

### 青年宿舍租金應與市場脫鉤

政務司長張建宗發表網誌提到，政府推行的青年宿舍計劃在未來幾年可提供合共2800個宿位，向剛投身社會、尚未站穩腳跟的青年人提供低於市值租金的租住宿位。隨着樓價上升，本港租金水平亦屢創新高，早已遠遠超出一般人尤其是年輕人可承受的水平，政府提供合適途徑，讓青年以可承受的租金來解決居住問題，是政府的應盡之責。相關政策方向正確，值得盡快大力推行，想盡辦法開拓房源。更為重要的是，青年宿舍的租金水平應該以年輕人的基本承受能力作為釐定標準，與市值租金脫鉤，才能符合幫助青年安居的本意；同時，這也應該是政府以新思維解決居住問題的新起點。

本港過去兩年差估署的租金指數上升了16.4%，迭創新高，新界區一個430方呎的中型單位，租值由兩年前的9900元躍升至目前的12400元。根據政府統計處發表的2016中期人口報告，本港15至24歲的青年人月入中位數只有10,750元。哪怕兩人合租一個上述單位，租金仍然佔了月入近6成之多，實屬匪夷所思的程度。年輕人只能被迫與家人同住或租住環境惡劣的劏房，對個人生活和事業發展明顯十分不利。

根據現行的青年宿舍計劃，政府會全數資助非政府機構興建青年宿舍，竣工後以自負盈虧形式營運，租金水平要訂在不超過鄰近地區面積相若單位市值租金6成。換言之，

政府只是訂出了租金水平的上限，具體仍需負責營運的非政府機構釐定。但必須指出，6成這個上限指標是極為寬鬆的，因為既然宿舍本身是全額資助，機構只是負責營運，不可能要收到市值租金的五六成之多。以同樣是以自負盈虧為原則運營的房委會比較，今時今日房委會收取的公屋租金，只是市值租金的1成左右，因此青年宿舍的合理租金，理應遠低於6成的上限。當局應該訂出更具體的租金指引，明確將青年宿舍的租金與市值租金脫鉤，可參照公屋做法，以青年人的入息中位數的一定比例釐定租金，確保入住的年輕人的住屋支出可以不受市場所影響，免受貴租之苦。

青年人剛剛步入社會，站在人生的起步點上，面對種種困難，確實需要社會伸出援手。當局現行的資助房屋政策，公屋對非長者單身人士設立計分制，需時動輒十多二十年才能上樓，等於完全把青年人排除在外；居屋或首置上車盤定價均與市價掛鉤，年輕人尚未搵夠首期，又未組織家庭，難以獨立負擔。可以說，青年是政府資助房屋政策的盲點，青年宿舍計劃正好補充這一遺漏。要將此項好事辦好，一是勇於採用新辦法、新思維，確保計劃能給予青年足夠的支援，讓青年人可以無後顧之憂，專心個人發展；二是需要下大力氣，大膽改變現有的規則開拓房源，盡最大努力提高覓地建屋的效能。

### 珍惜磋商成果 防備美國出爾反爾

2日至3日在北京舉行的中美第三輪經貿磋商傳出樂觀信息，根據中方發表的聲明，雙方就落實兩國在華盛頓達成的共識，在農業、能源等多個領域進行了很好的溝通，取得了積極具體的進展。引人關注的是，為防備美國再次出爾反爾，中方聲明警告，美國如果加徵關稅，所有達成協議將不會生效。面對中美貿易摩擦，中方展現誠意與美國相向而行，充分考慮並盡全力回應了美國關切，中美達成眾多磋商成果實屬不易，而以談判解決貿易摩擦、不打貿易戰共識將給中美帶來共贏前景，值得萬分珍惜。打貿易戰不會令中國屈服，只能令中美已達成的成果化為烏有，希望美方算好大賬，不要談判形勢，不要出爾反爾，最終損人不利己。

中共中央政治局委員、國務院副總理、中美全面經濟對話中方牽頭人劉鶴帶領中方團隊與美國商務部長羅斯帶領的美方團隊進行經貿磋商，重點在落實兩國在華盛頓達成的「不打貿易戰、停止加徵關稅」共識，並就推進進口美國農業、能源產品問題進行溝通。美國商務部長羅斯表示，與中國的會談友好且坦誠。會談透出的信息顯示，雖然相關細節有待雙方最終確認，但中美此次磋商顯然在「落實共識」上有「良好溝通」，獲得了「積極進展」。

