OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

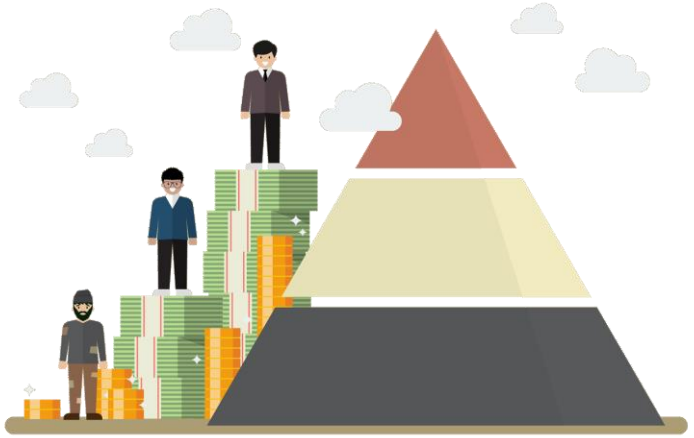
青年置業與社會流動性研究

2023年3月

Research • Advocate • Engage
研究 • 倡議 • 推動

對青年來說，置業是人生的重要里程碑

置業為家庭提供**穩定居所**，
是安居立業的基石



置業象徵著社會階梯的**上流標誌**

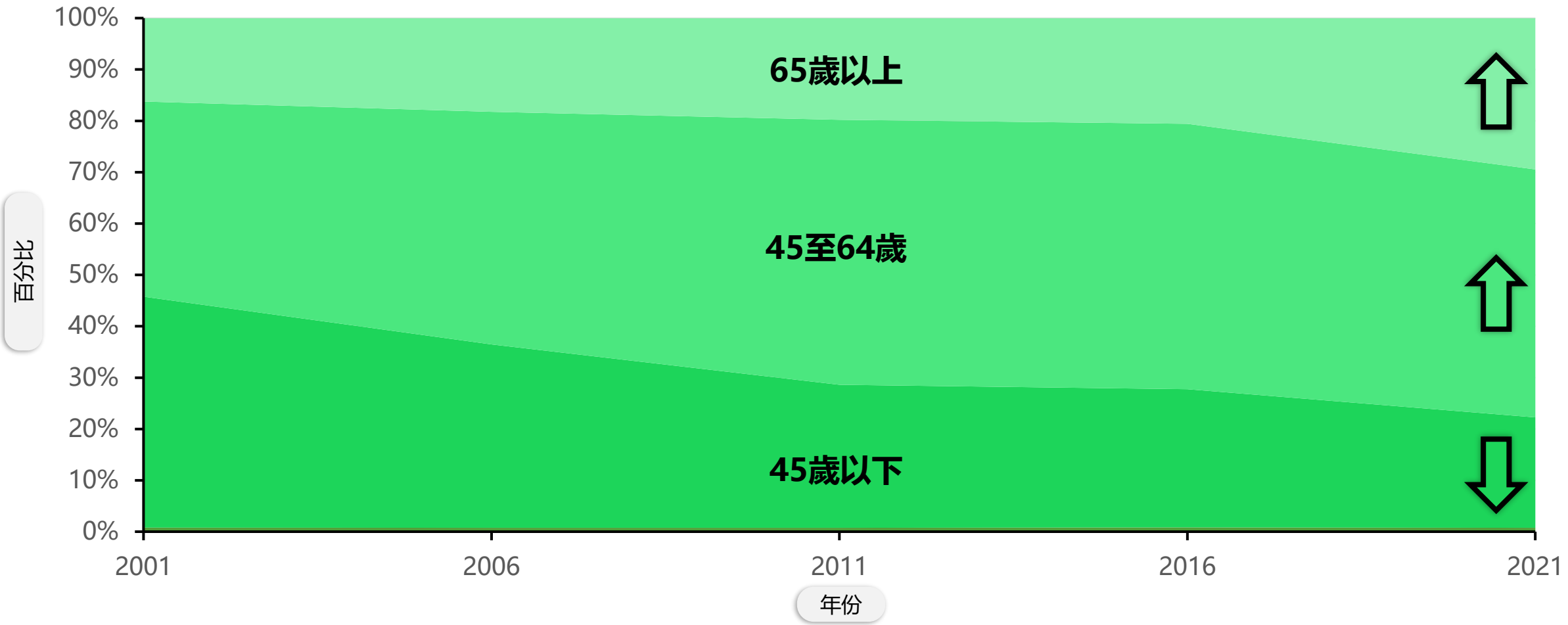
自置物業能為家庭面對
生活逆境時提供**經濟屏障**

資料來源：立法會

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

但是，整體置業年齡呈現老化趨勢，越來越少青年躋身業主行列

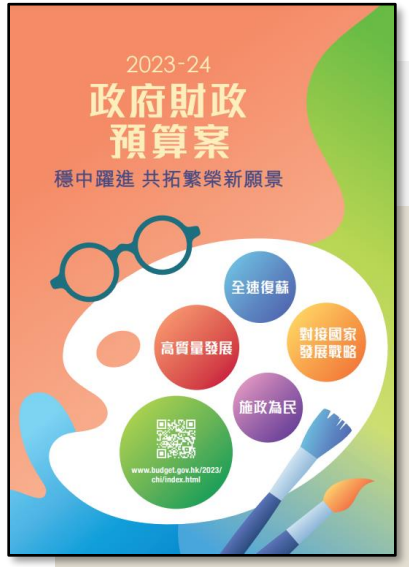
