

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近瀏覽網上各大地產新聞的討論區、社交平台，幾乎人人都在討論高樓價問題，兩派陣營互相「對壘」。一派看淡後市，認為樓價太貴，面對日後供應上升、美國加息等影響，樓價明年回落機會好大，故選擇「租住先」。另一派則認為租樓支出高

昂，而且儲蓄首期的速度根本追不上樓價上升的速度，「彈藥」與其愈儲愈「縮」，不如選擇入場費較平的住宅「上車先」，總好過租屋幫人供樓。然而，有趣的是無論「先租」或「先買」派，大家都是「貴」到不知如何是好，怎較一個愁字了得！

首期愈儲愈「縮」 交租替人供樓

上車時難 租亦難

市區斗室 1萬難求

中低價三手租盤走勢

分區	年份	每月租金（元）			
		5,000至10,000	10,001至15,000	15,001至20,000	20,001至30,000
新界區	2012	21.3%	22.7%	10.5%	3.8%
	2013	13.7%	24.5%	10.6%	5.4%
	2014	12.5%	23.6%	11.8%	6.7%
港島區	2012	0.4%	3.8%	5.0%	5.3%
	2013	0.3%	2.7%	5.6%	6.2%
	2014	0.2%	2.6%	5.3%	6.0%
九龍區	2012	1.1%	5.2%	6.2%	3.4%
	2013	0.7%	5.9%	7.2%	4.1%
	2014	0.6%	4.4%	7.0%	5.1%

註：1）只包括中原地產促成之租務交易。

2）資料是以獨立單位租盤統計，不包括劏房及分租房間。

資料來源：中原地產研究部

■ 不管「先租」或是「先買」派，大家都要面對一個「貴」字。 資料圖片

本港樓市最近出現一個怪現象，這邊廂傳媒一面倒報道樓價太高，賣地又有新地王出現，麵粉貴過麵包，與市民負擔能力脫節，多位政商名人均忠告市民入市小心摸頂；那邊廂各區細價樓破頂成交卻如雨後春筍盤湧現，幾乎每天總有一宗破頂成交出現，公屋王、居屋王的新聞隔日就更新，似乎小市民對各界忠告當「耳邊風」，勇敢入市「接火棒」。

「疊埋心水等居屋」

記者走到街頭訪問市民，發現有計劃上車的一群人，心理其實相當掙扎，有

未置業的市民對記者無奈地說，樓價不斷上升，收入跟不上升幅之餘，所儲蓄的首期愈來愈「唔見使」，坦言感到在港買樓難如登天，要「疊埋心水等居屋」；加上近日不少社會言論都預測後市有機會回落，故暫時計劃先租樓，等待日後樓價回落時再入市。

方便工作 焗住市區

另有一批「死忠租客」，本身確實有居住需求，但為了便利工作地區，加上住慣住熟，不想搬得太遠，一直打算在附近買市區樓，但市區樓價又

太貴，令他們無法上車，如是者日復一日，年復一年，他們只租不買，寧願捱貴租，亦不肯搬入新界，買樓計劃於是黯然擱置。但目前市區租盤月租動不動都要過萬元，幾近本港家庭收入中位數22,500元的一半，大家都知道這樣捱下去不是辦法。眨下眼就就十年，人生有幾多個十年？

已置業的人士卻是另一番盤算，有受訪者稱，由於本身有實際住屋需求，但每月的租金支出普遍都逾1萬元，租屋12個月就是12萬元，假設買樓計劃延遲兩年，租金支出已經要24萬元，以樓價300

萬元的物業計算，24萬元已相等於樓價8%，這還未計物業買入後，價值幾乎隔日已上升，即使日後樓價回落，亦至少要跌10%以上，今日的買樓決定才算「蝕底」。

長租「蝕底」 凶宅照要

回顧近數月，樓市升勢已蔓延至新界較偏遠的地區，不少過去乏人問津的劣質盤竟「忽然搶手」。記者曾到屯門區睇樓，發現低層、樓望樓、迷你盤、連約盤（正出租而無法睇樓的單位），甚至凶宅同層單位都有人承接，即使劣質盤，

