

「未來經濟學院」

香港第一個「五年規劃」意見書 - 「房屋政策」

重建置業階梯、提升房屋流動、支撐香港長遠競爭力

摘要

香港房屋階梯自 2002 年後長期斷裂，青年和夾心階層陷入「買不起私樓、抽不中居屋、難以上流」的困境。這不單是住屋問題，更影響到香港的人才吸引、勞動力供應、家庭組成、財政可持續性和社會凝聚力。現行政策以公屋輪候時間和建屋數量為主要績效指標，未能充分回應市民真正面對的問題。本院建議，五年規劃應將「可負擔、住得好、可流動、可上流」確立為房屋政策的補充目標框架。

為此，本院提出四項具體建議：

- 一、重訂績效指標，新增青年自置率、居屋流通率、平均單位面積等衡量指標；
- 二、大幅擴大資助出售房屋，全港公屋居屋比例推向 5:5，北部都會區優先推動 3:7；
- 三、深化居屋第二市場改革，大幅增加白居二配額並研究取消上限，放寬未補價買賣及出租限制；
- 四、更新富戶政策，建立更細緻的收入掛鉤租金階梯，並幫助富戶上流。

本院肯定現屆政府在房屋政策上的改革方向，並樂意就相關建議提供進一步研究及政策討論支持。

香港第一個「五年規劃」

香港正著手編制首個五年規劃，以對接國家的「十五五」規劃框架。此舉標誌着管治思維的重大轉變，為社會就未來五年發展方向提供表達意見、凝聚共識的寶貴契機。「未來經濟學院」認為，香港在編制五年規劃的過程中，必須秉持以下六大核心原則：

堅持「一國」之本，善用「兩制」之利

隨着《香港國安法》的實施及香港融入國家發展大局，香港在政治與經濟層面已逐步確立「一國」的治理框架。在堅守「一國」根本的同時，香港亦需善用「兩制」的獨特優勢——作為全國最開放、最國際化、民間力量最活躍的城市，香港在國家推動高水平對外開放、強調「雙循環」新發展格局、引領全球治理規則及構建「人類命運共同體」的進程中，應充分發揮內地城市難以取代的制度特點，更好服務國家整體需要。

從「被動銜接」轉向「主動對接」

特區政府與市民應展現主人翁精神，發揮創新發展思維、結合香港實際發展情況、積極主動對接國家「十五五」規劃，實現由「被動銜接」到「主動規劃」、由「政策受益者」轉向「策略貢獻者」的根本變革。

堅守高水平發展與安全的底線，塑造兩者良性循環

發展與安全猶如一體之兩翼，不可偏廢。健康而蓬勃的社會經濟發展，有助鞏固安全根基，化解社會與政治矛盾；而安全穩定的環境，亦為經濟投資與社會發展提供必要保障。在現代社會中，高水平的安全不僅涵蓋維護治安，更包括金融安全、網絡安全、基建安全及災害應變等能力；同樣地，高水平的發展也不只限於物質層面的進步（如經濟民生與生態環保），更應涵蓋民主、法治、權利與自由等多元社會發展維度。

堅持「有為政府」與「高效市場」相結合

政府與市場皆可能出現失靈，因此兩者均需持續改革與完善，並探索互補不足的最佳模式。香港在編制五年規劃時，不僅應借鑑國家的豐富規劃經驗，亦應參考新加坡、南韓等當代先進經濟體在實踐「有為政府」與「高效市場」有機結合方面的成功案例。

秉持「國家所需、香港所長」與「國家所長、香港所需」雙向結合

香港首個五年規劃必須同時兼顧國家與香港的發展需要，實現「國家所需、香港所長」與「國家所長、香港所需」的有機結合。在規劃過程中，既要發揮香港在金融、專業服務、國際網絡等方面的獨特優勢，對接國家戰略需求；也要善用內地在創科產業化、市場腹地、制度供給等方面的長處，協助香港突破自身發展瓶頸，實現優勢互補、雙向奔赴。

