



青年  
未來買業計劃  
儲蓄計劃  
倡議書

工聯會青年事務委員會 × 工聯會立法會議員聯合辦事處

2024年10月

(空白頁)

# 青年未來置業儲蓄計劃倡議書

儲蓄置業組家庭 攜手青年建新區

香港工會聯合會

工聯會青年事務委員會 工聯會立法會議員聯合辦事處

2024年10月

(空白頁)

## 行政摘要

工聯會長期關注青年人的福祉，自去年發佈「讓青年買到樓、市民住大啲」研究倡議後，工聯會青年事務委員會（下稱：工聯青委）及工聯會立法會議員聯合辦事處（下稱：聯合辦）進一步提出政策內容更具體的《青年未來置業儲蓄計劃倡議書》（下稱：本倡議書）。

本倡議書吸收了由智庫治港新政與香港都會大學人文社會科學院合辦的「完善青年置業階梯，提升青年『三感』」青年交流研討會成果。同時，透過由工聯青委與聯合辦進行的《工聯會青年置業與人生規劃問卷調查》，收集了青年對置業的看法，對其人生規劃的影響，以及對支援青年置業政策的具體意見。在這些基礎上，我們提出了更為具體的政策建議，期望為青年繪製置業藍圖，提供青年奮發向上的目標、動力和願景。

解決青年置業難題的前題是政府在長遠房屋規劃中，積極覓地造地，增加資助出售房屋的整體供應量，只有這樣才可以滿足不同年齡層有置業需要的市民需求。同時，為防止分薄原已規劃的房屋供應，並與傳統的供應區別開來，我們特別提出以「藍表」為標識，以「專項專供」的形式為青年提供置業單位。

本倡議書建議政府推出「青年未來置業儲蓄計劃」（下稱：青置計劃），該計劃與政府債券或基金掛鈎，參加計劃的青年每月供款購買政府債券，到期時提取本金和利息轉為「首期」，並獲得選樓權。該計劃的特色包括：專項專供、可負擔供款儲蓄計劃、可預期上樓時間、嚴入寬出的審查機制、支持青年組織家庭的計分制選樓安排，以及公平合理的參與、退出和轉讓機制（詳見《計劃特色》）。青年的供款用於支持香港發展，包括興建房屋；所以，本質上是青年投資建成自己的安樂窩，是青年參與到建設美好香港的行列中。

本倡議書在結尾部份對單身青年及青年夫妻參與「青置計劃」八年儲蓄計劃的財務安排以及可承受房屋單位總價作粗略估算後，初步驗算出「青置計劃」具有一定的可行性。我們期望本倡議書可以拋磚引玉，激發社會更廣泛的討論，讓政府和專家學者一同為我們的青年人解決置業難題出謀劃策，提升香港青年的獲得感、安全感和幸福感。

# 青年未來置業儲蓄計劃特色

## 計劃對象

- 21~40 歲，沒有持有住宅物業的青年。

## 六項政策原則

### 1. 專項專供，長遠增加資助出售房屋整體供應量

- 計劃周期較長，政府有時間規劃增加建屋量，設專項名額，防止分薄其他已規劃的房屋資源。
- 善用三大發展區為計劃提供單位，可以由政府主導或以公私營合作方式發展。
- 政府可以推出為期三年的先導計劃，每年 600 個名額，合共 1,800 個名額，並按青年的反應調整計劃名額。

### 2. 可負擔的供款計劃，與青年一起建設香港

- 指定年期內，青年供款為每月收入的 20%（約 4,240 元）<sup>#</sup>，購買政府指定債券或基金，到期時本金和利息轉換為首期，並獲得選樓權。
- 供款投資政府發展香港的債券或基金。

### 3. 可預見的上樓時間，鼓勵青年規劃人生

- 計劃明確選樓時間，助青年規劃人生。
- 儲蓄計劃助青年建立良好儲蓄習慣。

### 4. 促進青年上進，入息及資產審查嚴入寬出

- **嚴入**：申請時參考居屋入息及資產限額作審查。
- 申請人在**整個參與計劃期間**都不可以持有本地住宅物業。

- **寬出**：為鼓勵青年上進，計劃到期選樓時只對參加者進行資產審查，要求參加者不可持有住宅物業，以及其資產總值不超過當時居屋申請資產上限。

### 5. 支持青年組織家庭，以計分制決定選樓順序

- 符合以下條件可獲加分：
  - ◆ 家庭有初生小孩；
  - ◆ 以夫妻為單位申請選樓；
  - ◆ 夫妻同為計劃參加者。

### 6. 自願參與，可有條件下退出

- 自行中途退出或不依期供款者，退還已供本金，不支付任何利息。
- 如三次選樓後均沒有合適單位，或逾期沒有行使選樓權，則自動結束計劃，按到期時本金及利息的價值支付。
- 單位轉讓有限制：只可以按政府指定價目表轉讓予合資格人士，例如青置計劃參加者及白表人士。

注：# 2023 年 25~34 歲所有僱員每月工資中位數為 21,200 元（政府統計處）

# 目錄

行政摘要.....	1
青年未來置業儲蓄計劃特色 .....	2
目錄.....	3
1. 前言 .....	4
2. 研究背景.....	5
2.1 青年置業承擔能力分析 .....	5
2.2 青年擁有物業的情況 .....	7
2.3 本地青年的置業困難及其影響.....	9
3. 研究方法.....	11
3.1 「完善青年置業階梯，提升青年『三感』」青年交流研討會 .....	11
3.2 工聯會青年置業與人生規劃問卷調查.....	13
4. 政策建議：青年未來置業儲蓄計劃.....	17
4.1 政策原則 .....	17
4.2 對象 .....	18
4.3 計劃單位專項專供 .....	18
4.4 青年參與建設香港的儲蓄計劃.....	19
4.5 保持青年上進心的入息及資產審查機制.....	20
4.6 支持青年組織家庭的計分選樓機制.....	20
4.7 有條件的退出機制 .....	20
4.8 單位轉讓有限制 .....	20
5. 假設青年參加青置計劃的情境分析.....	21
5.1 環境設定 .....	21
5.2 情境模擬 .....	21
5.3 小結 .....	22
6. 參考文獻.....	23

## 1. 前言

香港樓價高、置業難已經是舉世皆知的問題。青年初入社會收入起步點較低，又缺乏積蓄，使青年置業成家之路困難重重。工聯會長期關注青年置業難及其發展的需要，希望可以幫助青年人安居樂業，規劃人生，共同建設美好香港。

工聯會持續為解決青年置業難題想對策、謀出路。2022年7月，工聯會青年事務委員會（工聯青委）發表的調查結果顯示受訪青年人最關注「青年房屋政策」，故此建議政府制訂更多政策，在多方面幫助青年置業<sup>1</sup>。2023年7月，工聯會立法會議員聯合辦事處（聯合辦）發表研究，提出幫助青年置業上樓的遠期樓花計劃及相關的儲蓄基金計劃等初步政策倡議<sup>2</sup>。2024年5月，工聯會立法會議員積極參與由智庫治港新政與香港都會大學人文社會科學院合辦的「完善青年置業階梯，提升青年『三感』」青年交流研討會，與青年交流置業想法和對相關政策的意見。為進一步深化支援青年置業的具體政策倡議，工聯青委與聯合辦完成了《工聯會青年置業與人生規劃問卷調查》，了解置業對青年人人生規劃的影響，以及他們對於支援青年置業的政策關注點。

本倡議書在上述數次調查研究的基礎上，豐富了計劃細節，提出更具體的「青年未來置業儲蓄計劃」（計劃簡介見《計劃特色》）。我們期望透過提出具體的政策倡議，拋磚引玉，激發社會更廣泛的討論，共同為我們的青年人解決置業難題出謀劃策，提升香港青年的獲得感、安全感和幸福感。

---

1 香港工會聯合會. (2022). 調查：青年最關注「房屋」、「向上流」問題 促請民青局將有關政策納入青年發展藍圖.

