

# 工聯會青年置業調查：兩口家庭月入四萬上車無期 備首期買低價樓 夫妻四年莫吃喝

置業是不少年輕家庭的夢想，但在樓價愈升愈有的情況下，他們與置業夢想愈追愈遠。香港工聯會對全港34個「上車盤」進行調查，一對月入共4萬元(港元，下同)的年輕夫婦，即使不吃不喝，最少要儲4年積蓄，才夠四成首期買屯門210平方呎單位，若要在市區置業更要儲錢12年，加上10萬至近40萬元的印花稅，手頭無幾百萬是難「上車」。中產人士也向香港文匯報大呻：「別說是中產，現在連高薪一族要買樓也不容易。」工聯會立法會議員郭偉強表示，現時樓價與打工仔收入完全脫節，促請香港特區政府增加資助房屋供應的同時，取消通過補地價把居屋流入自由市場，杜絕炒風進入資助房屋市場。

●香港文匯報記者 美釵



●工聯會立法會議員郭偉強(右)及社區幹事吳清清2日發布青年家庭置業員擔調查報告。  
香港文匯報記者 攝

工聯會8月至9月期間，抽出市面34個適合二人家庭居住的私人「上車盤」，包括10個一手樓盤、全港十大屋苑及港島區14個私人住宅物業，統計它們在今年5月至9月的價單，並以今年第二季統計處每月就業收入中位數19,600元，推算一個二人家庭月入共約4萬元。

## 有首期亦難通過壓力測試

2日公布的結果顯示，有85%「上車盤」四成首期介乎160萬元至400萬元，代表該兩人家家庭即使不吃不花、零開支的情況下，仍要最少儲錢近4年才夠繳付調查中最便宜、面積最小的屯門「帝御·嵐天」210呎單位首期；若想購置市區的黃竹坑揚海320呎單位，則需要儲錢12年。二手市場方面，上車熱門嘉湖山莊及沙田第一城也要儲錢5年多。

由於香港特區政府在2019年的施政報告放寬按揭保險計劃，使800萬元以下的單位接受九成按揭，是次調查中有33個樓盤也適合九成按揭保險計劃。在高成數按揭下，帝御·嵐天、Wetland Seasons Bay等較便宜的樓盤，首期儲蓄時間縮短至14及21個月。

然而，在解決首期後，又有壓力測試成絆腳石，由於假設的年輕夫婦家庭月入僅不足4萬元，若使用九成按揭，每月供款飆升，申請人還款能力不達標，今次調查只有4個「上車盤」能讓年輕夫婦通過壓力測試，大多是納米或者樓齡極高的舊樓。此外，他們還要再為儲10萬至38萬元印花稅傷透腦筋。

郭偉強表示，調查反映樓價與打工仔收入脫節，「假設一個青年25歲畢業，打工逾10年儲夠首期，再供樓30年，即退休後還未供斷。」他又指，印花稅款佔比近兩成，讓負擔變得更明顯，坦言「因為印花稅的款項，業主在裝修上不敢下本，如何住得舒服？」

「現時樓價這麼高，不但中產階層，連高薪族要買樓也不容易。」中產之聲主席李宇榮2日對香港文匯報表示，政府的房屋政策向基層家庭傾斜，忽略了中產及夾心市民的需要，「興建的公屋多了，但居屋則不足夠，現時政府的公私營房屋不是三七比，而是八二比，即是居屋更少，市民更難上車。」

## 倡取消居屋流入自由市場

郭偉強建議，特區政府訂立安居自住的房屋市場，提供價格可負擔的資助房屋，並取消以補地價把居屋流入自由市場買賣的政策，把私人自由市場與資助房屋自由市場分隔，杜絕炒風進入資助房屋市場，減少對有住屋需要的市民的影響。同時為首次置業人士提供一次性優惠，包括豁免印花稅及按揭保險費用，減輕他們的負擔。他同時強調，政府亦應大幅增加資助房屋供應，協助無法申請公屋但又無力負擔私樓的市民置業，同時加快舊區重建的進度，讓港島區等地方可以提供資助房屋。



