



新青年論壇
香港各世代大學學歷勞工
住屋承擔能力研究報告
(1987-2022)

行政摘要

新青年論壇引入差餉物業估價署的樓價和租金指數對比，分析過去 35 年大學學歷勞工的收入和增薪速度，藉此反映不同世代大學學歷工的住屋承擔能力及向上流動情況。

主要發現：

過去 35 年整體樓價指數拋離通脹 近年增速有所減慢

研究發現，對比 1987 年和 2022 年的 35 年間，香港整體樓價指數從 26.3 點升至 369.7 點；整體租金指數由 47 點升至 178.3 點，升幅亦有 279.4%；相比之下，通脹從 32.1 點升至 103.3 點，升幅為 221.8%。（詳見報告 4.1）

若將樓價指數拆分為不同面積的單位分類，近十年「上車盤」升幅最大：如果以 2012 年至 2022 年的升幅計算，A 類單位（實用面積少於 40 平方米的單位）樓價指數上升 87.3%，高於 B 類單位的 82.6%，以及整體樓價指數的 79.3%，本身置業能力較弱的年輕世代更難以上車。另外，在租金指數方面，A 類單位的升幅也是在各類型單位中最高。（詳見報告 4.2）

經樓價指數調整後不同世代初入職中位數收入比較

研究發現，經樓價指數調整後，第一代大學畢業生在 20-24 歲的初入職中位數收入最高，有 17490 元(1987 年)，其次為第四代，有 15021 元(2002 年)，而第二代(1992 年)和第五代(2007 年)相約，分別為 10563 元和 10628 元。第三代處於 1998 年金融風暴前夕的樓市高位，其收入只有 7970 元(1997 年)。但在最近三個世代，由於樓價快速上漲，第六代的置業能力較第三代大降，只有 5819 元(2012 年)。第七代(2017 年)更跌至只有 4492 元，到第八代(2022 年)稍有改善，為 4868 元。（詳見 5.1）

經樓價指數調整後不同世代 30-34 歲中位數收入比較

30-34 歲是傳統結婚成家的年齡段，因此對比不同世代的置業能力時，本研究選擇以 30-34 歲的樓價調整後收入作對比。第一代 30-34 歲大學學歷勞工，收入中位數為 16676 元(1997 年)；第二代則因 1998 年亞洲金融風暴後樓市大跌而增至 35765 元(2002 年)。由於樓市在 2003 年開始重拾升勢，經樓價指數調整的收入亦隨之下跌，第三代經樓價指數調整的收入中位數跌至 22222 元(2007 年)。第四代經樓價指數調整的收入中位數跌至 12124 元(2012 年)。在樓價持續上漲的環境下，第五代經樓價指數調整的收入中位數大跌至 8625 元(2017 年)，到了第六代，經樓價指數調整的收入中位數更跌至 8493 元(2022 年)。（詳見 5.1）

年輕世代的收入升幅遠遠落後於樓價

研究發現第一代大學學歷勞工從 20-24 歲成長至 30-34 歲時，其收入升幅與樓價升幅相差不大。第四代面對樓價在 2000 年代中後期的樓市復甦，收入增長已經開始落後樓價增長。更年輕的第五代，他們被樓市升勢遠遠拋離，即使是收入最高的 10% 亦只能勉

強高於樓價趨勢。最年輕的第六代，情況有所改善，收入升幅均高於樓價，置業能力有所回升。但整體而言，第六代的實際置業能力仍遠遜於之前世代，只是趨勢有一定改善而已。（詳見 5.3）

房屋呎價佔不同世代初入職（20-24 歲）中位數收入比例

為方便進行比較，研究將新界 40 平方米以下(約 430 呎)單位的平均呎價除以大學學歷勞工收入，得出每一呎價錢佔不同世代大學學歷勞工月入的百份比，以反映他們對「上車盤」的承擔能力。

研究發現以中位數收入比較，呎價佔第一代(1987 年)的初入職收入(即 20-24 歲)19.1%，第二代(1992 年)升至 33.9%，第三代(1997 年)升至 42.4%，由於樓市在 1998 年金融風暴後持續回落，第四代(2002 年)的比例稍跌至 21.6%，第五代(2007 年)再跌至 27.5%，第六代(2012 年)的比例大升至 52.5%，第七代(2017 年)開始急升至 75.3%，第八代(2022 年)亦達 74.1%，年輕世代的置業承擔能力遠低於年長世代。（詳見 6.1）

不同世代年資收入增長與呎價佔收入比例變化

隨著年資及收入增長，由初入職收入到 25-29 歲時，呎價理應佔收入水平一個較低的比例，但研究發現由於不同世代面對著不同程度的樓市波動，呎價佔收入比例出現很大的變化。第一代的呎價比例從 19.1%(1987 年)升至 25.5%(1992 年)，顯示薪酬增幅追不上樓價升幅。由於樓價下跌(1998 年亞洲金融風暴)，第三代從 42.4%(1997 年)跌至 14.2%(2002 年)，情況得到大幅改善。及至近年，第六代在 20-24 歲時的呎價比例已經處於高水平，為 52.5%(2012 年)，但到了 25-29 歲時(2017 年)，其比例進一步上升至 56.5%，反映日益沈重的置業負擔。第七代的情況只是稍有改善，其呎價比例從 75.3%(2017 年)降至 55.5%(2022 年)，但置業負擔仍然沈重。（詳見 6.1）

