

# 香港公共房屋政策

郭國全

香港大學

經濟金融學院 名譽高級研究員

2016年11月14日

# 主要討論內容

- 香港公共房屋概況
  - 出租公屋與資助置業
  - 公共房屋與私營房屋之間的關係
- 房屋階梯的概念
- 樓房價格週期與公共房屋

# 香港公共房屋概況 (1)

## 香港公共房屋政策的演變:

### ●安居樂業:

- 提供住所以低廉租金出租與低下階層家庭
- 逐步改善出租公屋的環境與設施；重建舊屋苑

### ●處理公屋與私屋之間的關係:

- 公屋總體規模的考慮; 貸款?
- “居者有其屋” 政策；政府應否資助個人投資?
- 公屋流轉；房屋階梯

### ●公共資源的有效使用與分配

# 香港公共房屋概況 (2)

- 出租公屋資源的有效使用,公平及合理分配
  - 公屋輪後冊
  - 配額和計分制度
  - 收入、資產和房屋擁有資格限制
  - 富戶政策
  - 租置計畫
  - 居屋第二市場
- 資助出售單位的轉讓限制
  - 補地價的制度
  - 未補地價居屋的轉讓
- 公屋的流轉與價值

表1. 按住宅類型分類的本地家庭數目（2015年）

住宅種類	本地家庭 居住該類住宅的數目	佔總數之百分比
公屋	769,100	31.0%
資助出售房屋*	384,500	15.5%
私人永久性住宅	1,318,200	53.1%
臨時房屋	10,900	0.4%
總數	2,482,700	100%

