

新論壇 新青年論壇 香港各世代大學學歷勞工 (1989-2019) 住屋承擔能力研究報告

2020年12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，進行了《香港各世代大學生收入比較研究(1989年至2019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。

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；
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 1989 年至 2019 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 (2019 年計)
第一代	1960 至 1964 年	55-59 歲
第二代	1965 至 1969 年	50-54 歲
第三代	1970 至 1974 年	45-49 歲
第四代	1975 至 1979 年	40-44 歲
第五代	1980 至 1984 年	35-39 歲
第六代	1985 至 1989 年	30-34 歲
第七代	1990 至 1994 年	25-29 歲
第八代	1995 至 1999 年	20-24 歲

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。

4. 樓市背景資料

4.1 三十年整體樓價指數拋離通脹

對比 1989 年和 2019 年的三十年間(表二)，香港整體樓價指數從 40.2 點升至 383 點，升幅高達 852.7%，整體租金指數由 69.4 點升至 194.4 點，升幅亦有 180.1%，相比之下，通脹從 42.2 點升至 110.1 點，升幅為 160.9%。對比之下，整體樓價指數遠高於通脹，租金升幅則相對溫和。在 1989 年至 1999 年的樓價指數和通脹，分別上升 148.8% 和 92.9%。可是，在 2009 年至 2019 年，樓價指數和通脹分別上升 215.7% 和 37.6%。故此，在後 10 年的樓價升幅，拋離通脹的幅度遠比 1989 年至 1999 年高。

	綜合消費物價指數	樓價指數	租金指數
1989 年	42.2	40.2	69.4
1999 年	81.4	100	100
2009 年	80	121.3	100.4
2019 年	110.1	383	194.4
1989-2019 年間增長比例	160.9%	852.7%	180.1%
1989-1999 年間增長比例	92.9%	148.8%	44.1%
2009-2019 年間增長比例	37.6%	215.7%	93.6%

4.2 細單位樓價升幅極高

以不同面積的單位分類²，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2019年的數價指數為425.6，比整體樓價指數的383高42.6點。如果以2009年至2019年的升幅計算，近十年A類單位樓價指數上升253.8%，大幅高於B類單位的210.2%，以及整體樓價指數的215.7%。

	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
1989年	43.4	37.8	34.9	未有數據	未有數據	40.2
1999年 ³	100	100	100	100	100	100
2009年	120.3	117.2	135.1	153.4	177.1	121.3
2019年	425.6	363.6	336.6	329.5	310	383
2009 至2019 年增長	253.8%	210.2%	149.1%	114.8%	75.0%	215.7%

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2009年至2019年整體租金指數上升93.6%，而A類單位的租金指數上升111.1%，而B類單位則上升97.6%，C類只有70.3%，E類更只是輕微上漲29.9%。

	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
1989年	69.5	70.3	68.9	69	67.9	69.4
1999年 ⁴	100	100	100	100	100	100
2009年	102	97.8	98.1	105.7	114.2	100.4
2019年	215.3	193.3	167.1	159.4	148.3	194.4
2009 至2019 年增長	111.1%	97.6%	70.3%	50.8%	29.9%	93.6%

² 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。

³ 由於1999年為各類樓價指數的基準年，因此該年的數字均為100。

⁴ 由於1999年為各類租金指數的基準年，因此該年的數字均為100。

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。當中以第二代的初入職中位數收入最高，有 17412 元(1989 年)，其次為第五代，有 \$11538 元(2004 年)，而第三代(1994 年)和第六代(2009 年)相約，分別為 \$9573 和 \$9892 元。第七代(2014 年)跌至只有 5060 元，到第八代(2019 年)更只有 4308 元。

	第一代 (1985)	第二代 (1989)	第三代 (1994)	第四代 (1999)	第五代 (2004)	第六代 (2009)	第七代 (2014)	第八代 (2019)
10 百分位數	無數據	\$7462	\$6527	\$8000	\$7692	\$6183	\$3503	\$3002
中位數	無數據	\$17412	\$9573	\$11000	\$11538	\$9892	\$5060	\$4308
90 百分位數	無數據	\$24875	\$15665	\$20000	\$19230	\$16488	\$8952	\$7702

