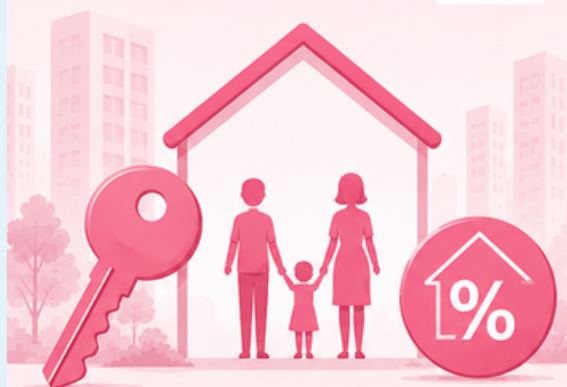


未來經濟學院研究報告

北部都會區 留住人才

買得到



有供應



抽得到



住得下



四大政策方案
讓青年住戶扎根香港經濟新引擎

主要研究發現及建議

北部都會區（北都）是香港歷來最大規模的發展計劃。北都成敗視乎市民，特別是年輕在職家庭，是否願意遷入並扎根。自2014年中以來，香港18至39歲青年人口累計減少至約324,800人。能否留住這一代年輕人，將直接影響北都能否成為真正的新經濟引擎。

香港新市鎮過去的經驗顯示，資助置業可以有效帶動人口遷入，並協助年輕家庭在新區扎根。近年居屋供應逐步增加，超額認購情況亦明顯紓緩，年輕人置業機會增加；但對不少白表青年買家而言，首期資金仍然是最實際也是最即時的障礙。

現時白表買家一般須支付10%現金首期，綠表買家只需5%。以一個售價250萬港元的北都居屋單位為例，白表買家須準備25萬港元首期，而非12.5萬港元。若每月可儲蓄5,000港元，兩者相差約25個月／約兩年儲蓄時間。

未來經濟學院建議，為北都推出四項互相配合的政策措施：

1. **買得到**：在指定北都居屋項目中，將合資格青年白表買家的首期要求由10%降至5%
2. **有供應**：逐步把北都公營房屋中公屋與資助出售房屋比例，由約6:4調整至5:5
3. **抽得到**：為主動選擇北都並有意長居北都的青年買家引入累進式攪珠權重
4. **住得下**：改善單位面積和家庭友善設計，讓年輕住戶有條件長住

根據2021年人口普查微觀數據，學院估算約有250,100個與青年白表申請人相關的合資格住戶。在較寬鬆的情景假設下，願意選擇北都居屋的青年住戶需求約為10,000至40,000戶。相對於早期北都白表居屋供應，這一需求規模足以消化初期供應。

降低首期不需要設立新的現金補貼或貸款計劃，可在現有房委會、銀行及香港按證保險機制下運作。四項措施亦可透過現行居屋銷售、按揭保險、公營房屋規劃、攪珠及年度檢討機制推行，並在每次北都居屋銷售後按實際成效調整。

目錄

主要研究發現及建議	1
目錄	2
1. 北都的挑戰：如何吸引市民扎根	3
2. 資助置業作為新市鎮人口增長引擎	4
3. 首期是青年白表買家的主要障礙	5
4. 四項配套：青年買得到、有供應、抽得到、住得下	6
5. 目標人口、需求規模及預期影響	9
6. 政策風險、緩解措施及設計考慮	11
7. 結語	13
附錄A：詳細可負擔性計算	14
附錄B：北都發展時間表及供應預測	16
附錄C：國際比較	17
附錄D：評估風險的方法說明	18
附錄E：合資格住戶需求估算方法	19
資料來源	21

1. 北都的挑戰：如何吸引市民扎根

北部都會區（北都）是香港自新市鎮發展以來最大規模的發展項目。《北部都會區行動綱領》（2023）提出，多個片區合共將提供約50萬個新增房屋單位，並配合數以千億港元計的基建投資，包括北環線鐵路延伸、落馬洲河套區及新田科技城創科樞紐、洪水橋新市鎮中心以及交通、社區和公共設施。

然而，北都不是單靠建屋和基建便能成功。只有當居民願意遷入、留下來，並逐步形成穩定社區，相關投資才真正轉化為回報。政府面對的核心人口問題是：如何吸引居民，尤其是將成為新社區骨幹的年輕在職家庭，願意遷入一個仍在建設中、距離傳統市區核心區域較遠的北都。

香港過去已有不少經驗和教訓值得借鏡。例如天水圍早期發展便是一個反面教材。該區在1990年代後期快速建成，但發展初期較像大型住宿群，社區配套和就業機會未能同步到位，令天水圍一度讓人聯想社會孤立和貧窮等問題。東涌早期亦有類似情況，不少居民在職位、學校和各項社區服務就緒前已經遷入。相比之下，沙田、將軍澳等新市鎮經驗較成功，關鍵不只是樓宇質素，而是早期遷入的居民是否在職、有長遠打算、願意在區內生活的家庭，以支撐學校、零售和服務需求。

《長遠房屋策略2025》的十年房屋供應目標，是在2026/27至2035/36年度提供420,000個單位，其中294,000個（70%）為公營房屋，有相當數目的公營房屋將在北都發展區內興建：

- 古洞北／粉嶺北：房協居屋項目「聚然」已於「居屋2025」推出
- 元朗南：房委會居屋項目「匯熙苑」將在2026-27年度落成
- 洪水橋／厦村：近2.5萬個公營房屋單位將分階段在2031/32年至2032/33年度落成。

但若只重視建屋數量，而缺乏清晰的定居策略，北都很可能重複過去新市鎮發展早期出現的問題。

因此，要推動北都成功發展，必須吸引年輕專業人士成為第一批居民，並願意在此長住安居。

若新發展區交通便利，配套完善，讓人有宜居的印象，將有助帶動早期居屋銷售，並逐步建立有活力的社區。

本文提出的並非一般增加供應方案，而是一套專為鼓勵青年遷入北都而設的方案，當中包括調整現有首期門檻、房屋組合、攪珠權重和單位設計。

2. 資助置業作為新市鎮人口增長引擎

2.1 青年人才正因為房屋問題而流失

根據政府統計處數據，18至39歲人口（不包括外籍家庭傭工）由2014年年中的205.5萬人，下降至2025年年中的173.0萬人，減少了324,800名年輕成年人。同期，20至39歲勞動人口在2018至2025年間減少約250,200人（約16.6%），其中2022年錄得自1985年有紀錄以來最大單年跌幅，減少72,400人。

香港中文大學香港亞太研究所2024年的調查發現，約三分之一受訪者表示若條件許可便會移民，主要原因包括經濟前景（23.8%）、生活環境（12.5%）及住屋成本（10.5%）。政府近年推出高端人才通行證計劃，截至2025年底已吸引超過90,000名抵港人士。輸入人才有其必要，但不能取代本地青年勞動力。香港的社會凝聚力、社區身份和制度經驗，仍有賴在本地成長的年輕人願意留下來，發展事業和建立家庭。

2.2 可負擔房屋才能夠留住青年人才

對香港在職家庭而言，置業一直是累積財富和建立安全感的重要途徑。自置居所提供了財務安全感，有助家庭組成，並促進居民對社會的

歸屬感。若缺乏可實踐的置業階梯，年輕人沒有財政能力改善居住環境，便難以對香港發展作出長遠承諾。

香港過去經驗證明，資助置業可以成為新市鎮的人口增長引擎。1985至2002年間，政府平均每年興建64,848個房屋單位，白表居屋攪珠中籤率平均達17%。整體置業率由34%升至54%，而升幅幾乎全部由資助出售房屋帶動。沙田、馬鞍山、將軍澳等新市鎮，正是由一批透過居屋成為業主的年輕家庭逐步建立起來。

