



1. 引言

1.1 住屋是青年在生活上得以自主、感到安心和踏實的重要元素。¹ 現時，由於房價上漲和個人收入增長停滯，在已發展經濟體，不少青年被摒諸房屋市場門外。有意首次置業的青年往往難以儲蓄到置業所須的首期。置業存在種種困難，加上社會房屋² 供應短缺，造成青年人租住私人房屋的比例越來越高。

1.2 香港一直有不少討論，探討制訂青年房屋政策的需要，以期幫助年輕一代踏上置業階梯。根據青年事務委員會在 2018 年 3 月公布的報告，大部分青年認為**置業**對他們而言，是不可或缺的一環。³ 然而，他們亦指出，青年人的薪酬加幅追不上私人物業價格的升幅。他們認為政府應改善置業階梯，協助首次置業人士和青年置業。與此同時，部分青年亦贊成提供**其他居住選擇**，例如青年宿舍，以滿足青年對住屋的期望。

1.3 青年住屋需要問題備受關注，並不是香港獨有的情況。在法國，一些社會房屋公司為尋覓居所的青年提供不同的解決方案，除了傳統上向所有家庭開放申請，而沒有優先考慮青年的社會房屋單位外，還有專為青年而設的住屋選擇：包括為 30 歲以下青年提供共享房屋，以及為因工作緣故而必須離家而另覓居所的青年，提供廉租住屋。此外，芬蘭的赫爾辛基青年處 (Helsinki Youth Department)⁴ 與社會房屋提供機構合作，為青年提供住宿，並容許

¹ 請參閱 Housing Europe Observatory (2018)。

² 社會房屋 (social housing) 泛指由政府及／或非牟利機構擁有和管理的租住房屋。如房屋單位只由政府擁有和管理，一般稱為公共房屋 (public housing)。

³ 報告題為《香港青年發展策略：公眾參與報告》，當中整合了從 4 場公眾交流會和 101 場聚焦小組討論會收集所得的意見，以探討有關制定一個政策平台，藉以為青年提供有利的環境。房屋被認為是青年發展工作的主要範疇之一和建議的行動。

⁴ 赫爾辛基青年處在芬蘭赫爾辛基市成立，負責提供各種服務，以照顧青年在康樂、就業、住屋、輔導和指導方面的需要和期望。

其參與保養維修、服務社區和幫助長者住客等工作，代替繳付部分租金。

1.4 在台灣，新北市政府為青年和殘疾人士等弱勢社群⁵ 提供稱為"青年社會住宅"的社會房屋⁶，收取市值租金的 80%以下⁷。首份租約為期兩年，其後可申請續租，累計租住期以 6 年為限。⁸ 截至 2017 年底，共有 2 139 個"青年社會住宅"單位落成。政府計劃在 2019 年底提供最少 7 000 個單位，並以提供 10 000 個單位為最終目標。⁹

1.5 同樣，英國和南韓的首爾亦設有租金補貼計劃，協助青年達成住屋方面的期望。這些計劃的目的是(a) 讓青年租戶可利用節省下來的租金，儲蓄首次置業的首期；及／或(b) 提供廉租住屋單位，幫助無論是與家人同住或獨居的青年踏上置業階梯。

1.6 應尹兆堅議員的委託，資料研究組擬備本資料摘要，當中就英格蘭¹⁰ 和首爾對應青年住屋需要的政策措施進行研究。本資料摘要先簡述香港近年推行的青年住屋政策措施，繼而討論現時英格蘭和首爾推行租金補貼計劃的內容要點，藉以作為幫助青年踏上置業階梯的"跳板"。

2. 香港

2.1 在 2011 年，時任行政長官在施政報告中公布，政府會積極支持一些非政府機構將其部分閒置用地改作興建青年宿舍的

⁵ 請參閱 Chen (2011)。

⁶ "青年社會住宅"的合資格申請人須為 20 歲或以上青年，在新北市就學或工作，並須符合下述條件：(a) 每年家庭收入須低於新北市家庭收入中位數；及(b) 沒有在台北、新北市、基隆和桃園擁有任何物業。請參閱新北市政府城鄉發展局：《新北市青年社會住宅推動發展現況》。

⁷ 請參閱新北市政府城鄉發展局：《全國最大中和青年社會住宅首創結合公托 816 戶新北開跑 網路同步實境看屋》。

⁸ 請參閱新北市政府：《新北市青年社會住宅—常見問題》。

⁹ 請參閱新北市政府：《2019 新北市青年社會住宅發展策略藍圖》。

¹⁰ 英國其他 3 個構成地區亦推行類似的轉租為售計劃，但申請資格要求與英格蘭的計劃稍有不同。為簡明起見，本資料摘要有關英國的研究範圍僅限於英格蘭一地。

計劃。¹¹ 青年宿舍計劃的概念是為了滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，並提供機會予青年人為日後發展作儲蓄。在該計劃下，對於參與計劃的非政府機構，政府將全數資助有關興建青年宿舍的建設費用。青年宿舍落成後，將由該非政府機構以自負盈虧的模式營運。

2.2 現時，青年宿舍計劃包括 6 個正在籌劃或興建的項目，預計將為青年提供 2 302 個宿舍單位，合共 2 856 個宿位。首批共 78 個宿舍單位可望最早在 2019 年第一季落成，而第二批共 1 248 個單位將陸續在 2021 年第三季落成。政府目前尚未公布餘下 4 個項目的預計落成時間。青年宿舍計劃下 6 個項目的基本資料載列於**附錄**。

青年宿舍計劃

2.3 在青年宿舍計劃下，參與的非政府機構須受《資助及營運協議》("《協議》")和土地契規管。《協議》訂明非政府機構管理和維修青年宿舍須遵守的準則。例如，租金水平須訂於不超過鄰近地區面積相若單位市值租金的 60%。此外，首次租住期為至少兩年，期滿後可續約，但總租住期合計不得超過 5 年。

2.4 《協議》亦列明申請人的基本資格。例如，合資格的一人租戶須為(a) 香港永久性居民；(b) 18 至 30 歲的就業人士；(c) 收入水平不超過 18 至 30 歲就業人士每月收入的第七十五個百分值¹²；(d) 總資產淨值不超過 35 萬港元¹³；及(e) 並無擁有任何香港住宅物業¹⁴。此外，申請人在接納青年宿舍的宿位後，須撤回其租住公屋("公屋")的申請¹⁵。

¹¹ 該等用地獲政府批撥作"政府、機構或社區"用途，一般稱為"政府、機構或社區"用地。

¹² 根據政府統計處的電郵回覆，在 2018 年上半年，18 至 30 歲就業人士每月工作收入的第七十五個百分值是 21,000 港元。

¹³ 在青年宿舍計劃下，合資格二人家庭申請者的家庭收入水平和總資產淨值不得超過一人家庭的 1 倍。請參閱 Home Affairs Bureau (2018a)。

