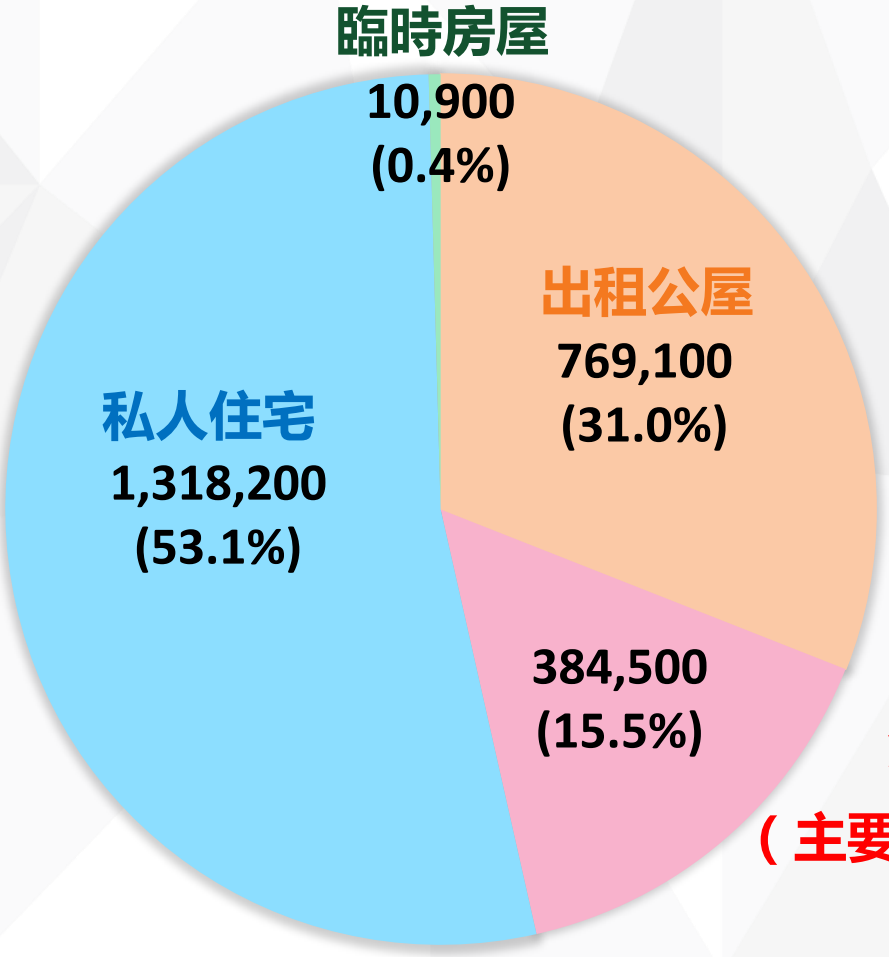
OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