這是中國展現誠意，努力與美國相向而行的結果。面對中美貿易摩擦，中方充分考慮到美國的關注，作出了能力極限、甚至有一定犧牲的回應。中國展現了通過談判解決中美貿易問題的最大誠意，宣佈了加大進口美國農產品、能源產品，降低汽車整車關稅，從7月1日起大幅下調大批進口商品關稅等眾多開放新舉措。鑒於中國在履行國際協議、國際承諾上有非常良

好的記錄，這些開放舉措將對包括美國在內的全世界帶來實際好處。

但美方出於各種原因，近期置中美在華盛頓達成的共識於不顧，宣佈又將對總值500億美元的中國高科技產品徵收25%的進口關稅。美方這種快速變臉、出爾反爾的態度，實際上是談判形勢，以為中國新的改革開放舉措是迫於美方壓力而作出，以為用貿易戰加徵關稅就可以逼迫中國放棄原則底線，作出超出中國承受能力的讓步。這可以說是美方所犯的最大錯誤。

面對美國的出爾反爾，中方此次聲明強調：中美之間達成的成果，都應基於雙方「相向而行，不打貿易戰」這一前提，如果美方出台包括加徵關稅在內的貿易制裁措施，雙方達成的所有經貿成果將不會生效。這是表明了中方的態度和紅線，是警告美方不要試圖以單方面行動來達成自己一廂情願的目標，美方若再次出爾反爾，中美已達成的成果就會化為烏有，這樣一定會兩敗俱傷，這是中國不願看到的，也與美國的利益背道而馳，對全球貿易環境的改善也非常不利。

中方的聲明再次強調，中國新一輪改革開放舉措出台，是為了滿足人民群眾日益增長的美好生活需要，滿足經濟高質量發展的要求，改革開放和擴大內需是中國的國家戰略，這是中國政府的主動選擇，其進程由中國政府自主掌控，絕不會聽任於外部壓力的擺佈，中國的既定節奏不會變。

香港樂見中美不打貿易戰、相向而行。香港是外向型的小型經濟體，最希望看到中美和諧公正的貿易關係，但香港也要對美方意圖施壓中國經濟結構改革，可能隨時變臉有充分準備，積極作好應變，對中美貿易談判可能出現的反覆有充分預案。

# 港島「千字頭租盤」僅餘劏房

## 月租不過萬 須遷新界西

「唔買樓，咪租樓囉！」近年高樓價下，這句說話常被人掛在嘴邊，但現實是租金近年亦大幅攀升，不早作預算想住好一點都困難。近年租金升得急勁，早前中原地產一份報告更顯示，1萬元以下的租盤（下稱低價租盤）截至去年底已於港島區「絕跡」，而九龍及新界東則仍有小量，新界西較多，去年第四季仍有20.9%成交在1萬元以下。這意味手上只有1萬元以內預算的人士，如果不想硬食市區貴租，就要由市區搬到新界西，否則就只能或者入住面積更細的劏房單位。

■香港文匯報記者 顏倫樂

實際上，總計於過去約兩年間，差估署的租金指數亦已經上升了16.4%，衝上190點，目前正處於歷史高位。而租金的升幅，也主要集中在細單位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，隨着租金上升，私人住宅月租低於1萬元的A類單位（實用面積不多於430方呎）租盤數量進一步減少。現時低價租盤主要來自新界西，集中於元朗及屯門。當時新界西A類單位月租低於1萬元的租賃比例為20.9%，較同年首季的32.5%下降11.6個百分點。

### 九龍新東只剩2%

黃良昇相信未來租金走勢向上，2018年新界西細單位的低價租盤比例將會降到一成水平附近。港島區月租低於1萬元的A類單位租盤則率先絕跡，2017年第四季比率首次降到0%。九龍方面，2017年第四季低價租盤比率為1.8%，連續三個季度低於2%水平，情況接近消



資料來源：差餉物業估價署 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

### 各類單位租金指數升幅

年月	A類單位	B類單位	C類單位	D類單位	E類單位	所有類別
2016年3月	179.4	159.9	145.8	145.6	143.1	163.5
2018年4月	209.6	190.4	165.3	156.2	147.2	190.3
升幅(%)	↑16.83	↑19.07	↑13.37	↑7.28	↑2.87	↑16.39

註：按實用面積計，A類單位不大於430方呎、B類單位431至752方呎、C類單位753至1,075方呎、D類單位1,076方呎至1,721方呎、E類單位1,722方呎或以上

資料來源：差餉物業估價署 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

失，相信今年亦會降至0%，亦即市區私樓不會再有1萬元以下租盤。

新界東方面，2017年第四季低價租盤比率為2.1%，較2017年首季的13.1%急跌11個百分點，情況同樣接近消失。2017年第四季全港A類單位月租低於1萬元的比率為6.6%，連續三個季度徘徊於6%附近，並較2017年首季的12.7%急降6.1個百分點。相信隨着港島、九龍及新界東的低價租盤先後絕跡，全港比率將會進一步下跌。

