



香港集思會

# 香港住屋需求推算 (2013-2022)

陸偉棋 余婉華

2012年10月



本報告主要代表作者個人意見，不一定代表香港集思會之立場。

## 摘要

本研究設計了兩套不同的推算模式，對未來的私人樓宇住屋需求，作出初步估計。「模式一」以新增家庭住戶及公屋住戶流動來推算住屋需求；「模式二」則考慮影響住戶結構的多項因素，包括結婚及離婚、住戶分拆及流動等，來推算住屋需求。兩種推算模式只考慮由住戶結構變化推動的客觀住屋需求，投資者對房屋的投資需求則未有計算在內。

「模式一」的推算結果顯示，2013 至 2017 年每年平均需要增加 30,600 個私人樓宇單位，而 2018 至 2022 年的數字則為 32,200 個。

若以比較全面的「模式二」來推算，2013 至 2017 年每年平均需求增加 43,100 個私人樓宇單位，才能完全滿足住屋需求。在 2018 至 2022 年，每年平均需要的額外單位數目更高達 45,300 個。

## 引言

**1** 住屋是本港市民最切身關注的民生問題，亦是社會穩定的基礎。儘管行政長官梁振英在上任三個月內先後公布超過十項樓市措施，但住宅樓價指數較今年七月時仍然上升超過 5% (見圖 1)。市民認為樓價飆升的核心原因是供應量太少，以至市場供不應求、推高樓價；加上美國聯儲局推出第三輪量化寬鬆措施，令市場預期樓價會進一步上升，吸引了投資者入市，令供應更為短缺。

**2** 針對這個現象，政府應如何解決樓價飆升所帶來的住屋問題？較多人認為治本的方法是增加供應，因此提出增建公屋和居屋，以及增加私人住宅土地等建議。事實上，從新一屆特區政府推出的多項措施可見，目前的房屋政策亦沿此思路而行<sup>1</sup>。然而，當社會要求增加供應之時，卻甚少觸及一個重要的問題：究竟要

---

<sup>1</sup> 行政長官梁振英表示會「穩妥堅定地實現我在競選政綱中的目標：就是協助基層上樓，協助有經濟能力的中產市民自置居所，以及穩定有序地推出土地作興建私人房屋之用。」(2012 年 8 月 30 日)

增建多少公屋、居屋，以及推出多少土地以興建私人住宅，才能滿足港人的住屋需求？

圖 1：2012 年 7 至 10 月樓價指數變化



3 既然「增加供應」是爲了滿足住屋需求，我們不能盲目地大幅增加住屋供應量，也不能完全依靠市場機制，漠視市民的承擔能力。雖然政府明確表示，未來 3、4 年的私人樓宇供應量將達 6.5 萬個，但另一方面要先弄清「需求多少？」、「何時需要？」這兩大核心問題。必須指出的是，任何住屋需求的預測模式都有其局限，不能絕對準確地推算有關需求，而根據過往的研究經驗，理論上的估計與實際有效需求之間亦存在一定差異。然而，缺乏科學化的調查和推算，將難以制定長遠規劃房屋供應量的目標，令本地的房屋政策欠缺客觀基礎及依據。

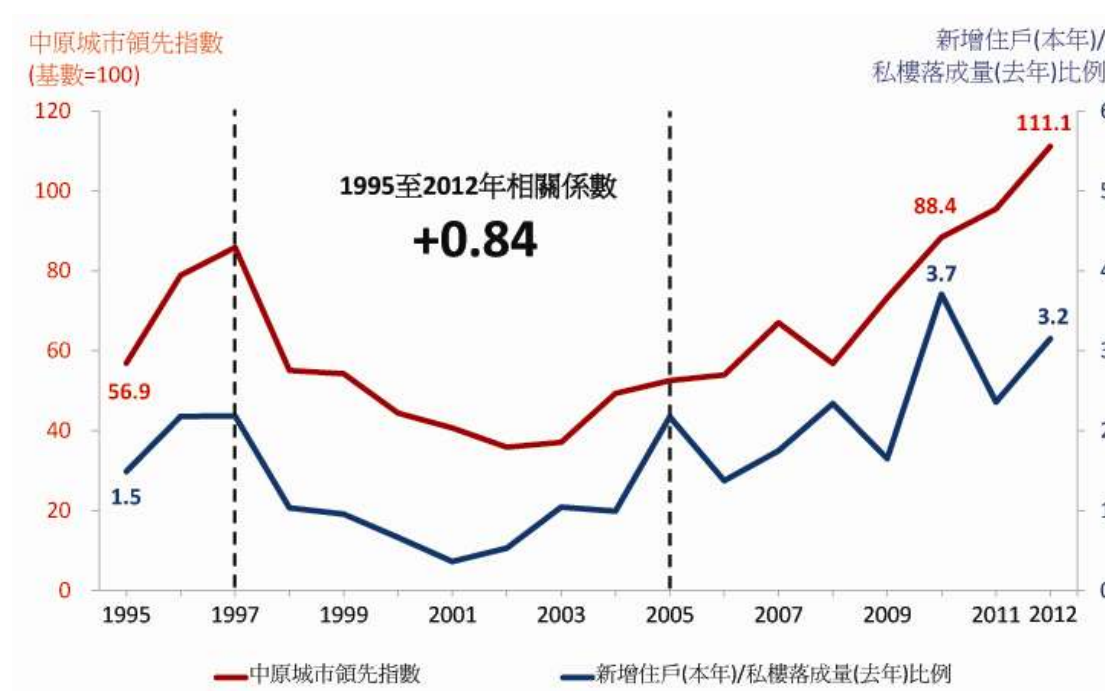
4 行政長官梁振英在競選政綱中表明會制定長遠房屋策略，並於本年 9 月成立「長遠房屋策略督導委員會」，對住屋需求作深入分析。本報告旨在量度和推算 2013 至 2022 年的住屋需求，以供有關當局參考。值得注意的是，有關需求可能因應社會內外的經濟狀況、利率和匯率走勢、人口變化和政策措施等不同因素而改變，因此推算住屋需求涉及多方面的考量和工作配合，尤其要

