發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132



英國的住房市場具有複雜多樣的特徵，反映了社會經濟、歷史和區域差異等多方面的影響。隨著時間的推移，住房模式在不同地區和社會群體之間呈現出顯著的差異。這些模式不僅包括住房擁有率和租房率，還涉及到住房的類型、租賃方式、住房負擔能力以及政府政策的影響。

在全國範圍內，住房擁有率的變化反映了更廣泛的經濟和社會趨勢，如房價波動、信貸可得性以及人口結構的變化。此外，區域差異顯著。例如，倫敦與其他地區相比，租房更加普遍，而完全擁有住房的比例則較低。這些差異不僅影響到家庭的生活品質，還對社會的整體經濟結構產生了深遠的影響。

Phoca PDF

發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132

由於大不列顛及北愛爾蘭聯合王國分為英格蘭、威爾斯、蘇格蘭及北愛爾蘭四個部分，各有自己的國情及房屋政策；因此本文只討論英格蘭的住房模式，並通過對最新數據的分析，揭示當前住房市場的趨勢。

英格蘭的房屋保有權主要分為三種：①業主自住(Owner occupation)；②私人租賃(Private rented sector, PRS) 和③社會租賃 (Social rented sector, SRS)

。業主擁有包括完全擁有房屋和有抵押貸款的家庭。社會租賃部分包括地方當局和住房協會的住房。

一、在英格蘭，住房自有權指的是個人或家庭擁有房屋的各種方式。以下是英格蘭不同類型的住房自有權：

A.完全擁有 (Outright ownership)：

這類型的房主已經全額償還了抵押貸款或無需貸款便購買了房產，完全擁有房產，沒有任何未償還的貸款或債務。

B. 抵押貸款擁有 (Ownership with a

Phoca PDF

mortgage)：

這是英格蘭最常見的住房擁有方式。房主透過抵押貸款來購買房產，在償還貸款期間，房主被視為房屋的法律擁有者，直到貸款全額償還。

C.共有產權(Shared ownership)：

共有產權計劃通常由住房協會提供，允許買家購買房產的一部分股份（通常為25%至75%），並為未擁有的部分支付租金。此計劃旨在使購房更為負擔得起。買家可以逐步購買更多股份，最終可能完全擁有房產，這個過程被稱為「階梯式增購」。

D.租賃權擁有(Leasehold ownership)：

房主在指定期限內（租期）擁有房產，租期可以從幾年到999年不等，具體取決於協議。房屋所處的土地由自由保有者 (freeholder) 擁有。租賃權擁有者可能需要向自由保有者支付地租和服務費，並通常負責在租賃條款內維護房產。

E.自由保有權 (Freehold ownership)：

房主無限期擁有房產及其所處的土地，自由保

Phoca PDF

有者對房產擁有完全的控制權，不受地租或租賃條款的限制，這是最安全和絕對的擁有形式。

F.普通保有權(Commonhold ownership)：

是租賃權的替代形式，主要用於公寓大樓或多個單位的開發案。每個單位的所有者以自由保有的形式擁有其房產，並透過普通保有協會與其他單元所有者共享對公共區域（如走廊和花園）的所有權。與傳統的租賃權安排相比，這種所有權形式賦予房主更多的控制權。

G.共同擁有（聯合所有權）(Co-ownership/Joint ownership)：這指的是兩人或多人共同擁有一處房產。共同擁有有兩種主要形式：

??共同租賃：每個共同所有者擁有房產的等額份額，如果一名所有者去世，其份額自動轉移給其他生存的共同所有者。

??共同租賃權：每個共同所有者擁有房產的明確份額，這些份額可以不均等。與共同租賃不同的是，每個所有者的份額可以透過遺囑傳遞給他人或獨立出售。

H.購屋權(Right to buy)：

購房權計畫允許符合資格的市政住房和住房協會租戶以折扣價購買其租住的房屋。該計劃旨在鼓勵社會住宅租戶的住房自有權。透過此計劃購屋的人可以完全擁有房產，也可以透過抵押貸款來支付購買費用。

Phoca PDF

發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132

I.購屋協助：股權貸款(Help to buy: Equity loan)