總結及建議：

樓市微調難減置業負擔

與以往數年同類型研究結果相似，經樓價指數調整後的大學學歷勞工收入持續下跌，新界 40 平方米以下平均呎價佔收入的比例雖然不再暴增，但水平極高，反映年輕世代面對異常沈重的置業壓力。雖然近期由於疫情和世界經濟不穩，樓價有一定調整，可是未來跌勢能否持續仍是未知之數。再加上目前樓價處於非常高的水平，除非出現大幅度調整，否則對年輕世代而言，置業仍是一個極大的負擔，以至奢望。

增加資助房屋供應迫在眉睫

新青年論壇認為雖然往屆和現任政府，都是以解決房屋問題，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訂為七：三，但私營房屋供應量仍然不足，總體房屋供應依然緊張。故此政府有必要大幅度加強土地供應，為私人市場提供足夠房屋。

發揮粵港澳大灣區優勢 落實產業多元化

新世代置業難的問題其實反映兩個問題，第一是樓價過高，第二是高收入職位的供應持續不足，令大學學歷勞工收入上漲速度長年追不上樓價升幅。普羅大眾都希望能夠通過取得高學歷來獲得更高收入，這種想法無可厚非。新青年論壇認為政府不應該通過阻止更多人取得大學學位，以提高年輕世代大學學歷勞工的收入。相反，政府應該積極推行產業發展政策，發展高新科技等高增值行業，以此增加高收入崗位的需求，才能有效提高年輕世代的大學學歷勞工收入。

新青年論壇認為，隨著新一屆特區政府公佈及落實《香港創新科技發展藍圖》，發展北部都會區，推動本港高等院校利用粵港澳大灣區發展規劃，積極融入國家發展大局，推動產業多元化，將有助增加與大學學歷匹配的高技能職位的增長，讓不同專長和興趣的大學生看到未來的發展機會。

新青年論壇

香港各世代大學學歷勞工住屋承擔能力研究報告 (1987-2022)

2023年10月03日

1. 引言

新青年論壇分析政府統計處的數據，進行了《香港各世代大學生收入比較研究報告:1987至2022》，研究分析了該35年大學學歷勞工的收入和增薪速度，了解不同世代的向上流動情況。有鑑於居住開支佔了入息的相當比例，樓價或租金的波動直接影響不同世代的向上流動情況，故此研究根據早前的收入數據，引入差餉物業估價署的樓價和租金指數對比，分析不同世代大學學歷工的住屋承擔能力。

2. 研究方法及限制

樓價和租金指數是以1999年為基準年。與之前使用綜合消費物價指數調整收入不同，經樓價或租金指數調整的收入水平只考慮置業或租住私人住宅開支，以此來反映不同世代收入水平。

在了解不同世代的樓價承擔能力時，有兩點要特別提出：

1. 置業的負擔除了考慮樓價因素，還包括按揭比例和利息等因素，而按揭成數和借貸成本，也是影響置業承擔能力的重要因素，例子包括美國聯儲局快速加息對借貸成本的影響；
2. 樓價指數只計算私人樓宇單位的售價，不包括其他公營房屋單位，而事實上，有部份置業人士是可透過資助房屋計劃來滿足住屋需要。

3. 本研究的世代分類

為比較和追蹤不同年代大學學歷勞工的收入，本研究將 1987 年至 2022 年的大學學歷勞工以每 5 年一個世代作比較。研究須強調，以每 5 年為一世代，只是為了方便在不同年齡層作對比，並非意味著在僅相差 5 年的世代之間有著與別不同之特點。¹

世代	出生年份	年齡 (2022 年計)
第一代	1963 至 1967 年	55-59 歲
第二代	1968 至 1972 年	50-54 歲
第三代	1973 至 1977 年	45-49 歲
第四代	1978 至 1982 年	40-44 歲
第五代	1983 至 1987 年	35-39 歲
第六代	1988 至 1992 年	30-34 歲
第七代	1993 至 1998 年	25-29 歲
第八代	1998 至 2002 年	20-24 歲

4. 樓市背景資料

4.1 三十五年整體樓價指數拋離通脹 近年增速有所減慢

對比 1987 年和 2022 年的三十五年間(表二)，香港整體樓價指數從 26.3 點升至 369.7 點，升幅高達 1305.7%，整體租金指數由 47 點升至 178.3 點，升幅亦有 279.4%，相比之下，通脹從 32.1 點升至 103.3 點，升幅為 221.8%。對比之下，整體樓價指數升幅遠高於通脹，租金升幅則相對溫和。在 1987 年至 2002 年的樓價指數和通脹，分別上升 165.8%和 77.4%。可是，在 2012 年至 2022 年，樓價指數和通脹分別上升 79.3%和 25.0%。雖然近 10 年的樓價升幅有所減慢，但仍然拋離通脹。