落實科學化、民主化、法治化的編制要求

國家的規劃編制向來嚴謹，秉持科學化、民主化、法治化原則，強調「頂層設計」與「問計於民」的統一，並要求相關領域專家學者參與論證，充分利用高校、科研機構、智庫及行業協會等力量。特區政府應參照此原則，針對多個範疇展開專題研究，並與立法會建立協同機制，廣泛收集公眾與社會各界意見，使規劃編制過程真正成為凝聚社會最大共識的過程。

綜上所述，香港制定首個五年規劃以對接國家「十五五」規劃，其核心原則可歸納為：在「一國兩制」框架下，積極主動對接國家發展戰略，堅守高水平發展與安全的底線，以「有為政府與高效市場結合」為治理路徑，以「科學化、民主化、法治化」為編制準則，最終實現「國家所需、香港所長」與「國家所長、香港所需」的有機結合。

房屋政策意見書

背景：公營房屋制度曾是香港的核心上流階梯

自 1950 年代起，香港透過公共租住房屋應對寮屋危機，繼而於 1970 至 80 年代推出資助置業計劃，逐步建立「公屋、居屋、私樓」三層階梯。這套制度成功之處，不只在於提供「有瓦遮頭」，更在於建立了一條「有恒產者有恒心」的上流階梯：低收入家庭先透過公屋獲得穩定居所，再經居屋或租者置其屋等安排成為業主，累積資產，改善居住條件，並逐步向上流動。^[3] 1980 至 90 年代，這套制度支撐香港中產形成、社會穩定和高流動性，也為香港發展成為國際金融與專業服務中心提供重要的社會基礎。

然而，在 2002 年，政府因應亞洲金融風暴後的樓市大跌和投資信心問題，重新定位房屋政策，包括暫停居屋、停止租置計劃和壓縮土地和房屋供應等。這一決定固然有其特定歷史背景。在二十多年後，香港需要正視後果。數據顯示，房屋供應在 2002 年後大幅下跌，從 1985 至 2002 年間年均建成量約 6.5 萬間，腰斬至 2003 至 2023 年間約 3.1 萬間；整體自置居所比例由 2002 年的 54.1% 跌至 2023 年的 50.1%，當中年輕一代受傷最大，30-39 歲青年由 1993 年的 39.8%，大幅下跌至 2023 年的 29.4%，跌幅約 26%。^[4]

因此，香港房屋政策的歷史經驗很清楚：公營房屋制度最成功之處，不只是提供廉租住房，而是建立一條從公屋走向資助置業、再走向私樓的上流階梯。當這條階梯暢通，房屋政策就能支撐社會流動、家庭組成和經濟轉型；當階梯斷裂，房屋問題就會演變成宏觀經濟、人口結構和社會穩定問題。這正是香港首份五年規劃必須正視的制度背景。

房屋階梯斷裂已成為香港宏觀經濟與社會流動問題

過去十多年，香港房屋政策的主要績效指標集中在公屋輪候時間和建屋數量。這兩項指標固然重要，但如果成為最高甚至唯一的指標，容易扭曲政策方向：前者會鼓勵政府不斷擴大極低租金的公屋供應，卻未必能促進上流；後者則鼓勵興建更小的單位，以數量取代質素。本院研究顯示，房屋政策已深刻影響香港的宏觀經濟、人口結構、勞動力供應、人才吸引和財政可持續。^[5] 市民真正面對的問題：負擔不起、住得太細、換不到樓、上流無門——長期未被充分納入政策目標。五年規劃正是重新定義房屋政策目標的關鍵窗口。

可負擔：住房成本惡化，削弱人才吸引力和競爭力

香港房屋問題最直接的表現，是每況愈下的負擔程度。在 1993 年，九龍區 1 個 500 平方呎的私樓單位，平均價格相當於 10.9 年的家庭收入中位數；而居屋單位則只需 5.1 年的

