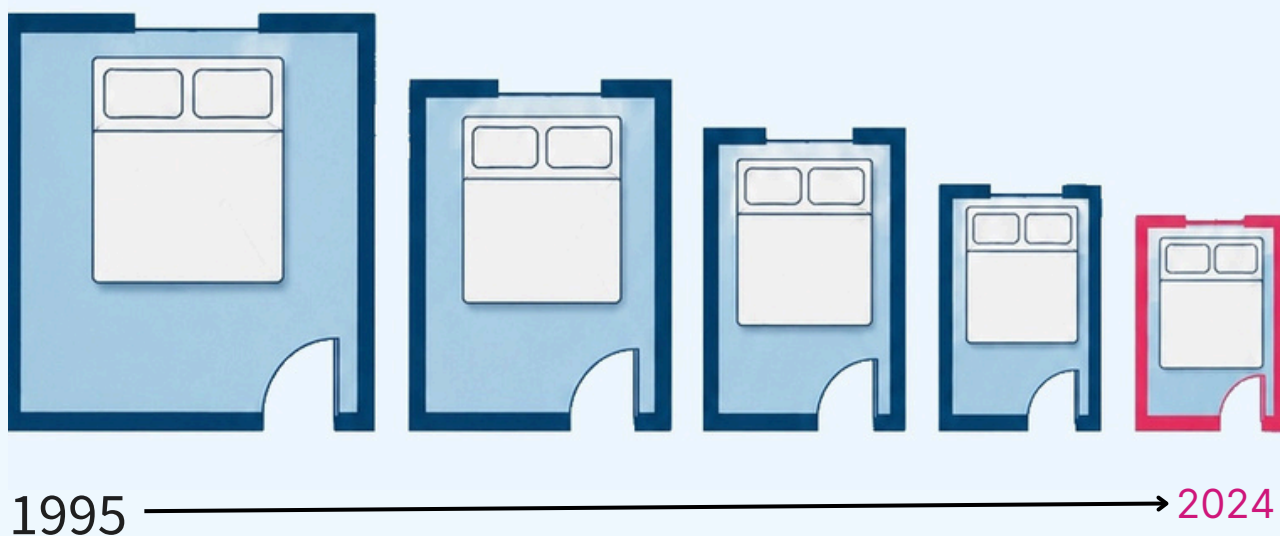


# 愈建愈小

1995-2024年

香港新落成住宅單位面積變化



王柏林、歐煜陽、牛致行  
2026年6月

## 摘要

香港近年在增加房屋供應方面已取得明顯進展：落成量從 2000 年後的低谷回升，公營房屋供應增加，公屋輪候時間亦由高峰的 6.1 年回落至 4.7 年。然而，這些進展是以單位落成數量計算的，而非單位面積。事實上，平均單位面積已經縮小，由 1995 年的 50.4 平方米跌至 2024 年的 37.2 平方米，為三十年以來最小。因此，僅以單位數量計算會高估這些進展，本文稱之為「數量錯覺」。

本研究利用 1995 至 2024 年間公屋、資助出售房屋（居屋）及私人住宅按面積組別劃分的落成數據，估算各年度的總樓面面積及平均單位面積。三類房屋的平均單位面積均下跌約四分之一至一半。2000 年僅約 4% 新落成單位面積小於 40 平方米，而 2024 年卻佔近半數（46%）。居屋的落差最為明顯：2024 年落成量相當於 2000 年的六成（按單位數量計），但按樓面面積計僅及當年三成。適合家庭的單位（70 平方米或以上）更在絕對數量上減少：私人住宅此類單位的落成量下跌 58%，由 2000-2004 年的 33,642 個減至 2020-2024 年的 14,187 個。

住戶規模縮小在人均層面部分抵消了影響：以新落成單位估算，1995 年及 2024 年的人均樓面面積均約為 14 平方米。但這並不代表單位數量足以衡量供應，因住戶規模本身亦部分受居住條件影響。單位縮小亦非單由城市密度造成：香港新落成住宅平均約 37 平方米，只有東京（66 平方米）或英國（79 平方米）新建住宅的一半；而香港新落成公屋（約 27 平方米）僅及新加坡新建公營房屋（約 80 平方米）的三分之一左右。

