



香港各世代大學學歷勞工 住屋承擔能力研究報告



新論壇 新青年論壇





1. 研究方法

01

接照《香港各世代大學生收入比較研究(1987年至2017年)》的收入數據

02

引入差餉物業估價署的樓價和租金指數作調整

03

樓價和租金指數以1999年為基準年



2. 研究限制

01

研究數據只包括樓價承擔能力，不包括按揭比例和利息等因素

02

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的供應



3. 本研究的世代分類

表一. 世代劃分的方式及對應出生年份

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





4. 樓市背景資料



↑ 4.1三十年整體樓價指數大幅上升

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	201.2%	1169.6%	288.5%
1987-1997年間增長比例	143.1%	520.2%	186.2%
1997-2007年間增長比例	-7.5%	- 36.5%	24.3%
2007-2017年間增長比例	33.9%	222.6%	79.4%

*前10年：CPI升/樓價升 後10年CPI低/樓價升

↑ 4.2 細單位樓價升幅高

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	273.9%	216.8%	148.2%	112.4%	89.5%	222.6%

*後10年A類升幅高

↑ 4.3 細單位租金升幅高

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	201.2	181.7	159.4	153.5	143.9	182.6
2007至2017年 增長	100.2%	85.2%	54%	33.1%	18.1%	79.4%



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 經調整後的初入职收入

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
中位數	無數據	\$17490	\$10563	\$7970	\$15021	\$10628	\$5819	\$4492
90百分位 數	無數據	\$30418	\$16431	\$12262	\$25751	\$17391	\$10669	\$7487

*最高是第二代(1987年), 第七、八代(2017年)最低

5.1 經樓價指數調整後不同世代收入

• 5.1.2 經調整後的30-34歲收入

表六. 30-34歲大學學歷勞工收入對比 (每月, 經樓價指數調整)

	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	\$44600	\$36787	\$71530	\$43478	\$24248	\$17610

*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。

* 中位數計: 第三代最高, 到第五代和第六代大幅下跌

5.1 經樓價指數調整後不同世代收入

• 5.1.3 經調整後的30-34歲收入

表六. 30-34歲大學學歷勞工收入對比 (每月, 經樓價指數調整)

	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	\$44600	\$36787	\$71530	\$43478	\$24248	\$17610

*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。

** 90百分位數: 高收入者亦面對薪酬被蠶食問題, 第五代和第六代薪酬被大幅蠶食

5.2 經租金指數調整後不同世代收入

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 (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。

* 新世代的租住能力同樣被蠶食, 但情況稍佳於置業



6. 呎價佔不同世代收入比例



6.1.1 呎價佔20-24歲收入比例 (中位數)

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

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

* 中位數計，呎價只佔第二代(1987年)的初入職收入19.1%，第三代(1992年)升至33.9%，第四代(1997年)增至42.4%，第五代(2002年)大跌至21.6%，第六代(2007年)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 (中位數)

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

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

* 到25-29歲時，呎價理應佔收入水平較低，但不同世代面對著樓市波動。第二代上升，第三代下跌，第四代下跌幅度特別大，而第五代平穩，第六代上升，第六代和第七代上升幅度更大，反映新世代負擔能力愈來愈弱。

6.2.1 呎價佔20-24歲收入比例 (高收入)

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

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

高收入者當中，呎價佔第二代初入職收入11.0%，第三代大增至21.8%，第四代稍升至27.6%，第五代大減至12.6%，第六代就微升至16.8%，第七代就大增至28.6%，第八代更高達45.2%。

6.2.2 呎價佔25-29歲收入比例 (高收入)

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

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

到25-29歲時，第二代的微升至12.2%，第三代降至15.3%，第四代大降至7.6%，第五代降跌至10.1%，第六代微升至18.9%，第七代微跌至28.3%。

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，勉強跟上樓價。但第八代呎價已佔其初入職收入45.2%，置業能力較之前世代差。

6.3.1 呎價佔20-24歲收入比例 (低收入)

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

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

最低收入的大學學歷勞工，呎價佔收入比例更高。第二代初入職收入35.1%，第三代高達63.6%、第四代61.9%。第五代跌至32.5%，第六代重新升至40.3%，第七代更升至74.1%(2012年)，第八代則高達107.6%。

6.3.2 呎價佔25-29歲收入比例 (低收入)

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

以上代際比較須以↘方式對比同一年齡層。

到25-29歲時，第二代的呎價佔收入比例至50.9%，第三代跌到50.1%，第四代大跌到22.7%，第五代平穩。第六代急升至60.6%，第七代增至90.4%。

7. 1987至1997年 和 2007至2017年的對比



1987年至1997年的升幅高，但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。值得進一步分析比較

選取第二代(1963至1967年出生)和第六代(1983至1987年出生)作比較。因為兩者在1987年至1997年及2007年至2017年由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。

7.1 樓價指數/中位數收入/呎價佔收入比例

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， <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
1987-1997年 (第二代的年齡從20-24歲增至30-34歲)	520.2%	491.3%	19.1%→20.3%
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%

第二代10年間樓價指數上升520.2%，但未經通脹調整的中位數收入也上升了491.3%，故此呎價佔收入比例則只是微升。

第六代10年間樓價指數只是上升222.6%，但未經通脹調整的中位數收入只是上升了161.8%，呎價佔收入比例上升至39%

7.2 高收入大學學歷勞工

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, <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
1987-1997年 (第二代的年齡從20-24歲增至30-34歲)	520.2%	650%	11.0%→9.2%
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%

第二代的收入增速高達650%，高於樓價指數。

第六代的收入雖勉強可追上樓價指數，但因小型單位升幅高，呎價佔收入比例不跌反升。

7.3 低收入大學學歷勞工

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

第二代收入稍低於樓價增幅，但第六代收入增長遠遠追不上樓價增長，呎價佔收入比例大增。

7.4 不同世代的樓價負擔能力對比

表十四 兩世代的負擔 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%

兩代差距重點是起步點不同，不單樓價增長拋離收入升幅外，且年輕世代的置業能力實在太低，憑自身能力置業並不現實。

8.1 舊世代與年輕世代大相逕庭

新世代起步點低

- 經整後的第七代和第八代，收入分別只有\$5819和\$4492元，呎價佔其收入比例分別為52.5%和75.3%。

新世代的增薪幅度慢

- 早世代雖然樓價升幅較急，但通脹高，增薪大。但新世代增薪幅度低，起步點低，置業能力被大幅削弱。

近十年上車盤升幅大

- 1987年至1997年，上車盤的升幅比整體樓價指數略低，但2007年至2017的升浪，上車盤的升幅明顯。

8.1 舊世代與年輕世代大相逕庭

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歲計，第三代的置業能力最高，但這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。



總結

8.2 樓市微調難減置業負擔

- 雖然近期樓價略為調整，但過去累積的升幅大，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。

8.3 產業多元化需要成為政府長遠目標

- 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。

8.4 增加資助房屋供應迫在眉睫

- 在1987年至1997年，房委會每年平均可提供約一萬個居屋單位，而在2018年至2023年，政府只可提供5千個資助房屋單位。