

投資一周：政府欺騙公眾

近來熱門的其中一個話題，就是有些香港人 **移民台灣**，認為那裏既有民主和自由，而且生活質素佳，例如文化水平、人文質素，還有居住環境，都比香港優勝。但誰都知道，台灣人的收入也比香港低得多，只有我們的57%，不過，台灣沒有地產霸權嘍。

然而，有報紙報道說，台灣的樓價也很癲，台灣人也買不起房子，在2013年，台北市樓價對入息比率是15.1，香港則是13.5，換言之，從這個角度看，台北樓價比香港還要高。所以，這些人得出了一個結論，就是台灣都係咁衰，香港人又何必移民該地？

我並不打算在這裏討論台灣（或台北）的總體生活環境，是不是比香港好，我只是客觀地比較兩地的樓價。

台灣人的平均住宅單位面積是1,518方呎，人均居住面積是458方呎；台北市則是990方呎，人均居住面積則是317方呎。

至於香港呢？人均居住面積是150方呎，換言之，我們的樓價是台北的2.11倍，是台灣的3倍，但我們的收入，則只是台灣人的1.76倍而已。所以，扣除了收入因素，香港樓價仍然是比台灣高得多。

但為甚麼統計數據說台灣人也供不起樓呢？這是因為以上數據計算的是供樓佔收入比率，其實美國和加拿大的數字都大約是10，比香港只低了幾成，但人們的平均新樓面積是1,700和2,500方呎，香港則是500方呎，點比呀？

收入佔供樓比例不可信

簡單點說，非洲土人和香港人的收入和食物花費比率，是不能相比的，因為非洲土人吃的是粗糧，香港人則是大魚大肉，就算佔的收入比例相同，也是香港人吃得更好。所以我常常說，人均收入佔供樓比例是騙人的統計數據，但問題在於，包括政府高官在內的很多人，都喜歡引用這個數據，那就真的是欺騙公眾了。

周顯

投資者、八卦公、知識分子

phemey@gmail.com

本欄逢周三刊出