：該政府計劃旨在幫助首次購房者和現有房主購買新建房產。買家可以申請股權貸款，通常為房產價值的20%（在倫敦為40%），同時提供至少5%

的首付款。股權貸款在前五年內免息，買家需為剩餘部分申請抵押貸款。

J.購屋租賃（中間租賃） (Rent to buy [Intermediate rent])：

購屋租賃計劃允許租戶以較低的租金

（通常低於市場租金的20%

）租用房產，並在一定期限後選擇購買該房產。此計劃可幫助租戶在租用自己打算購買的房產時累積首付款，購買方式可以是完全擁有或共有產權。

這些不同類型的住房自有權反映了英格蘭提供的多樣化住房選擇，以滿足不同財務狀況和需求。政府計畫如共有產權和購屋幫助在促進各收入群體的住房自有權方面發揮了重要作用。

二、英格蘭的私人租賃部分（PRS

）是住房市場的重要組成部分，為包括年輕專業人士、家庭以及那些無法負擔購房或不符合社會住房條件的人們提供住房。

Phoca PDF

A.規模與成長：PRS

在過去幾十年中顯著增長，現在是英格蘭僅次於自有住房的第二大住房形式。

B.租戶人口結構：PRS容納了各種類型的家庭

??年輕人：大量私人租屋者是35

歲以下的年輕人，其中許多人無法負擔購屋或更傾向於租房的靈活性。

??家庭：越來越多的有孩子的家庭居住在私人租賃部門。這一趨勢正在增長，因為年輕家庭越來越

難以負擔購房。

??老年租戶：老年人中私人租屋者的數量也在增加，通常是出於經濟需要或在賣掉房產後的一種生活方式選擇。

C.房產類型：PRS包括多種類型的房產：

??房屋：許多家庭租住房屋，尤其是在郊區或鄉村地區。

??公寓 / 住宅：公寓在城市地區尤其常見，如倫敦、曼徹斯特和伯明翰。

??多人居住的房屋 (House in multiple occupations, HMOs)
：這些房產出租給三名或更多租戶組成多個家庭，通常用於學生或共享住宿的年輕專業人士。

