

# 每100港人 7位千萬富翁

## 人數逾51萬新高 平均3物業揸手

香港文匯報訊(記者 岑健樂)受惠樓價上升,花旗銀行最新調查顯示,香港淨資產達千萬元的富翁增至51.1萬新高,年升3%,即約每100個港人就有7人為千萬富翁。千萬富翁平均擁有3個物業,雖然逾半受訪千萬富翁預料本港樓價未來一年下跌,但表示沒有興趣再買樓的受訪者,卻按年減少17個百分點,降至53%。花旗指出,樓價在今年首季已止跌,本季至末季料升10%,全年升幅為5%。



香港花旗銀行總經理林智剛(左)指,香港千萬富翁平均每人擁有3.2個物業,當中在香港平均擁有1.9個物業。香港文匯報記者梁祖彝攝

花旗昨日發表《香港千萬富翁調查報告2018》,調查透過電話及街頭合共訪問4,192名21歲至79歲香港居民,推算淨資產(包括物業,扣除樓按等負債)逾1,000萬港元的富翁人數,達51.1萬人,按年上升3%,再創新高,即每100個港人中,約有7人為千萬富翁。其中,6.9萬人更同時擁有1,000萬港元以上流動資產,是富翁中的富翁。千萬富豪們的淨資產中位數為1,630萬元。

### 固定資產佔資產組合75%

千萬富翁擁有的資產組合中,去年固定資產的價值比重有所增加,其中以物業為主。在流動資產方面,這些千萬富翁的投資更趨多元化。

調查指出,香港千萬富翁的資產組合中,75%為固定資產,較2015年高兩個百分點;其餘25%為流動資產。香港花旗銀行總經理林智剛昨指出,這反映物業價格在過去幾年中累積不少升幅,令固定資產的比例有所提升。

林智剛介紹,香港千萬富翁平均每人擁有3.2個物業,當中在香港平均擁有1.9個物業,在內地及海外分別擁有0.6個及0.7個物業。雖然他們預期未來12個月香港樓價下跌的比例,由前一年度的33%升至去年的56%。惟同時他們對購買物業的興趣卻有所提高,逾半人(52%)認為現時是良好/中性置業時機,比例較前一年度高21個百分點。

### 逾半買港樓為投資用途

調查顯示,22%千萬富翁曾於過去5年在香港置業,當中44%作自住用途,56%則作投資用途。他們未來有

興趣在香港及內地置業的比例分別為10%及11%,而有興趣在海外置業的比例最高,達兩成。林智剛表示,香港千萬富翁更有興趣海外置業,可能因香港樓價已很高,而且他們平均在港已擁有接近兩個物業,因而有意海外置業以分散投資。

### 逾八成過去3個月持股票

雖然千萬富翁的資產組合有75%為固定資產,但與此同時,他們的投資更多元化,過去3個月持有股票投資佔比高達82%,較2017年高5個百分點。此外,千萬富翁去年投資基金、債券、貴金屬與期貨/期權等比率,都較2017年有所上升。

對於上述數據,林智剛相信,由於調查主要在去年底進行,適逢股市疲弱與中美貿易戰正酣,因而影響千萬富翁對樓市的展望,同時他們希望透過多元化投資分散投資風險,避免受單一投資市場表現大幅波動所影響。