2 香港工會聯合會. (2023). 工聯會立法會議員團隊向政府倡議「讓青年買到樓、市民住大啲」房屋政策.

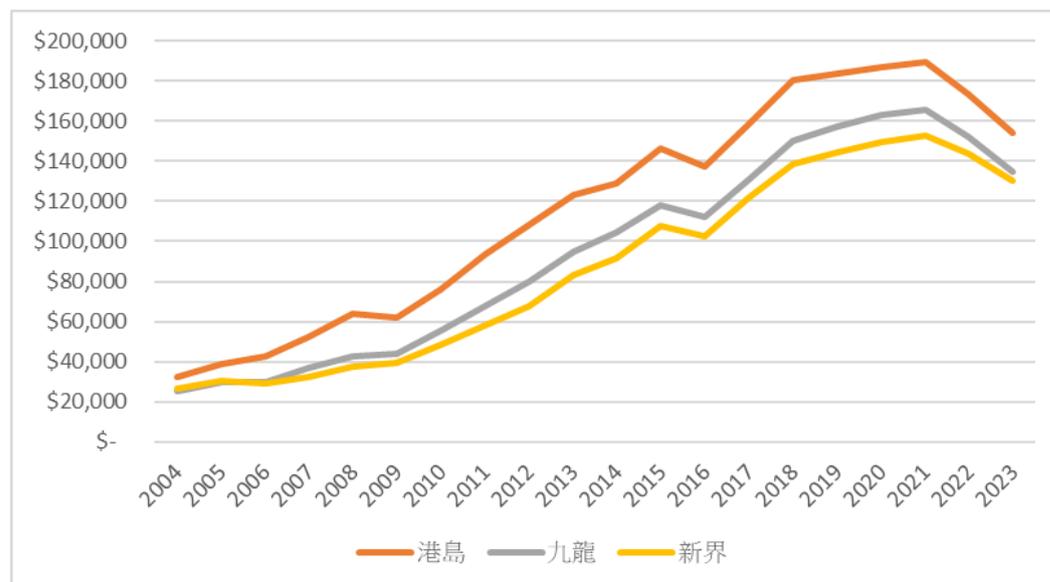
## 2. 研究背景

### 2.1 青年置業承擔能力分析

2023 年 40 平方米以下私人住宅單位每平方米平均售價雖然有所回落，但過去 20 年樓價整體的升幅仍遠遠超過一般青年收入的升幅。

根據差餉物業估價署資料，港島、九龍和新界各區的私人住宅 A 類單位每平方米平均售價分別從約 19 萬元、16.6 萬元和 15.3 萬元的 2021 年最高位，回落至 2023 年約 15.4 萬元、13.5 萬元和 13 萬元，20 年間升幅分別高達 374%、434%和 389%。

圖 1：2004 年至 2023 年 40 平方米以下私人住宅單位每平方米平均售價



資料來源：差餉物業估價署

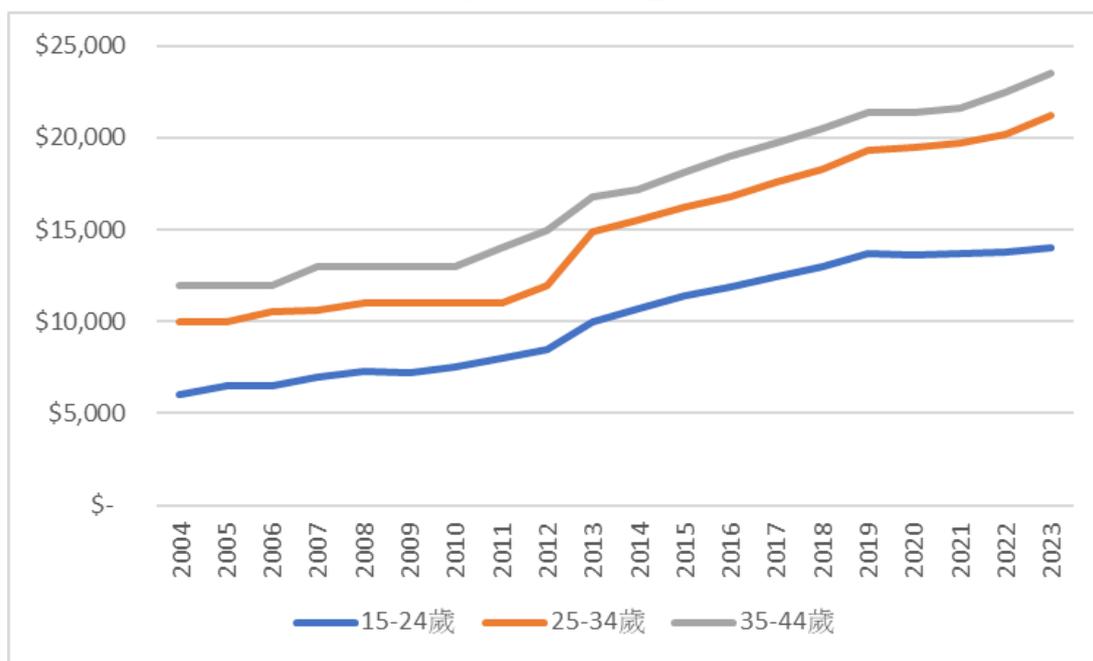
表 2：2004 年與 2023 年 40 平方米以下私人住宅單位每平方米平均售價對比

年份	港島	九龍	新界
2004	\$ 32,535	\$ 25,233	\$ 26,611
2023	\$ 154,081	\$ 134,643	\$ 130,015
升幅	373.59%	433.60%	388.58%

資料來源：差餉物業估價署

根據政府統計處資料，25-34 歲青年每月就業收入中位數於 2004 年時為 10,000 元，2023 年時為 21,200 元，升幅只有 133%；明顯被上述樓價之升幅大幅拋離。

圖 2：2004 年至 2023 年青年每月就業收入中位數



資料來源：政府統計處

表 3：2004 年與 2023 年青年每月就業收入中位數

年份	15-24 歲	25-34 歲	35-44 歲
2004	\$ 6,000	\$ 10,000	\$ 12,000
2023	\$ 14,000	\$ 21,200	\$ 23,500
升幅	133.33%	112.00%	95.83%

