

# 新論壇 新青年論壇 香港各世代大學學歷勞工 (1987-2017) 住屋承擔能力研究報告

2019年1月30日

## 1. 引言

新論壇和新青年論壇分析政府統計處的數據，在去年12月發布了最新一期《香港各世代大學生收入比較研究(1987年至2017年)》。分析該30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。

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。

## 2. 研究限制

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；
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 2017 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。<sup>1</sup>

世代	出生年份	年齡 (2017 年計)
第一代	1958 至 1962 年	55-59 歲
第二代	1963 至 1967 年	50-54 歲
第三代	1968 至 1972 年	45-49 歲
第四代	1973 至 1977 年	40-44 歲
第五代	1978 至 1982 年	35-39 歲
第六代	1983 至 1987 年	30-34 歲
第七代	1988 至 1992 年	25-29 歲
第八代	1993 至 1997 年	20-24 歲

<sup>1</sup> 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。

## 4. 樓市背景資料

### 4.1 三十年整體樓價指數大幅上升

對比 1987 年和 2017 年的三十年間(表二)，香港整體樓價指數從 26.3 點升至 333.9 點，升幅高達 1169.6%，整體租金指數由 47 點升至 182.6 點，升幅亦有 288.5%，相比之下，通脹從 34.6 點升至 104.2 點，升幅只有 201.2%，整體樓價指數大幅高於通脹。在 1987 年至 1997 年的樓價指數和通脹，分別上升 520.2%和 143.1%。可是，在 2007 年至 2017 年，樓價指數和通脹分別上升 33.9%和 222.6%。故此，在後 10 年的樓價升幅，拋離通脹的幅度遠比 1987 年至 1997 年高。

表二. 1987-2017 年綜合消費物價指數、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

	綜合消費物價指數	樓價指數	租金指數
1987 年	34.6	26.3	47
1997 年	84.1	163.1	134.5
2007 年	77.8	103.5	101.8
2017 年	104.2	333.9	182.6
1987-2017 年間增長比例	<b>201.2%</b>	<b>1169.6%</b>	<b>288.5%</b>
1987-1997 年間增長比例	<b>143.1%</b>	<b>520.2%</b>	<b>186.2%</b>
2007-2017 年間增長比例	<b>33.9%</b>	<b>222.6%</b>	<b>79.4%</b>

### 4.2 細單位樓價升幅高

以不同面積的單位分類<sup>2</sup>，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 2017 年的數價指數為 368.3，比整體樓價指數的 333.9 高 34.4 點。如果以 2007 年至 2017 年的升幅計算，近十年 A 類單位樓價指數上升 274%，大幅高於 B 類單位的 217%，以及整體樓價指數的 223%。

<sup>2</sup> 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。

表三. 1987-2017年私人住宅各細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
1997年	161.4	162.7	168.8	168.5	172.9	163.1
2007年	98.5	100.5	119.6	138	161.5	103.5
2017年	368.3	318.4	296.9	293.1	306.1	333.9
2007 至 2017 年增長	<b>273.9%</b>	<b>216.8%</b>	148.2%	112.4%	89.5%	<b>222.6%</b>

### 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2007年至2017年整體租金指數上升79%，而A類單位的租金指數上升100%，而B類單位則上升85%，C類只有54%。

表四. 1987-2017年私人住宅各細類單位租金指數變化

	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
1997年	128.1	135.7	140.9	139.3	138.7	134.5
2007年	100.5	98.1	103.5	115.3	121.8	101.8
2017年	<b>201.2</b>	181.7	159.4	153.5	143.9	<b>182.6</b>
2007 至 2017 年增長	<b>100.2%</b>	85.2%	54%	33.1%	18.1%	<b>79.4%</b>

## 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。當中以第二代的初入職收入最高，有 17490 元(1987 年)，其次為第五代，有 \$15021 元(2002 年)，而第三代(1992 年)和第六代(2007 年)相約，分別為 \$10563 和 \$10628 元。第七代(2012 年)跌至只有 5819 元，到第八代(2017 年)更只有 4492 元。

表五. 20-24 歲大學學歷勞工收入對比 (每月, 經樓價指數調整)