對不斷轉變的環境作出監察和判斷。研究員採用的住屋需求推算模式，主要根據目前的有限數據和多項假設進行，所提供的結果純屬初步推算。若政府的統計數字有所更新或環境政策有所變動，我們必需根據最新的情況重新推算或進行調校。

## 住屋供求與樓價關係

5 在分析住屋的供求情況前，必須了解樓宇落成後到投入市場需要一段時間，亦即新住戶未能即時應用新建成的單位，換句話說，今年落成的樓宇主要是針對明年的新住戶。因此，研究員在探討住屋需求與供應比率時，嘗試以本年的新增住戶數目代表需求，而前一年的私人樓宇落成量則等同供應，當此「需求/供應」比率大過 1，即表示求過於供（見附錄一）。根據圖 2（藍線）的走勢來看，在過去 18 年，以 2010 年的求供比率最高，住屋需求超出供應近 4 倍；而 2012 年預測的數字亦超過 3 倍，是繼 2010 後的第二高水平，情況值得關注。

圖 2：1995 至 2012 年住屋供求比率與樓價指數變化



6 當我們把有關比率與同期的樓價進行比較，即發現 1995 至 2012 的住屋與住宅價格（以中原城市領先指數<sup>2</sup>為代表）的相關係數為+0.84，反映兩者擁有極高的相關程度<sup>3</sup>。然而，目前我們對房屋需求量的掌握不多，除了新增家庭住戶數目外，公屋住戶流動、住戶分拆及流動等因素，亦會影響實際的住屋需求。若能把這些變化考慮在內，就能得出較為全面的需求數字，從而預測樓價的走勢變化，有助政府制訂適切而具針對性的樓市措施。

## 何謂「住屋需求」？

7 要解決由近年樓價飆升所帶來的住屋問題，首要的工作是按最新的統計數字加上一定的假設，推算出住屋需求，包括短期（未來 5 年）及中長期（未來 5 至 10 年）的需求。「住屋需求」是指住戶因居住問題而產生的居住單位。居住單位可分為租住公屋及三類私人樓宇，包括資助自置居所（例如居屋、私人參建居屋計劃及其它政府資助自置居所計劃）、無資助自置居所，以及租住私人樓宇<sup>4</sup>（見圖 3）。

8 由於本研究只推算家庭住戶對以上三類私人樓宇的住屋需求，對公屋的住屋需求因此未有包括在研究範圍內。

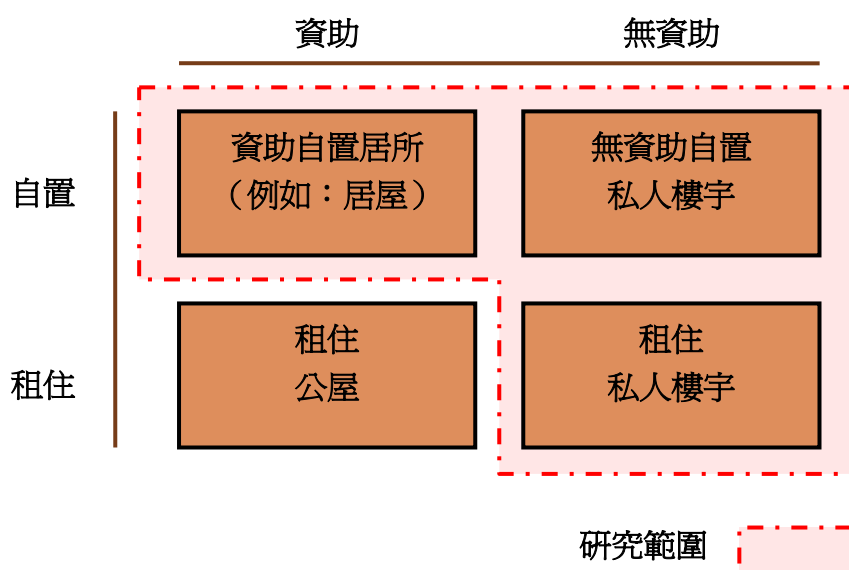
---

<sup>2</sup> 中原城市領先指數是利用臨時合約成交價數據編制，反映地產市場最新的價格變動，指數的基期為 1997 年 7 月的第一週。

<sup>3</sup> 在統計學中，相關係數顯示兩個隨機變量之間關係的強度和方向。當兩個變量的關係增強時，相關係數趨於 1 或 -1。當一個變量增加而另一變量也增加時，相關係數大於 0；相反，當一個變量的增加而另一變量減少時，相關係數小於 0。

<sup>4</sup> 由於必先有投資者置業後才能出租予租戶，因此住屋需求亦包括私人樓宇內的租住單位。

圖 3：研究範圍



9 住屋需求主要源自家庭住戶 ( Domestic Household )：家庭住戶的數目越多，其住屋需求就會越大。「家庭住戶」是指一群在同一單位居住在一起及共同享受生活所需的人士，住戶成員之間未必有親屬關係<sup>5</sup>。為方便推算，本研究假設每一家庭住戶只需求一間永久性的居住單位。