資料來源：政府統計處

為了進一步分析過去 20 年青人置業可負擔程度的變化，我們計算了樓價與 25-34 歲青年每月收入的比值（表 4）。

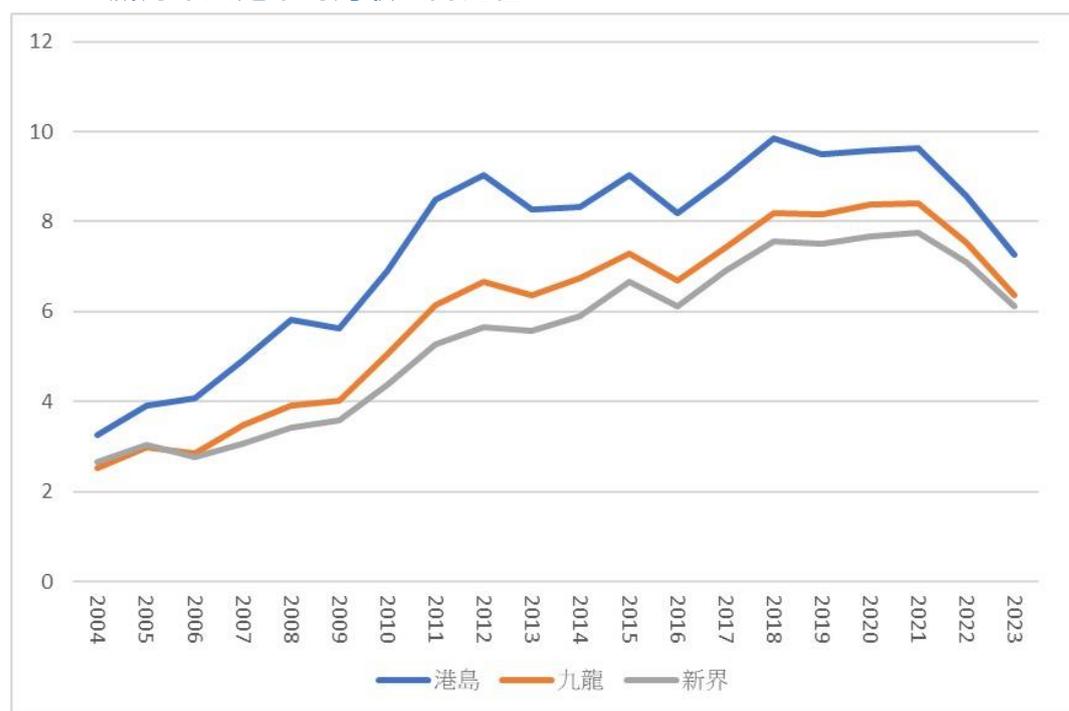
表 4：2003 年至 2023 年 40 平方米以下私人住宅單位每平方米平均售價與 25-34 歲青年人平均月收入的比值

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
港島	3.25	3.92	4.08	4.93	5.82	5.62	6.9	8.5	9.03	8.28
九龍	2.52	2.99	2.86	3.47	3.9	4.02	5.06	6.14	6.66	6.36
新界	2.66	3.05	2.76	3.07	3.43	3.57	4.38	5.28	5.65	5.58
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
港島	8.32	9.04	8.19	8.99	9.86	9.51	9.59	9.62	8.57	7.27
九龍	6.74	7.28	6.7	7.42	8.19	8.15	8.37	8.42	7.54	6.35
新界	5.9	6.65	6.11	6.91	7.56	7.5	7.68	7.75	7.1	6.13

2023 年 40 平方米以下私人住宅單位每平方米平均售價與 25-34 歲青年人的平均月收入的比值有所回落，但平均而言，一名青年人仍需工作六個月並不作

任何支出才可以負擔得起一平方米（約 10.76 平方呎）的平均售價，也就是說一間 30 平方米（約 323 平方呎）的單位需要工作 15 年並不作任何支出才可以負擔得起，這還是沒有計算房價隨時間增長的因素的大概估算。相比起 2003 年只需工作約兩個月便可負擔得起一平方米的平均售價，所需時間增加了約兩倍。

**圖 3：2003 年至 2023 年 40 平方米以下私人住宅單位每平方米平均售價與 25-34 歲青年人之平均月收入的比值**



## 2.2 青年擁有物業的情況

有研究報告指出，香港 35 歲以下的青年人士本地自置居所戶主比例由 1997 年 22.1% 大幅降低到 2019 年 7.6%，說明本地青年擁有本地自置居所的比例大幅降低；而首次置業人士的平均年齡，於 2019 年為 44 歲<sup>1</sup>。

近 20 年內，自置物業中的青年戶主不斷減少。從表 5 可見，在所有自置居所的單戶主住戶中，20-34 歲戶主的比例從 2006 年接近 12% 下降至 2021 年約 7%；20-39 歲戶主的比例則從約兩成下降至不足一成半。

1 立法會秘書處資料研究組. (2021). 自置居所對香港社會經濟的影響 2021 年 3 月.

表 5：各年齡組別中自置居所的單戶主住戶數目及其佔總數的百分比

戶主年齡組別	住戶數目				佔所有自置居所 單戶主住戶的百分比			
	2006	2011	2016	2021	2006	2011	2016	2021
< 20	780	1231	2352	1950	0.1	0.1	0.2	0.2
20 – 24	6049	6245	5882	5391	0.7	0.6	0.6	0.6
25 – 29	29511	29702	26074	20331	3.3	3.0	2.7	2.1
30 – 34	67565	58541	57657	44856	7.7	5.9	6.0	4.6
35 – 39	90745	84205	77594	65408	10.3	8.5	8.1	6.8
40 – 44	127012	102984	97022	76884	14.4	10.4	10.1	8.0
45 – 49	138058	141790	108352	93966	15.7	14.3	11.3	9.7
50 – 54	116970	149812	139442	105577	13.3	15.1	14.5	10.9
55 – 59	93601	121740	141332	132641	10.6	12.3	14.7	13.7
60 – 64	50926	97352	107529	134176	5.8	9.8	11.2	13.9
65+	160912	195610	197752	284526	18.2	19.8	20.6	29.5
單戶主住戶小計	<b>882129</b>	<b>989212</b>	<b>960988</b>	<b>965706</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
20 – 34	103125	94488	89613	70578	<b>11.7</b>	9.55	9.32	<b>7.31</b>
20 – 39	193870	178693	167207	135986	<b>21.99</b>	18.06	17.39	<b>14.08</b>

資料來源：政府統計處——人口普查

相比於 2000 年代的青年，2020 年代的青年中有較少比例為自置居所的戶主。表 6 列出了在 2006 年及 2021 年兩次人口普查中，同一年齡組別內居於自置居所的單戶主比例，可以看到 25-29、30-34、35-49 歲三個組別都減少約 8 個百分點；顯示過去的青年之中可能有更高比例的人為自置物業的業主，而現今青年中只有較低比例的人是業主，從側面反映了現在的青年比過去的青年更難成為業主。