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

#### 5.1.2 經調整後的 30-34 歲收入

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 21126 元(1992 年)。由於樓市在 80 年代一直上漲至 1998 年亞洲金融風暴，第二代經樓價指數調整的收入中位數跌至 16676 元(1997 年)。基於亞洲金融風暴及其後的樓價暴跌，第三代經樓價指數調整的收入中位數升至 35765 元(2002 年)。由於樓市在 2003 年開始重拾升勢，第四代經樓價指數調整的收入中位數跌至 22222 元(2007 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 12124 元(2012 年)，到了第六代，經樓價指數調整的收入中位數更跌至 8625 元(2017 年)。

#### 5.1.3 最高收入一群亦是跌幅顯著

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 44600 元(1987 年)。與上段類似，第二代跌至 36787 元(1997 年)。在第三代時，經樓價指數調整的收入激增至 71530 元(2002 年)。第四代則大跌至 43478 元(2007 年)。第五代再暴跌至 24248 元(2012 年)。而在第六代，經樓價指數調整的收入僅有 17610 元(2017 年)。

故此，儘管在 1987 年至 1997 年的樓價上升速度，遠比近 2007 至 2017 年度上升得快，可是，在 1987 年至 1997 年的大學學歷勞工，有賴於薪酬增長幅度高，經樓價指數調整的收入，情況遠比近年的大學學歷勞工佳。以中位數計算，第二代經樓價指數調整的收入中位數有 16676 元(1997 年)，可是，在 20 年後的第六代，經樓價指數調整的收入中位數跌至僅有 8625 元(2017 年)，可見第六代薪酬被樓價大幅蠶食，問題在以下部份會作進一步解釋。

	第一代 (1992)	第二代 (1997)	第三代 (2002)	第四代 (2007)	第五代 (2012)	第六代 (2017)
10 百分位數	\$8802	\$9196	\$18597	\$11594	\$6304	\$4642
中位數	\$21126	\$16676	\$35765	\$22222	\$12124	\$8625
90 百分位數	<b>\$44600</b>	<b>\$36787</b>	<b>\$71530</b>	<b>\$43478</b>	<b>\$24248</b>	<b>\$17610</b>

\*注: 由於第七代要在 2022 年才達到 30-34 歲，因此只對比第一至六代的比例。

## 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 19911 元(1992 年)。第二代微升至 20223 元(1997 年)。到了第三代，由於樓市不佳，租住能力再升至 29976 元(2002 年)。而隨著樓市重拾升勢，第四代的租住能力下跌至 22593 元(2007 年)。第五代再跌至 17531 元(2012 年)。第六代就降至 15772 元(2017 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。30-34 歲的第三代大學生，收入為 59952 元(2002 年)。第四代跌至 44204 元(2007 年)。到了第五代，就跌至 35063 元(2012 年)。而第六代，進一步跌至 32201 元(2017 年)。

	第一代 (1992)	第二代 (1997)	第三代 (2002)	第四代 (2007)	第五代 (2012)	第六代 (2017)
10 百分位數	\$8296	\$11152	\$15587	\$11787	\$9116	\$8488
中位數	\$19911	\$20223	\$29976	\$22593	\$17531	\$15772
90 百分位數	\$42035	\$44609	\$59952	\$44204	\$35063	\$32201

\*注: 由於第七代要在 2022 年才達到 30-34 歲，因此只對比第一至六代的比例。

## 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 平方米或以下(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，雖然呎價佔收入比例偶有上升，但比例相對較低，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。但從第五代開始，置業的負擔開始變重，在第六、七和八代時，樓價上升的幅度已遠超收入增長的增幅，導致呎價佔其收入比例越來越高，更具體的說明置業能力不斷下降。

### 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

從表八可見，以中位數收入比較，呎價佔第二代(1987 年)的初入职收入(即 20-24 歲)19.1%，第三代(1992 年)升至 33.9%，第四代(1997 年)比例增至 42.4%，第五代(2002 年)則大跌至 21.6%，第六代(2007 年)的比例升至 27.5%，第七代開始急升至 52.5%，第八代更高達 75.3%。

#### 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，第二代的呎價比例從 19.1%(1987 年)升至 25.5%(1992 年)，反映薪酬增幅追不上樓價升幅，而同歲數的第三代從 33.9%(1992 年)跌至 27.6%(1997 年)，情況得到改善。而第四代則由於樓價下跌(亞洲金融風暴)，其比例下跌幅度頗大，由 42.4%(1997 年)降至 14.2%(2002 年)。第五代由 21.6%(2002 年)微跌至 20.1%(2007 年)，反映在 2000 年代經濟復甦時，大學學歷勞工收入中位數升幅稍