¹ 在比較不同世代的收入時，研究是假設同世代的人口結構和特徵沒有明顯變動。需要一提的是，於 1993 年或以後，統計處收錄的收入數據是基於所有全職勞工(不包括外傭)，但 1992 年或以前，統計處收錄的收入數據則包括外傭在內的全職勞工，這有可能影響到數據的可比較性。不過考慮到於 1992 年底，本港的外傭數量只佔所有的全職勞工約 3.3%，再加上外傭工資相對整體勞工收入較低，估計會輕微拉低 1992 年或以前的整體收入數據(主要是低學歷勞工)，對大學生收入數據的影響不大，因此 1992 年前的收入數據仍然大體上能與 1992 年後的收入數據作比較。最後，研究雖然不能排除外移和遷入人口對人口結構帶來的變化，但統計處沒有提供相關數據，加上香港的人口相對穩定，同一世代數據仍是具有一定的可比性。

表二. 1987-2022 年綜合消費物價指數²、私人住宅各類單位售價指數及私人住宅各類單位租金指數變化

	綜合消費物價指數	樓價指數	租金指數
1987 年	32.1	26.3	47
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 年間增長比例	221.8%	1305.7%	279.4%
1987-2002 年間增長比例	110.6%	165.8%	77.4%
2012-2022 年間增長比例	27.4%	79.3%	25.0%

4.2 面積愈細 樓價升幅愈高

以不同面積的單位分類³，從表三和表四可見，面積愈小的單位，其呎價以及租金升幅則愈高，A 類單位在 2022 年的數價指數為 407.5，比整體樓價指數的 369.7 高 37.8 點。如果以 2012 年至 2022 年的升幅計算，近十年 A 類單位樓價指數上升 87.3%，高於 B 類單位的 82.6%，以及整體樓價指數的 79.3%。而且樓價指數的升幅呈現面積愈細，升幅愈高的現象，在 E 類單位中，近十年樓價指數升幅非常溫和，只有 15.5%。

表三. 1987-2022 年私人住宅各類單位售價指數變化

	樓價指數 (A 類)	樓價指數 (B 類)	樓價指數 (C 類)	樓價指數 (D 類)	樓價指數 (E 類)	樓價指數
1987 年	28.7	24.2	21.9	未有數據	未有數據	26.3
1992 年	91.2	82.5	79.9	71.4	59.3	85.2
2002 年	68.1	70.2	71.9	76.6	81.8	69.9
2012 年	217.6	195.7	208.4	226	260.9	206.2
2022 年	407.5	357.4	329.8	314.6	301.4	369.7
2012 至 2022 年增長	87.3%	82.6%	58.3%	39.2%	15.5%	79.3%

²本次研究報告使用的綜合消費物價指數，其基準年從 2019 年 10 月開始至 2020 年 9 月為終點，因此本次研究中經通脹調整的收入數字與以往各年的報告不能直接比較。

³根據差餉物業估價署，A 類單位為實用面積少於 40 平方米的單位，B 類為實用面積介乎 40 至 69.9 平方米，C 類為實用面積介乎 70 至 99.9 平方米，D 類為實用面積介乎 100 至 159.9 平方米，E 類為實用面積超過 160 平方米的單位。

4.3. 細單位租金升幅高

在租金指數方面，A 類單位的升幅也是在各類型單位中最高。在 2012 年至 2022 年整體租金指數上升 25.0%，而 A 類單位的租金指數上升 30.8%，而 B 類單位則上升 26.0%，C 類只有 15.9%，E 類更只是倒跌 7.4%。

	租金指數 (A 類)	租金指數 (B 類)	租金指數 (C 類)	租金指數 (D 類)	租金指數 (E 類)	租金指數
1987 年	46.6	47.1	47.3	46.6	48.6	47
1992 年	93.1	93.8	95.4	87.4	77.1	90.4
2002 年	81.3	81.8	85	89.8	94.3	83.4
2012 年	149.6	140.5	132	137.9	148.1	142.6
2022 年	195.7	177	153	147.7	137.1	178.3
2012 至 2022 年增長	30.8%	26.0%	15.9%	7.1%	-7.4%	25.0%

5. 經樓價及租金指數調整後的收入

5.1 經樓價指數調整後不同世代收入

5.1.1 經調整後的初入職中位數收入

在表五可見，經樓價指數調整後，不同世代在 20-24 歲的初入職收入。當中以第一代的初入職中位數收入最高，有 17490 元(1987 年)，其次為第四代，有 15021 元(2002 年)，而第二代(1992 年)和第五代(2007 年)相約，分別為\$10563 和 10628 元。第三代處於 1998 年金融風暴前夕的樓市高位，其收入只有 7970 元(1997 年)。但在最近三個世代，由於樓價快速上漲，第六代的置業能力較第三代大降，只有 5819 元(2012 年)。第七代(2017 年)更跌至只有 4492 元，到第八代(2022 年)稍有改善，為 4868 元。

