

今日香港 + 全球化 + 現代中國

「上車」風雲

香港寸金  
尺土，樓市

屢創新高，教不少投資者、炒家拍手稱快。然而，樓市亢奮的同時，基層和邊緣中產成為「無殼蝸牛」，前者對公營房屋望穿秋水，一家幾口以天價瑟縮於僅足夠容身的蝸居；後者因不符申請公屋資格，大半工薪用於租住貴價樓，難以儲得置業首期，「上車」遙遙無期。而中產人士即使有能力置業，但其供樓壓力亦不足為外人道。下文將會闡述目前本港住屋問題現狀，並會分析其成因及影響。

黃德正 中學通識教育科教師

# 房價飆升 港人最「痛」

## 樓價冠全球 基層中產「上車」難

香港的樓價冠絕全球，金融管理局總裁陳德霖早前稱，價值600萬元單位只屬「上車盤」，對一般市民而言可謂十分吃力，而即使儲得置業首期，亦未必有能力供樓，令不少邊緣中產難以置業安居。有外國調查機構去年研究指出，香港樓價中位數為258萬元，相等於家庭每年入息的11.4倍（供樓負擔比率），屬「極度難負擔」水平，冠絕全球。有人認為，高樓價主要導致3個住屋問題：

**1. 基層「上車」無望：**基層收入緊絀，在「上車」無望之餘，亦礙於公屋資源有限而難以上樓，只得居於劏房、籠屋等，這些蝸居呎租直迫豪宅，百多平方呎的細小單位，租金可達數千元，令基層捉襟見肘。

**2. 邊緣中產置業難：**有人認為，香港的樓價處於不合理水平，與一般市民的工資脫節，根本難以負擔。月入超越公屋申請要求的「邊緣中產」，一方面不能享受公屋資源，另一方面亦「被迫」租住「貴價樓」，租金往往佔去薪金逾半，令這群人更難以儲錢，其生活與基層無異。

**3. 「上車」中產成樓奴：**本港的中產人士收入穩定，有能力負擔一般單位。有學者的研究指出，若要在市區購買一個400呎單位，即使把全數工資用來供樓，亦需約11年才能完成供款。此數字遠高於國際平均水平，可見中產人士即使成功置業，往後數十年亦得被房貸捆綁，成為「樓奴」。



多個關注基層住屋團體趁運輸及房屋局局長張炳良(左)出席研討會，手持高爾夫球桿及羽毛球拍等道具到場請願。

基礎級

## 勾地熱錢高地價 公屋私樓難應求

有人認為，導致香港住屋問題的原因有各種，主要有六大原因。

### 低稅制高地價

香港自殖民地時期，已奉行簡單低稅制，其薪俸稅、利得稅屬低水平。而政府為維持龐大收入以應付基建、日常運作、社會福利等開支，遂推行「高地價政策」，透過限制土地供應提高土地價格，因此，本港的地價於國際社會亦數一數二。高地價政策間接助資本雄厚的大地產商取得壟斷地位，有能力影響市場，同時亦是導致樓價過高的主要原因。

### 公屋供不應求

根據政府資料，公屋輪候冊的人數逐年上升，由2010年約13萬人，升至2012年約22萬人，而2012年至2017年的公屋落成量僅79,000，遠遠不足以應付需求。同時，由於私樓價格屢創新高，市民眼見上車無望，令越來越多年輕人一年滿18歲便申請公屋，直接加重輪候壓力。

### 工資難追樓價

一般而言，資產價值上升屬正常現象，若工資有相應升幅，亦可視為「可負擔範圍」。根據資料顯示，上世紀70年代至90年代港人平均每年工資增長可達15%至18%，因此即使90年代後期本港樓市攀升至「癩價」，市民亦可由預期的工資增長來分擔。然而，近年港人年均加薪幅度僅為2%至4%，面對持續上升的樓價，其負擔能力便顯得更低。

### 勾地政策推價

立法會議員田北俊曾撰文批評勾地政策推高樓價。他指出，政府即使勾地後未能成功出售土地，亦會以當時的報價作為釐定下次招標底價的參考，變相令勾地價格越推越高，刺激樓價進一步上升。

### 熱錢湧港「推價」

2008年金融海嘯後，美國推行量化寬鬆政策，加上內地經濟發展迅速，促使大量熱錢流入本港。政府資料顯示，單單2008年底至2009年底，流入本港的境外資金達6,400億元，金管局總裁陳德霖直言「前所未見，聞所未聞！」這些境外熱錢流入本港，主要投資於股票、房地產等項目，間接推高樓價。本港傳媒亦不時報道內地溫州富豪組成「買樓團」，動輒豪擲億元購買多個單位，令樓市出現泡沫。

