

樓價下壓 有助紓緩香港貧富懸殊

黃子為
鄭宏泰

香港貧富懸殊問題的嚴重程度一直在國際上居前列位置，加上近年深受新冠病毒病拖累，本地經濟發展明顯下滑，市民收入自然未如理想，貧苦人士的生活難免百上加斤。不過近日中大香港亞太研究所電話調查發現，市民認為貧富懸殊問題嚴重的比例，較去年明顯下降，反映大眾覺得貧富懸殊問題似有改善迹象。

據中大亞太研究所今年5月的電話調查（註1），雖然仍有59.6%受訪者認為現時本港貧富懸殊情況嚴重，但相關比例較去年5月下跌幅7.5個百分點；而表示不嚴重的比例，由去年4.4%升至今年8.1%；覺得情況普通的比例由26.3%升至30.5%（見表）。

市民主觀貧富懸殊觀感 較去年改善

該調查同時要求受訪者比較香港現時與5年前的貧富懸殊情況，發現今年明顯有更多市民覺得貧富懸殊情況較5年前有改善：認為現時貧富懸殊情況較5年前嚴重的比例，由去年的51.6%，大跌至今年的32.4%；而感到改善了的，由7.2%增至13.9%。可見即使市民仍認為本地貧富懸殊嚴重，惟他們覺得情況已較去年改善。

有意見認為市民對貧富懸殊情況的評估較過去正面，是因為不少對香港社會環境持悲觀態度的市民移民離港所致。若是如此，調查中所有關於本地貧富懸殊情況的問題結果，均應較去年正面。不過實際情況並非如此：在是次調查中，受訪者對未來5年貧富懸殊情況的估計無明顯改善，今年調查有38.8%受訪者認為將會與現時差不多，29%預料會更嚴重，21.4%則相信將有改善。跟去年調查相比，相關比例分佈（37.4%、28.5%和19.2%）沒有統計上的顯著差異。

為何主觀貧富懸殊觀感較去年改善呢？筆者相信，這與近期樓價下跌產生財富收縮的效應有關。首先，房屋是香港人的重要資產，過去本港樓價持續上揚，擁有房屋物業者的財產增加，產生財產膨脹效應，令擁有房屋物業者與沒有房屋物業者的帳面資產差距日益增大。擁有多間房屋物業者，更可以出租物業賺取租金，帶來更多收入；反之，沒有房屋物業者不但沒有出租物業帶來的收入，更要花較高房屋租金（註2）。

近年二手樓價明顯下滑，中原城市指數由去年1月的180.62，跌至同年12月的152.96；雖然後來稍為回升至今年3月的164.07，惟明顯低於去年初水平。同時房屋租金有所下調，中原城市租金指數由去年1月的114.08，跌至今年3月的109.95，沒有房屋物業者的住屋負擔應該有所減輕。隨着本港樓價下跌，產生財富收縮效應，貧富不均問題因而有所緩和。

正因如此，當上述調查詢問受訪者希望政府在什麼範疇做更多工作時（每人可選最多兩個答案；註3），最多人選擇的範疇是公營房屋，有50.8%；其次是教育和醫療，分別有47.3%和40.2%，反映市民覺得解決房屋問題是控制貧富懸殊的有效方法。即是說，提供更多公營房屋既有助控制樓價上升，亦可遏止貧富懸殊問題。

貧富懸殊觀感 存在年齡層差異

值得注意的是，不同年齡人士的主觀貧富懸殊嚴重程度，於轉變上存在差異，只有中年或以上人士的主觀貧富懸殊嚴重程度下降。若按年齡分組比較2022和2023年受訪者，對香港貧富懸殊情況嚴重程度的看法，就會發現中年（30至59歲）及年長人士（60歲或以上）認為香港貧富懸殊情況嚴重的比例，由去年的71.5%和54.9%，跌至今年的64.4%和44.8%。然而，青年（18至29歲）這兩年的主觀貧富懸殊嚴重程度，不呈統計上顯著差異（見表）。可見只有中年或以上人士覺得香港貧富懸殊有所收窄，這可能是因為中年或以上人士較多擁有物業，或負擔家庭住屋費用，因而比較留意樓價及租金變化帶來的財富增減效應。

此外，據今年1月亞太研究所所做的電話調查，35.8%受訪者估計未來一年住宅樓價跟現時差不多，認為會下跌（30.8%）和預料上升（22.7%）的比例相差不大，反映即使今年樓價較去年低，但認為未來一年仍會下跌的只是少數，多數市民覺得樓價不會下跌，甚至可能回升。因此，市民比較傾向估計未來貧富懸殊情況沒有明顯改善。

政府勿盲目令樓價短期大跌

解決房屋問題，是控制貧富懸殊的有效方法。不過，政府從房屋方面着手解決貧富懸殊問題時，應切記令樓價慢慢調整至合理水平，切勿盲目讓樓價短時間大幅下滑，因為不少市民的

市民對本港貧富懸殊情況的看法

問題：「你認為現時香港嘅貧富懸殊情況嚴重呢？係嚴重、一半半，定係唔嚴重？」

年齡	年份	嚴重	普通	不嚴重	不知道
18至29歲	2022	80.6%	14.5%	2.4%	2.6%
	2023	80.5%	18.6%	0.8%	0.0%
30至59歲**	2022	71.5%	24.0%	2.3%	2.2%
	2023	64.4%	29.3%	5.8%	0.5%
60歲或以上*	2022	54.9%	34.9%	8.5%	1.8%
	2023	44.8%	36.6%	14.3%	4.3%
整體**	2022	67.1%	26.3%	4.4%	2.1%
	2023	59.6%	30.5%	8.1%	1.8%

註：經卡方檢定顯示，2022及2023年百分比分佈差異達統計上顯著水平（* $p < 0.05$ ；** $p < 0.01$ ）

明報製圖

主要資產是住屋物業，當中較大比例屬未完成供款者。萬一上一步上1997年亞洲金融風暴的後塵，最後出現大批「負資產」，只會造成社會不安。

註1：調查對象是年滿18歲、操粵語或普通話的香港居民，樣本均為機率樣本，採用雙框電話號碼（家居固網電話及手提電話）取樣設計，成功訪問722名市民（家居固網電話有295人，手提電話有427人），家居固網電話及手提電話樣本的成功回應率分別為24.9%和30.0%；若將可信度設於95%，樣本誤差約在±3.65個百分點內，數據分析已作加權處理。

註2：可參閱筆者於去年12月23日《明報》刊出的〈解決貧富懸殊 需從房屋開始〉一文。

註3：此問題只問認為政府應做更多工作來解決貧富懸殊問題的受訪者，有75.4%受訪者認為政府應做更多工作；有11.7%認為不需要改變，及1.8%覺得可以做少些。

作者黃子為是中大香港亞太研究所研究員兼電話調查研究室副總監，鄭宏泰是中大香港亞太研究所副所長（執行）