

從「磚頭」到成家：北都需要一套讓青年扎根的政策

王柏林、牛致行 原載於《明報》2026年7月16日

文章摘要：一個新都會的成功，不只靠樓宇和基建，更取決於有多少青年願意在那裏建立家庭。四項政策建議，讓青年真正踏上置業階梯，在北都安居扎根。

一對30歲出頭、月入四萬五的年輕夫婦，在香港不算罕見。他們有穩定工作，符合白表居屋資格。扣除租金、保險供款、家用等的日常開支，若每月能儲蓄5000元，卻要花4年以上才能儲夠一個250萬元居屋單位的首期。4年後，他們還會選擇搬進北部都會區嗎？他們還會打算在那裏結婚、生育、建立家庭嗎？

這不是虛構的場境，而是香港年輕一代面對置業階梯斷裂的窘局。北部都會區是香港歷來最大規模的發展項目，未來將提供50萬個新房屋單位，配合北環線、新田科技城、河套合作區、洪水橋新發展區等基建。但一個新都會不會因為樓宇和鐵路建成而自然形成。它最終能否成為香港的新經濟引擎，取決於一個更根本的問題：有沒有足夠的市民，特別是年輕在職家庭，願意遷入、留下，並把人生的下一章寫在那裏？

失去的一代

過去十年，香港18至39歲人口下降約32.5萬；20至39歲勞動人口在短短7年間減少25萬，數字令人感到震驚！輸入人才計劃固然補充了部分空缺，但社區網絡、制度經驗和社會凝聚力，始終有賴本地成長的年輕人願意留下發展、組織家庭。可負擔房屋是他們留下的關鍵條件。

2002至2023年間，30至39歲群體中，私人住宅業主比例由31.3%跌至23.4%，資助出售房屋業主比例更由12.4%跌至僅6.4%。同一時期，與父母同住的比例由26.7%飆升至40.5%。傳統的置業階梯，從租住、申請資助房屋到自置居所，已變得愈來愈不穩定。對許多青年而言，問題不是沒有供款能力，而是跨不過首期和抽籤的門檻。

歷史告訴我們，資助出售房屋不單是福利，更是吸引人口遷入新市鎮的催化劑。沙田、馬鞍山等的早期居民，大量是透過居屋置業的年輕家庭。他們帶來穩定的居住人口，也形成對學校、商舖、交通和社區服務的長期需求。北都規模遠超往昔任何單一新市鎮，更需要在發展初期，鎖定一批有工作能力、有置業意願、有長期定居可能的年輕住戶。

首期才是真正的攔路虎

近年居屋供應有所改善，超額認購倍數由高峰期平均40倍降至15倍，白表中籤率回升至5.5%，政府亦增設青年配額和額外攬珠號碼。然而，「抽得到」只是第一關；對白表青年而言，更現實的難關是在短時間內拿出一筆首期。

以文章開頭那對年輕夫婦為例，10%首期，月儲五千元，要儲足50個月。四年後，他們的工作地點、家庭計劃、樓市環境，甚至在北都落戶的意願，都可能已經改變。

相比之下，同一售價的居屋單位，綠表買家只須支付5%首期，即12.5萬元，儲蓄時間約兩年，僅為白表的一半。這當中的差異有其制度理由：綠表申請人須交還公屋單位，政策上以較低入場門檻作為鼓勵公屋流轉的誘因，自有其邏輯。

但問題在於，北都的發展目標與公屋流轉的邏輯並不相同。北都需要的人口，大多不是公屋住戶，無法循綠表途徑入場，卻要面對比綠表買家高一倍的首期門檻。換言之，現行制度對「已有公屋可交還」的住戶較為友善，但對「從零開始、希望在北都落戶」的青年家庭，卻設置較高的資金壁壘。

正因如此，未來經濟學院提出一套「買得到、有供應、抽得到、住得下」的組合方案，讓青年真正在北都落戶。

表1：白表與綠表買家購買250萬港元居屋單位所需首期金額及儲蓄時間比較

買家類別	首期	首期金額	儲蓄月數	儲蓄年數
白表	10%	HK\$ 250,000	50個月	4.2年
綠表	5%	HK\$125,000	25個月	2.1年
差額（白表-綠表）	5%	HK\$125,000	25個月	2.1年