### 公屋富戶增加

上世紀八九十年代時，不少人改善經濟後，都會選擇交還公屋單位、自行置業，令其他有需要人士能享用公屋。然而，由於現時樓價過高，公屋戶即使改善經濟水平，亦難以負擔自置物業，令公屋富戶日漸增加。根據政府資料，2002年的公屋富戶約11,000人，至2012年，富戶人數升逾1倍，達24,000人。

進階級

## 房屋困局衍生諸多問題

現時，社會普遍認為香港的住屋問題帶來了各個方面的問題。

### 貧富差距 仇富湧現

香港是不少人的致富天堂，以往只要肯拚肯拚，便能夠向上流動，累積財富、繼而改善生活。然而，現時樓市熾熱，令不少年輕一代置業無望，不少人認為即使再拚搏，其工薪升幅亦難以追上樓市，令他們產生怨氣。

另一邊廂，部分人早年累積財富，再透過買賣物業致富，某程度上刺激樓市再度上升，令物業成為投資工具，脫離一般市民可承擔的水平。此情況令貧富矛盾叢生，甚至產生仇富情緒，為社會帶來不穩。

### 背負房價 淪為房奴

香港的樓價水平極高，基層人士固然難以置

業，只能居住於劏房、籠屋等不適切居所，居住環境非常惡劣。而即使已置業的中產一族，亦得負上廿年房價，成為樓奴，供樓壓力極大。

### 國際形象 大受影響

香港是國際重要的金融中心，人均本地生產總值屬世界前列水平，而本港以中產為主的社會結構，反映其發達城市的特徵。然而，香港現時仍然存在生活環境惡劣的劏房、籠屋，成為外國傳媒的採訪主題，令國際社會質疑本港的社會公義、生活水平與金融中心的地位不相符，大大影響本港的國際形象。

### 生育下降 影響發展

新生代是維持城市發展的動力。政府資料顯示，本港的生育率僅為1.2，遠低於2.1的更

替水平，長遠而言會加劇人口老化，降低社會生產力。

香港的居住環境不理想，供樓、租樓支出龐大，加上政府欠缺足夠的鼓勵生育措施，令年輕夫婦更不願意生育，長遠而言影響社會發展。

摘星級



港府「落重藥」大幅增加交易成本壓抑需求，打擊炒風。

### 勾地政策：

政府定期公開的土地儲備表（即「勾地表」）。有意買官地的公眾人士，包括地產發展商，可向政府提出申請「勾地」，並個別報出底價。若報價符合政府預期，政府將會舉行招標拍賣，而報價者亦必需參與競逐，並經公眾拍賣，價高者得，直至買家的出價符合政府預期為止。

概念鏈接

概念圖

現狀：  
1. 基層「上車」無望  
2. 邊緣中產置業難  
3. 「上車」中產成樓奴

原因：  
1. 低稅制高地價  
2. 公屋供不應求  
3. 工資難追樓價  
4. 勾地政策推價  
5. 熱錢湧港「推價」  
6. 公屋富戶增加

住屋難

問題：  
1. 貧富差距 仇富湧現  
2. 背負房價 淪為房奴  
3. 國際形象 大受影響  
4. 生育下降 影響發展

延伸閱讀

- 1.《內地豪客湧港 一擲千金》，香港《文匯報》，2009年12月22日 <http://paper.wenweipo.com/2009/12/22/FS0912220004.htm>
- 2.《數據分析：樓價趨跌 租金難獨善其身》，香港《文匯報》，2014年5月8日 <http://paper.wenweipo.com/2014/05/18/F11405180008.htm>
- 3.《學者倡長短招解住屋難》，香港《文匯報》，2014年4月9日 <http://paper.wenweipo.com/2014/04/09/HK1404090019.htm>

香港文匯報記者 李慧

香港文匯報記者 李慧

想一想

- 1. 根據上文，指出何謂勾地政策？
- 2. 承上題，指出勾地政策為香港住屋帶來哪些問題？解釋你的答案。
- 3. 試分別指出及解釋本港的基層、邊緣中產及中產人士各自面對什麼住屋問題。
- 4. 你認為住屋問題在多大程度上影響市民的生活素質？
- 5. 試提出可行建議以應付本港住屋問題。

答題指引

- 1. 需首先明何謂「勾地表」，而有意者可向政府提出勾地。
- 2. 可從勾地或可推高低價這一方面進行闡述。
- 3. 可從基層上車無望、邊緣中產置業難、「上車」中產成樓奴三方面進行分析。
- 4. 可從房價、生育能力下降進行分析。
- 5. 從增加公屋數量、開發新東北等方面進行分析。