也出現數組買家搶盤的非理性現象。連二手公屋，竟也出現成交價呎逾1.2萬元的誇張情況。

代理解釋，許多買家都擔心遲買樓價更貴，又不想「租屋等於替人供樓」，故寧願降低標準先上車，考慮已節省一筆租金支出，可與日後樓價下跌「對沖」，即使無奈亦要接貨。而且他們大多計劃先置業，日後再「細屋換大屋」，其思維裡，劣質盤並非人生的第一套物業，貴價接貨亦屬情理之中，最終交織出一首「瘦田無人耕，耕開有人爭」的樓市悲歌。

「租管」出山？ 學者籲諗清楚



浸大麥萃才認為，以行政措施干預樓市會產生後遺症。 資料圖片

今時今日「租住先」亦非易事。有代理行早前預測今年租金繼續上升，甚至乎港九市區低於一萬元的私人住宅租盤年內將完全消失。難怪最近有業界人士一反常態，支持推出「租金管制」遏市，但學者提醒，租管屬「雙刃劍」，對劏房戶及新租戶隨時未見其利先見其害。

港九1萬元恐無樓租

中原地產早前公布報告顯示，全港各區每月租金低於1萬元的住宅單位逐年遞減。去年港島區及九龍區相關租成交只佔該行整體個案0.2%及0.6%，並預期租金繼續升下，相關租盤今年將在港九市區消失。另一方面，新界區相關成交比例連跌兩年，由2012年的21.3%跌至去年的12.5%，比例今年將料跌至不足一成。

浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，選擇租樓的一定是用家，住宅租金升幅一定程度反映市民收入，相比包含投資價值在內計算的樓價，過去多年租金的上升幅度落後樓價一大截，主要受通脹、供需問題等帶動上揚。麥萃才估計，租賃市場將與買賣市場一樣出現3種

情況：一是租客愈住愈遠，二是租客大屋換細屋，三是租住面積愈來愈細。

限制回報 業主揀客

對於最近資深投資者湯文亮重提「租金管制」，麥萃才不表認同，並與政府轄下長遠房屋策略督導委員會一樣，認為租管是「雙刃劍」。他批評，提出租管的人士對於香港租管歷史及經濟學等可能不太熟悉。香港於上世紀七十年代至八十年代曾推租管，主要是限制加租幅度，並規定租客只要續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租等。他說，假設租金加幅上限訂得太高，就失去租管的意義，訂得太低，又無法反映不同地區的租金升跌幅，扭曲市場。

儘管低下階層因為無法承擔高昂租金而提出租管，麥萃才認為其概念本身就出問題，因為租管只惠及現有租客，尚未租樓人士則反而要面對更高昂的租金。他續說，租客不能隨意趕走，還會衍生租盤急跌的問題，加上租管令物業租金回報下降，有部分業主寧願封盤不租「揀客」，最終或令一班現有劏房戶提早被趕走及日後無盤可租，未見其利先見其害。

他重申，反對以行政措施干預樓市，要解決平價租盤急跌問題，只有透過增建公屋去解決。 ■記者 顏倫樂

街坊點睇 劉先生：買內地樓都唔揀香港



劉先生 記者蘇洪鏘攝

劉先生現時在香港與父母居住石硤尾屋，去年終於置業，但卻是與太太在廣東省東莞花費約40萬元買樓，「七百幾呎，兩房大廳，香港無得諗啦。」他又說：「聽過人地講九成按揭，但俾一成首期都覺得好難負擔。假設你香港供一間五百幾萬的樓，每個月供萬幾蚊，但一家人平均亦只係收入萬多元，俾埋層樓錢都唔使食喇喇。」