表 6：各年齡組別中自置居所的單戶主住戶數目及佔該組單戶主住戶的百分比

戶主年齡組別	2006 年		2021 年		2006 至 2021 年之比較		
	自置居所的單戶主住戶數目	佔該年齡組別所有單戶主住戶百分比	自置居所的單戶主住戶數目	佔該年齡組別所有單戶主住戶百分比	自置居所的單戶主住戶數目變化	自置居所的單戶主住戶數目變幅	佔該年齡組別所有單戶主住戶百分點變化
< 20	780	24.4	1950	26.5	+1170	+150.0%	+2.1%
20 - 24	6049	32.2	5391	26.3	-658	-10.9%	-5.9%
25 - 29	29511	43.9	20331	35.2	-9180	-31.1%	<b>-8.7%</b>
30 - 34	67565	49.8	44856	41.4	-22709	-33.6%	<b>-8.4%</b>
35 - 39	90745	50.3	65408	42.4	-25337	-27.9%	<b>-7.9%</b>
40 - 44	127012	51.4	76884	41.5	-50128	-39.5%	-9.9%
45 - 49	138058	49.8	93966	43.4	-44092	-31.9%	-6.4%
50 - 54	116970	49.2	105577	45.3	-11393	-9.7%	-3.9%
55 - 59	93601	48.4	132641	48.6	+39040	+41.7%	+0.2%
60 - 64	50926	43.7	134176	48.8	+83250	+163.5%	+5.1%
65+	160912	39.8	284526	45.2	+123614	+76.8%	+5.4%
小計	882129	46.9	965706	44.7	+83577	+9.5%	-2.2%
所有住戶	1174132	52.7	1298222	48.6	+124090	+10.6%	-4.1%

資料來源：政府統計處——人口普查

## 2.3 本地青年的置業困難及其影響

香港青年雖然可以透過政府的資助出售房屋政策實現置業目標，但現時的政策仍有一些不足之處。

港人首置盤項目只能對應一批高收入青年，無法滿足收入略低青年的置業需求。港人首置盤的收入限額定在居屋申請資格收入限額上限加三成的水平，即 33,001 元至 42,900 元之間。數據顯示，即使是已達香港一般結婚生育年齡（即 30-34 歲），基本上只有最高收入的 10%至 25%的青年才能達到港人首置盤的收入限額<sup>1</sup>。

1 團結香港基金.(2023). 補足青年住屋政策 完善階梯助力上流.

其次現時資助出售房屋的抽籤方式可能造成資源錯配，如出現剛畢業大學生抽到樓後無法自己供樓，要靠父母代為供款；相反，年紀較大有經濟能力，處於一般結婚生育年齡的年青人無法在適當的年齡中签上樓。

在華人社會中，置業與否直接影響人們結婚和養育子女的決定，無法置業不利於青年規劃人生，並造成晚婚晚育的結果。長此以往亦導致香港的出生率下跌，要解決根本問題就需要為青年創造組織家庭的有利條件。

## 3. 研究方法

### 3.1 「完善青年置業階梯，提升青年『三感』」青年交流研討會

2024年5月16日，智庫治港新政與香港都會大學人文社會科學院合辦了「完善青年置業階梯，提升青年『三感』」青年交流研討會（下稱：青年置業研討會）。工聯會立法會議員吳秋北和鄧家彪出席了該次活動，並與近40名不同階層的都會大學學生進行了焦點小組討論。活動後，香港都會大學人文社會科學院公共及社會政策研究中心撰寫了《「穩固置業階梯，提升青年三感」青年論壇活動報告》，總結了活動上青年學生曾討論及提出的想法和建議。

青年對置業的期望及意見：

1. 傳統置業階梯不能滿足當下年青人上樓成家的需要：
  - 現時大部份大學畢業生畢業後的收入已經超過公屋入息限額，導致青年人無法利用傳統的置業階梯，即先申請公屋解決成家問題，再逐步儲蓄購買資助房屋；
  - 然而，大學畢業生的收入雖有所增加，但遠遠追不上樓價的升幅，同時資助房屋又供不應求，令青年難以進入置業階梯；
  - 因此，有同學提出應該興建更多的居屋，為年青人提供更多價錢較低的置業機會。
2. 鼓勵及支援置業政策成效不足：
  - 生育成本高，現時提供與生育有關的置業福利未必能鼓勵年青人生育；
  - 青年宿舍的租約期短，無法為青年人提供穩定的居所；
  - 公營房屋落成需時（10年以上），有同學對短期的房屋供應量感到憂慮。
3. 跨世代家庭背景因素：
  - 現時不少與家人居住在合適環境的青人未必有置業換樓的需要；
  - 有同學指出，在父母退休後，供樓的重任便會落到他身上，如果他再置業將會加重負擔，因此未有置業的打算；
  - 有同學認為，獨生子女需要獨力供養父母及照顧家庭，因此面對較沉重的經濟壓力，難以負擔置業的成本；

- 有同學指出，私人市場樓價高企，大部份青年買私樓需要靠父母出資支持，令置業成為奢望。
4. 年青人對置業感到無力有個人及價值觀的因素：
- 置業是否能大幅改善當前生活品質是一個重要考慮；
  - 家庭教育會影響年青人對置業的期望與需要；
  - 樓價高企使年青人對在港置業抱有悲觀態度，加上時下年青人多有為個人興趣消費的習慣，儲錢置業缺乏吸引力。

該報告提出的政策建議：

1. 加強理財教育：
- 不少同學反映對於置業及理財的認知不足；部份媒體資訊誇張，誤導年青人置業的難度，造成社會對置業有錯誤的觀念；
  - 建議設立青年置業諮詢平台，提供置業資訊和專業諮詢服務，並提供更多有關理財資訊，讓他們能更早有儲蓄概念，扭轉青年人對置業絕望的思維。
2. 政府完善青年置業政策：
- 增加資助出售房屋的供應；
  - 推出「青年儲蓄債券」幫助青年每月儲蓄一小筆金額（例如每月 3000 港元）購買債券，而政府則提供可觀的利息；這種利息僅在他們購買香港的房屋時提供，旨在為年輕人提供專注儲蓄及最終置業上樓的機會；
  - 推出「先租後買」租住政策，津貼年輕人租金可作為部份置業儲蓄，這類先租後買的單位可考慮以公私營合作方式興建，以達至與其他資助房有所分流；
  - 建議除了有新生嬰兒的家庭，亦對新婚家庭提供鼓勵政策；因為一般新婚夫婦會先置業，然後再考慮生育；
3. 參考其他地方政策：
- 參考深圳退出輪候公租房後按月補貼租金的政策，提供經濟誘因鼓勵年輕人考慮資助房屋以外的私人市場選擇；
  - 參考新加坡容許年青人使用強積金作置業用途，然而香港強積金供款比率相對較低，政府可考慮調整比率以平衡各方需要；
  - 鼓勵企業和非政府組織參與青年置業支持計劃，如提供住房貸款優惠、住房補貼等，形成政府、企業和社會共同支持的多元化體系。