自置居所住戶的戶主年齡分佈



資料來源：政府統計處

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

青年住屋問題是政府近來一個重點政策議題



港人首次置業計劃

興建更多港人首置上車盤單位，
提供可負擔的置業選項

首個計劃：荃灣油柑頭
預計單位數量：~1,000個

青年宿舍

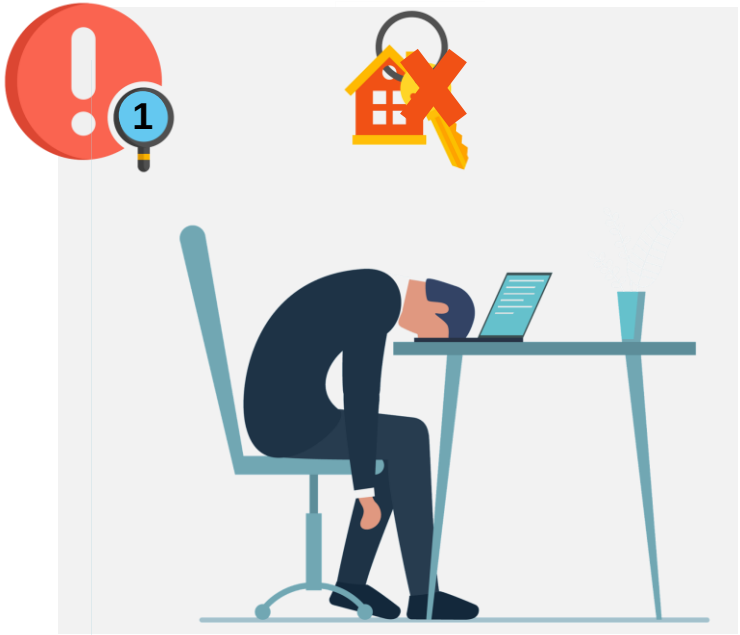
宣佈在未來五年內增加3,000個青年宿舍單位，
滿足青年租住需求

首個計劃：東涌106A區
預計單位數量：~50個

資料來源：2023-24政府財政預算案、民政及青年事務局、香港青年協會，以及市區重建局

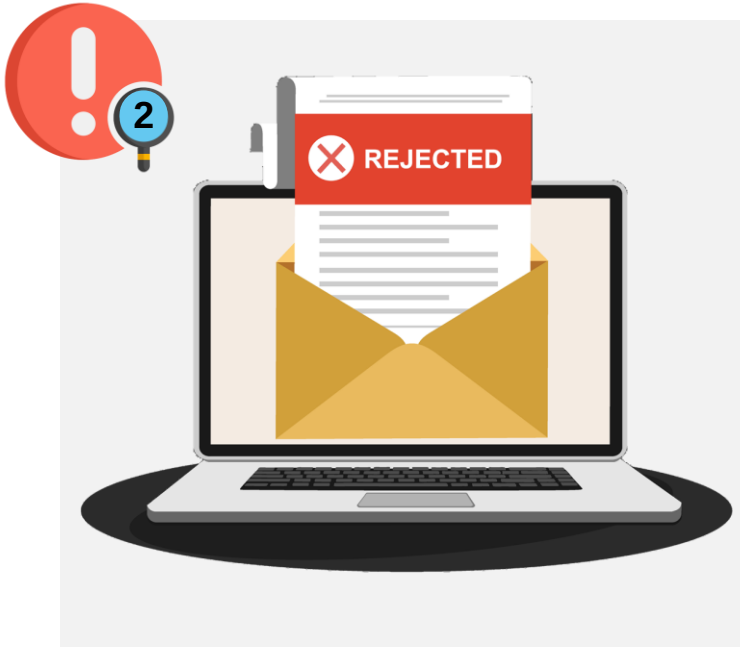
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

