

居屋加大是重要一步 青年要的是養得起家的家

王柏林、牛致行 原載於《明報》2026年9月24日

文章摘要：香港青年置業率持續下降，而新建居屋面積縮小、住屋支出上升，亦令由公屋走向居屋的房屋階梯吸引力減弱。本文指出，政府增加較大資助出售單位及降低部分青年家庭首期是重要一步，但要真正支持青年成家，房屋政策還須同時兼顧居住空間、負擔能力與單位流動，讓置業不只取得業權，更能換來一個適合家庭長期生活的家。

香港青年置業難，說了很多年，但放在30年的尺度上看，變化之大仍然令人吃驚。筆者在《香港經濟政策綠皮書》的研究發現，在1993年，約有四成30至39歲青年是業主；但是，到2023年，同一年齡層的業主比例跌至不足三成。與父母同住的比例，更由25%升至40.5%。立法會秘書處的研究亦指出，2019年首次置業人士的平均年齡已推遲至44歲。換言之，上一代人30多歲已經「上車」成家，到了今天，不少同齡人仍住在父母家中的房間。

為什麼青年置業值得社會關心

有人或會說，買不起就租，置業並非人生必需。但在香港，這個說法忽略了三件事。第一，置業是一般家庭累積資產的最主要途徑。沒有物業的一代，退休保障和抗風險能力都較弱，而能否置業愈來愈取決於父母有沒有能力資助首期，財富差距便由一代傳到下一代。第二，穩定而足夠大的居所，是不少年輕人決定結婚、生育的前提。一對沒有屬於自己空間的夫婦，很難有信心計劃下一代。第三，對有能力流動的年輕專才而言，能否在這裏安家，直接影響他們是去是留。

回看歷史，居屋正是香港青年置業的主要引擎。筆者同一份研究顯示，1985至2002年間，全港自置居所比率由34%升至54%的高位，主要動力來自資助出售房屋的擴張，受惠最多的是戰後嬰兒潮一代。2002年居屋停建之後，這部引擎近乎熄火：2002至2016年間落成的居屋只有約6,000個，白表申請人的中籤率由以往平均約17%跌至約3%；居屋樓價相對家庭收入的比率，亦由1993年的約5年升至2023年的約11年。青年置業率下滑，與其說是年輕人不再想置業，不如說是通往置業的那道階梯變窄了。

更棘手的是，今天的青年面對的是兩個互相加乘的問題：私樓買不起；買得起的資助房屋，卻又小得難以成家。前者令他們推遲置業，後者令置業也解決不了成家的空間需要。只處理其中一個，另一個仍然會把他們擋在門外。

最新房屋措施值得市民支持

今年《施政報告》與《香港第一個五年規劃》提出，2031/32年度起落成的資助出售單位，實用面積約45平方米或以上的比例，由兩成增至兩成半，並改善單位採光及佈局，方向值得肯定，令

人鼓舞：公營房屋政策終於在「數量」以外，開始談「面積」。

施政報告亦提出，由下一期居屋銷售計劃起，有新生嬰兒的白表家庭申請者，首期降低至5%，與綠表買家看齊，這同樣令人鼓舞。青年在支付租金、家用及育兒開支後，要儲起一筆首期並不容易。未來經濟學院（下稱學院）《北部都會區留住人才》研究發現，如果買一個250萬元單位，假設每月儲蓄5000元，需時50個月，但在新措施下，儲蓄時間將縮短至25個月。對有供款能力、卻受首期限制的家有初生青年家庭而言，新措施有助把置業計劃提早實現，讓安居與育兒需要得到更切實的支持。

不過，要令這兩步真正轉化為青年成家的機會，還須回答一個更根本的問題——今天的居屋，還是不是房屋階梯上「高一級」的選擇？

房屋階梯失去了高低差

居屋的角色，是讓公屋家庭由租轉買，並讓買不起私樓的青年有另一條路。階梯之所以是階梯，在於每上一級，生活都有所改善。然而，學院《愈建愈小》研究發現，正如表一所示，在2018至2024年間，新落成公屋的平均單位面積約為26平方米，較2001至2002年間縮小約三成；同期新落成居屋的平均單位面積約為30平方米，縮小約四成。這並不代表所有現存居屋的情況，卻說明在新增供應之中，居屋與公屋在空間上已分別不大。