表八. 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	12.5%	<b>19.1%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1992 年	17.0%	<b>25.5%</b>	<b>33.9%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1997 年	15.7%	20.3%	<b>27.6%</b>	<b>42.4%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A
2002 年	6.5%	7.1%	9.1%	<b>14.2%</b>	<b>21.6%</b>	N/A	N/A	N/A
2007 年	7.6%	8.6%	10.1%	13.1%	<b>20.1%</b>	<b>27.5%</b>	N/A	N/A
2012 年	12.6%	15.8%	17.2%	21.0%	25.2%	<b>38.2%</b>	<b>52.5%</b>	N/A
2017 年	21.0%	22.6%	24.2%	28.3%	32.3%	39.2%	<b>56.5%</b>	<b>75.3%</b>

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

為領先於樓價升幅。

然而，從第六代開始，樓價升幅加快，樓價水平亦開始拋離實際負擔能力，第六代的比例從 27.5%(2007 年)升至 38.2%(2012 年)，第七代由 52.5%(2012 年)增至 56.5%(2017 年)，顯示樓價增長跑贏收入增長。雖然近月樓價有回吐的跡象，但相對於樓價過往的累積升幅，除非樓價回落是一個持續的現象，否則對呎價佔中位數收入的比例不會帶來太大的影響。

## 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

在表九可見，在高收入的大學學歷勞工中，呎價佔第二代初入職收入(即 20-24 歲)11.0%(1987 年)，第三代大增至 21.8%(1992 年)，第四代稍升至 27.6%(1997 年)，第五代大減至 12.6%(2002 年)，第六代就微升至 16.8%(2007 年)，第七代就大增至 28.6%(2012 年)，第八代更高達 45.2%(2017 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 11.0%(1987 年)微升至 12.2%(1992 年)，第三代則從 21.8%(1992 年)跌至 15.3%(1997 年)，在第四代，比例從 27.6%(1997 年)大跌至 7.6%(2002 年)，而到了第五代，就從 12.6%(2002 年)跌至 10.1%(2007 年)，第六代由 16.8%(2007 年)微升至 18.9%(2012 年)，第七代則從 28.6%(2012 年)微跌至 28.3%(2017 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。雖然在第二代(11%升至 12.2%)和第六代(16.8%升至 18.9%)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。值得注意的是第八代的情況，雖然他們尚未到 25-29 歲，但由於呎價已佔其初入職收入 45.2%，可以預期他們的置業能力將會更弱。

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 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	6.1%	<b>11.0%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1992 年	8.0%	<b>12.2%</b>	<b>21.8%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1997 年	6.8%	9.2%	<b>15.3%</b>	<b>27.6%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A
2002 年	2.8%	3.0%	4.5%	<b>7.6%</b>	<b>12.6%</b>	N/A	N/A	N/A
2007 年	3.2%	3.8%	5.0%	6.7%	<b>10.1%</b>	<b>16.8%</b>	N/A	N/A
2012 年	6.3%	6.5%	7.9%	9.7%	12.6%	<b>18.9%</b>	<b>28.6%</b>	N/A
2017 年	9.4%	10.3%	11.3%	12.6%	15.1%	19.2%	<b>28.3%</b>	<b>45.2%</b>

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，呎價佔收入比例更高。呎價佔第二代在初入職收入 35.1%(1987 年)，第三代由於 1980 年代末至 1990 年代初的樓市升勢，比例高達 63.6%(1992 年)。第四代的比例亦有 61.9%(1997 年)。第五代由於亞洲金融風暴帶來的經濟衰退，比例跌至 32.5%(2002 年)，第六代比例重新升至 40.3%(2007 年)，第七代則更升至 74.1%(2012 年)，到第八代則高達 107.6%(2017 年)，意味著第六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，第二代的比例從 35.1%(1987 年) 升至 50.9%(1992 年)，第三代則從 63.6%(1992 年) 跌至 50.1%(1997 年)，第四代的比例從 61.9%(1997 年) 大跌至 22.7%(2002 年)，第五代從 32.5%(2002 年) 的比例保持至 2007 年。第六代則由 40.3%(2007 年) 急升至 60.6%(2012 年)。第七代更是從 74.1%(2012 年) 的高位再增至 90.4%(2017 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。

