

每100港人7位千萬富翁

人數逾51萬新高 平均持有3物業

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（港元，下同）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香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。
香港文匯報記者梁祖彝 攝

花旗日前發表《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。

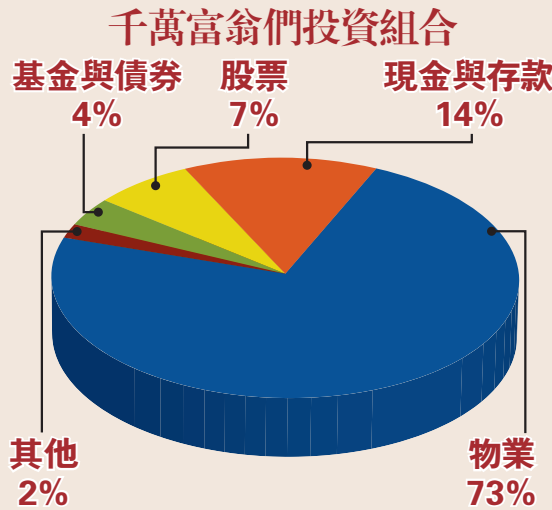
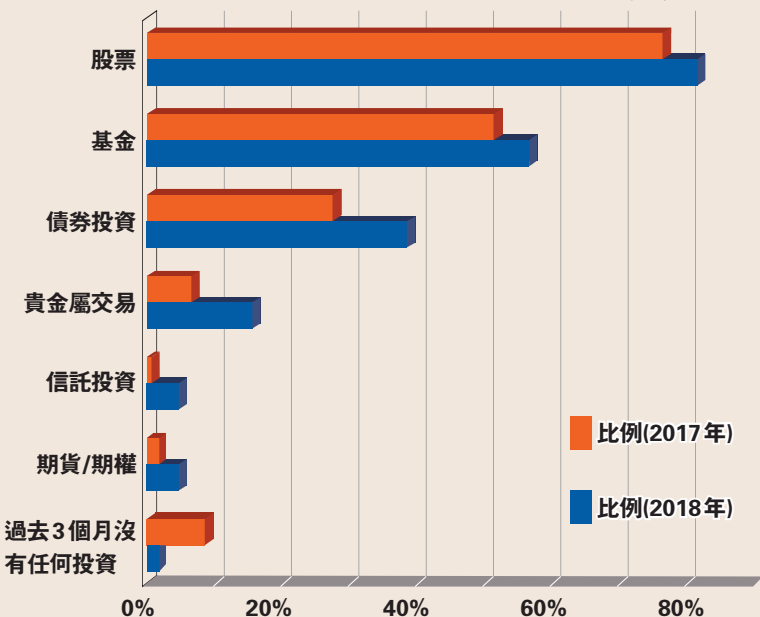
他又指，大部分千萬富翁的主要收入來源是其工作收入去累積財富，短期金融市場波動對他們的資產影響有限，相信香港千萬富翁人數將繼續攀升。

相關調查於去年10月至12月及今年2月至3月完成。

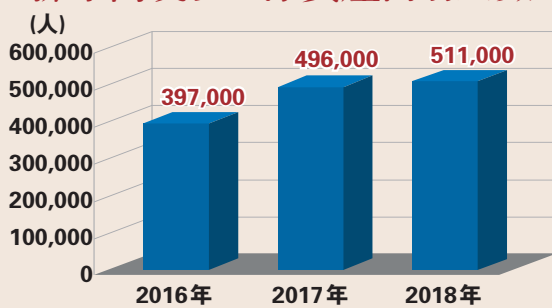


■大部分千萬富翁的主要收入來源是其工作收入，短期金融市場波動對他們的資產影響有限。
資料圖片

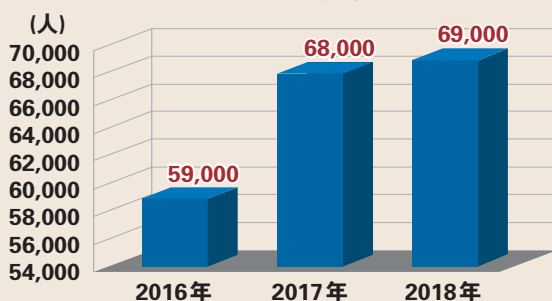
千萬富翁們過去3個月持有之投資



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



光鮮“窮富翁” 不乏月光族



坊間常形容，香港地“遍地黃金”，“發達靠磚頭”。確實，按花旗數據，香港7%人口、即51.1萬人擁有1,000萬元（港元，下同）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千萬元時，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，香港住宅平均價格達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。甚至還有人倒未為本，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住越細，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，在互相嘲笑的時候有否撫心自問，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（港元，下同）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。

近四成與子女一齊打機

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。

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