¹⁴ 宿舍租戶不得以個人名義或共同擁有任何香港住宅物業，又或透過公司在香港持有任何住宅物業。請參閱 Home Affairs Bureau (2018a)。

¹⁵ 這項規定同樣適用於申請公屋的二人家庭。然而，若宿舍租戶是公屋家庭申請者的成員之一，則不會影響其家庭申請。

對青年宿舍計劃的關注事宜

2.5 自青年宿舍計劃公布後，部分持份者支持透過該計劃，為有需要的在職青年提供暫時性的資助房屋。然而，社會仍有意見關注該計劃在下列各方面的事宜：

- (a) **青年宿舍的宿位供應數量**：青年宿舍計劃下的 6 個項目將提供 2 856 個宿位，但截至 2018 年 3 月底，約有 58 100 名 30 歲以下單身青年申請輪候公屋¹⁶。儘管有此潛在需求，但礙於最終要視乎有多少非政府機構參與該計劃，將其閒置用地改作興建青年宿舍之用，因此政府仍未有為該計劃供應的青年宿位數量定下目標；¹⁷
- (b) **計劃進度**：政府在 2011 年公布計劃，但首批青年宿舍最早要到 2019 年第一季度才落成。政府解釋這是因為必須先完成所需的規劃、技術工作及在當區進行公眾諮詢，然後才可向立法會財務委員會提交撥款申請建議；及
- (c) **協助踏上置業階梯的成效**：青年宿舍租戶若接受計劃提供的最長 5 年租約，便會失去申請公屋的資格。然而，有意見關注青年未必能在租住期滿時，累積到足夠儲蓄以達成首次置業的願望，尤其如果樓市不斷上升，情況更甚。

3. 英格蘭

3.1 在 2014 年，英國政府推出"轉租為售計劃" (Rent-to-Buy scheme)，讓在職家庭可在指定期間內，以低於市值的租金租住房屋，以提供機會，讓他們為未來首次置業而儲蓄首期資金。此措施是針對當時英格蘭自置居所比率下降的情況，當地的業主自用比率在 2013-2014 年度跌至 28 年來的最低水平。¹⁸

¹⁶ 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2018)。

¹⁷ 請參閱 *Minutes of Meeting of the Panel on Home Affairs of the Legislative Council* (2011b)。

¹⁸ 在 2013-2014 年度，估計在英格蘭約 2 260 萬住戶中，只有 1 430 萬或 63.3% 為自住業主。自住業主的比率由 2003 年高峰期的 70.9% 回落，亦是自 1985 年僅得 62.4% 後，所錄得的最低水平。請參閱 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2015)。

3.2 英國政府最初在 2014 年撥款 4 億英鎊(51 億港元)推行轉租為售計劃，目標是在 2015 年至 2018 年間興建 10 000 間可負擔居所(affordable home)。在 2016 年 4 月，英國政府再推行另一項名為"2016-2021 共享業權及可負擔居所計劃(Shared Ownership and Affordable Homes Programme 2016 to 2021)的新計劃，讓英國有更多人可自置居所。¹⁹ 政府為新計劃額外撥款，以推動在 2016 年至 2021 年間，額外興建 10 000 間用作轉租為售的房屋。

3.3 "2016-2021 共享業權及可負擔居所計劃"的另一目標，是提供融資在 2016 年至 2021 年間為在職家庭興建 135 000 間共享業權房屋。共享業權計劃讓買家可透過按揭，購買物業的部分業權(25%至 75%)，而並非購買物業全數 100%的業權。²⁰ 買家可就餘下業權繳付租金，而且可在日後購買更大份額的業權，直至完全擁有該物業。²¹

轉租為售計劃

3.4 在英格蘭，註冊供應商可向英格蘭住屋事務署(Homes England)²² 提交競投標書，以期獲得資金興建用作轉租為售的房屋。²³ 資金是以固定低息貸款的形式，批撥予中標者，該筆貸款的還款期可長達 16 年。以該筆資金興建的房屋必須以可負擔租金出租，即上限為市值租金的 80%。倫敦市以外的房屋單位租住期最短為 5 年，倫敦市內則為 10 年。在還清貸款前，註冊供應商必須以可負擔租金出租房屋單位。還清貸款後，註冊供應商便可按市價出售或出租有關房屋單位。

¹⁹ 根據 House of Commons (2018)，截至 2017 年 10 月，英國已撥款 91 億英鎊(956 億港元)，以推行 2016-2021 共享業權及可負擔居所計劃。

²⁰ 由於買家只須為擬購買的業權份額敘造按揭，因此所涉及的金額將大幅少於從發展商直接購買整個物業所需的首期。

²¹ 共享業權基本上是一項協助購買(Help-to-Buy)計劃，旨在協助未能負擔物業 100%業權而敘造按揭的人士。由於本資料摘要集中研究租金補貼計劃，因此不會涵蓋共享業權計劃的細節。

²² 英格蘭住屋事務署的前身為住屋與社區署(Homes and Communities Agency)，是英格蘭的國家房屋與社區更新部門，同時負責規管社會房屋供應商。

²³ 在英格蘭住屋事務署註冊的社會房屋供應商，稱為"註冊供應商"。當地有兩種受規管的社會房屋註冊供應商，分別是地方主管當局和私人註冊供應商。私人註冊供應商涵蓋不同類型的機構，包括牟利供應商、慈善組織和房屋協會。房屋協會是獨立非牟利公司，成立目的是為有住屋需要的人士提供可負擔的居所。

3.5 固定租住期的訂立，加上每年租金上調幅度的上限鎖定在消費物價指數加 1%，讓租戶有機會儲蓄置業首期，為購置自住物業作準備。在租住期結束時，租戶有優先權²⁴ 選擇是否買下正在租住的物業。此外，租戶亦可選擇遷出並購買另一物業，或租住其他物業。

3.6 目前，轉租為售計劃的合資格申請人須為(a) 18 歲或以上的在職人士；(b) 全年家庭收入少於 6 萬英鎊(631,000 港元)(倫敦市外)或 64,300 英鎊(676,000 港元)(倫敦市內)；及(c) 從未擁有房屋，換言之，申請人須為潛在的首次置業者。

與青年適切相關

3.7 轉租為售計劃下的新建住屋主要是一房或兩房單位，尤其適合希望首次置業的單身青年或年輕夫婦。事實上，據英國政府所述，轉租為售計劃"為青年提供跳板，讓他們將來可升格為業主"²⁵，特別是鑒於近年私人物業租客以青年為主，而首次置業的年輕買家亦達相當人數。在 25 至 34 歲的人士中，租住私人物業的百分比由 2006-2007 年度的 27%增至 2016-2017 年度的 46%。²⁶