	第一代 (1987)	第二代 (1992)	第三代 (1997)	第四代 (2002)	第五代 (2007)	第六代 (2012)	第七代 (2017)	第八代 (2022)
10 百分位數	\$9505	\$5633	\$5456	\$10014	\$7246	\$4122	\$3144	\$3245
中位數	\$17490	\$10563	\$7970	\$15021	\$10628	\$5819	\$4492	\$4868
90 百分位數	\$30418	\$16431	\$12262	\$25751	\$17391	\$10669	\$7487	\$8926

5.1.2 經調整後的 30-34 歲收入

30-34 歲是很多人結婚成家的年齡段，因此對比不同世代的置業能力時，以 30-34 歲的樓價調整後收入作對比算是一個較為合理的做法。從表六可見，經樓價指數調整後，30-34 歲的第一代大學學歷勞工，收入中位數為 16676 元(1997 年)。由於樓市在 1998 年亞洲金融風暴後大跌，經樓價指數調整的收入於其後數年則會大升，第二代經樓價指數調整的收入中位數增至 35765 元(2002 年)。由於樓市在 2003 年開始重拾升勢，經樓價指數調整的收入亦隨之下跌，第三代經樓價指數調整的收入中位數跌至 22222 元(2007 年)。第四代經樓價指數調整的收入中位數跌至 12124 元(2012 年)。在樓價持續上漲的環境下，第五代經樓價指數調整的收入中位數大跌至 8625 元(2017 年)，到了第六代，經樓價指數調整的收入中位數更跌至 8493 元(2022 年)。

5.1.3 最高收入一群跌幅亦顯著

即使是大學學歷勞工收入最高的一群，也面對著同樣的問題。在 30-34 歲的第一代精英大學學歷勞工，經樓價指數調整的收入 90 百分位數為 30418 元(1987 年)。

與上段類似，第二代暴跌至 16431 元(1992 年)。在第三代時，經樓價指數調整的收入再跌至 12262 元(1997 年)。第四代則大升至 25751 元(2002 年)。第五代再暴跌至 17391 元(2007 年)。而第六代經樓價指數調整的收入僅有 10669 元(2012 年)。第七代更進一步跌至 7487 元(2017 年)。第八代愈有改善，回升至 8926 元(2022 年)。

由此可見，經樓價指數調整後的收入波動極大，反映不同世代在人生最為需要置業時的實際置業負擔差距極大。在最近十年間，樓價升幅可觀，導致從第六代開始，實際置業能力大減，縱使第八代的情況有所改善，亦跟之前世代的置業能力存在極大差距。

表六. 30-34 歲大學學歷勞工收入對比 (每月收入, 經樓價指數調整)

	第一代 (1997)	第二代 (2002)	第三代 (2007)	第四代 (2012)	第五代 (2017)	第六代 (2022)
10 百分位數	\$9196	\$18597	\$11594	\$6304	\$4642	\$4868
中位數	\$16676	\$35765	\$22222	\$12124	\$8625	\$8493
90 百分位數	\$36787	\$71530	\$43478	\$24248	\$17610	\$18393

*注: 由於第七代要在 2027 年才達到 30-34 歲，因此只對比第一至六代的數據。

5.2 經租金指數調整後不同世代收入

相對於樓價，租金的上升幅度較慢，大學學歷勞工的租住能力雖稍好於置業能力，但仍有相當部份收入被租金升幅蠶食。從表七可見，經租金指數調整後，30-34 歲的第一代大學學歷勞工，收入中位數為 20223 元(1997 年)。由於 1998 年的金融風暴所帶來的樓市下跌，第二代的中位數升至 29976 元(2002 年)。到了第三代，由於樓市復甦，租住能力再跌至 22593 元(2007 年)。第四代的租住能力大幅下跌至 17531 元(2012 年)。第五代再跌至 15772 元(2017 年)。第六代就回升至 17610 元(2022 年)。

在高收入大學學歷勞工當中，從第三代開始，其租住能力亦出現逐代下降的情況，直到第六代才有輕微改善。30-34 歲的第三代大學生，收入為 44204 元(2007 年)。第四代跌至 35063 元(2012 年)。到了第五代，就跌至 32201 元(2017 年)。而第六代，回升至 38137 元(2022 年)。

表七. 30-34 歲大學學歷勞工收入對比 (每月, 經租金指數調整)

	第一代 (1997)	第二代 (2002)	第三代 (2007)	第四代 (2012)	第五代 (2017)	第六代 (2022)
10 百分位數	\$11152	\$15587	\$11787	\$9116	\$8488	\$10095
中位數	\$20223	\$29976	\$22593	\$17531	\$15772	\$17610
90 百分位數	\$44609	\$59952	\$44204	\$35063	\$32201	\$38137