註: (\*) 不包括可以在公開市場買賣的資助出售房屋。

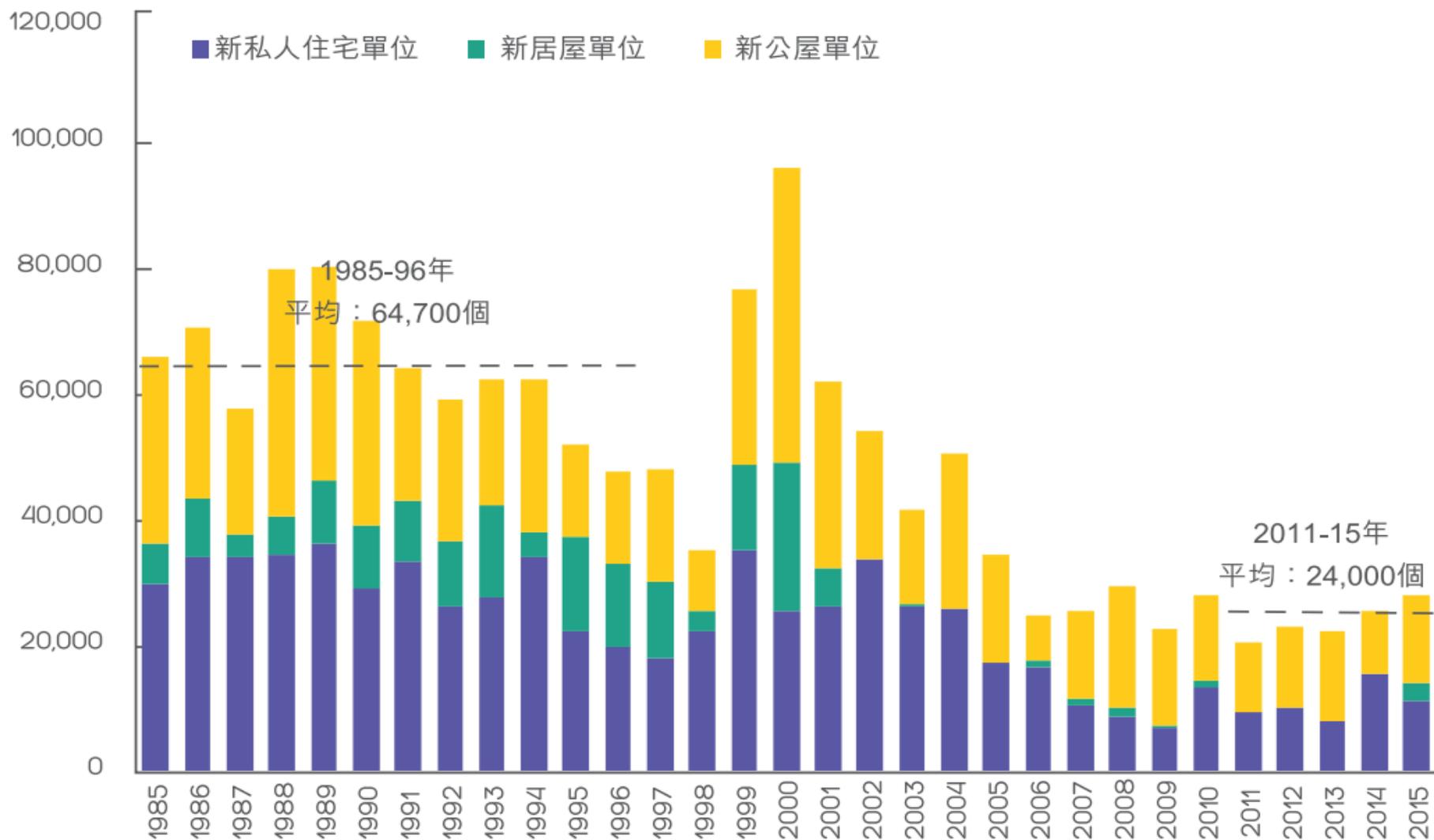
資料來源: 政府統計處。

# 1971至2015年第四季以居所租住權及屋宇單位類型劃分的住戶分佈

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2015
自置	<b>18.1%</b>	<b>23.2%</b>	<b>27.9%</b>	<b>35.1%</b>	<b>42.6%</b>	<b>44.5%</b>	<b>50.8%</b>	<b>52.8%</b>	<b>52.1%</b>	<b>50.3%</b>
私人住宅	18.1%	23.2%	27.3%	31.1%	35.3%	33.7%	35.2%	36.5%	36.2%	35.3%
公營住宅	-	-	0.6%	4.0%	7.3%	10.7%	15.6%	16.3%	15.9%	15.0%
租住	<b>73.5%</b>	<b>67.0%</b>	<b>62.9%</b>	<b>57.3%</b>	<b>53.2%</b>	<b>53.2%</b>	<b>47.9%</b>	<b>46.5%</b>	<b>47.1%</b>	<b>49.1%</b>
私人住宅	42.4%	32.6%	29.5%	21.8%	16.8%	17.8%	17.4%	15.4%	16.8%	18.1%
公營住宅	31.1%	34.4%	33.4%	35.5%	36.5%	35.5%	30.6%	31.0%	30.3%	31.0%
臨時房屋	<b>8.5%</b>	<b>9.8%</b>	<b>9.3%</b>	<b>7.6%</b>	<b>4.2%</b>	<b>2.3%</b>	<b>1.2%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.6%</b>

資料來源: 1971-2011 - 人口普查及中期普查各期，2015年第四季綜合住戶調查

圖10. 新住宅供應，按類型劃分



資料來源：政府統計處。

資料来源: 團結香港基金報告

表5. 現存房屋單位的面積中位數，按類型分類（平方米）

年份	現存公屋單位	現存居屋單位	現存私樓單位
1980	23.1	51.3	53.9
1985	24.5	51.8	46.1
1990	28.3	52.4	47.1
1995	29.6	53.7	48.0
2000	31.9	54.0	49.5
2005	34.0	56.0	50.4
2010	33.8	55.9	51.1
2015	33.5	56.0	51.5*

註: (\*) 以上數據為2014年數字。

資料來源: 團結香港基金、房委會、差餉物業估價署。

表2. 選定經濟體的本地家庭居住出租公營房屋之百分比

經濟體	公營租住房屋
香港	31.0% (2015)
日本	5.4% (2013)
澳門	3.5% (2011)
新加坡	6.4% (2015)
南韓	5.0% (2012)
瑞典	20% (2013)
英國	17.3% (2015)
美國	4.0% (2012)