Phoca PDF

發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132

D.租賃協議：PRS中最常見的租賃協議形式是保證短期租賃 (Assumed shorthold tendency, AST)；其主要特點包括：

- 初始期限：通常AST的初始固定期限為六個月到一年。

- 滾動期限：在初始期限結束後，租賃通常會變為週期性或滾動租賃，租約按月自動續約，除非任何一方終止。

- 通知期：房東通常需要提前至少兩個月通知結束租約，而房客通常需要提前一個月通知。

E.租金水平：PRS中的租金水平因地點、房產類型和狀況而異：

- 倫敦和東南部：倫敦和英格蘭東南部的租金水準顯著高於全國其他地區。倫敦的平均租金通常是全國平均水平的兩倍以上。

- 區域差異：英格蘭北部、中部 (Midlands)
以及農村地區的租金通常較低，儘管在某些熱點地區租金也可能較高，例如伯明翰、大曼徹斯特的市中心。

F.法規與標準：PRS受法規監管，以確保最低的物業維護標準和租戶保護：

- 安全標準：房東需確保其房產符合基本的安全標準，包括瓦斯、電力和消防安全。

Phoca PDF

??押金：房東必須將房客的押金存入政府核准的押金保障計畫中。

??許可證：某些類型的房產，特別是HMOs
，需從當地議會獲得許可。某些地區也實施了選擇性許可製度，適用於所有私人租賃房產。

G.挑戰與問題：

??可負擔性：特別是在大城市，高昂的租金可能使得許多家庭難以負擔租房，導致經濟壓力。

??租賃保障：雖然AST

提供了一定的保障，但當房東決定出售房產或提高租金時，租戶通常面臨不確定性。

??住房品質：儘管許多私人租賃房產維護良好

，但一些PRS

住房的品質令人擔憂，特別是那些由「意外房東」（那些繼承或無法出售房產而出租房屋的人）

擁有的舊房產。

??驅逐(Evictions)：使用「第21
條」通知（允許房東無需理由驅逐租戶）一直是一個有爭議的問題，導致要求改革的呼聲。

H.政府政策與改革：

??改革：關於改革PRS

Phoca PDF

以改善租戶保障和住房

標準的討論一直在進行。例如，政府已提議禁

止第21條「無過失」驅逐，並引入新的周期性租賃制度，以為租戶提供更多保障。

對房東和租戶的支持：各類計劃和法規已推出或審議中，以支持房東和租戶，如《租戶改革法案》(Renters(Reform) Bill)，該法案旨在徹底改革該部門，以為租戶提供更多保護，並為房東提供更明確的指導方針。

英格蘭的私人租賃部分在提供住房，尤其是在城市地區，發揮著至關重要的作用。然而也面臨著

與可負擔性、保障性和品質相關的持續挑戰，這些問題是當前和擬議中的政府改革的重點。

三、英格蘭的社會租賃（以下又稱為社會住宅(Social housing)

）部分在為低收入者或需要額外支持的人提供可負擔住房方面起著關鍵作用。

A.定義與目的：

社會租賃部門由地方當局（市政府(City

Council)

）和住房協會（非營利組織）提供的住房組成。這些住房以低於市場價格的租金出租，以確保那

Phoca PDF

些在私人市場上可能難以找到適當住房的人能夠負擔得起。

??社會租賃住房的主要目的是為有需要的個人和家庭提供安全、可負擔的住房，包括老年人、身障人士和低收入人群。

B.所有權與管理：

??地方當局（市政府）：傳統上，地方市政府是社會住宅的主要提供者。儘管許多房產已轉移給住房協會管理，市政府仍管理大量社會住宅。

??住房協會：這些非營利組織現在是英格蘭最大的社會住宅提供者。他們建造、擁有和管理房產，通常專注於可持續的、以社區為中心的發展項目。

C.可負擔性：

??社會住宅的租金通常低於市場租金，使得低收入者能夠負擔得起。租金水平通常透過公式來確定，該公式考慮了當地收入水平、房產價值和其他因素，以確保租金的可負擔性。

??可負擔租金：某些房產以「可負擔租金」出租，通常為當地市場租金的80%。這仍然被視為社會租賃部門的一部分，但目標是收入稍高但不符合傳統社會租賃住房標準的租戶。

D.

租賃權與保障：社會租賃部分的租戶通常比私人租賃部門的租戶享有更大的租賃保障。大多數租戶持有長期租賃，如市政住房的保障租賃或住房協會房產的保證租賃，這些租賃提供了強有力的

Phoca PDF

驅逐保護，為租戶提供了穩定和安心。

E.資格與分配：

取得社會住宅通常是基於申請者的需要，地方當局處理輪候名單（或住房登記冊），分配通常根據不同的需要程度進行分級或評分。

優先考慮的通常是無家可歸者、居住環境過於擁擠或不適合的申請者、或有特定健康或社會性需求 (social needs) 的人。

F.品質與標準：

社會住宅提供者需受法規監管，以確保房屋達到一定的品質、安全和維修標準。這包括定期檢查和遵守安全規定，如燃氣和電氣安全。

社會住宅監管機構負責監督這些標準，確保住房協會和地方當局為租戶提供優質的住房和服務。

G.購屋權：1980

年代推出的購房權計劃允許長期社會住宅的租戶以折扣價購買其住房。雖然該政策使許多人得以成為房主，但也導致了社會住宅存量的顯著減少。

H.部門挑戰：

Phoca PDF

??供應短缺：儘管持續努力建造新房屋，需求遠遠超過供應，導致許多地區的等待名單很長。

??資金和投資：關於政府資助水平和私人投資在建造和維護社會住房中的角色的辯論不斷。

??維修與重建：許多社會住宅社區老化，需大量投資進行維護和重建。在財務限制下平衡現代、節能住宅的需求是一個持續的挑戰。

I.