*注: 由於第七代要在 2024 年才達到 30-34 歲，因此只對比第一至六代的比例。

5.3 年輕世代的收入升幅遠遠落後於樓價

從表八可見，第一代從 20-24 歲成長至 30-34 歲時，其收入升幅與樓價升幅相差不大。第二代從 20-24 歲成長至 30-34 歲時，其收入的升幅遠遠高於樓價升幅。而且第一和二代相對容易購買政府資助房屋，並在其後十多年，他們亦能夠在私人樓宇價格回落時置業，因此其置業安居的機會遠較年輕世代為多。第三代恰好遇上樓價低潮，所以各收入水平的升幅均高於樓價指數升幅。第四代面對樓價在 2000 年代中後期的樓市復甦，收入增長已經開始落後樓價增長。至於更年輕的第五代，他們被樓市升勢遠遠拋離，即使是收入最高的 10% 亦只能勉強高於樓價趨勢。最年輕的第六代，情況有所改善，收入升幅均高於樓價，置業能力有所回升，可是從上部的表六可見，第六代的實際置業能力仍遠遜於之前世代，只是趨勢有一定改善而已。

表八. 20-24 歲至 30-34 歲大學學歷勞工 10 百分位數收入、中位數收入、90 百分位數收入、綜合消費物價指數、私人住宅各類單位售價指數及私人住宅各類單位租金指數變化

	第一代	第二代	第三代	第四代	第五代	第六代
同期綜合消費物價指數升幅	132.4%	31.8%	-7.6%	20.0%	37.3%	27.4%
同期樓價指數升幅	520.2%	-18.0%	-36.5%	195.0%	222.6%	79.3%
同期租金指數升幅	186.2%	-7.7%	-24.3%	71.0%	79.4%	25.0%
20-24 歲升至 30-34 歲 10 百分位數收入的升幅	500.0%	170.8%	34.8%	85.7%	106.7%	111.8%
20-24 歲升至 30-34 歲中位數收入的升幅	491.3%	177.8%	76.9%	138.1%	161.8%	161.7%
20-24 歲升至 30-34 歲 90 百分位數收入的升幅	650.0%	257.1%	125.0%	177.8%	226.7%	209.1%

*注 1: 紅字代表從 20-24 歲至 30-34 歲的收入升幅高於同期樓價升幅。
 注 2: 表中所有收入均不經通脹調整，以便與三項指數作對比。

6. 呎價佔不同世代收入比例

為方便進行比較，研究將新界 40 平方米以下(約 430 呎)單位的平均呎價除以大學學歷勞工收入，得出每一呎價錢佔不同世代大學學歷勞工月入的百份比，以反映他們對「上車盤」的承擔能力。總體來說，在第一至第四代的大學學歷勞工中，呎價佔收入比例多為下降，而且比例的水平相對較低，即使是最低收入的 10% 大學學歷勞工，他們仍能在某些年度有不俗的置業能力。但從第六代開始，置業的負擔開始大幅加重，在第六、七和八代時，樓價上升的幅度雖有所減緩，但由於樓價處於極高水平，導致呎價佔其收入比例處於高位，置業負擔持續沈重。

6.1 呎價佔收入比例 (中位數)

6.1.1 呎價佔 20-24 歲收入比例

從表九可見，以中位數收入比較，呎價佔第一代(1987 年)的初入職收入(即 20-24 歲)19.1%，第二代(1992 年)升至 33.9%，第三代(1997 年)升至 42.4%，由於樓市在 1998 年金融風暴後持續回落，第四代(2002 年)的比例稍跌至 21.6%，第五代(2007 年)再跌至 27.5%，第六代(2012 年)的比例大升至 52.5%，第七代(2017 年)開始急升至 75.3%，第八代(2022 年)亦達 74.1%。

表九. 新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工中位數收入的比例 (以年份區分)

	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%

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

6.1.2 呎價佔 25-29 歲收入比例

到 25-29 歲時，由於年資上升，呎價理應佔收入水平一個較低的比例。但從數字可見，由於不同世代面對著不同程度的樓市波動，呎價佔收入比例出現很大的變化。到 25-29 歲，第一代的呎價比例從 19.1%(1987 年)升至 25.5%(1992 年)，顯示薪

酬增幅追不上樓價升幅。在樓價大增的 1990 年代初期間，第二代的呎價比例卻有所下降，從 33.9%(1992 年)降至 27.6%(1997 年)。由於樓價下跌(1998 年亞洲金融風暴)，第三代從 42.4%(1997 年)跌至 14.2%(2002 年)，情況得到大幅改善。由於樓市在 2000 年代中開始復甦，第四代的比例則沒有大改變，由 21.6%(2002 年)降至 20.1%(2007 年)。第五代由 27.5%(2007 年)升至 38.2%(2012 年)，反映在 2000 年代末期開始，大學學歷勞工收入中位數升幅已經開始落後樓價升幅。第六代在 20-24 歲時的呎價比例已經處於高水平，為 52.5%(2012 年)，但到了 25-29 歲時(2017 年)，其比例進一步上升至 56.5%，反映日益沈重的置業負擔。第七代的情況只是稍有改善，其呎價比例從 75.3%(2017 年)降至 55.5%(2022 年)，置業負擔仍然沈重。

6.2 呎價佔收入比例 (高收入)