這些發現對如何衡量及制定房屋供應目標具有直接意義。本研究認為房屋供應應同時以樓面面積（而非僅以單位數量）衡量；資助出售（居屋）單位應透過提高最低面積及平均面積而建得更大；資助房屋的供應結構亦應進一步轉向較大的資助置業單位。

## 1. 引言

香港已連續十五年被評為全球樓價最難負擔的城市<sup>1</sup>，樓價中位數超過家庭入息中位數的十六倍，逾二十萬人仍居於分間樓宇單位（劏房），公營房屋輪候時間亦持續超過五年。黃唯一、牛致行與王柏林（2026）的研究指出，自 2002 年以來，房屋負擔能力急劇惡化，年輕一代面對的居住條件系統性地較上一代為差；而居者有其屋計劃停建十四年，更令資助置業在社會最需要的時候停頓。<sup>2</sup>

房屋供應是香港房屋政策評估中的核心指標。面對上述挑戰，政府的主要政策回應是增加房屋供應，並以「加快建屋、增加供應」作為主要政策方向。現時官方政策討論及進度匯報，主要以「落成單位數量」作為衡量供應進展的核心指標；《長遠房屋策略》亦以滾動式十年房屋供應目標作為主要政策框架，最新目標為 42 萬個單位。按此框架觀察，近年房屋供應已有改善：公營房屋供應逐步增加，公屋綜合輪候時間由上任前高位的 6.1 年回落至 4.7 年，整體住宅落成量亦較 2010 年代中期的低位有所增加。這些進展反映政府在增加供應方面的努力已取得可觀成果，並為下一階段的房屋政策奠定重要基礎。

隨着供應逐步回升，香港房屋政策討論亦可以進入下一階段：由單純關注「建多少」，進一步延伸至「建成甚麼」。供應數量固然重要，但新增單位的面積、戶型結構、家庭適切性，以及總新增居住空間，同樣關乎房屋政策的實際成效。換言之，房屋供應不只是數量問題，也是一個結構問題。若新增單位數量增加，但平均面積下降、家庭型單位比例收縮，則供應回升所代表的實際成效便需要更細緻地評估。

本研究利用 1995 至 2024 年間公屋、居屋及私人住宅按面積組別劃分的落成數據，估算各年度實際落成的總樓面面積及平均單位面積，並比較「單位數量」與「實際居住空間」兩種衡量方式之間的差異。研究

結果顯示，三類主要房屋供應均出現平均單位面積下降的趨勢。這意味着，在評估供應是否充足時，單位數量雖然重要，但仍需要與總新增樓面面積、平均單位面積及家庭型單位比例等指標一併解讀。

本研究將單位數量與實際居住空間之間的落差稱為「數量錯覺」（quantity illusion）。以居屋為例，2024 年落成量為 14,126 個單位，相當於 2000 年 23,542 個單位的約六成；但按估算總居住空間計算，2024 年只相當於 2000 年的約 30%。這顯示，若只觀察單位數量，可能未能充分掌握供應變化的實質內容。

本研究有三大重點：第一，本文整理並比較 1995 至 2024 年公屋、居屋及私人住宅的落成數量與面積變化，補充現有以單位數量為主的供應分析。第二，本文量化單位數量與總新增居住空間之間的差異，提出在供應評估中加入樓面面積及戶型結構指標的必要性。第三，本文分析家庭型單位供應變化，並討論其對家庭形成、人口規劃及未來房屋供應目標設計的政策啟示。

## 2. 數據與方法

本文分析基於 1995 至 2024 年間三十年的房屋落成數據。公共租住房屋及資助出售房屋數據來自《香港統計年刊》；私人住宅數據來自差餉物業估價署。<sup>3</sup>

為了估算總樓面面積，本文採用「面積組別中位點估算法」。具體做法是：對於每個面積組別的落成數據，先找出該組別的上限和下限，計算其中位數，再乘以該組別的落成單位數，最後將所有組別的結果加起來。這樣就可以為每一類房屋，計算出每年的總樓面面積和平均單位面積。這個方法簡單，而且刻意做得比較保守。它只依賴政府已經公布的面積組別數據，不對組別內部的單位分布作任何額外假設。<sup>4</sup>