近期發展與政策倡議：政府推出了各種舉措，旨在增加社會住房供應、改善現有住房品質、解決可負擔性和保障性問題。

??可負擔住房計劃：該計劃旨在為開發新建的可負擔住房（包括社會租賃房產）提供資金。

??建築安全改革：2017年6月位於西倫敦市北肯辛頓區 (North Kensington) 的格倫費爾塔火災 (Grenfell Tower fire)，導致72人死亡，74
人受傷的慘劇後，政府更加關注提高社會住宅的安全標準，特別是高層建築的安全。

J.未來展望：

??工黨於今年七月上台後，強調加大發展社會租賃部分，重點在於增加可負擔住房供應、提高住房的能源效率，並確保滿足不同人士的需要，但資金短缺成為重要的障礙。

??關於如何更好地支持該部門的政策討論仍在進行中，包括潛在的改革以增加租戶權利和提高開發社會住宅的可持續性。

Phoca PDF

總之，英格蘭的社會租賃部分對於為數百萬需要的人提供可負擔和安全的住房至關重要。然而，它面臨著供應和資金方面的重大挑戰，這些問題繼續是政策制定者和住房提供者關注的焦點。

四、最新趨勢

以下部分根據《英國住房調查》(The English Housing Survey, EHS) 於2023年12月發表的報告而寫成，他是一項針對英格蘭人民住房狀況以及住房狀況和能源效率的全國性調查。這是歷史最悠久的政府調查之一，於 1967 年首次進行；請注意本文提及的情況以英格蘭地區為主。

趨勢方面，2022-23 年，英格蘭估計有 2,440 萬戶家庭居住在獨立的住房中，這個數字不包括住在療養院或宿舍等機構住宿的人。

業主自住仍然是最大的保有權群體，有 1580 萬戶家庭，佔 2022-23 年所有家庭的 65%。 2003 年，業主自住的比率最高，為 71%。與十年前相比，業主擁有沒有明顯變化。

2022-23 年，私人租賃部分佔住戶總數的 460 萬戶，即 19%。在整個1980年和1990年代，私人租賃住戶的比例穩定在9%至11%左右。儘管自 2000 年代初以來，該部分的規模增加一倍，但自 2013-14 年以來，這一比例一直保持在 19% 或 20%