6.2.1 呎價佔 20-24 歲收入比例

在表十可見，在高收入的大學學歷勞工中，呎價佔第一代初入職收入(即 20-24 歲)11.0% (1987 年)，第二代的比例大升至 21.8%(1992 年)，第三代再升至 27.6%(1997 年)，第四代大跌至 12.6%(2002 年)，第五代復升至 16.8%(2007 年)，第六代的比例暴增至 28.6%(2012 年)，第七代更大增至 45.2%(2017 年)，第八代亦有 40.4%(2022 年)。

6.2.2 呎價佔 25-29 歲收入比例

到 25-29 歲時，第二代的收入佔呎價比例從 13.4%(1989 年)微跌至 12.8%(1994 年)，第三代則從 21.8%(1994 年)大跌至 9.6%(1999 年)，在第四代，比例從 16.6%(1999 年)跌至 8.6%(2004 年)，而到了第五代，就從 16.5%(2004 年)跌至 12.1%(2009 年)，第六代由 18.2%(2009 年)大增至 26.5%(2014 年)，第七代則從 36.9%(2014 年)微跌至 32.0%(2019 年)。可見精英大學學歷勞工由 20-24 歲到 25-29 歲期間的薪酬升幅，還可勉強跟上樓價的升幅。雖然在第六代(18.2%升至 26.5%)有追不上的情況，但幅度尚算輕微，沒有出現如中數位勞工收入般的差距，可是，整體而言，年輕世代的負擔能力是愈來愈低。

表十 新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工 90 百分位數收入的比例 (以年份區分)

	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	11.0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1992 年	12.2%	21.8%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1997 年	9.2%	15.3%	27.6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2002 年	3.0%	4.5%	7.6%	12.6%	N/A	N/A	N/A	N/A
2007 年	3.8%	5.0%	6.7%	10.1%	16.8%	N/A	N/A	N/A
2012 年	6.5%	7.9%	9.7%	12.6%	18.9%	28.6%	N/A	N/A
2017 年	10.3%	11.3%	12.6%	15.1%	19.2%	28.3%	45.2%	N/A
2022 年	9.9%	10.8%	12.1%	13.3%	15.5%	19.6%	29.6%	40.4%

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

6.3 呎價佔收入比例 (低收入)

6.3.1 呎價佔 20-24 歲收入比例

對於最低收入的 10% 大學學歷勞工，呎價佔收入比例非常高。呎價佔第一代的初入職收入(即 20-24 歲)為 35.1%(1987 年)。由於 1980 年代末至 1990 年代初的樓市升勢，第二代的比例大增至 63.6%(1992 年)。第三代的比例亦有 61.9%(1997 年)。由於亞洲金融風暴帶來的經濟衰退，第四代的比例大降至 32.5%(2002 年)。其後樓市復甦，第五代比例回升至 40.3%(2007 年)，第六代比例再暴升至 74.1%(2012 年)，第七代則更攀升至 107.6%(2017 年)，到第八代則高達 111.1%(2022 年)，意味著第七和八代大學學歷勞工中較低收入的一群，需要用超過一個月的收入才能在新界買低於 40 平方米單位中的一呎。

6.3.2 呎價佔 25-29 歲收入比例

從 20-24 歲的年齡層過渡到 25-29 歲年齡層時，第一代的呎價收入比例從 35.1%(1987 年)升至 50.9%(1992 年)。第二代的比例從 63.6%(1992 年)稍跌至 50.1%(1997 年)。受到 1998 年亞洲金融風暴影響，第三代則從 61.9%(1997 年)大跌至 22.7%(2002 年)，第四代的比例從保持平穩，於 2002 年和 2007 年均約為 32.5%。第五代從 40.3%(2007 年)的比例升至 60.6%(2012 年)。第六代則由 74.1%(2012 年)急升至 90.4%(2017 年)。第七代則從 107.6%(2017 年)的高位稍為回落至 88.9%(2022 年)。總的而言，低收入的大學學歷勞工需要用更大的收入比例用以置業，在年輕世代的比例尤其高，反映置業困難的情況日益嚴峻。

表十一. 新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工 10 百分位數收入的比例 (以年份區分)

	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	35.1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1992 年	50.9%	63.6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1997 年	36.7%	50.1%	61.9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2002 年	15.1%	17.5%	22.7%	32.5%	N/A	N/A	N/A	N/A
2007 年	20.1%	20.1%	25.2%	32.5%	40.3%	N/A	N/A	N/A
2012 年	35.0%	37.1%	42.0%	48.5%	60.6%	74.1%	N/A	N/A
2017 年	56.5%	56.5%	56.5%	62.8%	72.9%	90.4%	107.6%	N/A
2022 年	66.7%	65.0%	66.7%	66.0%	66.7%	74.1%	88.9%	111.1%

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

7. 2002 至 2012 年和 2012 至 2022 年的對比

以樓價指數計算，從 1992 年至 2002 年間有一定跌幅，為-18.0%，2002 年至 2012 年的升幅大增至 195.0%，2012 年至 2022 年的升幅放緩，亦有 79.3%。在這三個時期，2002 年至 2012 年的升幅最大，2012 年至 2022 年的升幅有所下降。