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 18276 元(1994 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則會大升，第二代經樓價指數調整的收入中位數增至 26000 元(1999 年)。第三代經樓價指數調整的收入中位數升至 29487 元(2004 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，第四代經樓價指數調整的收入中位數跌至 19620 元(2009 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 9731 元(2014 年)，到了第六代，經樓價指數調整的收入中位數更跌至 7832 元(2019 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 43516 元(1989 年)。與上段類似，第二代升至 55000 元(1999 年)。在第三代時，經樓價指數調整的收入增至 56410 元(2002 年)。第四代則大跌至 39901 元(2009 年)。第五代再暴跌至 19462 元(2014 年)。而第六代經樓價指數調整的收入僅有 16449 元(2019 年)。

故此，2009 至 2019 年度樓價上升極快，可是在 1989 年至 1999 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(1999 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(2019 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 (1994)	第二代 (1999)	第三代 (2004)	第四代 (2009)	第五代 (2014)	第六代 (2019)
10 百分位數	\$9573	\$13000	\$15128	\$10717	\$5449	\$4438
中位數	\$18276	\$26000	\$29487	\$19620	\$9731	\$7832
90 百分位數	\$43516	\$55000	\$56410	\$39901	\$19462	\$16449

*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 17781 元(1994 年)。第二代微升至 26000 元(1999 年)。到了第三代，由於樓市不佳，租住能力再升至 29601 元(2004 年)。而隨著樓市重拾升勢，第四代的租住能力下跌至 23705 元(2009 年)。第五代再跌至 15673 元(2014 年)。第六代就降至 15432 元(2019 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 56628 元(2004 年)。第四代跌至 48207 元(2009 年)。到了第五代，就跌至 31347 元(2014 年)。而第六代，進一步跌至 32407 元(2019 年)。

	第一代 (1994)	第二代 (1999)	第三代 (2004)	第四代 (2009)	第五代 (2014)	第六代 (2019)
10 百分位數	\$9314	\$13000	\$15186	\$12948	\$8777	\$8744
中位數	\$17781	\$26000	\$29601	\$23705	\$15673	\$15432
90 百分位數	\$42337	\$55000	\$56628	\$48207	\$31347	\$32407

*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，而且他們相對容易購買政府資助房屋，並在其後十多年，第二代大學學歷勞工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。第三和第四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。至於最年輕的第五和六代，他們被從 2000 年代末開始的樓市升勢遠遠拋離，即使是收入最高的 10% 亦

只能勉強追近樓價趨勢。

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	92.9%	8.0%	-1.7%	34.6%	37.6%
同期樓價指數升幅	148.8%	-32.1%	21.3%	229.4%	215.7%
同期租金指數升幅	44.1%	-34.2%	0.4%	105.3%	93.6%
20-24 歲升至 30-34 歲 10 百分位數收入的升幅	333.3%	57.3%	62.5%	133.3%	126.7%
20-24 歲升至 30-34 歲 中位數收入的升幅	271.4%	109.1%	116.4%	177.8%	150.0%
20-24 歲升至 30-34 歲 90 百分位數收入的升幅	450.0%	144.4%	116.4%	233.3%	215.0%
<p>*注 1: 由於缺乏第一代於 20-24 歲的收入數據，而且第七代要在 2024 年才達到 30-34 歲，因此只對比第二至六代的比例。</p> <p>注 2: 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。</p> <p>注 3: 表中所有收入均不經通脹調整，以便與三項指數作對比。</p>					

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，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。但從第六代開始，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，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

從表九可見，以中位數收入比較，呎價佔第二代(1989 年)的初入職收入(即 20-24 歲)19.1%，第三代(1994 年)升至 34.8%，第四代(1999 年)比例稍跌至 30.2%，第五代(2004 年)再跌至 27.5%，第六代(2009 年)的比例升至 30.4%，第七代(2014 年)開始急升至 65.3%，第八代(2019 年)更高達 81.5%。

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%(1989 年)升至 25.5%(1994 年)，反映薪酬增幅追不上樓價升幅。由於樓價下跌(亞洲金融風暴)，第三代從 34.8%(1994 年)跌至 18.4%(1999 年)，情況得到改善。第四代的比例下跌幅度亦較大，由 30.2%(1999 年)降至 16.5%(2004 年)。第五代由 27.5%(2004 年)微跌至 24.3%(2009 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為領先於樓價升幅。