儘管如此，青年在置業和社會流動上仍然面對不少難題



儘管教育和收入水平提升…

但樓價飆升，青年同時面對負擔能力萎縮及上流難問題



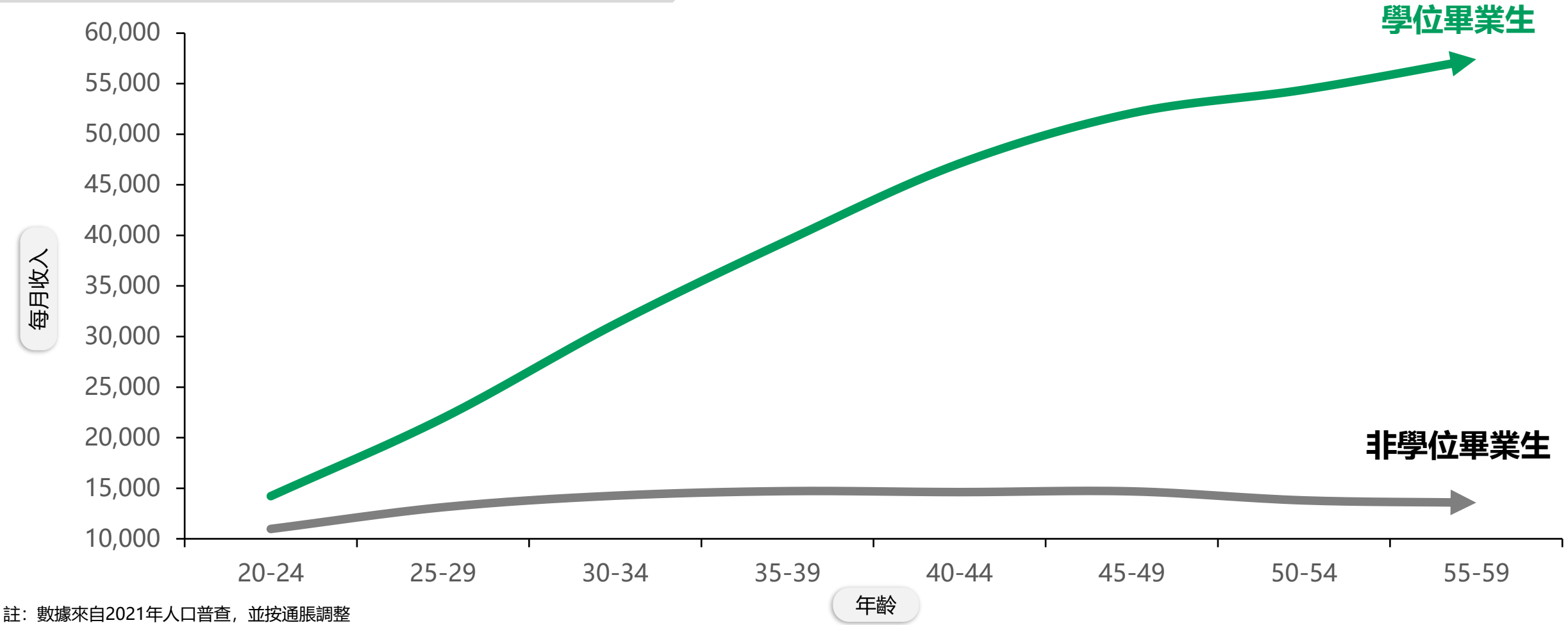
儘管資助房屋提供上車渠道…

但制度限制導致青年難有選樓機會，從而令不滿情緒日增

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

高等教育仍然對提升收入水平十分重要

學位畢業生及非學位畢業生月入中位數

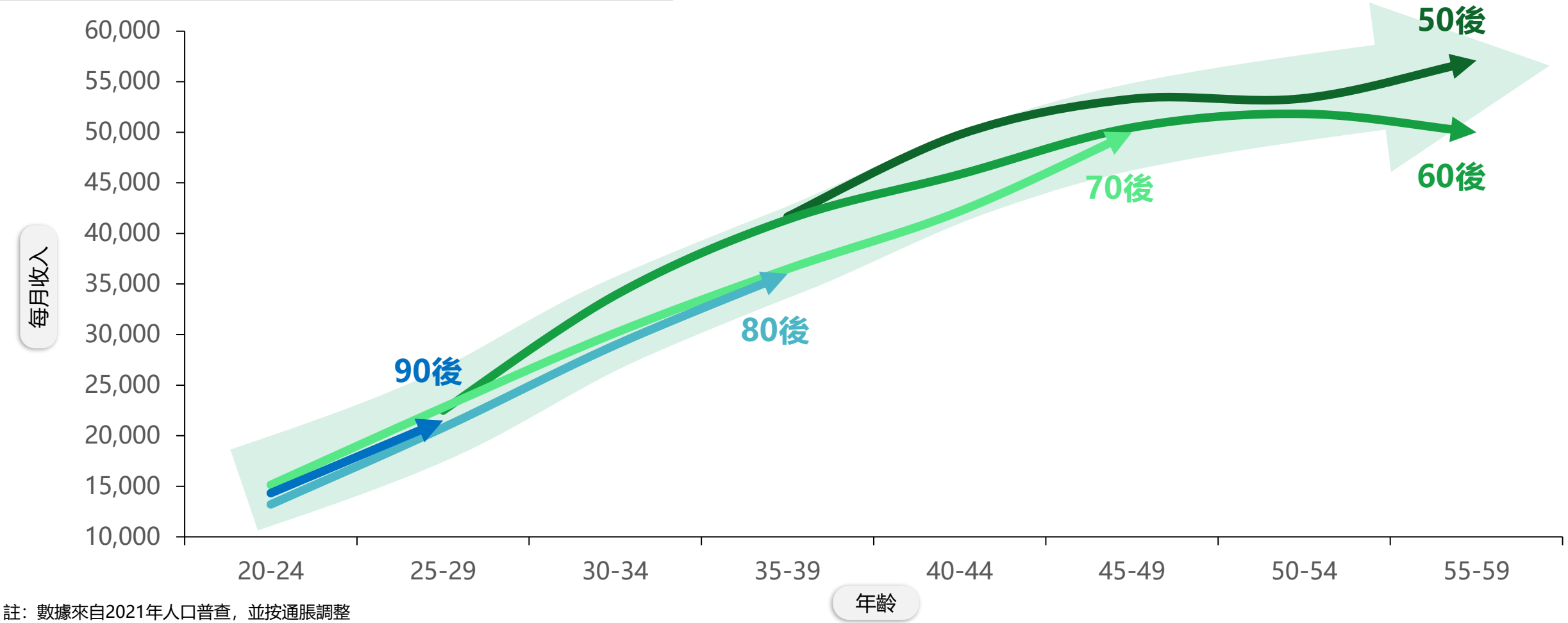


註：數據來自2021年人口普查，並按通脹調整
資料來源：政府統計處

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