月入逾兩萬難買樓

今年38歲的劉先生，從事汽車、電子業，月入大概兩萬多元，他笑說：「都唔錯喇喇，但買唔到樓囉」，並慨嘆近5年樓價「升得好癲」，「2004、2005年時好平咋，碧堤半島都百幾萬，而家升咗兩倍。」他直言，香港樓價已去到難以負擔水平，目前「租好過買」，覺得高樓價原因是發展商推高樓價。

顏小姐：夾心階層置業最辛苦



顏小姐 記者蘇洪鏘攝

家中有一位小朋友的顏小姐，家庭月入兩萬至三萬元左右，一直有置業打算，但樓價太貴所以未行動：「夾心階層最辛苦，又有小朋友要照顧，唔上唔落咁。」現時一家三口於大圍月租九千元租住一個三百多呎的單位，不諱言住得太細影響生育計劃，「唔會咁急生多個小朋友，因為你都會考慮經濟情況喇囉。」她又透露：「聽同學仔的媽咪講，大圍租金都貴過九龍城了。」近一年顏小姐間中亦有睇樓，「沙田那邊屋苑成

日有新成交，而家唔睇沙田啦，主要睇馬鐵沿綫，方便老公返工。」她現時目標是在大圍區購買七百呎至八百呎的單位。

地產商霸道定價貴

對於樓價應該跌多少才合理？她顯得較為理性：「對於我地嚟講，當然越跌越好，但又唔可以低得太離譜，如果唔係香港味就囉。如果跌兩三成，都受惠好多人喇喇。但無機會買，一來房屋供應太少，二來地產商亦霸道，定到嘞價好貴。」

李先生：租屋只因「無得揀」



李先生 記者蘇洪鏘攝

李先生現時以月租4千多元租住大圍一個百多呎的劏房。問到為何選擇租樓而不去置業時，他相當「無賴」稱：「無得揀囉。」他又感嘆現時樓價好貴：「就算新界區都無可能買到嘞。」

首期須屋企人幫忙

李先生向記者說，一直有留意大圍及沙田區一帶的樓價，目標是購置300多萬元的住宅，但已經好少選擇。他又慨嘆「你都見到樓價真係係自己負擔得起的價錢，而家講緊三成首期，自己無可能攞到100萬元作首期出嚟買樓」，日後可能須要屋企人幫忙。他慨嘆，又認為供樓負擔好重：「就算可以做成首期，但供款都貴，每個月要付萬幾元，好吃力。」李先生劏房住到去沙田區，原來是方便靠近住在沙田區的屋企人，他表示，雖然自己於中環上班，但租屋以及日後買樓都會選擇較近的地區。「其實大圍都好方便，呢度搭火車出去都快。」

加租潮下 越細越飆升

差餉物業估價署早前公布每月數據，私人住宅租金指數去年12月報165.7點，按月上升0.42%外，全年上升6.01%，雖然升幅遠低於同期樓價升幅13%，但若按年比較，2013全年租金指數升幅只得3.44%，去年升幅已

明顯較快及較急。

整體租金年升6%

各類型單位中，中小型單位升勢最「標青」，去年實用面積少於1,075方呎的A、B、C類中小型單位，租金指數報168.3點，全年升

幅6.59%，2013年同類單位租金升幅僅4.08%。

與之相比，單位面積1,076呎以上的D、E類大單位，去年租金指數升幅慢得多，全年只有1.9%，然而2013年大單位租金指數更回落2.7%。



政府數據顯示中小型單位租金升勢更勝大市，故提出重推租管人士多屬低收入家庭。 資料圖片

何為租金管制？

住宅租金管制在本港不是甚麼新鮮事，在過去的數十年時間中，相關措施亦曾實施。

舊租客肯租保長住

資料顯示，本港曾於1973年起實施租金管制，規定私樓業主的加租幅度，兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過30%。此外，只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租等。直至1998年，房屋局認為租金管制對舊樓業主不公，並長期扭曲市場，立法會通過動議廢除租金管制。