



今日香港＋個人成長與人際關係

個個都去排隊買樓，唔通個個都想去買樓咩？不過對於年輕人來說，擁有自己的私人空間變得愈來愈重要，就此被迫在置業與租樓之間作出選擇。無奈香港樓價近年愈升愈高，一般打工仔的購買能力早已與樓價脫節，2017年初更有報告指，香港住宅平均樓價相當於家庭稅前收入中位數的18.1倍，即港人要不吃不喝18.1年才能買到樓。政府早前提出，將會研究容許打工仔提前取用強積金（MPF）供款作首次置業之用，坊間卻對此毀譽參半。下文將探討本港推行MPF幫助置業是否可行，以及該政策有沒有違反強積金的設立原意等。 ■鄭梓康 特約作者

用強積金買樓 退休時怎麼辦？

新聞背景

十年強積金 不夠入場費

財庫局早前表示，社會上部分意見認為，可仿效新加坡的公積金制度，容許未達退休年齡的計劃成員，提前取用部分強積金累算權益以作置業，方案概念上值得考慮。不過，由於新加坡的相關制度設有三個不同分類賬戶，分別用作退休、置業及醫療，部分人的供款率更高達37%，與本港強積金僱主僱員合共供款率僅10%不能直接比較，需要再作更多研究。

舉例在香港購買400萬元物業，以首次置業可承造九成按揭、加借按揭保險、利率2.15厘以及供款期30年計算，入場費逾53萬元，當中包括40萬元首期、4萬元代理佣金、9萬元印花稅及數千元律師費。另外每月供款額為14,168.6元，每月入息要求則為37,294.58元。

至於MPF，積金局報告顯示，截至2016年年底，本港的強積金總資產值逾6,000億元，每個強積金成員戶口平均有15.4萬元。以金額區分的話，僅2%戶口金額超過50萬元；超過100萬元的戶口佔約0.3%；戶

口累積金額5萬元以下佔67%，當中更有38%戶口金額少於1萬元。

按上述400萬元的置業例子，本港98%強積金計劃成員即使盡取戶口金額，亦不足以用作繳付53萬元的入場費；67%以上計劃成員的戶口總額更不足以繳付入場費的一成（約5.3萬元）。

由於MPF幫助置業的計劃目前仍處研究階段，市民有時間繼續滾存強積金。資料顯示，強積金自2000年推出至2017年9月底，扣除收費及開支，平均每年回報率4.4%。

舉例一名20歲的職場初哥月薪1.3萬元，MPF由零開始，平均每年回報率為4.4%，10年後預期的強積金累算權益料為462,865元（未撇除通脹影響），仍未足以支付上述例子的入場費。

再者，本港近年樓價不斷攀升，400萬元或以下放盤幾乎絕跡市場，尤其二手樓業主叫價硬淨。即使是面積僅二三百方呎的新盤迷你單位，動輒亦叫價達500萬元，在按揭保險計劃下最高只能承造八成按揭



政府正研究容許打工仔提前取用強積金供款作首次置業之用。

貸款，以同樣加借按揭保險、利率2.15厘以及供款期30年計算，入場門檻已大增至逾120萬元，包括100萬元首期、5萬元代理佣金、15萬元印花稅及數千元律師費；想利用MPF支付入場費就更難。



景泰苑最高可承造九成五按揭，首期最少5萬元就可以做業主，實毋須動用強積金。

供款少得多 難學新加坡

新加坡的中央公積金制度在1955年成立，由全國統一投資，普通戶口保證回報每年達2.5%，同時容許計劃成員提取部分權益作置業用途。相對本港的強積金制度在2000



因為供款有差距，香港恐怕很難學新加坡的做法。

年成立，回報視乎打工仔自己選擇的基金組合，一般不設保證回報。此外，新加坡中央公積金制度設有不同的賬戶，包括退休、醫療，以及置業和其他用途賬戶，每月供款會按比例分配到以上不同賬戶之中。

不同年齡人士的供款比率亦有所不同，以50歲以下新加坡僱員為例，供款水平為20%，是香港僱員強制供款5%的4倍；僱主的供款水平則為17%，是香港僱主強制供款5%的3倍以上。

截至2017年9月，新加坡的人均中央公積金戶口結餘約為54萬港元，是香港15.4萬元的三倍半。同年第三季，新加坡提取用作置業的

公積金約為155億港元。

至於樓市方面，新加坡的樓價由國家決定，其市區重建局初步數據顯示，追蹤私人住宅價格的相關指數已連跌超過3年。另外按Demographia調查報告顯示，截至2016年第三季，新加坡的樓價中位數約為225萬港元。本港方面，差估署數據顯示，截至2017年10月，私人住宅售價指數報342.4點，再創有記錄以來新高；指數更是自2016年4月開始連升19個月，累積升幅約26.2%。



想一想

- 1.根據上文及就你所知，試闡述新加坡中央公積金與香港強積金的分別。
- 2.根據上文，指出香港市民提前取用強積金供款用以置業是否可行。
- 3.承上題，根據上文及就你所知，指出使用強積金供款用以置業的風險。

