

## 英国大选 2024：楼价高企，青年买不起楼，两党哪个能解决住屋问题？

“上楼难”是英国少数跨世代议题。从发展绿地到买屋补贴，哪一招才有用？



英國將於本週四（7月4日）舉行大選，屆時下議院的全部650個席位都將改選，保守黨的14年執政也很可能告終。我們此前已刊出關於英國政經、民生政策的懶人包與梳理現況的數洞欄目，請[按此](#)閱讀「2024 英國大選」專題系列。端也推出了免費的英國大選新聞信，請[按此](#)訂閱。

在今日英國，住房是一項大問題。誠然，從民調看來，多數民眾在考慮該怎麼投票時，最大的考量還是生活開銷、經濟、醫療，回答住房政策的選民相當小眾。但是，全國不分年齡層已一致認為「現在的青少年要能買房，比他們父母那一代要困難」，就連對於其他青年議題較為無感的老年人，儘管認為下一代要「找到好工作」或「享有合理的生活水平」比較困難的比率不及半數，卻有高達8成理解到買樓已經變得比上一代更為困難，而且有過半認為是「困難非常多」，是少數具有跨世代共識的議題。

在這個背景下，回應住房問題仍是選舉的必考題，而今次選戰當中，兩黨在政綱裡、在辯論中、在各地活動上，也確實都曾多次提及住房政策。然而，他們的宣示可靠嗎？真的有回應到英國住房問題的根本嗎？

一名專長住房議題的英國記者Hannah Fearn，近期在東倫敦採訪到這樣的一個人。仔細閱讀這位受訪者的故事可以發現，英國今日各大主要的住房問題，都具體反映在她的故事當中。

這些問題可以分為三大類：「供應不足」的長期問題，「財政緊縮與利率飆漲」帶來的問題，以及新舊議題共同衍生的更多問題。以這位受訪者的經驗為引，除了可以看見這三組問題如何運作，更可以進一步評估兩黨對這三組問題的解決方案，理解專家為何會有所質疑。



2024年5月9日，英國倫敦白城大規模重建計畫，地鐵列車經過正在興建的高層公寓。攝：Mike Kemp/In Pictures via Getty Images

## 買樓為何這麼難？住房累積短少4百萬戶

故事要從2018年年底說起。那年，Mary（化名）終於申請到了房貸，簽下了合約，人生第一次住進在自己名下的房子。即使這是相對便宜的房子，格局較小，設備較為簡陋，但Mary終於「登上物業階梯」，之後還有機會能換到更大更好的單位。這個單位是由當地的非營利組織（稱為Housing Association）所負責興建的平價單位，這些組織的使命就是提供居民可負擔的住房，有些是像Mary這樣的屋主，另一些則是租客，房租受到貼補，最低可能是市價的一半（稱為social rent），最高則可能是行情的8折。

不過，即使樓價已經相對便宜，其實Mary手上的現金並不足以支付那間房子的全額頭期款。她之所以能夠買樓，是仰賴英國一項特有的設計：半買半租，也就是政策上所謂的「共享所有權」（shared ownership）。由於英國樓價長期高昂，許多中等收入的勞工都無法在工作地居住，其中包含教師、護理師等政府鼓勵「留在原地」的工作者。為了讓這些人可以在工作地點安穩待下來，英國有這樣的政策設計，讓Mary這樣的人可以先買下房子1成至5成的產權，剩下的部分則由Mary從該非營利組織以優惠價格承租。之後，隨著Mary的人工提高，就有機會能夠把剩餘的產權逐步買下來，這在英國物業市場被稱為「爬上樓梯」（staircasing）。在她買樓的那一年，全英格蘭有5萬戶以平價出租等方法提供的可負擔住宅（affordable housing），當中有大約1萬戶是以這樣的方式出現。

但為什麼會需要設計這樣的方式幫助買樓？為什麼那麼多人、特別是中等收入的年輕人無法以「正常」的方式購買？雖然很多國家都面對類似的現象，但成因其實各自不同。而在英國，不分意識形態左右，政策圈內幾乎所有人都同意，英國的核心問題出在供給不足。換言之，雖然一些國家的住房問題主因來自投機炒作墊高樓價，或者出於對利率、外國資金的政策等等，但英國面對的最大問題其實相當根本：沒有足夠的住房，所以樓價才會永遠高昂，房租也才居高不下。