## 3.2 工聯會青年置業與人生規劃問卷調查

工聯會於 9 月 2 日至 9 月 19 日期間，針對 18 歲至 40 歲的香港青年，完成了關於《工聯會青年置業與人生規劃問卷調查》，共收到 303 份有效答覆，其中業主 54 人，非業主 249 人。問卷的最主要收集途徑為電話訪問（36.3%），其次為街頭訪問（22.44%）（表 7）。

表 7：問卷的收集途徑

收集途徑	小計	比例
電話訪問	110	36.3%
街頭訪問	68	22.44%
群組分享	51	16.83%
好友分享	46	15.18%
其他	16	5.28%
瀏覽網頁	12	3.96%
有效填寫人次	303	

### 基本情況

在 303 份有效答覆中，女性（54.13%）略多於男性（45.87%）。26-40 歲的年齡段佔比較高，約為 69.3%（26-30 歲為 21.45%，31-35 歲為 22.44%，36-40 歲為 25.41%）；18-20 歲和 21-25 歲的年齡段佔比較低，分別為 10.56%和 20.13%。

僱員和在校學生是主要身份狀態中數量最多的兩類群體，分別佔 16.5%和 67.66%。僱主、搵緊工、創業中和其他身份狀態的比例較低，分別為 1.32%、6.93%、2.64%和 4.95%。最多受訪者（35.64%）表示其每月個人總收入在 10,001-20,000 元之間；其次為 20,001-30,000 元，約 20.79%。

對青年而言，置業可以增加其安全感，增加工作的積極性，以及令其更關心社區。有近八成受訪者表示同意及非常同意「置業令我更有安全感」。有七成表示同意及非常同意「置業令我更積極工作」。有七成半表示同意及非常同意「置業令我更關心物業所在地區的發展」。有近七成表示同意及非常同意「置業令我更有上進心」。

### 置業與人生大事的規劃

問卷問及青年置業、結婚、養育子女三項的理想人生規劃順序。整體而言，青年的理想規劃順序是：先置業，再結婚，最後養育子女。如按年齡組別分析，在大部份的年齡組別中都有較高比例的受訪者把「置業」放在第一位；除了 31-35 歲組別中有較高比例的受訪者把「結婚」放在第一位（表 8）。

18-20 歲組別開始，只有 25%受訪者把「結婚」放在首位，到 31-35 歲組別，亦即是本地青年的一般結婚及生育年齡，結婚優先程度首次超過置業，有 52.94%受訪者把「結婚」排在首位。但到了 36-40 歲組別，又再次轉變為「置業」優先於「結婚」。31-35 歲時「結婚」突然優先於「置業」，有一種可能是因為樓價太高，青年無法及時置業，但又到了適婚年齡，所以結婚後再作打算。

另一方面，也可以理解為「置業」雖然是優先項，但仍然可以在某些情況下與「結婚」交換先後次序；然而，大部份（77.7%）的受訪者都把「養育子女」放在最後一位，說明「置業」和「結婚」是青年計劃養育子女的前提。

表 8：青年就置業、結婚、養育子女三項的理想人生規劃順序

年齡組別	人生規劃選項	受訪者為人生規劃選項選擇排名之百分比		
		第 1 位	第 2 位	第 3 位
整體	置業	<b>54.97%</b>	26.49%	18.54%
	結婚	42.38%	<b>53.97%</b>	3.64%
	養育子女	2.99%	19.27%	<b>77.74%</b>
18 - 20	置業	<b>75%</b>	18.75%	6.25%
	結婚	25%	75%	0%
	養育子女	0%	6.25%	93.75%
21 - 25	置業	<b>60.66%</b>	22.95%	16.39%
	結婚	38.33%	58.33%	3.33%
	養育子女	1.67%	18.33%	80%
26 - 30	置業	<b>53.85%</b>	24.62%	21.54%
	結婚	43.08%	53.85%	3.08%
	養育子女	3.08%	21.54%	75.38%
31 - 35	結婚	<b>52.94%</b>	41.18%	5.88%
	置業	41.79%	34.33%	23.88%
	養育子女	5.97%	23.88%	70.15%
36 - 40	置業	<b>54.55%</b>	27.27%	18.18%
	結婚	42.86%	53.25%	3.90%
	養育子女	2.60%	19.48%	77.92%

### 非業主受訪者情況

在 303 份有效答覆中，有業主 54 人，非業主 249 人。

非業主中，有 43.38% 表示有置業計劃，有約三成人計劃在十年內置業；而表示沒有置業計劃的則有約五成半。這可能與青年對置業抱悲觀態度有關。

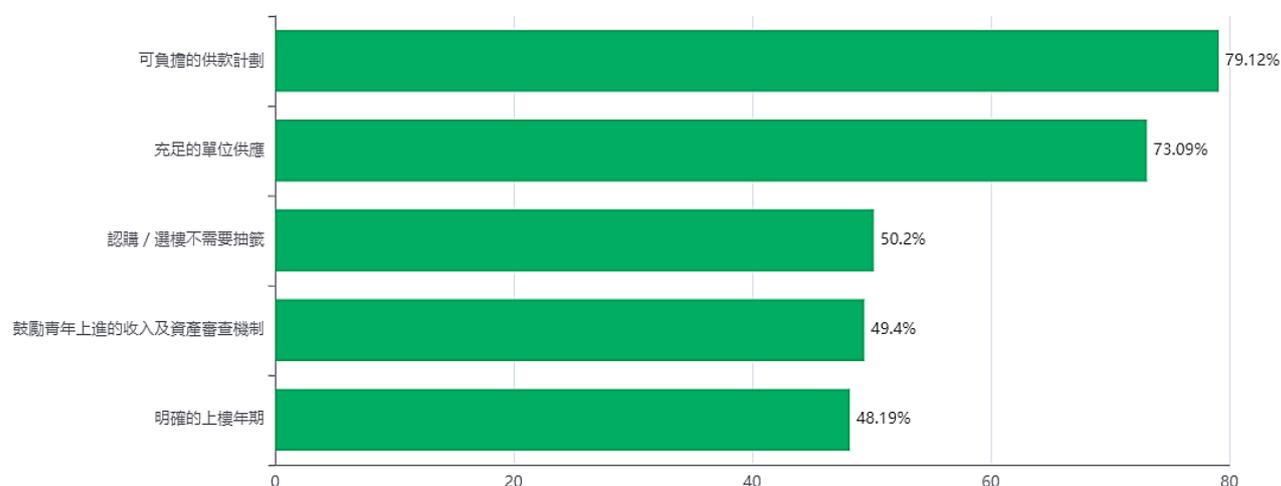
非業主中，只有約 38% 受訪者曾申請政府的資助出售房屋計劃。而在十年內有置業計劃的非業主中，亦只有約 48% 受訪者表示曾申請政府的資助出售房屋計劃。這可能反映現時政府資助出售房屋項目對青年的吸引力不足。