註: 以上數字均為最新數字，而括號內數字為相應數據的年份。

資料來源: 日本統計局、澳門統計暨普查局、新加坡統計局、Kim(2014)、瑞典統計局、GOV.UK、及全國低收入住房聯盟。

# 房屋階梯

- 房屋流轉的重要性
  - 出租公屋的流轉
  - 居屋的流轉
  - 公共房屋與私營房屋的階梯
- 房屋的使用價值與投資價值

表 7. 房委會收回公屋單位數目，按原因分類

	2008/2009	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
租戶自願遷出	5,400	4,850	5,145	4,560	3,645
發出遷出通知書	1,683	1,518	1,359	1,403	889
購買由房委會推售的居屋單位	1,984	482	1,933	7	0
從居屋第二市場購入未繳付補價的居屋單位	1,176	1,228	1,500	1,181	908
淨回收	10,243	8,078	9,937	7,151	5,442

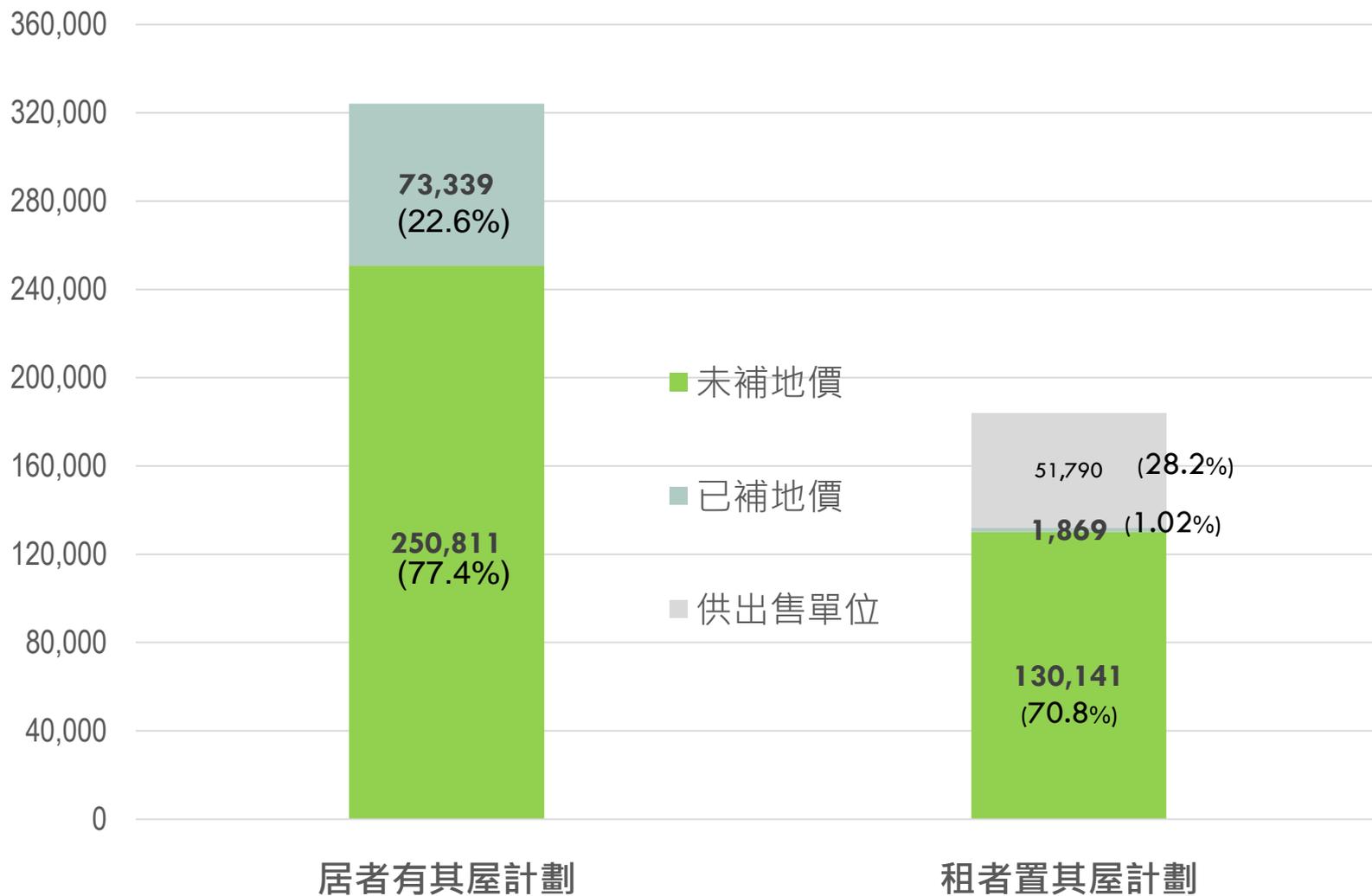
資料來源: 政府新聞公報。

表13. 2008/09年度至2012/13年度的公屋單位流轉率

	2008/2009	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
公屋淨回收	10,243	8,078	9,937	7,151	5,442
公屋存量	741,200	744,600	747,100	768,100	772,100
流轉率	1.38%	1.08%	1.33%	0.93%	0.70%