然而，2002年房屋政策重新定位後，這個引擎一度停下。2002至2024年間，房屋落成量跌至平均每年30,894個；居屋更在2002至2016年間全面停建；白表中籤率亦大幅下降至僅約3%。

對年輕一代的影響，已清楚反映在【表一】各項指標之中。30至39歲本應是離開父母，組織獨立家庭的重要人生階段；然而，這一年齡組別中，私樓業主及公營房屋業主比例分別下降7.9及6.2個百分點。相應地，更多年輕成年人轉為與父母同住或居於私人租住房屋，顯示他們由租住、申請資助出售房屋到自置居所的傳統上流路徑已變得更不穩定。

【表一】：1985–2023 年香港30-39歲青年的不同住房類別比例趨勢。

指標 (30-39歲青年)	2002	2023	變化
私樓業主	31.3%	23.4%	-7.9百分比
公營房屋業主	12.4%	6.2%	-6.2百分比
私樓租戶	15.8%	20.0%	+4.2百分比
公屋租戶	13.7%	9.9%	-3.8百分比
與父母同住	26.7%	40.5%	+13.8百分比

資料來源：黃唯一、牛致行與王柏林(2026),〈闡釋1985-2023年間香港房屋負擔能力與置業動向〉,《香港經濟政策綠皮書2026》。

2.3 資助出售房屋供應正在改善

居屋超額認購倍數明顯回落。2016至2022年間，居屋平均超額認購倍數曾高達約40倍；至2024年，已大幅下降至約15倍。與此同時，白表申請者的成功中籤率亦由同期約1.8%回升至5.5%。這些變化顯示，資助出售房屋的供應及白表申請者的入場機會正在逐步改善。

「居屋2025」將推出超過8,300個新單位，高於2024年的7,132個；白表居屋第二市場計的青

年配額亦由1,500個增至2,000個；由居屋2025起，綠表與白表的分配比例已改善至50:50。政府亦由「居屋2024」起引入額外攪珠號碼機制，讓青年及重複申請失敗者獲得第二次抽籤機會。

上述改善值得肯定，它們主要處理「入場抽籤」的機會。然而，對不少青年及首次置業家庭而言，即使成功中籤，仍可能面對另一個更實際的限制：無法負擔首期資金。

3. 首期是青年白表買家的主要障礙

工聯會於2024年10月提出《青年未來置業儲蓄計劃》，以原創調查和政策分析，把首期問題帶上政策議程，值得肯定。該建議亦清楚指出，首期並非青年置業的周邊問題，而是核心阻力。本文正是在這個基礎上，進一步提出一套可在北都先行的具體方案。

對大部分白表居屋申請人而言，個人儲蓄是支付按揭首期的主要資金來源。房委會統計顯示，94%的申請人依賴個人儲蓄，另有44%同時獲親友支持。歷次調查中，個人儲蓄一直是最主要的首期資金來源，比例從未低於80%。

此外，白表居屋申請人普遍依賴高成數按揭。同一調查顯示，申請人的平均按揭成數為87%，同樣反映不少申請人可用作首期的資金有限，因此需要較高借貸比例才可購買居屋單位。

【表二】顯示白表與綠表的首期門檻存在明顯差距。以250萬港元居屋單位為例，白表買家在

10%首期要求下需準備25萬港元；相比之下，綠表買家只需5%首期，即12.5萬港元，兩者相差一倍。以每月可儲蓄5,000港元估算，白表買家需要約4.2年，才能儲夠首期；綠表買家則只需約2.1年。

政府近年推出的措施有助青年置業，如額外攪珠號碼可以提高中籤機會，白表居屋第二市場計劃的青年配額可以擴大可選單位池；但兩者都不會減少買家在簽約一刻需要準備的現金。對不少年輕人來說，最難的未必是每月供款，而是成功中籤後，能否即時拿出十多萬至數十萬元首期。

首期問題並非香港獨有。國際上，首期資金一直被視為首次置業者的主要障礙。英國的Help to Buy、澳洲的Home Guarantee Scheme，以及新加坡的公積金住房津貼，均是針對同一問題：協助年輕買家跨過按揭與首期的障礙。

【表二】：白表與綠表買家購買250萬港元居屋單位所需首期金額及儲蓄時間比較

買家類別	首期	首期金額	儲蓄月數	儲蓄年數
白表	10%	HK\$ 250,000	50個月	4.2年
綠表	5%	HK\$125,000	25個月	2.1年
差額(白表-綠表)	5%	HK\$125,000	25個月	2.1年

資料來源：未來經濟學院；首期儲蓄所需時間按每月可儲蓄港幣5,000元估算。

4. 四項配套：青年買得到、有供應、抽得到、住得下

北都面對的，不只是建屋問題，而是如何令新社區及早「有人住、有人留、有人建立家庭」？若早期居民只是被動遷入，而非主動選擇在區內生活和置業，北都便難以成為真正的新都會。

為此，未來經濟學院建議，為未來北都居屋銷售推出一套具針對性的四項政策方案：

- **買得到**：年輕白表申請者必須有能力應付首期，因此建議將首期要求由10%降至5%
- **有供應**：北都必須有足夠資助出售房屋供應，才有實際意義的置業可能性，因此建議將公屋居屋比例逐步由約6:4調整至5:5
- **抽得到**：為主動選擇在北都置業、並符合北都發展戰略的申請人，建議透過累進式攪珠權重提高中籤機會；
- **住得下**：建議透過改善單位面積和設計以支持長期居住，而不只是讓人短期入場。

整體而言，這是一套專為北都設計的青年落戶方案。它不新增房屋類別，不設新的現金補貼，也不另設行政機構，而是只須在現有居屋、按揭保險、公營房屋規劃、攪珠和項目設計機制內作出調整，目標清晰：吸引年輕住戶在北都置業、入住和長期留下。

買得到：青年白表首期10%降至5%

未來經濟學院建議，將95%按揭貸款的適用範圍，擴展至年齡介乎18至39歲、購買指定北都發展項目中首次發售居屋或資助出售單位的合資格白表申請人。換言之，合資格白表買家只需支付5%首期，而非10%。以一個售價250萬港元的居屋單位計算，首期要求將由25萬港元降至12.5萬港元。

這一項建議是整套方案的核心。儲不到首期是不少年輕申請人最大的困難。問題往往不在於

完全沒有供樓能力，而是在交租或分擔家庭開支的同時，難以在短時間內累積大額首期。

建議合適用資格

- 香港永久居民
- 年齡介乎18至39歲；
- 收入及資產符合白表居屋限額；
- 未曾擁有住宅物業；以及
- 購買指定北都發展區內首次出售的資助出售單位。

建議機制

有關安排可透過現有居屋銷售及按揭保險機制運作。申請人仍按正常居屋程序申請；若成功中籤，並選購指定北都發展項目內的單位，便可在符合一般銀行審批及按揭保險要求下，申請95%按揭貸款。

這項建議並不同於私人市場的95%按揭。居屋售價相對市值有大幅折讓，通常為30%至40%。以資助售價承造95%按揭，換算成市值後，實際按揭成數遠低於私人市場同類安排，本身已有較大的安全墊，可降低財政和信貸風險。