10 家庭住戶增長的主要原因包括：

### 一、人口增長

11 由於人口不斷增長，家庭住戶數目亦相應增加。人口增長的因素包括新生嬰兒、新移民等。

#### 例 1

陳先生根據本港「輸入內地人才計劃」長期在港工作，而成為香港的新增家庭住戶。

#### 例 2

李先生一家根據本港「資本投資者入境計劃」成功申請來港定居，成為香港的新增家庭住戶。

### 二、住戶人數減少

12 隨著社會型態的改變，現今的家庭型態已由以往的大家庭，傾向以小家庭居多，而家庭住戶人數減少，亦催生了新住戶的形

<sup>5</sup> 定義請參閱政府統計處《2010年至2039年香港家庭住戶推算》。

成。政府統計處的數據顯示，本港家庭的平均住戶人數由 1981 年的 3.9 人，下降至 2011 年的 2.9 人及 2024 年推算的 2.8 人。

**13** 住戶人數每下跌 0.05 人，將會增加約 5 萬個家庭住戶。以 2011 年為例，住戶數目 237 萬，平均住戶人數為 2.9，則總常住人口為 688 萬人。假設平均住戶人口降至 2.85，688 萬人將構成 242 萬個家庭住戶，差別為 5 萬戶。

### 三、住戶分拆

**14** 家庭結構轉變，使人數稍多的住戶分拆為兩個甚至更多的住戶，令住戶數目增加。最可能分拆的住戶包括「多個核心家庭住戶」(Multi-nuclear Family)、「垂直擴展核心家庭住戶」(Vertically Extended Nuclear Family)、「平向擴展的單核心家庭住戶」(Horizontally Extended Nuclear Family)，以及其它包括有親屬關係，但未能形成一個核心家庭的住戶，或由一群無親屬關係人士組成的住戶（詳細定義見附錄二）。

**15** 新婚夫婦傾向另組新家庭，但在樓價高企的情況下，部份已婚子女因既買不起亦租不起私人樓宇，或不想成為「租奴」而選擇與父母同住。本港的居住單位普遍較小，只適合小家庭，即使父母希望能與已婚的子女同住互相照顧，但居住環境卻不許可。上下二代，或再加上其他弟妹，擠在一個不太寬敞的單位，難免產生不便，甚至磨擦。

**16** 2010 年約有 41,000 宗註冊婚姻(不包括新娘及新郎均為非香港人)，但同年的新增住戶只有 28,000 個，正好說明問題所在。若環境許可，或有適當安排，讓部份家庭成員搬出，住戶數目便會相應增加。

#### 例 3

一對夫婦與兩個未婚子女同住（即「未擴展核心家庭住戶」）。當其中一名子或女結婚後，便成為「多個核心家庭住戶」。若年輕的一對夫婦搬離父母而自立門戶，便會分拆成兩個家庭住戶。

#### 例 4

王先生由澳門來港讀書並與舅父同住，當王先生完成學業後，他不希望再寄人籬下而搬離舅父家，成為一新增家庭住戶。



**17** 新世代的年輕人比較崇尚自由自主，希望投身社會後，離開父母獨自生活。但在樓價高企的情況下，即使他們工作數年，仍未能負擔首期，擁有自己的居住空間。近期發現有些年輕人單獨搬到「劏房」居住，數目多寡，未有估計。

**例 5**

一對夫婦與兩名子女同住於兩房一廳的小單位，當子女長大後，兄妹同住一房不方便，兒子亦不可能長期做「廳長」。子女都希望有各自的房間，所以兒子出身工作後，便離開父母獨自生活，成一新增家庭住戶。

**18** 爲了避免成爲「寄居族」，部份年輕人找捷徑「上車」。表 1 列出 2007 至 2012 年，18 至 29 歲單身人士輪候公屋的情況。在 2012 年，新登記的 18 至 29 歲單身人士高達 20,300 人；而累積申請人數更由 2007 年的 1.4 萬人，急增超過 3 倍至 4.6 萬人，佔所有輪候冊上申請人的四分之一。

**19** 由於這些年輕人剛投身社會工作，收入尚低，因此符合公屋的申請門檻。但有部份年輕人卻利用自願減薪，或刻意放棄工作等取巧方法爭取上樓機會。他們明白即使符合申請資格，上樓的機會也很渺茫，輪候期一般長達 8 年，但一旦取得這張公屋「入場券」，除了可擁有自己的「蝸居」外，日後更可免補地價，以「綠表」購買居屋。

