

資助出售單位

圖 1 — 1997/1998 年度至 2017/2018 年度期間的資助出售單位落成量

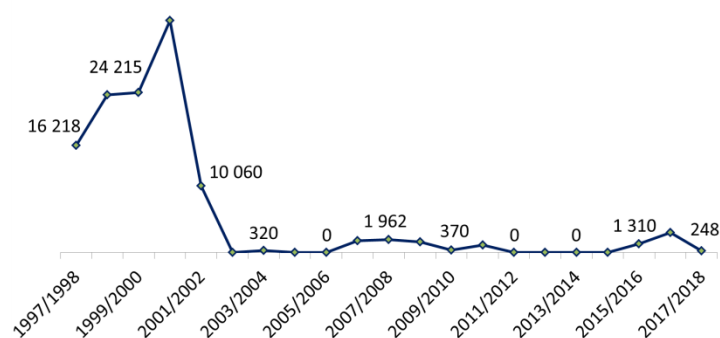
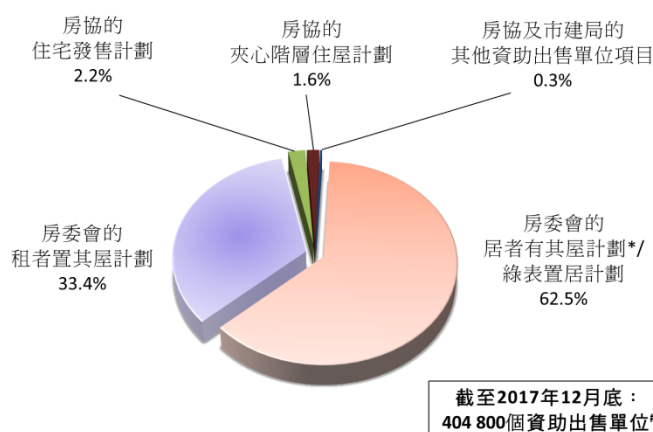


圖 2 — 2017 年的資助出售單位(按資助自置居所計劃劃分)



註：(*) 包括居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、中等入息家庭房屋計劃、重建置業計劃及可租可買計劃。

註：(#) 數字進位至最接近的百位數。

圖 3 — 將居者有其屋第二市場擴大至白表買家

	臨時計劃			白居二 2018 年
	首輪	次輪	總計	
推出年份	2013 年 1 月	2015 年 8 月	-	2018 年 3 月
配額	5 000	2 500	7 500	2 500
申請數目*	66 200	43 900	110 100	60 500
超額倍數	12	17	14	23
成功交易宗數	2 405	1 616	4 021	未有相關數字
參與率#	48%	65%	54%	未有相關數字

註：(*) 數字進位至最接近的百位數。

註：(#) 按成功交易宗數除以配額數目計算所得。

重點

- 香港約有 15% 住戶居於資助出售單位。資助出售單位指尚未補價，因而仍在接受政府房屋資助的單位。當局透過多個資助自置居所計劃，向符合若干資格準則(例如入息及資產上限)的人士提供這些單位，但設有轉讓限制。
- 經歷亞洲金融危機及其後的經濟不景，政府在 2002 年將房屋策略重新定位，自 2003 年起停建資助出售單位(圖 1)。當時若干資助自置居所計劃被終止/暫停，而在 2002 年至 2004 年間落成的資助出售單位，在數年後才分階段出售。直至 2010 年代初，政府才恢復興建資助出售單位，以回應中、低收入家庭日漸增加的房屋需求，而新建的資助出售單位最終在 2015/2016 年度開始推出市場。
- 在 2017 年，香港約有 404 800 個資助出售單位(圖 2)。大部分資助出售單位由香港房屋委員會("房委會")在居者有其屋計劃("居屋")/綠表置居計劃("綠置居")(62.5%)及租者置其屋計劃(33.4%)下提供，另有約 4% 單位由香港房屋協會("房協")及市區重建局("市建局")提供。
- 過往，資助出售單位的業主(夾心階層住屋計劃的業主除外)如未繳付補價，只能在第二市場將單位售予綠表買家(例如公共租住房屋的租戶)。為促進資助出售單位的流轉，政府分別在 2013 年及 2015 年推出兩輪臨時計劃，將居屋第二市場擴大至白表買家(例如符合若干資格準則的私人房屋住戶)。兩輪臨時計劃共接獲約 110 100 份申請，當中 4 021 名白表買家成功置業(圖 3)。考慮到白表買家對資助出售單位需求不絕，政府在 2017 年 11 月將臨時計劃恆常化為白表居屋第二市場計劃("白居二")，並在較早前於 2018 年 3 月推出該計劃，提供 2 500 個配額及接獲逾 60 000 份申請。