### 3. 三十年的房屋落成趨勢

圖 1 顯示，1995 至 2024 年間各類房屋的年度落成數量變化。2000 年有高達 96,088 個單位落成。之後房屋落成量從歷史高位持續下跌，到 2011 年跌至最低點，當年只有 20,635 個單位竣工。到 2024 年，落成量逐步回升至 47,347 個單位，但仍遠遠低於 2000 年水平。過去三十年，香港合共建成了約 117 萬個單位。當中，公屋佔 41%，私人住宅佔 47%，居屋只佔 12%。值得注意的是，在 2002 至 2015 年的十四年間，當中有八年完全沒有居屋推出。

圖 2 顯示，同一時期估算的房屋落成總樓面面積。與圖 1 比較，差別非常明顯。單位數量雖然已經恢復一部分，但總樓面面積並沒有相應增加。1995 至 2004

年間，平均每年落成的總樓面面積約為 2,835,000 平方米；到了 2005 至 2016 年間，卻急跌至約 1,209,000 平方米，跌幅達 57%。2017 至 2024 年間雖然回升至約 1,380,000 平方米，但仍然不足早期水平的一半。

比較兩個時期，可見端倪。2024 年有 47,347 個單位落成，已經接近 1995 年的水平（52,048 個單位）。但 2024 年落成的總樓面面積約為 1,763,000 平方米，只相當於 1995 年 2,622,000 平方米的 67%，更只及 2000 年高峰 4,577,000 平方米的 39%。換句話說，儘管單位數量已大致恢復，但實際居住空間卻大不如前。

圖 1: 1995–2024 年按類別劃分的房屋落成總量

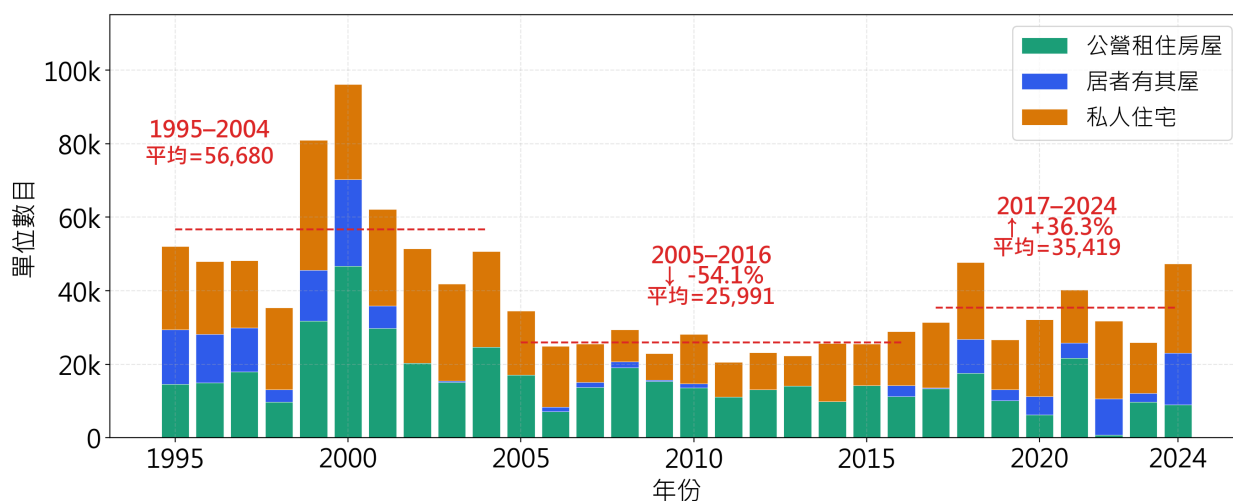
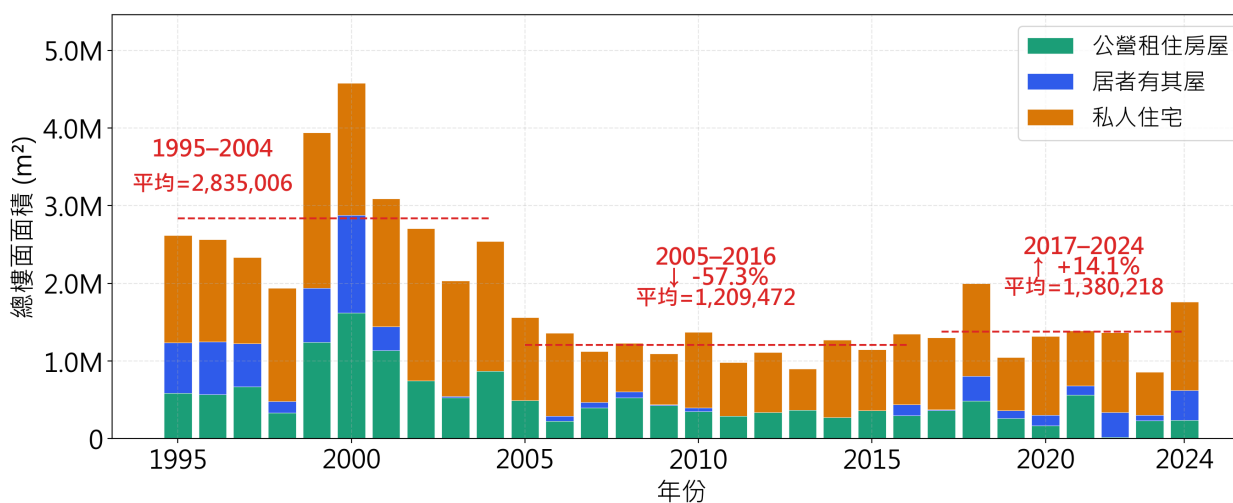