家庭收入中位數。但是到了 2024 年，同區相同面積的私樓單位，價格相當於 16.3 年的家庭收入中位數(較 1993 年 +50%)；居屋則為 11.1 年(較 1993 年 +118%)。^[6]

不少知名經濟學者基於計量經濟研究發現，居住成本上升，導致經濟增長顯著放緩。^[7]

住屋負擔能力惡化，嚴重削弱了香港對外來人才的吸引力。香港已連續 15 年成為全球樓價最難負擔的城市，也再度蟬聯國際員工生活成本最高的城市，當中昂貴的居住成本是關鍵因素。相比之下，本港在亞洲的主要競爭對手新加坡、上海、深圳，分別排第 2、23 及 34 位。另外，根據城市土地學會的資料，新加坡每平方米平均租金僅為香港的 86%；北京、上海、深圳和廣州的租金，分別只及本港的 52%、44%、39% 和 27%。^[8] 香港要維持國際金融、專業服務和創新科技中心的地位，不只需要職位和薪酬，也需要合理的生活成本和長期定居的前景。如果高端人才來港後只能面對高租金、細單位和難以置業的前景，他們家庭定居、子女教育和長期留港的意願都會受影響。

同時，這也削弱本地青年人才對香港的信心和勞動市場效率。香港 20 至 39 歲青年人口持續下降，由 2014 年中約 188 萬減至 2025 年年中約 161 萬，減少了 27 萬人^[9]；青年勞動力亦在 2018 至 2024 年間減少了約 21.4 萬人^[10]。房屋不是唯一原因，但可能是主要原因之一。香港中文大學亞太研究所於 2024 年進行的調查顯示，約三分之一受訪者表示，若有機會將會移民，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%）。^[11] 此外，當市民面對「努力工作也無法改善居住環境」時，工作動力和向上流動的信心自然下降；部分人為了符合公屋入息資格而減少工作，更會進一步影響勞動力供應和人力資本投入。^[12] 換言之，住房負擔程度不單是民生問題，更是香港人才競爭力、勞動力供應和經濟生產力的基礎問題。

有見及此，五年規劃應將「可負擔」重新確立為房屋政策的核心目標。這不應只包括公屋租金是否低廉，還應包括年輕置業者能否負擔私人租金、能否負擔資助置業的首期和供款、能否在合理年期內看到置業和改善居住環境的希望。

住得好：單位愈來愈細，居住質素被數量目標掩蓋

香港房屋政策另一個長期被忽視的問題，是平均居住質素下降。過去十年，政府高度重視增加房屋供應，從單位數量看確實有所改善；但從實際居住空間和單位質素看，改善則相當有限。單位數目增加，並不等於市民住得更好。本院研究指出，2005 至 2016 年間，香港年均住宅單位供應約 26,000 個；2017 至 2024 年間，年均供應增至約 35,500 個，升幅約 36.5%。然而，每個單位的平均面積卻由大約 500 平方呎跌至 430 平方呎，跌幅為 16.5%。換言之，單位數量並不代表質素，而現行房屋政策未有考慮面積這個因素。

單位「納米化」與樓價結構互相強化。當私樓價格長期高企、資助出售房屋不足、公屋流動受限，市民的購買力便被壓縮到細單位市場。發展商因應市場承受能力，傾向興建總價較低但面積較小的單位；私人租務市場也出現更多劏房和細分單位。結果，中低收入家庭和青年即使能進入市場，也往往只能負擔較細、較遠或質素較低的住房。^[13]

居住質素下降的後果深遠。第一，它直接影響家庭組成。年輕人若無法負擔合適的單位，結婚和生育自然會推遲。第二，它影響子女成長和家庭生活，狹小的居住空間不利學習、休息和身心健康。第三，它削弱香港吸引人才的能力。對高端人才而言，城市的吸引力不只是薪酬和稅率，也包括居住環境、子女教育和家庭生活質素。如果香港長期只提供昂貴而狹小的住房，人才政策的效果必然大打折扣。