### 關於支援青年置業的政策元素及青年的參加意願

在所有受訪者中，最有需要及最有可能使用政府支援青年置業政策的是「非業主青年」，以下集中分析他們對政策的看法。

當問及「假如政府推出支援青年上樓的資助出售房屋計劃，您認為以下哪三項元素最重要？」受訪非業主青年認為最重要的首三項依次為：可負擔的供款計劃、充足的單位供應、認購／選樓不需要抽籤，選擇該三項的百分比分別為 79.12%、73.09%、50.2%（圖 4）。

**圖 4：受訪非業主青年認為支援青年上樓的資助出售房屋計劃的首三項要素**



當問及「假如政府推出支援青年上樓的資助出售房屋計劃，與指定儲蓄或基金計劃掛勾，在供款指定年期後可獲得政府資助出售房屋的認購權，有明確的上樓年期，供款到期時轉為「首期」，您認為可以幫助青年置業上樓嗎？」，有超過六成的受訪非業主青年認為該計劃有幫助及非常有幫助（圖 5）。而受訪非業主青年中，同樣有超過六成表示有興趣及非常有興趣參加（圖 6）。

圖 5：受訪非業主青年認為倡議的計劃對青年成功置業的幫助程度

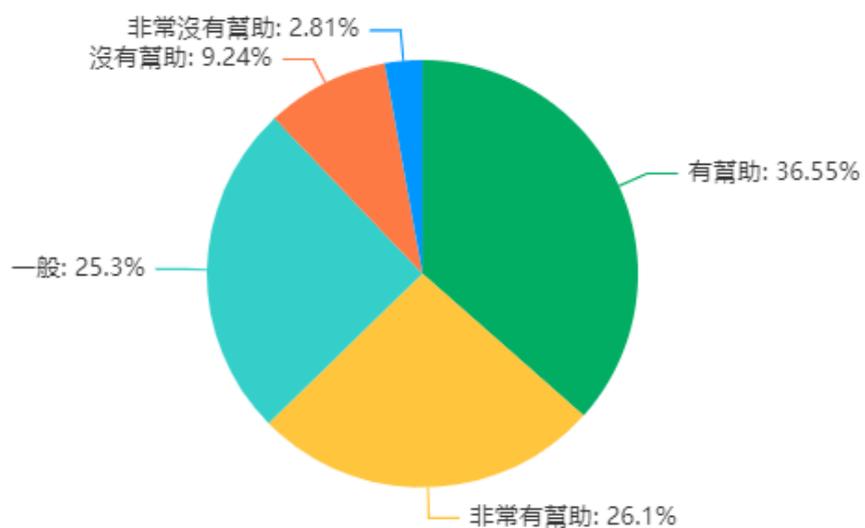
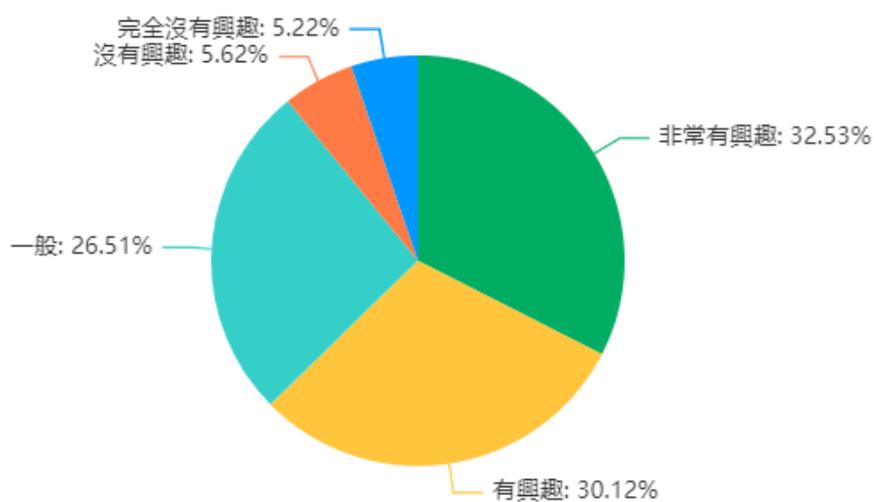


圖 6：受訪非業主青年對參加倡議的計劃的興趣度



## 4. 政策建議：青年未來置業儲蓄計劃

青年置業難已經成為了青年成家立業，大展拳腳，實現個人理想及支持香港發展的一項重要阻力。相對高昂的樓價，青年有限的負擔能力，令青年人對置業產生消極負面的態度；同時，亦對青年人結婚、養育子女等人生規劃造成障礙。置業可以令青年人更有安全感，也可令青年人更積極工作和關心社區的發展。青年人需要一個支援政策幫助他們以可以負擔的供款水平，在可以預計的年期下置業上樓。

對此，青年事務委員會與工聯會立法會議員聯合辦事處建議政府推出「青年未來置業儲蓄計劃」（下稱「青置計劃」），鼓勵青年逐年儲蓄，並由政府支援其最終置業上樓。以下將介紹「青置計劃」主要內容，期望可以拋磚引玉，引起社會的討論，共同為我們的青年人謀劃美好的發展和生活前景。

### 4.1 政策原則

#### 專項專供，長遠增加資助出售房屋整體供應量

- 計劃從開始供款到正式選樓有一個較長的年期（8年），而且參加人數已知，因此政府可以提前規劃增加單位建成量；
- 在原來《長遠房屋策略》規劃的資助出售房屋單位數量外，增設「青置計劃」專項供應，政府持續覓地建屋，增加整體供應，防止分薄原已規劃的單位數量；
- 以象徵廣闊天空，對未來充滿希望的「藍表」作標識，以區別於已有的「綠表」和「白表」申請。

#### 可以負擔的供款計劃，助青年建設未來

- 政府增加專項資助出售房屋單位，提供一定折扣率降低整體價格助青年購入；
- 公屋住戶的「住屋」和「電力、燃氣及水」兩項支出佔住戶每月平均開支約 17.1%<sup>1</sup>；故建議儲蓄計劃以每月青年收入中位數的 20% 為供款參考標準，以免超過青年的負擔能力。

<sup>1</sup> 政府統計處。(2016). 2014/15年住戶開支統計調查及重訂消費物價指數基期；由於2019/20年同類調查結果受疫情影響，未必可以反映沒有疫情時的開支情況，因此本研究採用更早前未有疫情時的數據作參考。

### 可以預見的上樓時間，鼓勵青年規劃人生

- 青年參加項目時已知預期的上樓年份，助其更好地規劃人生；
- 青年上樓有確定性，不易受外來因素影響。

### 促進青年上進，入息及資產審查嚴入寬出

- 為青年設立努力的目標，提高工作的動力；
- 計劃對入息及資產審查採取「嚴入寬出」的原則。

### 支持青年組織家庭，以計分制安排選樓順序

- 以計分制決定參加者於到期時選樓的先後次序；
- 青年組織新家庭通常伴隨新的住屋需求，已婚、需要養育子女的家庭可以獲得加分；如夫妻二人均是參加者也可以獲得加分。

### 自願參與，可有條件下退出

- 訂立中途退出的機制，即使退出計劃亦不會一無所有；
- 留在計劃最終成功購入專項單位的參加者可獲得完整的政策優惠，確保貫徹支持青年置業的政策初衷，保證公平。

## 4.2 對象

- 對象為 21~40 歲，沒有持有住宅物業的青年。

## 4.3 計劃單位專項專供

- 根據政府資料，2024-25 至 2028-29 年度預計完工的白表資助出售房屋單位數目約五萬個<sup>1</sup>，可見未來公營房屋建成量不算太多，政府應繼續覓地，持續增加建屋量；
- 青置計劃從參加到選樓有一個較長的年期（例如：8 年），政府有充足的時間規劃增加建屋量，設專項名額，防止分薄已規劃的房屋資源；
- 政府可以推出為期三年的先導計劃，每年 600 個名額<sup>2</sup>，合共 1,800 個名額，並按青年的反應調整計劃名額；

1 香港房屋署。(2024).香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)的公營房屋預測建屋量.