然而，歷代學位畢業生的收入水平皆停滯不前，甚至比上一代有所下降

學位畢業生月入中位數（60歲以下）

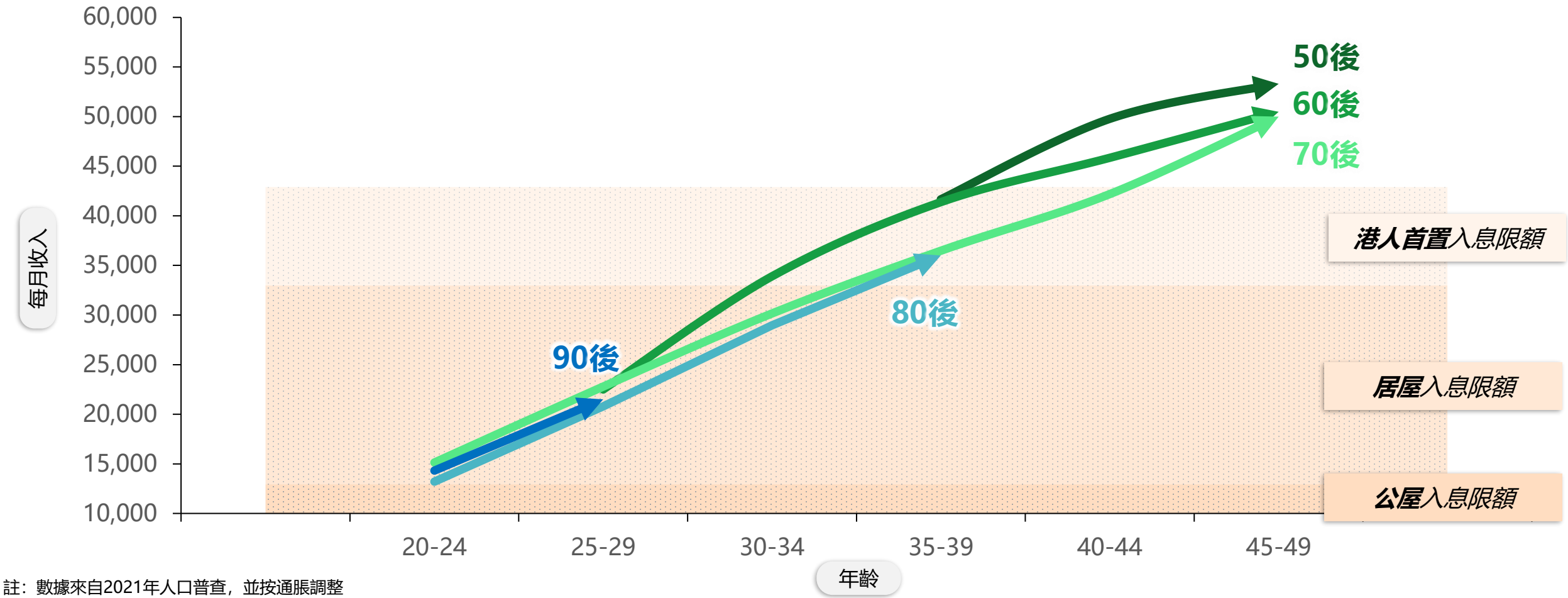


註：數據來自2021年人口普查，並按通脹調整
資料來源：政府統計處

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

一般學位畢業生收入只能負擔資助房屋，變成「夾心階層」

學位畢業生月入中位數（50歲以下）



註：數據來自2021年人口普查，並按通脹調整
資料來源：政府統計處、香港房屋委員會，以及市區重建局

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

樓價上升的幅度大幅拋離學位畢業生的收入增幅

學位畢業生月入中位數變化（30至34歲）

2001年 → 2021年