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
1989 年	14.8%	19.1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1994 年	18.2%	25.5%	34.8%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1999 年	10.1%	12.8%	18.4%	30.2%	N/A	N/A	N/A	N/A
2004 年	7.1%	8.2%	10.7%	16.5%	27.5%	N/A	N/A	N/A
2009 年	9.1%	10.4%	12.1%	15.3%	24.3%	30.4%	N/A	N/A
2014 年	17.0%	20.3%	21.2%	26.9%	34.0%	49.1%	65.3%	N/A
2019 年	24.3%	24.4%	26.9%	29.9%	35.8%	44.8%	63.1%	81.5%

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

然而，從第六代開始，樓價升幅已大幅拋離薪酬增長，第六代的比例從 30.4%(2009 年)升至 49.1%(2014 年)。第七代情況有輕微好轉，由 65.3%(2014 年)微跌至 63.1%(2019 年)。雖然第七代的負擔沒有繼續加重，但考慮其負擔水平仍然甚高，情況遠遠談不上有明顯改善。

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，呎價佔第二代初入職收入(即 20-24 歲)13.4%(1989 年)，第三代大增至 21.3%(1994 年)，第四代稍跌至 16.6%(1999 年)，第五代保持平穩，約為 16.5%(2004 年)，第六代就微升至 18.2%(2009 年)，第七代就暴增至 36.9%(2014 年)，第八代更高達 45.6%(2019 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
1989 年	8.0%	13.4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1994 年	7.7%	12.8%	21.3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1999 年	4.3%	6.0%	9.6%	16.6%	N/A	N/A	N/A	N/A
2004 年	3.1%	3.7%	5.6%	8.5%	16.5%	N/A	N/A	N/A
2009 年	4.0%	4.6%	6.1%	7.5%	12.1%	18.2%	N/A	N/A
2014 年	8.5%	8.9%	10.2%	13.1%	17.0%	26.5%	36.9%	N/A
2019 年	10.8%	11.2%	13.0%	13.4%	15.8%	21.3%	32.0%	45.6%

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。呎價佔第二代在初入職收入 44.5%(1989 年)，第三代由於 1980 年代末至 1990 年代初的樓市升勢，比例高達 51.0%(1994 年)。第四代的比例亦有 41.5%(1999 年)。第五代由於亞洲金融風暴帶來的經濟衰退，比例跌至 41.2%(2004 年)，第六代比例重新升至 48.6%(2009 年)，第七代則更升至 94.4%(2014 年)，到第八代則高達 116.9%(2019 年)，意味著第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，第二代的比例從 44.5%(1989 年) 稍跌至 42.5%(1994 年)。由於 1998 年亞洲金融風暴，第三代則從 51.0%(1994 年) 大跌至 33.2%(1999 年)，第四代的比例從 41.5%(1999 年) 急跌至 30.9%(2004 年)，第五代從 41.2%(2004 年) 的比例跌至 36.4%(2007 年)。第六代則由 48.6%(2009 年) 急升至 77.2%(2014 年)。第七代更是從 94.4%(2014 年) 的高位再增至 96.0%(2019 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
1989 年	27.8%	44.5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1994 年	34.8%	42.5%	51.0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
1999 年	22.1%	25.5%	33.2%	41.5%	N/A	N/A	N/A	N/A
2004 年	17.7%	19.0%	21.0%	30.9%	41.2%	N/A	N/A	N/A
2009 年	20.2%	24.3%	24.3%	28.0%	36.4%	48.6%	N/A	N/A
2014 年	42.5%	42.5%	44.2%	53.1%	60.7%	77.2%	94.4%	N/A
2019 年	67.2%	67.2%	67.2%	67.2%	70.7%	79.1%	96.0%	116.9%

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

7. 1989 至 1999 年和 2009 至 2019 年的對比

以樓價指數計算，從 1989 年至 1999 年間升幅極高，達 148.8%，1999 年至 2009 年的升幅為 21.3%，2009 年至 2019 年的升幅則有 216.7%。在這三個時期，2009 年至 2019 年的升幅最大，1989 年至 1999 年的升幅則稍為落後。