資料來源：政府新聞公報。

# 未補地價與已補地價的居屋及公屋, 2016 Q3



# 估計公屋與居屋在第二市場(合資格人士)及公開市場價值 (2013)

	I	II	III	IV	V
	單位數目 (千戶)	以第二市場價格估計租置單位及居屋單位的總值(億元)	以市價估計公營房屋單位的總值 (億元)	房屋資本(欄III-II)估計增值(億元)	每住房單位資本估計增值(欄IV, I) (百萬元)
公共租住房屋單位	728	0	24,480	24,480	3.36
租者置其屋計劃單位	123	1,730	4,140	2,410	1.96
居者有其屋計劃單位	316	9,080	15,550	6,470	2.05
政府資助房屋單位總數	1,167	10,810	44,170	33,360	2.86
佔本地生產總值百分比		50.9%	207.8%	156.9%	

資料來源: 王于漸, <<面對不均 再創奇蹟>>, 中華書店(香港) (2016)

# 房屋政策與房價週期

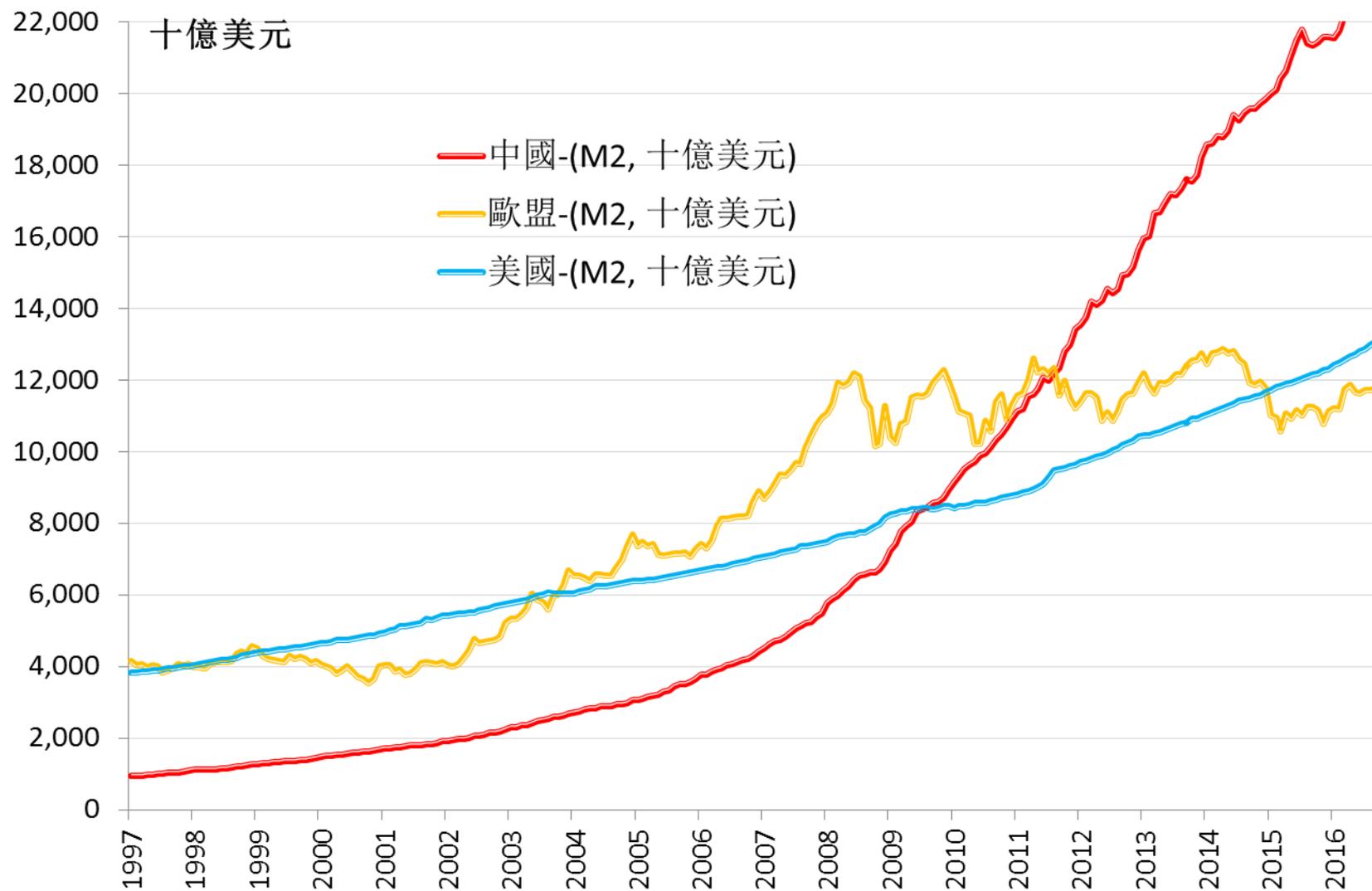
- 房屋政策不但是民生和社會課題，也是經濟、金融與政治課題
- “有房一族”佔社會群體比例很高，房價佔一般家庭的財富比例也很高，因此房價上落對社會、經濟、金融與政治的影響也可以很大
- 房價因房屋市場與金融市場的慣性作用，上升與下跌均有出現過度偏離市場均衡的傾向
- 房價越上漲，買房的(投資)需求就越大。反之，房價下跌，買房的(投資)需求就減少

