

居屋二手市場流通窒息 買賣限制須大幅放寬

王柏林、牛致行、宋恩榮 原載於《明報》2025年7月3日

文章摘要：香港房屋政策過度聚焦縮短公屋輪候時間，忽視居屋嚴重短缺。本文指出居屋短缺遠甚公屋，並提出大幅擴建居屋、重建置業階梯的具體改革建議。

過往我們多次指出香港房屋階梯斷裂窒礙社會經濟發展，房屋改革是「由治及興」關鍵。前文（註）以數據揭示一手居屋供應嚴重短缺，本文將聚焦居屋二手市場流通不足的結構問題，主張政府須同步大幅放寬第二市場購買限額，並推行「第二市場樓換樓」計劃，以激活縱向（公屋→居屋→私樓）與橫向（居屋換居屋）流動性，助市民向上流動。

居屋二手市場 流通率僅私樓一半

現時全港資助出售單位逾 45.4 萬伙，但 2024 年第二市場成交量僅 4435 宗，流通率約 1%。同年私人二手住宅成交量逾 3.6 萬宗（單位總數約 166.5 萬），流通率達 2.2%，為居屋市場兩倍有餘。若對比 2010 年底樓市「加辣」前的流動水平（2006 至 2010 年私樓流通率平均 7.1%），更見現行制度對居屋流通的壓制。

低流通率直接導致「居屋不遷移」現象：2021 年人口普查顯示，僅 5.8% 居屋家庭過去 5 年曾跨區搬遷。加上居民因流通受限而被迫終身居於同一單位，早年建成的屋苑更面對嚴重人口老化。

流通窒息 損害長遠社會經濟發展

居屋二手市場流通不足，扭曲五大社會層面：

首先，綑綁業主人生選擇。由於居屋的地價折扣大，通常達市價 30% 以上，居民無法負擔補地價，又難覓第二市場買家，被迫停留於不合適單位，例如長者居於大單位、上班族住偏遠地區。

第二，窒礙青年上流。年輕人既難負擔私樓，新居屋中籤率亦低（2023 年約

註：〈居屋嚴重短缺扭曲社會發展 需大幅擴建〉，2025 年 6 月 26 日《明報》

4.3%），二手居屋本應是關鍵替代選項。流通不足變相迫使部分人輪候公屋或屈居劏房，加劇公屋輪候時間與不適切住房問題。

第三，扭曲私樓市場結構。具換樓能力的居屋業主無法升級，私樓需求萎縮；年輕家庭被迫購「納米樓」，發展商遂縮減單位面積迎合市場。結果居住質素不升反降，削弱香港吸引人才能力。

第四，加劇職住錯配。2021年人口普查顯示，資助房屋業主「職住同區」比率較私樓業主低5.7個百分點。跨區通勤耗費時間、擠壓交通，更降低工作意欲，損害勞動市場效率。

第五，損害長遠社會發展。置業無望，削弱市民對未來的信心、延遲組織家庭與生育計劃、加劇人口老化與勞動力短缺，形成惡性循環。

買賣限制是流通枷鎖

表：白居二申請人數、配額及成交率

計劃名稱	申請人數	配額	中籤率	成交率
擴展第二市場至白表買家首輪臨時計劃(2013)	66,000	5,000	7.58%	48%
擴展第二市場至白表買家第二輪臨時計劃(2015)	43,900	2,500	5.69%	64%
白居二 2018	60,000	2,500	5.00%	56%
白居二 2019	134,000	3,000	3.36%	43%
白居二 2020	117,000	4,500	3.85%	47%
白居二 2022	117,000	4,500	3.85%	55%
白居二 2023	78,000	4,500	5.77%	51%



白居二 2024	34,000	6,000	17.65%	39% (截至 2024 年 11 月 30 日)
----------	--------	-------	--------	---------------------------

居屋二手市場缺乏流通的兩大原因如下：

(1) 白表配額嚴重短缺。第二市場僅容許免補地價轉售予綠表（公屋戶）或白表（合資格市民）買家。綠表雖無限額，但白表需透過年度「白居二」計劃抽籤，配額長期嚴重不足——計劃自 2013 年推出至今，平均每次達 8.1 萬宗申請。可是配額只有幾千個，平均中率籤只有 6.6%（見表），即是每 15 個申請者只有 1 個人中籤，市民能夠透過該計劃置業的機會微乎其微。

房委會雖於「白居二 2024」計劃將配額增至 6000 個（新增 1500 個配額全撥青年），但該計劃申請宗數仍超額 4.6 倍（3.4 萬份申請）。半年內成交率已達 39%，美聯數據更顯示當年居屋第二市場成交量按年升 26.6%，足證需求遠超供應。

(2) 禁止未補地價「樓換樓」。現行制度禁止業主在未補地價下出售單位之後，再購入其他未補價資助房屋。此舉徹底封殺居屋橫向流通，使業主無法因應家庭規模變化（如生育、子女遷出）或工作地點變更而換樓。

- 擴大適用範圍：「樓換樓」計劃不宜限於房協單位，應擴展至所有房委會居屋單位。
- 放寬條件：取消年齡限制，允許因家庭結構變化（如生育、子女遷出）或工作地點變更而換樓，且不設面積升降限制（例如換大單位育兒、退休換細單位）。此舉可釋放閒置空間、促進職住平衡，更能鼓勵生育及提升勞動參與率。

結語：重建流動階梯方得安居興邦

居屋流通枷鎖，已造成多重社會代價。政府必須正視：增加供應與活化存量需雙軌並行。大幅放寬第二市場限制，既能緩解一手居屋短缺壓力，亦可重建「公屋→居屋→私樓」流動階梯，讓市民能夠因應人生階段調整居所，真正實現安居樂業的治理願景。此乃香港「由治及興」不可或缺的一環。

作者簡介

王柏林教授

王教授是經濟學者，現任香港大學商學院管理與策略學系助理教授。研究專長為勞工經濟、房屋經濟及貨幣經濟。他擁有美國麻省理工學院經濟學哲學博士學位及哈佛大學物理學學士學位。

王教授亦是政策企業家，除擔任未來經濟學院董事會主席外，亦積極多個研究機構合作，包括和民智行動設計智庫、Rockwool Foundation、The Organizational Economics Group, HKU、Real Estate Lab, HKU、香港大學當代中國與世界研究中心和香港大學賽馬會環球企業可持續發展研究所。

牛致行先生

牛先生是未來經濟學院研究助理。現時他專注研究香港房屋政策和土地政策。他擁有中文大學哲學系學士學位。

宋恩榮教授

宋教授是經濟學者，現任香港中文大學之滬港發展研究所副所長、經濟研究中心副所長、經濟系客座教授、眾多國際經濟學報的編委成員。他曾獲頒中國經濟學領域最高榮譽獎項之一的孫冶方經濟學獎（2008）及張培剛發展經濟學優秀成果獎（2009）。研究專長為國際貿易與經濟發展及中、港、台三地之投資及貿易。他擁有明尼蘇達州立大學經濟學哲學博士學位和香港大學經濟學學士學位。

宋教授亦是政策企業家，一直不遺餘力參與政策研究工作。他除擔任未來經濟學院董事外，亦是民智行動設計智庫董事、全國港澳研究會會員、中山大學自貿區綜合研究院專家諮詢委員會委員、香港政策研究所名譽高級研究員、紫荊研究院名譽高級研究員和香港文化協進智庫學術顧問。





地址 九龍觀塘偉業街133號12樓RD13
Room RD13 12/F 133 Wai Yee Street
Kwun Tong Kowloon
電話 (852) 3511-6752
電郵 info@hkfei.org.hk