3.8 約克郡建屋協會(Yorkshire Building Society)在 2016 年委託進行的研究²⁷ 進一步指出青年置業的困難。根據該項研究，63%受訪青年認為經濟條件的限制構成其首次置業的最大阻礙，尤其最常被提及的困難是"未能儲蓄到足夠的置業首期"，而多達 44%的受訪青年認為，這是令他們無法踏上置業階梯的原因。²⁸

²⁴ 優先權是指業主同意在決定出售物業時通知租戶，讓租戶有優先機會可選擇是否買下物業。

²⁵ 請參閱 GovUK (2014)。

²⁶ 請參閱 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2018b)。

²⁷ 首次置業研究(First-time Buyers Study)由約克郡建屋協會委託進行。該項研究訪問了 1 030 名 18 至 40 歲、從未擁有住宅物業的受訪者。請參閱 Yorkshire Building Society (2017)。

²⁸ 請參閱 Yorkshire Building Society (2017)。

發展商獲得的優惠

3.9 轉租為售計劃提供固定低息貸款予中標者，在貸款期的首 8 年，年利率維持在 1%。其後，年利率將每年上調，由第 9 年的 1.25% 開始，逐步增加至 16 年還款期最後一年的 3%。

3.10 為鼓勵轉租為售計劃貸款投標者加快建屋速度，已擁有土地建屋的發展商將在投標審核中獲得較高評分。此外，如項目發展計劃已取得完整批核，有關發展商亦會在英格蘭住屋事務署的投標審核中取得優勢。²⁹

轉租為售計劃的進度

3.11 如表 1 所示，在 2014 年推行轉租為售計劃後，近年在 25 至 34 歲人士中，自住業主的比率有輕微增加。³⁰ 有見及此，英國政府在 2016 年額外撥款，推出"2016-2021 共享業權及可負擔居所計劃"，以鼓勵自置居所。在 2017-2018 年度，該計劃下已動工的建屋項目數量按年大增 62.8% 至 15 842 個(表 2)。此外，在 2016-2017 年度，60% 首次置業買家的年齡為 25 至 34 歲。³¹

表 1 —— 英格蘭自住業主的比率

年齡	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
16-24	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
25-34	8.3%	8.4%	8.9%	8.7%
35-44	16.7%	16.3%	15.5%	14.5%
45-64	40.8%	40.6%	40.3%	41.3%
65 歲或以上	33.7%	34.2%	34.8%	35.1%
總數	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

數據來源：GovUK (2018c)。

²⁹ 請參閱 Homes and Communities Agency (2014)。

³⁰ 請參閱 GovUK (2018c)。

³¹ 請參閱 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2018b)。

表 2 —— 租金資助計劃下已動工的建屋項目數量

	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	總數
已動工					
總數	5 693	7 157	9 732	15 842	38 424
(a) 倫敦市外	3 313	4 139	6 043	9 184	22 679
(b) 倫敦市內	2 380	3 018	3 689	6 658	15 745
已落成					
總數	-	4 280	5 864	7 321	17 465
(a) 倫敦市外	-	2 791	4 009	5 080	11 880
(b) 倫敦市內	-	1 489	1 855	2 241	5 585

數據來源：Office of National Statistics (2018)及 Greater London Authority (2018)。

4. 首爾

4.1 隨着南韓經濟發展，首爾的人口快速增長，令當地長期出現房屋短缺。³² 在過去 10 年，越來越多 20 來歲的年輕學生和求職者來到首爾，尋找更好的教育和工作機會(表 3)。當地超乎比例地匯集全國頂尖的大學和最佳的就業機會，³³ 因而吸引大量青年人口由其他道／市移居首爾。然而，據報當地青年的居住環境惡劣，³⁴ 每 10 名青年中，有 4 人住在不合標準居所(如沒有廚房或廁所的住房)，或需要花費多於 30%的收入，以繳付租金。³⁵

4.2 與此同時，在過去 10 年遷離首爾的居民當中，30 來歲的人士佔大多數(表 3)，因為這個年齡群的居民較難在首爾找到合適居所。當中，不少 30 來歲的夫婦移居京畿道的新市鎮，因為當地的房屋供應較多，房價亦較首爾的相對容易負擔。

³² 首爾現時容納了約 20%的南韓人口，但佔地只有國家面積的不足 1%。

³³ 在工作機會方面，首爾提供相對較多的研究和發展(即研發)及高知識型工種，有助吸引及挽留 20 來歲的青年。

³⁴ 根據 Seo and Joo (2018)，首爾市政府"憂慮越來越多青年住在不合標準居所或環境惡劣的準住房(quasi-housing) (22.9%)，這個水平遠較全國平均值(14.7%)為高"。

³⁵ 請參閱 Korean Times (2018)。

表 3 —— 首爾的淨遷移人數*

年齡	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
20 歲以下	-9 371	-9 706	-23 380	-22 633	-22 249	-21 533	-17 247	-24 686	-27 388	-18 685
20-29	23 587	22 010	11 981	15 607	21 807	20 979	26 300	17 790	22 563	31 955
30-39	-31 418	-30 148	-48 257	-44 140	-42 029	-42 023	-38 964	-48 397	-47 696	-36 865
40-49	-9 438	-8 801	-17 602	-18 785	-19 537	-18 270	-18 241	-24 826	-27 265	-21 640
50-59	-14 538	-12 635	-18 370	-20 508	-20 938	-18 947	-18 431	-25 462	-27 391	-22 801
60+	-16 816	-12 984	-19 395	-22 599	-20 701	-20 756	-21 248	-31 675	-33 080	-30 450
總數	-57 994	-52 264	-115 023	-113 058	-103 647	-100 550	-87 831	-137 256	-140 257	-98 486

註：(*) 淨遷移人數的數值可以是正值或負值，即遷入的人數較遷出的多，反之亦然。
數據來源：Statistics Korea (2018)。

4.3 在上述背景下，首爾市政府在 2016 年 3 月宣布，在其後 3 年推行 "2030 青年住宅計劃"(2030 Housing Project for Young People)("2030 住宅計劃")。2030 住宅計劃為 20 至 39 歲青年在地鐵站附近提供可負擔的租住房屋，租戶包括(a) 在兩年內投身工作的大學生及新畢業生("大學生及新畢業生")；(b) 工作少於 5 年的在職青年("事業剛起步的青年")；及(c) 結婚未滿 7 年的夫婦("新婚夫婦")。首爾市市長在 2017 年重申，政府要"推行一些措施來鼓勵身處歷來最高青年失業率時期的年輕人。該計劃旨在協助他們生活在一個穩定的環境"。³⁶