# US 10-year Treasury yield (past ~35 years)



Source: Yahoo finance website

# M2-中國、歐盟及美國



# 私人住宅價格指數、私人物業租金指數和人均GDP

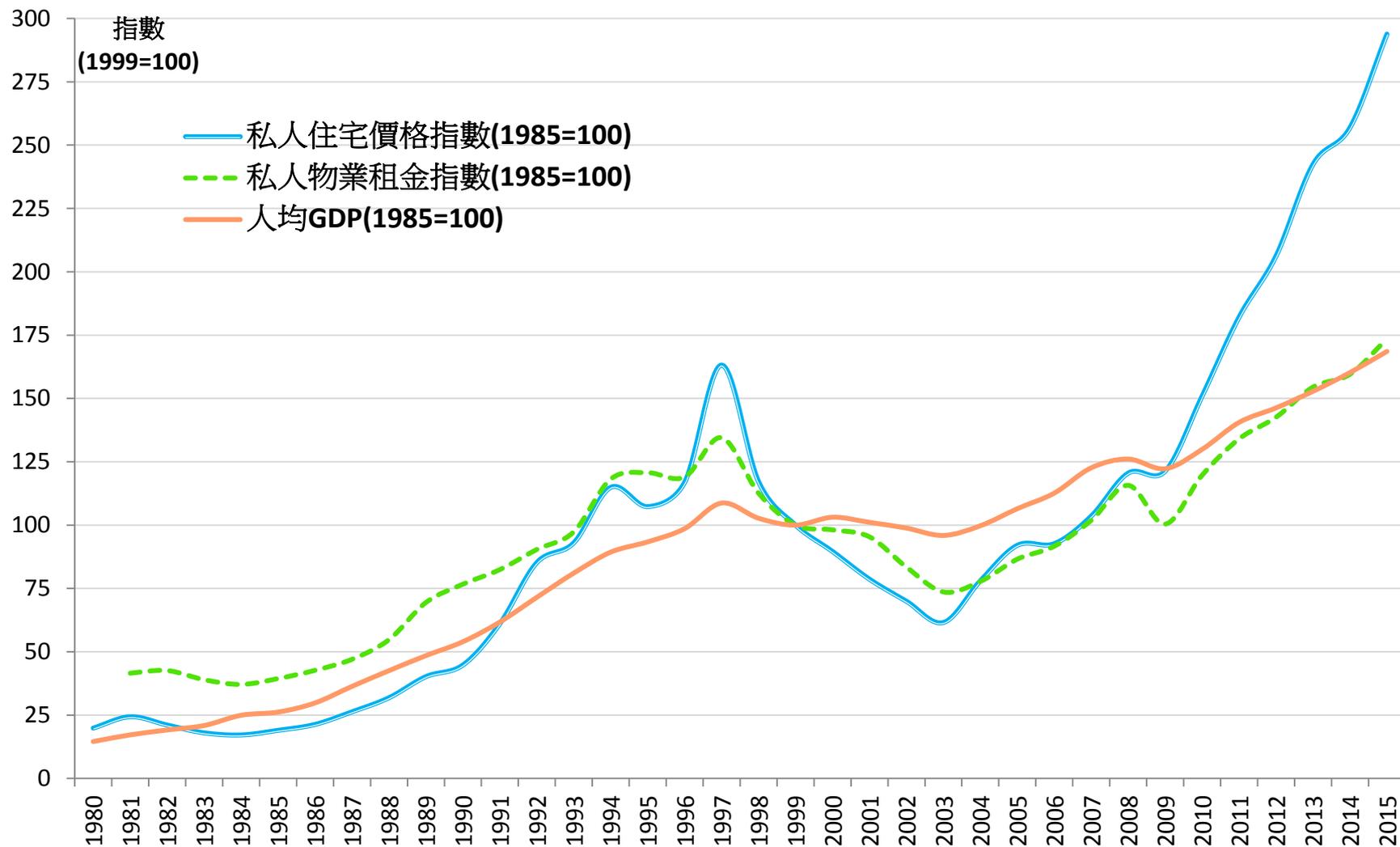


圖 8. 私人住宅物業市場空置率



資料來源：差餉物業估價署。

+ Add Indicator + Compare | 1d 5d 1m 3m 6m YTD 1y 2y 5y 10y Max | Area Settings | Reset

# US 10-year Treasury yield (past year)



Source: Yahoo finance website

# 現任政府的房屋政策重點

- **背景:**
  - 可用土地短缺的困擾
  - 全球寬鬆貨幣與利息低企的影響
  - 外來投資者的需求
- **政策重點:**
  - 增加公屋供應, 合理使用公屋資源
  - 增加資助出售房屋供應, 推動現有單位流通.
  - 增加土地和私營房屋供應, 實施私營房屋需求管理措施, 以穩定樓價
- **干擾市場運作的長遠代價**

## 表2. 預期住宅單位落成量

房屋類型		落成量(單位)	2年	5年	10年
			2016 — 2017	2016 — 2020	2016 — 2025
公營房屋	出租公屋單位	目標 <sup>^</sup>	40,000	100,000	200,000
		估計	28,600	80,100	?
	資助出售單位	目標 <sup>^</sup>	16,000	40,000	80,000
		估計	3,100	19,800	?
公營房屋總數		目標 <sup>^</sup>	56,000	140,000	280,000
