

置業負擔續沉重 港青上車夢難圓

研究揭呔價佔初入職大學畢業生收入逾74% 團體籲勿急於「減辣」

香港的樓價雖然從高位回落，但對年輕人而言，置業仍是遙不可及的目標。有關青年團體根據政府統計處的數據分析顯示，在1987年至2022年的35年期間，香港整體樓價指數急升逾13倍，租金升幅亦近2.8倍，遠遠跑贏通脹。青年住屋承擔能力「一代不如一代」，以一個位於新界的上車盤為例，其呔價相當於初入職大學畢業生收入的逾74%，而10年前呔價佔收入的比例僅為52.5%。有青年說：「我需要不飲不食不玩不旅行30年，才可以上車。」對有傳特區政府擬對樓市「減辣」，該團體強調目前樓價仍偏高，「房屋是用來住的，而不是用來炒的，不應急著將樓價重新推上去。」

◆香港文匯報記者 郭倩

香港物價、樓價及租金變化

	綜合消費物價指數	樓價指數 (私人住宅各類單位)	租金指數 (私人住宅各類單位)
1987年	32.1	26.3	47.0
1992年	51.3	85.2	90.4
2002年	67.6	69.9	83.4
2012年	81.1	206.2	142.6
2022年	103.3	369.7	178.3
1987-2022年 年間增長比例	221.8%	1305.7%	279.4%
1987-2002年 年間增長比例	110.6%	165.8%	77.4%
2012-2022年 年間增長比例	27.4%	79.3%	25%

熱點民議

嘆供樓壓力大 輪公屋更實際



就讀中文系大三學生的李先生：現階段未有考慮（置業）這個問題，不想畢業之後就做「樓奴」，而且現時經濟也不是很理想，若是失業的話，將承受巨大的供樓和經濟壓力。



朱先生：若是樓價壓低，都會按照需求買樓置業，但一定要出盡「怪家本領」，畢竟供樓壓力都很大。



何先生：唔食、唔玩20年才可能買到樓，香港樓市怎樣跌也是貴，基數高企，我覺得可能申請公屋會比較實際。

◆文：香港文匯報記者 吳健怡
圖：香港文匯報記者 萬霜靈



▲一對年輕人面對香港樓價的「現實」。資料圖片



香港樓市吹冷風，但樓價仍遠超年輕人所能負擔範圍。新青年論壇昨日公布《香港各世代大學學歷勞工住屋承擔能力研究報告》，分析政府統計處數據，並將1987年至2022年的大學學歷勞工，以每5年為一個世代劃分作出比較，第一代為1963年至1967年出生、1987年至1991年大學畢業，現年56至60歲的人士；最新的第八代則為1998年至2002年出生、2022年大學畢業的青年。

置業能力遠遜於1987年畢業生

研究發現，各世代大學學歷勞工的收入雖然均高於通脹，但近年收入與樓價升幅之間的落差擴大，對比1987年至2022年的35年間，香港整體樓價指數升幅高達1305.7%，其間通脹升幅僅221.8%。此外，最新一代大學畢業生（20歲至24歲）的初入職收入中位數為17,424元，較2017年的15,856元有所提高，但計及樓價指數後，最新一代大學畢業生的初入職收入中位數為4,868元，雖較2017年的應屆畢業生稍有改善，但其置業能力遠遜於第一代（1987年畢業）。

單位呔價佔收入的比例能反映大學學歷勞工的供樓承擔能力，研究結果顯示，在第一代至第四代持大學學歷的勞工中，有關的比例多為下降，即使是最低收入的10%大學學歷勞工，在投入社會工作後仍能在某些年度有不俗的置業能力。不過，從第六代起置業的負擔開始大幅加重，在第六、七、八世代中，樓價上升的幅度雖有減緩，但樓價仍處於極高水平，導致呔價佔收入比例處於高位，介乎52.5%至74.1%，換言之，單位呔價相當於他們月入最多七成四，置業負擔持續沉重。

苦行30年拚蝸居 不如另覓理想

新青年論壇幹事陳啟賢也是一名最新世代的大學學歷勞工。他形容置業對他而言是遙不可及的「夢想」，「我的初入職收入不屬於高收入的那部分大學學歷勞工，按現時的樓價計算，我需要不飲、不食、不玩、不旅行30年才可以在樓價偏低的新界買到一個小單位，作為現世代的年輕人，我不想將買樓變成我的畢生追求，年輕人不應該是這樣的，應該有屬於自己的真正追求。」