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 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	25.1%	<b>35.1%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1992 年	40.7%	<b>50.9%</b>	<b>63.6%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1997 年	34.4%	36.7%	<b>50.1%</b>	<b>61.9%</b>	N/A	N/A	N/A	N/A
2002 年	15.1%	15.1%	17.5%	<b>22.7%</b>	<b>32.5%</b>	N/A	N/A	N/A
2007 年	18.9%	20.1%	20.1%	25.2%	<b>32.5%</b>	<b>40.3%</b>	N/A	N/A
2012 年	31.5%	35.0%	37.1%	42.0%	48.5%	<b>60.6%</b>	<b>74.1%</b>	N/A
2017 年	56.5%	56.5%	56.5%	56.5%	62.8%	72.9%	<b>90.4%</b>	<b>107.6%</b>

以上代際比較須以 ↘ 方式對比同一年齡層。

## 7 · 1987 至 1997 年和 2007 至 2017 年的對比

以樓價指數計算，從 1987 年至 1997 年的十年間升幅極高，達 520.2%，1997 年至 2007 年的升幅為-36.5%，2007 年至 2017 年的升幅則有 222.6%。在這三段的十年期間，1987 年至 1997 年的升幅最大，只及 2007 年至 2017 年升幅的一半，樓價飆升的情況遠比現時嚴重，可是，從數據上反映，第一代和第二代的大學學歷勞工，置業能力仍然遠比第六代和第七代強，當中的原因，在以下作進一步分析。

為方便對比，我們選取兩個世代作研究對象，分別為第二代和第六代。選擇第二和六代作對比的原因在於，兩者在各自的十年間(1987 年至 1997 年及 2007 年至 2017 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，表十一列出第二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，紅色加粗的一列為年齡從 20-24 歲升至 30-34 歲時的數據，方便對比兩個世代於同年齡區間的變化。在表中可見，從 1987 年至 1997 年間然樓價指數上升達 520.2%，但同時間未經通脹調整的中位數收入也上升了 491.3%，故此，第二代由 20-24 歲增至 30-34 歲時，呎價佔收入比例則只是微升，由 19.1% 升至 20.3%。

可是，第六代的情況則完全不同，從 2007 年至 2017 年，雖然樓價指數上升 222.6%，幅度遠比 1987-1997 年低，可是，未經通脹調整的中位數收入只是上升了 161.8%，而在此十年間，呎價佔收入比例由 27.5% 升至 39.2%。

表十一. 1987-2017 年私人住宅各類單位售價指數、第二及六代大學學歷勞工中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中位數收入的比例變化

	樓價指數	中位數收入 (實際收入， <b>未經</b> 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
1987-1997 年 (第二代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	<b>520.2%</b>	<b>491.3%</b>	<b>19.1% → 20.3%</b>
2007-2017 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	222.6%	161.8%	27.5% → 39.2%

## 7.2 高收入大學學歷勞工

研究再對比第二代和第六代收入最高的大學學歷勞工。從表十二可見，第二代的收入增速高達 650%，增幅明顯高於樓價增長，因此呎價佔收入比例從 11.0% 降至 9.2%。可是，第六代的收入增幅有 226.7%，略高於樓價指數的增幅，卻由於中小型單位呎價升幅更快，導致第六代的呎價佔收入比例不跌反升，從 16.8% 升至 19.2%。值得一提的是，第六代的呎價佔收入比例只能大體上與第二代的中等水平大學學歷勞工相當。

表十二. 1987-2017 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， <b>未經</b> 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
1987-1997 年 (第二代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	<b>520.2%</b>	<b>650%</b>	<b>11.0% → 9.2%</b>
2007-2017 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	222.6%	226.7%	16.8% → 19.2%

## 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，他們的收入增速均落後於樓價增長。從表十三見，第二代的大學學歷勞工 10 百分位數收入稍低於樓價增幅，而呎價佔收入比例亦從 35.1% 微升至 36.7%。相反第六代的 10 百分位數收入大大低於樓價升幅，因此其呎價佔收入比例從 40.3% 大增至 72.9%。