每月收入 (未經通脹調整)	$25,000	$30,000
收入增幅	+20%	
樓價增幅 (差估署全港所有類別住宅售價指數)	+399%	

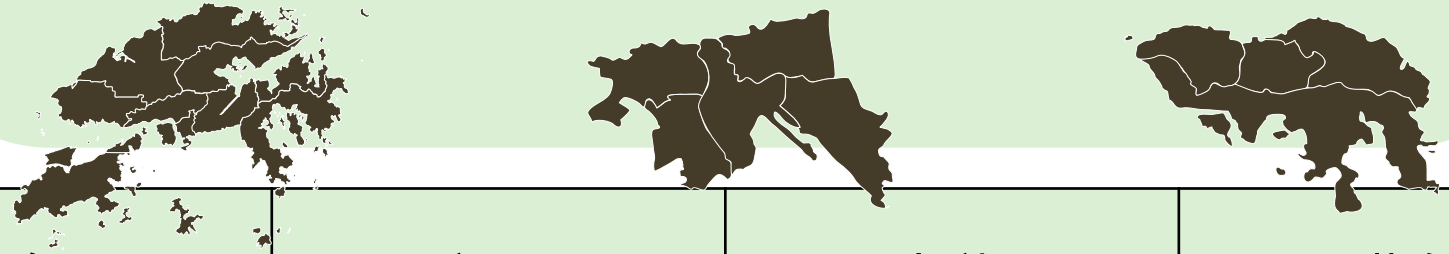
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

因此，學位畢業生負擔私樓的能力有所下跌，置業之路漸見困難

學位畢業生購買能力變化（30至34歲）

學位畢業生可負擔的最大單位面積



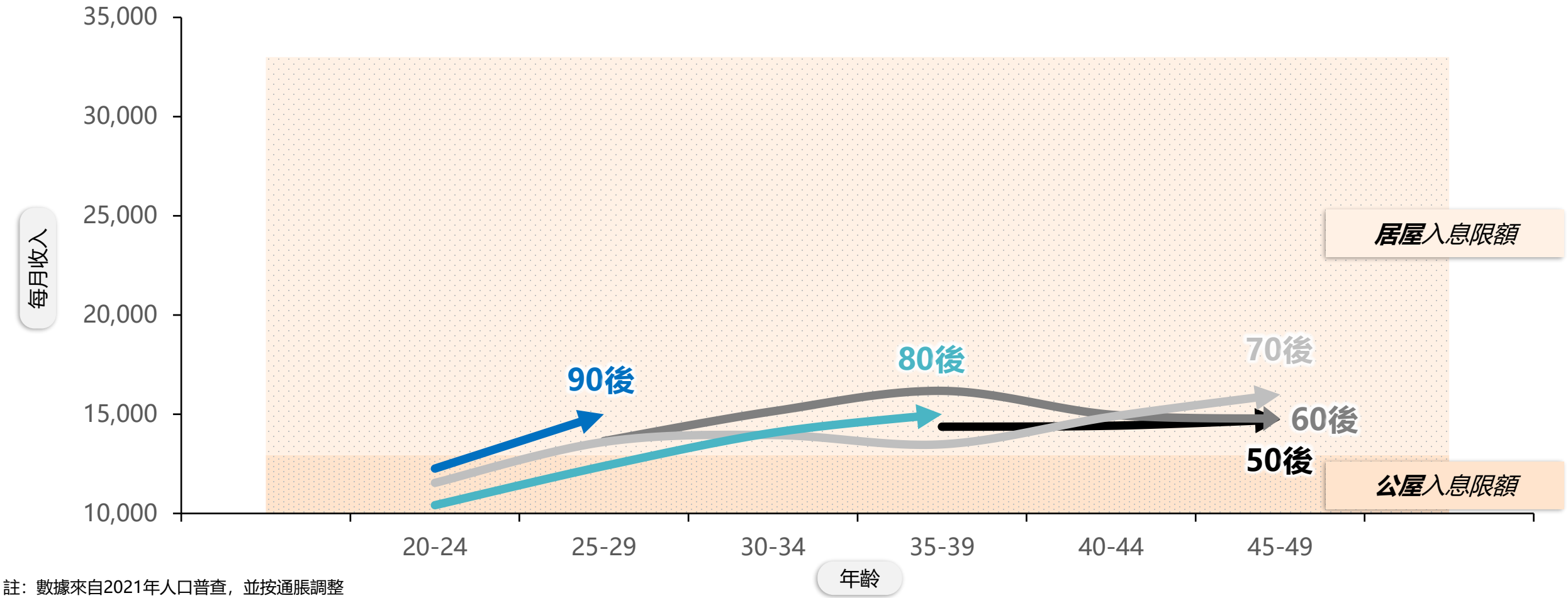
年	新界	九龍	港島
2001年	**1,061 平方呎**	**1,027 平方呎**	**798 平方呎**
2021年	**263 平方呎**	**244 平方呎**	**212 平方呎**