Phoca PDF

左右。

社會租賃部分有 400 萬戶家庭

(16%)，是佔的比重最少的部門，在過去十年左右的時間裡出現了穩定的長期下降趨勢。

圖1顯示由1980年至2022-23年度為止住宅模式的趨勢（以百分比為單位）

【圖1】

雖然業主自住和社會租賃兩部分的整體比例沒有改變，但這些群體的組成卻發生了變化。業主自住房由

兩大不同群體

組成：完全擁有者和通過抵

押貸款購買房產的人（抵押貸款者）。自2013-14

年以來，完全擁有者的人數已超過抵押貸款者

。到2022-23年，35%的家庭為完全擁有者，而29%

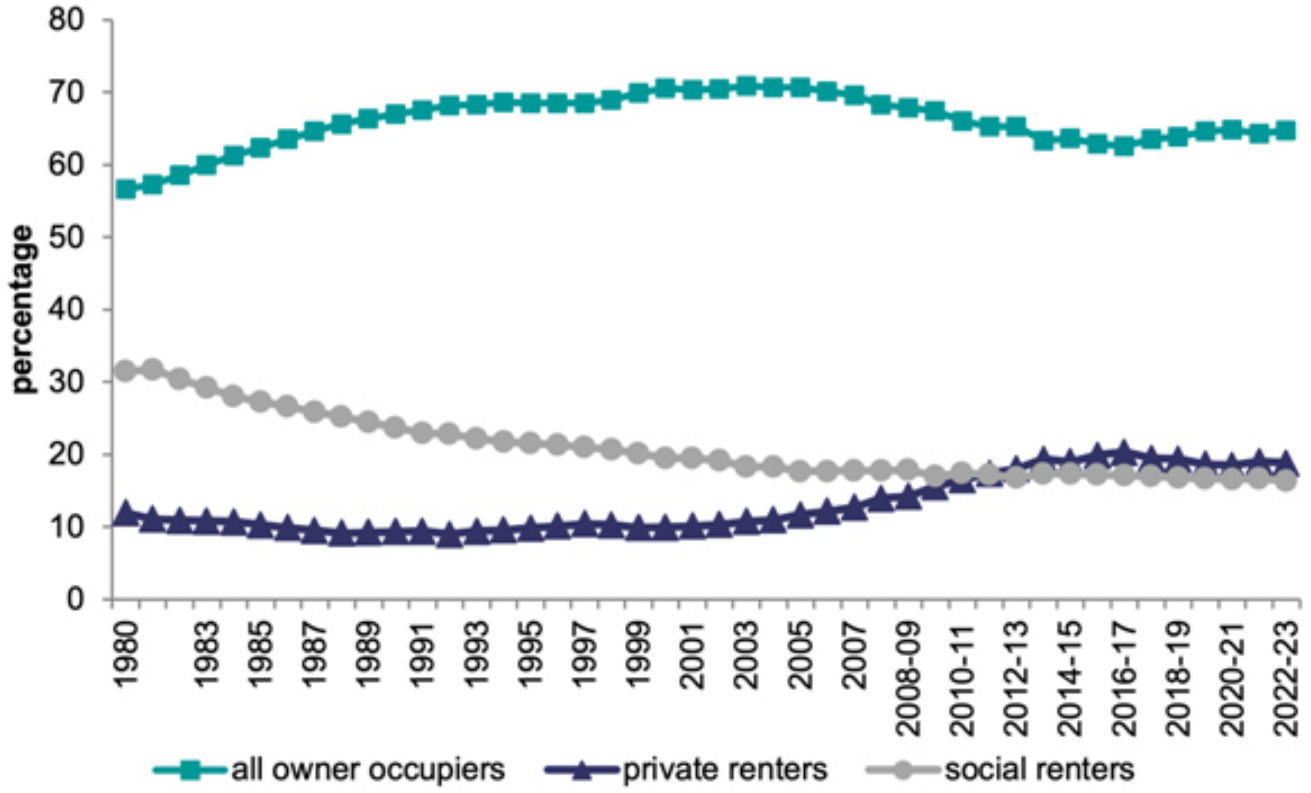
為抵押貸款者。完全擁有者數量和比例的增加至少部分可以通過人口老齡化來解釋——大量人員到達退休年齡，完成償還抵押貸款而成為完全擁有者。

社會租賃部分的組成在過去十年中也發生了

Phoca PDF

發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132

變化。在2008-09年，社會租賃部分佔住戶18%，其中9%（200萬）從住房協會租賃，9%（190萬）從地方當局租賃。到2022-23年，從住房協會租賃的住戶增多（10%或250萬），而從地方當局租賃的住戶減少（6%或150萬）。



Percentage: 百分比

All owned occupiers: 業主自住

Phoca PDF

Private renters：私人租賃

Social renters：社會租賃

（資料來源：Department of Levelling Up, Housing and Communities, *English Housing Survey 2022 to 2023 Headline Report* ）

圖2顯示由於1980年至2022-23年度為止住宅模式的趨勢（以千戶為單位）

【圖2】

與其他英格蘭地區相比，倫敦的住房擁有情況有所不同。在倫敦，租房更為普遍，而完全擁有住房的比例則較低。

2022-23年，倫敦有31%

的住戶為私人租房者，而在英格蘭其他地區為17%。此外，倫敦有21%

的住戶為社會租房者，而英格蘭其他地區為16%。

倫敦通過住房協會租房的住戶比例 (11%) 與英格蘭其他地區 (10%)