公共房屋計劃的代價

2016年10月4日

本地家庭數目，按房屋類型分類



資助出售房屋*

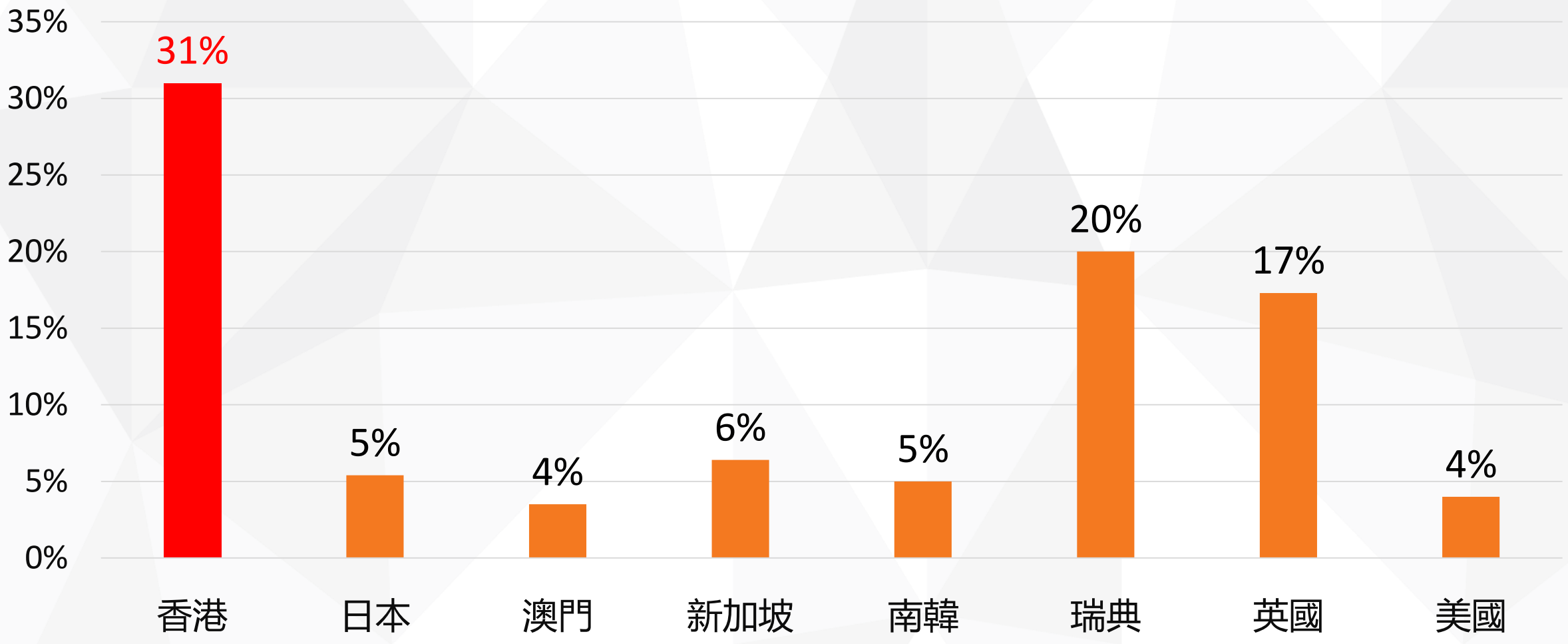
（主要為居屋及租置公屋）

2015年本地家庭總數：248萬

註：　(*)　不包括已補價的資助出售房屋。

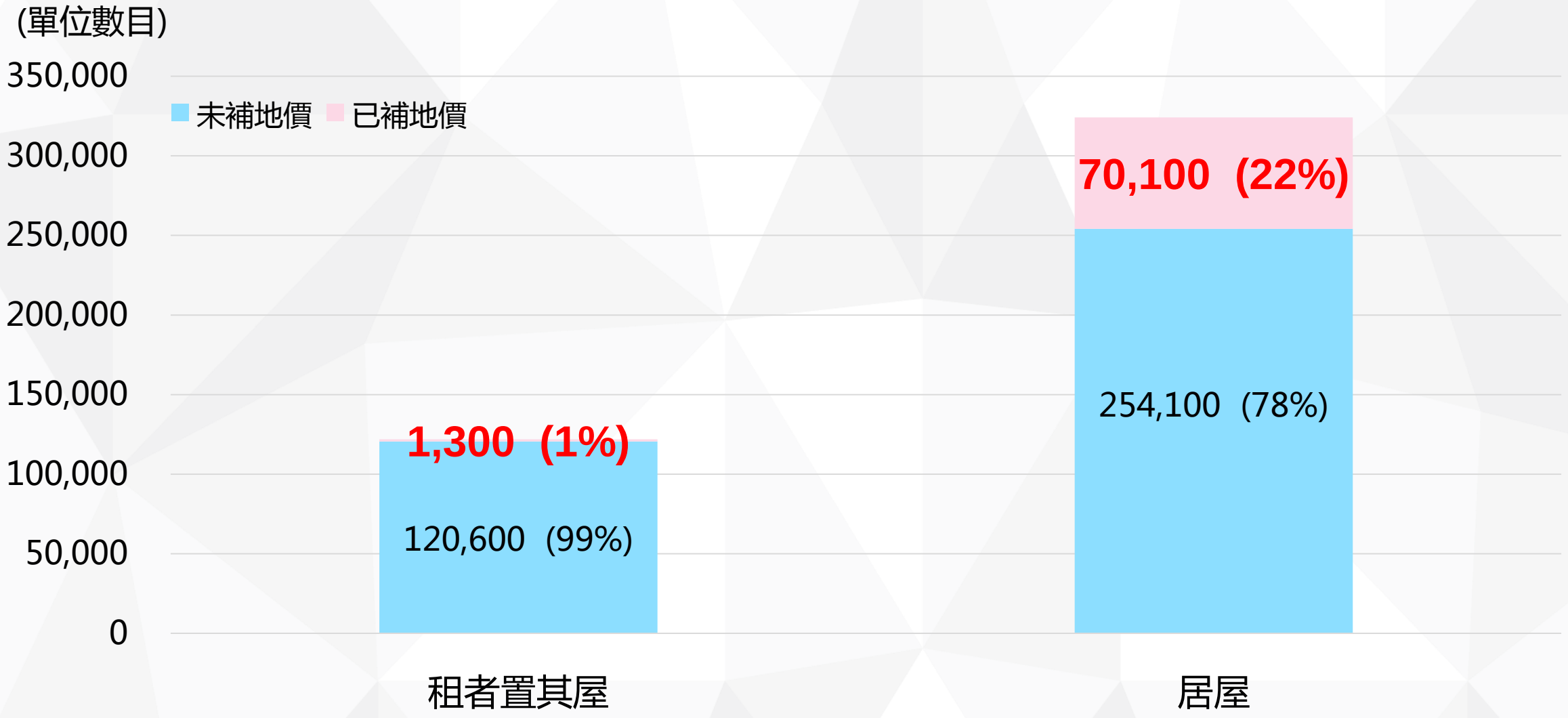
資料來源　政府統計處。

選定經濟體公營租住房屋百分比



資料來源：各地統計部門。

現時補價制度缺乏支持



資料來源： *運輸及房屋局*

其他經濟體均沒有對資助出售房屋如此嚴格限制

經濟體	資助出售房屋的轉售限制
澳洲	最低居住年期
澳門	不可轉讓期
新加坡	最低居住年期、 居民種族比例政策、 永久居民比例政策
英國	補回折扣金額*

註： *(*) 所需繳還的折扣金額會按樓宇轉賣價值的一個特定百分比計算。而該百分比會隨住戶居住年份遞減：若住戶於居住的第一年出售，則購買時所獲的折扣需全數繳還。第二、三、四及五年則分別為該折扣百分比的80%、60%、40%及20%。其後，住戶則無需再繳還任何折扣金額。*