單位愈建愈小，並非偶然。當房屋供應目標只以「單位數目」計算，在土地有限的情況下，把單位建小，就是達標最快的方法。結果是數字上的供應增加了，家庭的居住空間卻沒有相應增加。兩個人或者住得下，不等於幾年後添了孩子仍然住得下；倘若置業後不久便因空間不足而要再搬，所謂安居便難以持久。

買居屋3倍支出 換不來多一呎

表二進一步顯示，公屋和居屋的住屋支出差距正不斷擴大。以九龍一個約300平方呎的單位為例，兩者支出的差距由2001至2002年約1.6倍，增加到2018至2025年的約4.4倍。

這個差距如何影響家庭的選擇？設想一對30出頭的新婚夫婦，在九龍住在約300平方呎的公屋，月租2500元。他們有意置業，也希望日後生育。若在新界買入一個180萬元的居屋單位，九成半按揭、30年期、年息3.25%，每月供款約7400元，還未計管理費、差餉、維修和裝修。供款固然會逐步累積成資產，不能全數視作成本；但現金支出近3倍，面積卻不增反減，還可能要遷往新發展區，離開熟悉的街市、診所、工作地點和可以幫忙照顧孩子的家人——他們選擇不搬，是理性的決定。

有人會問：「居屋2025」收到逾10萬份申請、超額約14倍，何來吸引力不足？關鍵在於誰在申請。對月付過萬元租金的白表私樓租戶，七折樓價加高成數按揭，即使面積不大，仍能換來長期的居住穩定；對綠表公屋住戶，要放棄的卻是全港最便宜的租金，機會成本高得多。

再者，繳交申請費換取一個抽籤機會，不等於願意接受任何面積、地點和價位。真正能反映吸引力的，是各項目的揀樓率、棄選率，以及最終有多少公屋家庭買入居屋、交回單位。後者尤其重要：綠表住戶不動，輪候冊上的家庭就等不到騰出的公屋。階梯卡住的，不止是一對夫婦，而是整條隊伍。

青年上到車 也要走得動

空間以外，還有流動。30年按揭，不代表家庭30年不變：生育、子女長大、轉工、照顧父母，都會改變住屋需要。較大的單位可以減少部分搬遷壓力，卻不能取代一個運作順暢的第二市場。政府今年把2022至2025年首次出售單位的轉讓限制縮短至10年，是積極一步；但補價要求、第二市場的買家資格及配額仍在。防止資助房屋淪為炒賣工具，有充分的政策理由，惟制度須分辨短期投機與真實換樓需要。否則，業主找不到合資格買家、又無力補價，便只能留在一個已不合適的單位，業權由資產變成束縛。對正在考慮由租轉買的年輕家庭而言，這種「買了便走不動」的預期，本身就是卻步的理由。

房屋改革須補上三環

要令加大單位真正見效，政策可補上三環。

其一，量度面積。《長遠房屋策略》在單位數目之外，應公布平均面積、新增總居住面積及家庭型單位比例。281呎與500呎都算「一個單位」，承載的家庭卻截然不同；只有把面積納入目標，才能扭轉「建得愈小、愈易達標」的誘因。

其二，顧及負擔。單位大了，售價、首期與月供亦會上升。負擔能力評估須把入住總成本一併計算，並增加適合3至4人家庭的單位供應，確保目標家庭不止看得見，也買得起。

其三，打通流轉。在維持自住、防止炒賣的前提下，持續檢視白居二配額與合資格買家渠道，並研究擴展「樓換樓」安排，讓有真實家庭或工作需要的業主更便利地換樓。流轉暢順，既讓家庭按人生階段調整居所，也讓現有單位更有效地配對不同需要。

對那對新婚夫婦而言，問題從來不是想不想做業主，而是置業的代價，能否換來一個養得起家的家。30年前，居屋曾經讓一代年輕人做到這一點。政府今天已踏出正確一步；下一步，是把空間、負擔與流動三環接上。居屋的成績，不應只看多少人取得業權，更要看多少年輕家庭因此敢於安排人生的下一階段。