

東亞銀行經濟研究部編製

香港生活成本上升的影響

香港政府統計處在最近發佈的「二零零九至一零年住戶開支統計調查及重訂消費物價指數基期」報告中，展示了本港住戶消費模式的最新情況¹。調查每5年進行一次，以便調整消費物價指數內各個消費項目的開支權重。

該報告顯示，在綜合消費物價指數下的一籃子消費中，食品及住屋項目合共佔的比重由2004/05年的56.1%跳升至2009/10年的59.1%，扭轉了該比重長期下跌的趨勢。在此期間，剔除政府一次性紓困措施後，綜合消費物價指數上升了13.3%²。其中，食品價格及住屋成本均上升約21%；扣除食品及住屋項目，物價僅升3.6%。物價變動對於消費行為的影響不一，這需視乎消費項目及住戶類別。不過，低收入人士及私人房屋租戶所受的通脹壓力最為明顯。

總體情況

於2009/10年，住戶每月平均支出為\$21,945（剔除政府一次性紓困措施），較2004/05年上升16.2%。扣除物價上升因素，住戶開支實質上升2.6%。

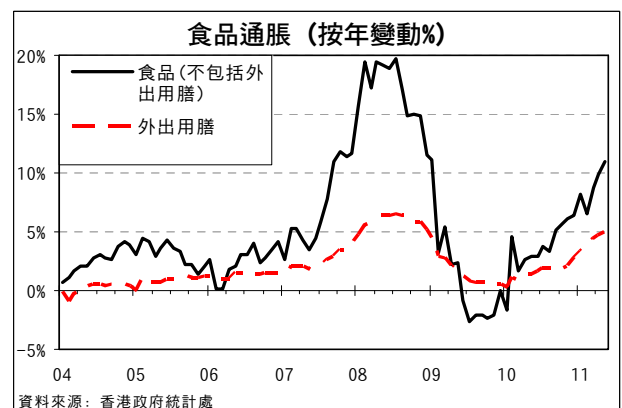
表一：從綜合消費物價指數權數得出的消費者開支變動(2009/10年相比2004/05年)

類別	開支變動		價格變動
	名義	實質	
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%
電力、燃氣及水	0.3%	-4.8%	5.4%
煙酒	-21.2%	-32.6%	16.9%
衣履	2.5%	-7.0%	10.3%
耐用物品	11.3%	35.7%	-17.9%
雜項物品	1.4%	-10.9%	13.8%
交通	7.9%	3.9%	3.8%
雜項服務	14.2%	8.7%	5.0%
所有類別	16.2%	2.6%	13.3%

資料來源：東亞銀行，香港政府統計處

5年間，食品及住屋成本分別上升20.5%及21.2%，衣履、煙酒和雜項物品價格亦錄得雙位數字的升幅。不過，後者價格上升，令消費者減少購買這些物品。以煙酒為例，價格在期間上升16.9%，令這方面的實質開支減少32.6%。

食品方面，由於是生活必需品，即使面對價格上漲，消費者亦難以大幅減少開支，而收入增長亦有助紓緩食品通脹的影響。因此，雖然食品價格升幅顯著，但總體食品實質開支僅下跌1.8%。此外，外出用膳及在家用膳的成本拉近，令用膳的行為起了變化。由於家用食材價格期間飆升32.8%，高於外出用膳價格13.2%的升幅，外出用膳相對地變得便宜。結果，消費者在家用膳的支出實質下跌9.9%，而外出用膳支出則實質增長了3.9%。



雖然住屋成本在5年間上升了21.2%，對租戶構成打擊，但住屋開支實質增長4%，這表示總體來說，香港住戶的居住環境得到改善，這部分是由於業主趁着經濟蓬勃和低息環境轉換更好的樓房所致。事實上，在2005至2009年期間，供樓負擔比率大多徘徊於30%至40%³，屬可負擔水平，而過去數年，住宅市場持續暢旺。根據土地註冊處的資料顯示，於2005/06至2009/10年間，住宅成交為540,067宗，較之前5年香港經濟受亞洲金融風暴及沙士影響期間的成交水平，高出30%。

¹ 調查時期為2009年10月至2010年9月。

² 為方便分析綜合消費物價指數的消費籃子，所計算的價格變動剔除了政府一次性紓困措施的影響。此計算方法與消費物價指數中開支權數的編製方法一致。在表一中亦採用了相同的方法計算價格變動。

³ 供樓負擔比率指一個45平方米單位的每月按揭供款佔私人房屋家庭中位數收入的比率(假設20年按揭及三成首期)。

另一方面，耐用物品價格下跌了 17.9%，相是科技進步及創新，令影音器材、電腦及通訊設備價格下降。價格降低，刺激耐用品銷售實質增加了 35.7%。

對不同類型住戶的影響

總體來說，住戶開支在過去 5 年實質增長 2.6%，顯示港人仍能維持實質消費水平。然而，不同類型住戶的實質開支變動各異。

計算包括政府紓困措施在內，公營房屋及資助房屋的住戶於 2009/10 年平均每月支出 \$14,002，較 2004/05 年的水平，名義增長 5.5%，但扣除通脹後，實質下跌 4.2%。相比之下，同期私人房屋住戶平均每月支出 \$28,715，名義增長 20%，實質增長據推算為 5.1%⁴。

表二：推算不同住戶的消費開支實質變動 (2009/10 年相對 2004/05 年)