		估計	31,600	99,900	255,000
私營房屋		目標 <sup>^</sup>	36,000	90,000	180,000
		估計	33,700	70,400*	?
所有房屋總數		目標 <sup>^</sup>	92,000	230,000	460,000
		估計	65,300	170,900	?

註: (A) 假設長遠房屋策略的總建屋目標於10年間平均分布，在期內相應的建屋目標。  
 (?) 問號表示沒有相關資料。  
 (\*) 此為團結香港基金估算未來4年的供應數字。

資料來源: 運輸及房屋局、差餉物業估價署及團結香港基金。

# 屋邨仔嫁得過？

Topick  
hket.com



資料來源：<http://topick.hket.com/article/1523392/樓奴有雞髀食？「屋邨仔」才是人生贏家！?mtc=10012>

謝謝！

表6. 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

收入四分位數 (quartile)	公屋租戶		私樓租戶		公營房屋業主		私樓業主	
	1981	2011	1981	2011	1981	2011	1981	2011
最低	23%	48%	31%	21%	4%	17%	20%	13%
第二	28%	32%	26%	21%	13%	30%	20%	20%
第三	29%	17%	22%	24%	36%	35%	24%	27%
最高	20%	3%	21%	35%	47%	17%	36%	39%
最低兩個四分位數	51%	80%	57%	42%	17%	47%	40%	33%
最高兩個四分位數	49%	20%	43%	58%	83%	53%	60%	67%

資料來源: 政府統計處。

資料來源: 團結香港基金報告