**表 1：18 至 29 歲單身人士輪候公屋的情況**

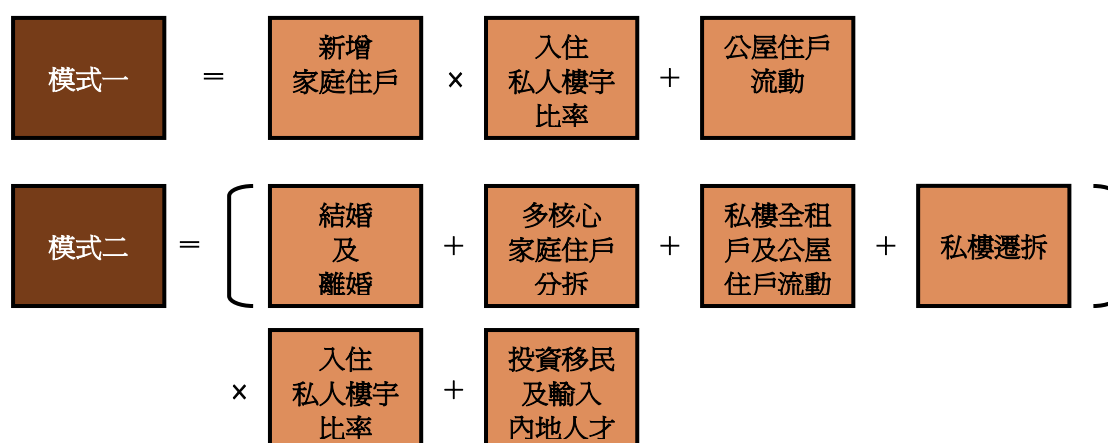
年份	新登記 人數	累積申請	
		人數	佔所有輪候冊申請人的比例
<b>2012</b>	<b>20,300</b>	<b>45,700</b>	<b>24%</b>
2011	11,000	29,100	19%
2010	7,000	21,000	16%
2009	4,200	16,500	14%
2008	2,800	14,600	13%
2007	3,600	13,700	13%

資料來源：房屋署《2012 年公屋輪候冊申請人統計調查結果》。

## 推算模式及其局限性

**20** 未來十年的住屋問題繫於供求，但究竟需要多少？何時需要？雖然絕對準確的預測難求，推算還是必要的，否則我們不能洞悉問題的所在及其輕重程度，一切規劃只會流於主觀判斷。本研究採用的兩套推算模式，旨在以不同的角度，利用相對保守的假設參數，對 2013 至 2022 年的私人樓宇住屋需求，作出初步估計，給負責規劃的部門和相關人士作基本參考。「模式一」以新增家庭住戶及公屋住戶流動來推算住屋需求；「模式二」則考慮影響住戶結構的多項因素，包括結婚及離婚、住戶分拆及流動等，來推算住屋需求（見圖 4）。

圖 4：「模式一」及「模式二」



**21** 在缺乏住戶入息及入住公營房屋意願等數據的情況下，本研究以過去 10 年居住在私人樓宇的家庭住戶比例（包括自置和租住，及資助和無資助私人樓宇），作為「入住私人樓宇比率」，從而劃分出新加家庭住戶對私人樓宇的住屋需求量。表 2 按房屋類型，劃分家庭住戶數目在 2002 至 2011 年間的變化。根據過往趨勢，約 3 成港家庭住戶居住在出租公屋，其餘的 7 成則居住在私人樓宇及資助居所。

**22** 值得注意的是，推算模式只考慮由住戶結構變化推動的客觀住屋需求，投資者對房屋的投資需求則未有計算在內。此外，推算結果也只是一個理論上的估計，與實際有效住屋需求之間可能存在很大的差異，這些因素也影響了推算的全面性。由於政策

因素、住屋消費選擇和消費者的預期<sup>6</sup>對房屋市場的影響十分複雜，目前還很難有一個量化的指標進行衡量。這也是今後要深入研究的課題。

表 2：按房屋類型劃分的家庭住戶數目比例

年份	租住公屋	私人樓宇		住戶總數 (=100%)
		資助居所	無資助居所	
2002	30.3%	17.1%	51.4%	2,080,500
2003	30.4%	17.2%	51.4%	2,114,000
2004	30.1%	16.9%	52.0%	2,140,500
2005	30.0%	16.5%	52.5%	2,197,100
2006	30.4%	16.3%	52.4%	2,220,900
2007	30.3%	16.5%	52.5%	2,247,100
2008	31.0%	16.8%	51.4%	2,277,400
2009	31.3%	16.6%	51.3%	2,311,600
2010	31.6%	16.7%	50.9%	2,334,300
2011	30.9%	16.1%	52.2%	2,368,200
2002-2011 平均	<b>30.6%</b>	<b>68.5%</b>		

資料來源：政府統計處。

## 「模式一」—以新增家庭住戶及公屋住戶流動推算住屋需求

**23** 「模式一」的需求量主要按新增家庭住戶及公屋住戶流動推算得來（見圖 4）。根據政府統計處最新發表的《2010 年至 2039 年香港家庭住戶推算》，在 2013 至 2022 年，家庭住戶數目將會平均每年增加 31,900 個。假設每個住戶需要一個居住單位作安身之所，以及入住私人樓宇比率為 70%，推算 2013 至 2022 年，平均每年約需要 22,000 個私人住宅單位。

**24** 此外，還有公屋住戶向上流動的需求。近年，在居屋欠奉的情況下，每年仍有 7,000 至 9,000 公屋住戶因自置居所，或其他

<sup>6</sup> 住屋消費選擇和消費者的預期受經濟環境變化、就業率、加薪預期等因素影響。

原因自願放棄公屋單位，而遷至私人住宅單位<sup>7</sup>。以平均 8,000 戶計，數字為 2010 年總公屋住戶的 1.1%。以此估算，直至 2022 年每年最少可釋放 8,300 至 9,800 個公屋單位<sup>8</sup>，對等地需要同數量的私人樓宇單位。這只是保守估算，由於政府已決定復建居屋，將會有更多公屋戶選擇向上流動，放棄的單位可以再分配予輪候公屋的人士。