2 香港房屋委員會資助房屋小組委員會。(2024, August 1).「出售居者有其屋計劃單位 2022」申請者統計調查的主要結果; 資料顯示「居屋 2022」有 14%居屋單位買家為 30 歲以下，可以推算約為 1,250 名買家; 假設未來有一半買家參加青置計劃，可粗略估算約 600 人。

- 根據政府資料，香港未來即將發展的三大發展區的預計房屋單位建成量約 425,500 個，政府可利用新發展區為青置計劃提供單位；
- 發展方式可以是政府主導或以公私營合作的形式興建。

表 9：香港未來即將發展的三大發展區的預計房屋單位建成量

	北部都會區 <sup>1</sup>	交椅洲人工島 <sup>2</sup>	將軍澳 137 區 <sup>3</sup>
預計建成單位數量（個）	165,000-186,000 個	190,000-210,000 個	50,000 個
取中間值	175,500 個	200,000 個	50,000 個

資料來源：發展署

## 4.4 青年參與建設香港的儲蓄計劃

- 計劃與指定政府儲蓄或基金計劃掛勾，例如政府基建債券；
- 青年參加計劃在一定年期內（例如：8 年），按月供款，到期時轉換為首期，並獲得選樓權；
- 2023 年，在所有僱員中 25~34 歲僱員每月工資中位數為 21,200 元<sup>4</sup>，以其 20% 作為按月供款，即每月最低供款為 4,240 元；
- 由於計劃參加者於完成計劃後可以享受政府資助出售房屋的折扣優惠，因此青置計劃的利率應低於一般債券的利率，避免「雙重福利」；同時，避免有參加者以此作為單純的儲蓄計劃，失去了計劃原意；

表 8：青置計劃參加者供款計劃模擬計算

第 n 年	承前	供款	該年資金	購債	利息	贖回本金	戶口結餘
1	0	50,880	50,880	0	0	0	50,880
2	50,880	50,880	101,760	0	0	0	101,760
3	101,760	50,880	152,640	0	0	0	152,640
4	152,640	50,880	203,520	0	0	0	203,520
5	203,520	50,880	254,400	250,000	0	0	4,400
6	4,400	0	4,400	0	5,000	0	9,400
7	9,400	0	9,400	0	5,000	0	14,400
8	14,400	0	14,400	0	5,000	250,000	269,400
	總供款	254,400		總利息	15,000		

注：每月供款為 4,240 元。

- 故參考通脹掛鈎債券的最低息率，把青置計劃的利率定為 2%；

1 香港發展局.(2021). 北部都會區發展策略.

2 立法會發展事務委員會.(2022). 中部水域人工島研究.

3 立法會發展事務委員會.(2023). 將軍澳第 137 區及相關近岸填海—初步發展大綱圖.

4 政府統計處.(2024).表 220-23012：按受聘性質及年齡組別劃分的每月工資水平及分布.

- 整個計劃年期（ $n$ ）為參加年到選樓當年；假設債券一般為 3 年到期，因此供款年期為  $n-3$ ；
- 假設操作方式為，供款年期內每月供款，於結束供款時全數購買 3 年期債券，到期時支付 2% 的利息。

#### 4.5 保持青年上進心的入息及資產審查機制

- 嚴入寬出，申請時參考居屋入息及資產限額作審查；
- 申請人在整個參與計劃期間都不可以持有本地住宅物業；
- 為鼓勵青年上進，計劃到期選樓時只對參加者進行資產審查，要求參加者不可持有本地住宅物業，以及其資產總值不超過當時居屋申請資產上限，以鼓勵青年在參加計劃期間保持上進。

#### 4.6 支持青年組織家庭的計分選樓機制

- 以計分制決定選樓時的先後次序，較高分者先選；
- 為支持青年組織家庭，符合以下條件的可獲加分：
  - 家庭有初生小孩；
  - 以夫妻為單位申請選樓；
  - 夫妻同為青置計劃參加者；
- 參加計劃的青年最早可於計劃到期年份（ $Y$ ）的前一年（ $Y-1$ ）提出選樓申請；但必須於計劃到期後 2 年內（ $Y+2$ ）行使選樓權。

#### 4.7 有條件的退出機制

- 不依期供款或自行中途退出者，退還已供本金，不支付任何利息；
- 如三次選樓後均沒有合適單位，或逾期沒有行使選樓權，則自動結束計劃，按到期時本金及利息的金額支付。

#### 4.8 單位轉讓有限制

- 只可以按政府指定價目表轉讓予合資格人士，例如青置計劃參加者及白表人士。

## 5. 假設青年參加青置計劃的情境分析

### 5.1 環境設定

#### 2023 年初婚年齡及女性首次生育年齡

- 初婚年齡：男性為 32.5 歲，女性為 30.9 歲；
- 女性首次生育年齡：32.9 歲。<sup>1</sup>

#### 銀行按揭計劃

- 參考居屋白表申請者，最高按揭水平為樓價 90%；

#### 雜費

- 印花稅：第 2 標準稅率（詳見政府網頁）<sup>2</sup>；
- 樓宇買賣律師費用：樓價 1,000 萬以下約為 4,500 元<sup>3</sup>。

### 5.2 情境模擬

#### 情境 1

一名單身青年從 22 歲大學畢業並初次就業時便購買假設的青置計劃，設其收入為青年每月工資中位數 21,200 元，該青年若參加八年計劃，最終可取金額為 269,400 元，此時他 30 歲。

#### 情境 2

一名男性青年及一名女性青年各自從 22 歲大學畢業並初次就業時便購買假設的青置計劃，並在計劃基金到期時結婚共同購買單位，設雙方收入為青年每月工資中位數 21,200 元，此青年夫婦若參加八年計劃，最終可取金額共為 538,800 元，此時他們 30 歲。

1 政府統計處.(2023).表 115-01011：生命事件.