2030 青年住宅計劃

4.4 在首爾，由於受到當地地方規例限制，因此地鐵站附近地區的發展密度低於全國的平均值。在 2030 住宅計劃下，首爾市政府放寬部分地區的相關規例，容許在該等地區進行高密度發展，興建可負擔的租住房屋，為青年提供居住在地鐵站附近的機會。

4.5 2030 青年住宅計劃是一個公私營合作的項目，如下文所述，政府會向參與計劃的私人發展商提供發展優惠，而私人發展商須將 10%至 25%的單位建成 45 平方米或以下的小型住宅，並以租住公屋的形式，按鄰近地區市值租金的 60%至 80%計算，出租予大學生／新畢業生、事業剛起步的青年及新婚夫婦。視乎個別房屋項目的地點，租住期可長達 10 至 20 年。合資格申請人必須年齡

³⁶ 請參閱 Seoul Metropolitan Government (2017e)。

介乎 20 至 39 歲，並通過收入及資產測試(表 4)。例如，就大學生／新畢業生申請者而言，其父母的總收入須低於首爾平均家庭收入。對於事業剛起步的青年，其收入則須低於首爾在職人士個人收入的中位數。至於新婚夫婦，兩人總收入則須低於首爾家庭收入中位數。

表 4 —— 2030 住宅計劃下私人及公共租住房屋的入住資格及經濟支援

	大學生或新畢業生	事業剛起步的青年	新婚夫婦	
基本要求	<ul style="list-style-type: none"> • 20 至 39 歲 • 大學生或最近兩年內投身職場的新畢業生 	<ul style="list-style-type: none"> • 20 至 39 歲 • 工作少於 5 年的在職青年 	<ul style="list-style-type: none"> • 20 至 39 歲 • 結婚未滿 7 年的夫婦 	
公共租住房屋				
淨資產上限	<ul style="list-style-type: none"> • 其父母資產：少於 3,730 萬韓元 (266,000 港元) 	<ul style="list-style-type: none"> • 個人淨資產：低於首爾 39 歲或以下人士的平均資產值 	<ul style="list-style-type: none"> • 家庭淨資產：不超過首爾家庭資產值第 75 個百分值 	
入息上限	<ul style="list-style-type: none"> • 其父母收入：低於首爾平均家庭收入 	<ul style="list-style-type: none"> • 個人收入：低於首爾在職人士的個人收入中位數 	<ul style="list-style-type: none"> • 家庭收入：低於首爾家庭收入中位數 	
租金水平	<ul style="list-style-type: none"> • 視乎房屋地點，租金為鄰近地區市值租金的 60% 至 80%。 			
租住期	<ul style="list-style-type: none"> • 10 至 20 年，視乎房屋地點而定。 			
私人租住房屋				
淨資產上限	不適用	<ul style="list-style-type: none"> • 個人淨資產：低於首爾 39 歲或以下人士的平均資產值 	<ul style="list-style-type: none"> • 家庭淨資產：不超過首爾家庭資產值第 75 個百分值 	
入息上限		<ul style="list-style-type: none"> • 等同或高於首爾在職人士的個人收入中位數 	<ul style="list-style-type: none"> • 等同或高於首爾家庭收入中位數 	
支援措施		個人收入／家庭收入百分值		
		第 50 至 60 個百分值	第 61 至 70 個百分值	超過第 70 個百分值
		<ul style="list-style-type: none"> • 租屋按金免息貸款 (最多 450 萬韓元) (321,000 港元) 		<ul style="list-style-type: none"> • 首年租金為市值的 60%
		<ul style="list-style-type: none"> • 房屋券 	-	
租金水平		<ul style="list-style-type: none"> • 最高為鄰近地區市值租金的 90% 		
租住期	<ul style="list-style-type: none"> • 最少 8 年 			

4.6 至於餘下 75%至 90%的單位，發展商會以私人租住房屋的形式出租予 20 至 39 歲事業剛起步的青年和新婚夫婦，租金為市值的 90%。在連續租約的首 8 年內，每年租金加幅上限須低於 5%。租住期滿時，業主可調整租金至市值水平或收回單位出售。私人租住房屋單位的申請人須符合(表 4)所列的入息和資產要求。例如，事業剛起步的青年每月收入須等同或高於首爾個人收入中位數。

對青年的吸引力

4.7 事業剛起步的青年和新婚夫婦如入住 2030 住宅計劃的私人租住單位，較低收入者可獲首爾市政府提供租金援助及／或按金援助³⁷ (表 4)。若申請人的每月收入等同或低於首爾個人／家庭收入的第七十個百分值，他們可申請免息貸款，以支付 30%的按金，最高貸款額為 450 萬韓元(321,000 港元)。若申請人的每月收入介乎首爾個人／家庭收入的第五十至六十個百分值，他們也可透過房屋券政策(Housing Voucher Policy)³⁸ 獲得租金援助。根據首爾政策檔案(Seoul Solution)³⁹，不少青年面對高昂的房價及租住房屋前須全數預繳的按金(jeonse)／每月租金(wolse)，因而被迫遷離首爾市，2030 住宅計劃預期可紓緩其壓力。

4.8 為增加 2030 住宅計劃對青年人的吸引力，當局還推行了其他支援措施。為進一步減輕青年租戶的租金負擔，首爾市政府在該計劃下引進共享房屋的概念，讓 2 至 3 名青年共住一間房屋。此外，2030 住宅計劃還配合青年租戶的不同需要，除了建設住宅區外，亦提供各種社區設施，包括(a) 圖書館和健身中心等社區配套設施；(b) 音樂廳和展覽廳等文化設施；(c) 初創商業中心及會議室，協助青年人發展事業；及(d) 兒童日間照顧中心，支援雙職青年家長。首爾市政府期望藉着這些社區設施，將住宅區建設成讓青年"工作、享受和玩樂"的社區。⁴⁰

³⁷ 在首爾，業主可要求租戶先繳付一筆定額按金，之後在每月指定日子繳交租金。按金款額可以提高，藉以減低每月租金。業主可利用按金賺取利息或投資，在租約期滿時，業主則須將按金全數退還租戶。

³⁸ 在房屋券政策下，首爾市政府向居於租住房屋的低收入家庭，以現金發放每月租金援助。一人家庭的補貼金額為 50,000 韓元(360 港元)，兩人家庭則是 55,000 韓元(400 港元)。

³⁹ 首爾政策檔案(Seoul Solution)是由首爾市政府管理的智庫，專責推廣政府推行市區發展政策和計劃項目的成功例子。

⁴⁰ 請參考 Seoul Metropolitan Government (2017d)。

發展商獲得的發展優惠

4.9 由於政府願意為參與 2030 住宅計劃的發展商提供發展優惠，因此，有關計劃吸引了不少發展商積極參與。政府提供的發展優惠包括財政支援、稅務扣減、放寬發展規管、提高樓面面積比率和簡化發展程序。