### 花旗料全年樓價升半成

林智剛表示,隨着中美貿易戰有緩和跡象,上季香港樓價開始止跌,第二至第四季樓價料升10%,全年樓價則升5%。

至於香港股市方面,他表示現時恒指可維持在30,000點水平,如果利好因素持續,恒指料有機會突破去年年初的高位。

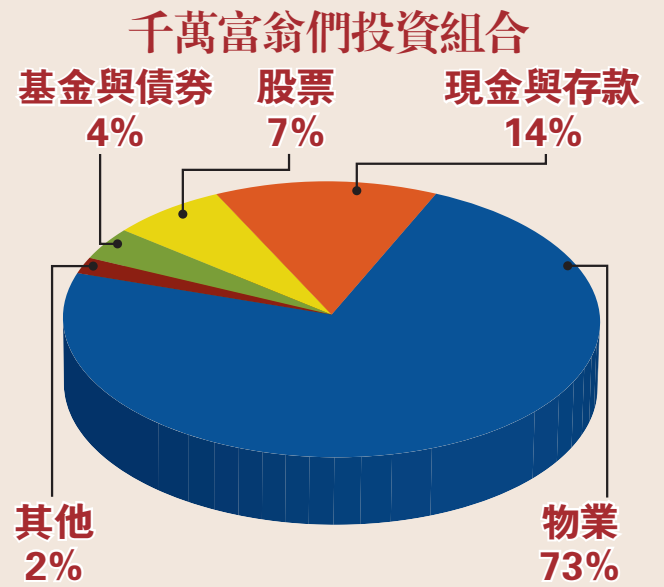
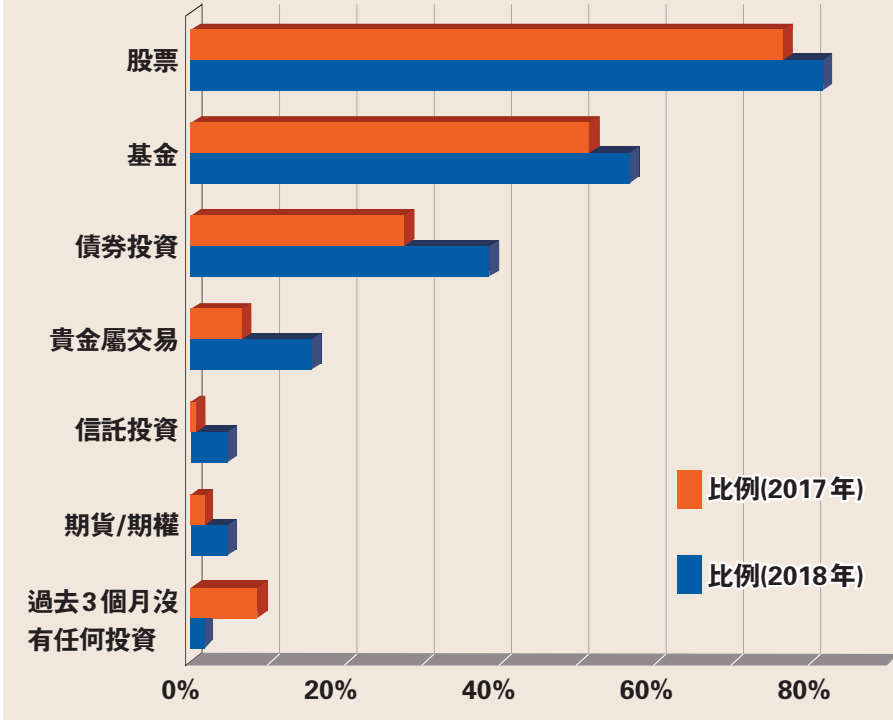
他又指,大部分千萬富翁的主要收入來源是其工作收入去累積財富,短期金融市場波動對他們的資產影響有限,相信香港千萬富翁人數將繼續攀升。