2023年10月23日，倫敦的公屋（council house）宣傳圍板。攝：Matt Cardy/Getty Images

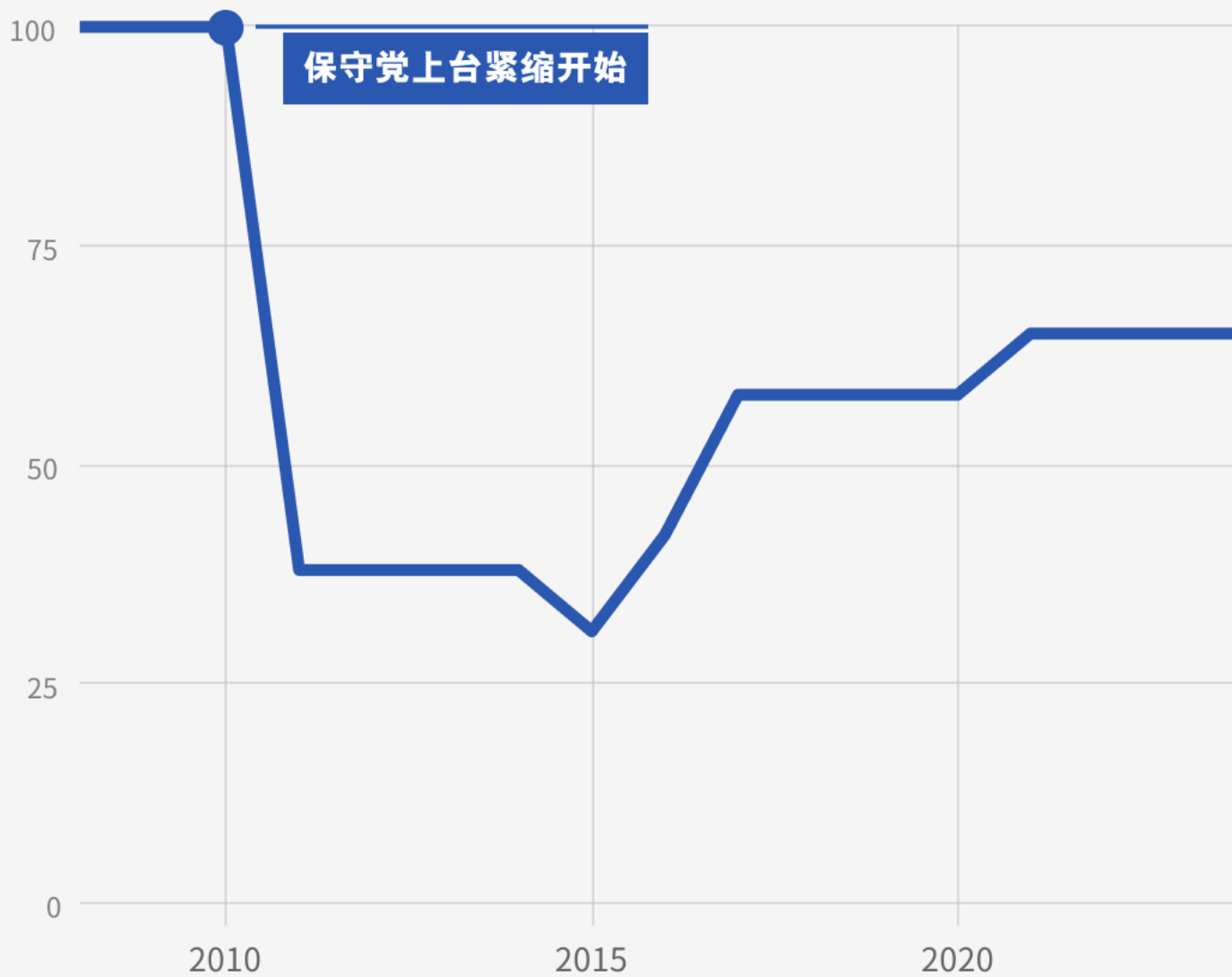
所以，不論是工黨還是保守黨，在政綱內都設定了平均一年新增30萬戶住房的政策目標（此處專指英格蘭，因為蘇格蘭、威爾斯、北愛爾蘭另有住房政策）。兩黨都有動機將這個目標說成是新的承諾，不過這其實只是重申近年來政府原有的政策目標。何況來自智庫Centre for Cities的研究者甚至**預估**，一年30萬戶仍然遠遠不夠。與歐洲其他國家的歷史平均水準相比，英國已經短缺超過4百萬戶住宅，就算按照一年30萬戶的進度，都還需要等半個世紀才能讓住房供給達到歐洲國家平均水準，要達到一年45萬才有機會在25年內達成此一標準，60萬戶才有機會在10年（也就是兩任國會的任期上限）內達標。

問題是，就連要達成30萬戶的目標，看來都極其困難。

畢竟，英國上一次有大規模的住房建設，已經必須追溯到1970年代。當時政府投入大量資金，民間也與以響應，才終於企及一年平均完工25萬戶上下的水準，仍未達成兩黨所宣稱的30萬戶。在70年代之後，每年新增完工住房數都只在15萬上下徘徊，在金融海嘯後甚至一度降到不及12萬的水準，近期才又回到16-17萬左右，僅有半世紀前高峰期的6成上下。

