

居屋嚴重短缺扭曲社會發展 需大幅擴建

王柏林、牛致行、宋恩榮 原載於《明報》2025年6月26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。

「公屋輪候時間」是目前房屋局最重要的績效指標。過去數年政府為縮短輪候時間，投入極多公共資源，着力增加公屋供應，預計未來5年提供11萬個公屋單位及3萬個簡約公屋單位，並興建了1.8萬多個過渡房屋單位。

然而以縮短公屋輪候時間為導向的房屋政策，存在根本性的構思和理念缺陷。香港如今已有85萬個公屋單位，規模冠絕全球各大城市；只是當前居屋短缺，其實遠比公屋短缺更嚴重。大量市民因無法購買居屋向上流動，唯有選擇輪候公屋，並因此減少工作以符合公屋資格，人為地製造輪候公屋的需求。單方面側重增建公屋的房屋政策，是治標不治本。

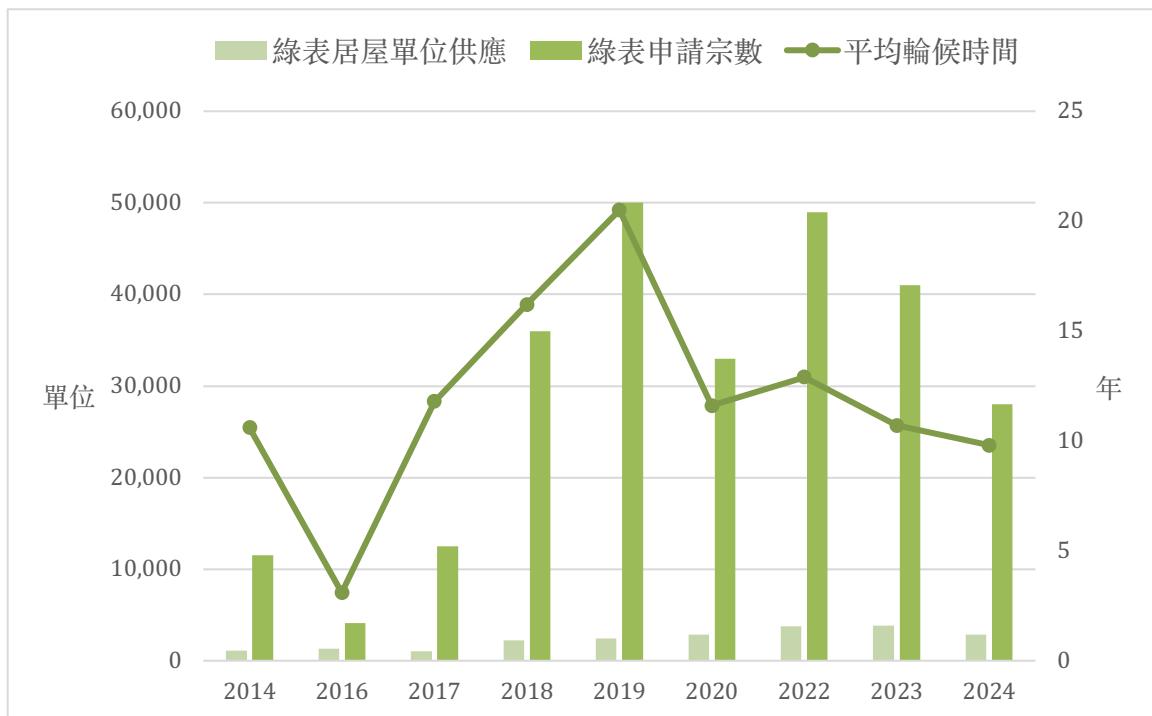
現今香港出現「得公屋者得天下」的社會怪現象，不僅對力爭上游的年輕人不公，更扭曲了香港經濟社會發展，也令政府財政惡化。近年政府開始重視居屋供應和流通度，調整了公屋與居屋的興建比例，是良好改變，但還需進一步深化。

居屋短缺 遠比公屋短缺嚴重

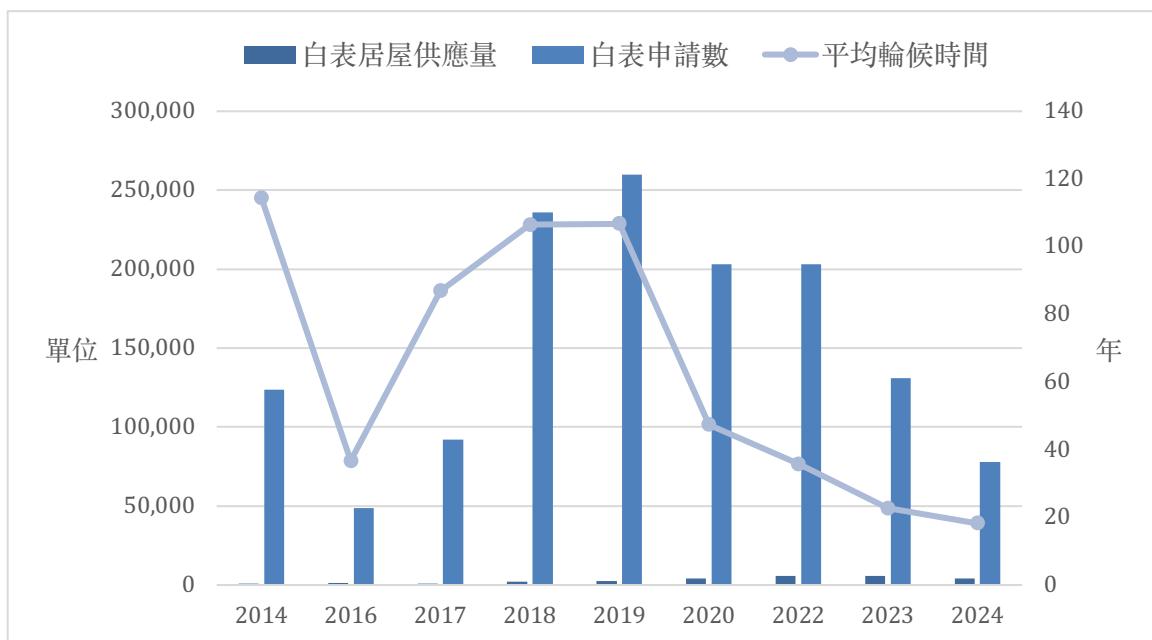
居屋政策一直是本港房屋階梯和市民向上流動的至關重要一環。1976年政府推出居屋政策，目標就是資助中低收入家庭和公屋租戶成為業主。可是於2002年，政府因應亞洲金融風暴對物業市場的嚴重打擊，停售及停建居屋。其實當年已經有論者建議政府可以只停售不停建，預留彈性；可惜政府無採納。其後私樓價格長期上升，政府遲遲到了2011年才宣布復建居屋，到2014年才再次出售居屋。