表十三. 1987-2017 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， <b>未經</b> 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
1987-1997 年 (第二代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	<b>520.2%</b>	<b>500%</b>	<b>35.1% → 36.7%</b>
2007-2017 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	<b>222.6%</b>	<b>106.7%</b>	<b>40.3% → 72.9%</b>

## 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，雖然第二代面對著較高的樓價升幅，但同期有較佳的薪金增長，未至於被樓價的升幅完全拋離，令呎價佔第二代收入比例維持在兩成相對較低的水平。可是，到了第六代，雖然樓價升幅比第二代低，但同期的增薪幅度並未能追上樓價增長，其呎價佔收入比例升至近四成。

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 28 公斤的重量，負擔的確是加重，但其體力(指代收入)亦隨時間加強，所以仍能支撐 28 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 56 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 56 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能力實在太低，憑自身能力置業並不現實。

表十四. 第二代與第六代的負擔能力比較

	第二代		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	\$17490	19.1%	\$10628	27.5%
30-34 歲	\$16676	20.3%	\$8625	39.2%

## 8. 總結

### 8.1 舊世代與年輕世代大相逕庭

在 1987 至 2017 的研究期間，前十年和後十年均出現樓市升浪，前 10 年的樓價上升得更急更快，但對比來說，年長和年輕世代面對的處境有頗大分別，有以下幾點值得注意：

- **新世代起步點低：**經樓價指數調整後的第七代和第八代，收入跌至分別只有\$5819 和\$4492 元，呎價佔其收入比例，分別為 52.5%和 75.3%。正如之前的舉重的比喻，年輕世代起初承擔能力，遠遠弱於年長世代。
- **新世代的增薪幅度慢：**早世代的大學學歷勞工，雖然樓價升幅較急，但當時社會整體通脹高，增薪幅度亦高，故此增薪勉強可追上樓價，或是未致於被大幅拋離。可是，後 10 年樓價增幅雖然不如前 10 年急，但由於新世代增薪幅度低，再加上起步點低，置業能力被大幅削弱。
- **近十年上車盤升幅大：**在 1987 年至 1997 年的樓市上升，A 類上車盤的升幅比整體樓價指數略低，可是，在 2007 年至 2017 的升浪，上車盤的升幅明顯比整體樓價指數高，對上車一族影響尤大。
- **第三和第四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，第三代的置業能力最高，其次為第四代、第一代、第二代。而第五代和第六代，均是置業能力最低的。不過，需要強調的是，第三和第四代縱使置業能力較強，但並非其增薪得到顯著改善，而是由於樓價大幅下跌所做成的。
- **資助房屋供應追不上早世代：**在 1987 年至 1997 年，香港有不同的資助房屋供應，包括有居屋、夾心階層以及首次置業貸款等，及後因金融風暴而取消。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前世代的供應。

### 8.2. 樓市微調難減置業負擔

與以往數年的研究結果相似，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再創新高，年輕世代面對異常沈重的壓力。雖然近期由於美國加息，樓價有調整的跡象，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，第二是收入不夠高。在較早前發布的《香港各世代大學生收入比較研究 1987 至 2017》發現，舊世代的大學學歷勞工的增薪幅度遠高於新世代，坊間認為這是大學學位增加帶來的學歷通脹，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。故此，要提高

大學學歷勞工的增薪，政府必須積極推動產業多元化，讓更多大學學歷勞工能投身高增值行業，從而獲得更高收入。這亦符合未來大灣區朝著高端研發和生產的整體目標，有助香港社會發展。

#### 8.4 增加資助房屋供應迫在眉睫

雖然去屆和現任政府，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。政府最近將公私營房屋供應的比例，由原來的六：四調整為七：三，顯示政府增加公營房屋的決心，但政府預見未來五年的公營房屋供應量，連原來每年 2 萬的目標仍未能達到，遑論要追上七：三的目標。對比起 1987 年至 1997 年，單是房委會每年平均可提供一萬個居屋單位(未計算其他資助房屋計劃)，而政府預視 2018 年至 2023 年，平均每年只可提供 5 千個資助房屋單位。故此，政府必須要多管齊下，大幅度地增加土地供應，令資助房屋的供應，能達到七：三比的要求，以滿足市民的置業訴求。

-- 完 --