# 财政紧缩后， 英国政府对可负担住宅投资减少近半

对可负担住宅投资金额（以2023年物价为准，2010 = 100）



资料来源：端传媒计算自 Resolution Foundation 整理

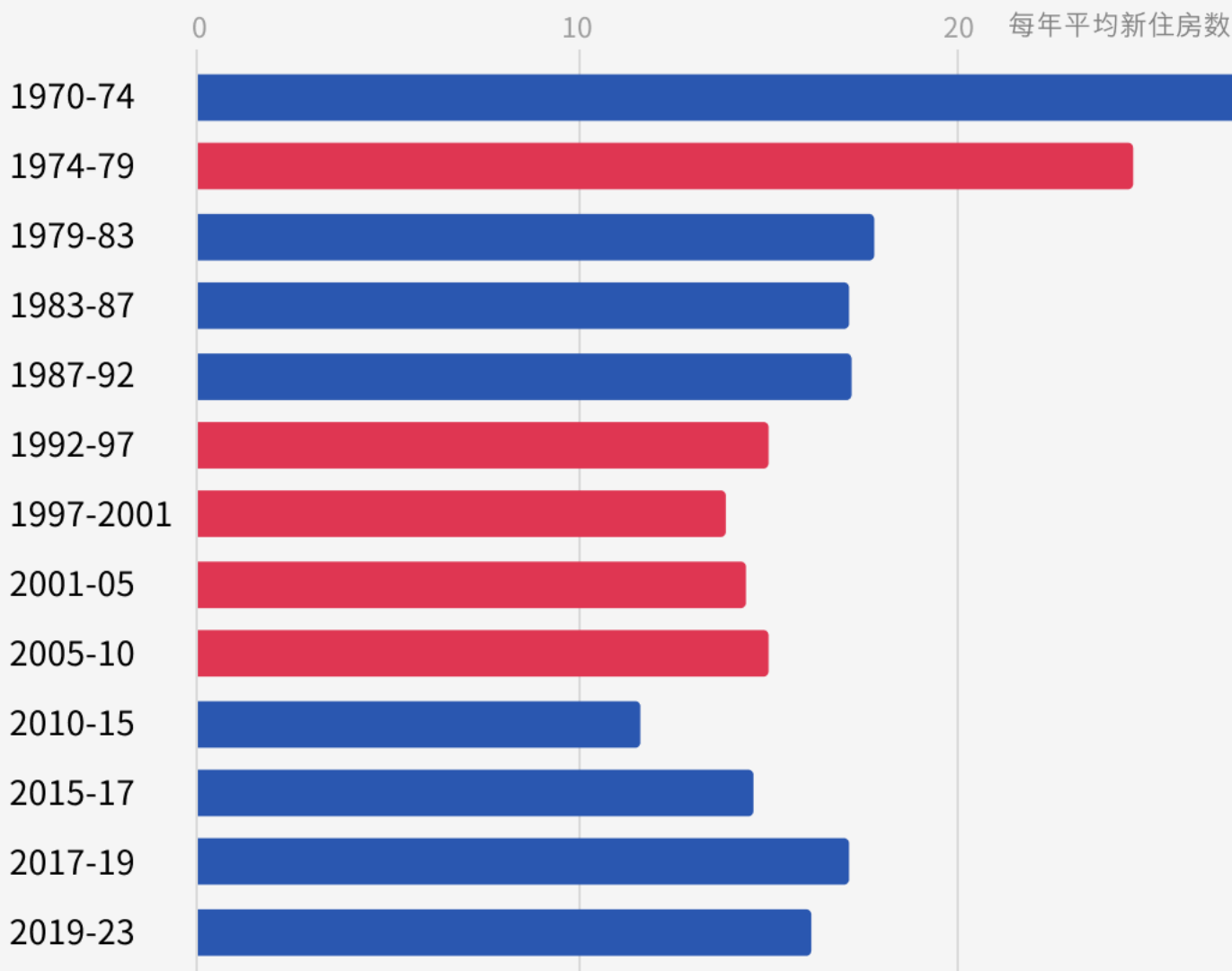
端傳媒 Init

更何況，兩黨甚至並未承諾要展開大規模的公屋（council house）投資，而在70年代的高峰其中，其實有高達45%的新單位直接來自公有住宅；到了今日，這個比率僅有大約2成，又再度折半。公屋之所以重要，是因為面對租金高昂，政府比較能夠控制公有住宅的租金，但近年來不僅興建總量偏低，而且戴卓爾以降「認購權」（right to buy；指容許住戶以折扣價購買公屋的政策）的政策，更是讓既存公有住宅不斷流入私人手上，影響所及，近年可供出租公宅的數量其實不增反減，完工速度根本比不上流失速度。

# 英国住房供应短缺，短期难以大量增加

两党一年30万户的目标，连在70年代的高峰期都达不到

● 保守党执政 ● 工党执政



资料来源：英国房屋与地方政府部统计，Resolution Foundation分析

端傳媒 Init

不論如何，如果要在英格蘭達成30萬戶的目標，等於之後五年間每年平均完工量得突然衝高超過4分之3，說是「相當艱鉅」已經是客氣的說法。

## 工黨最有潛力的計劃：解除「綠地」限制

工黨的計劃有潛力，但當年困住保守黨的政治問題，選後也有可能將困住工黨。

既然兩黨無意直接大幅增加公有住宅數量，就得思考怎麼刺激民間的住房建設，使之以史無前例的速度大幅提升。對於增加供應，保守黨宣稱要砍除歐盟原有管制中要求建商擔負的污水處理等義務；對此，倫敦政經學院的經濟地理學家Paul Cheshire 代表智庫 UK in a Changing Europe [直指](#)保守黨根本缺乏具體對策，「只有目標，沒有實現機制，毫無意義可言」。保守黨又重彈「活化廢棄工業用地」的30年老調，加上宣稱能將倫敦市內的都市人口密度提升至巴黎或巴塞隆納的水準，卻通通沒有提供具體的機制，完全只是空談。