### 平價租盤續萎縮

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指，據該行促成的住宅租務個案分析，顯示平價租盤成交不斷萎縮。今年首4個月月租逾2萬元比率達38.1%，比起去年全年的37.4%續升，並創紀錄新高。至於月租約1.5萬至2萬元的個案比率則由去年約25.9%升至今年首4個月約27.5%的紀錄高位；反觀月租約1.5萬元或以下的比率愈來愈少，首4個月跌至約34.4%。



2017年第四季九龍低於1萬元租金的獨立單位比率為1.8%。資料圖片

# 細價租盤升幅遠超薪酬加幅

樓價不斷攀升，一班有居住需要而又無能力的人唯有租屋住；今時今日要平租亦不容易。差估署日前公佈，租金指數已攀升至190.3的歷史高位，按月上升0.42%，並已連續上升3個月。

不過與樓價指數按月升1.84%相比，租金升幅明顯細得多。根據差估署資料，樓價指數於4月份升至375.9，25個月上升38.5%，而同期租金指數升幅只有16.4%。業界人士解釋，租屋需要屬實質需求，與樓價受到投資因素影響不同，故升幅相對跟大市同步。

雖然租金升幅較小，但租客每月實際增加支出並不少。按署方資料，以新界區一個430方呎單位為例，兩年前你可以用23.1元呎租，以此計算每月租金約9,900元；但兩年後呎租已升24.5%至28.8元，每月租金躍升至約12,400元。每月支出多了2,500元。

按照政府統計處資料，每月就業收入中位數（不包括外籍家庭傭工）於2016年第1季為15,200元，今年首季升至18,000元，即打工仔普遍薪金於過去兩年間漲了約2,800元或18.42%。由上述數據可見，假設你為一名新界區租客，基本上兩年來的人工升幅，已近乎全數奉獻給租金升幅。

此外，由該署資料中可以看到，兩年來租金升幅集中在細單位，港島、九龍、新界三區的A至C類中小型單位，過去兩年多呎租升幅分別介乎16.7%至25.4%。

而且單位越細升幅越勁，其中實用面積約430方呎的A類細單位中，九龍區及新界區兩年多以來分別上升25.4%及24.5%，為各類單位中升幅最大。實用面積431方呎至752方呎的B類單位，三區逾兩年升幅亦由20.7%至23.8%。反觀面積較大的753方呎至1,075方呎C類單位，逾2年升幅已收窄至13%至19.9%。

### 50屋苑呎租35.7元

除差估署資料外，坊間統計的數字都見到租金走勢持續向上。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，2018年4月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租租額35.75元，較三月份的35.6元再升0.4%，連續兩個月創有紀錄以來的歷史新高。按地區劃分，上月港島、九龍及新界三區指標屋苑租金全線上升。

利嘉閣地產研究部主理陳海潮表示，自五、六月開始，內地學生已提早於市場尋找租盤，以防「遲租更貴」。本地家庭客、海外僱員及科技人才入境先導計劃下的租務需求亦將陸續增加；預期5月份50指標屋苑租賃成交量有力再升逾5%，上試約1,050宗水平；而平均租金則冀按月再升約0.5%或以上，進一步升至35.9元甚至36元的新高。



■只與伴侶同住的新人，有52%表示會買樓，有48%要租樓住。資料圖片

# 三對新人一回巢 二人世界一場夢

住屋成本不斷上升，已經成為不容忽視的社會問題，影響港人生活甚至人生大事。

本地結婚資訊媒體「生活易」去年訪問了1,401位打算於2017至2019年間結婚的準新人，去年底發表報告稱，調查後發現新婚后仍與家人同住的新人百分比，由2007年的15%急增至2017年的32%，換言之，三分之一新人婚後無力組織小家庭。

### 36%置業者靠父母分擔61%首期

只與伴侶同住的新人，只有52%表示會買樓，

48%要租樓住，置業問題已經成為結婚與否的一大阻礙。

根據該份調查報告，即使有52%新人有意置業，但當中36%的首期仍需靠父母分擔，亦即俗稱「靠父幹」。而父母平均為新人支付61%首期，反映現時樓價已超越大部分新人能負擔的能力範圍。而只與伴侶同住的新人中，買樓的平均花費約515萬元，租住的平均租金為11,553元。新人亦普遍會額外花錢裝修，平均裝修開支及添置傢俬的開支分別約18.56萬元及7.68萬元。這些沉重支出，甚至已令部分港人延遲結婚計劃。