

不必過度放大青年置業需求

**郭樺
鄭宏泰**

在2019年反修例社會事件導致的社會動亂，及更早的連串社會運動中，青年一直都是最為積極參與的群體。青年置業難，不僅是動員參與者抗議的議題之一，也是許多人認為造成這些年社會動盪不安的重要原因之一。青年的民生問題，因此也在近幾年得到極大的社會關注，不僅國家最高領導人在慶祝香港回歸25周年的大會上，提出要關愛青年和幫助青年解決「四業」（學業、就業、創業、置業）困難，特區政府更在去年底發表香港首份《青年發展藍圖》，其中就提到當局會透過多種途徑解決青年對居住空間的需求，及提供青年置業階梯。

雖然青年置業問題近些年倍受社會關注，但社會對青年置業的需求卻缺少分析。香港中文大學香港亞太研究所（中大亞太所）在過去幾年的民意調查中，曾就擁有自置物業對個人的重要性提問，調查結果可能有助釐清社會一些固化觀點或看法。

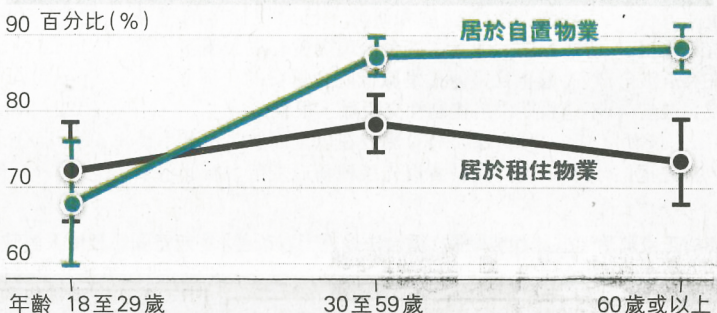
雖然青年置業問題近些年倍受社會關注，但社會對青年置業的需求卻缺少分析。香港中文大學香港亞太研究所（中大亞太所）在過去幾年的民意調查中，曾就擁有自置物業對個人的重要性提問，調查結果可能有助釐清社會一些固化觀點或看法。

青年重視程度高 惟沒超越中老年

中大亞太所在2019年1月、2022年1月和2023年1月的民調，均曾問及個人對擁有自置物業重要性的評價（樣本總數2029人）。受訪者在上述3次調查中，表示擁有自置物業對自己很重要或非常重要的比例，平均為80.5%。其中18至29歲受訪者中，平均有70.1%青年人認為擁有自置物業對自己很重要或非常重要。這個比例顯著低於30至59歲的中年人（82.9%），及60歲或以上長者（81.6%）。僅從按年齡劃分的自置物業重要性百分比分佈中，可見相當大比例的青年期望能夠擁有自置物業；但認為自置物業重要的比例，青年較中老年仍然要低多於10個百分點。

若考慮受訪者性別、教育程度、工作與否、受訪時是否居住在自置物業等因素，會發現自置物業的重要性，與年齡及是否居住在自置物業這兩方面有統計上的顯著關係。分析年齡、居住物業和擁有自置物業重要性之間的關係，可以有兩點發現——

受訪者認為自置物業重要的比例



註：各數據點的直線為95%置信區間範圍
資料來源：中大香港亞太研究所
明報製圖

其一，居住在自置物業的受訪者中，青年認為擁有自置物業很重要和非常重要的比例，平均為67.9%，低於中年（87.3%）和老年（88.3%）的平均水平，青年受訪者較中年和老年受訪者的比例仍然顯著更低一些。

其二，無論是居住於自置物業或是租住物業，青年受訪者對擁有自置物業重要性的評價，沒有統計上的顯著差別；但居住在自置物業的中年人和長者的看法，較居住在租住物業的同齡人，認為自置物業重要的比例顯著更高（見圖）。

這兩點發現說明，青年對置業的重視程度，並沒有超越中年和長者，甚至較中年和長者低。從常理分析，置業是人生路向確定後的重要決定。香港的青年人普遍接受較父輩更多的教育，而且婚育時間也不斷推遲，闖蕩世界、探索人生路向的時間變得更長，置業未必是青年優先考慮的問題。社會輿論因此不必想當然，將青年的置業需求過度放大。

居自置物業長者 逾10萬人貧困

另外，中老年人對於擁有自置物業的重視程度，達到非常高的比例，尤其是居住在自置物業的受訪者。在香港樓市的大環境下，自置物業對中老年人來說，不僅是有重要價值的投資，也兼有個人退休生活保障功能。根據2021年立法會有關自置居所對香港社會經濟影響的研究顯示，2019年擁有自置物業的戶主中，60歲及以上年長人士佔比超過四成。居於自置物業的長者中，以收入應付開支計，有超過10萬人生活在貧困線以下（據《2020

年香港貧窮情況報告》數字）。這些長者雖然擁有一定價值的物業，但現金收入貧困，還需要面對高齡樓宇維修開支的壓力。

創新方式解決青老兩問題

與其強調青年的置業困難，社會更應當關注香港存在的置業需求和自置居所資源錯配問題。一部分退休長者擁有自置物業資產，惟缺少維持生活水準的現金收入。青年人不僅需要一定的時間來確定置業意願，還需要一定的時間儲蓄收入。政府有可能透過一些金融創新方式來重新配置社會整體對置業的需求，例如可由當局牽頭設立「青年置業基金」，鼓勵青年及其家庭盡早為置業投資儲蓄；透過青年置業基金，為市區重建局的舊區重建發展項目提供融資，以協助加快市區重建速度；置業基金也可以參與安老按揭計劃，向有需要的長者提供貸款。市建局可以向參與青年置業基金的投資者，提供購入市建局發展單位的優先安排和折讓優惠。

以上這些安排，不僅可以給青年提供一個未來置業的選擇，也可滿足一部分長者生活中的現金收入需要，更為市區重建發展增加動力。青年的置業和老年貧困，都是香港廣受社會關注的問題。兩者本質有別，但存在一定的長短相補空間，值得政府思考如何採用創新方式，凝聚經濟資源與老少互助道德倫理以合力共同解決。

作者郭樺
是中港香港亞太研究所副研究員，
鄭宏泰
是中港香港亞太研究所副所長（執行）