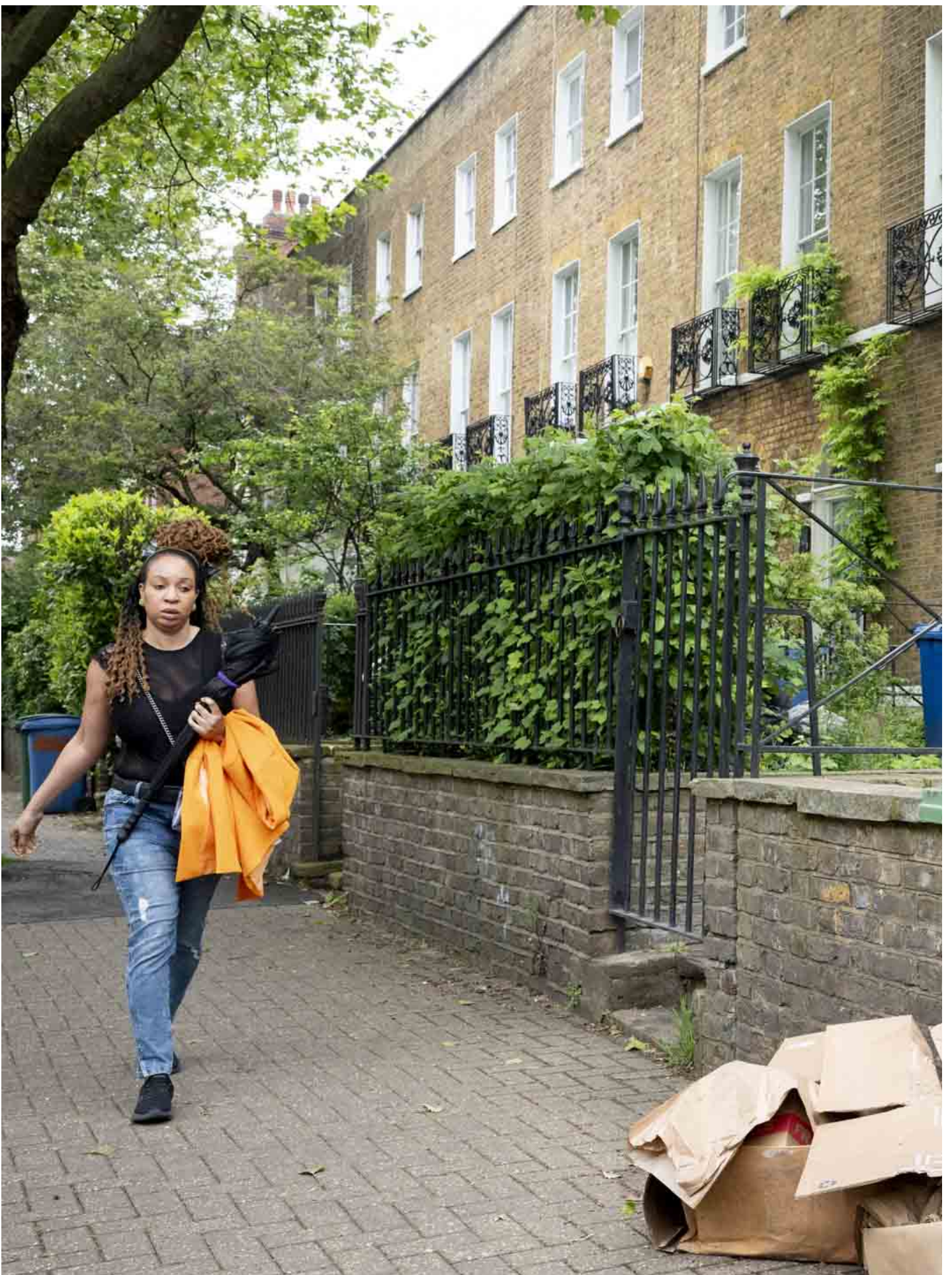
而對於工黨提出要「復刻」戰後計畫，建設新市鎮，Cheshire也懷疑並不符合效益，畢竟建設新市鎮相當耗時，幾乎不可能在5年內幫助工黨達成每年平均30萬戶的目標。更何況，擴張既有的市鎮其實更有效率，水電等基礎建設不需重新處理，而且可以利用既有的大眾交通，是最能確保住民生活品質、最具經濟效益也最為環保的作法。

換言之，釋出市鎮閒置土地可能才是重點，而這確實也是民間住房建設的一大瓶頸所在。戰後初期，土地成本平均僅佔英國新物業興建成本的2成半，但現在已經到達7成，若能降低土地取得成本，確實有機會衝破瓶頸。所以，在Cheshire等專家眼中，工黨這次提出的各項政策當中，就屬這一部分最具潛力，也最為值得期待。

其中引起最多人討論的政策，是與所謂「綠帶」(green belt) 有關。早在1947年開始，英格蘭就採取了獨有的都市規劃制度，用禁建綠地包圍16大都市核心，其中包含倫敦、伯明翰、曼徹斯特等大城市，也包含蘭加士打(Lancaster) 這樣的市鎮。舉例而言，大倫敦地區就有共計348平方公里的綠帶地，佔大倫敦地區超過2成，面積將近香港島的4.5倍(79平方公里)，大過整個台北市(272平方公里)。之所以會有這樣的設計，主要目的在於防堵都市擴張(urban sprawl)，同時也以綠地隔開不同聚落，並維繫各地「傳統自然景觀」，但卻也大大限制了各都市可用建地總量。

在一個指標性案例中，有開發商規劃在倫敦東南外圍用廢棄高爾夫俱樂部蓋800戶住宅外加一座小學、一間老人安養院，也因涉及綠帶保護為由而被區政府否決；另一個案例中，也有人提議在倫敦北部某地增建6千戶住宅，其中3千戶甚至能位於車站附近，相當符合目前倫敦的需求，卻同樣受制於綠帶的相關規範。在法規上，不論廢棄與否，高爾夫球場都仍是合格的綠地，即使大倫敦地區的高爾夫球場面積已經超過43平方公里，已幾乎等於整個九龍(47平方公里)，或者4分之3個嘉義市(60平方公里)。考慮到高爾夫是相當小眾的運動，根據估計，倫敦每位打高爾夫球的人，等同「擋住」了380個潛在居民。

當然，工黨並未主張要全面取消綠帶，而只表示要重新檢討，目標在於解除根本已不是綠地的地區，也就是「灰帶」土地的限制。他們這麼審慎，是因為綠帶的價值在英國深植人心，而在地居民尤其普遍抗拒綠地消失，何況是變成可能壓低當地樓價的住宅區。因此，近年來民調都有6至7成反對在綠帶上興建住宅。但即使如此，根據Cheshire和同僚的估計，只要瞄準各車站周遭800公尺內的土地、釋出大倫敦地區現有保留綠地的1.5%，就已足以容納1百萬戶新住房。即使只能由小處做起，這項計畫都仍相當有潛力。



2024年5月2日，倫敦一棟喬治亞時期的房屋外掛著工黨的橫幅。攝：Richard baker / In Pictures via Getty Images

而在綠帶之外，工黨也主張給地方政府更大的壓力，讓他們必須釋出土地，提供住宅興建之用。傳統上，英格蘭地方政府的權力不大，唯獨在開發與建築許可上幾乎有絕對的否決權，就算提出興建住宅的建商或組織的申請書一切符合規定，地方政府仍然可以否決，或者要求進入冗長的談判。而由於各地居民（特別是已經有自己房產的居民）通常反對施工、反對環境變得更擁擠、也反對興建可能壓低當地樓價的新住宅，這也同樣讓許多建案停滯不前。同時，許多地方政府在選民壓力和經費短絀之下，自行興建平價住宅的誘因當然也就更低。