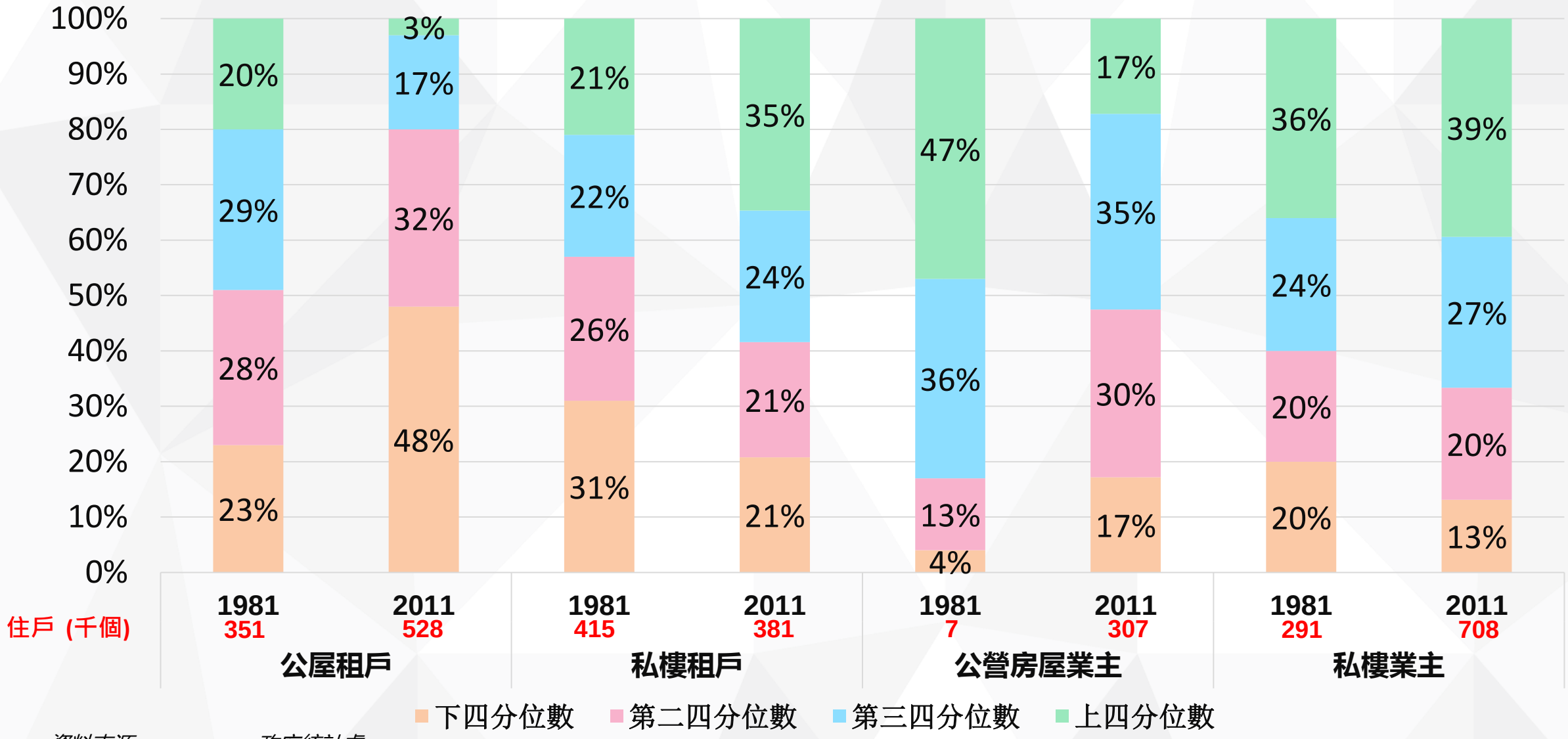
資料來源 *南澳洲政府、澳門房屋局、 新加坡建屋發展局、及GOV.UK。*

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

現存問題

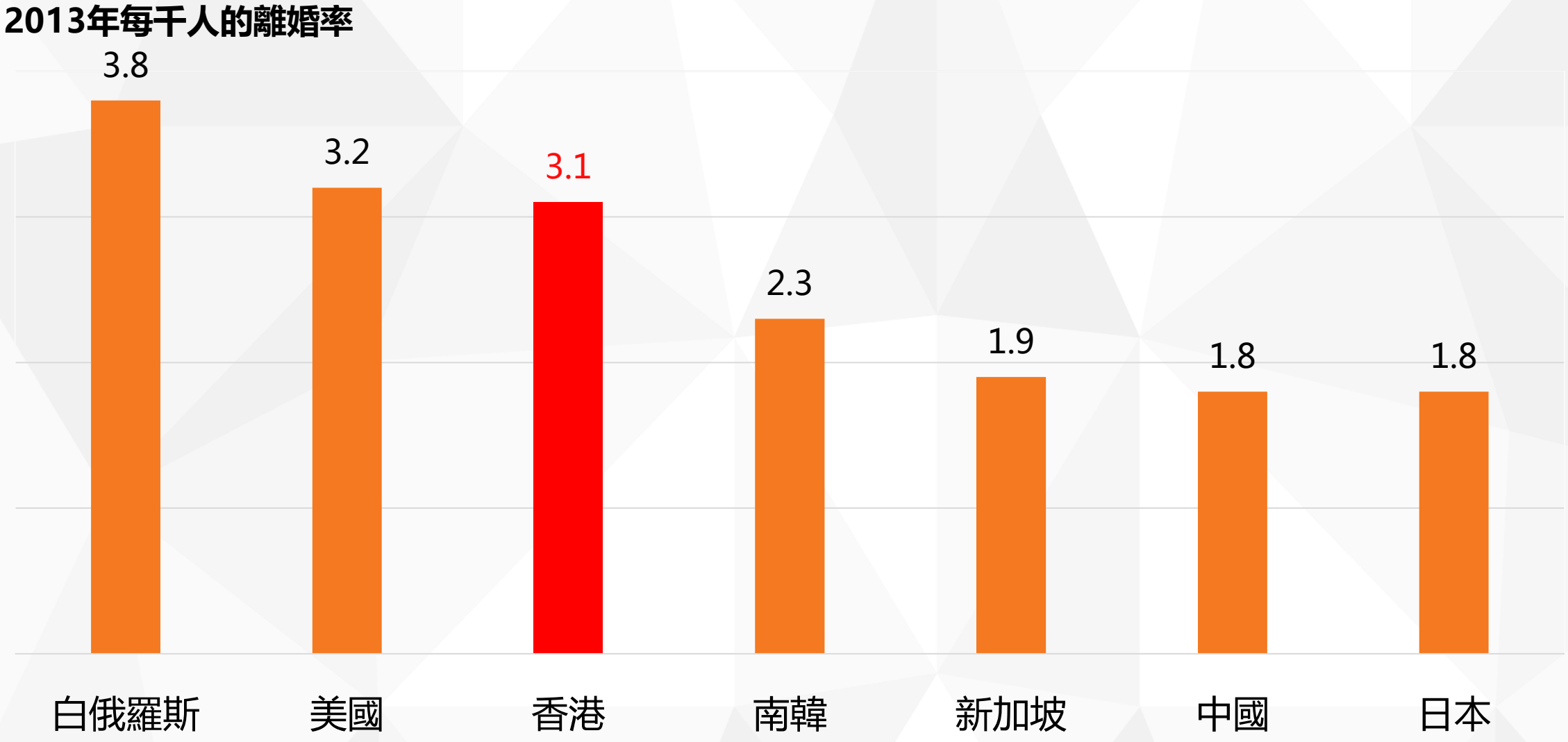
1. 資產分配不均 ➔ 引發社會矛盾
2. 不公平
   a) 私樓按揭屬「債務」（debt）；未補地價屬「權益」（equity）
   b) 管理及維修成本
3. 土地資源浪費
   a) 社會付出資產價值；住戶只享受居住價值 ➔ 土地價值消散
4. 財政上難以持續
5. 未能達到房屋政策目標
   a) 房屋階梯實際上並不存在: 公屋 ➔ 居屋 ➔ 私樓
   b) 重建困難重重