要改變這個困局，五年規劃的目標不應只提「單位建屋量」，還要考慮「住得好」。房屋政策績效指標應加入平均單位面積、家庭可用空間、較大資助出售單位的比例、青年家庭可負擔的兩房或以上單位供應等指標。香港不缺納米樓，真正缺乏的是可負擔、質素較高、能支撐家庭組成和長期安居的居所。

可流動：二手市場和資助房屋流通不足，造成資源鎖定和錯配

香港房屋制度不只有負擔不起和住得不夠好的問題，另一個深層問題是「不流動」。一個健康的房屋系統，不應只靠新建單位解決所有需求，而應讓現有單位能按家庭階段、工作地點、收入變化和照顧需要而重新流動。香港目前的問題是，無論私人市場還是資助房屋市場，流動性都不足；當中資助出售房屋的流通問題尤其嚴重。

居屋第二市場本應是年輕家庭的重要上車渠道，也是資助出售房屋業主按生命周期改善居住環境的渠道。然而，現時的買賣限制、配額限制、補地價安排和出租限制，令大量資助出售單位被制度鎖定。2024 年，全港資助出售單位逾 45.4 萬個，但第二市場成交量僅 4,435 宗，流通率約 1%；同年私人二手住宅流通率約 2.2%，是居屋市場的兩倍以上。這反映資助房屋市場的存量未能有效轉化為流動供應。^[14]

居屋第二市場不流動，也間接影響私人市場需求，因為居屋業主不能在未補價前出售單位，部分私人市場購買力因而被壓抑。例如 2024 年私人二手住宅流通率約 2.2%，相比 2006 至 2010 年平均 7.1% 的私樓流通率，減少了約 70%。當然，私樓流通率減少有很多因素，不能一概而論，包括 2010 年底樓市「加辣」，但居屋第二市場不流動無疑是因素之一。

^[15]

低流動造成多重錯配。長者家庭可能長期居於較大單位，卻難以換到更合適、更易照顧的住房；年輕家庭需要較大單位，卻缺乏可負擔的選擇；住戶工作地點改變，卻因房屋限制難以搬近工作地點，增加通勤時間和交通壓力；資助房屋業主想換樓改善生活，卻因補地

價和市場限制難以實現。這些錯配不只影響個人生活，也會降低勞動市場效率和城市整體生產力。

低流動亦會加速早期資助房屋屋苑的人口老化。當長者家庭難以換到較合適的單位，年輕家庭又難以進入成熟社區，屋苑的人口結構和服務需求便會逐步固化。長遠而言，這會削弱屋苑更新、社區活力和跨代共融，也使公共房屋資源難以隨社會需要重新配置。

釋放這批存量的關鍵，在於五年規劃應將「可流動」納入房屋政策核心目標。政府不應只增加新建單位，也應釋放現有存量房屋的效率。政策應定期追蹤居屋第二市場流通率、白居二配額使用率、資助房屋業主跨區搬遷率、樓換樓成交數量、職住同區比例等指標。只有讓房屋能夠流動，香港才能減少錯配、提高資源效率，並為中低收入置業者創造更多實際可用的置業選項。

可上流：青年置業困難與富戶固化，削弱社會流動和財政可持續

房屋政策最根本的目標，不應只是安置，而是讓市民能夠向上流動。正如上述，香港過去的成功之處，正在於公屋、居屋和私樓之間曾經存在較清晰的階梯。然而，2002 年後資助置業收縮，令這條階梯長期斷裂。青年和夾心階層面對「私樓買不起、居屋抽不中、公屋未必輪到」的困局，向上流動的路徑變得模糊。

這個問題首先體現在青年置業率下降。30 至 39 歲青年自置居所比例由 1993 年的 39.8%，跌至 2023 年的 29.4%。^[16] 青年未能置業，不單是個人財富累積受阻，也會影響婚姻、生育、職涯選擇和對香港未來的信心。當一整代人看不到靠工作改善生活的路徑，社會流動便會下降，代際矛盾亦會加深。^[17]