2 GovHK 香港政府一站通.(2024).印花稅收費.

3 葉謝鄧律師行 (ytt.co)

推算不同情境下可承擔單位價格

情境	假設計劃到期 支付總金額	雜費 (印花稅+律師費)	計算首期(港元)	可承擔單位價格 (九成按揭)
單身青年	27 萬	\$100+\$4,500 =\$4,600	\$270,000-\$4600 =\$265,400	\$265,400/0.1 =265.4 萬
青年夫婦	54 萬	\$x*0.0225 +\$4,500 =\$102,857	\$x*0.1 =\$437,143	\$x*0.1+\$x*0.0225 +\$4,500=\$540,000 所以 x=4,371,430 即 437.1 萬

### 5.3 小結

- 房屋局曾表示 2026/27 年以後建成的居屋單位將不會小於 26 平方米（約 280 平方呎）<sup>1</sup>；用 26 平方米作為最小單位推算，單身青年可接受最高呎價約為 9,479 元（265.4 萬/280 平方呎）；
- 參考房屋署 2022 年居屋統計資料<sup>2</sup>：
  - 本研究推算單身青年可承擔的單位總價 265.4 萬，低於綠表申請者的預算單位平均價格（290 萬元）約 8%；
  - 本研究推算青年夫婦可承擔的單位總價 437.1 萬，高於白表申請者的預算單位平均價格（310 萬元）約四成；
  - 綠白表申請者會選擇購買的單位平均面積（以實用面積計算）為 36.2 平方米（390 平方呎），如按上述 9,479 元呎價計算，單位總價約為 369.7 萬元，未有超出青年夫婦可承擔的單位總價。

<sup>1</sup> 無綫新聞 TVB News .(2024). 專題節目講清講楚.

<sup>2</sup> 香港房屋委員會資助房屋小組委員會. (2024, August 1). 「出售居者有其屋計劃單位 2022」申請者統計調查的主要結果.

## 6. 參考文獻

1. 香港工會聯合會. (2022). 調查：青年最關注「房屋」、「向上流」問題 促請民青局將有關政策納入青年發展藍圖. [https://www.ftu.org.hk/zh-hant/news/news\\_detail/?news\\_id=5092](https://www.ftu.org.hk/zh-hant/news/news_detail/?news_id=5092)
2. 香港工會聯合會. (2023). 工聯會立法會議員團隊向政府倡議「讓青年買到樓、市民住大啲」房屋政策. [https://www.ftu.org.hk/zh-hant/news/news\\_detail/?news\\_id=5646](https://www.ftu.org.hk/zh-hant/news/news_detail/?news_id=5646)
3. 立法會秘書處資料研究組. (2021). 自置居所對香港社會經濟的影響 2021 年 3 月. <https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/2021rb02-socioeconomic-implications-of-home-ownership-for-hong-kong-20210301-c.pdf>
4. 團結香港基金. (2023). 補足青年住屋政策 完善階梯助力上流. <https://www.ourhkfoundation.org.hk/tc/media/commentaries/%E8%A3%9C%E8%B6%B3%E9%9D%92%E5%B9%B4%E4%BD%8F%E5%B1%8B%E6%94%BF%E7%AD%96-%E5%AE%8C%E5%96%84%E9%9A%8E%E6%A2%AF%E5%8A%A9%E5%8A%9B%E4%B8%8A%E6%B5%81>
5. 香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)的公營房屋預測建屋量 <https://www.hb.gov.hk/tc/publications/housing/public/phpf/Attachment1tc.pdf>
6. 政府債券計劃.(2024). 銀色債券系列. [https://www.hkgb.gov.hk/tc/retail/Silver\\_Rates.html](https://www.hkgb.gov.hk/tc/retail/Silver_Rates.html)
7. 政府債券計劃.(2024). 綠色債券計劃. [https://www.hkgb.gov.hk/tc/greenbond/retail\\_Rates.html](https://www.hkgb.gov.hk/tc/greenbond/retail_Rates.html)
8. 香港發展局.(2021). 北部都會區發展策略. <https://www.policyaddress.gov.hk/2021/chi/pdf/publications/Northern/Northern-Metropolis-Development-Strategy-Report.pdf>
9. 立法會發展事務委員會.(2022). 中部水域人工島研究. <https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/panels/dev/papers/dev20221229cb1-930-1-c.pdf>
10. 立法會發展事務委員會.(2023). 將軍澳第 137 區及相關近岸填海 – 初步發展大綱圖. <https://www.legco.gov.hk/yr2023/chinese/panels/dev/papers/dev20230131cb1-44-5-c.pdf>
11. 香港經濟近況.(2024). 香港特別行政區政府. <https://www.hkeconomy.gov.hk/tc/situation/development/index.htm>
12. 政府統計處.(2023). 按年齡及性別劃分的就業人士每月就業收入中位數. [https://www.censtatd.gov.hk/tc/web\\_table.html?id=210-06314](https://www.censtatd.gov.hk/tc/web_table.html?id=210-06314)
13. 政府統計處.(2023). 按受聘性質及年齡組別劃分的每月工資水平及分布. [https://www.censtatd.gov.hk/tc/web\\_table.html?id=220-23012](https://www.censtatd.gov.hk/tc/web_table.html?id=220-23012)
14. 政府統計處.(2023). 生命事件. [https://www.censtatd.gov.hk/tc/web\\_table.html?id=115-01011](https://www.censtatd.gov.hk/tc/web_table.html?id=115-01011)
15. 香港房屋委員會.(2024). 單位面積. <https://www.hkhgallery.gov.hk/tc/blocktype.html#:~:text=%E5%96%AE%E4%BD%8D%E9%9D%A2%E7%A9%8D%EF%BC%88%E5%AE%A4%E5%85%A7%E6%A8%93%E9%9D%A2%E9%9D%A2%E7%A9%8D%EF%BC%89%20%E4%B8%80%E4%BA%BA%E5%96%AE%E4%BD%8D%3A,17%E5%B9%B3%E6%96%B9%E7%B1%B3%20%2F%20183%E5%B9%B3%E6%96%B9%E5%91%8E28Hse>
16. 28Hse 香港屋網.(2024). 銀行按揭計劃. <https://www.28hse.com/mortgage/bank>
17. 香港政府一站通.(2024). 印花稅收費. [https://www.gov.hk/tc/residents/taxes/stamp/stamp\\_duty\\_rates.htm](https://www.gov.hk/tc/residents/taxes/stamp/stamp_duty_rates.htm)
18. 葉謝鄧律師行.(2024). 樓宇買賣-物業轉名-樓宇轉按-贖樓. <https://www.ytt.co/%E6%A8%93%E5%AE%87%E8%B2%B7%E8%B3%A3-%E7%89%A9%E6%A5%AD%E8%BD%89%E5%90%8D-%E6%A8%93%E5%AE%87%E8%BD%89%E6%8C%89-%E8%B4%96%E6%A8%93>
19. 中原地產.(2024). 按揭計算機. <https://hk.centanet.com/info/calculator/mortgage-calculator>
20. 無綫電視.(2024/09/08). 講清講楚. <https://news.tvb.com/tc/programme/ontherecord>
21. 香港房屋委員會及房屋署.(2024). 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄「出售居者有其屋計劃單位 2022」申請者統計調查的主要結果. <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC21-24TC.pdf>