為此，工黨提出的計畫，其實是要做到今屆保守黨政府想做而未能做到的事。保守黨政府一度希望強制所有地方政府擬定開發計畫，要求各地政府確保住房數量達標，但由於代表各選區、特別是南英格蘭富裕選區的自家議員強烈反對，加上為了和（經常領導在地居民反對住宅興建的）自由民主黨爭搶「鄰避選票」（NIMBY vote；指反對大型設施在自家附近興建的居民的選票），政府於是選擇退縮，這些住房數目標已經只剩下「建議性質」。既然無需真正配合，到了2022年，[僅有45%](#)的地方政府仍有有效的住房目標計畫，不及半數，到2023年甚至[下滑到33%](#)，只剩3分之1。

對此，工黨宣示將恢復這些政策的強制性，讓中央單位檢核各地計畫，而如果地方政府無端拖延，中央政府的文官將直接代為計畫，地方政府必須接受。同時，如果地方政府無法達成住房目標，中央也同樣會代為計畫——換言之，工黨等於先讓地方政府自行想法平衡地區各種需求，但倘若拖延，也有機制讓中央強制介入。

這也確實是對症下藥，然而仍恐將面對相當的政治壓力。尤其是南英格蘭富裕地區，料將有最強的反對聲浪，而這些選區的議員原先多屬保守黨，但由於這次工黨預估即將大勝，連這些選區都有許多將選出數十年來首見的工黨議員，這些議員在選後也很可能為了保住席次，向自家政府施壓。風水輪流轉，選得太好也是一種負擔：當年困住保守黨的政治問題，選後也有可能將困住工黨。



2024年4月10日，英國倫敦，一名男子看著窗外房地產櫥窗上刊登的房產廣告。攝：Mike Kemp/In Pictures via Getty Images

## 近期問題：財政緊縮、利率飆升，平價住房難以為繼

而且不論如何，Mary眼下其實還面對更急迫的問題，而這就不是衝高供給所能解決的了。

原先，像Mary半買半租應該要是相當划算的事情：半買半租的長期成本應該要低於租賃，何況資產價值通常也都會逐步提高。但現在，根據一份國會跨黨派議員的[調查報告](#)，這項方案不但已經不是提供平價住房的可靠途徑，甚至已經讓Mary這些人掉入「財務陷阱」，被「套牢」在其中。為何如此？這是因為Mary此刻面臨房貸和租金同步翻漲，兩者合計的漲幅足足有8成之多，根本不堪負荷，讓她的財務陷入泥淖之中。

房貸翻漲的原因自然是近年來利率飆升。這一方面有全球性的因素，但另一方面，在2022年夏天後的英國，由於卓慧思（Liz Truss）的財政災難導致市場恐慌、利率飆升，不少人面臨更高的房貸利率，此一現象被諺稱為「卓慧思溢價」（Truss premium），更毒辣的說法甚至是「白癡溢價」（moron premium）。英國許多按揭契約都是每幾年就要重新核算利率，而如果近期要簽訂新約，兩年及五年期的利率都已經可以達到5.5%上下。根據官方預估，所有新舊按揭總計，全國平均利率已從Mary買房時的2%上下來到3%以上，且仍在持續成長，估計將在2027年達到4.2%的高峰。

至於租金為何也必須上漲，則是因為非營利機構的財務壓力極大。要解釋這個現象，又得從保守黨政府財務緊縮（austerity；又稱撙節）政策談起：

在工黨執政尾期，政府每年平均撥補給非營利組織和其他平價住房政策項目的財源，考慮物價之後，約是今日的40億英鎊（在名目上是26億英鎊）。這些經費不只用於補貼Mary這樣的人半買半租，也用於直接協助提供平價的租房。但在保守黨政府一上任之後，此一花費大幅縮減，實質財源頓時只剩下4成，到了2015年甚至一度低於4成大關，直到2016年卡梅倫（David Cameron）去職，文翠珊（Theresa May）和約翰遜（Boris Johnson）兩任首相才開始稍作補救，但至今也仍然只有6成左右的水準而已。最新一期的計畫是5年期的Affordable Homes Programme，平均每年仍只有23億英鎊的財源，與政黨輪替前相比仍然差距極大。

而政府投資被大砍的衝擊，又遠遠大於帳面上的這6成而已。面對政府縮減投資，但實際上各地對平價住房的需求不見減少，這些組織只得更大幅仰賴市場上的貸款，才能夠繼續供應住房。一方面，這意味著他們這十多年來都需要花比先前更多的錢支付利息；另一方面，在近期利率大幅提升之下，這些組織又得貼補更多錢進去。種種壓力之下，社會住宅已是賠錢出租，組織只能仰賴Mary這些人彌補資金缺口，他們只好在法規允許的限度下儘量調漲Mary這些人的租金—換言之，保守黨執政初期的財政緊縮，加上近期施政錯誤導致的利率飆升，是今日Mary的房租為何必須上漲的隱藏原因。