理據

綠表買家目前可獲95%按揭，主要因為他們購買居屋後須交還公屋單位。北都青年安排的理據不同，但同樣建基於清晰的交換：年輕白表買家獲得較低首期安排，條件是扎根在政府的戰略性發展區。

兩種交換並不完全相同。綠表買家交回的是公共資產；北都青年買家帶來的，則是新發展區最需要的早期居住和社區需求。這項安排並非一般優惠，而是服務清晰的公共政策目標。北都基建投資已經啟動，吸引年輕在職家庭入住，有助把這些投資轉化為功能完整的社區，而不是單純的房屋供應地點。

有供應：北都公居屋比6:4調整至5:5

未來經濟學院建議，未來北都公營房屋用地應逐步把公屋與資助出售房屋比例，由現時約6:4調整至5:5作為規劃基準。

這應作為北都的規劃基準，而非全港一刀切的硬性規則。目的不是削弱對低收入住戶的支援，而是確保北都有足夠資助置業供應，支援年輕住戶落戶、長住，並形成較均衡的社區組合。

機制

現行公營房屋供應中，公屋供應明顯多於資助出售房屋供應。當公屋平均輪候時間一度高見6.1年、租住需要非常迫切時，這種側重公屋的做法可被理解。然而，隨着平均輪候時間已回落至4.7年，北都不應只被視為安置市民的工程，更重要是經濟新引擎，這需要更均衡的房屋組合，為有能力供樓、但無法進入私人市場的年輕在職住戶，提供更清晰的資助置業路徑。

因此，未來經濟學院建議，在指定北都發展區內，未來公營房屋規劃應朝較均衡的組合發展：5:5的基準應透過未來北都用地分階段落實，並按公屋輪候壓力、居屋銷情、揀樓結果及北都基建交付進度定期檢討。

理據

北都不只是一個房屋供應計劃。它的定位是香港新的經濟引擎，創科、專業服務、物流及跨境活動都將是其長遠發展基礎。

若北都公營房屋過度偏向公屋，固然有助處理安置和租住需要，但未必足以支撐一個以創科、專業服務和跨境活動為核心的新經濟社區。相反，較充足的居屋及資助出售房屋供應，可吸引有能力供樓、但被私人市場入場門檻排除的年輕住戶。

這項供應組合調整亦會強化其他政策的成效。若北都居屋數量過少，降低首期、改善攪珠機會和提升單位宜居性都難以發揮作用。把公屋

與居屋比例調整至5:5，可確保對買家的支援，有足夠置業供應配合。

這項建議應審慎且透明地推行。它不是削弱對公屋的支持，而是北都特定的規劃調整，以支援較均衡的社區結構，並重建資助置業階梯。

這項安排不是取代現有居屋攪珠制度，而是在現有制度上作有限度調整，讓較符合北都目標群體的申請人，有較高的中籤機會。

抽得到：引入累進式攪珠權重

未來經濟學院建議，為配合北都發展的政策定位，引入累進式攪珠權重安排，更精準地反映北部目標群體與北部居屋的關聯性。

雖然，現行安排已為青年申請者及連續兩次未能成功的申請者提供額外攪珠號碼。

然而，北都居屋的政策目標不只是一般置業支援，而是吸引年輕人口在北部都會區扎根、工作和建立家庭，攪珠權重便應更直接回應這一政策目標。

機制

【表三】（見下頁）列出學院建議的累進式攪珠權重安排。建議在維持現行制度的基礎上，進一步為選擇指定北都居屋項目的青年申請者提供額外攪珠號碼。同時，若申請住戶中其中一名配偶年齡為18至39歲，亦可獲得額外攪珠號碼，以增加年輕夫婦及正在建立家庭住戶扎根北都的可能性。

為避免制度過度傾斜，本文建議額外攪珠號碼應設累積上限。每名申請人最多可獲3個額外攪珠號碼，即使同時符合多項條件，亦不得超出上限。既可提高目標群體的中籤機會，亦可避免完全排擠其他申請者，維持公平性。

舉例而言，一對申請指定北都居屋項目的年輕夫婦，可獲基本攪珠號碼，另加一個青年號碼、一個北都選擇號碼，以及一個已婚夫婦號碼。若同一住戶亦符合重複申請失敗者，其額外號碼總數仍以三個為上限。換言之，合資格申請

人可獲一個基本號碼，外加最多三個額外號碼，合共最多四個攪珠號碼。

有新生嬰兒的家庭，應在適用情況下繼續受惠於現有「家有初生嬰兒」機制。未來經濟學院不建議再另設北都特定的初生嬰兒額外攪珠號碼，以免與現有安排重複。

理據

攪珠權重的目的不是排除其他申請人，而是讓有限的居屋機會更好配合北都的人口策略。年輕申請人、年輕夫婦、持續選擇北都但屢次未能中籤的申請人，以及主動選擇北都的家庭，均較符合早期社區形成的目標。

這項機制亦建基於現有行政邏輯。香港資助房屋分配本已透過攪珠規則、配額和優先安排反映政策目標。建議設定上限，可令制度保持簡單、公平和容易解釋，同時為以北都為目標的年輕住戶提供實際誘因。

權重參數應在每次北都居屋銷售後檢討；若超額認購、揀樓結果或公平性指標顯示安排過弱或過強，便應按實際情況調整。

住得下：增加面積及家庭友善設計

若成功申請人只能購入面積過小，難以支持長期居住的單位，降低首期、增加供應和提高攪

珠機會的效果都會打折扣。因此，未來經濟學院建議，為未來北都居屋發展項目訂立較清晰的規劃基準：

- 在用地和項目條件許可下，將最低實用面積基準提高約38%，由現時約26平方米（約280平方呎）提升至約36平方米（約388平方呎）。
- 把未來北都居屋兩房或以上單位比例，提高至約40%。
- 上述要求應作為規劃基準，而非僵硬的法定配額，以便按用地條件、成本、項目財務可行性及實際需求保留彈性。

理據

北都的定位是長期定居和經濟發展平台，其居屋供應便不應只看入場門檻，也應考慮住戶能否組織家庭和長期留下。年輕住戶需要的，不只是買得起的單位，而是能隨人生階段轉變而繼續居住的單位。

若北都居屋以極細單位為主，政策或許可以協助申請人入場，卻未必能支持長期定居。較多家庭適用單位，將提高年輕住戶在結婚、生育或家庭需要改變後仍留在北都的機會。

【表三】：累進式攪珠建議權重安排

申請人特徵	現況	未來經濟學院建議
至少一名申請人年齡為18至39歲	+1個攪珠號碼	維持+1個攪珠號碼
選擇指定北都居屋項目	/	+1個攪珠號碼
其中一名配偶年齡為18至39歲的已婚夫婦	/	+1個攪珠號碼
連續兩次未能抽中北都居屋	連續兩次未能成功可獲+1個攪珠號碼	維持+1個攪珠號碼
累積額外攪珠號碼上限	/	最多+3個額外攪珠號碼

註：額外攪珠號碼為提升申請人進入選樓程序的機會，並不保證成功中籤或可購買單位。

5. 目標人口、需求規模及預期影響

第4節已闡述四項政策配套。本節進一步回答一個較實際的問題：香港是否有足夠數量的年輕白表合資格住戶群，令這項方案具有推行意義？其中又有多少住戶可能實際選擇北都？

答案相當清楚。相關合資格住戶基礎約為250,000戶。若20%至40%申請居屋，而當中20%至40%在建議方案下願意選擇北都項目，北都的置業需求約為**10,000至40,000戶**。

