

东亚银行经济研究部编制

香港生活成本上升的影响

香港政府统计处在最近发布的「二零零九至一零年住户开支统计调查及重订消费物价指数基期」报告中，展示了本港住户消费模式的最新情况¹。调查每5年进行一次，以便调整消费物价指数内各个消费项目的开支权重。

该报告显示，在综合消费物价指数下的一篮子消费中，食品及住屋项目合共占的比重由2004/05年的56.1%跳升至2009/10年的59.1%，扭转了该比重长期下跌的趋势。在此期间，剔除政府一次性纾困措施后，综合消费物价指数上升了13.3%²。其中，食品价格及住屋成本均上升约21%；扣除食品及住屋项目，物价仅升3.6%。物价变动对于消费行为的影响不一，这需视乎消费项目及住户类别。不过，低收入人士及私人房屋租户所受的通胀压力最为明显。

总体情况

于2009/10年，住户每月平均支出为\$21,945（剔除政府一次性纾困措施），较2004/05年上升16.2%。扣除物价上升因素，住户开支实质上升2.6%。

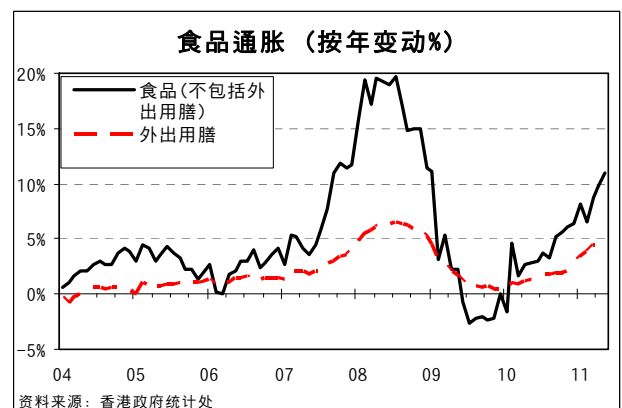
表一：从综合消费物价指数权数得出的消费者开支变动(2009/10年相比2004/05年)

类别	开支变动		价格变动
	名义	实质	
食品	18.4%	-1.8%	20.5%
- 外出用膳	17.7%	3.9%	13.2%
- 食品(不包括外出用膳)	19.7%	-9.9%	32.8%
住屋	26.1%	4.0%	21.2%
电力、燃气及水	0.3%	-4.8%	5.4%
烟酒	-21.2%	-32.6%	16.9%
衣履	2.5%	-7.0%	10.3%
耐用物品	11.3%	35.7%	-17.9%
杂项物品	1.4%	-10.9%	13.8%
交通	7.9%	3.9%	3.8%
杂项服务	14.2%	8.7%	5.0%
所有类别	16.2%	2.6%	13.3%

资料来源：东亚银行，香港政府统计处

5年间，食品及住屋成本分别上升20.5%及21.2%，衣履、烟酒和杂项物品价格亦录得双位数字的升幅。不过，后者价格上升，令消费者减少购买这些物品。以烟酒为例，价格在期间上升16.9%，令这方面的实质开支减少32.6%。

食品方面，由于是生活必需品，即使面对价格上涨，消费者亦难以大幅减少开支，而收入增长亦有助纾缓食品通胀的影响。因此，虽然食品价格升幅显著，但总体食品实质开支仅下跌1.8%。此外，外出用膳及在家用膳的成本拉近，令用膳的行为起了变化。由于家用食材价格期间飙升32.8%，高于外出用膳价格13.2%的升幅，外出用膳相对地变得便宜。结果，消费者在家用膳的支出实质下跌9.9%，而外出用膳支出则实质增长了3.9%。



虽然住屋成本在5年间上升了21.2%，对租户构成打击，但住屋开支实质增长4%，这表示总体来说，香港住户的居住环境得到改善，这部分是由于业主趁着经济蓬勃和低息环境转换更好的楼房所致。事实上，在2005至2009年期间，供楼负担比率大多徘徊于30%至40%³，属可负担水平，而过去数年，住宅市场持续畅旺。根据土地注册处的数据显示，于2005/06至2009/10年间，住宅成交为540,067宗，较之前5年香港经济受亚洲金融风暴及沙士影响期间的成交水平，高出30%。

¹ 调查时期为2009年10月至2010年9月。

² 为方便分析综合消费物价指数的消费篮子，所计算的价格变动剔除了政府一次性纾困措施的影响。此计算方法与消费物价指数中开支权数的编制方法一致。在表一中亦采用了相同的方法计算价格变动。

³ 供楼负担比率指一个45平方米单位的每月按揭供款占私人房屋家庭中位数收入的比率(假设20年按揭及三成首期)。

另一方面，耐用物品价格下跌了 17.9%，相是科技进步及创新，令影音器材、计算机及通讯设备价格下降。价格降低，刺激耐用品销售实质增加了 35.7%。

对不同类型住户的影响

总体来说，住户开支在过去 5 年实质增长 2.6%，显示港人仍能维持实质消费水平。然而，不同类型住户的实质开支变动各异。

计算包括政府纾困措施在内，公营房屋及资助房屋的住户于 2009/10 年平均每月支出 \$14,002，较 2004/05 年的水平，名义增长 5.5%，但扣除通胀后，实质下跌 4.2%。相比之下，同期私人房屋住户平均每月支出 \$28,715，名义增长 20%，实质增长据推算为 5.1%⁴。

表二：推算不同住户的消费开支实质变动 (2009/10 年相对 2004/05 年)

