

樓價問題的「絕望真相」

文：陳偉強 2019-11-01 11:58 橙新聞

特首施政報告以土地房屋為施政重點，如此大方向本無爭議，但政府提出放寬樓宇按揭水平，刺激了本來平靜的樓市，準買家選擇在此刻入市，是禍是福焉未知。

房屋是香港的深層次問題，置業安居，成家立室，是每一代香港人的意願，也是每一代香港人面對的困難。在 1987 年至 1997 年的樓價指數由 26.3 升至 163.1，累積升幅達 520.2%。而在 2007 年至 2017 年，樓價指數由 103.5 升至 333.9，累積升幅有 222.6%。單從升幅計，回歸前 10 年的樓價升浪遠比現時瘋狂，現今一代上車族叫苦連天，也是上一代的遭遇嗎？

新論壇和新青年論壇進行了一份住屋承擔能力的報告，就 1987 至 2017 年大學生的收入和同時段的樓價作分析，比較 1987-97 年和 2007-17 年的兩次樓市升浪下，對大學生置業能力的影響，揭示了現今一代置業的「絕望真相」。

初入職收入比較：輸在起跑線

研究以新界區 430 呎或以下的住宅單位作為上車目標，在 1997 年的樓價高峰期，呎價佔初入職大學生收入中位數 42.4%。換言之，當年剛畢業的大學生要用 42.4% 的收入來買一呎單位。去到 2017 年，呎價佔收入的比例上升至 75% 之高。有讀者或會質疑，1997 年的大學生人數少，不似現時「通街都是」。故此，研究也對比了兩段時間收入最高的一成大學生，以「精英」對「精英」，結果是兩代的差距仍是十分明顯。在 1997 年呎價只佔初入職收入 27.6%，在 2017 年升至 45.2%。可見**現今一代在樓宇承擔能力上，已經輸在起跑線了。**

增薪速度追不上樓價

除了初入職收入低，薪酬的增加速度追不上樓價增長，也是另一個「絕望真相」。在 1987 年至 97 年間，大學生中位數收入增幅可達 491.3%，而同期樓價指數升幅是 520.2%，增薪勉強可追上樓價。而呎價佔其中位數收入，由 19.1% 略為增加至 20.3%。可是，到了 2007 至 17 年間，大學生收入增幅只得 161.8%，遠低於樓價指數的 222.6% 增幅，而呎價佔其中位數收入，由 27.5% 拉闊至 39.2% 了。

如果只抽出收入最高的 10% 大學生比較，情況略有改善。在 1987 年至 97 年，這批精英大學生的增薪幅度達到 650%，比樓價指數的 520.2% 還要高，呎價佔收入比例可由 11.0% 降至 9.2%。在 2007 年至 17 年間，精英大學生的增薪有 226.7%，雖然比 222.6% 的樓價指數略高，但由於「上車盤」的呎價升幅更快，令呎價佔其收入由 16.8% 略為拉闊至 19.2%，但拋離的幅度沒有中位數般明顯。

雖然早世代的大學生面對更急的樓價升幅，但當時社會經濟發展急速，增薪幅度亦高，故此增薪勉強可追上樓價。可是，後 10 年樓價增幅雖然不如前 10 年急，但由於新世代增薪幅度低，再加上起步點低，置業能力被大幅削弱。

近十年上車盤升幅高

現今一代面對更大的困難，是在 1987 年至 97 年的樓市升浪中，A 類上車盤的指數只上升 161.4，比整體樓價指數的 163.1 略低。可是，在 2007 年至 17 年的升浪中，17 年上車盤的樓價指數是 368.3，明顯比整體樓價指數的 333.9 高。故此，對上車一族的影響尤其明顯。

資助房屋供應大減

在 1987 年至 97 年，資助房屋市場為上車族提供大量選擇。當年的居屋和私人參與興建居屋，平均每年提供一萬多個單位、及後亦推出了夾心階層住屋計劃。這些項目後因金融風暴樓價大跌而取消。雖然政府在 2011 年政府決定重建居屋，但至 2014 年才開始發售，供應量亦遠遠追不上之前世代的供應。

所以，對比回歸前後的樓價升浪，香港現時的樓價問題，更大問題是源於薪酬上升幅度偏低，令收入增長遠遠追不上樓價上升，但相對於壓抑樓價，政府在促進青年人向上流動的措施是更加乏善可陳。青年人在反修訂運動中，雖然無一個訴求與房屋和民生有關，但對於政府在深層次矛盾不斷的折騰下，香港又豈會有長治久安的條件呢？

作者為新論壇理事