2024年1月9日，英國伯明翰，大查爾斯街的住宅社區建築工地。攝：Mike Kemp/In Pictures via Getty Images

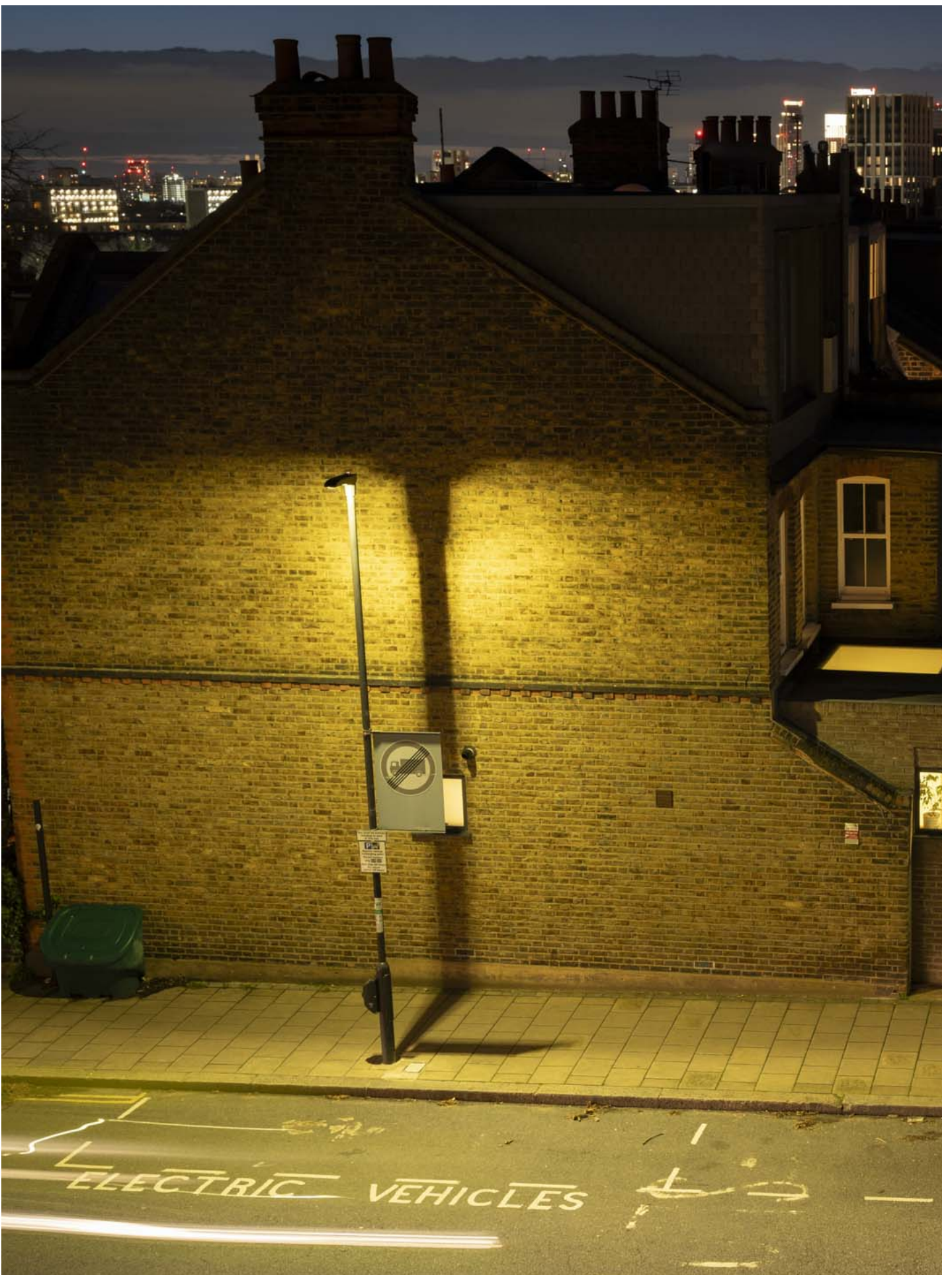
## 不肯承諾資源，一切都是空談

更慘的是，即使漲了租金，這些組織也還是吃不消。英國最大的平價住宅非營利機構Clarion就向《金融時報》直截了當表示，「我們蓋不了房子」，自陳5年來他們已經努力多蓋了1萬戶平價住宅，但經費不足之下，營運模式已經被破壞；至於另一家大型非營利機構Southern Housing，也已宣布明年停建新住宅。按照官方數據，2023年第4季的新建案戶數不僅低於過去10年的平均，甚至只有過往平均的一半而已。換言之，除非新政府有辦法找到其他單位興建平價住宅，否則此一問題若不解決，兩黨所謂的大幅增加建量顯然只是空談，不要降低就需謝天謝地。

何況，產業內部互相牽動，非營利的低價住宅出問題，營利的物業公司其實也會非常擔心。為何如此？在市場低迷的時候，物業公司擔心賠錢不敢進場，向來都是由這些非營利組織「撐住」市場，繼續向中上游產業發包、下訂，讓建設業的中上游產業鏈能夠維持穩定，不至於面臨倒閉。但面對市場前景仍然黯淡，如果非營利組織也撐不下去，那麼整個產業中上游也將面臨危機，就算未來市場情況能夠好轉，營造業流失的量也無法立刻恢復，興建成本也將提高，將讓年增30萬戶的目標顯得更為遙遠。

但面對這樣「必須拿錢出來解決」的問題，今次選舉兩黨都有共同的處理方式：為了製造財政良好、不需增稅的幻象，都不願在選前提出「真正需要投資資源」的政策方案。所以，對於該如何挹注平價住宅，保守黨的政綱並無任何表示，就連工黨政綱也僅僅提及要「確保能以既有的財源帶來更多的住房」，完全沒有提及具體而言該怎麼做。

而若真的要以既有財源帶來更多住房，數學上唯一合理的解釋就是要降低每戶平均得到的補貼，具體來說也就是要降低補助成數，減少提供「全額補貼租房」（5成甚至6成），而是提供部分補貼（最少可能只有2成），又或者是鼓勵更多人像Mary一樣「半買半租」。姑且不論這對本來就已是半買半租的Mary而言，顯然將毫無幫助，假使這真是工黨的作法，那其實也與近年來保守黨的策略完全相同，根本並不新穎：原先，在工黨前次執政的13年期間，有高達三分之二以上的新增住房都是用於全額補貼出租，但在保守黨執政期間，全額補貼出租的新增住房先是只佔4成，近年更是跌破15%——也就是說，早已有超過8成都是部分補貼或半買半租，工黨還能調配的空間恐怕相當有限。