**25** 推算數字顯示，2013 至 2017 年(短期)平均每年需要 30,600 個私人樓宇居住單位，而 2018 至 2022 年(中長期)則需要 32,200 個(見表 3)。

**26** 此估算方案只是保守估計，因它未計及投資置業及海外置業者，同時假設 30% 的新增住戶可全數獲分配租住公屋。若未能達到此目標，私人樓宇居住單位的需求必會相應增加。

表 3：「模式一」的推算結果

新增住戶/ 住屋需求	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
全港新增 住戶	30,800	31,800	30,900	30,700	32,600	33,600	34,200	32,400	31,900	30,300
新增無資助 居所需求	21,600	22,300	21,600	21,500	22,800	23,500	23,900	22,700	22,300	21,200
新增資助 居所需求	8,300	8,500	8,600	8,800	9,000	9,100	9,300	9,500	9,600	9,800
合計*	29,900	30,700	30,300	30,300	31,800	32,700	33,200	32,200	32,000	31,000
2013-2017 平均	<b>30,600</b>									
2018-2022 平均						<b>32,200</b>				

\*由於進位原因，個別數字合計未必等於總數。

<sup>7</sup> 該數字由房屋署統計組提供(2011年4月17日)。

<sup>8</sup> 特區政府於 2011 年估算每年興建 15,000 公屋單位。估算數字以統計處綜合住戶統計 2010 年的公屋住戶數字為基礎，並以每年增加 15,000 單位所得。

## 「模式二」—以住戶結構變化推算住屋需求

**27** 「模式二」是以住戶結構變化去推算私人房屋的需求。大部份的假設參數都以過往的統計數據為基礎，而推算的方法則參考 1996 年立法局秘書處的《房屋需求模式研究》(Study of Housing Demand Model)<sup>9</sup>，及 1997 年特區政府房屋需求研究工作小組 (Working Group on Housing Demand) 的《評估房屋需求量》(Housing Demand Model)。

**28** 「模式二」推算的住屋需求，主要包括因結婚和離婚、住戶分拆，及移民和輸入內地人才所產生的新住屋需求(統稱為「新增住屋需求」)，以及由於私樓遷拆和租戶向上流動而衍生的住屋需求(統稱為「改善性住屋需求」)。

### 結婚及離婚

**29** 結婚往往是住屋需求的「硬數據」。本研究利用 2007 至 2011 年的平均「粗結婚率」<sup>10</sup>，推算出 2013 至 2022 年的結婚個案(包括第一次婚姻及再婚)。值得注意的是，推算的結婚個案只涵蓋夫婦雙方階為香港人的婚姻。在夫婦其中一方為非香港人的婚姻中，由於配偶通常會在 3 至 4 年後獲批來港，因此沒有即時的住屋需求，所以未被納入「模式二」內。(雖然此類住戶沒有即時的住屋需求，但當配偶來港後，其住屋需求將會計算在「住戶分拆」類別)。

**30** 並非所有估算的婚姻都有住屋需求，假設當中的 7 成住戶打算物色獨立居所(即「住戶需求衍生率」為 70%)<sup>11</sup>，及入住私人樓宇比率為 70%，則只有 49%的婚姻對私人樓宇有住屋需求。

**31** 除了結婚，離婚對房屋亦有需求。即使一對夫婦本來擁有自己的居所，一旦分手，其中一方亦必遷出另覓新居，或與其他親人同住。未來十年的離婚個案數字，是以 2006 至 2010 年的「粗

<sup>9</sup> Legislative Council Secretariat (1996), *Study of Housing Demand Model*.

<sup>10</sup> 「粗結婚率」是指該年登記結婚(只包括夫婦雙方階為香港人的婚姻)數目與年中每千人口的比率。

<sup>11</sup> 此乃保守估算。根據 1996 年房屋需求研究工作小組的估算，結婚人士的「住戶需要衍生率」為 82%。

離婚率」<sup>12</sup>估算。假設當中的 25%有住屋需求（即「住戶需求衍生率」為 25%）<sup>13</sup>，而其中的 30%可獲分配公屋。換句話說，只有 17.5%的離婚人士對私人樓宇有住屋需求。

**32** 以此估算，2013 至 2022 年因結婚及離婚所衍生的私人樓宇住屋需求為 17,900 至 19,500 萬個單位。假設直至 2022 年，資助自置居所(包括居屋)及無資助自置居所的比例維持在 25:75，則此類住戶需求 4,500 至 4,900 個資助房屋單位。

### 移民、內地人才及大專學生

**33** 自 2003 年推出「資本投資者入境計劃」以來，每年獲批的投資者人數，由 2003/04 年的 68 人，增加至 2008/09 年的 1,717 人及 2009/10 年的 2,919 人。雖然特區政府於 2010 年 10 月修訂「資本投資者入境計劃」，把投資門檻提升至 1 千萬港元，並把房地產從投資資產類別中剔除，但數據顯示，該計劃的申請人數並未有大幅減少。由於這批投資移民不符合任何形式的房屋資助，因此他們對無資助私人樓宇的需求是個「硬數據」。以每年 2,600 名投資移民計算，2013 至 2022 年每年便需要 2,600 個無資助居住單位。

**34** 自 2003 年推出「輸入內地人才計劃」以來，每年吸引約 7,000 名內地人才來港工作。其中約 3,000 人擔任長期職位。以每年輸入 3,000 名內地人才來估算，假設當中的三分之二獲顧主提供住宿或與在港的親人同住，其餘的需要自找居所，由於這類人士不能獲得政府的房屋資助，因「輸入內地人才計劃」所衍生的私人樓宇住屋需求為 1,000 個單位。

