香港土地短缺情況嚴重，樓市又一直持續熾熱，住屋成為市民最難解決的問題，更激起不少民怨。特區政府也承認，房屋問題是眾多民生議題中最嚴峻、最棘手、最複雜的，必須要解決。可是政府推出的資助房屋措施，如「港人首次置業」先導項目、協助民間推行過渡性房屋項目等，大部分偏向協助較基層市民，反而繳稅較多的中產人士，仍然需要面對買樓難的問題。

香港文匯報訪問了兩位中產人士，透過他們講述的苦況，讓大家對住屋問題有更深入了解，同時亦希望行政長官林鄭月娥於本月10日公佈的施政報告中，可以提出具突破性的措施來解決問題。

租買難也難 繳稅多支援少 盼施政報告「出勁招」解困

■劉創堯 香港文匯報記者 潘達文 攝

會計師購房無望 冀填海造新沙田

會計師劉創堯，年僅36歲已開設自己的會計師事務所，月收入4萬元以上。不過，投入社會14年，仍然沒能買下自己的房子。只可和妻子、兩名分別為3歲和5歲的兒子，在何文田租住600呎的單位，月租兩萬元。

他說：「我們這些夾心階層人數最多、交稅最多、壓力最大，卻購房無望，政府對我們幾乎沒任何扶助措施。只希望政府盡快填海造地，打造第二個沙田，讓我在四五十歲時，能看到置業的希望。」

劉創堯表示，能符合政府資助房門檻的，是最迫切需要改善居住環境的市民，但可能佔社會大多數的，是他這種既不符合政府資助房資格，又買不起私樓的人。自己現在正是創業之初，雖然公司營業額逐漸增長，但現在私人樓市哪怕逾千萬元的房子，也面積狹小，可能還不如現在的居住環境。

劉創堯說，雖然全家都很渴望有自己的家，兩個兒子長大後，現在的房子肯定不夠住，還隨時要面對加租、迫遷等壓力。但如果勉強「上車」，既不能改善現在的居住環境，還會耗盡自己所有積蓄和流動資金。

萬一樓市崩盤變成負資產，香港經濟也肯定一落千丈，萬一公司難以為繼，如何還高額房貸將成生死攸關的難題。

雖然渴望擁有自己的家，但劉創堯卻並不希望政府過多干預樓市。他認為香港之所以優勝，在於對自由市場機制的保護。現在國際經濟環境在中美貿易戰下風雨飄搖，若政府再大幅增加供應，或施辣招打擊樓市，或引致樓市崩盤，重演金融風暴時產生大批負資產的悲劇，在連鎖反應下，會重創香港經濟，他的公司也將面臨難關。

認同政府政策助租金下調

他認同現在政府努力支持基層上樓的政策，雖然表面上似乎對負擔最重的夾心階層不公平，但如果這批居住劏房、最迫切需要改善居住環境的市民成功上樓，會騰空房源，有助租金下調，夾心階層也能得益。但要長遠解決港人住房需求，還是要填海造地。 ■香港文匯報記者 殷翔

■胡綽謙 香港文匯記者劉國權 攝

港青房租壓力大 儲蓄有限難成家

「成家立室」談何容易？隨着樓價連連升，不少港青即使拚搏多年、收入尚算可觀，亦難以完成置業夢。有港青直言，租樓是現時青年人「離家」的唯一選擇，但每月房租已佔收入四成，變相儲蓄有限，難以負擔置業的高昂首期。

「200萬現在只可買個車位」

34歲的胡綽謙，香港浸會大學當代中國研究碩士畢業，現時獨自租住大埔區村屋。

他指，10年前已有置業計劃，因為當時樓價還未算太高，有信心可以與女友一同儲蓄以支付首期，惟計劃追不上變化。「近數年樓價急升，當時200萬、300萬可以購入一個單位，現在只可以買一個車位。」

因為居住空間不足、上班交通耗時等原因，7年前他選擇離家獨立生活，搬到位於觀塘區的劏房。

他指，當時月租5,500元，鄰居不乏年輕人，「公屋的申請門檻太高，居屋及私人樓宇也需要儲首期，如果沒有『父幹』，我們年輕人其實沒有選擇，只可以租樓。」

他形容，租屋的年輕人欠缺保障，充滿不確定性，因為租約每兩年便需要續約，只要業主加租或不續租，又要忙於尋覓合適的房屋，也要動用一筆金錢以搬運傢具，動輒過千元。有經紀曾向他透露，觀塘區的租盤3天內一定能租出，即使環境差、地方細亦有人願意租住，反映需求龐大。

胡綽謙有計劃和女友結婚，二人現時月收入合共近6萬元，女友現時與家人同住，他則需要每月支付8,000元的租金，佔自己收入四成，必要開支水電煤也佔三成。他坦言，現時儲蓄約有20萬元，雖然足夠應付婚禮開支，但婚後只可繼續維持租樓現況，「沒有辦法，沒有那一筆錢付首期。買樓結婚可能是父母的期望，多於自己的期望，唯有再努力一點。」