圖 2: 1995–2024 年按類別劃分的估算落成總樓面面積



## 4. 公屋：由家庭單位走向微型單位

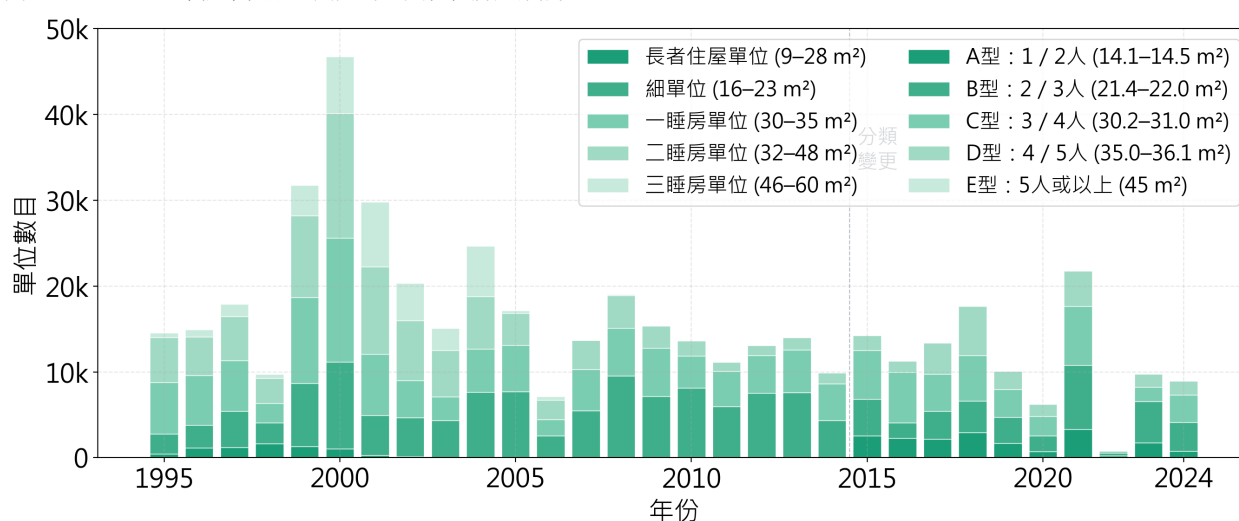
公屋的落成單位，明顯從較大的家庭單位轉向愈來愈小的單位。圖 3 顯示了按單位大小類型劃分的落成量。1995 年，兩房及三房單位合共佔落成量的 40%（即 14,559 個單位中有 5,767 個），而小型單位只佔 16%。到了 2010 年，兩房及三房單位的合共比例跌至 13%。而且，三房單位自 2009 年後，已經完全從新落成供應中消失。