5.1 方案對象

本建議的目標群體並非單純擴大受惠人數，而是集中支援最有可能在北部都會區落戶、工作和建立家庭的年輕住戶。具體而言：

- 年輕一人申請者：可為新發展區提供早期勞動力及居住需求，但他們往往面對首期資金不足及中籤機會有限的限制。
- 年輕夫婦或正在組織家庭的住戶，則可能有較長期的定居、使用本地服務及建立長期社區需求，因此需要首期、單位面積及合適單位供應方面的配套支持。
- 至於年輕已婚但未有子女的住戶，他們具備較強的中期定居潛力，遷入後亦較有可能逐步組織家庭，因此需要首期支援，以及兩房或以上單位的供應。

四項政策直接回應這些障礙：降低首期，令北都居屋買得到；更均衡的公營房屋組合，令置業供應更充足；累進式攪珠權重，令中籤更有希望；更好的單位設計，則令年輕住戶更有條件長期居住。

5.2 約25萬白表青年合資格住戶

根據2021年人口普查5%微觀數據樣本估算，18至39歲合資格年輕住戶約為250,100戶。這一估算並非實際申請數目的預測，而是用以衡量北部居屋潛在需求的廣義資格基礎。

估算包括三個主要組成部分。第一，核心家庭住戶約74,900戶，按住戶層面直接計算，並以住戶收入進行入息測試。第二，一人住戶約31,400戶，按單身申請住戶直接計算，並以個人收入進行入息測試。第三，與父母同住的成年子女約143,700人，則按年齡分戶率進行轉換，以反映部分成年子女未來可能從原生家庭分戶並形成獨立置業需求。

這個數字應視為粗略的指標，而非實際人數統計。估算以2021年數據為基礎，其後香港的人口、勞動市場、移民模式及房屋市場預期均已出現變化。微觀數據亦不能完全捕捉資產限額、過往物業擁有紀錄，或申請人實際會如何組成住戶申請。詳細計算方法載於附錄E。

5.3 北部都會區需求約為10,000至40,000戶

在估算整體合資格住戶基礎後，本研究進一步推算北部居屋的潛在需求。由於並非所有合資格年輕住戶都會申請居屋，而在申請者當中，亦並非所有人都會視北部都會區為理想居住地點，因此有需要引入需求轉換率，將廣義合資格住戶基礎轉化為較接近政策情景的潛在需求估算。

因此，本研究採用兩項假設進行情景分析。第一，假設20%至40%的合資格年輕白表住戶會在建議方案下積極申請居屋；第二，假設其中20%至40%的潛在申請人願意選擇指定北部居屋項目。換言之，北部居屋需求可概括為：

- 北部居屋需求 = 合資格年輕白表住戶
× 假設申請比例 × 假設北部接受比例

在低需求情景下，假設申請比例及北部接受比例均為20%，綜合需求轉換率為4%，估算北部居屋潛在需求約為10,000戶。高需求情景假設

兩項比例均為40%，綜合需求轉換率為16%，估算需求約為40,000戶。

5.3 北都居屋需求足以消化早期北都居屋供應

上述估算結果顯示，北都需求相對於早期北都居屋供應大致充足。根據當前公營房屋供應，若假設50%的北都居屋供應分配予白表買家，以及50%至80%的北都居屋買家為合資格青年住戶北部都會區早期階段，即2027至2029年，估算每年北部居屋供應約為2,200個單位。若按建議方案下白表買家佔50%、並假設當中25%至40%為合資格青年住戶計算，估算每年受惠的青年住戶約為550至880戶。

換言之，即使在較高供應的增長期，每年能夠由北部居屋供應直接受惠的青年住戶仍然有限。若對比前文估算的北部居屋潛在需求，即約10,000至40,000戶，早期及增長期的供應均難以完全吸收相關需求。這反映建議方案不會對早期北部居屋供應造成過大的短期壓力；相反，在供應有限的情況下，政策重點應放在更精準地識別和支援最有可能在北部都會區落戶、工作和建立家庭的青年住戶。

5.4 方案主要作用

【表四】進一步顯示，在首期要求降低後，青年白表買家仍須面對每月供款能力的限制。以

250萬港元居屋單位為例，假設95%按揭、30年還款期、按揭利率，每月供款約為10,665元。

從供款能力而言，建議方案較有利於年輕夫婦或雙收入家庭。若以每月家庭收入45,000元估算，供款額只佔收入約23.7%，有條件供款。

相比之下，單人青年申請者即使能夠應付首期，每月供款壓力仍然較高。若其每月收入為22,500港元，供款佔收入比率達47.4%，已接近審慎貸款水平上限。反映降低首期要求的主要作用，只是協助青年白表買家跨過一次性現金門檻。尤其對單人青年而言，按揭審批、供款收入比及日後收入穩定性，仍然是能否實際置業的重要限制。

預期影響可分為四方面。第一，方案把指定北都居屋中合資格青年白表買家的現金首期要求減半。第二，較均衡的北都公營房屋組合，可令置業供應在規模上更有保障。第三，累進式攪珠權重可提高符合北都定居目標申請人的入手機會。第四，方案可把部分年輕住戶需求引導至北都，並提高成功申請人扎根的可能性。

這一方案不能解決所有青年留港或人口的問題。它受北都居屋的供應限制。其更大價值，是在北都發展的關鍵階段，把未來居屋銷售轉化為年輕住戶可信賴、可負擔、可實現的定居路徑。

【表四】：不同收入情景下青年白表買家的供款收入比估算

情景	每月供款	供款佔收入比率	評估
單人申請 (中位數：HK\$22,500)	~HK\$10,665	47.4%	偏高；接近審慎貸款上限
年輕夫婦家庭 (雙中位數：HK\$45,000)	~HK\$10,665	23.7%	較輕鬆
單人 (第75百分位收入：HK\$29,200)	~HK\$10,665	36.5%	可負擔

註：假設250萬樓價，95%按揭，30年還款期，3.5%利率；供款佔收入比率以每月供款除以每月住戶收入計算。

6. 政策風險、緩解措施及設計考慮

6.1 財務風險概況

居屋單位名義上的95%按揭，不能與私人市場的95%按揭直接相提並論，居屋以評估市值折讓30%至40%的價格出售。以一個評估市值450萬港元、折讓40%的單位為例，售價為270萬港元。若以該售價承造95%按揭，貸款額為256.5萬港元，約相當於單位市值的57%。換言之，借款人從購買第一天起，便已有相當於市值約43%的安全墊。

【表五】居屋顯示了不同樓價跌幅情景下的風險評估。從審慎監管角度看，實際按揭成數遠低於表面數字。這意味即使市場面對較大壓力，借款人仍大多能維持正資產。若樓價下跌30%，實際按揭成數仍約為81%。只有當樓價跌幅超過43%，接近1997至2003年住宅樓價由高位至低位下跌約61%的極端情況，借款人才會按市值計算陷入負資產。

即使樓價跌至足以造成負資產，策略性違約的可能性仍然不高。居屋受轉讓限制約束，在限制期內不能自由轉售。借款人若停止供款，失去的不只是一筆5%的現金首期，更會放棄相當於市值30%至40%的內含折讓，按現價約值135萬至180萬港元。一般而言，理性借款人不會輕