类别	公营房屋及资助房屋住户	私人房屋住户
食品	-4.1%	2.3%
- 外出用膳	3.8%	8.2%
- 食品(不包括外出用膳)	-13.1%	-6.0%
住屋	2.6%	4.7%
电力、燃气及水	-2.9%	0.5%
烟酒	-33.8%	-14.4%
衣履	-8.5%	-1.0%
耐用物品	8.6%	36.9%
杂项物品	-16.5%	-12.1%
交通	-12.2%	1.3%
杂项服务	1.3%	17.0%
所有类别	-4.2%	5.1%

资料来源：东亚银行，香港政府统计处

食品通胀对低收入人士打击最大，公屋及资助房屋住户的食品支出在期间实质减少 4.1%，相反，私人房屋住户的食品开支实质增加了 2.3%。

个中原因有二。第一，住户收入越低，用于食品上开支的比重越大。例如，于 2004/05 年，食品开支占公屋及资助房屋住户总开支 33.4%，而私人房屋住户的比例则为 22%。此外，低收入住户亦较受家用食材价格急升的影响。在 2004/05 年，公屋及资助房屋住户在家用膳开支为总开支的 13.4%，而私人房屋住户的比例仅为 7.5%。

第二，低收入住户收入增长较缓慢，于 2005 年第 3 季至 2010 年第 3 季期间，公屋及资助房屋住户收入中位数分别上升 4.8% 及 13.5%，低于私人房屋住户收入中位数 19.2% 的升幅。收入增长较快，令私人房屋住户得以增加食品的实质开支，而公屋及资助房屋住户却反过来需要收紧这方面的实质开支。

面对私人住屋成本于 2004/05 年至 2009/10 年间上升 23%，私人房屋租户最受影响。2011 年第 1 季，全港大约有 370,000 个私人房屋租户，占有私人房屋住户的 30%。但对居于自置物业的业主来说，由于不用缴交市值租金，故不受租金上升的影响。反而，他们可以趁着经济环境改善，通过换楼以改善居住环境，因此推高整体私人房屋住户的实质住屋开支。

公屋及资助房屋住户与私人房屋住户收入增长的差异，亦令他们在其它消费项目如耐用品及杂项服务的开支变动有所不同。耐用品价格下跌，带动各类型住户在这方面的消费，其中居于私人房屋的住户，由于收入较高，在这方面的开支增幅较为显著。私人房屋住户在杂项服务方面的开支，如旅游，实质增幅亦较大。低收入人士，由于收入增长较慢，在购买生活必需品后，能花费在其它消费品的空间不多，在这方面消费开支的增幅自然较低。

政府推出的纾困措施与政策启示

为纾缓通胀压力，政府近年推出多项措施，包括公屋租金宽免、差饷宽减和电费补贴⁵。以 2010/11 财政年度为例，估计 3 个月公屋租金宽免可节省公屋租户该年度约 24% 的住屋开支及 3.7% 的生活成本。对公屋租户来说，这些租金宽免和电费补贴对应付食品通胀的问题有实时的帮助，却未能完全抵销收入增长落后于食品通胀的影响，公屋及资助房屋住户仍需要削减食品和总体实质开支。

食品价格急升是一个结构性问题，新兴市场经济持续增长令全球粮食需求增加，带动食品价格上涨，预料未来食品价格仍会维持高企。此外，人民币升值亦增加本港从内地输入食品的成本。因此，长期来说，食品通胀压力仍会持续。

⁴ 由于大约 70% 的公屋及资助房屋住户是属于甲类消费物价指数所涵盖，该类住户的开支实质变动是根据甲类消费物价指数所推算。另一方面，由于私人房屋住户的开支范围较阔，该类住户开支的实质变动是根据综合消费物价指数（以私人房屋指数作为住屋指数）所推算。同样道理，表二中各个部分的实质变动是以甲类消费物价指数和综合消费物价指数的相应价格指数所推算。

⁵ 例如，在 2010 年 4 月至 2011 年 3 月的财政年度，政府代缴 2010 年 7 月至 8 月的公屋租金，而房委会亦豁免 2010 年 9 月的公屋租金。政府又为每户提供全年差饷宽减，上限为每季 \$1,500，估计总值 \$86 亿。

由此看来，政府或有需要继续通过补贴基本生活开支，帮助低收入住户。另外，政府引入最低工资，从而提高工资水平，有助改善低收入人士生活。但长远来说，政府应致力提高低收入人士的技能 and 生产力。

另外，私人房屋住户受惠于差饷宽减措施，估计能减低他们消费物价指数中住屋开支部分约 3.1%，及整体消费物价指数约 1.1%。不过，这措施主要惠及业主。由于私人房屋租户当中只有约 8%需要缴交差饷⁶，所以他们虽饱受租金上升的压力，却未能从措施中得到帮助。

现时租金回报率已跌至近数十年的低位，预料住宅租金中期将处于上升的趋势，私人房屋租户所面对的压力会日益加深。置业本可令他们避开租金上升的威胁。然而，楼价上涨令置业越来越困难，2011 年首季，一个 45 平方米私人住宅单位的售价相等于私人房屋住户入息中位数的 10.8 倍，高于 1 年前的 9.3 倍。因此，如何协助受租金上升困扰的私人房屋租户已引起社会关注。就此而言，政府去年提出的「置安心计划」提供租金津贴，能帮助合资格住户储蓄置业。另外，政府亦面对社会上复建居屋的要求，私人房屋租户过去 5 年饱受高通胀煎熬，他们在这方面的诉求在未来只会有增无减。

⁶详情见 2008 年 1 月 9 日财经事务及库务局局长在立法会答复有关差饷宽免措施的提问。