為方便對比，我們選取兩個世代作研究對象，分別為第四代和第六代。選擇第四和六代作對比的原因在於，兩者在各自的十年間(2002 年至 2012 年及 2012 年至 2022 年)均由 20-24 歲增長至 30-34 歲，有相同的年齡層和增薪作比較。而且這段年齡通常是由畢業到結婚的時間，產生置業需求的常見軌跡。

7.1 樓價指數/中位數收入/呎價佔收入比例

首先，表十二列出第四代和第六代樓價指數、大學學歷勞工中位數及呎價佔收入比例。在表十二中可見，從 2002 年至 2012 年間樓價指數上升為 195.0%，但同時未經通脹調整的中位數收入只上升了 138.1%，故此，第二代由 20-24 歲增至 30-34 歲時，呎價佔收入比例上升，由 21.6% 升至 25.2%。可是，第六代的情況則完全不同，從 2012 年至 2022 年，樓價指數上升 79.3%，幅度較 2002-2012 年為低。同時未經通脹調整的中位數收入上升了 161.7%，因此在這十年間，呎價佔收入比例由 52.5% 跌至 42.5%。

由於表八已經初步對比了不同世代的收入與通脹、樓價指數及租金指數，所以此部分只著重討論與呎價佔收入的比例。單從收入上升幅度是否追得上樓價上升幅度而言，第六代的情況較第四代為佳。可是對於第六代而言，呎價佔收入比例在 20-24 歲時較第四代高約一倍，顯示第六代的疊業負擔極大，儘管其收入上升幅度較樓價升幅為高，呎價佔收入比例於 30-34 歲時仍然處於頗高的水平，反映年輕世代的樓價負擔能力仍然大幅落後之前世代。

	樓價指數	中位數收入 (實際收入，未經通脹調整)	新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工中位數收入的比例
2002-2012 年 (第四代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	195.0%	138.1%	21.6% → 25.2%
2012-2022 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	79.3%	161.7%	52.5% → 42.5%

7.2 高收入大學學歷勞工

研究再對比第四代和第六代收入最高的大學學歷勞工。從表十三可見，第四代的收入增速高達 177.8%，增幅略低於樓價增長，因此呎價佔收入比例於 12.6% 的水平保持平穩。可是，第六代的收入增幅雖然高達 209.1%，高於樓價指數的增幅，但呎價佔收入比例只是稍為下降，於 30-34 歲時仍有 19.6%，較第四代為高。

表十三. 2002-2022 年私人住宅各類單位售價指數、第二及六代大學學歷勞工 90 百分位數收入及新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工 90 百分位數收入的比例變化

	樓價指數	90 百分位數收入 (實際收入， <u>未經</u> 通脹調整)	新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工 90 百分位數收入的比例
2002-2012 年 (第四代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	195.0%	177.8%	12.6% → 12.6%
2012-2022 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	79.3%	209.1%	28.6% → 19.6%

7.3 低收入大學學歷勞工

至於 10 百分位數的大學學歷勞工，第四和六代的收入增速呈現相反趨勢。從表十四見，第四代的大學學歷勞工 10 百分位數收入遠遜於樓價增幅，而呎價佔收入比例亦從 32.5% 大增至 48.5%。相反第六代的 10 百分位數收入儘管高於樓價升幅，但由於中小型單位呎價升幅較整體樓價快，導致第六代的呎價佔收入比例沒有下降，只是在 74.1% 的高水平維持，顯示置業負擔在年輕世代上仍然異常沉重。

表十四. 2002-2022 年私人住宅各類單位售價指數、第二代大學學歷勞工 10 百分位數收入及新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工 10 百分位數收入的比例變化

	樓價指數	10 百分位數收入 (實際收入， <u>未經</u> 通脹調整)	新界低於 40 平方米單位平均呎價佔不同世代的大學學歷勞工 10 百分位數收入的比例
2002-2012 年 (第四代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	195.0%	85.7%	32.5% → 48.5%
2012-2022 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	79.3%	111.8%	74.1% → 74.1%

7.4 不同世代的樓價負擔能力對比

經過上述的對比可見，從中位數比較，雖然第四代面對著較高的樓價升幅，但實際置業能力仍然不俗，呎價佔收入比例仍然較低。相對的是，即使第六代經歷較為和緩的樓價升幅，可是樓價處於極高水平，導致其呎價佔收入比例處於高位，縱然隨著年齡增長有所下降，置業負擔仍然非常沈重，其呎價佔收入比例仍然高達四成多。

比對兩個世代的樓價負擔，最關鍵的因素是，是他們的起步點。如果以舉重作比喻，年長世代最初需要舉起 20 公斤的槓鈴(指代樓價)，其後則需要舉起 25 公斤的重量，負擔只是略有增加，但其體力(指代收入)亦隨時間加強，所以能較為輕鬆地支撐 25 公斤的重量(指代置業負擔能力)。相對而言，年輕世代一開始就要舉起 40 公斤的槓鈴，以他們的體力已經不太可能，但其後他們需要面對的重量居然進一步增加，達到 50 公斤，不管他們的體力如何增長，絕大部分的年輕世代均無力挑戰 50 公斤的重量。簡而言之，除了樓價增長拋離收入升幅外，關鍵在於年輕世代的置業負擔實在太大，憑自身能力置業並不現實。