2024年3月2日，倫敦一條郊區街道的晚上。攝：Richard Baker / In Pictures via Getty Images

## 更多衍生問題：誰要住這樣的樓？誰又買得起樓？

除了以上兩項大問題之外，Mary還面對其他困擾，是不同新舊議題共同衍伸的結果。

首先，她的房子相當老舊，外圍的包覆層（cladding）已不符合今日的消防安全標準，一旦起火將十分危險。而倫敦前幾年的Grenfell Tower大火死傷慘重，更提醒全英國社會不能漠視此一問題，因此目前仍在整修當中。包覆層只是老舊房屋的一種嚴重缺陷而已，包含電費、暖氣費也通常將更為高昂。整體而言，由於戰後英國房屋供給長期過少，老舊房屋難以淘汰，英國其實有將近4成的現有住宅是在二次大戰之前興建，是歐洲各國最高；相較之下，德國僅有25%如此，義大利和荷蘭都是2成，更有10個國家在15%以下。

除了安全疑慮之外，在整修的過程中，這間房子不能再抵押，讓Mary無法以「二胎」的方式貸款應急，財務操作空間相當受限；此外，由於房屋是半買半租，Mary若要保持房屋在銀行和潛在買家眼中的價值，也必須和組織「延長租約」，確保若要轉手的話「租期」仍然夠長，但在整修期間，延約的流程也將完全被凍結，更讓Mary等於被完全「卡死」。

顯然，這些安全和財務問題都源於住房淘汰速度過慢，但在近期的緊縮之下，這又進一步增加了Mary和非營利組織的財務壓力：光是2023年，全英格蘭住房組織需支付的維修經費就高達77億英鎊，又比去年增加了2成，而這還沒有算入60億用於提升建築安全的支出。而為了攤負一部分的成本，報導指出，Mary今期需繳納的管理費已是簽約時的兩倍—政府長期投資不足，又縮減每一年的投資，最終還是得要有人埋單。

那麼，Mary如果只求不賠本，想要趕快賺賣呢？報導也指出，就算沒有消防安全問題，這類物件要轉手賣出現在也非常困難。這些年來，人們的實質所得成長停滯不前，導致有能力買房的青年越來越少—2000年初，25-34歲的青年仍有將近6成能擁有自己的房產，但現在卻已低於4成。換言之，當年咬緊牙關才勉強能半買半租的Mary，現在就算只求不賠本，想要趕緊「出場」，要能找到有能力的買家都不會是一件容易的事。

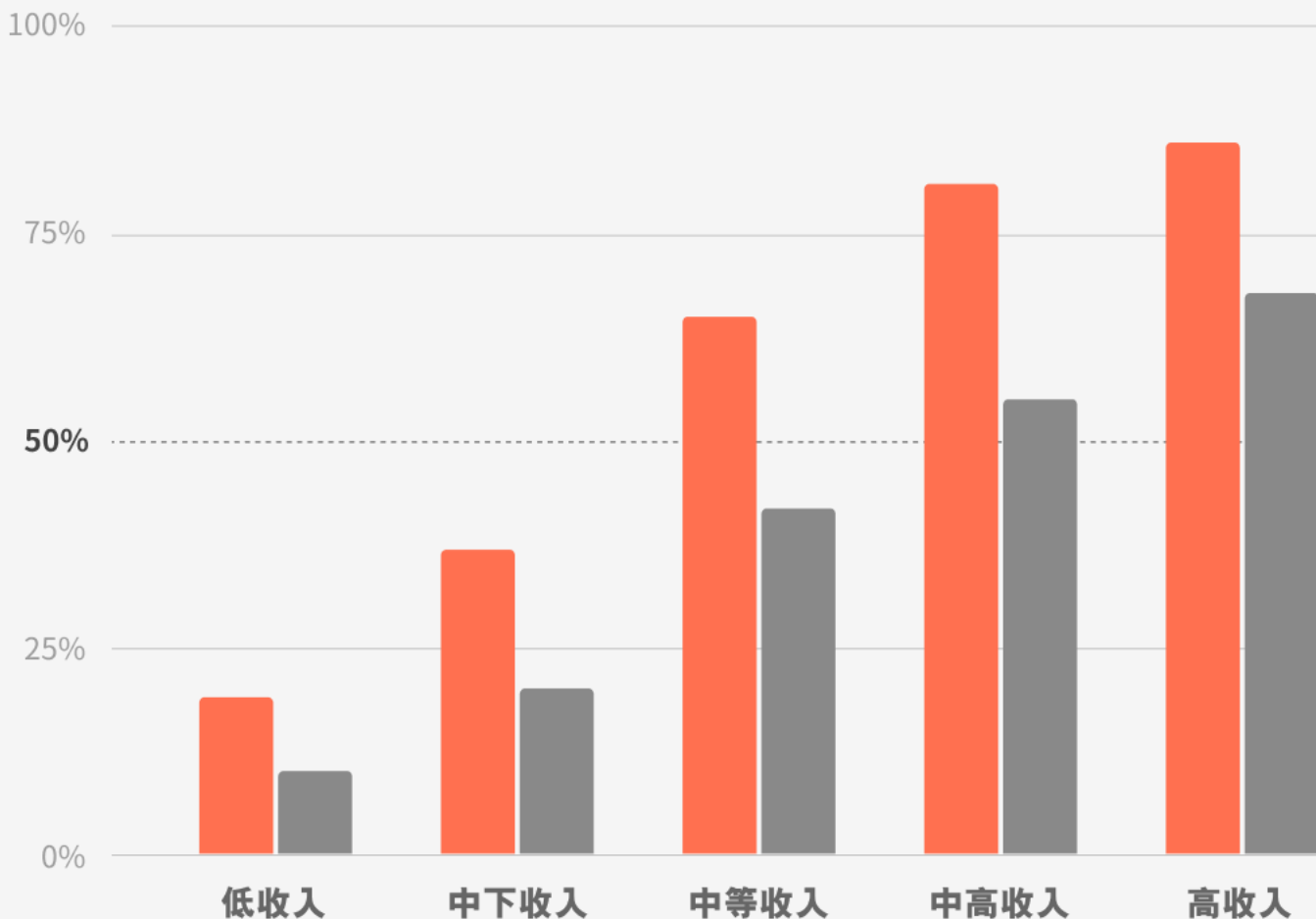
而若將英格蘭和威爾斯所有青年的收入分做5等分，分別加以觀察，更能更進一步理解當前青年世代的情況，究竟與上個世代有多大的差異。