易放棄這項價值。此外，居屋按揭供款通常低於同等私人租金，亦減少因現金流壓力而違約的誘因。

房委會作為按揭擔保人，承擔餘下風險。其過去39年紀錄相對穩健：約4,500宗違約個案合共造成9.91億港元虧損，相對於867億港元的擔保貸款組合，平均每年虧損約2,500萬港元；超過90%的虧損發生於1997/98至2009/10的13年間。在建議方案下，即使採用較保守假設（累積違約率5%、違約損失率20%），預期每年擔保索償仍維持在數千萬港元水平，相對房委會儲備及政策收益而言屬可控。附錄D提供詳細情景模型。

較低首期要求亦可能引起逆向選擇和風險的憂慮。然而，在居屋制度下，這兩項風險均可透過現有設計部分緩和。收入上限和資產限額已把參與者限制在特定中等收入範圍內，減低申請者是高風險借款者的可能性。至於道德風險，30%至40%的市值折讓本身已形成強烈誘因，促使業主持續供款：陷入困難的業主若違約，失去的不只是小額現金首期，而是價值約135萬至180萬港元的補貼。這些制度特點可降低但不能完全消除風險，因此以先導方式分階段推行仍屬審慎。

【表五】：不同樓價跌幅情景下的風險評估

市場價格衝擊	實際按揭成數	是否負資產	估算違約率
0%(基準)	57%	否	~0.20%
-10%	63%	否	~0.25%
-20%	71%	否	~0.40%
-30%	81%	否	~0.70%
-43%(門檻)	100%	是	~1.00%

註：評估市值450萬港元；居屋折讓40%；名義按揭成數95%；初始貸款256.5萬港元。違約率以金管局拖欠數據及房委會擔保虧損紀錄(SHC 26/2023)作基準標準。方法論見附錄D。

6.2 需求膨脹與建屋組合

一項主要風險是：若增加對買家的支援，北都居屋供應卻未能同步配合，可能反而加劇競爭。正因如此，第二個建議是逐步將北都公營房屋組合由約6:4的公屋與居屋比例，調整至5:5作為基準。這不是以資助置業取代公屋需要，而是避免具戰略性意義的北都過度偏向公屋。若北都居屋供應仍然太少，5%首期措施和攪珠權重可能只是令有限單位競爭更激烈。屆時政策或可改善部分申請人的個別入手機會，卻未必能實質擴大年輕住戶的置業路徑。

因此，5:5基準應視為中期規劃保障，並透過未來北都用地分階段引入。政府可按公屋輪候壓力、居屋銷情、項目需求及揀樓結果定期檢討。若銷情弱於預期，可調整基準；若需求強勁，該基準則可為擴大北都青年置業政策提供更清晰的供應配合。

6.3 公平及分配疑慮

將95%按揭待遇限於購買指定北都單位的白表青年，可能引來其他地區白表申請人的質疑，因為他們仍須面對10%的首期要求。這是政治和分配的問題，尤其當方案被理解為對某一群組的優惠，而非服務於地區發展目標的政策工具時。

較合適的回應，是清楚把計劃界定為具針對性的第一階段措施。較低首期安排的理據並非任意，而是有具體公共政策目標：鼓勵北都早期住戶形成和人口定居。從這角度看，地點要求不是附帶限制，而是政策本身的核心。不過，政府亦應清楚說明，若先導計劃成效良好，日後可考慮擴展至其他居屋發展項目，以減低計劃被視為永久偏待某一地區的風險。

6.4 單位面積與供應取捨

提高最低實用面積和兩房或以上單位比例，可能會減少可提供的單位總數。學院認為，社會必須認清目標，作出取捨。

北都居屋的目標不應只是最大化單位數目。若政策目標是吸引有長期定居潛力的年輕住戶，單位質素和面積便同樣重要。

若一個發展項目以極細單位為主，短期入場人數或會增加，但長期留居能力會被削弱，亦會降低北都對已婚夫婦和未來組織家庭住戶的吸引力。

6.5 年度檢討與調整

本建議應納入房委會現行對居屋定價、銷售安排和分配規則的年度檢討周期。

這是一項重要的配套，政策不需要成為永久不變的固定規則；相關參數可在每年居屋銷售前，按最新數據檢討和調整。

主要年度檢討指標應包括：

- 北都居屋申請比例；
- 18至39歲申請人比例；
- 已婚或正在組織家庭的申請人比例；
- 成功中籤後的購買率；
- 拒絕或放棄揀樓比例；
- 平均首期和按揭負擔；
- 單位面積選擇模式；
- 按揭拖欠及擔保風險；

除年度運作檢討外，政府亦應考慮設立五年的日落檢討。五年後，可按承購情況、財務風險、定居成效及北都發展需要，決定延續、調整、擴展或撤回政策。

6.6 樓價上升疑慮

任何降低首期門檻的政策，常見反對意見是其效果可能推高樓價，令買家未必真正受惠。這種憂慮在私人房屋市場有一定基礎，因為價格由邊際買家的支付意願決定；但在居屋制度下，情況並不相同。

居屋售價由房委會按行政公式釐定，即以評估市值作固定折讓（現時30%至40%），並加入以住戶收入為基準的可負擔性調整。價格並非由居屋申請人的邊際出價決定，亦不會因認購增

加而上調。因此，降低首期要求改變的是入場現金門檻，制度設計上不會推高居屋售價。

餘下疑慮是，較強居屋需求會否外溢至相近私人單位價格。兩項設計特點可限制此風險。第一，計劃地理上限於指定北都發展項目，該區與現有私人市場的直接可比性較低，而政府仍

透過居屋供應和定價機制扮演重要角色。第二，居屋轉讓限制令單位在相當長時間內只能於第二市場流轉，減少短期補貼被捕捉後流入公開市場價格的可能性。第6.5節提出的年度檢討，應監察評估市值參數和認購倍數；若出現意外反饋效果，可透過標準定價公式和銷售安排處理，而非立即暫停整個計劃。

7. 結語

北部都會區將塑造香港下一代的城市空間。它的成敗不只取決於樓宇和基建質素，更取決於能否形成穩定、有活力、願意長期留下的社區。年輕在職家庭是最理想的早期定居者，但他們需要看見遷入北都的理由，也需要有能力作出置業和定居承諾。

本建議正是同時處理這兩個問題。讓白表青年「**買得到**、**有供應**、**抽得到**、**住得下**」：將首期由10%降至5%，令北都居屋買得到；更均衡的公屋與居屋供應組合，令置業路徑在規模上更有保障；累進式攪珠權重，令符合北都定居目標的年輕住戶更有中籤希望；較佳單位面積和家庭友善設計，則令住戶更有條件組織家庭和長期留居。

塑造北都第一批定居者組合的時間窗口很短，而且正在收窄。古洞北及粉嶺北將於2026年開始人口遷入；首個北都居屋銷售周期目標為2027年；洪水橋及更廣泛北都的單位供應將在2028至2032年間逐步增加。第一批居民的組成，將在這個窗口期內逐步定下；一旦發展區入伙，早期住戶結構便會影響一整代社區發展。香港不能等到社區權屬和人口組合已經成形後，才回頭招攬年輕業主住戶。因此，在2026至2027年居屋周期採取行動，不只是一般政策優化，而是一次關鍵的決策時點。本文提出的四項政策調整，均可在房委會現有規則制定權限內推行，毋須修改或另立法例，亦毋須新增大型預算項目，並有機會趕及相關決策時點落實。行動的成本已在第6.1節界定和量化；不行動的成本，則可能是北都未能吸引年輕住戶在早期遷入定居，作為北都發展的關鍵支柱。