(A) 財政支援

4.10 私人發展商可就每個興建房屋單位，向首爾市政府以不超過 2% 的利率，申請高達 1.5 億韓元(107 萬港元)的貸款。⁴¹ 此外，政府與韓國房屋財務公司(Korea Housing Finance Corporation)⁴² 及KB國民銀行(KB Kookmin Bank)⁴³ 簽訂協議，為難於籌集初期業務資金的私人發展商提供財政支援，讓有關發展商在韓國房屋財務公司的擔保下，獲得最高達業務開支 70% 的貸款。

(B) 稅務扣減

4.11 在 2030 住宅計劃下，首爾市政府會根據所建房屋的面積，向私人發展商提供稅務優惠。例如，樓面面積少於 60 平方米的單位，可獲豁免收購稅；而樓面面積介乎 60 至 85 平方米的單位，則可獲扣減 25% 收購稅。此外，樓面面積少於 40 平方米的單位，可獲豁免物業稅；而樓面面積介乎 40 至 59 平方米的單位，可獲扣減 75% 物業稅。至於樓面面積介乎 60 至 80 平方米的單位，則可享較低的 50% 物業稅扣減。

(C) 放寬發展規管

4.12 首爾市政府透過修訂相關規例，放寬了地鐵站附近地區的土地用途限制，容許在相關地區進行高密度物業發展。例如，政府放寬了地鐵站附近目標建屋區域的道路寬度的最低要求，由 30 米減少至 25 米，以騰出更多土地作物業發展之用。

⁴¹ 請參閱 Seoul Metropolitan Government (2018c)。

⁴² 韓國房屋財務公司於 2004 年成立，是一家國家企業，負責提供財政支援服務，例如貸款和為低至中收入家庭的房屋融資發出信貸擔保。

⁴³ KB 國民銀行是南韓 4 大銀行之一。

(D) 提高樓面面積

4.13 在 2030 住宅計劃下，私人發展商可提高地鐵站附近地區的樓面面積比率：(a)若用地面積為 500 平方米或以上，比率可提高至接近半住宅 (semi-residential) 水平；或 (b)若用地面積為 1 000 平方米或以上，比率則可提高至接近商業區的水平。⁴⁴ 在符合法定要求的情況下，半住宅和商業區的最低樓面面積比率可保證分別達至 400%及 680%。

(E) 簡化發展程序

4.14 為加快向合資格青年提供新建的租住房屋，首爾市政府簡化在 2030 住宅計劃下評估及審批物業發展的行政程序。參與 2030 住宅計劃的物業發展商，只須呈交其工程計劃至一站式的"商業租住房屋綜合審核委員會"(Committee for Integrated Deliberation of Commercial Rental Housing)⁴⁵，由該委員會負責就都市規劃、建造、環境、交通和其他建築事宜，進行討論和審核，並批准相關的項目計劃。所有經委員會審核和討論的事宜，均被視作已完成地區規劃須經由 10 個委員會審核和討論的一般程序。⁴⁶

⁴⁴ 提高樓面面積是指在指定面積上興建較之前更高的樓宇。

⁴⁵ 商業租住房屋綜合審核委員會是根據《私人租住房屋法》(Special Act on Private Rental Housing)第 32 條成立。委員會由最多 24 名成員組成，包括國土基建交通部(Ministry of Land, Infrastructure and Transport)轄下相關部門的部門首長、其他行政機關主管，以及由首爾市市長任命的不同範疇專家，包括都市規劃、建造、交通、環境和災難事宜。請參閱 Korea Legislation Research Institute (2018)。

⁴⁶ 《私人租住房屋法》第 32(8)條訂明，經商業租住房屋綜合審核委員會審核和討論的事宜，須被視作已經由下列委員會審核和討論：(a) 中央都市規劃委員會(Central Urban Planning Committee)、(b) 城都規劃委員會(City Urban Planning Committee)、(c) 國家交通委員會(National Transport Committee)、(d) 交通影響評估審核委員會(Traffic Impact Assessment Deliberative Committee)、(e) 多山地區管理委員會(Mountainous District Management Committee)、(f) 能源委員會(Energy Committee)、(g) 由公共安全與保安部部長(Minister of Public Safety and Security)成立，為討論災難事故而設的委員會、(h) 景觀委員會(Landscape Committee)，及(i) 中央樓宇委員會(Central Building Committee)。

2030 青年住宅計劃的進度

4.15 2030 住宅計劃推出一年後，首爾市政府已覓得 45 幅用地，用以興建共 16 851 個單位⁴⁷ (表 5)。其中 3 幅用地已動工，落成後將供應 3 616 個單位。政府最近在 2018 年 2 月宣布將 2030 住宅計劃延長 3 年，並增加廉租房屋的目標供應量，由原來在 2019 年前提供 50 000 個單位的目標，調高至在 2022 年前提供 80 000 個單位。

表 5 —— 2016 年 3 月至 2017 年 6 月期間 2030 住宅計劃的用地數量

狀態	計劃項目數量	房屋單位數量		
		整體	公共租住房屋	私人租住房屋
已核准	3	3 616	645	2 971
處理中	14	5 471	1 116	4 355
預備中	28	7 764	1 480	6 284
總數	45	16 851	3 241	13 610

數據來源：Seoul Metropolitan Government (2017d)。

5. 觀察

5.1 據政府所述，青年宿舍計劃旨在緩和現時房屋短缺的情況，以期幫助為希望離家過獨立生活的青年。⁴⁸ 雖然青年宿舍的目的並非為解決青年長遠的住屋需要，但該計劃能夠提供機會，讓青年為達成期望而儲蓄。

5.2 青年宿舍計劃的目的與英格蘭和首爾現時推行的租金補貼計劃相近。英格蘭的轉租為售計劃讓青年租戶可利用節省租金所得，累積置業首期。至於首爾的 2030 住宅計劃，則旨在為 20 至 30 來歲的青年提供交通便捷的適切居所。

⁴⁷ 2030 住宅計劃的房屋選址均在地鐵站附近的地區。當區有兩條或以上的鐵路線／地鐵線交匯，或座落於距離路面闊 30 米並設有巴士專線的道路不多於 250 米的範圍內。

⁴⁸ 請參閱 *Minutes of Meeting of the Panel on Home Affairs of the Legislative Council* (2013)。

5.3 然而，青年宿舍計劃的租住期較轉租為售計劃及 2030 住宅計劃為短。在青年宿舍計劃下，首份租約為期最少兩年，其後可再申請續租，但合計不得超過 5 年。相比之下，轉租為售計劃下，在倫敦市內的最短租住期為 10 年，而在倫敦市外則最短為 5 年。至於 2030 住宅計劃，公共租住房屋的租住期可長達 10 至 20 年，而私人租住房屋的最短年期為 8 年。就此，有意見關注青年宿舍計劃的租戶在租住期滿後，未必能夠儲蓄到足夠的資金，達成置業的願望。

