

王柏林、牛致行、宋恩榮：居屋二手市場流通窒息 買賣限制須大幅放寬

【明報文章】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 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。

## 「白居二」申請人數、配額及成交率

計劃名稱	申請人數(約數)	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	135,000	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

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

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，平均中籤率只有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。

## 政策建議：拆牆鬆綁、激活流通

面對居屋嚴重短缺，政府不應堅持大幅限制第二市場的流通，阻礙市民上流。筆者建議更大力度開放居屋第二市場，以紓緩一手居屋供應短缺情況。

(1) 立即倍增「白居二」配額至 1.2 萬個。「白居二 2024」小幅增配額後市場反應正面，證明放寬有效。面對居屋嚴重短缺，政府應果斷將配額翻倍，並持續評估成效，目標於一至兩年內全面取消限額，讓白表買家自由進入第二市場。

(2) 全面推行「第二市場樓換樓」計劃。2019 年房協推出「長者業主樓換樓先導計劃」，容許 60 歲或以上業主免補地價換細單位，可惜計劃規模太小。政府應該——

· 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。

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》

作者王柏林是香港大學商學院助理教授、民智行動設計智庫研究總監，牛致行是民智行動設計智庫研究助理，宋恩榮是香港中文大學經濟系客座教授、民智行動設計智庫共同創立人

原文網址：

<https://news.mingpao.com/pns/%e8%a7%80%e9%bb%9e/article/20250703/s00012/1751474124497>