答題指引

- 1.新加坡的中央公積金制度在1955年成立，有62年歷史；香港強積金則由2000年成立至今，僅得約18年歷史。至於新加坡公積金主要由全國統一投資，設保證回報，普通戶口每年達2.5%；香港強積金一般不設保證回報，投資收益視乎僱員所選的基金投資組合以及大市表現，如出現金融危機股市大跌，基本上所有投資組合皆會受累。此外，新加坡公積金設有不同賬戶，包括退休、醫療，以及置業和其他用途賬戶，每月供款會按比例分配到以上不同賬戶之中；香港強積金則旨在保障僱員的退休生活，暫時未設其他的資金用途。兩者最大的不同為新加坡公積金的供款比率最高可達37%，遠高於香港強積金的10%。
- 2.本港目前樓價高企，加上金管局實施多項「辣招」打擊樓宇炒賣活動，市民即使以首次置業身份買樓自住，亦需要一筆龐大的資金作為首期以及繳付印花稅項。以400萬元樓價的上車盤為例，首置身份可以承造九成按揭，惟首期連稅及雜項等，入場費已逾53萬元。按積金局統計顯示，本港98%強積金計劃成員即使盡取戶口累算權益，亦不足以用作繳付53萬元的入場費，可見取用強積金供款置業的可行程度不高。
- 3.強積金的成立目的，旨在保障僱員的退休生活，是絕大部分打工仔退休後用以支付生活所需的必要資金來源之一。若當局允許計劃成員提早取用部分甚至全部累算權益用以置業，一來有違強積金作為退休儲備的目的；二來樓宇價格可升可跌，上下波幅有時亦非常大，一旦市民提取強積金置業後遇到樓價下跌，就會面臨物業價值下跌同時失去退休保障的雙重困局。在樓市處於歷史高位的現在容許提取強積金置業，亦容易被市場錯誤解讀為向樓市「泵水」，令樓價進一步失控。

樓價若跌 隨時「雙失」

對於積金局正在研究是否容許市民利用強積金供款作首次置業用途，坊間對此眾說紛紜，惟主要認為當局在做法和時機上均值得商榷。首先，容許強積金作退休以外的用途，實有違強積金作為退休儲備的目的。尤其本港大部分打工仔沒有其他退休保障，強積金對其退休生活就顯得非常重要，是維持生活所需不可或缺的資金。

樓宇價格可升可跌，上下波幅有時亦非常大，一旦市民提取強積金置業後遇到樓價下跌，就會面臨物業價值下跌同時失去退休保障的雙重困局。

至於有意見認為，可以在綠置居或居屋等資助房屋方面開放取用強積金。其實此類房屋本來已容許承造九成或更高的按揭，以首個綠置居項目景泰苑為例，最高可承造九成五按揭，首期最少5萬元就可以做業主，實毋須動用強積金。

本港樓市正處於歷史高位，當局過去推出八輪逆周期措施，就是為了調控樓價，為熾熱的樓市降溫。如果當下容許提取強積金置業，則容易被市場錯誤解讀為向樓市「泵水」，與調控樓價的目標背道而馳。

多角度觀點

失去保障 成效存疑

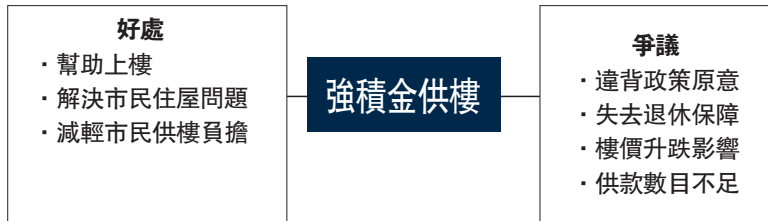
1. **政府**：強積金旨在保障僱員的退休生活，任何改動均不得違背此目的；開放強積金用以置業涉及複雜問題，例如計劃成員在提早取用累算權益用以置業後，再將物業轉售獲利時，有關收益需否重新撥入強積金需要詳細研究。
2. **專家**：本港強積金戶口平均結餘僅15.4萬元，無論累算權益抑或供款增長速度，均不足以應付在目前高企的本港樓市中置業；鬆綁銀行提高按揭成數，對幫助年輕人置業的成效，遠較開放強積金用以置業有效。
3. **學者**：香港與新加坡的積金政策難以直接比較，新加坡供款比率，且有統一穩定的投資回報，即使提取部分公積金置業，仍有餘款預留作退休；退休金最後亦非任由供款者提取，將採取年金安排，保障市民老來有穩定的現金流。

概念鏈接

新加坡組屋：由新加坡政府提供的公營房屋，目標對象為當地中產或以下市民，僅接受家庭申請，入息限制一般約為4萬港元以下。

新加坡目前約八成市民在組屋居住，組屋的售價一般為市價折讓五成，賣出時毋須補地價，惟買入後5年內不得轉讓或出租。較富裕的市民可選擇在私人市場購買房屋，一般認為組屋政策並不影響私人住宅市場的發展。

概念圖



延伸閱讀

- 1.《強積金研允作置業首期》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2017/11/02/ME1711020006.htm>
- 2.《動用強積金置業須三思而行》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2017/11/06/VW1711060002.htm>
- 3.《積金付首置 暫無時間表》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2017/11/06/YO1711060009.htm>