**35** 此外，大學教育資助委員會（「教資會」）於 2011 年的推算數字顯示，2010/11 學年的公帑資助宿位短缺為 3,100 個<sup>14</sup>。由於教資會目前正資助各院校興建宿位以應付短缺，而 2012/13 及以後學年的數據難以掌握，因此本研究並沒有把大專學生（包括海外、內地，及本地學生）的住屋需求納入推算模式內。

<sup>12</sup> 「粗離婚率」是指某一年內獲頒布離婚令數目與年中每千名人口的比率。

<sup>13</sup> 此乃保守估算。根據 1996 年房屋需求研究工作小組的估算，離婚人士的「住戶需要衍生率」為 30%。

<sup>14</sup> 非本地學生限額為 10%。

## 住戶分拆

**36** 如前文所述，家庭成員間的關係越複雜，該住戶就越有可能被分拆，從而衍生新的住屋需求，較有可能分拆的為「多個核心家庭住戶」(Multi-nuclear Family) (詳細定義見附錄二)。

**37** 過往的統計數字顯示，本港共有約 7.8 萬個「多個核心家庭住戶」。假設當中的 10% (即 7,800 戶) 會分拆，而私人樓宇入住比率為 70%，以及此類家庭住戶的數目在未來十年維持穩定，直至 2022 年，每年因住戶分拆而衍生的私人樓宇住屋需求為 5,500 個單位。假設此類家庭住戶的資助自置居所及無資助自置居所的比例維持在 30 : 70，直至 2022 年每年所需的資助及無資助居住單位分別為 1,600 及 3,800 個。

## 改善性住屋需求

**38** 根據「房屋向上流動梯階」(Housing Ladder) 的理論，人對住屋有「先安居，後置業」的期望。政府統計處的數據顯示，2006 至 2010 年，私人住宅的全租戶 (Sole Tenants) 平均佔全港住戶的 11.3%。假設每年有 3% 住戶向上流動<sup>15</sup>，以及 70% 流向私人樓宇，直至 2022 年，每年因全租戶向上流動而衍生的私人樓宇住屋需求為 6,000 至 6,700 個單位。同時，假設此類家庭住戶的資助自置居所及無資助自置居所的比例為 30 : 70，直至 2022 年，每年需求 1,800 至 2,000 個資助居住單位，以及 4,200 至 4,700 個無資助居住單位。

**39** 另外，如「模式一」所推算，直至 2022 年因公屋住戶向上流動而衍生的私人樓宇住屋需求為每年 8,300 至 9,800 個。假設資助自置居所及無資助自置居所的比例同為 30 : 70，直至 2022 年每年需求 2,500 至 2,900 個資助居住單位，以及 5,800 至 6,900 個無資助居住單位。

**40** 近年沒有大型的住宅樓宇遷拆，政府差餉物業估價署的數據顯示，2006 至 2010 年每年平均只有約 1,200 個私人樓宇居住單位拆卸，佔全港住戶的 0.04%；因拆卸而獲分配公屋的數字更少，

<sup>15</sup> 值得注意的是，部份合租戶、二房東、三房客、免租戶，以及由顧主提供住宿的人士，亦有意願和能力向上流動。此類人士多屬中下階層，部份雖然符合資格申請出租公屋，但在入住公屋之前，只有暫時租住私人樓宇 (成為全租戶)，以改善居住環境。因此，全租戶向上流動而釋放的單位，正好提供他們的所需。

只有約 200 個。以此推算，直至 2022 年每年因遷拆而衍生的私人樓宇住居需求為 1,000 至 1,100 個單位。同時，假設資助自置居所及無資助自置居所的比例為 30：70，直至 2022 年平均每年所需的資助及無資助居住單位分別約為 300 及 700 個。

### 「模式二」的推算結果

**41** 表 4 載列以「模式二」推算的 2013 至 2022 年私人樓宇住屋需求(2013 年的推算結果及各項假設，見圖 5)。推算數字顯示，2013 至 2017 年（短期）平均每年需要 43,100 個私人樓宇居住單位，而 2018 至 2022 年（中長期）則平均每年需要 45,300 個，才足以應付所需。各年的總住屋需求均比新增住戶大，部份原因是住戶對向上流動的需求很大。

**42** 表 5 按住屋需求類別載列推算結果。推算數據顯示，直至 2022 年，因結婚及離婚而衍生的住屋需求佔大多數，達 42%。另外，私人住宅全租戶及公屋租戶向上流動，分別佔總住屋需求的 14%及 20%；由住戶分拆及遷拆而衍生的住屋需求分別佔 12%及 2%。無論是以短期（2013 至 2017 年）或中長期（2018 至 2022 年）而言，以上各項需求類別在推算結果中所佔的比例變化不大。

表 4：「模式二」的推算結果

新增住戶/ 住屋需求	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
全港新增 住戶	30,800	31,800	30,900	30,700	32,600	33,600	34,200	32,400	31,900	30,300
新增無資助 居所需求	31,500	31,800	32,100	32,400	32,800	33,100	33,400	33,700	34,000	34,300
新增資助 居所需求	10,700	10,800	10,900	11,000	11,200	11,300	11,400	11,500	11,700	11,800
合計*	42,200	42,700	43,100	43,500	43,900	44,400	44,800	45,300	45,700	46,100
2013-2017 平均	<b>43,100</b>									
2018-2022 平均						<b>45,300</b>				