同時，現行公屋制度也存在另一種「固化」問題。對低收入家庭而言，公屋是必要的安全網；但對收入逐步上升的住戶而言，如果缺乏可負擔的置業出口，公屋便可能由過渡性保障變成長期終點。部分住戶即使收入改善，仍難以負擔私人市場，也未必能抽中居屋，結果被長期留在公屋系統。這不但造成公共資源錯配，也會削弱工作和增收的動機。

富戶政策近年收緊，方向正確。問題是，富戶政策不能只有「加租」或「遷出」的壓力，還需要配合實際的上流通道。如果收入較高的公屋住戶面對更高的租金，但沒有足夠的資助出售房屋供應，也沒有把現居單位轉為受限制資助業權的選項，政策容易被理解為懲罰，而不是上流機制。相反，如果政府能建立從公屋租住走向資助業權的路徑，便可同時鼓勵住戶改善收入、增加資助房屋流通、釋放公共資源，並減輕長遠財政壓力。

重建上流機制的首要任務，是五年規劃應把「可上流」確立為房屋政策的核心目標。政策不應只衡量有多少人進入公屋，也應衡量有多少人能從公屋走向資助置業、從資助置業走向更合適的住房、從被動輪候走向主動改善生活。相應指標可包括 20 至 39 歲自置居所

比例、公屋富戶上流數量、綠表轉居屋數量、白表青年中籤率、資助出售房屋供應比例，以及公屋單位釋放和再分配數量。只有重新建立可上流的房屋制度，香港才能恢復青年信心、提升勞動誘因、改善財政可持續性，並維持社會凝聚力。

現行改革方向正確，五年規劃是深化改革的關鍵窗口

本院重申肯定現屆政府在房屋政策上改革方向的立場。在何永賢局長的領導下，近年政府已逐步將政策重心由單純增加公屋，轉向重建置業階梯，包括增加資助出售房屋供應、調整公屋與資助出售房屋比例、改善白居二和青年配額、收緊公屋富戶政策，以及提高較大單位比例和最低面積標準。

2025 年施政報告提出多項豐富置業階梯措施，相關政策方向正確；^[18]未來五年居屋供應亦將由過往 3.9 萬個增至 5.8 萬個，增幅約 50%。雖然我們認為力度不足，但亦理解，房屋改革不可能一步到位。香港樓市、公共財政、土地規劃和公營房屋分配均涉及龐大既得利益和市民預期，改革必須有秩序、有節奏、有檢討機制。正因如此，香港首份五年規劃是一個重要契機，讓政府將政策目標由「縮短輪候時間、增加建成量」擴展至「可負擔、住得好、可流動、可上流」，並為此訂立中期目標、逐步推進、定期檢討，並在北部都會區等新發展區先行試點。

政策建議

總覽

建議	主要目標	理由
一、重訂績效指標	新增「可負擔程度、質素、流動、上流」指標	現行指標不全面，未能反映市民負擔程度、房屋質素、流動性和上流機會
二、擴大資助出售	全港公營房屋租售比例推向 5:5；並北都優先推動，租售 3:7 比	房屋階梯斷裂，大量市民夾在公屋與私樓之間，增加資助出售房屋比例能引導市民上流
三、深化第二市場改革	增加／取消白居二配額，放寬未補價買賣、出租及樓換樓	第二市場流動性低，導致資源錯配、經濟效率下降
四、更新富戶政策並為受影響住戶提供資助置業出口	建立更細緻收入掛鉤租金階梯，高收入住戶租金更	定期更新富戶政策可提升公平性，同時需要協助他們向上流動

	接近市場；增加綠置居抽籤權重，甚至考慮配額	
--	-----------------------	--

一：重訂房策績效指標，從「輪候時間與建成量」轉向「負擔、質素、流動、上流」指標

過去十年，香港房屋政策的兩個最重要指標是公屋輪候時間和建屋數量。這兩項指標固然重要，但如果成為最高甚至唯一的指標，會扭曲整個房屋制度。過度聚焦縮短公屋輪候時間，政策自然會傾向增加極低租金的公屋，擴大福利依賴，卻未必能鼓勵市民向上流動。過度聚焦建屋數量，政策則容易鼓勵興建更小的單位，以數量取代質素。