10年停建居屋，造成置業階梯斷層。2014至2024年間，現居公屋的綠表居屋申請者每次平均超額近12倍；符合收入和資產限制的一般買家，即白表居屋申請者，則平均超額63倍。2014、2018和2019年的白表申請者更超額破百倍，100個家庭僅1戶有望中籤，機會渺茫。

圖一：綠表居屋申請情況



圖二：白表居屋申請情況



抽籤次數的期望值，在統計學上可當作是「居屋平均輪候時間」。假如申請者每年都抽籤，抽中機率不變，超額倍數就等同平均輪候年數。因此筆者推算，2014至

2024 年間，綠表申請者平均輪候時間是 12 年；白表居屋申請者平均輪候時間則為 64 年（見圖）。

2024 年白表居屋申請者數目回落，平均輪候時間 18.2 年，但最新公屋平均輪候時間只是 5.3 年。這數據顯示，居屋短缺遠遠比公屋短缺嚴重，置業階梯依然斷層。

居屋短缺 誤釀「得公屋得天下」

房屋局以降低公屋輪候時間為工作核心，側重於大力增建公屋，而忽視「居屋輪候時間」，使居屋供應持續嚴重短缺，是錯誤的長遠策略，原因有 6 個。

首先，錯誤的理論基礎。市民排公屋，不單止因為公屋短缺，更是因為居屋供應不夠，導致房屋階梯斷層。大批市民無法向上流動，不得不選擇減少工作、輪候公屋。

第二，房屋市場被扭曲。一味增建公屋而忽略居屋的後果，就是市民愈住愈小，生活質素一代不如一代。

第三，勞工市場被扭曲。大批市民為符合公屋入息限額而刻意減少工作時數，且受制於公屋地點而無法就近就業，導致勞工資源浪費，本港經濟活力、競爭能力因此被犧牲。

第四，對力爭上游的年輕人極不公平。年輕人難以入住公屋，需背負私人市場的高昂居住成本。他們上有老、下有小，還要承受這般的居住成本壓力。這「得公屋得天下」之局面，變相懲罰了力爭上游的青年。

第五，違背了香港經濟發展方針。現今香港要「打造國際人才高地」，需要的是高端人才。可是單方面側重興建公屋、忽視居屋及重建市民置業階梯的房屋政策，不利於擴大優質單位的供應，妨礙吸引高端人才。

第六，令政府財政急速惡化。大量建公屋，造成財政虧蝕。政府目前承諾加速興建公屋，預計未來需興建約 20 萬個新單位，總開支或逾 2000 億元。公屋的租金收入僅足夠應付日常維修開支，遑論收回建築成本。反之，居屋售價不但足夠收回建築成本，還有可觀剩餘。新建的出售資助房屋，每一單位建造成本為 115 萬元，但在

公開市場的售價高達 400 萬元；即使以七五折出售，每年建設 2.5 萬個單位，可帶來約 462.5 億元淨利。

具體建議：增建居屋、深化房屋改革

如今私人市場無法滿足經濟和社會發展的房屋需求，政府須主動出手解決居屋和高質素樓房的短缺，重新設計不公平又不合時宜的房屋政策，以助經濟發展和青年上流。

幸好，房屋局已展開改革。局長何永賢女士一片苦心為民請命，秉持「提量、提速、提效、提質」四大目標，致力提升市民幸福感。她提出的德政包括打擊濫用公屋、修正富戶政策等，堪稱模範的改革者。局長也多次重申增建居屋、增加居屋流通性之重要。

筆者十分贊同現行改革方向，惟數據研究清楚顯示力度仍嫌不足。面對居屋短缺危機，筆者建議：

- (1) 進一步調整公屋居屋興建比例。未來 5 年，房委會及房協預計會興建總共約 16.6 萬個單位，當中包括 11 萬個公屋及 5.65 萬個居屋單位，總比例約 2：1。筆者建議盡快修改比例成 5：5，然後在未來考慮再修改成 3：7。
- (2) 積極籌備進一步深化房屋改革，包括如何增加居屋市場流通程度、改善居屋定價方式、增建高質素樓房，及建立能夠平衡供求的機制，目標是重建健全的置業階梯。

過往筆者在本版發表的多篇文章，曾指出房屋改革是香港「由治及興」的根基，也是香港未來經濟發展之關鍵，其重要性極大，刻不容緩。



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治方經濟學獎（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