按房屋類型及收入劃分處於工作年齡家庭（家庭戶主年齡為20至65歲）的分佈情況



資料來源: 政府統計處。

香港已躋身世界離婚率最高的國家／地區之一



資料來源:　　政府統計處、聯合國、國家衛生統計中心。

在戶主為20-65歲的家庭中，按房屋類別與收入四分位數劃分的離婚人士數目

（百人）	收入四分位數	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
公營租住房屋	最低	9	15	35	54	121	233	403	627
	第二	5	7	20	28	64	88	171	191
	第三	4	10	19	21	39	43	76	74
	最高	3	6	8	7	14	11	18	12
	總數	21	39	83	109	239	374	668	903
其他房屋類型	最低	32	43	75	75	123	255	303	343
	第二	16	21	38	44	103	184	214	261
	第三	10	17	32	41	97	124	186	214
	最高	13	19	38	48	78	108	145	170
	總數	71	100	184	208	401	670	848	988

資料來源: 政府統計處。

單親低收入家庭聚居公屋

居於單親家庭的子女(1-18歲)之數目及百分比，按房屋類型劃分

年份	公營租住房屋	資助出售房屋	私人永久房屋	總數
2001	27,454 (44.7%)	7,311 (11.9%)	26,666 (43.4%)	61,431 (100.0%)
2006	38,635 (50.6%)	8,458 (11.1%)	29,330 (38.3%)	76,423 (100.0%)
2011	42,820 (52.4%)	7,206 (8.8%)	31,679 (38.8%)	81,705 (100.0%)
2015	50,100 (55.8%)	7,500 (8.4%)	32,200 (35.8%)	89,900 (100.0%)

資料來源: 政府統計處。

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

龐大的土地價值被消散

	單位數目 ('000)	A: 按租置計劃及居屋二手市場價格計算的房屋估值 (十億)	B: 按公開市場價格計算的房屋估值 (十億)	A – B: 房屋資本的預計增加價值 *(十億)*
公營租住單位	728	0	2,448	2,448
租置計劃單位	123	173	414	241
居屋單位	316	908	1,555	647
所有公營房屋單位	**1,167**	**1,081**	**4,417**	**3,336**
總估值佔2013年的本地生產總值之百分比		***50.9%***	***207.8%***	***156.9%***