資助出售單位(續)

圖 4 — 2014 年至 2018 年間資助自置居所計劃的銷售*

推出年份	計劃	單位配額 (配額比例)		申請數目 [#] (超額倍數)	
		綠表	白表	綠表	白表
2014 年 6 月	天利苑 (房委會)	52 (60)	34 (40)	300 (5)	12 200 (358)
2014 年 12 月	出售居屋單位 2014 (房委會)	1 296 (60)	864 (40)	11 500 (8)	123 500 (142)
2016 年 2 月	出售居屋單位 2016 (房委會及房協)	1 842 (50)	1 842 (50)	4 100 (1)	48 700 (25)
2016 年 10 月	綠表置居計劃 (房委會)	857 (100)	不適用 (0)	16 200 (18)	不適用
2017 年 3 月	出售居屋單位 2017 (房委會)	1 060 (50)	1 060 (50)	12 500 (11)	92 100 (86)
2017 年 11 月	資助出售房屋項目 2017 (房協)	310 (50)	310 (50)	6 000 (18)	87 600 (282)
2018 年 3 月和 10 月	出售居屋單位 2018 (房委會)	4 431 (50) (50)		36 000 (15)	236 000 (105)

註：(*) 不包括出售市建局在 2015/2016 年度提供的 322 個資助出售單位。

(#) 數字進位至最接近的百位數。

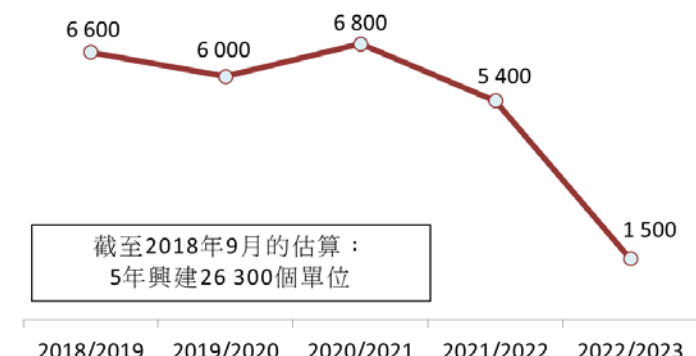
圖 5 — 2017 年居屋銷售計劃的申請者年齡分布*

年齡	綠表申請者			白表申請者		
	一人	家庭 ⁺	總計	一人	家庭 ⁺	總計
< 30	4%	7%	6%	67%	35%	54%
30 - < 40	12%	17%	15%	26%	42%	32%
40 - < 50	10%	21%	18%	5%	15%	9%
50 - < 60	13%	22%	20%	2%	6%	3%
≥ 60	61%	34%	41%	1%	2%	1%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均年齡	63	52	55	28	34	30

註：(*) 由於四捨五入的關係，各百分率相加的總和未必等於 100%。

(+) 指兩人或以上的家庭申請者。

圖 6 — 2018/2019 年度至 2022/2023 年度期間房委會及房協興建的資助出售單位數目估算*



註：(*) 數字進位至最接近的百位數。

重點

- 由於住宅物業價格持續上漲，過去數年，推出的各個資助自置居所計劃均接獲大量認購申請，超額倍數亦甚高，反映市民對資助房屋需求殷切，當中尤以白表申請為甚，其超額倍數(介乎 25 至 358 倍)遠高於綠表申請的倍數(1 至 18 倍)(圖 4)。雖然綠表與白表申請之間的單位配額比例已調節為 50:50，但後者的超額情況仍較顯著。最近，政府修訂了資助出售單位的定價機制，並重新接受 2018 年居屋銷售的申請，推出 4 431 個資助出售單位，合共接獲逾 27 萬份申請。

- 根據房委會的最新資料，2017 年居屋銷售計劃的白表申請者一般較綠表申請者年輕，前者平均年齡為 30 歲，後者則為 55 歲(圖 5)。按家庭類型分析，白表一人申請者年齡大多為 30 歲以下(67%)。相反，逾六成綠表一人申請者已年屆 60 歲或以上。

- 按照最新估算，在 2020/2021 年度後，房委會及房協每年興建的資助出售單位(不包括綠置居單位)數目預計會減少(圖 6)。然而，政府近期已將綠置居計劃恆常化，並會在房委會的公共租住房屋項目中，物色單位作為綠置居單位。為提供額外供應，政府已表示會與市建局推出"首次置業"先導計劃，適用於不合資格購買居屋，但又未能負擔私人物業的較高入息家庭。

數據來源：Census and Statistics Department、Hong Kong Housing Authority、Hong Kong Housing Society 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
2018 年 12 月 12 日
電話：3919 3586

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 ISSH13/18-19。