## 望樓興嘆

●香港工聯會調查顯示，兩人月收入約4萬港元的年輕夫妻，即使買低價單位，也需4年不吃不喝才能儲夠首期，可謂「望樓興嘆」。資料圖片

假設：一對青年夫婦，家庭月入4萬港元，想以九成按揭買以下「上車盤」的壓力測試結果

上車盤	地區	實用面積(呎)	樓價(港元)	可否通過壓力測試
帝御·嵐天	屯門	210	3,236,870	✓
嘉輝花園	堅尼地城	221	5,100,000	✗
THE HOLBORN	鰂魚涌	221	5,838,340	✗
THE HENLEY III	啓德	229	6,159,800	✗
維港匯 III	西南九龍	277	6,628,800	✗
沙田第一城	沙田	284	5,430,000	✗
柏傲莊 III	大圍	285	7,781,600	✗
晉環	黃竹坑	290	9,580,060	✗

資料來源：香港工聯會

整理：香港文匯報記者 美釵

## 青年夫婦壓力測試難過關

## 納米樓盤盛行 建議政府規管

香港文匯報訊(記者美釵)工聯會這次的調查發現，雖然200平方呎以下的「龍床納米盤」已絕跡，但「納米樓盤」仍相當盛行，10個一手樓盤中，竟有9個單位的面積少於350平方呎，比2016年統計處家庭住戶居所面積的中位數430呎還要低，其中6個樓盤小於300平方呎。工聯會社區幹事吳清清建議，政府通過制定港人平均住戶面積標準，作為未來公私營住屋建築參考，同時在賣地條款指定項目單位最小面積及興建數量，以規管納米單位的措施。

### 青年家庭港島上車機會渺茫

是次調查發現，在港島區樓盤中，只有50年樓齡的太安樓、新都城等舊樓單位價格適合中等收入家庭上車。雖然舊樓價格便宜，亦方便打工一族探望居住在同區的父母，但銀行按揭未必能夠讓申請人攤長至30年供樓，加上大廈需要面對修繕管理的問題，對經驗不足的青年家庭是一個挑戰，然而房委會在2005年後，再沒有於港島區推出居屋項目，青年家庭想在港島區上車的機會十分渺茫。

工聯會立法會議員郭偉強建議，香港特區政府應以不同模式大幅增加資助房屋供應，例如加快舊區重建步伐，令港島等市區可持續供應資助房屋。

## 憂失抽屋資格 最怕升職加薪

### 特稿

「我們不合資格申請公屋單位，居屋又難抽到，私樓就貴到飛起，要『上車』真的很困難！」民建聯大埔支部副主席胡錦謙與女友是典型的「夾心一族」，公屋無份，私樓又買不起，兩人拚命省錢儲錢三四年，私樓樓價其間卻三級跳，他們的積蓄與樓價的距離離拉愈遠。

### 樓價愈飆愈高 積蓄愈拉愈遠

居屋是他唯一希望，但抽籤難過中六合彩，最怕更是升職加薪，因為屆時家庭月入超額，不合資格申請居屋，「置業夢」便瀕臨泡湯。

現年37歲的胡錦謙在大埔大元邨長

大，與女友一直想買個屬於他們的小天地，「與女友已一起儲了三四年錢，希望將來有首期能夠置業，作為結婚的居所，但相信仍然要儲蓄多幾年，但只怕到時樓價又升了不少，『上車』真的很難。」

### 唯望加建居屋 惠及「夾心族」

他目前在大埔租住一個約400平方呎的單位，租金近1.3萬元(港元，下同)，為儲錢買樓，直言這些年沒有什麼娛樂，「要省錢，工餘時間亦只是與女友在家煮飯，間中也會看一齣電影。」而他與女友月入合共5萬多元，但除要繳付租金和其他生活開支外，亦各自要供養父母，故每月只能儲蓄到1萬元左右。