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

補貼置業計劃

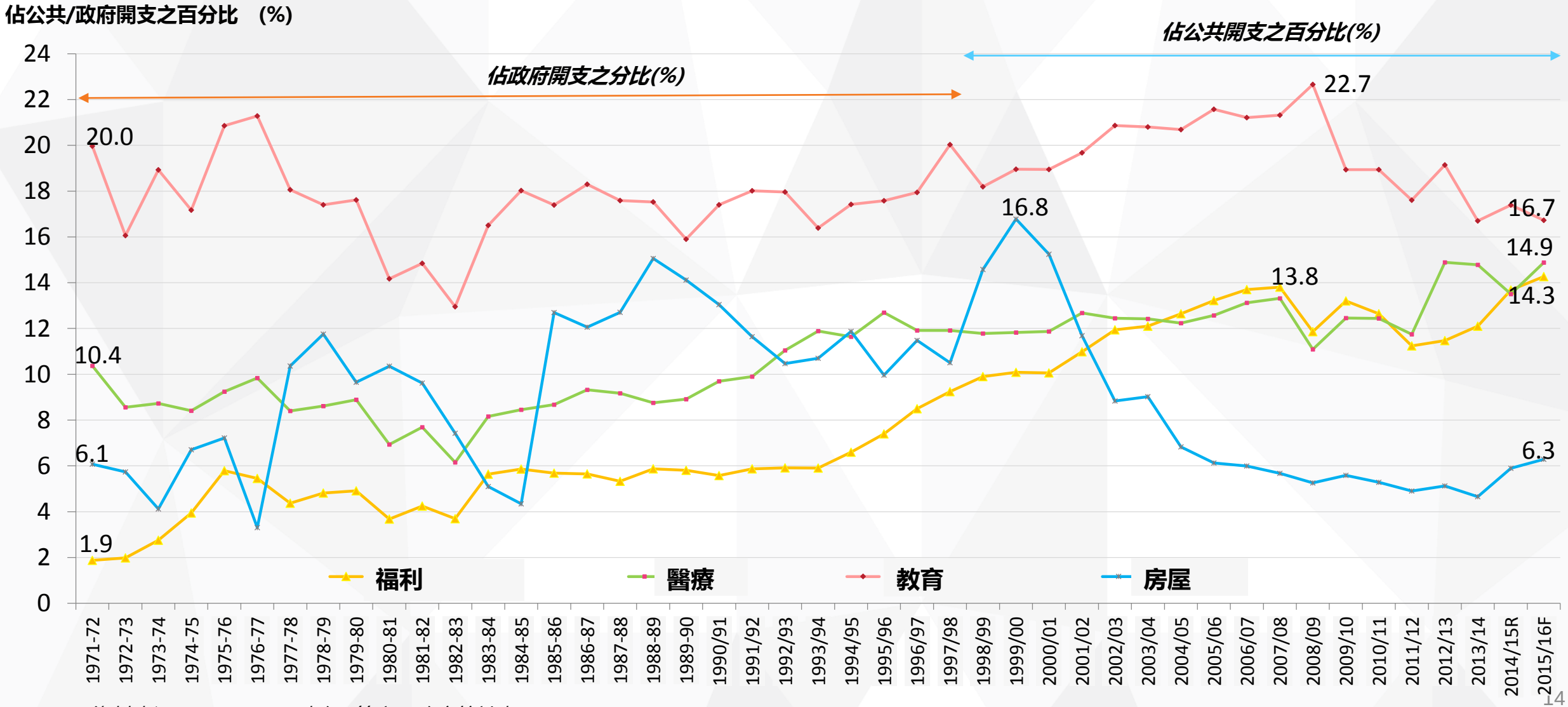
- 建議新建公屋可租可買，亦可先租後買
  - 假設公屋價是$3百萬，開發成本為$100萬
  - 新的公房將以$100萬出售，首期付10%
  - 通過政府擔保，與銀行貸款融資
  - $200萬未付地價，鎖定於入住當天的水平，日後隨時補價
  - 未出售的租置單位，應即時開始採用同樣方法補價
  - 若計劃得到支持，補價方法應擴展至現存公屋及居屋

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

補貼置業計劃

- 矯正資產分配不均的問題 ➔ 讓大家分享經濟發展的成果
  - 紓緩社會和經濟矛盾
- 建立市場機制、重新配對需要 ➔ 釋放遭「凍結」的土地價值
  - 同時有助解決退休保障問題
- 減輕公共財政負擔
- 減低離婚機會及避免相關社會經濟成本
  - 研究已確立及驗證家庭凝聚力與置業之間的關係
  - 置業普及化推動人力資本投資

1971年至2016年間房屋、教育、衛生及社會福利佔財政支出之百分比



資料來源: 財政預算案、政府統計處。

居住在公營租住房屋的家庭數目，按戶主年齡劃分

	戶主年齡	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
公營租住房屋的家庭數目(千個)	*20-65*	311	351	435	448	506	444	501	528
	> 65	26	51	81	112	178	203	220	237
居住在公營租住房屋的家庭(%)	*20-65*	36.3	33.0	35.5	34.6	32.7	26.8	28.1	27.4
	> 65	30.9	34.9	42.1	47.6	54.5	50.5	51.6	48.3

資料來源: 政府統計處。