附錄A：詳細可負擔性計算

本附錄補充說明本文有關首期、每月供款及儲蓄時間的計算方法。相關估算旨在比較不同首期要求下，青年白表買家面對的入場門檻及持續供款壓力，而非預測個別申請人最終能否獲批按揭。

本文的核心比較，是白表買家在10%首期要求下，與建議方案下5%首期要求之間的差異。由於首期通常需要以現金儲蓄支付，對不少青年申請者而言，首期要求不只是樓價的一個百分比，而是決定他們能否在成功中籤後即時完成購買的實際門檻。

【表六】顯示，在不同居屋售價下，將青年白表買家的首期要求由10%降低至5%，可明顯減少買家在入場一刻需要準備的現金金額。以250

萬港元單位為例，10%首期為25萬港元，5%首期則為12.5萬港元，兩者相差12.5萬港元。若單位售價較高，節省的首期金額亦會相應增加。

每月供款方面，【表六】同時比較95%及90%按揭下的估算供款。本文假設按揭利率為3.5%、還款期為30年，並採用標準等額還款公式計算。結果顯示，降低首期比例雖會令貸款額上升，但每月供款增幅相對有限。以250萬港元單位為例，95%按揭下每月供款約為10,665港元，90%按揭下則約為10,104港元，兩者相差約561港元。換言之，建議方案的主要政策效果，是降低買家在簽約一刻需要即時準備的現金首期，而不是大幅改變每月供款負擔。

【表六】：不同居屋售價下5%與10%首期要求及每月供款比較

售價	首期 (10%)	首期 (5%)	所需儲蓄差額	每月供款 (95%按揭)	每月供款 (90%按揭)
HK\$1,700,000	HK\$170,000	HK\$85,000	HK\$85,000	HK\$7,253	HK\$6,871
HK\$2,000,000	HK\$200,000	HK\$100,000	HK\$100,000	HK\$8,532	HK\$8,083
HK\$2,500,000	HK\$250,000	HK\$125,000	HK\$125,000	HK\$10,665	HK\$10,104
HK\$2,700,000	HK\$270,000	HK\$135,000	HK\$135,000	HK\$11,518	HK\$10,912
HK\$3,500,000	HK\$350,000	HK\$175,000	HK\$175,000	HK\$14,931	HK\$14,146

註：假設按揭利率為3.5%、還款期為30年，並按標準等額還款公式估算每月供款。95%按揭及90%按揭分別以單位售價的95%及90%作為貸款額計算。首期差額指10%首期與5%首期之間的現金要求差距。以上估算未計及按揭保費、印花稅、律師費、差餉、管理費、裝修、維修及其他交易成本，僅供情景比較之用。

【表七】進一步顯示，首期比例下調對儲蓄時間的影響。以250萬港元單位為例，若每月可儲蓄5,000港元，累積10%首期需約50個月，即4.2年；若首期要求降至5%，所需時間則縮短至約25個月，即2.1年，節省約25個月。若每月可儲蓄金額較低，首期比例下調所節省的時間更為明顯。這反映降低首期要求的作用，並非單純提高購買力，而是縮短青年買家由有置業意願到具備實際入場能力之間的時間差距。

需要強調的是，本附錄的估算未包括按揭保費、印花稅、律師費、差餉、管理費、裝修、維修、保險及其他交易成本。實際供款能力亦會受銀行按揭審批、按揭保險要求、收入穩定性、家庭開支及利率變動影響。因此，相關數字應視為政策情景比較，而非個別買家的財務建議或精確負擔能力評估。

【表六】：不同居屋售價下5%與10%首期要求及每月供款比較

儲蓄速度	儲夠10%所需時間	儲夠5%所需時間	節省時間
每月3,000港元	83個月(6.9年)	42個月(3.5年)	41個月(3.4年)
每月5,000港元	50個月(4.2年)	25個月(2.1年)	25個月(2.1年)
每月8,000港元	31個月(2.6年)	16個月(1.3年)	15個月(1.3年)

註：儲蓄時間以所需首期金額除以每月儲蓄額估算，並以250萬港元居屋單位作為基準。10%首期及5%首期分別為25萬港元及12.5萬港元。節省時間指累積10%首期所需時間與累積5%首期所需時間之間的差距。以上估算假設每月儲蓄額固定，未計及收入增長、租金支出變化、家庭支援、投資回報或其他一次性開支。

附錄B：北都發展時間表及供應預測

本附錄整理北部都會區相關房屋及公營房屋供應的時間表，用以評估本文建議在不同發展階段可能產生的影響。由於北都發展涉及多個片區、項目及基建時序，實際供應安排仍可能因工程進度、土地交付、規劃調整及銷售安排而改變。

【表八】列出北部都會區主要房屋供應指標，以及本文用作推算的北部居屋供應估算。根據《北部都會區行動綱領2023》，北都將提供約50萬個新增房屋單位；而《長遠房屋策略2025》則提出，2026/27至2035/36年度的十年房屋供應目標為42萬個單位，其中29.4萬個為公營房屋，佔整體供應約70%。在未來五年預測中，資助出售房屋供應約為59,900個單位，顯示資助置業仍是公營房屋供應中的重要組成部分。

在此基礎上，本文將北部居屋供應大致分為兩個階段。第一是2027至2029年。按現時可見的北都居屋及資助出售房屋項目時序估算，早期階段每年北部居屋供應約為2,200個單位。第二是2030至2031年。隨着更多北都公營房屋項目逐步落成，估算每年北部居屋供應可增加至約5,350個單位。

這些供應估算的目的，是為正文的需求及受惠人數推算提供基礎。若假設白表買家佔北部居屋供應的50%，並假設其中25%至40%為合資格青年住戶，則早期階段每年可直接受惠的青年住戶約為550至880戶；到增長期，每年可直接受惠的青年住戶則約為1,340至2,140戶。

換言之，即使北部居屋供應在增長期有所增加，每年能夠直接受惠的青年住戶數量仍然有限。若對比正文估算的北都潛在青年白表需求，即約10,000至40,000戶，早期及增長期的年度供應均難以完全吸收相關需求。這反映建議方案不大可能對早期北部居屋供應造成過大的短期壓力；相反，在供應有限的情況下，政策設計更需要精準識別和支援最有可能在北部都會區落戶、工作和建立家庭的青年住戶。

本附錄的供應推算亦支持本文第二項建議，即北都公營房屋組合應逐步由現時較偏向公屋的比例，調整至較均衡的公屋與資助出售房屋比例。

由於北都發展仍在推進，若相關項目的落成時間、單位數目、綠白表比例、居屋定價、銷售安排或基建交付時間出現重大變化，本文的受惠人數估算亦應相應修訂。

【表八】北部都會區公營房屋供應及北部居屋供應估算

指標	數字	資料來源
北部都會區規劃單位總數	~500,000	《北部都會區行動綱領2023》
十年房屋供應目標 (2026/27至2035/36年度)	420,000	《長遠房屋策略2025》
公營房屋比例	294,000 (70%)	《長遠房屋策略2025》
私人房屋	126,000 (30%)	《長遠房屋策略2025》
資助出售房屋 (五年預測)	59,900	《長遠房屋策略2025》
北都居屋供應 (2027至2029)	~2,200	《2025/26年度及2026/27至2030/31年度公營房屋項目資料》
北都居屋供應 (2030至2031)	~5,350	《2025/26年度及2026/27至2030/31年度公營房屋項目資料》

