

香港樓價持續高企，置業夢對於很多年輕人可望不可及。

香港立法會秘書處3月1日發表“自置居所對香港社會經濟的影響”《研究簡報》顯示，整體自置居所的業主中，35歲以下的年輕人僅占7.6%，首次置業人士的平均年齡2019年已經達到44歲。

《研究簡報》指出，香港樓價在2004年-2019年的15年內急升近4倍，然而，同期自置居所比率於2019年跌至49.8%的約20年新低。雖然該數據去年第四季輕微反彈至51.2%，但仍低於2004年高位的54.3%，亦遠低於富裕經濟體超過60%的平均水平。



在土地嚴重短缺和置業能力下降的背景下，35歲以下的年輕一代於整體自置居所戶主中的比例，由1997年的22.1%(19.81萬人)，大幅下降至2019年的7.6%(9.82萬人)。

報告指出，香港年輕人單憑工作收入，難以追趕不斷攀升的樓價，也未有足夠財力在物業市場跟其他買家競爭，據悉，置業困難是香港年輕世代感到無望的其中一個源頭。以2004-2019年期間的樓價來看，數字飆升了391%，然而香港家庭住戶的每月收入中位數僅增加78%，遠落後於樓市的升幅。

与此同时，60岁及以上的老人，在自置居所户主中的比例为41%(53.6万人)，成为置业的主力，相比1997年的21%(19.21万人)激增一倍。

自置物业占比 “倒U”

事实上，香港的自置居所比率于过去23年呈“倒U型”发展。报告指出，该比率在1997-2004年期间由46.7%飙升至最高的54.3%，然后停留在约53%的水平至2011年，但其后回落至2019年的49.8%及2020年第4季度的51.2%。

数据显示，1997-2004年期间，香港每年平均共有约6.2万个住宅单位落成。供应充裕，加上亚洲金融风暴触发楼价暴跌52%，为首次置业人士提供罕见的置业机会。1997-2004年期间，自置居所住户数目净增加了26.4万户，其中约一半为私营房屋。

值得注意的是，1997-2008年期间，香港住户增加了35.4万户。此期间，自置居所住户显著增加了33.7万户，而租户只增加了4.7万户，租户占比仅为13%，这主要受惠于当时房屋供应充裕及楼价处于可负担水平。这意味着，1997-2008年可谓香港楼市的最佳“上车”时间窗口。

其后，特区政府不断收紧土地及房屋供应，推出了一系列政策，包括停止拍卖土地、放弃为自置居所订定数字目标、缩减通过填海及平整土地的开发新土地规模、无限期停建资助出售房屋等。

这些措施导致香港房屋供应出现断崖式下跌，叠加经济复苏带动，香港楼价在此期间大幅反弹，使得大部分工薪阶层无奈成为租房一族。2009-2019年期间，香港整体住户增加了33.5万户，而自置居所住户同期仅增加了8.02万户。然而，居住于公营或私人房屋的租户则飙升了25万户，占比接近75%。

楼市财富效应

楼市持续畅旺下，自置单位已成富裕家庭的重要财富来源。

根据差饷物业估价署的统计数字，粗略估算，香港私人住宅物业的市值在1997-2019年期间累升两倍至约12万亿港元，高于同期本地生产总值的109%增幅。2019年，香港私人住宅物业总值约为本地生产总值的4倍，远高于美国的1.6倍。研究报告指出，楼价变化带来的财富效应，对本地消费及本地生产总值，可以产生重大影响。

为了协助年轻一代首次置业，社会上近年有不少倡议增加土地及房屋供应。参考19

97-2004年期间的发展经验，当楼宇供应充裕，楼价便可回落至可负担水平，自置居所比率亦可因而显著攀升。

根据特区政府2020年12月发表的《长远房屋策略》最新进度报告，在2018年把公私营房屋比例由60:40改为70:30后，截至2030-2031年的未来10年，私营房屋的建屋目标会仅为年均12900个单位，低于过去10年约13500个单位的实际年均建房屋量，房屋供应仍然十分紧张。