相關調查於去年10月至12月及今年2月至3月完成。

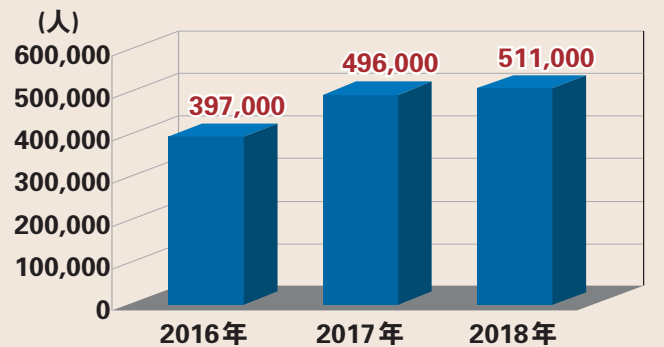


大部分千萬富翁的主要收入來源是其工作收入,短期金融市場波動對他們的資產影響有限。資料圖片

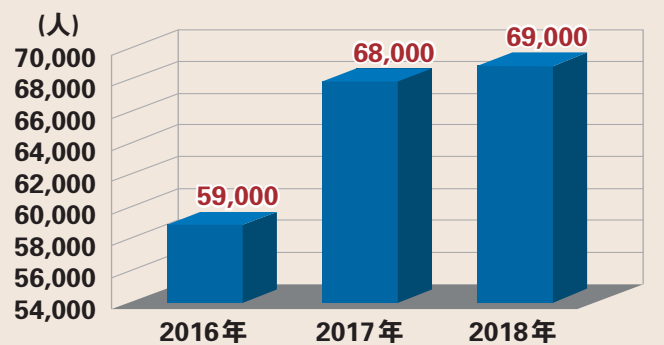
### 千萬富翁們過去3個月持有之投資



### 擁千萬或以上淨資產富翁人數



### 擁千萬或以上流動資產富翁人數



## 4.9萬富婆單身

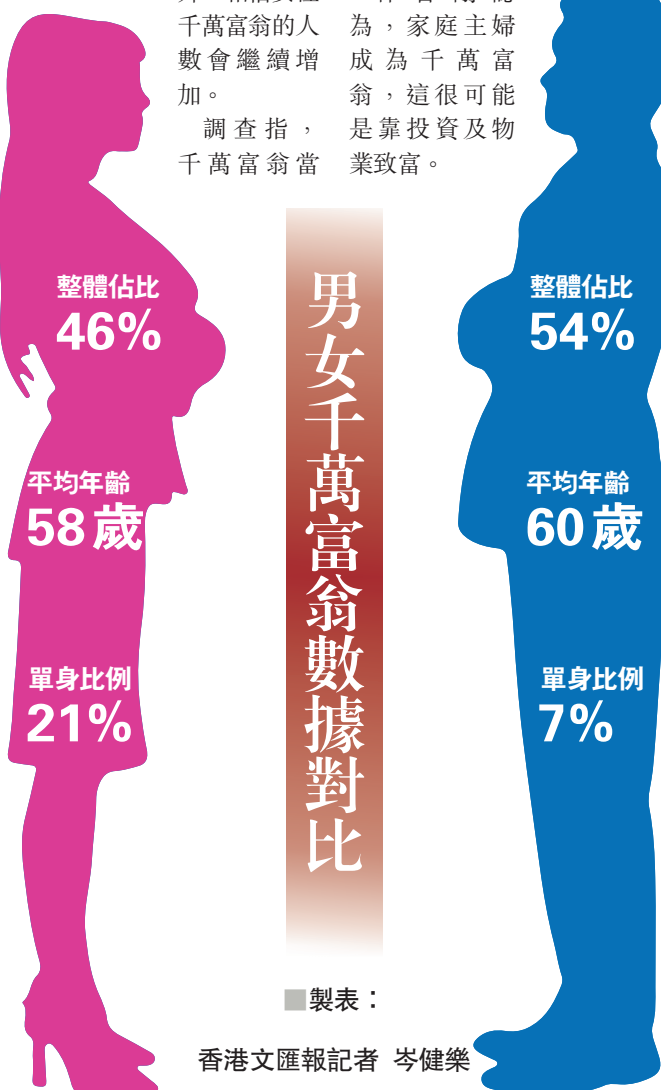
香港文匯報訊(記者 岑健樂)根據花旗的調查,男、女千萬富翁的比例為54:46,平均年齡分別為60歲和58歲。值得注意的是,女性千萬富翁的單身比例為21%,較男性單身比例的7%為多。按51.1萬的總千萬富翁人數計,全港約有4.9萬單身富婆。香港花旗銀行總經理林智剛稱,如今單身富翁並不僅限於專指男性的「鑽石王老五」,其實單身女性富翁的比例更高。

林智剛表示,單身女性千萬富翁較男性多,主要是女性社會經濟地位及收入均有所提升,相信女性千萬富翁的人數會繼續增加。調查指,千萬富翁當

中,女性佔46%,平均年齡58歲。當中,21%單身,33%是家庭主婦;男性則佔54%,平均年齡60歲,當中只有7%為單身人士。換言之,「鑽石王老五」於全港富翁比例少於4%,人數約1.9萬人;單身富婆比例則佔近一成,人數約4.9萬。

### 1.9萬鑽石王老五

此外,男性千萬富翁和女性千萬富翁最大的分別是,男性有50%是從事經濟活動而致富,女性則只有31%。女性千萬富翁中,有33%是家庭主婦。林智剛認為,家庭主婦成為千萬富翁,這很可能是靠投資及物業致富。