本院建議，香港首份五年規劃應新增並定期公布以下指標：青年及夾心階層租金／供款收入比、20 至 39 歲自置居所比例、白表居屋中籤率、資助出售房屋供應佔公營房屋比例、居屋第二市場流通率、公屋富戶上流或釋放單位數、公屋及居屋住戶跨區遷移率、平均單位面積及家庭可用空間、職住同區比例等。

二：大幅擴大資助出售房屋，北都優先推動公營房屋內部比例向 3:7 調整

香港現時不是缺乏所有類型的房屋，而是缺乏可負擔、可支撐家庭形成的中間階梯。大量青年和夾心階層買不起私樓，未必符合或不願長期輪候公屋，又抽不中居屋，結果被困在昂貴私人租住市場，或被制度誘導進入公屋輪候。

本院建議，全港公屋與資助出售房屋比例應盡快由「6:4」推向「5:5」；而北部都會區作為香港未來最重要的新發展區和人口導入平台，應更進取地推動公營房屋內部比例向「3:7」調整。這並非否定出租公屋的社會安全網功能，而是避免北都在初期發展中過度依賴公屋居民的人口結構。資助出售房屋可同時提供可負擔置業、提高長期定居誘因、支撐學校與商業服務，並透過銷售收入和土地價值回收部分公共投資。

三：深化居屋第二市場改革，大幅提升資助房屋流動性

居屋第二市場流動性不足，是香港住房階梯斷裂的重要原因。近年政府已推出及優化多項措施，包括增加白居二配額、改善資助出售房屋流通安排，以及推出樓換樓先導計劃等。以上措施值得延續，但力度仍須加大，否則難以釋放現有資助房屋庫存的潛力。

本院建議，政府應在現有改革基礎上，進一步大幅提高居屋第二市場流動性。具體方向包括：逐步大幅增加白居二配額，並研究最終取消配額；在合資格人口內放寬未補價居屋的買賣限制；逐步放寬未補價資助出售房屋的出租安排；大幅增加第二市場樓換樓配額，讓資助出售房屋業主可因應家庭人數、工作地點、照顧需要和人生不同階段轉變而作出最合適的安排。

四：繼續執行並更新富戶政策，並為受影響住戶提供資助置業出口

公屋富戶政策是改善公共資源使用效率的重要工具。若收入較高住戶長期享用極低租金公屋，而缺乏向上流動出口，既不公平，也不利財政可持續。但富戶政策若只被理解為懲罰或趕走住戶，亦容易引起社會反彈。

本院建議，政府應繼續嚴格執行富戶政策，並在未來五年更新制度設計。首先，應增設更多收入級別，使租金隨收入更平滑上升，避免一刀切的安排。其次，對最高收入的住戶，租金應逐步更接近市場租金。

再者，富戶政策必須與資助出售房屋供應和置業出口配合，讓有能力的住戶不是只面對加租壓力，而是有實際向上流動選項。政府可在現行安排之上，為受富戶政策影響的公屋住戶設立更具針對性的資助置業配套。現時受影響住戶可在4年內保留綠表資格，方向正確；但若資助出售房屋供應不足、抽籤機會有限，單靠保留資格仍未必足以形成實際出口。因此，政府可考慮在綠置居項目中，為受富戶政策影響而有意置業的公屋住戶提供額外抽籤加權或專項配額，使其在合理時間內有更高機會成功轉為業主。

這項改革的目標，是把富戶政策轉化為「上流機制」。若制度只要求富戶加租或遷出，而沒有提供足夠可負擔置業選項，住戶可能會感到被懲罰。相反，若政府能同時提供抽籤加權或配額，富戶政策便能更有效推動有能力住戶離開極低租金公屋系統，轉向資助置業，從而提升公共資源使用效率、縮短真正有需要家庭的輪候時間，並重建公屋至居屋的上流階梯。