註：最大可負擔樓價的計算方法為，假設以月薪借取按揭，按揭年期為三十年，借貸金額為物業價值的九成；利息則參考當時主流的按揭計劃，2001及2021年分別為2.625%（P – 2.5%）及3.125% （P – 2.75%）。計算最大可負擔樓價金額後，再分別除以差餉物業估價署記錄的甲至戊級住宅單位的平均每平方米售價，以決定平均每呎售價，及計算學位畢業生可負擔的最大單位面積
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署、香港經濟日報，以及香港金融管理局

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

非學位畢業生只能依賴資助房屋，以達致置業及向上流動的目標

非學位畢業生月入中位數（50歲以下）



註：數據來自2021年人口普查，並按通脹調整
資料來源：政府統計處、香港房屋委員會，以及市區重建局

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

儘管非學位畢業生收入上升幅度較高，但仍然不敵樓價飆升速度

非學位畢業生月入中位數變化（30至34歲）

2001年 → 2021年

每月收入 (未經通脹調整)	$11,000	$15,000
收入增幅	+36%	
樓價增幅 (差估署全港所有類別住宅售價指數)	+399%	

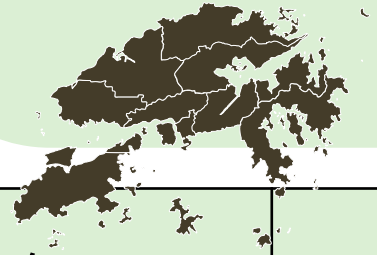
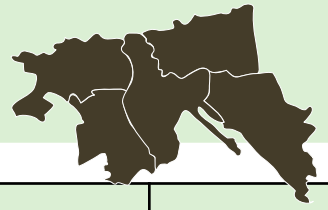
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