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(1989 年至 1999 年及 2009 年至 2019 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。在表十二中可見，從 1989 年至 1999 年間樓價指數上升為 148.8%，但同時未經通脹調整的中位數收入也上升了 271.4%，故此，第二代由 20-24 歲增至 30-34 歲時，呎價佔收入比例下降，由 19.1% 跌至 12.8%。

可是，第六代的情況則完全不同，從 2009 年至 2019 年，樓價指數上升 215.7%，幅度較 1989-1999 年為高。可是，未經通脹調整的中位數收入只是上升了 150.0%，而在此十年間，呎價佔收入比例由 30.4% 升至 44.8%。

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。於第六代，呎價佔收入比例在 20-24 歲時本已較第二代為高，更令人憂心的是，其比例在 30-34 歲時達到一個高的水平，顯示年輕世代的樓價負擔能力大幅落後之前世代。

表十二. 1989-2019 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， <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中位數收入的比例
1989-1999 年 (第二代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	148.8%	271.4%	19.1% → 12.8%
2009-2019 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	215.7%	150.0%	30.4% → 44.8%

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。從表十三可見，第二代的收入增速高達 450.0%，增幅明顯高於樓價增長，因此呎價佔收入比例從 13.4% 大跌至 6.0%。可是，第六代的收入增幅有 215.0%，略低於樓價指數的增幅，卻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不跌反升，從 18.2% 升至 21.3%。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。

表十三. 1989-2019 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，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 90 百分位數收入的比例
1989-1999 年 (第二代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	148.8%	450.0%	13.4% → 6.0%
2009-2019 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	215.7%	215.0%	18.2% → 21.3%

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。從表十四見，第二代的大學學歷勞工 10 百分位數收入遠高於樓價增幅，而呎價佔收入比例亦從 44.5% 大跌至 25.5%。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 48.6% 大增至 79.1%。

表十四. 1989-2019 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，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 10 百分位數收入的比例
1989-1999 年 (第二代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	148.8%	333.3%	44.5% → 25.5%
2009-2019 年 (第六代的年齡從 20-24 歲增至 30-34 歲)	215.7%	126.7%	48.6% → 79.1%

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以下的相對較低水平。可是，到了第六代，樓價升幅比第二代更為快，同期的增薪幅度遠遠未能追上樓價增長，其呎價佔收入比例升至近四成半。

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 13 公斤的重量，負擔不增反減，但其體力(指代收入)亦隨時間加強，所以能較為輕鬆地支撐 13 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 30 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 45 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 45 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。

表十五. 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	\$17412	19.1%	\$9892	30.4%
30-34 歲	\$26000	12.8%	\$7832	44.8%

8. 總結

8.1 舊世代與年輕世代大相逕庭

在 1989 至 2019 的研究期間，前十年和後十年均出現樓市升浪，後 10 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，中位數收入跌至分別只有 \$5060 和 \$4308 元，呎價佔其收入比例，於 20-24 歲時分別為 65.3% 和 81.5%。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。
- **年輕世代的增薪幅度慢：**年長世代的大學學歷勞工，樓價升幅不及最近十年，而且增薪幅度極高，故此增薪完全可追上樓價。可是，最近十年樓價增幅為三十年內之冠，再加上新世代增薪幅度較低，而且其起步點低，導致本已孱弱的置業能力隨著時間被進一步削弱。
- **近十年上車盤升幅大：**在 1989 年至 1999 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高得多，對上車一族影響尤大。
- **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，第三代的置業能力最高，其次為第二代、第四代、第一代。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 1989 年至 1999 年，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。

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。雖然近期由於疫情和社會運動，樓價似乎有調整的跡象，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，第二是高收入職位的供應不夠多，令大學學歷勞工收入上漲速度減慢。在《香港各世代大學生收入比較研究 1989 至 2019》發現，年長世代的大學學歷勞工的增薪幅度遠高於新世代，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。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。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 1989 年至 1999 年，單是房委會每年平均可提供約一萬個居屋單位(未計算其他資助房屋計劃)，而政府預期 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 --