

房委會兩策 讓單位流向最合適住戶

王柏林、牛致行 原載於《信報》2026年6月24日

文章摘要：香港房屋政策不應只看新供應，亦要讓現有公營及資助房屋更有效流轉，兩計劃值得支持，關鍵在於參與率、配對效率，及以數據檢討並逐步調整。

房委會上周四（6月18日）通過了「長者業主樓換樓計劃」及「白表未補價資助出售房屋——出租計劃」。兩項措施涉及較多技術細節，公眾未必一眼看出其重要性。但放在整體房屋政策脈絡中，它們代表了一個值得肯定的轉變：政府除了着眼增加新供應，也認真處理一個長期被忽略的問題：如何讓現有資助房屋真正流動起來。

流轉本身就是供應政策

香港房屋政策長年以「落成量」為核心指標。增加供應固然必要，也必須持續推進。但供應從來不只是建了多少新單位，還包括現有單位是否用得其所。香港公營房屋（包括公屋及其他資助出售房屋）約佔整體房屋存量約43.6%，住戶在人生不同階段，需要會改變，制度卻往往把單位視為「一次性分配」：一旦獲編配，便難以按實際情況再作調動。結果是即使總量增加，住戶仍可能困在不再合適的居所，而真正有需要的人繼續輪候。**流轉並非旁枝末節，而是供應政策的一部分。**這正是理解今次兩項措施的正確切入點。

有流轉，單位才流向最合適的住戶

從這個角度看，兩項措施雖各有側重，實為一體兩面，同為推動房屋階梯流轉而設。

長者樓換樓是回應人口老化下住屋需要的轉變。長者住屋不應只問「有沒有地方住」，更要問是否方便、合適、易於打理。子女遷出後，原單位的面積已未必切合需要；不少長者亦希望搬近子女、醫療服務或熟悉的社區網絡。讓他們較便利地轉換至更合適的單位，本身就是改善生活質素的政策，而不應只被理解為「騰出單位」。

當長者轉至較小單位，原有較大單位便有機會重新流入資助房屋市場——這正觸及近年房屋討論的核心：年輕家庭難以找到面積與價格皆合適的單位。換樓因此不只是個別家庭的安排，是關乎資助房屋市場能否支援家庭形成與向上流動。

「出租計劃」則從另一端紓緩壓力。近年小單位租金升幅明顯，劏房問題持續，原

因之一是不少家庭預算有限、未排到公屋，卻有即時居住需要。未補價資助出售房屋有其政策目的，不能完全等同私人住宅自由出租；但在受規範前提下，容許合資格業主將未被充分使用的單位出租予公屋輪候人士，可把原本閒置的房屋資源重新納入體系。相比單靠新建供應，這類安排更快見效，也更具成本效益。

兩者方向一致：令房屋制度由「一次性分配」逐步走向更具彈性的生命周期支援。公屋是安全網，居屋是置業階梯，白居二應提供流動渠道。各環節順暢銜接，住戶才不會停滯——有能力改善居住條件的人得以向上流動，有需要進入公營房屋的人得以縮短輪候。值得一提的是，房協過往已試行未補價資助出售房屋的出租安排，說明相關方向並非紙上談兵，而是有實務經驗可循。

改革方向正確，但成效視乎參與與配對

然而，方向正確不等於必然有成效。我們需要誠實面對：促進流轉政策的效果，取決於兩個不能假設的前提。

其一是參與率。長者是否願意換樓，高度取決於財務誘因與交易成本是否合理；若搬遷在經濟上不划算，計劃再好也會淪為「有計劃、無成交」。其二是釋放出的單位能否真正回流並完成配對。較大單位若未能重新納入資助市場，或地區錯配導致供需對不上，「釋放家庭單位」的效果便只停留在理論。換言之，這兩項措施的價值不會自動兌現，而要靠執行力度與配對機制去證明。

支持之餘，下一步要加大力度

正因如此，社會應給予政府明確支持，但支持的方式是督促它把計劃做大、做深、做實，而非停留於小規模試行。香港過往不少房屋政策並非理念不好，而是力度不足、限制太多、程序太繁複，最終成效有限。要避免重蹈覆轍，政府可循三方面再走前一步。

一是以數據檢視成效。計劃推出後六至十二個月內應公布首輪檢討。長者樓換樓方面，應披露申請與成功宗數、釋放的較大單位數量、長者原居與新居地區分布，以及申請未能完成的主因；白表出租方面，則應披露申請與成功出租宗數、平均租金、租戶類型、租約期限及配對失敗原因。沒有可量度的指標，社會就無從判斷政策是否真正增加了流動性。

二是按數據逐步放寬。初期審慎可以理解，但政府應預先訂明擴展路線圖。長者樓換樓可視乎反應放寬安排，長遠甚至可研究為新婚或初生子女的資助房屋業主提

供一次性換樓機會，回應不同生命週期的住屋轉變；白表出租若盤源不足，可擴大合資格業主範圍，若需求殷切，則可讓更多迫切個案參與。重點不是一步到位，而是以數據為本、逐步擴展。

三是降低流轉的摩擦成本。上述力度不足的另一面，是程序與成本本身會勸退參與者。政府應檢視換樓與出租過程中的補價安排、交易費用、行政審批等環節，盡量簡化流程，降低住戶的時間與金錢負擔。流轉政策的成敗，往往不在理念，而在住戶是否「搬得起」。

整體而言，「長者業主樓換樓計劃」及「白表出租計劃」值得支持。香港房屋政策已進入新階段：一方面繼續增加土地與建屋供應，另一方面更精準、更靈活地運用現有資源。政府今次方向正確，下一步是以數據檢視成效，並在條件成熟時加大力度。唯有讓有限的公營及資助房屋資源真正流動起來，房屋政策才能在增加供應之外，發揮更大的民生效益。

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。



地址 | 香港上環文咸東街50號 Strand 50 5樓521B室
Room 521B, 5/F, Strand 50, 50 Bonham
Strand, Sheung Wan, Hong Kong

電話 | (852) 9166 9152
電郵 | info@hkfei.org.hk

