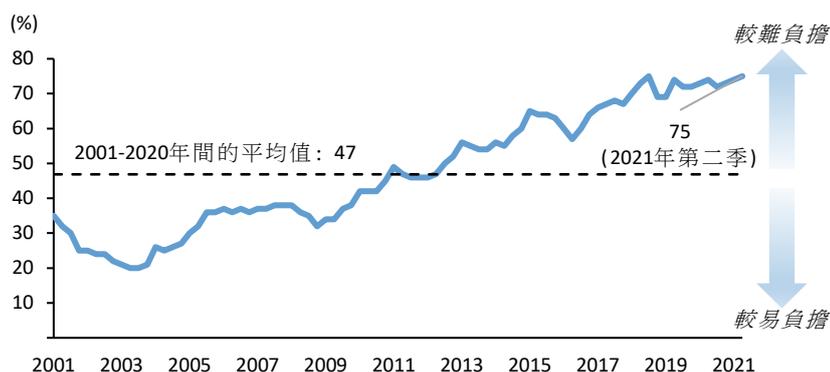


私人房屋

圖 1 — 置業負擔指數



註：置業負擔指數是指一個面積 45 平方米單位的按揭供款相對住戶（公營房屋住戶除外）入息中位數的比率。該指數上升，表示一般家庭較難負擔置業。

圖 2 — 私人住宅物業的價格指數及租金指數

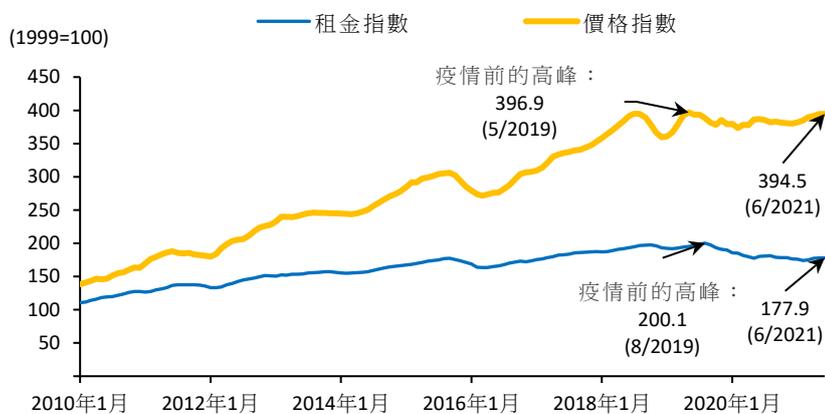
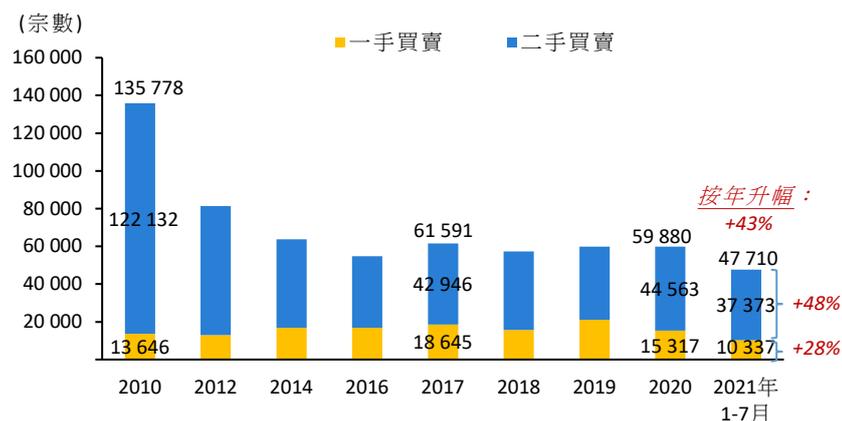


圖 3 — 私人住宅物業的買賣合約數字



註：數字不包括資助出售單位的成交數字，惟已繳付補價（即已解除轉讓限制並可在公開市場買賣）的單位成交個案除外。

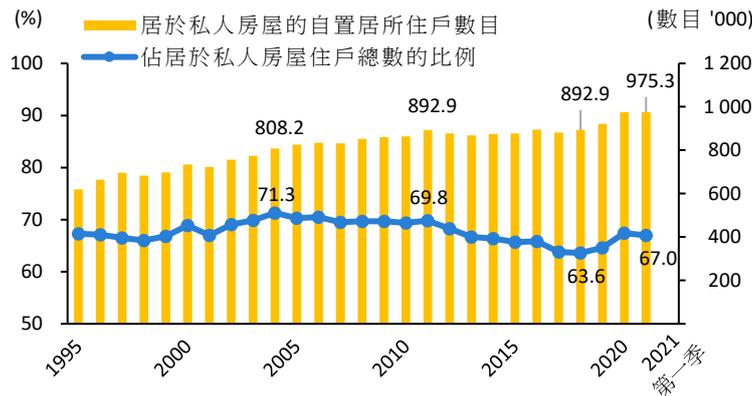
重點

- 本港有 54% 住戶居於私人房屋，當中自置居所住戶所佔比例約為三分之二。對不少自置居所住戶而言，私人房屋是其家庭資產淨值的重要部分。因此，確保樓市健康發展和合適的房屋單位供應量，是政府的首要政策目標之一。然而，置業負擔指數在過去 10 年穩步上升，在 2021 年第二季升至 75%，遠高於 47% 的長期平均水平，反映一般市民的置業負擔能力持續轉弱。（圖 1）