原料來源：房屋局、發展局、《北部都會區行動綱領2023》、《長遠房屋策略2025》、房委會和房協項目資料；未來經濟學院整理及估算。

附錄C：國際比較

本附錄簡要比較英國、澳洲及新加坡曾經或現行的首次置業支援措施，以說明協助年輕或首次置業者跨過首期門檻，並非香港獨有的政策討論。不同地區的房屋市場、按揭制度、土地制度及公共財政安排均有明顯差異，相關政策不能直接套用於香港；然而，它們共同反映一個政策邏輯：當首次置業者具備一定供款能力，但難以在短時間內累積足夠首期時，政府可透過有限度的貸款、擔保、補貼或儲蓄支援，降低入場門檻。

【表九】列出三個具代表性的國際案例。英國 Help to Buy 曾透過政府股本貸款，協助買家以較低首期購入新建住宅；澳洲 Home Guarantee Scheme 則透過政府擔保，讓合資格買家可用較低首期置業，並避免按揭保險成本；新加坡公積金住房津貼則透過直接津貼及公積金制度，支援首次置業家庭購買資助房屋。

這些案例對香港的啟示，不在於照搬其模式，而在於確認「首期門檻」本身是一個可以由公共政策處理的問題。相比英國的股本貸款、澳洲的政府擔保或新加坡的直接津貼，本文建議的北都青年白表5%首期安排更為有限：它不需要設立新的現金補貼或另類貸款計劃，而是在現有居屋、按揭保險及房委會擔保制度下，針對指定北都項目及合資格青年買家作出有限度調整。

因此，國際經驗支持本文的基本方向：若政策目標是協助有穩定收入、但缺乏足夠首期儲蓄的年輕住戶進入資助置業階梯，政策工具不應只集中於增加抽籤機會，亦應處理成功中籤後的入場資金障礙。香港的優勢在於居屋本身已有折讓定價、轉售限制及按揭擔保機制，若配合清晰資格限制、項目範圍和風險監察，較低首期安排可以成為一項有針對性、可控及具試點性質的青年落戶工具。

【表九】北部都會區公營房屋供應及北部居屋供應估算

計劃	國家／地區	機制	規模	對香港的參考價值
Help to Buy	英國（2013至2023年）	政府提供20%股本貸款（倫敦為40%），首5年免息，出售時償還	協助逾380,000個住戶	具直接可比性的股本貸款模式；大規模實施顯示其可行性
Home Guarantee Scheme	澳洲（2020年至今）	政府為買家5%首期與20%按揭成數門檻之間的15%差額提供擔保，免除按揭保險	每年約60,000個名額	最接近本文降低按揭成數門檻的建議；政府作為擔保人，而非貸款人
公積金住房津貼	新加坡	為首次購買組屋者提供5,000至80,000新加坡元現金津貼，資金來自公積金	適用於所有合資格買家	直接津貼模式；制度成熟，但需要類似公積金的基建

註：本表只作政策比較，旨在概括不同地區協助首次置業者降低首期或入場門檻的主要工具。各地制度在房屋市場結構、按揭監管、土地制度及公共財政安排上存在差異，不能直接等同或套用於香港。比較重點在於辨識共同政策邏輯，即透過股本貸款、政府擔保、儲蓄支援或住房津貼，協助具備供款能力但首期不足的買家進入置業階梯。

附錄D：評估風險的方法說明

本附錄說明本文用以評估5%首期安排潛在財務風險的方法，相關估算並非違約率預測模型。

情景校準

首先，本文以香港過往樓市下行周期作為壓力情景參考。在1997至2003年的樓市調整期間，住宅樓價曾由高位至低位下跌約61%，屬香港住宅市場中最嚴重的下行周期之一。同期住宅按揭拖欠比率明顯上升，並於2001年4月達到約1.43%的高位，其後逐步回落。近年住宅按揭拖欠比率則長期處於低水平，反映整體按揭信貸表現相對穩定。本文採用上述歷史經驗，作為設定壓力情景及違約概率的參考基礎。

其次，本文參考房委會作為資助出售房屋按揭擔保人的歷史經驗。根據房委會資料，1984/85至2022/23年間，房委會就約45,000宗違約個案向按揭銀行支付約9.91億港元補足差額；截至2023年3月，未償還擔保按揭組合約為867億港元，涉及約66,250宗貸款，平均每年虧損約2,500萬港元。

財政或有負債估算

本附錄假設合資格青年白表買家承造95%按揭，並以每個單位貸款額256.5萬港元作為基準。若每年有5,000個單位受惠，總貸款額約為128億港元。再按不同情景設定違約概率及違約損失率，推算潛在年度索償金額。

【表十】列出三個簡化情景。在基準情景下，

假設市場沒有明顯價格衝擊，違約概率為0.20%，違約損失率為15%，估算年度索償約為380萬港元，約佔受保金額0.03%。在嚴重情景下，假設樓價下跌30%，違約概率提高至0.70%，違約損失率為20%，估算年度索償約為1,800萬港元，約佔受保金額0.14%。在極端情景下，假設樓價下跌43%，即接近負資產臨界點，違約概率提高至1.00%，違約損失率為20%，估算年度索償約為2,570萬港元，約佔受保金額0.20%。

這些估算顯示，即使在較嚴重的壓力情景下，潛在擔保索償仍大致維持在數千萬港元水平，與房委會過往按揭擔保虧損規模相若。這並不代表方案沒有風險，而是說明在居屋折讓定價、轉售限制、收入及資產審查、銀行按揭審批，以及房委會既有擔保機制下，風險具有一定緩衝，並可透過分階段推行及定期檢討管理。

需要注意的是，本附錄採用的是簡化情景方法，並未完整模擬利率上升、失業率變化、家庭收入下降、提前還款、轉按、物業轉售限制及不同住戶行為反應等因素。因此，表中數字應視為參考，而非精確預測。若政策正式推行，政府及相關機構應建立持續監察機制，定期追蹤拖欠率、違約率、索償金額、申請人收入變化及北都居屋轉售情況，並按實際風險調整資格、配額及按揭安排。

【表十】北部都會區公營房屋供應及北部居屋供應估算

情景	違約概率	違約損失率	年度索償(百萬港元)	佔受保金額比例
基準(沒有衝擊)	0.20%	15%	~3.8	~0.03%
嚴重(-30%)	0.70%	20%	~18.0	~0.14%
極端(-43%)	1.00%	20%	~25.7	~0.20%

資料來源：香港金融管理局、房委會、未來經濟學院整理及估算。

附錄E：合資格住戶需求估算方法

概覽及公式

本附錄說明第5.2節用以估算年輕白表居屋合資格住戶數目及需求範圍的方法。目的不是預測某一次銷售的實際申請數目，而是為指定北都居屋項目的潛在需求基礎提供粗略規劃估算。

合資格住戶估算取自2021年人口普查5%微觀數據樣本，並採用三類申請住戶估算方法。需求範圍則按兩項簡單情景假設計算：20%至40%的申請比例，以及20%至40%的北都接受比例。

步驟一：界定合資格年輕白表住戶池

方法首先識別18至39歲、在港居住至少七年、並非住家傭工、司機或園丁、非業主，且並非公屋或中轉房屋戶主的人士。收入資格則在相關住戶類型分類後套用。

- A類涵蓋現有核心家庭住戶。這些住戶直接按住戶計算，並以白表家庭入息上限作為住戶收入資格限額。
- B類涵蓋一人住戶及無親屬關係人士。這些人士直接按單身申請住戶計算，並以白表一人入息上限作為個人收入資格限額。