非學位畢業生負擔私樓的能力急速下降，可負擔單位面積「納米化」

非學位畢業生購買能力變化（30至34歲）

非學位畢業生可負擔的最大單位面積

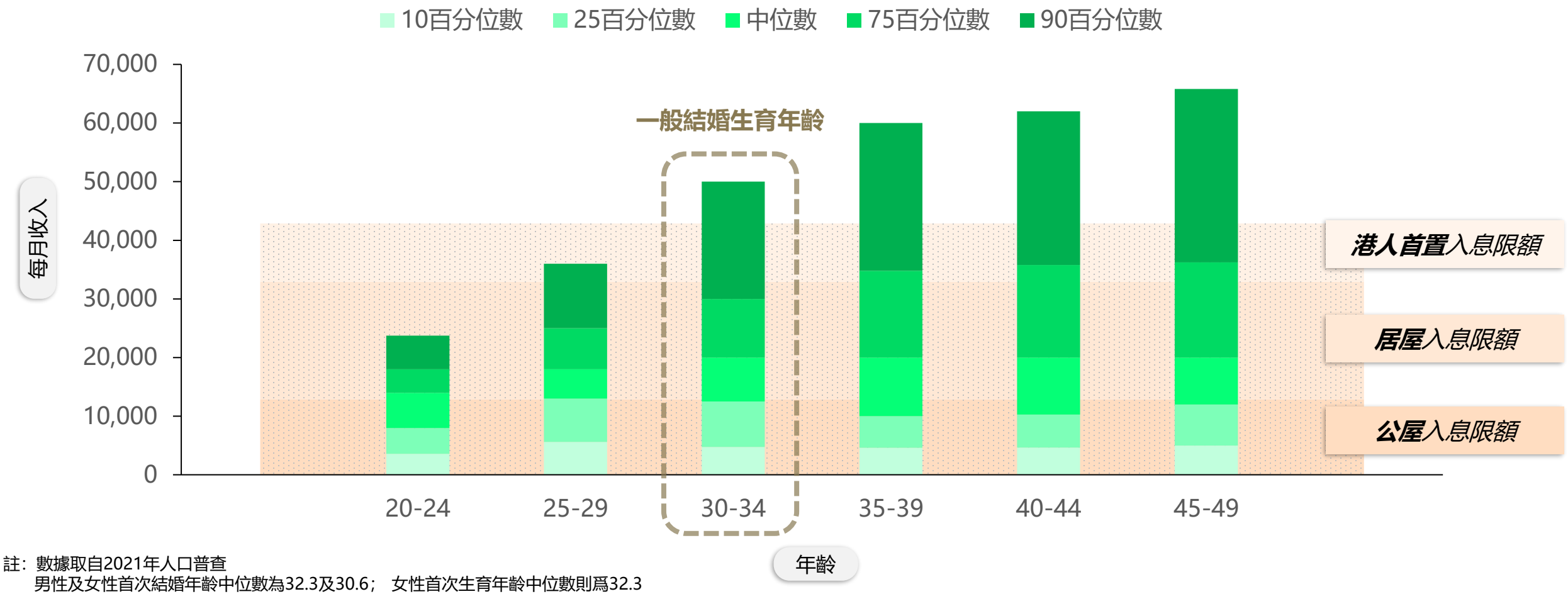
年	新界	九龍	港島
2001年	**548 平方呎**	**539 平方呎**	**435 平方呎**
2021年	**131 平方呎**	**122 平方呎**	**106 平方呎**

註：最大可負擔樓價的計算方法為，假設以月薪借取按揭，按揭年期為三十年，借貸金額為物業價值的九成；利息則參考當時主流的按揭計劃，2001及2021年分別為2.625%（P – 2.5%）及3.125% （P – 2.75%）。計算最大可負擔樓價金額後，再分別除以差餉物業估價署記錄的甲至戊級住宅單位的平均每平方米售價，以決定平均每呎售價，及計算非學位畢業生可負擔的最大單位面積
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署、香港經濟日報，以及香港金融管理局

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

對於希望成家的青年來說，港人首置盤只能覆蓋一部分高收入人士

每月收入（按年齡和百分位數劃分）



註：數據取自2021年人口普查
男性及女性首次結婚年齡中位數為32.3及30.6； 女性首次生育年齡中位數則爲32.3
資料來源：政府統計處、香港房屋委員會、市區重建局，以及平等機會委員會

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

儘管青年宿舍有助青年儲蓄，但要過渡至房屋階梯其他部分時仍然面對不少困難

青年宿舍租金水平:

每月
$2,950~4,200*

市價
50%

五年後...

青年宿舍住戶可儲蓄金額:

$177,000 ~ 252,000

基於租金折扣，住戶可額外儲蓄以上金額*

儘管儲蓄金額有所增加，但仍然不足以讓青年在私人市場置業

由於樓價高企，額外儲蓄仍然不足以購買非納米單位所需的首期開支

對大多數青年來說，居屋是置業的唯一途徑，惟抽籤制度令青年實現上車機會渺茫

<1%

年齡少於30歲的居屋申請人的申購成功率

3%

年齡30歲或以上的居屋申請人的申購成功率

註：*以保良局李兆基青年綠洲為例，該項目規定收取住戶的每月租金為鄰近地區面積相近單位的50%。基於青年宿舍收取的租金與鄰近單位租金的差距，計算出額外可儲蓄金額。
資料來源：保良局、立法會

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

建議1：延長居屋按揭擔保期

按揭限制嚴格，導致買家可選擇單位十分有限

居屋設有**30年擔保期**，而此措施對二手居屋按揭成數影響深遠……

假設購買一個價值五百萬的居屋單位，所需首期金額會因樓齡而異，而且差距甚大：

對於樓齡較新的居屋，買家可以在**不用壓力測試和提交入息文件**的情況下借取高達**樓價90%**的按揭貸款

擔保期剩餘年期較長的居屋：

所需首期 **$50萬**

按剩餘按揭擔保年期分類的二手居屋數量

5-9年	已完結
80,800 (25%)	136,300 (42%)
≥10年	<5年
33,400 (10%)	75,200 (23%)