- 儘管本港經濟受中美關係緊張以及 2019 冠狀病毒病疫情肆虐的重重挑戰，住宅單位的價格仍保持堅挺，只在 2018 年下半年及 2019 年 6 月至 2020 年 2 月期間先後短暫回落。低息環境和堅實的用家需求，或許是導致樓價高企的原因。2021 年 6 月的住宅物業價格指數高達 394.5，僅較歷史高位低 0.6%。惟值得注意的是，住宅單位租金的抵禦能力相對較低，租金指數已由疫情前的高峰下跌 11.1% 至 177.9。（圖 2）

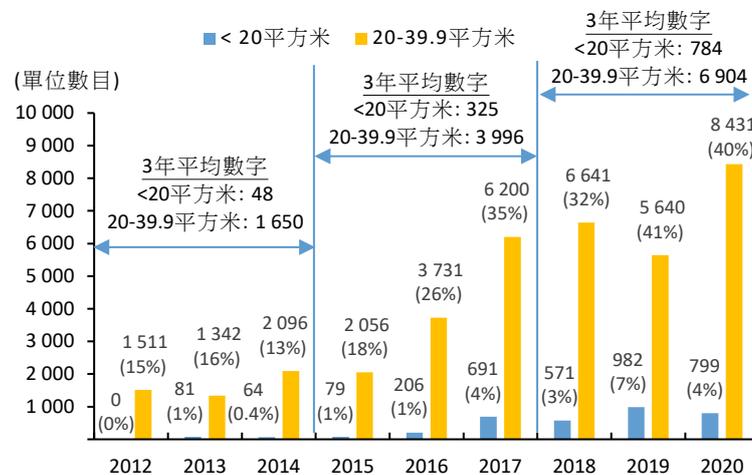
- 受一連串需求管理措施和有關按揭貸款的宏觀審慎監管措施的影響，私人住宅物業的交投量由 2010 年的暢旺水平大幅回落，成交宗數直至 2020 年大致維持穩定。但是，在市場氣氛於 2021 年首 7 個月好轉的情況下，私人住宅物業的成交量似乎重拾升軌，買賣合約總數錄得 43% 的按年升幅，其中二手市場成交量按年躍升 48%。（圖 3）

圖 4 — 居於私人房屋的自置居所家庭住戶



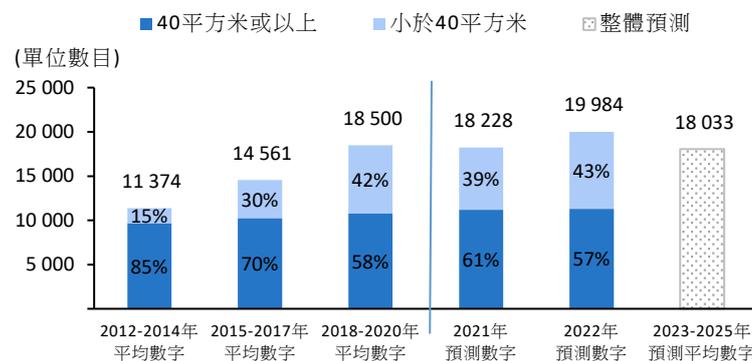
註：數字不包括資助出售單位，惟可在公開市場買賣的單位除外。

圖 5 — 按實用面積劃分的小型私人住宅單位落成量



註：括號內百分率指相對於私人住宅單位落成總量的比例。

圖 6 — 按實用面積劃分的私人住宅單位落成量



註：2023 年至 2025 年按實用面積劃分的單位數目分項數字不詳。

重點

- 隨着市民的置業負擔能力自 2004 年起持續轉弱，私人住宅物業中自置居所住戶所佔的比例在 2004 年至 2018 年期間亦見下跌。事實上，自 2011 年起，該等自置居所住戶的數目一直停留在略低於 90 萬戶。然而，該數字於 2018 年後呈現觸底反彈的跡象：上述自置居所住戶所佔比例由 2018 年的 63.6% 回升至 2021 年第一季的 67.0% (圖 4)，期內新增的自置居所住戶達 82 400 戶。
- 自置居所比率回升，由一眾相互影響的因素造成，當中包括有指渴望置業的市民早已累積一定購買力。此外，一般更認為近年的新房屋供應增加，尤其是 2017 年起小型單位(即實用面積小於 40 平方米的物業)的增長，亦是推高自置居所比率的其中一項要素。2018 年至 2020 年期間，在每年落成的私人住宅單位中，小型單位所佔比例達到 35% 至 44%。這些單位為財政較為緊絀的買家提供了相對可負擔的選擇，讓他們得以踏上"置業階梯"。特別值得一提的是，在 2010 年至 2020 年期間，實用面積小於 20 平方米的單位(俗稱"納米單位")的落成量激增 61 倍。(圖 5)
- 整體而言，在 2018 年至 2020 年期間，每年平均落成的私人房屋單位有 18 500 個，較之前 3 年的平均落成量多約 27%。當中，新落成小型單位的增長佔整體私人房屋新增供應的絕大多數。根據政府按已展開或擬展開的建築工程所作的最新估算，2021 年至 2025 年間私人房屋單位的落成量預計維持穩定，每年有接近 2 萬個單位。具體而言，預測在 2021 年和 2022 年落成的單位中，小型單位所佔比例將維持約 40%。(圖 6)

數據來源：Office of the Government Economist、Rating and Valuation Department、Land Registry、Census and Statistics Department 及 Transport and Housing Bureau 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2021 年 8 月 25 日
電話：3919 3588

數據透視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，亦不應以該等數據透視作為上述意見。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。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為 ISSH34/20-21。