\*由於進位原因，個別數字合計未必等於總數。

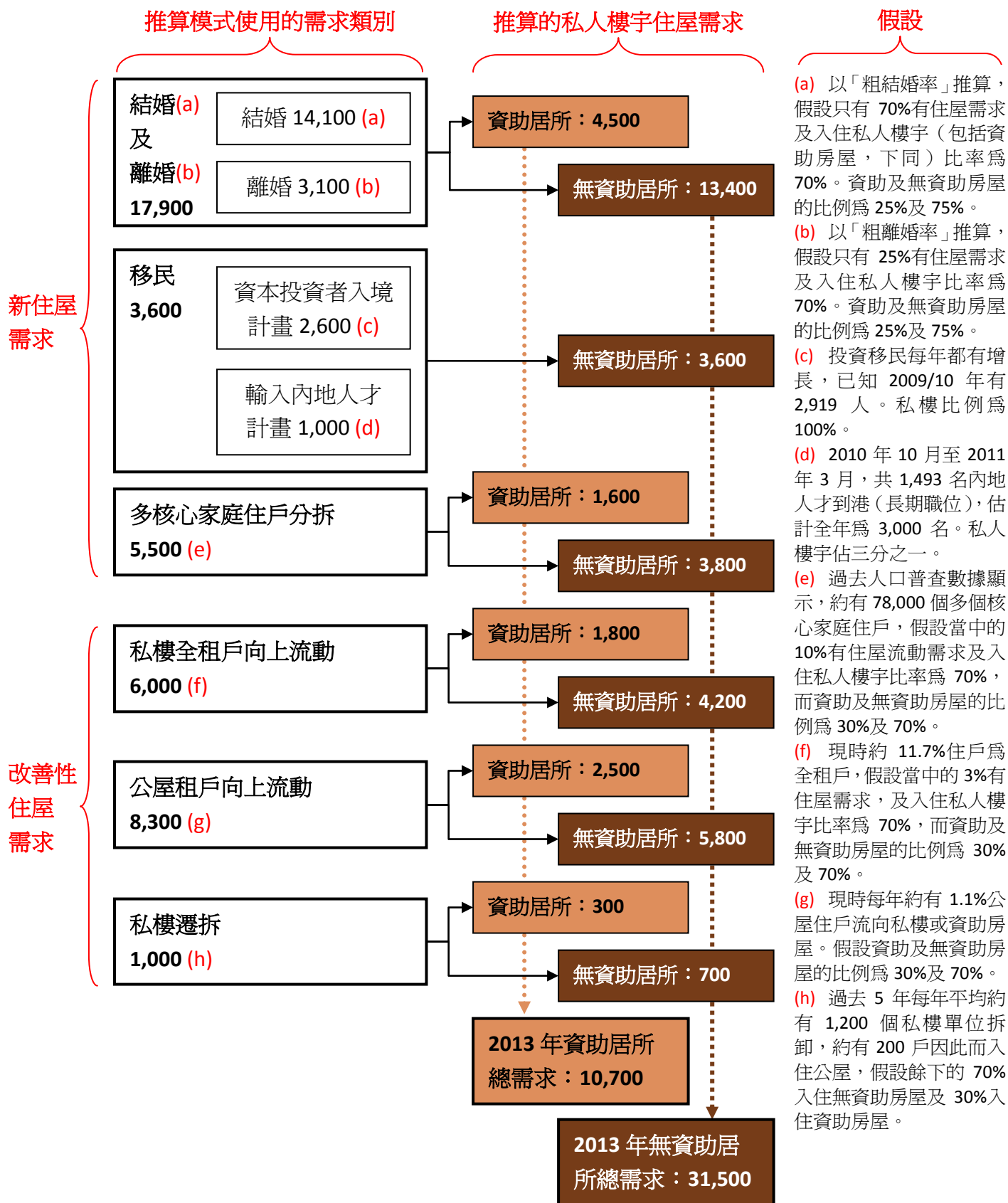


表 5：按需求類別劃分的推算結果

年份	結婚	離婚	移民及內地人才	住戶分拆	私樓全租戶向上流動	公屋租戶向上流動	遷拆	合計*
2013	14,700	3,200	3,600	5,500	6,000	8,300	1,000	42,200
2014	14,800	3,300	3,600	5,500	6,100	8,500	1,000	42,700
2015	14,900	3,300	3,600	5,500	6,100	8,600	1,000	43,100
2016	15,100	3,300	3,600	5,500	6,200	8,800	1,000	43,500
2017	15,200	3,400	3,600	5,500	6,300	9,000	1,000	43,900
2018	15,400	3,400	3,600	5,500	6,400	9,100	1,100	44,400
2019	15,500	3,400	3,600	5,500	6,500	9,300	1,100	44,800
2020	15,700	3,500	3,600	5,500	6,500	9,500	1,100	45,300
2021	15,800	3,500	3,600	5,500	6,600	9,600	1,100	45,700
2022	16,000	3,500	3,600	5,500	6,700	9,800	1,100	46,100
2013-2017 平均	34.7%	7.7%	8.4%	12.8%	14.3%	20.1%	2.3%	100%
2018-2022 平均	34.6%	7.6%	8.0%	12.2%	14.4%	20.9%	2.4%	100%

\*由於進位原因，個別數字合計未必等於總數。

圖 5：「模式二」的住屋需求推算結果 ( 以 2013 年為例 )