坊間常形容,香港地遍地黃金,「發達靠磚頭」。確實,按花旗數據,本港7%人口,即51.1萬人擁有1,000萬元或以上淨資產。不過,但當我們看一看近年的新盤,不少單位,甚至個別市區開放式單位經已索價逾萬元時,區區一名「富翁」身家在港是否變得不值一哂?日前世邦魏理仕調查就指,本港住宅平均價格達963萬元,是全球最高。所以,不少「千萬富翁」在扣除物業之後,其實可能只是「窮富翁」一名。

### 扣除層樓 什麼也沒有

香港人出名熱愛買磚頭,皆因在香港,薪酬升幅遠遠落後於樓價,物業資產升值往往成為致富的最快捷途徑。近年我們不時於新聞報道中看到買樓「勵志故事」,例如,有新婚夫婦為買樓而捱麵包數年、有人為買樓6年不去旅行、有人為買樓而不跟朋友來往(避免應酬用錢)……種種為買樓而犧牲生活、節衣縮食的例子,在港已成常態。甚至還有人倒本為本,不去反思樓市畸高帶來的禍害,反而把上述過苦日子的行為合理化,去嘲笑那些不願為買樓而犧牲的人們。

小記認識一對夫婦,他們月入合共約5萬元,扣除強積金、供養雙方父母、保險費、生活費、交通費等基本開銷之後,每個月可以儲蓄約1.5萬元。兩夫妻早有共識要買樓,5年來一共儲到100多萬元做首期,最近購入一個500萬元的一房單位。終於「上車」了,但這並不代表他們的生活從此幸福美滿,因為每個月樓宇按揭供款連雜費等也近1.5萬元,現在每月基本是「月光族」,故此他們不敢亂花一分一毫,更遑論去旅行。近來妻子懷孕,他們坦言只能「見步行步」,咬緊牙關撐下去。

以上例子在港比比皆是,惟不管如何,上述夫婦成功「上車」可能已算是比較「幸福」個案。然而,兩人例子卻反映出那些因淨資產而成為「千萬富翁」的一群,當中不少人在扣除資產價值和生活重擔後,所過的日子可能並沒有想像中幸福。

### 樓價上升變民生毒瘤

香港樓價上升是一把雙刃劍,一方面讓不少人因此致富,但同時又加深貧富懸殊。不少想上車的人多年來望樓興嘆,勉強能置業的人也越趨越細,居住環境日趨惡劣。另外,高樓價亦扯高商舖租金,影響營商環境,趕絕小商戶。實際上,高樓價已演變成一個毒瘤,引發成對政府不滿的民生問題,禍害明顯不過。

生活在高樓價下的香港市民,在互相嘲笑的同时有否撫心自問,這樣正常嗎?香港未來要繼續在資產上漲的泡沫中浮沉,還是要創造更理想的居住環境,開拓更多元的經濟?依靠「磚頭」成為富翁的方法,是香港長期以來最普遍的致富捷徑,然而靠高樓價來推動財富增加,是否真是香港的長久之計?值得大家深思。香港文匯報記者 顏倫樂

## 處理銀行投資 74%靠數碼科技

香港文匯報訊(記者 岑健樂)千萬富翁平均年齡雖近耳順之年,不過花旗調查發現,他們原來都能追上潮流,擁抱數碼科技。在受訪的60歲以下千萬富翁中,逾三分之二(68%)富翁把數碼化元素融入5個生活範疇中(日常生活、支付、銀行與投資、娛樂與健康及社交)的4個或以上。

其中,所有千萬富翁皆有使用社交媒體作交流用途。此外,94%富翁會在日常生活中使用數碼科技,74%稱會以科技處理銀行與投資問題,61%曾使用數碼技術作支付用途,另有近半(48%)人曾使用數碼科技作

娛樂與健康用途。

### 近四成與子女一齊打機

各位富翁亦善用數碼科技與子女進行互動。在受訪的93名擁有子女的60歲以下富翁中,70%表示會與子女使用社交媒體溝通,更有38%會與子女一起玩電子遊戲,27%與子女一起在互聯網上學習(如烹飪、樂器等)。

此外,大部分千萬富翁都認同數碼科技能為他們帶來不少好處,包括更易與其他較陌生的人聯繫、擴闊自己的興趣以及更方便監控自己的財務狀況等。



大部分千萬富翁認同數碼科技能令他們更易與其他較陌生的人聯繫。資料圖片