5.4 在香港，青年宿舍計劃的租戶在租住期滿後，若要解決住屋需要，須自行籌劃和安排其住屋計劃，尤其是接受青年宿舍計劃後，便會失去申請公屋的資格，以換取最多 5 年的租約。在英格蘭，轉租為售房屋的租戶在租住期滿後，有權選擇買下租住的物業，亦可遷出現居房屋並租住另一物業，或購買共享業權計劃下的另一物業。共享業權計劃讓買家可透過敍造按揭，購買物業的部分業權(25%至 75%)，而非購買物業的全數100%業權。

5.5 與香港和英格蘭的情況相似，首爾推行租金補貼計劃，以協助解決青年住屋需要。2030 住宅計劃下的公共和私人租住房屋均以低於市值的租金出租。首爾亦推出多項支援措施，吸引青年遷入該等資助房屋：事業剛起步的青年和新婚夫婦如入住該計劃下的私人租住房屋，較低收入者可獲政府提供租金援助及／或按金援助。此外，2030 住宅計劃亦提供各種社區設施，將住宅區建設成讓青年"工作、享受和玩樂"的社區。這些設施包括圖書館、健身中心、展覽廳和音樂廳、初創商業中心及會議室。

5.6 在香港，礙於最終須視乎有多少非政府機構參與青年宿舍計劃，將其閒置用地改作興建青年宿舍之用，因此政府仍未有為該計劃供應的青年宿位數量定下目標。在英格蘭，政府的目標是在 2021 年前興建最少 20 000 個用作轉租為售的房屋單位，並由英格蘭住屋事務署主動邀請註冊房屋供應商提交標書，以獲得政府批出固定低息貸款，以興建轉租為售的住屋。為鼓勵加快建屋速度，已擁有土地建屋的投標者及／或已取得項目發展計劃批准的投標者，均會在投標審核中取得優勢。在首爾，政府最近宣布 2030 住宅計劃的目標在 2022 年前提供 80 000 間廉租單位。政府提供多種發展優惠，積極吸引發展商參與計劃。這些優惠包括財政支援、稅務扣減、放寬發展規管、提高樓面面積比率和簡化發展程序。

5.7 在首爾，簡化發展程序有助 2030 住宅計劃加快建成新的租住單位。在計劃推出一年後，首爾市政府已覓得 45 塊用地，用以興建共 16 851 個廉租單位。相比之下，香港在 2011 年宣布青年宿舍計劃，但首批青年宿舍最早要到 2019 年第一季才落成。政府解釋，這是由於必須先完成所需的規劃、技術工作及在當區進行公眾諮詢所致。

正在興建或籌劃中的 6 個青年宿舍計劃項目

非政府機構	宿舍地點	預計落成日期	預計提供的單位數目	預計提供的宿位數目
1. 東華三院	上環	不詳	210	302
2. 香港青年協會	大埔	2019 年第一季	78	80
3. 香港青少年發展聯會	旺角	不詳	72	90
4. 香港女童軍總會	佐敦	不詳	534	534
5. 保良局	元朗	2021 年第三季	1 248	1 680
6. 香港聖公會福利協會有限公司	元朗	不詳	160	170
			2 302	2 856

參考資料

香港

1. Chief Secretary of Administration. (2018) *Youth hostels create space for living and planning for the future*. Available from: <http://www.cso.gov.hk/eng/blog/blog20180603.htm> [Accessed January 2019].
2. GovHK. (2014) *LCQ8: Housing needs of young people*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201410/22/P201410220388.htm> [Accessed January 2019].
3. Home Affairs Bureau. (2018a) *Supplementary Information on Youth Hostel Scheme (YHS) – Construction works by Po Leung Kuk for the youth hostel project in Ma Tin Pok, Yuen Long*. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr17-18/english/panels/ha/papers/ha20180122cb2-1192-1-e.pdf> [Accessed January 2019].
4. Home Affairs Bureau (2018b). *Youth Hostel Scheme – Construction works by Po Leung Kuk for the youth hostel project in Ma Tin Pok, Yuen Long*. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr17-18/english/panels/ha/papers/ha20180122cb2-707-2-e.pdf> [Accessed January 2019].
5. Hong Kong Housing Authority. (2016) *Speech by the Director of Housing at the Regular Open Meeting of the Hong Kong Housing Authority (7 July 2016)*. Available from: <http://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/news-centre/speeches/20160707.html> [Accessed January 2019].
6. Hong Kong Housing Authority. (2018) *Memorandum for the Subsidised Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority – Survey on Public Rental Housing Applicants 2018*. Available from: <http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC68-18TC.pdf> [Accessed January 2019].
7. Legislative Council Secretariat. (2013) *Updated Background Brief on Youth Hostel Scheme*. LC Paper No. CB(2)612/12-13(07). Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr12-13/english/panels/ha/papers/ha0218cb2-612-7-e.pdf> [Accessed January 2019].

8. *Minutes of Meeting of the Panel on Home Affairs of the Legislative Council.* (2011a) 14 October. LC Paper No. CB(2)364/11-12. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr11-12/english/panels/ha/minutes/ha20111014.pdf> [Accessed January 2019].
9. *Minutes of Meeting of the Panel on Home Affairs of the Legislative Council.* (2011b) 15 November. LC Paper No. CB(2)774/11-12. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr11-12/english/panels/ha/minutes/ha20111115.pdf> [Accessed January 2019].
10. *Minutes of Meeting of the Panel on Home Affairs of the Legislative Council.* (2013) 18 February. LC Paper No. CB(2)893/12-13. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr12-13/english/panels/ha/minutes/ha20130218.pdf> [Accessed January 2019].
11. *Minutes of Meeting of the Panel on Home Affairs of the Legislative Council.* (2016) 24 March. LC Paper No. CB(2)1810/15-16. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr15-16/english/panels/ha/minutes/ha20160324.pdf> [Accessed January 2019].
12. *The 2011-12 Policy Address.* (2011) Available from: <http://www.policyaddress.gov.hk/11-12/> [Accessed January 2019].
13. Youth Development Commission. (2018) *Youth Development Strategy for Hong Kong: Public Engagement Report.* Available from: http://www.ydc.gov.hk/files/pressroom/public_engagement_report_en.pdf [Accessed January 2019].

英國

14. GovUK. (2014) *New 'Rent to Buy' scheme to help young people save and move up housing ladder.* Available from: <http://www.gov.uk/government/news/new-rent-to-buy-scheme-to-help-young-people-save-and-move-up-housing-ladder> [Accessed January 2019].
15. GovUK. (2018a) *Homes and Communities Agency was replaced by Homes England and Regulator of Social Housing.* Available from: <http://www.gov.uk/government/organisations/homes-and-communities-agency> [Accessed January 2019].

