



從中期人口統計看香港市民的住屋情況

蔡永雄
高級經濟研究員
Tel: 28266976
rickychoi@bochk.com

2 月底，政府統計處公佈了最新 2016 年人口中期統計的簡要報告，當中有一節是與房屋相關的。即使透過人口普查或中期人口普查獲得的數據每 5 年才有一次，但仍可補充其他月度或季度數據的不足，有助於更全面地掌握香港市民的住屋情況。

居住於私人永久性房屋的比例有所上升。2016 年居住於私人永久性房屋的住戶數目及人口分別達到 133.0 萬及 390.2 萬，佔整體比例 53.2% 及 53.0%，較 2006 年分別 115.0 萬(51.6%)及 338.4 萬(49.3%)，以及 2011 年分別 124.3 萬(52.5%)及 364.0 萬(51.5%)為高。期內，居住於公營租住房屋和資助自置居所房屋的住戶數目亦有所上升，分別由 2006 年的 69.1 萬及 36.2 萬上升至 2016 年的 76.2 萬及 38.4 萬，但兩者的升幅不及居住於私人永久性房屋的住戶數目，其佔比則分別由 2006 年的 31.0% 及 16.3% 跌至 2016 年的 30.4% 及 15.3%。若以人口數目計算，居住於公營租住房屋和資助自置居所房屋佔比的跌幅更大，分別由 2006 年的 31.0%(212.9 萬)跌至 2016 年的 29.1%(213.2 萬)，以及 17.8%(122.1 萬)跌至 15.8%(116.1 萬)。

從表面上看，居住於私人永久性房屋的人口和住戶比例增加，理應反映市民的財政狀況好轉，更多人有能力搬到私人房屋居住，無需再受政府的資助而居住於公營租住或資助自置房屋。然而，過去數年香港的情況並非如此。據房屋委員會的數字，截至 2016 年 12 月底，公屋輪候冊申請數目達 28.23 萬宗，即使較 2016 年 9 月底 28.65 萬宗略為減少，但一般申請平均輪候時間卻再創 4.7 年的回歸以來的新高，大幅偏離 3 年上樓目標。再者，過去 5 年房屋委員會出售的居屋(包括剩餘居屋)數目只有 5,700 多個單位，且當中一半以上更尚未入伙，仍在興建階段，而在 2015 年初申請該

聲明：
本文觀點僅代表作者個人判斷，不反映所在機構意見，不構成任何投資建議。

期居屋的宗數卻達到 12.89 萬，超額近 59 倍。由此可見，市民居住於公營租住或資助自置房屋的比例減少，並非因為財政條件改善搬到私人房屋，而是公營房屋供應明顯不足，故有需要的市民仍要以較高的租金來租住私人房屋，生活壓力不言而喻。

居住於自置物業比例持續下跌。即使 2015 年 9 月起住宅樓價曾錄得 6 個月下跌，調整幅度達 11.3%，但樓價隨後再次回升，香港住宅樓價和市民的負擔水平持續偏高，加上金管局已先後多次收緊按揭貸款成數，貸款人更要通過加息 3 厘的壓力測試，令有能力購買自置物業的市民減少。2016 年居住於自置物業的住戶比較跌至不足 50%，只有 48.5%(121.7 萬)，較 2006 年及 2011 年分別 52.8%(117.4 萬)及 52.1%(123.4 萬)明顯下跌，顯示租住物業的住戶比例正在上升，於 2016 年全租和合租(不包括免租或僱主提供居所)的比例升至 47.0%(117.9 萬)，較 2006 年及 2011 年的 44.0%(97.9 萬)及 44.4%(105.1 萬)有所上升，反映市民的居住情況未有得到改善。

私人住宅租金佔家庭收入比例則持續上升。過去數年，不單居住於私人物業的住戶比例有所上升，更甚的是在租金持續上升下，租住私人住宅物業住戶的負擔明顯惡化。租住私人住宅單位的每月租金中位數，由 2006 年的 5,100 元，升至 2011 年 7,500 元和 2016 年 10,000 元，10 年間升幅接近一倍，遠高於住戶收入的增幅，令私人住宅單位租金與住戶收入比例的中位數亦從 2006 年及 2011 年的 25.2% 及 25.7% 升至 2016 年 30.7%，這些家庭需要支付超過三成的收入來租住私人單位，不單反映他們生活壓力龐大，而他們花去一大部份的收入來繳交租金亦令他們難以儲蓄足夠首期作日後置業之用，其長遠的生活環境亦難以改善。