結論

房屋政策改革是香港首份「五年規劃」中最具效益的議題之一。它不只關乎住屋供應，更直接影響青年去留、家庭形成、勞動誘因、財政可持續和社會凝聚。過去二十多年，香港房屋階梯逐步斷裂，青年和夾心階層長期面對「買不起私樓、抽不中居屋、難以上流」的困局。若五年規劃仍主要以公屋輪候時間和建屋數量衡量房屋政策成效，將難以回應市民真正面對的結構性問題。

本院建議，香港應把握首份五年規劃的政策窗口，將房屋政策目標由「縮短輪候時間、增加建成量」，擴展至「可負擔、住得好、可流動、可上流」。未來改革的關鍵，不只是推出個別措施，而是把上述方向制度化、指標化，並以五年為周期分階段落實，使房屋政策重新成為推動社會流動和提升長遠競爭力的核心工具。

本院懇請小組委員會考慮將上述建議納入香港對接國家「十五五」規劃的相關討論，為香港長遠高質量發展奠定基礎。

注釋與參考資料

- [1]: 政府統計處 (1961) Report of the Census 1961 Volume II, pp.XLIII
- [2]: 根據房委會資料，此次大火導致超過 5 萬人一夜間失去家園，及後政府開始大規模興建多層徙置大廈和廉租屋計劃，直至 1965 年公共屋邨住戶人口達 100 萬。
- [3]: 未來經濟學院 (2025) 房策全面改革—促進置業、重建房屋階梯、鼓勵青年上流
<https://hkfei.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E7%B6%93%E6%BF%9F%E9%9D%A2%E8%87%A8%E9%95%B7%E6%9C%9F%E8%A1%B0%E9%80%80-%E6%88%BF%E7%AD%96%E9%A0%88%E5%85%A8%E9%9D%A2%E6%94%B9%E9%9D%A9%EF%B8%E4%B8%8B%EF%BC%89.pdf>
- [4]: 黃唯一、牛致行和王柏林 (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》
https://mbwong.com/pdf/GreenPaper2026_Chinese.pdf
- [5]: 未來經濟學院 (2025) 香港經濟面臨長期衰退 房策須全面改革(上)
<https://hkfei.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E7%B6%93%E6%BF%9F%E9%9D%A2%E8%87%A8%E9%95%B7%E6%9C%9F%E8%A1%B0%E9%80%80-%E6%88%BF%E7%AD%96%E9%A0%88%E5%85%A8%E9%9D%A2%E6%94%B9%E9%9D%A9%E4%B8%8A.pdf>
- [6]: 黃唯一、牛致行和王柏林 (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》
https://mbwong.com/pdf/GreenPaper2026_Chinese.pdf
- [7]: 例如 Chang-Tai Hsieh & Enrico Moretti, Housing Constraints and Spatial Misallocation; Peter Ganong & Daniel Shoag, Why Has Regional Income Convergence in the U.S. Declined?
- [8]: 未來經濟學院 (2025) 香港經濟面臨長期衰退 房策須全面改革(上)
<https://hkfei.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E7%B6%93%E6%BF%9F%E9%9D%A2%E8%87%A8%E9%95%B7%E6%9C%9F%E8%A1%B0%E9%80%80-%E6%88%BF%E7%AD%96%E9%A0%88%E5%85%A8%E9%9D%A2%E6%94%B9%E9%9D%A9%E4%B8%8A.pdf>
- [9]: 政府統計處 (2026) 表 110-01002A：按性別及年齡劃分的年中人口（不包括外籍家庭傭工）
https://www.censtatd.gov.hk/tc/web_table.html?id=110-01002A
- [10]: 政府統計處 (2026) 表 210-06201A：按年齡及性別劃分的勞動人口及勞動人口參與率（不包括外籍家庭傭工）
https://www.censtatd.gov.hk/tc/web_table.html?id=210-06201A
- [11]: 中大香港亞太研究所 (2025) 宜居城市評分上升 欲移民者比例與去年相若
<https://www.hkiaps.cuhk.edu.hk/wp-content/uploads/2024/11/PR20241111.pdf>
- [12]: 未來經濟學院 (2025) 居屋嚴重短缺扭曲社會發展 需大幅擴建
<https://hkfei.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E5%B1%85%E5%B1%8B%E5%9A%B4%E9%87%8D%E7%9F%AD%E7%B8%8A.pdf>