16. GovUK. (2018b) *Homes England – About us*. Available from: <http://www.gov.uk/government/organisations/homes-england/about> [Accessed January 2019].
17. GovUK. (2018c) *Statistical data set on Owner occupiers, recent first time buyers and second homes*. Available from: http://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/724710/FA2301_age_of_household_reference_person_by_type_of_ownership.xlsx [Accessed January 2019].
18. Greater London Authority. (2018) *Affordable Housing statistics: Monthly Affordable Housing Starts and Completions*. Available from: http://www.london.gov.uk/sites/default/files/affordable_housing_starts_and_completions_-_end_of_sept_2018.xls [Accessed January 2019].
19. HM Treasury. (2016) *Autumn Statement 2016*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/571559/autumn_statement_2016_web.pdf [Accessed January 2019].
20. Home Owners Alliance. (2014) *Rent to Buy – latest Government proposals explained*. Available from: <http://hoa.org.uk/2014/09/rent-to-buy-latest-government-proposals-explained/> [Accessed January 2019].
21. Home Owners Alliance. (2018) *Rent to Buy: How the government can help you buy a home*. Available from: <http://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-buying/rent-to-buy/> [Accessed January 2019].
22. Homes and Communities Agency. (2014) *Rent to Buy 2015 to 2017: Bidding Prospectus*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/359084/Rent_to_Buy_Prospectus_full.pdf [Accessed January 2019].
23. Homes and Communities Agency. (2015) *A guide to regulation of registered providers*. Available from: <http://www.gov.uk/government/publications/brief-guide-to-regulation-of-registered-providers/a-guide-to-regulation-of-registered-providers> [Accessed January 2019].

24. Homes and Communities Agency. (2016) *Shared Ownership and Affordable Homes Programme 2016 to 2021: Prospectus*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/517678/SO_and_AHP_prospectus_13_04_16.pdf [Accessed January 2019].
25. Homes and Communities Agency. (2017) *Shared Ownership and Affordable Homes Programme 2016 to 2021: Addendum to the Prospectus*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/581465/SO_AHP_1621_Prospectus_addendum_for_CME.pdf [Accessed January 2019].
26. Homes England. (2018a) *Capital Funding Guide: Homes England's affordable homes programmes*. Available from: <http://www.gov.uk/guidance/capital-funding-guide> [Accessed January 2019].
27. Homes England. (2018b) *Capital Funding Guide: Rent to Buy*. Available from: <http://www.gov.uk/guidance/capital-funding-guide/2-rent-to-buy> [Accessed January 2019].
28. House of Commons. (2015) *Affordable Rents (England)*. Available from: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN05933/SN05933.pdf> [Accessed January 2019].
29. House of Commons. (2017) *Extending home ownership: Government initiatives*. Available from: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN03668/SN03668.pdf> [Accessed January 2019].
30. House of Commons. (2018a) *Starter Homes for first-time buyers (England)*. Available from: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/CBP-7643/CBP-7643.pdf> [Accessed January 2019].
31. House of Commons. (2018b) *Stimulating housing supply – Government initiatives (England)*. Available from: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06416/SN06416.pdf> [Accessed January 2019].
32. House of Commons. (2018c) *What is affordable housing?* Available from: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/CBP-7747/CBP-7747.pdf> [Accessed January 2019].

33. House of Commons. (2018d) *Tackling the under-supply of housing in England*. Available from: <http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/CBP-7671/CBP-7671.pdf> [Accessed January 2019].
34. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2015) *English Housing Survey: Annual report on England's households, 2013-14*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/461439/EHS_Households_2013-14.pdf [Accessed January 2019].
35. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2018a) *English Housing Survey headline report 2016 to 2017*. Available from: http://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/705821/2016-17_EHS_Headline_Report.pdf [Accessed January 2019].
36. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2018b) *English Housing Survey headline report 2016 to 2017: section 1 household tables*. Available from: http://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/676433/2016-17_Section_1_Households_Annex_Tables.xlsx [Accessed January 2019].
37. National Audit Office. (2017) *Housing in England: overview*. Available from: <http://www.nao.org.uk/wp-content/uploads/2017/01/Housing-in-England-overview.pdf> [Accessed January 2019].
38. Office of National Statistics. (2018) *Housing Statistics tables: November 2018*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/760194/Copy_of_Housing_Statistics_tables_November_2018.xlsx [Accessed January 2019].
39. Regulator of Social Housing. (2018) *Guidance for new entrants on applying for registration as a provider of social housing*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/685417/Guidance_-_Registration_for_new_entrants_Jan_2018.pdf [Accessed January 2019].
40. Rentplus. (2018) *Rentplus Model – Frequently Asked Questions*. Available from: <http://rentplus-uk.com/about/faqs> [Accessed January 2019].

41. Share to Buy. (2018) *Rental options*. Available from: <http://www.shareto buy.com/guides-and-faqs/rental-options/> [Accessed January 2019].
42. UK Parliament. (2017) *Housing White Paper: Fixing our broken housing market*. Available from: http://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/590464/Fixing_our_broken_housing_market_-_print_ready_version.pdf [Accessed January 2019].
43. Yorkshire Building Society. (2017) *First-time Buyers 2017 – Understanding the hopes and concerns of aspiring homeowners*. Available from: <http://natcen.ac.uk/media/1488130/first-time-buyers-2017.pdf> [Accessed January 2019].

首爾

44. Asian Development Bank. (2016) *Housing Policy in the Republic of Korea*. Available from: <http://www.adb.org/sites/default/files/publication/183281/adbi-wp570.pdf> [Accessed January 2019].
45. Credit Suisse. (2016) *Korea Property Sector – The recovery cycle appears nearing the end*. Available from: <http://plus.credit-suisse.com/rpc4/ravDocView?docid=V6jN4G1AF-WEIY95> [Accessed January 2019].
46. JLL Asia Pacific Research. (2017) *Seoul's revitalisation in youth housing*. Available from: <http://www.jllapsites.com/research/seouls-revitalisation-youth-housing/> [Accessed January 2019].
47. Kim, S. et al. (2016) *Structural Changes in the Korean Housing Market before and after Macroeconomic Fluctuations*. Available from: <http://www.mdpi.com/2071-1050/8/5/415/pdf> [Accessed January 2019].
48. Korea Housing Finance Corporation. (2018) Available from: <http://www.hf.go.kr/ehf/sub05/sub01.do> [Accessed January 2019].
49. Korea Legislation Research Institute. (2018) *Special Act on Private Rental Housing*. Available from: http://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hs eq=46643&lang=ENG [Accessed January 2019].

