值的百分比	4.10	3.32	3.80	較佳
教資會資助學院的學士學位課程的適齡學生入讀率(百分比)	17.04	20.20	20.60	較佳
經濟分類綜合指數值	33.32	26.21	25.76	較差
資料來源：2013年度「中大香港生活質素指數」 製表：香港文匯報記者 鮑旻珊				

學者：03年停建居屋致斷層

香港文匯報訊（記者 陳廣盛、蘇洪鏘）中大生活質素研究中心公布的香港生活質素指數顯示，港人的物業負擔能力比率屢見新低。有經濟學者分析，現時私樓樓價高企已是結構性問題，很大原因是之前的政府於2003年停建居屋，令房屋供應出現斷層。他認為，現屆政府訂出10年建屋目標，理論上可望舒緩樓價高的問題，但成效如何，始終要看每年實際的建屋量。

李鉅威：或兩代人供一層樓

港人的物業負擔能力比率屢見新低，400呎的樓在2002年不吃不喝4.68年就能買到，但去年就要不吃不喝14.19年才能買到。這顯示經濟雖然向好，但港人的置業能力始終追不上樓價上升的速度。

城市大學經濟及金融系副教授李鉅威表示，比率的下跌幅度相當驚人。他說，現時不少打工仔要用七成至八成的工資來供樓，完全超出其負擔能力，擔心本港樓價若持續破新高，「可能要兩代人先供得完一層樓。」

李鉅威分析，私樓樓價高企已是一個結構性問題，當中很大的原因，應歸咎於之前的政府沒有推行長遠的房屋政策。他批評，政府於2003年停建居屋，並且減少推出土地，令房屋供應出現斷層，結果房屋的用家市場，即公屋和居屋供應在10年間愈見緊絀，「買樓嚟住，唔係炒」的用家要上樓唯有買私樓，樓價就被炒高，而高樓價又吸引大量炒家，樓價再被炒高，最終脫離用家的負擔能力。

地區環團壓力阻拓地建屋

李鉅威表示，要扭轉這個局面需要政府出手，確保用家市場的供應足夠。他認為，現屆政府訂出10年建屋目標，理論上可望舒緩樓價高的問題，但相信實行上有很大困難，因為要面對地區和環保團體等阻礙，「政府起屋要有地，但填海、開發新界土地，成日都會被環保團體反對。」中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則形容，「政府好似唔鼓勵市民買樓。」除了辣招壓抑市場交投意慾外，銀行按揭更嚴謹亦令市民借得更少，加重置業負擔。資金緊絀的市民只能暫緩入市，先租樓住。同時，礙於政府多年未有新居屋或公屋供應，輪候資助房屋的時間更遙遙無期。市民置業負擔加重，陳永傑認為政府有相當大責任，他相信只要政府增加資助房屋供應，以及放鬆辣招，可馬上舒緩部分置業需求。



■市民可到場買「韓風杯」，邊行邊食。 張文鈴 攝

美食博覽開鑼 1蚊搶「花膠」早派籌



▲有參展商續推「1元食品」，包括智利大皇帝蟹20隻、鹿兒島鯖魚100條等。 張文鈴 攝

◀張小姐指今年會推出新活動送馬來西亞醬料。 梁祖彝 攝

美食博覽1蚊攻略

店名	食品	數量/名額	攤位
優質堂	智利大皇帝蟹	20隻	1A-E01&1A-E03
優質堂	俄羅斯鱈場蟹熟爪	20條	1A-E01&1A-E03
優質堂	日本鹿兒島鯖魚	100條	1A-E01&1A-E03
安記海味	花膠	首10名市民	1B-C10
和記隆	棒棒月餅	每日首50名市民	1D-B28
醉榴香	食一世貓山皇榴槤月餅	3個限額	1D-C02

資料來源：各大參展商 製表：記者 張文鈴



■有參展商用兩年時間，研製以凍乾技術配以黑朱古力和鮮水果，製成雪心熱帶鮮果黑朱古力系列。 張文鈴 攝



■不少市民會到美食博覽「掃貨」。圖為參展商在會場積極備戰的情況。 梁祖彝 攝

「韓風杯」邊行邊食「凍古力」留果香

韓流現時席捲全球，香港亦不例外。今年美食博覽一個售賣韓國食品的參展商乘韓流出擊，推出「韓風滋味杯」，市民一杯在手可以邊行邊食。同時，亦首推四款韓國醬料系列，讓一眾韓迷可以輕易煮出一手正宗韓菜。另外，一間專門售賣朱古力的本地參展商稱，今年新推出雪心熱帶鮮果黑朱古力系列，包括芒果和榴槤口味，當中採用凍乾技術處理，保留水果香氣、味道以及纖維，外層薄薄黑朱古力包圍，外甜內脆，愛甜的老饕當然不容錯過。

專門售賣韓國食品的梨花市場及公關經理郭飛鳳表示，

今年美食博覽中推出韓國食品「韓風滋味杯」，上層有粉絲、豆腐和泡菜選擇，下層則為柚子果汁，市民一杯在手，可以邊行邊食，會場價每杯售30元。為了配合韓流，梨花今年新推四款醬料包，方便韓迷炮製正宗韓國菜，包括韓國泡菜粉、辣醬、拌飯醬及醬油。她指，街外零售價為20元一包，但會場價為80元5包，相信產品會非常暢銷，預計較去年升三成至四成。

「本地薑」CHOCOLAT-IER品牌發展經理朱小姐則表示，朱古力為不少港人愛吃的甜點之一，該公司花兩年時間，研製以凍乾技術配以黑朱古力和鮮水果，製成雪心熱帶鮮果黑朱古力系列，分別有榴槤和

芒果口味。

凍乾技術保留原味維他命

凍乾技術是以新鮮水果放置凍凍乾燥真空器具內，急速冷藏在零下25度，令果肉水分變成冰粒，再轉化成蒸氣。而凍乾果肉只會去除水分，其果肉保留了香氣及味道外，纖維及維他命都會一併保留。朱小姐解釋，一般含果肉的食品，多以乾果或精製果醬製成脫水及乾烘的食品，但脫水或乾烘食品會令維他命耗損，水溶纖維氧化及破壞蛋白質。會場價售48元一包，80元兩包。

■記者 張文鈴