2015 年房委會變更公屋分類機制，改以住戶人數（A 至 E 型）劃分，導致歷史數據難以直接比較。不過，

從新分類中可見，供四至五人居住的 D 型單位，面積只有 35 至 36 平方米，甚至比以往兩房單位組別的面積中位數還要小。另一方面，供一至三人居住的 A 型及 B 型單位，主導了新的落成供應，在 2015 至 2024 年間，每年佔落成量的 36% 至 67%。

這導致公屋的平均單位面積急劇下降：從 1995 年 40.2 平方米，跌至 2024 年的 26.7 平方米，減少了三分之一。換言之，2024 年興建 10,000 個公屋單位，所提供的總居住空間，只相當於 1995 年大約 6,600 個單位。

圖 3: 1995–2024 年按單位類型劃分的公共租住房屋落成量



## 5. 居屋/資助出售房屋：根本性的轉變

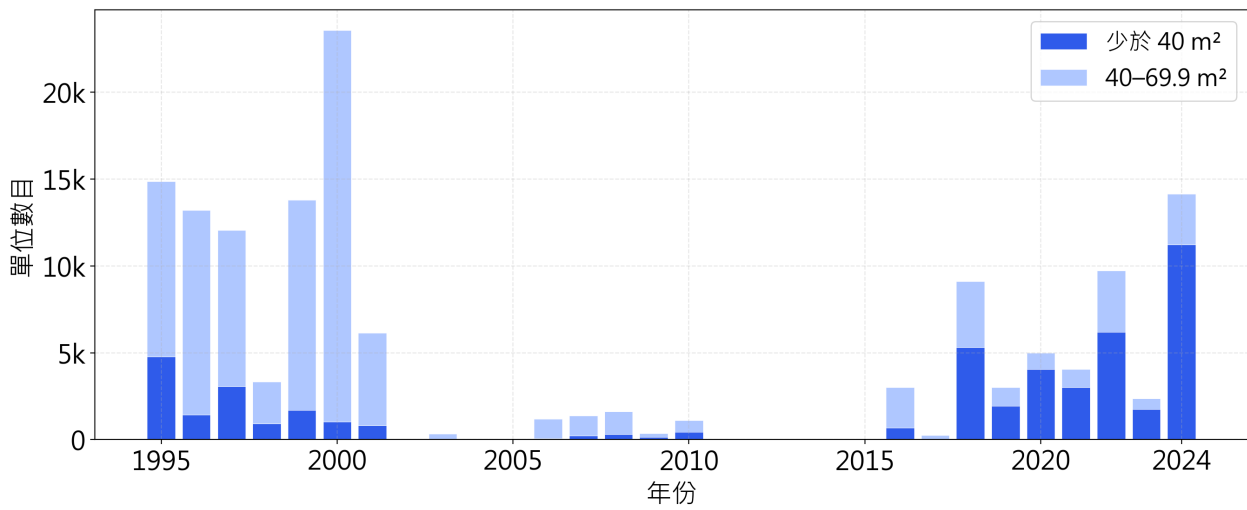
居屋計劃的轉變最為明顯。供應實際上停頓了十四年：2002 年、2004 年、2005 年，以及 2011 至 2015 年連續多年，都是零落成。當計劃重啟後，它的供應性質已經徹底改變。

在停建之前，居屋單位主要是家庭型單位。2000 年，面積少於 40 平方米的落成單位只佔 4.3%（即 23,542 個單位中的 1,020 個）；絕大多數是 40 至 69.9 平方米的家庭型單位。重啟之後，少於 40 平方米的單位比例急劇上升：2016 年為 22.7%，2018 年為 58.1%，2020 年為 81.3%，2024 年為 79.5%（即 14,126 個