## 結語

**43** 一個安穩而舒適的居所，是市民達至「安居樂業」的基礎，亦是社會達至穩定的重要原素。自置居所能給予市民「家」的感覺，而安穩的生活亦能給予市民在社會上拼搏的動力，增加對社會的歸屬感。雖然房屋擁有一些「商品」或「投資工具」的特質，但對大部份市民來說，房屋是「必需品」。對特區政府而言，無論是「必需品」、「商品」或「投資工具」，都有責任透過客觀、科學化的供求評估，提出一套長遠的房屋政策，執行適當、適時和適度的措施。必須注意的是，私人樓宇依賴市場運作，但同時我們亦不能全靠自由市場去解決市民的住屋問題。

**44** 影響住屋需求的因素眾多（包括整體經濟情況、利率、投資者的情緒和期望、外資流動情況、政府政策措施等），變數關係亦錯綜複雜，大大增加了推算的難度，任何預測都有其局限。本研究旨在為政策制定者提供客觀、科學化的推算數據作基本參考，協助規劃者掌握長遠趨勢，避免忽視真正的問題所在，或導致推行不合適的政策措施。

## 附錄一 | 住屋供求與樓價指數

年份	新增住戶	私人樓宇落成量			本年新增住戶/去年落成量	中原城市領先指數
		資助居所	無資助居所	合計供應		
1995	53,900	16,200	21,200	37,400	1.5	57
1996	81,500	10,700	16,000	26,700	2.2	79
1997	58,300	21,500	15,900	37,400	2.2	86
1998	38,700	22,000	17,100	39,100	1.0	55
1999	37,400	26,500	30,900	57,400	1.0	54
2000	38,100	24,400	24,000	48,400	0.7	44
2001	17,500	26,200	22,900	49,100	0.4	41
2002	26,000	1,100	31,100	32,100	0.5	36
2003	33,500	300	26,400	26,700	1.0	37
2004	26,500	0	26,000	26,000	1.0	49
2005	56,600	0	17,300	17,300	2.2	53
2006	23,800	0	16,600	16,600	1.4	54
2007	29,000	2,000	10,500	12,500	1.7	67
2008	29,200	2,200	8,800	11,000	2.3	57
2009	18,100	400	7,200	7,500	1.6	73
2010	27,900	1,100	13,400	14,500	3.7	88
2011	34,200	0	9,400	9,400	2.4	95
2012#	29,800	0	11,900	27,200	3.2	111
<b>1997-2004 平均</b>	<b>34,500</b>	<b>15,300</b>	<b>24,300</b>	<b>39,500</b>	<b>1.0</b>	<b>50</b>
<b>2005-2012 平均</b>	<b>31,100</b>	<b>800</b>	<b>11,900</b>	<b>12,600</b>	<b>2.3</b>	<b>75</b>

\*由於進位原因，個別數字合計未必等於總數。

# 2012 年的新增住戶及私人樓宇落成量為預測數字；2012 年的中原城市領先指數為同年 10 月 12 日公布的數字。

## 附錄二 家庭住戶結構的定義

詞彙	定義	例子
住戶結構	指住戶內各人與戶主的關係，以及他們之間的配偶、父母、子女關係的資料而得出的。它顯示了家庭核心數目及家庭核心與其他住戶成員之間的關係。	
未擴展的單核心家庭住戶 (Unextended Nuclear Family)	指由一個家庭核心而無其他親屬組成的住戶。	兩夫婦與未婚的子女同住；單親家庭而子女為未婚者。
垂直擴展的單核心家庭住戶 (Vertically Extended Nuclear Family)	指由一個家庭核心及一名或以上不同的親屬所組成的住戶，這類住戶可包括或不包括其他屬同一代的親屬。	兩夫婦與未婚的子女及丈夫或太太的父或母同住；其他三或四代同堂的家庭。
平向擴展的單核心家庭住戶 (Horizontally Extended Nuclear Family)	指由一個家庭核心及一名或以上屬同一代的親屬所組成的住戶。這個住戶沒有其他屬於同一代的親屬。	兩夫婦與未婚的子女及其他同輩親戚如兄弟姊妹同住；兩夫婦與丈夫或/及太太的兄弟姊妹同住；單親家庭與父母的兄弟姊妹同住。
多個核心家庭住戶 (Multi-nuclear Family)	指由兩個或以上家庭核心所組成的住戶，其成員可以有或沒有親屬關係。	所有家庭核心成員屬同輩的親戚；兩代或三、四代同住。
其他	由有親屬關係但未能形成一個家庭核心的人士所組成的住戶，這些住戶可包括或不包括一些沒有親屬關係的成員；及由一群無親屬關係人士組成的住戶。	所有成員屬同輩的親戚，如兄弟姊妹；祖父/母與孫兒女同住。

資料來源：政府統計處。

## 作者簡介

**陸偉棋** 香港集思會首席研究主任，曾任職香港特區政府中央政策組高級研究主任；英國牛津大學哲學博士、香港大學哲學碩士，及香港大學文學（一級榮譽）學士。

**余婉華** 香港集思會研究主任。

2012 年 10 月 17 日

## 關於香港集思會

以「齊思考、創未來」為座右銘，香港集思會是一家獨立、無政治背景、非牟利的政策研究機構，由一群熱愛香港人士於 2008 年 12 月創立，專門發掘、搜集和研究對香港經濟及社會發展富建設性和具創意的建議，給政府、有關人士和公眾參考。

透過集思廣益，香港集思會的研究工作有三大範疇：一、增加香港的競爭能力；二、促進香港經濟及社會持續發展；及三、提升市民的生活質素。詳細研究報告及建議請參閱香港集思會網頁 [www.ideascentre.hk](http://www.ideascentre.hk)。