相似。然而，倫敦通過地方政府租房的任戶比例 (10%) 遠高於英格蘭其他地區 (6%)。

Phoca PDF

發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132

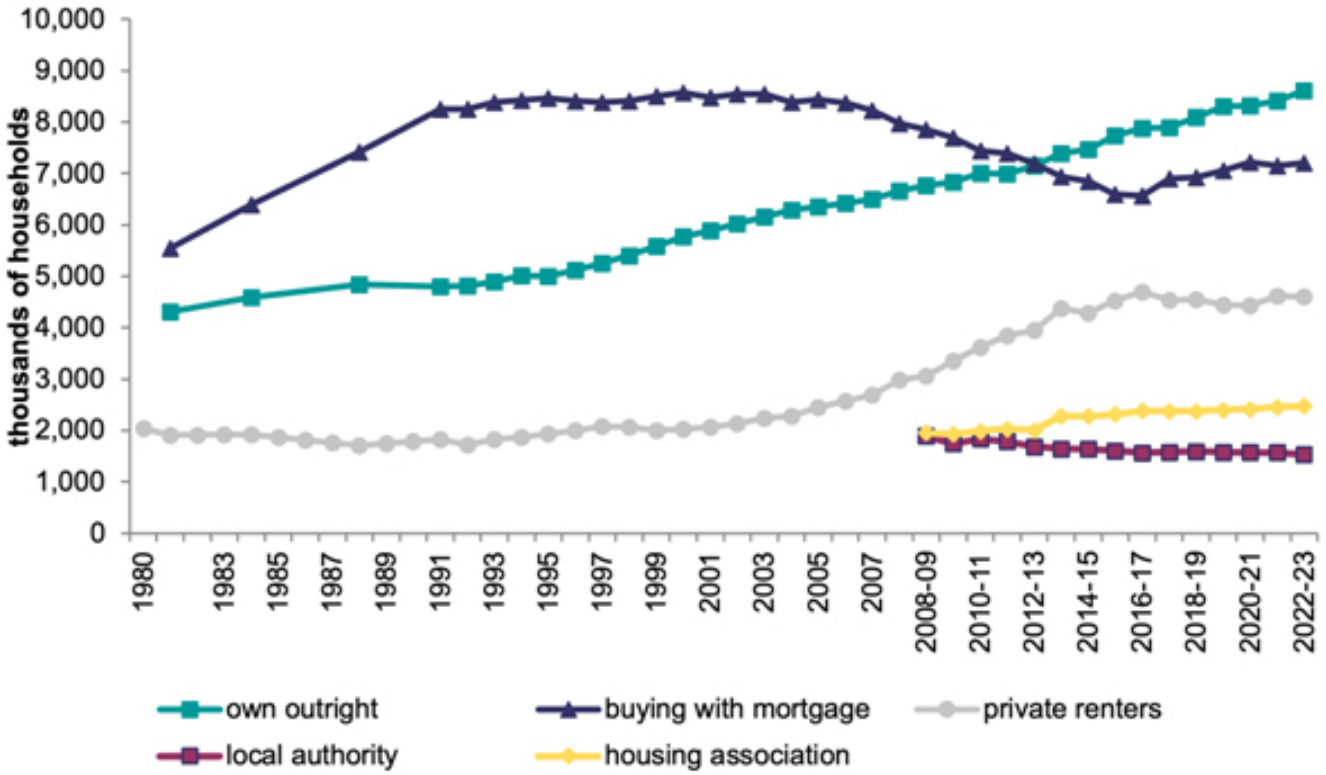
2022-23年，倫敦的住房擁有率為49%，低於英格蘭其他地區的68%

。這一差異在倫敦與英

格蘭其他地區的完全擁有住房的比例中尤為明

顯。24%的倫敦住戶完全擁有住房，而在英格蘭其他地區為37%。此外，倫敦的按揭購房者比例

(25%) 也低於英格蘭其他地區 (30%)。



Thousands of households: 千戶（例如圖中的1,000即是一百萬）

Phoca PDF

Own outright: 完全擁有

Buying with mortgage:借貸購買

Private renters:私人租賃

Local authority: 地方當局

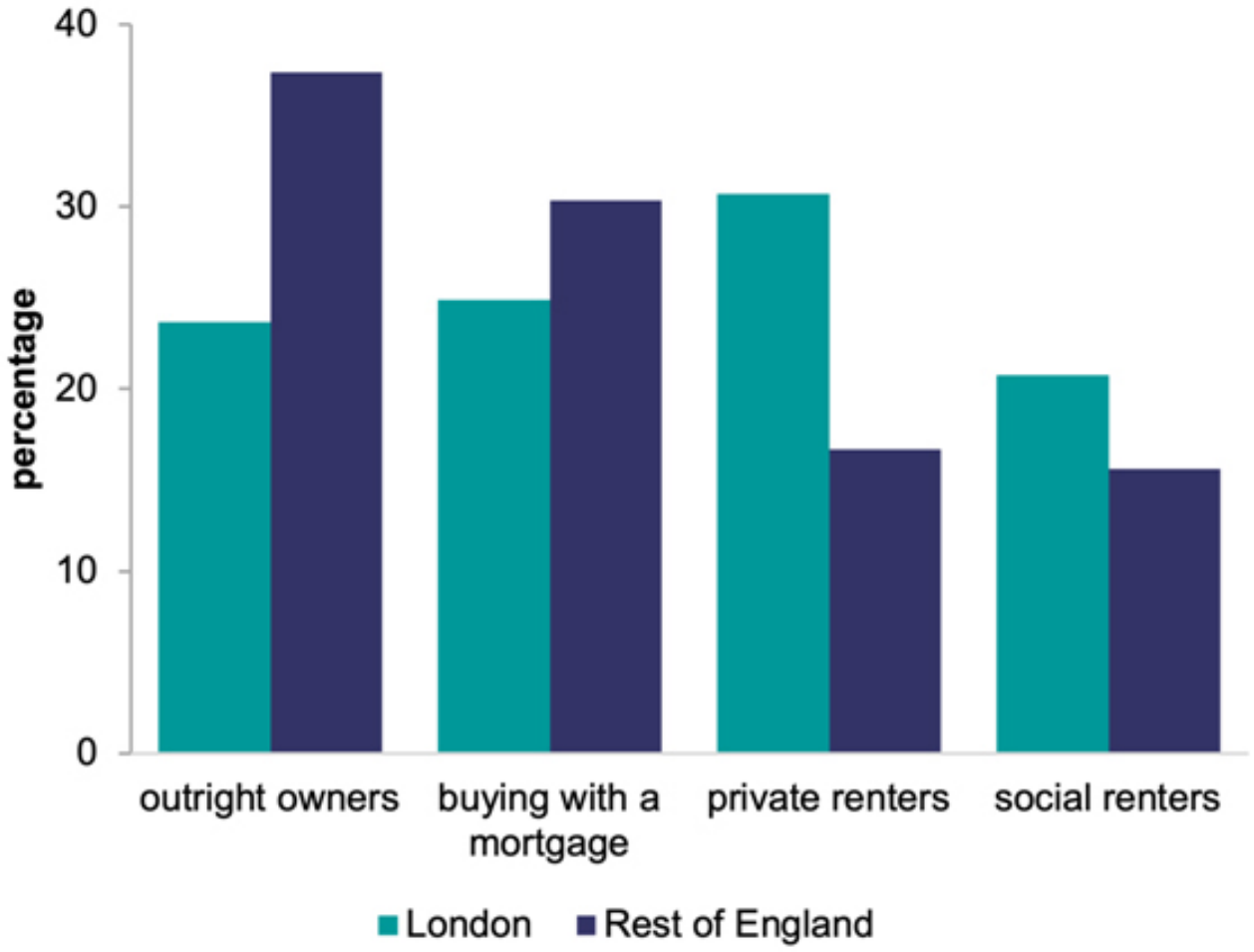
Housing association: 房屋協會

（資料來源：Department of Levelling Up, Housing and Communities, *English Housing Survey 2022 to 2023 Headline Report* ）

圖3顯示2022至23年度倫敦與英格蘭其他地區的住宅模式百分比比較

【圖3】

發佈：2024-09-18, 週三 17:11
點擊數：8132



Percentage

Own outright: 完全擁有

Buying with mortgage:借貸購買

Private renters:私人租賃

Phoca PDF

Housing association: 房屋協會

London: 倫敦

Rest of England:英格蘭其他地區

（資料來源：Department of Levelling Up, Housing and Communities, *English Housing Survey 2022 to 2023 Headline Report* ）

作者 黃偉國　為香港浸會大學政治及國際關係學系前助理教授

Phoca PDF