他直言，特區政府將居屋售價與市價脫鈎，令他的置業計劃出現曙光，期望踏入40歲前成功置業。他又指，既然房子只供自住，不介意引入較嚴謹的轉售限制，讓折扣更相宜，「我覺得限制可以長些，不只於五年，可增加業主轉售的難度。因為補地價後居屋就可變成一個投資工具，已不是公營房屋。」 ■香港文匯報記者 陳珈琋

中產望樓嘆

青民倡容提半MPF作首期 貿戰影響漸現 買樓須計清楚

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）房屋問題屬當前香港的重中之重，特區政府費盡心思覓地建屋，尤其是協助基層解決住屋問題。不過，青年民建聯認為當局除協助基層外，亦不應忽視中產家庭面對的困難，應同時推出更多政策，令中產家庭可盡快置業，例如讓中產青年從自己或直系家人的強積金存款中提取不多於一半作置業首期之用，及考慮豁免第一次置業青年的物業印花稅及按揭保險，以減輕置業成本。

顏汶羽：中產支援措施較少

青年民建聯主席顏汶羽指出，中產家庭實際入息較基層家庭多，但其實際開支亦較多，受惠於政府的財政支援措施也較少。

他表示，青年均期望可以置業，既是安居樂業，亦是一種為資產投資，政府應為青年理順置業階梯，讓青年向上流。除了建議讓中產青年可從自己或直系家人的強積金（MPF）存款中提取不多於一半作置業首期之用等政策外，亦希望當局推出兒童醫療券，令中產家庭的子女醫療開支壓力減少；同時促請政府推出學債扣稅額，令畢業後的職業青年稅務壓力得以減輕。

青年民建聯早期亦發表對即將公佈的施政報告期望，並提出一系列建議，包括全數寬免人生中第一次購買居所的香港永久居民物業印花稅，以減輕首置者的「上車」成本(以500萬元物業計，約可節省15萬元稅款)；若上述買家投保香港按揭證券公司的按揭保險，可獲得保費全數豁免(以500萬元物業計，造八成按揭及分25年還款，約可節省8萬元保費)；及因應樓價上升，研究放寬按揭保險的物業價值上限，令首置者較容易「上會」與購買按揭保險等。

香港文匯報訊（記者 高俊威）中美貿易戰不斷升溫，本港各大銀行又12年來首度加息，地產業界人士接受香港文匯報訪問時認為，貿易戰及加息的實際影響開始浮現，因擔心貿易戰或令經濟轉差，加息亦可能影響入市意慾，估計樓價會稍跌3%，但提醒無論是基層或中產人士，均應擁有足夠財政實力才考慮置業，以免加重經濟負擔。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑向香港文匯報表示，差餉物業估價署公佈的私人住宅售價指數曾連升28個月，但受貿易戰、加息周期開展及政府推出新資助房屋政策等因素影響，8月的指數已出現微跌。

惟他指出，由於本港樓宇供應仍然緊張，加上預期息口上升速度不會很快，加息後的利率未算高，故在供樓繼續比租樓划算的情況下，估計樓價有機會只「回一回」，第四季會比第三季下跌約3%。

對於政府計劃將部分私樓用地改為發展公營房屋，陳永傑認為，實力不足的中產人士或可多等幾年，待這些提供較大折扣的資助房屋推出才置業。

香港置業行政總裁李志成接受香港文匯報訪問時表示，雖然加息幅度溫和，但市場氣氛已明顯受影響，早前二手樓業主多未有減價意向，現時已開始肯減價，一手樓發展商亦推出優惠價吸客，估計樓市會有3%跌幅。

他指出，由於目前土地供應仍然不足，市民對樓宇需求仍大，有能力市民也會考慮置業。至於政府推出的新房策中，重新推出的居屋雖提供更高折扣，惟只有4,000多伙，數量不多，未能抽中的市民有可能流出市場購買其他樓宇。

他表示，由於樓價沒有比之前便宜很多，銀行在處理按揭時亦較嚴謹，加上受利率上升影響，中產人士要置業仍可能有困難。

街坊點睇

張先生：
中產人士生活壓力大，政府可考慮在稅務方面提供更多資助，如增加各種免稅額，讓他們利用這些資源來解決住屋問題。

方先生：
政府優先協助基層市民解決住屋問題實無可厚非，而中產人士本身有較多「籌碼」在手，政府可稍後才幫助他們。

吳先生：
中產收入較豐，較易解決生活上各種問題，政府推出措施自然以照顧基層市民為先，有更多資源方能令他們也受惠。

杜先生：
現時香港樓宇炒賣情況嚴重，市民無論是基層或是中產，要置業均非常困難，政府要採取更嚴厲措施阻止再有樓宇被囤積。

■文：高俊威 / 圖：聶曉輝

■望樓興嘆。 香港文匯報資料圖片