自置物業家庭的財政環境卻甚為健康。2016 年，居住於自置物業，且沒有按揭供款及借貸還款的住戶數目和比例再創新高，分別達到 79.9 萬及 65.7%，較 2006 年及 2011 年的 61.3 萬(52.2%)及 74.1 萬(60.1%)明顯上升。因此，仍有按揭供款或借貸還款的自置住宅數目和比例則持續減少，至 2016 年的 41.8 萬及 34.3%。同時，受惠於利率持續低企，他們的按揭供款及借貸還款中位數亦持續偏低，2016 年只有 10,500 元，較租住私人單位租金中位數 10,000 元僅高 500 元，且按揭供款及借貸還款與住戶收入比例的中位數更跌至 19.0%，較租住私人住宅的住戶租金開支佔收入比例超過 30% 低越 11 個百分點，亦較 2006 年及 2011 年分別 28.6%

及 20.0% 為低。

從上述中期人口統計的數據可見，在現時私人住宅樓價和租金高企下，特區政府除了需要持續增加私人住宅供應外，亦有需要積極增加公營租住和資助自置居所房屋的供應，因為這些未能分配到公營租住和資助自置居所房屋的住戶仍要以高昂的租金來租住私人住宅，不少家庭的生活壓力龐大，居住環境也不理想，新落成的私人住宅單位面積更變得越來越細。以現時香港賣地收入持續超標的情況下，即使賣地收入大多會撥作公共工程開支之用，但特區政府理應是有一定的財政實力可協助市民更好的解決住屋的問題。

近期報告

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|---------|-------|
| 1. | 市場波動難阻綠色金融井噴式增長 | 孔玲 | 02.23 |
| 2. | 內地政策新動向 利人幣匯率階段性趨穩 | 柳洪 | 02.23 |
| 3. | 2016年香港經濟再勝預期 | 蔡永雄 | 02.22 |
| 4. | 對中國持有美國國債的解讀 | 戴道華 | 02.21 |
| 5. | 美國加息預期升溫會否改變貨幣政策正常化路徑? | 鄂志寰、黃思華 | 02.20 |
| 6. | 貨幣市場長短期利率出現“剪刀差”走勢 | 劉雅莹 | 02.17 |
| 7. | 評估特朗普可能的對華匯率新策略 | 戴道華 | 02.15 |
| 8. | 內地國企混改提速 或成A股雞年新動力 | 蘇傑 | 02.15 |
| 9. | 經濟增長預期和投資氣氛改善
2017年私貸市場有望穩定增長 | 黃靜萍 | 02.15 |
| 10. | 從1月份內地信貸數據看對港貸款市場的影響 | 王鎮強 | 02.15 |
| 11. | 彭博推出中國債券指數有助資金流入境內債市 | 羅羽庭 | 02.10 |
| 12. | 特朗普將如何整頓美國金融監管? | 張文晶 | 02.09 |
| 13. | 美國口頭上的強美元政策不再及其影響 | 戴道華 | 02.09 |
| 14. | 心理防綫? 整數關口? 地外匯儲備降至3萬億美元以下的
政策含義 | 鄂志寰 | 02.09 |
| 15. | 越南發展勢頭良好 | 黃思華 | 02.09 |
| 16. | 對未來聯儲局收縮其資產負債表的幾點思考 | 蔡永雄 | 02.08 |
| 17. | 特朗普對外經貿政策的風險顯現 | 鄂志寰、黃思華 | 02.03 |
| 18. | 美債息上行的漣漪效應 | 張文晶 | 01.27 |
| 19. | 特朗普勝選後與就職後的美元走勢分化 | 劉雅莹 | 01.26 |
| 20. | 內地基準利率不變、市場利率趨升的解讀 | 戴道華 | 01.25 |