

對青年人的房屋支援

圖 1 — 配額及計分制申請者年齡分布

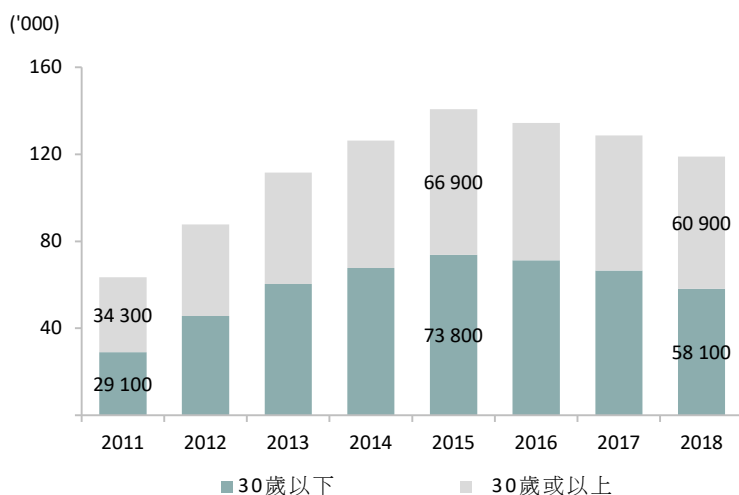


圖 2 — 30 歲以下配額及計分制申請者學歷

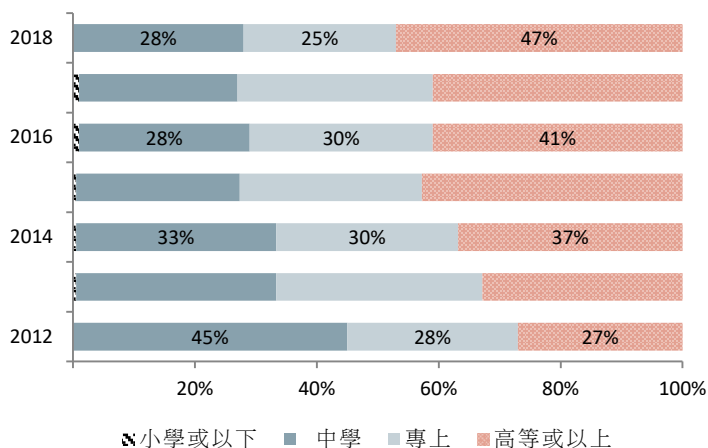


圖 3 — 青年宿舍計劃

非政府機構	地點	完工日期	宿位數目
保良局	元朗	2021 年 第三季	1 680
香港女童軍總會	佐敦	並無指明	534
救世軍	灣仔	並無指明	510
東華三院	上環	並無指明	302
香港聖公會福利協會有限公司	元朗	並無指明	170
香港青少年發展聯會	旺角	並無指明	90
香港青年協會("青協")	大埔	2019 年	80
合共			3 366

重點

- 房屋需求一直是香港不同年齡人士關注的議題。由於私人房屋價格高昂，公共租住房屋("公屋")作為低收入住戶的安全網，吸引大量青年人透過配額及計分制登記輪候。配額及計分制按非長者一人申請者的年齡編配公屋單位；唯當局在 2015 年提出修訂措施，加強資格查核，並向較年長申請者給予優先安排，使配額及計分制下年齡不足 30 歲的申請人數由高峰期 73 800 人跌至 2018 年的 58 100 人(圖 1)。然而，自 2011 年至今，這個年齡組別的合資格申請人數幾乎倍增。

- 在配額及計分制下 30 歲以下的申請者當中，2018 年有多達 47% 具備高等教育或以上學歷(包括本科和深造學位)，高於 2012 年的 27%(圖 2)。配額及計分制的高學歷年輕申請者比例日增，一方面顯示教育機會較前普及，另一方面卻凸顯青年人難以踏上房屋階梯。然而，根據現行政策，每年編配予配額及計分制申請者的公屋單位數量只佔擬編配單位總數的 10%，上限為 2 200 個單位，並會優先編配予 45 歲以上申請者。

- 為應對青年人日益增加的住屋需求，政府推出一項計劃，以全數資助非政府機構在未盡其用土地上開設青年宿舍。這些青年宿舍由非政府機構以自負盈虧的形式營運，並出租予 18 至 30 歲合資格租戶，租期最長 5 年。目前擬推出 7 個項目，合共提供 3 366 個宿位，其中約 1 700 個宿位將於未來兩年推出(圖 3)。最近，行政長官亦在 2019 年施政報告宣布放寬現行申請要求，容許青年宿舍租戶遞交或保留其公屋申請。換言之，青年宿舍租戶仍符合申請公屋資格。

對青年人的房屋支援(續)