表十五. 第四代與第六代的負擔能力比較

	第四代		第六代	
	經樓價指數調整之收入中位數	呎價佔收入比例	經樓價指數調整之收入中位數	呎價佔收入比例
20-24 歲	\$15021	21.6%	\$5819	52.5%
30-34 歲	\$12124	9.1%	\$8493	42.5%

8. 總結

8.1 舊世代與年輕世代大相逕庭

在 1987 至 2022 的研究期間，前十年和後十五年均出現樓市升浪，後十五年的樓價上升得更急更快，再加上在兩個時期中，政府對居住和置業的支援相去甚遠，導致年長和年輕世代面對的處境有極大分別，有以下幾點值得注意：

- **各世代的大學學歷勞工收入均高於通脹但在年輕世代大多低於樓價升幅：**經綜合消費物價指數調整後，所有世代 30-34 歲的大學學歷勞工收入都遠高於 20-24 歲的收入。這顯示香港普遍的大學學歷勞工在日常生活上的消費能力均愈來愈高，理論上生活質素亦有所提升。可是，綜合消費物價指數只能反映一籃子消費品的價格，隨著樓價上漲至極高水平，大學學歷勞工又大多需要通過私人市場解決住屋問題，導致樓價對不少人的福祉產生愈來愈大的影響。通過著重研究各世代面對不同樓價和租金的狀況，本研究發現年輕世代面臨的住屋挑戰是前所未有地強。
- **年輕世代置業能力起步點低：**經樓價指數調整後的第七代和第八代，於 20-24 歲時中位數收入分別只有\$4492 和\$4868 元，呎價佔其收入比例，於 20-24 歲時分別為 75.3%和 74.1%。正如之前的舉重的比喻，年輕世代在一開始的置業能力，遠遠弱於同一年齡層的年長世代。
- **近十年上車盤升幅最大：**在 1987 年至 2002 年的樓市，A 類上車盤的升幅比整體樓價指數略低。可是，在 2009 年至 2019 的升浪，上車盤的升幅比整體樓價指數更高，本身置業能力極弱的年輕世代更難以上車。
- **第二和第三代受惠於樓市下跌置業能力強：**經樓價指數調整後，在不同世代的 30-34 歲大學學歷勞工當中，以中位數計算，第二代的置業能力最高，其次為第三代、第一代、第四代。而第五代和第六代的置業能力最低，而且其置業能力大幅落後年長世代。
- **資助房屋供應追不上年長世代：**在 1990 年代，政府提供資助房屋的力度較強，平均每年有約 1 萬個包括居屋、夾心階層住屋等資助房屋供應，另外亦有提供首次置業貸款協助市民置業，其後因金融風暴，樓市大瀉，而被陸續取消。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年長世代時期的供應。直到最近兩年，上車盤(低於 40 平方米單位)落成量才有所回升，情況有輕微緩解。

8.2. 樓市微調難減置業負擔

與以往數年同類型研究結果相似，經樓價指數調整後的大學學歷勞工收入持續下跌，新界 40 平方米以下平均呎價佔收入的比例雖然不再暴增，但水平極高，反映年輕世代面對異常沈重的置業壓力。雖然近期由於疫情和世界經濟不穩，樓價有一定調整，可是未來跌勢能否持續仍是未知之數。再加上目前樓價處於非常高的水平，除非出現大

幅度調整，否則對年輕世代而言，置業仍是一個極大的負擔，以至奢望。

8.3. 產業多元化需要成為政府長遠目標

新世代置業難的問題其實反映兩個問題，第一是樓價過高，第二是高收入職位的供應持續不足，令大學學歷勞工收入上漲速度長年追不上樓價升幅。在《香港各世代大學生收入比較研究報告:1987至2022》發現，年長世代的大學學歷勞工的增薪幅度普遍高於新世代，坊間有人認為是大學學位增加導致學歷通脹，進而拉低大學學歷勞工收入。可是，研究選取最高收入的10%的大學學歷勞工作對比時亦發現類似情況。普羅大眾都希望能夠通過取得高學歷來獲得更高收入，這種想法無可厚非。因此政府不應該通過阻止更多人取得大學學位，以提高年輕世代大學學歷勞工的收入。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、推動本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，發展高新科技等高增值行業，以此增加高收入崗位的需求，才能有效提高年輕世代的大學學歷勞工收入。本港長年只依賴少數幾個支柱產業(如金融、法律等)，大家都明白「雞蛋不要放在同一個籃子中」的道理，再加上本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，而未來大灣區朝著高端研發和生產的整體目標，將有助香港整體社會發展。

8.4 增加資助房屋供應迫在眉睫

雖然往屆和現任政府，都是以解決房屋問題，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訂為七：三，但私營房屋供應量仍然不足，總體房屋供應依然緊張。故此政府有必要大幅度加強土地供應，為私人市場提供足夠房屋。

-- 完 --