資料來源：未來經濟學院；首期儲蓄所需時間按每月可儲蓄港幣5,000元估算。

買得到：白表首期降至5%

我們建議，在指定北都居屋項目中，將合資格青年白表買家的首期要求由10%降至5%。對象為18至39歲、符合收入資產限額、未曾置業的永久居民，購買指定北都首次出售資助房屋。這不涉政府現金津貼或新增行政機構，申請人仍需通過銀行供款能力審查，並可經現有按揭保險制度申請九成半按揭。須強調，居屋售價本已較市值有明顯折讓，即使貸款達資助售價的九成半，相對市值的實際按揭比例仍較安全。

有供應：調整公屋居屋比例至五比五

首期下降須有足夠居屋供應配合。目前公營房屋中公屋與資助出售房屋比例約為6:4，這在公屋輪候高峰期有其理據。但隨着綜合輪候時間從6.1年高位回落，北都作為新經濟中心，應考慮更均衡的住戶結構。我們建議，在不影響全港公屋供應目標下，將北都比例逐步調整至5:5。須強調，這不是削弱對租住需要的照顧，而是為有一定收入卻未能進入私人市場的青年家庭，打開向上流動的通道。更多居屋業主長期定居，也為區內消費、教育、社區服務提供穩定基礎。

抽得到：為選擇北都的青年增加中籤機會

首期下降須有足夠居屋供應配合。目前公營房屋中公屋與資助出售房屋比例約為6:4，這在公屋輪候高峰期有其理據。但隨着綜合輪候時間從6.1年高位回落，北都作為新經濟中心，應考慮更均衡的住戶結構。我們建議，在不影響全港公屋供應目標下，將北都比例逐步調整至5:5。須強調，這不是削弱對租住需要的照顧，而是為有一定收入卻未能進入私人市場的青年家庭，打開向上流動的通道。更多居屋業主長期定居，也為區內消費、教育、社區服務提供穩定基礎。

住得下：提升面積和家庭單位比例

成功置業只是第一步。若北都新居屋盡是極細單位，住戶婚後、生育、照顧父母時，恐怕又要被迫搬離。我們早前《愈建愈小》研究指出，香港新建住宅平均面積由1995年50.4平方米，跌至去年37.2平方米；2024年新落成居屋平均僅約27平方米。北都規劃不能只追求單位數量。我們建議，在用地和財務條件許可下，將北都居屋最低實用面積基準由現時約26平方米（280呎）提高至約36平方米（388呎），兩房或以上比例提高至約40%。這不是僵硬的法定配額，而是規劃基準，讓政府按項目條件保有彈性。北都需要的不僅是「上車」的入場券，而是能配合人生階段轉變、支持結婚生育和長期定居的家。

需求真的存在嗎？

根據2021年人口普查微觀數據，我們估算18至39歲、廣義符合白表條件的住戶約25萬戶，包括年輕核心家庭、一人住戶，以及與父母同住、未來可能分戶的成年子女。若當中兩成至四成有意申請居屋，而其中兩成至四成願意選擇北都，潛在需求約1至4萬戶。須強調，這不是準確預測數字，而是判斷政策是否有足夠對象。結果

顯示，北都初期居屋供應有充分的年輕需求支撐。

先試行 按成效調整

這套方案並非解決所有青年、人口或房屋問題的萬靈丹。部分低收入青年即使首期降至5%，月供仍可能吃力；北都的吸引力也取決於鐵路、就業、學校、醫療能否按時到位。因此，四項措施可先在指定項目試行，每輪銷售後按照認購倍數、申請人結構、揀樓結果、按揭表現、入住率和留區情況，作檢討及調整。政策不必從一開始就是永久制度，但必須有清晰目標、可量度成效和持續檢討機制。

北都的成敗，最終不在於多少幢樓宇拔地而起，而在於多少人願意把工作、家庭和未來寄託在那裏。要讓北都成為香港的新經濟引擎，第一步很簡單：讓年輕人相信，他們不單能在北都找到一個單位，北都就是他們的家。

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