類別	公營房屋及資助房屋住戶	私人房屋住戶
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%
電力、燃氣及水	-2.9%	0.5%
煙酒	-33.8%	-14.4%
衣履	-8.5%	-1.0%
耐用物品	8.6%	36.9%
雜項物品	-16.5%	-12.1%
交通	-12.2%	1.3%
雜項服務	1.3%	17.0%
所有類別	-4.2%	5.1%

資料來源：東亞銀行，香港政府統計處

食品通脹對低收入人士打擊最大，公屋及資助房屋住戶的食品支出在期間實質減少 4.1%，相反，私人房屋住戶的食品開支實質增加了 2.3%。

箇中原因有二。第一，住戶收入越低，用於食品上開支的比重越大。例如，於 2004/05 年，食品開支佔公屋及資助房屋住戶總開支 33.4%，而私人房屋住戶的比例則為 22%。此外，低收入住戶亦較受家用食材價格急升的影響。在 2004/05 年，公屋及資助房屋住戶在家用膳開支為總開支的 13.4%，而私人房屋住戶的比例僅為 7.5%。

第二，低收入住戶收入增長較緩慢，於 2005 年第 3 季至 2010 年第 3 季期間，公屋及資助房屋住戶收入中位數分別上升 4.8% 及 13.5%，低於私人房屋住戶收入中位數 19.2% 的升幅。收入增長較快，令私人房屋住戶得以增加食品的實質開支，而公屋及資助房屋住戶卻反過來需要收緊這方面的實質開支。

面對私人住屋成本於 2004/05 年至 2009/10 年間上升 23%，私人房屋租戶最受影響。2011 年第 1 季，全港大約有 370,000 個私人房屋租戶，佔所有私人房屋住戶的 30%。但對居於自置物業的業主來說，由於不用繳交市值租金，故不受租金上升的影響。反而，他們可以趁着經濟環境改善，通過換樓以改善居住環境，因此推高整體私人房屋住戶的實質住屋開支。

公屋及資助房屋住戶與私人房屋住戶收入增長的差異，亦令他們在其他消費項目如耐用品及雜項服務的開支變動有所不同。耐用品價格下跌，帶動各類型住戶在這方面的消費，其中居於私人房屋的住戶，由於收入較高，在這方面的開支增幅較為顯著。私人房屋住戶在雜項服務方面的開支，如旅遊，實質增幅亦較大。低收入人士，由於收入增長較慢，在購買生活必需品後，能花費在其他消費品的空間不多，在這方面消費開支的增幅自然較低。

政府推出的紓困措施與政策啟示

為紓緩通脹壓力，政府近年推出多項措施，包括公屋租金寬免、差餉寬減和電費補貼⁵。以 2010/11 財政年度為例，估計 3 個月公屋租金寬免可節省公屋租戶該年度約 24% 的住屋開支及 3.7% 的生活成本。對公屋租戶來說，這些租金寬免和電費補貼對應付食品通脹的問題有即時的幫助，卻未能完全抵銷收入增長落後於食品通脹的影響，公屋及資助房屋住戶仍需要削減食品和總體實質開支。

食品價格急升是一個結構性問題，新興市場經濟持續增長令全球糧食需求增加，帶動食品價格上揚，預料未來食品價格仍會維持高企。此外，人民幣升值亦增加本港從內地輸入食品的成本。因此，長期來說，食品通脹壓力仍會持續。

⁴ 由於大約 70% 的公屋及資助房屋住戶是屬於甲類消費物價指數所涵蓋，該類住戶的開支實質變動是根據甲類消費物價指數所推算。另一方面，由於私人房屋住戶的開支範圍較闊，該類住戶開支的實質變動是根據綜合消費物價指數（以私人房屋指數作為住屋指數）所推算。同樣道理，表二中各個部分的實質變動是以甲類消費物價指數和綜合消費物價指數的相應價格指數所推算。

⁵ 例如，在 2010 年 4 月至 2011 年 3 月的財政年度，政府代繳 2010 年 7 月至 8 月的公屋租金，而房委會亦豁免 2010 年 9 月的公屋租金。政府又為每戶提供全年差餉寬減，上限為每季 \$1,500，估計總值 \$86 億。

由此看來，政府或有需要繼續通過補貼基本生活開支，幫助低收入住戶。另外，政府引入最低工資，從而提高工資水平，有助改善低收入人士生活。但長遠來說，政府應致力提高低收入人士的技能 and 生產力。

另外，私人房屋住戶受惠於差餉寬減措施，估計能減低他們消費物價指數中住屋開支部分約 3.1%，及整體消費物價指數約 1.1%。不過，這措施主要惠及業主。由於私人房屋租戶當中只有約 8% 需要繳交差餉⁶，所以他們雖飽受租金上升的壓力，卻未能從措施中得到幫助。

現時租金回報率已跌至近數十年的低位，預料住宅租金中期將處於上升的趨勢，私人房屋租戶所面對的壓力會日益加深。置業本可令他們避開租金上升的威脅。然而，樓價上漲令置業越來越困難，2011 年首季，一個 45 平方米私人住宅單位的售價相等於私人房屋住戶入息中位數的 10.8 倍，高於 1 年前的 9.3 倍。因此，如何協助受租金上升困擾的私人房屋租戶已引起社會關注。就此而言，政府去年提出的「置安心計劃」提供租金津貼，能幫助合資格住戶儲蓄置業。另外，政府亦面對社會上復建居屋的要求，私人房屋租戶過去 5 年飽受高通脹煎熬，他們在這方面的訴求在未來只會有增無減。

⁶詳情見 2008 年 1 月 9 日財經事務及庫務局局長在立法會答覆有關差餉寬免措施的提問。