[C%BA%E6%89%AD%E6%9B%B2%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%99%BC%E5%B1%95-%E9%9C%80%E5%A4%A7%E5%B9%85%E6%93%B4%E5%BB%BA-1.pdf](https://hkfeio.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E5%85%AC%E7%87%9F%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%94%B9%E9%9D%A9-%E6%9C%80%E5%A4%A7%E5%B9%85%E6%93%B4%E5%BB%BA-1.pdf)

[13]:未來經濟學院 (2025) 公營房屋改革 會否沖跨私樓市場

<https://hkfeio.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E5%85%AC%E7%87%9F%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%94%B9%E9%9D%A9-%E6%9C%83%E5%90%A6%E5%86%B2%E8%B7%A8%E7%A7%81%E6%A8%93%E5%B8%82%E5%A0%B4.pdf>

[14]:未來經濟學院 (2025) 居屋二手市場流通窒息 買賣限制須大幅放寬

<https://hkfeio.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E5%B1%85%E5%B1%8B%E4%BA%8C%E6%89%8B%E5%B8%82%E5%A0%B4%E6%B5%81%E9%80%9A%E7%AA%92%E6%81%AF-%E8%B2%B7%E8%B3%A3%E9%99%90%E5%88%B6%E9%A0%88%E5%A4%A7%E5%B9%85%E6%94%BE%E5%AF%AC-1.pdf>

[15]:未來經濟學院 (2025) 香港經濟面臨長期衰退 房策須全面改革(上)

<https://hkfeio.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E7%B6%93%E6%BF%9F%E9%9D%A2%E8%87%A8%E9%95%B7%E6%9C%9F%E8%A1%B0%E9%80%80-%E6%88%BF%E7%AD%96%E9%A0%88%E5%85%A8%E9%9D%A2%E6%94%B9%E9%9D%A9%E4%B8%8A.pdf>

[16]:黃唯一、牛致行和王柏林 (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》

https://mbwong.com/pdf/GreenPaper2026_Chinese.pdf

[17]:未來經濟學院 (2026) 從上流階梯到階梯斷層——香港公營房屋福利的世代差距

<https://hkfeio.org.hk/wp-content/uploads/2026/02/%E5%BE%9E%E4%B8%8A%E6%B5%81%E9%9A%8E%E6%A2%AF%E5%88%B0%E9%9A%8E%E6%A2%AF%E6%96%B7%E5%B1%A4%E9%A6%99%E6%B8%AF%E5%85%AC%E7%87%9F%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%A6%8F%E5%88%A9%E7%9A%84%E4%B8%96%E4%BB%A3%E5%B7%AE%E8%B7%9D.pdf>

[18]:未來經濟學院 (2025) 施政報告扶助置業方向正確 惜力度不足

<https://hkfeio.org.hk/wp-content/uploads/2026/01/%E6%96%BD%E6%94%BF%E5%A0%B1%E5%91%8A%E6%89%B6%E5%8A%A9%E7%BD%AE%E6%A5%AD%E6%96%B9%E5%90%91%E6%AD%A3%E7%A2%BA-%E6%83%9C%E5%8A%9B%E5%BA%A6%E4%B8%8D%E8%B6%B3-1.pdf>

＝完＝

*「未來經濟學院」是 2025 年底成立的智庫。學院匯聚了資深的經濟學者、公共政策執行者和來自不同領域的年輕專業人士，藉跨代跨領域的視角，結合實證研究與專業知識，為香港施政提出紮實並可行的意見，冀引發公眾就公共政策議題有更多的思考和討論，凝聚社會共識。