

樓價通脹齊升 無樓中產急需支援

文匯報 | 2011-02-18

A18 | 文匯論壇 | By 龐愛蘭

香港經濟日益轉好，市民生活卻愈見艱難。物價持續上漲，樓價又屢創新高，但薪金的加幅就遠跟不上。新論壇最近的調查顯示，去年六成受訪打工仔都無人工加，有薪加的人士中，大部分都也只獲加薪 1-5%。在物價、樓價兩面夾擊下，難怪六成受訪者都感到現時生活較往年差。

樓價高企 中產左右做人難

金融海嘯過後，樓市猶如脫韁野馬，除特區政府出手打擊樓市的時期曾輕微下調外，樓價基本上一直穩步上揚，部分樓宇價格更已重回九七高峰期的水平。有美國顧問公司的調查指，香港樓價中位數是家庭入息中位數的 11.4 倍，是全球城市排名最高的。一個入息中等的家庭，基本上要不吃不喝近四年，才有足夠首期置業，可見樓價之高已超出中產家庭可負擔的範圍。

樓價上升，租金也隨之上升，現時住宅租金已較 09 年的低位升了 42%。對於一些無物業的中產家庭而言，置業又不成，租金又愈來愈貴，在夾縫中左右做人難，生活壓力愈來愈大。新論壇的經濟信心指數顯示，無物業中產家庭的狀況，較有物業家庭差，兩者的差距更隨樓價上升而不斷擴大。無樓中產家庭的狀況，確實令人關注。

另一方面，即使中產家庭能有幸上車，也無奈成一輩子的「房奴」。按金管局的資料，相比起十年前，銀行新批按揭貸款平均供款期為 201 個月，但現時已躍升至 277 個月，足足長達 23 年，供完樓差不多是時候退休了。無論是有樓還是無樓，住屋開支對中產家庭都是壓力不小。

加大力度 解決中產住屋問題

對於中產人士的置業問題，特首曾蔭權在去年的施政報告中推出「置安心」計劃，但計劃暫時只提供約 5000 個單位，還要到 2014 年才落成，難怪未能完全讓市民感到安心。

財政預算即將公佈，財爺應把握機會加推措施，協助中產解決住屋問題，減輕他們住屋開支的負擔，特別是對於一些租樓居住的中產家庭。過去一些面向家庭住戶的紓困措施，例如寬免差餉、供樓利息免稅額等，租戶都無法受惠。政府應考慮提出措施，針對性地幫助這群人，例如增設租金免稅額，無物業的中產家庭，其租金支出可作扣稅用途，以每年十萬為限，以緩減他們家庭開支的壓力。

另外，增加子女，以及供養父母免稅額，也可以減輕同時供養父母和子女的「三文治世代」的負擔。

有必要增加房屋開支

政府制訂預算案時，也有必要增加房屋開支。過去 10 年，用於房屋政策上的公共開支有減無增，2000/01 年度房屋佔總公共開支 15.1%，達 434 億，但到 2009/10 年度，就只有 180 億，佔公共開支 5.6%。政府確有必要加大力度，投放更多資源處理房屋問題。

樓價高企，市民置業困難，與住宅供應不足有莫大關係。增加土地供應量，維持住宅供應，對穩定樓價有一定作用；復建居屋，協助更多中產家庭上車，也是可行的方案。但長遠而言，香港需要一套清晰明確且具持續性的房屋政策，為不同階層制訂合適的政策配套，滿足他們的住屋需要。始終單靠一、兩次打擊樓市的措施去遏抑樓價，也只是治標不治本，未能根本地解決問題。

新論壇理事 沙田區議員