他直言，即使是首期，也要在極低消費意慾的情況下儲足10年才夠首期。樓價的持續高企，令年輕人難以組織新家庭，從而影響香港整體的生育率。

團體：私樓供應明顯不足

新青年論壇認為，樓市目前處於非常高水平，即使樓價微調，也難以減輕年輕世代置業的負擔，增加資助房屋供應迫在眉睫。新青年論壇研究顧問張培然認為，雖然近期由於疫情和世界經濟不穩定，樓價有一定調整，但未來跌勢是否持續仍是未知數，又認為特區政府不應急於「減辣」，「房屋是用來住的，而不是用來炒的，所以不應急著將樓價重新推上去。」

他們又認為，雖然往屆政府和現任政府都以解決房屋問題、增加房屋供應為優先目標，但增加供應的力度和市民的置業需求存在明顯落差。政府雖然將公私營房屋供應的比例定為7:3，但私營房屋供應量仍然不足，有必要大幅度加大土地供應，為私人市場提供足夠房屋。



◆新青年論壇昨日公布《香港各世代大學學歷勞工住屋承擔能力研究報告》。

香港文匯報記者郭倩 攝

樓宇呔價與收入中位數比例

	第一代	第二代	第三代	第四代	第五代	第六代	第七代	第八代
1987年	19.1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1992年	25.5%	33.9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1997年	20.3%	27.6%	42.4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2002年	7.1%	9.1%	14.2%	21.6%	N/A	N/A	N/A	N/A
2007年	8.6%	10.1%	13.1%	20.1%	27.5%	N/A	N/A	N/A
2012年	15.8%	17.2%	21.0%	25.2%	38.2%	52.5%	N/A	N/A
2017年	22.6%	24.2%	28.3%	32.3%	39.2%	56.5%	75.3%	N/A
2022年	22.2%	22.8%	26.7%	29.0%	34.2%	42.5%	55.5%	74.1%

註：以新界低於40平方米單位平均呔價作基準，佔不同世代的大學學歷勞工中位數收入的比例

第一代為1987至1991年大學畢業人士；第二代為1992年至1996年；第三代為1997年至2001年；第四代為2002年至2006年；第五代為2007年至2011年；第六代為2012年至2016年；第七代為2017年至2021年；第八代為2022年

資料來源：新青年論壇

整理：香港文匯報記者 郭倩

薪酬增長龜速 寄望創科增高薪職位

香港文匯報訊（記者 郭倩）新世代青年置業難的原因，除了樓價持續高企外，高收入職位的供應量持續減少，令大學學歷打工仔的收入滯後，長年追不上樓價升幅，也是置業難的另一重要原因。《香港各世代大學生收入比較研究報告》發現，年長世代的大學學歷打工仔的增薪幅度普遍高於新世代，現在不少高學歷大學生都要從事低技術、低收入工作。新青年論壇建議特區

政府加快發展高科技等行業，以增加高收入職位。

在所謂「學歷貶值」下，近年大學畢業生初入職的待遇不及早年的大學畢業生；同時，從事低技能職位的大學學歷打工仔比例，在2018年達16.8%，2019年及2020年分別下跌至16.2%及14.8%後，2021年及2022年又回升至15%以上。

新青年論壇認為，普羅大眾都希望能夠通過取得更高的學歷來獲得

更高的收入，這種想法無可厚非，故政府不應通過限制取得大學學位人數。相反，政府應該積極落實《香港創新科技發展藍圖》、發展「北部都會區」、推動香港高等院校利用粵港澳大灣區發展規劃，融入國家發展大局，推行產業多元化發展政策，發展高科技等高增值行業，以此增加高收入崗位的供應，才能有效提高年輕世代的大學學歷勞工收入。

新青年論壇召集人鄧咏駿認為，香港長年只依賴幾個支柱產業拉動經濟，例如金融、法律等產業，「大家都明白『雞蛋不要放在同一個籃子中』的道理，再加上香港大學生及科研機構的專長甚多，推動產業多元化才能讓不同專長和興趣的大學生看到未來的發展機會。」未來，大灣區朝着高端研發和生產的整體目標發展，將有助於香港整體社會的發展。