- C類涵蓋與父母同住的未婚成年子女，以及親屬住戶中的其他相關成年人。這些人士按年齡劃分的分戶率轉換為住戶。單人分戶部分以個人收入評估，多人分戶部分則以住戶收入評估。

將上述方法套用於2021年人口普查5%樣本並加權20倍後，【表十一】顯示估算得出的數字，約250,100個合資格住戶池：其中約74,900戶為A類核心家庭住戶，31,400戶為B類直接單身申請住戶，143,700戶為C類以分戶率轉換的住戶。

此估算旨在回應與18至39歲人士相關的白表合資格住戶政策問題，不應解讀為實際申請數目，亦不是精確的統計。

步驟二：套用簡單需求範圍

本報告採用簡單需求範圍，而非建立詳細行為模型。假設估算所得的合資格年輕白表住戶中，有20%至40%會在建議方案下積極申請居屋；而這些潛在申請人中，有20%至40%願意選擇指定北都項目。因此，整體需求轉換率為合資格住戶池的4%至16%。

【表十一】18-39歲青年白表合資格住戶基礎估算

組成部分	計算方法	估算合資格住戶
核心家庭住戶	直接按住戶計算；住戶收入測試	~74,900
一人住戶	直接按單身申請住戶計算；個人收入測試	~31,400
與父母同住的成年子女	按年齡分戶率轉換	~143,700
合資格住戶總數	A + B + C	~250,100

註：估算以2021年人口普查5%微觀數據樣本為基礎，並按18至39歲、香港永久居民、非業主及白表收入資格等條件篩選。核心家庭住戶及一人住戶按住戶層面直接計算；與父母同住的成年子女則按年齡分戶率轉換為潛在住戶。相關估算未能完全反映資產限額、過往物業擁有紀錄、家庭支援、申請意願及實際申請組合，僅作潛在需求基礎估算。

兩項假設均僅供規劃用途。申請比例不是觀察所得的青年特定申請率；北都接受比例亦不是對任何單一次銷售中實際項目選擇的預測。將4%至16%的綜合範圍套用於約250,100個合資格住戶池，可得出北都居屋需求約10,000至40,000戶。

須注意三點。第一，基於人口普查的合資格住戶池採用2021年數據，其後人口、移民、勞動市場及房屋市場條件均有變化。第二，微觀數據不能完全包含所有居屋資格，包括資產上限及過往置業紀錄。第三，估算不能觀察合資格人士實際會如何申請，例如單獨申請、與配偶申請，或與其他家庭成員一同申請。

步驟三：估算北部都會區居屋需求

【表十二】顯示，在低需求情景下，若假設20%的合資格青年白表住戶會申請居屋，並有20%的申請者願意選擇北都項目，綜合需求轉換率為4%，估算北部居屋需求約為10,000戶。在中需求情景下，若兩項比例均為30%，綜合需求轉換率為9%，估算需求約為22,500戶。在高需求情景下，若兩項比例均為40%，綜合需求轉換率為16%，估算需求約為40,000戶。

這一結果顯示，即使在較保守的假設下，北都居屋仍可能存在約10,000戶的青年白表潛在需

求；若申請意願及北都接受程度較高，需求規模則可能上升至約40,000戶。

限制

人口普查微觀數據不能完全包含所有居屋資格，尤其是資產上限、過往置業紀錄、住戶申請組成和詳細行政資格審查。

估算以2021年人口普查為基礎。其後香港青年人口、勞動人口、移民模式、收入、住屋偏好及居屋市場情況或已有變化。因此，結果應視為粗略的人口普查規劃代理，而非確定的現時行政統計。

方法估算的是與18至39歲人士相關的合資格住戶。它較簡單人數統計更貼近居屋申請邏輯，但不能得知個別人士實際會單獨、與配偶或與其他家庭成員一同申請。

C類估算依賴按年齡劃分的分戶率。這些比率可近似反映住戶形成傾向，但未必完全捕捉與父母或其他親屬同住、且符合收入資格的年輕成年人的實際行為。

申請比例和北都接受比例均為情景假設。待指定北都居屋銷售取得實際承購和項目選擇數據後，應予以更新

【表十二】北部居屋潛在需求情景估算

情景	綜合需求轉換率	綜合需求轉換率	估算北都居屋需求
低	20%申請比例 × 20% 北都接受比例	4%	約10,000戶
中	30%申請比例 × 30% 北都接受比例	9%	約22,500戶
高	40%申請比例 × 40% 北都接受比例	16%	約40,000戶

註：北部居屋需求按「合資格青年白表住戶 × 假設申請比例 × 假設北都接受比例」估算。合資格青年白表住戶基礎採用表十一估算的約250,100戶。申請比例及北都接受比例為情景假設，並非實際申請率或預測值；相關數字旨在反映不同政策情景下的潛在需求規模

資料來源

[1] 發展局，《北部都會區行動綱領》(2023)；香港特區政府，《2026至27年度財政預算案》。用於說明北都發展規模及策略背景，包括整體房屋和基建框架。

[2] 黃唯一、牛致行與王柏林 (2026)，〈闡釋1985-2023年間香港房屋負擔能力與置業動向〉，《香港經濟政策綠皮書2026》。用於討論香港置業率歷史走勢，包括1980年代中期至2002年置業率上升，以及資助置業在其中的角色。

[3] 香港房屋委員會，《2024/25年報》；房委會有關居屋2024及居屋2025的資料。用於近期居屋供應數字，包括居屋2025將提供超過8,300個單位、高於2024年7,132個，以及文中討論的近期超額認購趨勢。

[4] 香港房屋委員會歷年攬珠及銷售統計。用於本文對白表居屋中籤率的歷史討論，包括早期白表成功率較高、其後大幅下降的說法。

[5] 香港工會聯合會(2024年10月)，《青年未來置業儲蓄計劃建議書》。用於討論首期障礙作為青年置業主要阻力，以及工聯會對此政策議程的貢獻。

[6] 香港房屋委員會現行居者有其屋計劃資格規則。用於白表收入及資產限額，包括現行單身及家庭申請人的每月入息上限及資產上限。

[7] 香港房屋委員會(2023)，《房屋委員會資助房屋小組委員會文件：資助出售單位按揭安排》。

[8] 香港特區政府房屋及北都規劃資料，包括《長遠房屋策略》2025年度進度報告及相關政策文件。用於本文對2026/27至2035/36年度十年房屋供應目標420,000個單位(其中294,000個為公營房屋)的討論，以及北都人口遷入和房屋交付的大致時間。

[9] 政府統計處，2021年人口普查5%樣本數據集及使用者指南；以及相關住戶統計。用於三類申請住戶估算、住戶組成變項、分戶率構建，以及年輕成年人的同住模式和房屋結果討論。

[10] 政府統計處人口及勞動人口統計。用於本文有關青年人口及勞動人口下降的討論，包括正文引用的18至39歲人口及20至39歲勞動人口(不包括外籍家庭傭工)數字。

[11] 香港中文大學香港亞太研究所(2024)民意調查。用於正文中約三分之一受訪者表示若可以便會移民的說法，以及所引述的推動因素，包括經濟前景、生活環境及住屋成本。

[12] 香港特區政府／入境事務處有關高端人才通行證計劃資料。用於正文中該計劃截至2025年底帶來超過90,000名抵港人士的說法。