但隨著餘下擔保期遞減，按揭成數下降。當**擔保期完結時，按揭成數不得多於樓價60%**，而且批核準則更為嚴格

接近擔保期完結的居屋：

所需首期 **$~200萬**

樓齡較新的居屋，變得奇貨可居而且價格高企；相反，樓齡較舊的居屋則不受歡迎，而且流轉率低

資料來源：立法會、香港房屋委員會

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

建議2：全面開放白居二市場，解鎖大量置業機會

現時機制：

未補地價的資助房屋
難以出租及出售

由於每年白居二配額
有限，大部分買家亦
難以相宜價錢置業

4,500

2020及2022年
白居二配額數量

擴大白居二後：

未補地價的資助房屋
可供出租及出售

414,400

於2021年，未補地價的
資助房屋單位總存量

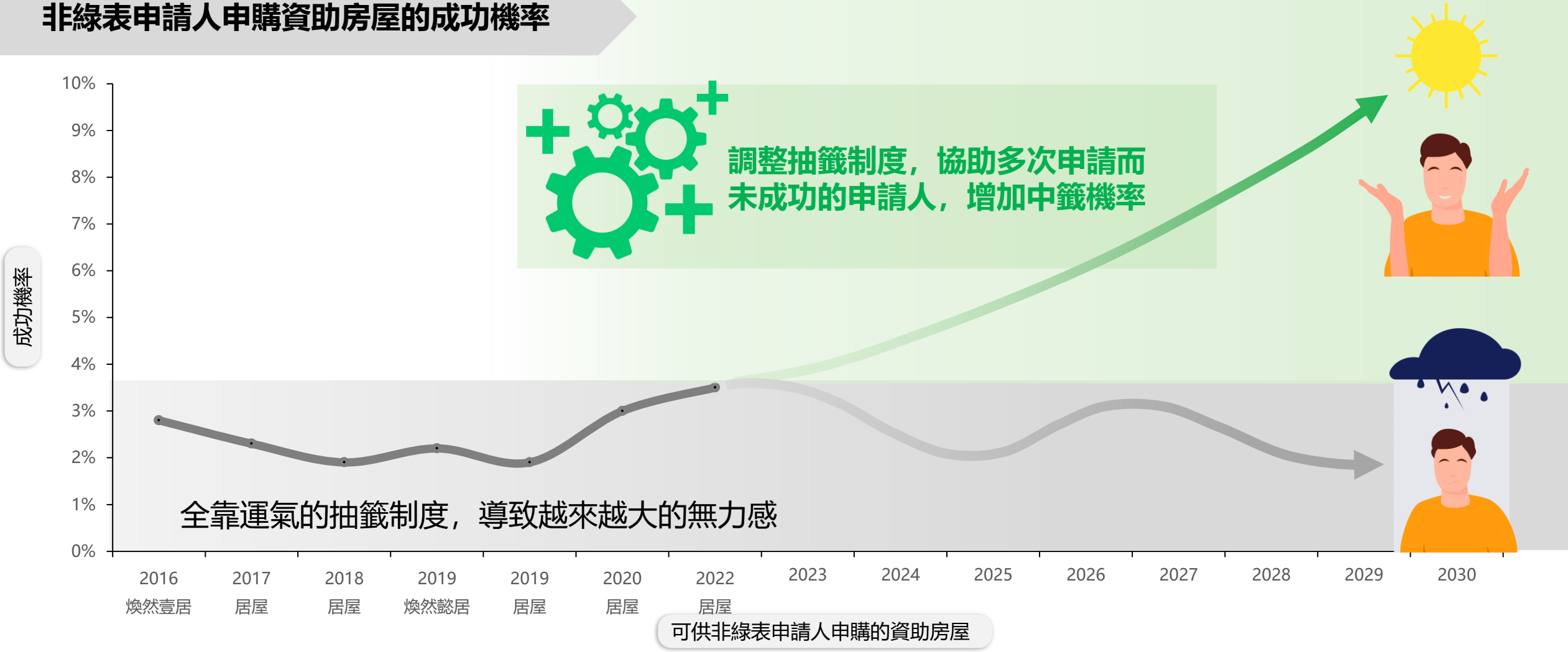
全面開放白居二市場後，
可大大增加合資格白表
家庭的選擇

註：4,500個配額之中，分別有 4,050個配額預留給家庭申請者，以及450個配額預留給一人申請者
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

建議3：調整資助房屋抽籤制度，為青年帶來希望

非綠表申請人申購資助房屋的成功機率



註：申購成功率為供出售予非綠表申請人的單位數量除以非綠表申請人的數量；家有長者計劃，核心家庭與非核心家庭申請人數的影響不在計算之列

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

歸根究底，增加土地房屋供應才是長遠之計

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

謝謝