# 英国青年买房愈来愈难

中上收入青年买房从「当然」变成「有可能」，  
中下收入从「有可能」变成「很难得」

● 1996年 ● 2022年 自有房屋比率

青年（25-34岁）自有房屋比率



资料来源：Family Resources Survey，Institute for Fiscal Studies 分析

端傳媒 Init

在2、30年前，青年买房的比率其實仍然不低。就算是中下收入（由下數來第2層）的青年都有將近4成可以買樓，但現在已經只剩2成，「上樓」率等於直接腰斬。至於中等收入（第3層），比率也從65%、將近三分之二的高檔，下降到今日僅剩42%。至於中上收入（第4層）的青年過去更有高達8成在34歲前能夠買房，幾乎已經可以說是這類人的「預期」，但現在已經下滑到稍稍過半而已。換言之，本來的「理所當然」已變成「有可能」，本來的「有可能」更已變成「很難得」。中下收入的青年已經習慣買不了房，連中上收入的青年也都不再是購屋保證一而由於家中晚輩搬不出去，中老年人也通通看在眼裡，無怪住房問題嚴重是英國跨世代的共識。

## 兩黨有解方？購屋補貼吸引選民，但恐怕只有反效果

從政治人物的角度來說，面對跨世代民眾這樣的親身感受，購屋補貼顯然是個好的選舉號召，能用來吸引認為自己可能受惠的選民。所以，英國兩黨也都通通提出相類似的政策，也不太令人意外。工黨的政策如果實施，將讓青年买房的貸款比率上限可以從90%提升到95%，降低自備款的需求；保守黨的政綱則提到更多面向，雖然關鍵細節上有些模糊，但大方向上也同樣會把貸款比率提升到95%，且前五年不需支付利息，並且可以加貸2成的「房屋淨值貸款」（所謂的「第二胎」，亦即再用房屋抵押貸出現金）。

此外，保守黨也提出「首購族免印花稅」的政策。然而，這是政治宣傳的語言：本來就僅有30萬英鎊以上的單位需要繳交印花稅，而保守黨政府在2022年將此一門檻暫時調升到42.5萬，他們現在只不過承諾要予以延續而已。換言之，這其實是延續現有的優惠，而且僅有「目標房價在30萬至42.5萬之間」的首購族會受影響。

兩黨這樣的政策雖然可能對選民有吸引力，但真的有用嗎？專家普遍非常懷疑，因為如同前述，英國長期的問題是住房供應不足，現在這樣的政策是刺激需求，看似能直接降低青年負擔，但實際上恐怕會有反效果。

2024年1月16日，英國倫敦泰晤士河畔正在興建的高樓。攝：Mike Kemp/In Pictures via Getty Images

事實上，倫敦經濟學院的研究者今年發表的研究論文就指出，這類政策只有在人們本來就可以負擔房價的區域稍稍有用，因為只有在這樣的地方，刺激買氣的結果能讓建商願意投入新建案，讓更多人可以買樓。但在倫敦這類地方，人們已經買不起房，加上要取得新土地蓋房又如此困難，類似的政策只是讓建商可以把價格開得更高一買房者雖然帳面上有拿到優惠，但其實根本沒有省到錢，只是用更高價買樓，納稅人根本等於直接補助建商。

更何況，由於近年實質收入停滯伴隨樓價高漲，絕大多數青年的問題本來就不是頭期款，遑論印花稅之類的支出。獨立智庫Institute for Fiscal Studies的研究報告指出，如果以「付得出自備款」加上「繳得起房貸」為標準（貸款額度不超過收入加資產的4.5倍），在25-39歲的青年租屋族當中，僅有3%會因為「能多貸5%」而有力能在現有居住地買樓。相反地，有9%的青年租屋族如果願意負擔房貸的財務風險，本來就能繳出全額頭期款，另外88%就算「能多貸5%」也完全負擔不起。而且，這已是各地較便宜的樓價來計算的結果（計算標準為各地後4分之1房價），甚至不是平均價格，實際上的效果還要再打一次折扣。

換言之，這類政策只能幫助到極其少數的青年，而且在很多地方甚至還會推升樓價。就算只是要幫Mary把自己手上的房子賣出去，恐怕很難指望這樣的貸款補助政策可以真的幫她找到買主。從這些政策評估的角度來看，兩黨有「共識」的這項政策，與其說是可以用來幫助選民，不如說是只是用來獲取選票而已。

從這個角度看來，工黨住房政策中唯一值得寄望的，應仍是釋出土地的規劃，以及強制要求地方政府計畫興建住宅的方案，其餘都不需太過期待。因此，該如何面對此一政策伴隨的政治風險，就是新政府成敗的一大關鍵。否則，在新舊問題的交疊之下，住房議題並不僅是會原地踏步而已，恐怕只會甚至更加惡化，帶來更大、更為複雜的危機。

[# 移民英国](#) [# 英国政治](#)

本刊載內容版權為端傳媒或相關單位所有，未經端傳媒編輯部授權，請勿轉載或複製，否則即為侵權。