50. Korea Times. (2018) *Public housing for young triggers generational conflict*. Available from: http://www.koreatimes.co.kr/www/biz/2018/04/367_247034.html [Accessed January 2019].
51. Lee, F.L. (2007) *Korea's Real Estate Market: Are We Overreacting to Skyrocketing Property Prices?* Available from: <http://www.keia.org/sites/default/files/publications/feb%2007.pdf> [Accessed January 2019].
52. OECD. (2018) *Housing Dynamics in Korea*. Available from: <http://www.oecd.org/governance/housing-dynamics-in-korea-9789264298880-en.htm> [Accessed January 2019].
53. Savills. (2017) *Asian Cities Report – Seoul Residential*. Available from: <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/asia-pacific-research/asia-cities---ko-res-1h-2017.pdf> [Accessed January 2019].
54. Seo, B. and Joo, Y.M. (2018) *Housing the very poor or the young? Implications of the changing public housing policy in South Korea*, *Housing Studies*. Available from: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2018.1424808> [Accessed January 2019].
55. Seoul Housing and Communities Corporation. (2018) *Introduction to SH Corporation*. Available from: http://www.i-sh.co.kr/eng/m_3/wpge/intro_ceoMessage.do [Accessed January 2019].
56. Seoul Metropolitan Government. (2017a) *15,000 Houses for Young People near Subway Stations*. Available from: <http://seoulsolution.kr/ko/node/7368> [Accessed January 2019].
57. Seoul Metropolitan Government. (2017b) *Landscape Management Policy for Better Seoul*. Available from: <http://seoulsolution.kr/en/content/6303> [Accessed January 2019].
58. Seoul Metropolitan Government. (2017c) *Seoul Type Housing Voucher Program*. Available from: <http://seoulsolution.kr/en/content/6350> [Accessed January 2019].

59. Seoul Metropolitan Government. (2017d) *Seoul's SIA Social Houses Emerge as Houses for Young Koreans*. Available from: <http://seoulsolution.kr/ko/node/7384> [Accessed January 2019].
60. Seoul Metropolitan Government. (2017e) *SMG's the 2030 Housing Project for Young People*. Available from: <http://seoulsolution.kr/ko/node/7369> [Accessed January 2019].
61. Seoul Metropolitan Government. (2018a) *Housing Conditions of Youth in Seoul*. Available from: <http://english.seoul.go.kr/policy-information/welfare-health-security/housing-2030-youth/> [Accessed January 2019].
62. Seoul Metropolitan Government. (2018b) *Provide 24 million households with public and public housing in 5 years in Seoul*. Available from: <http://opengov.seoul.go.kr/mediahub/14687729> [Accessed January 2019].
63. Seoul Metropolitan Government. (2018c) *Subway Station Area Housing Project for Young Adults*. Available from: <http://english.seoul.go.kr/policy-information/welfare-health-security/housing-2030-youth/housing-for-2030-youth-in-station-influence-areas/> [Accessed January 2019].
64. Statistics Korea. (2018) *Korean Statistical Information Service*. Available from: http://kosis.kr/eng/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ETITLE&parmTabId=M_01_01 [Accessed January 2019].
65. The Dongguk Post. (2017) *Youth Housing Plan, Can it Help the 2030 Generation?* Available from: <http://www.dgupost.com/news/articleView.html?idxno=2168> [Accessed January 2019].
66. Yonhap News Agency. (2018) *S. Korea's four major banks earn 16.76 tln won through interest in 2018*. Available from: <http://english.yonhapnews.co.kr/search1/2603000000.html?cid=AEN20181028000500320> [Accessed January 2019].

其他

67. Brookings. (2018) *The factors and implications of rising housing prices in Taiwan*. Available from: <http://www.brookings.edu/opinions/the-factors-and-implications-of-rising-housing-prices-in-taiwan/> [Accessed January 2019].

68. Chang, C.O. (2013) *Public Housing Policy in Taiwan*. Available from: http://www.researchgate.net/publication/289342970_Public_Housing_Policy_in_Taiwan [Accessed January 2019].
69. Chen, J.M. (2011) *Housing Policy and Social Housing in Taiwan*. Available from: [http://www.sahf.org.za/Images/2011%20Proceedings/Papers/Chen,%20Jiann-Mou%20\(Dr\).pdf](http://www.sahf.org.za/Images/2011%20Proceedings/Papers/Chen,%20Jiann-Mou%20(Dr).pdf) [Accessed January 2019].
70. Construction and Planning Agency, Taiwan. (2012) *Housing Subsidy*. Available from: http://w3.cpami.gov.tw/statisty/101/101_pdf/04_housing/0e_housing.pdf [Accessed January 2019].
71. Housing Europe Observatory. (2018) *Housing the EU Youth*. Available from: <http://www.housingeurope.eu/file/744/download> [Accessed January 2019].
72. Ministry of the Interior, Taiwan. (2018) *Guaranteed rent and property management program has benefitted 1,908 households – Ministry of the Interior (MOI) will continue to promote the program to alleviate the public's burden*. Available from: http://www.moi.gov.tw/english/english_moi_note/e_moi_note_detail.aspx?sn=206 [Accessed January 2019].
73. *Ospitalità Solidale*. (2018) Available from: <http://www.darcasa.org/chiamo/about-us/> [Accessed January 2019].
74. 內政部不動產資訊平台：《107 年第 2 季住宅資訊統計彙報全文》，2018 年，網址：<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0103.aspx> [於 2019 年 1 月登入]。
75. 內政部不動產資訊平台：《國民住宅》，2018 年，網址：http://pip.moi.gov.tw/V2/Z/SCRZ0003.aspx?Func=F_D1&Key=28 [於 2019 年 1 月登入]。
76. 內政部營建署：《整體住宅政策實施方案》，2007 年，網址：<http://www.taiwan921.lib.ntu.edu.tw/newpdf/AT001.pdf> [於 2019 年 1 月登入]。

77. 新北市政府：《2019 新北市青年社會住宅發展策略藍圖》，2018 年，網址：<http://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/map.aspx> [於 2019 年 1 月登入]。
78. 新北市政府：《新北市青年社會住宅—常見問題》，2018 年，網址：<http://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/qa.aspx> [於 2019 年 1 月登入]。
79. 新北市政府城鄉發展局：《全國最大中和青年社會住宅 首創結合公托 816 戶新北開跑 網路同步實境看屋》，2016 年，網址：http://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=21&parentpath=0,4&mcustomize=news_view.jsp&dataserno=201612160012&t=null&mserno=201710170002 [於 2019 年 1 月登入]。
80. 新北市政府城鄉發展局：《新北市青年社會住宅推動發展現況》，2017 年，網址：http://tiba.org.tw/en/?attachment_id=5935 [於 2019 年 1 月登入]。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
余鎮濠
2019 年 1 月 22 日
電話：2871 2142

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料摘要的文件編號為 IN04/18-19。