圖 4 — 青協大埔青年宿舍項目租戶的負擔能力

	收入第二十五個百分值	收入第五十個百分值(中位數)	收入第七十五個百分值
每月收入 ⁽¹⁾	10,600 港元	15,000 港元	21,000 港元
一人單位面積	187 平方呎至 232 平方呎		
每月租金	4,248 港元至 5,831 港元		
最低租金與入息比例 ⁽²⁾	40%	28%	20%

註：(1) 指 18 至 30 歲人士 2019 年第三季收入的第二十五、五十和七十五個百分值。

(2) 代表每月收入用作支付租金的百分比。

圖 5 — 2017 年居者有其屋申請者及買家

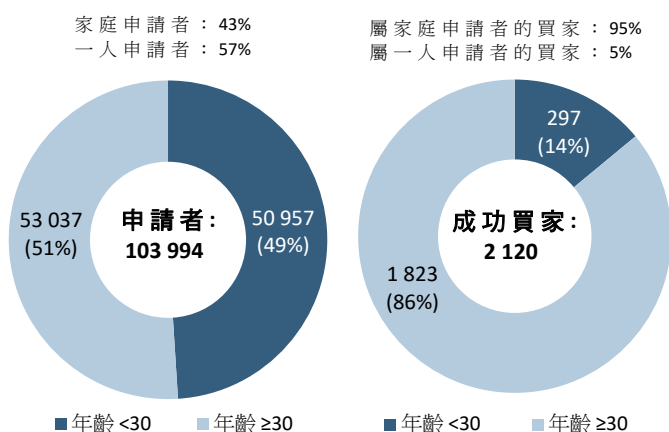
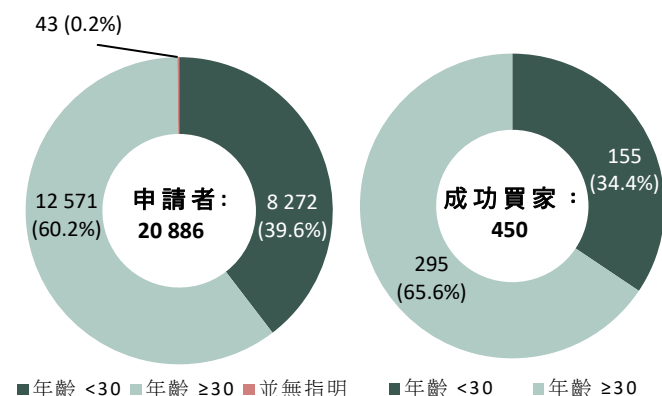


圖 6 — 2019 年"港人首次置業"先導項目申請者及買家



重點

- 根據青年宿舍計劃規定，參與的非政府機構不可收取超出鄰近地區市值水平 60% 的租金。年齡介乎 18 至 30 歲、收入不超過該年齡組別每月收入第七十五個百分值的人士，將符合申請資格。青協近期在大埔推出首個項目，一人單位租金由 4,248 港元起。如申請者每月入息為中位數 15,000 港元，其月入至少 28% 將用於租金(圖 4)，比公屋租戶的租金與入息比例約 9% 為高。有意見亦關注到，即使將租金上限定於市值租金 60%，對於在職青年來說，尤其在香港島和九龍等租金較高地區租住宿舍的青年人，或許仍難以負擔。

- 負擔能力較高的青年人，或可透過購置香港房屋委員會的資助出售單位踏上房屋階梯。在居者有其屋計劃("居屋")下，新建單位一般按市值折減 30% 至 40% 出售，唯購買居屋單位競爭激烈。最新數據顯示，在 2017 年有 49% 居屋申請者為 30 歲以下人士(圖 5)，當中大部分為一人申請者。然而，一人申請者獲分配的單位數量卻有限(在 2017 年約為 5%)，選樓優先次序亦排列最後(即只能在家庭及長者申請者後選樓)。因此，在 50 957 名 30 歲以下申請者中，僅有 297 名成功購得物業。

- 在 2019 年 1 月，政府與市區重建局推出"港人首次置業"先導項目，對象為因收入較高而不符合居屋資格，但又未能負擔私人房屋的人士。該項目以市值折減 38% 的定價出售合共 450 個單位。雖然在成功購入單位的買家當中，青年人的比例較高(34.4%)，但單位仍供不應求(圖 6)。最近，政府亦放寬按揭規定，將首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限調高至 800 萬港元。這項措施雖有助青年人置業，但有意見關注到，較高按揭成數或會加重青年人長遠供款負擔。

數據來源：Census and Statistics Department、Hong Kong Housing Authority、Transport and Housing Bureau 及 Urban Renewal Authority 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2020 年 1 月 9 日
電話：3919 3585

數據透視是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，亦不應被視為上述意見。數據透視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數據透視作非商業用途，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。本期數據透視的文件編號為 ISSH16/19-20。