胡錦謙也有意申請居屋，但直言現時居屋供應不足，「要抽也未必成功抽到。」現時以白表申請居屋，兩人入息限額為6.6萬元，他直言怕升職加薪，因為屆時與女友的月入或超出居屋申請限額，失去申請資格，故希望特區政府能增加居屋的數量，且可以放寬申請的入息上限，令他們這些「夾心一族」較易「上樓」，「如果日後可以購買居屋，就算並非在大埔區，跨區上班也不介意，最重要是抽到。」

要購買私樓，他直言十分困難，雖然首次置業可以獲得九成按揭，但私樓樓價高，首期加上印花稅等其他支出也不少，「上到車，供樓開支亦會好大，不是那麼易負擔。」

●香港文匯報記者 文森

## 不吃不喝 儲首期要多久?

「上車樓」	樓價(港元)	四成首期儲多久
嘉湖山莊(442呎)	577萬	68個月
沙田第一城(284呎)	543萬	64個月
揚海(320呎)	1,004萬	145個月
美孚新村(464呎)	655萬	79個月
維港一號(330呎)	656萬	77個月
帝御·嵐天(210呎)	323萬	46個月
THE HOLBORN(221呎)	583萬	68個月
筲箕灣太安樓(352呎)	400萬	47個月

整理 香港文匯報記者 美釵

## 增供應需時 樓價料高位徘徊

香港文匯報訊(記者梁悅琴)香港疫情緩和，今年樓價持續穩步上揚，在連升7個月後再次寫下歷史新高，經香港差估署調整後，2021年7月份售價指數向上修訂為397.7點，即7月份樓價已創下歷史新高，較2019年5月份的上次歷史高位396.9點，升0.20%；而今年首8個月樓價指數累積升幅達4.53%，並較新冠疫情爆發以來的2020年2月373.4點的最低位累升6.35%。

不過，樓價創新高後未再向上，近期



●疫情緩和，香港今年樓價持續上揚，差估署7月售價指數為397.7點，創下歷史新高。資料圖片

樓市走勢維持在高位反覆爭持，差估署剛公布的最新數據顯示，2021年8月份私人住宅售價指數397.1點，較7月份的397.7點，按月下跌0.15%，結束連升7個月的走勢，惟仍處歷史次高(較2019年5月份的396.9點，升0.05%)。

### 施政報告無礙升勢

展望後市，利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為樓價將於高位反覆徘徊，原因包括近月股市表現反覆下挫，加上中央對內地多個行業板塊進行整改，市場亦傳聞指香港樓市的「遊戲規則」將會改變，加上新一份施政報告本週三(10月6日)公布，市場亦觀望當中的土地及樓市政策，買家入市態度也變得審慎，故估計未來兩月的樓價將維持在高位反覆整固，短期不會出現大上大落的情況；縱使《施政報告》有增加供應的措施，但由規劃、招標、建樓到落成，最快需時5年，如果需基建配合，時間動

輒10年，故料《施政報告》後樓價仍可靠穩上升。

### 萊坊料今年樓價升8%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，今年首8月私人住宅樓價指數升4.53%，一手市場持續暢旺，二手市場較前幾個月淡靜，部分購買力由二手轉移一手市場。現時樓市以用家主導市場，所以中小型單位的表現較好，相信購買力仍然可持續到今年年底，估計今年住宅樓價會升8%。

他預計，樓價在歷史高位徘徊，短期受股市及內地經濟表現影響，但低息環境繼續是未來12至18個月支持樓價的關鍵因素。他相信今年一二手成交可以回復2017年的水平，估計今年有6.3萬至6.5萬宗成交。一手佔25%，二手佔75%。發展商第四季會積極推盤，估計今年餘下時間一手樓銷售仍然十分熾熱。