單位中的 11,234 個）。估算的平均單位面積，從 2000 年的 53.5 平方米，跌至 2024 年約 27 平方米，減少了大約一半。

住宅面積的萎縮對整體居住空間造成顯著影響。2000 年，23,542 個居屋單位提供了約 1,259,000 平方米的居住空間。到了 2024 年，14,126 個單位（相當於 2000 年的 60%）只提供約 384,000 平方米的居住空間，也就是只有 2000 年水平的 30%。政府可以說居屋落成量「恢復」了，若以實際樓面面積計算，生活空間卻落後於從前。居屋已經從協助家庭置業，轉變為提供進入物業市場的最低門檻。

圖 4: 1995-2024 年按面積劃分的居屋／資助出售房屋落成量



## 6. 私人住宅：納米樓的興起

私人住宅也經歷了結構性轉變。1995 至 1999 年間，面積少於 40 平方米的單位只佔落成量 14%，40 至 70 平方米的中型單位佔 62%，70 平方米或以上的單位佔 24%。到了 2020 至 2024 年，少於 40 平方米的單位急升至 45%，中型單位下降至 40%，70 平方米或以上的單位則跌至 15%。

這一轉變被稱為「納米樓」現象。「納米樓」一詞約在 2015 年左右出現，用來形容私人市場中實用面積少於約 200 平方呎（即 18.6 平方米）的單位——比

一個標準車位還小。代表例子包括堅尼地城和屯門一些發展項目，當中一些單位面積只有 128 平方呎。<sup>5</sup>

綜合圖 5 與圖 6 可見，私人住宅落成類別出現結構性轉型。數據顯示兩項指標呈反向發展：少於 40 平方米的單位比例，從 1995 年的 18% 上升到 2024 年的 45%；70 平方米或以上的單位比例，則從 26% 跌至 11%。這兩條線大約在 2015 年形成「死亡交叉」。以絕對數量計，2000 至 2004 年間落成的 70 平方米或以上單位為 33,642 個，到 2020 至 2024 年間跌至僅 14,187 個，跌幅達 58%。大型私人住宅單位已由主流類型轉變為小眾奢侈的類型。

圖 5：1995-2024 年按面積劃分的私人住宅落成量

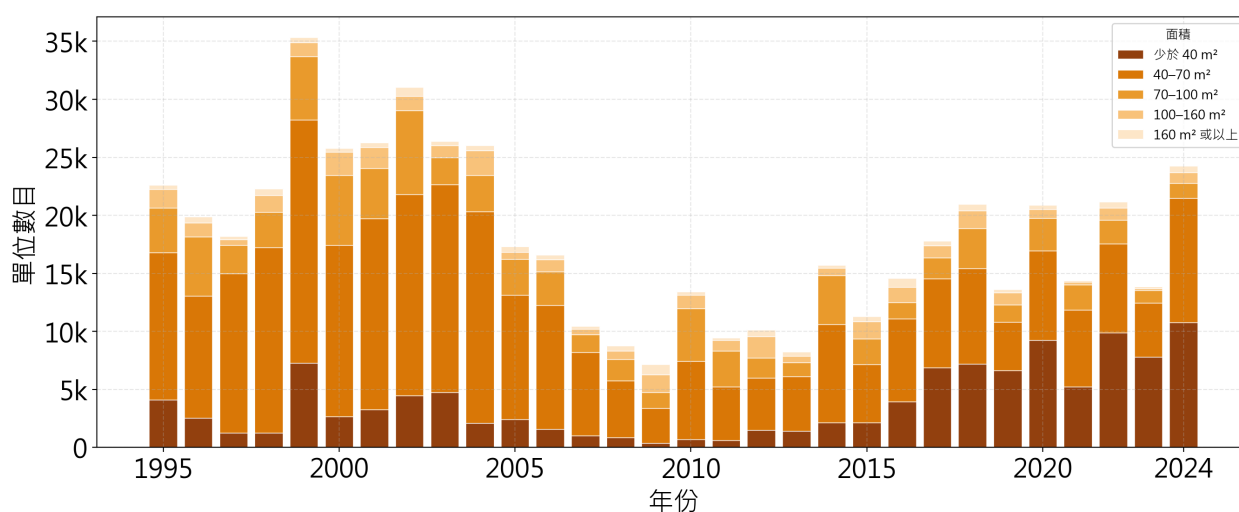
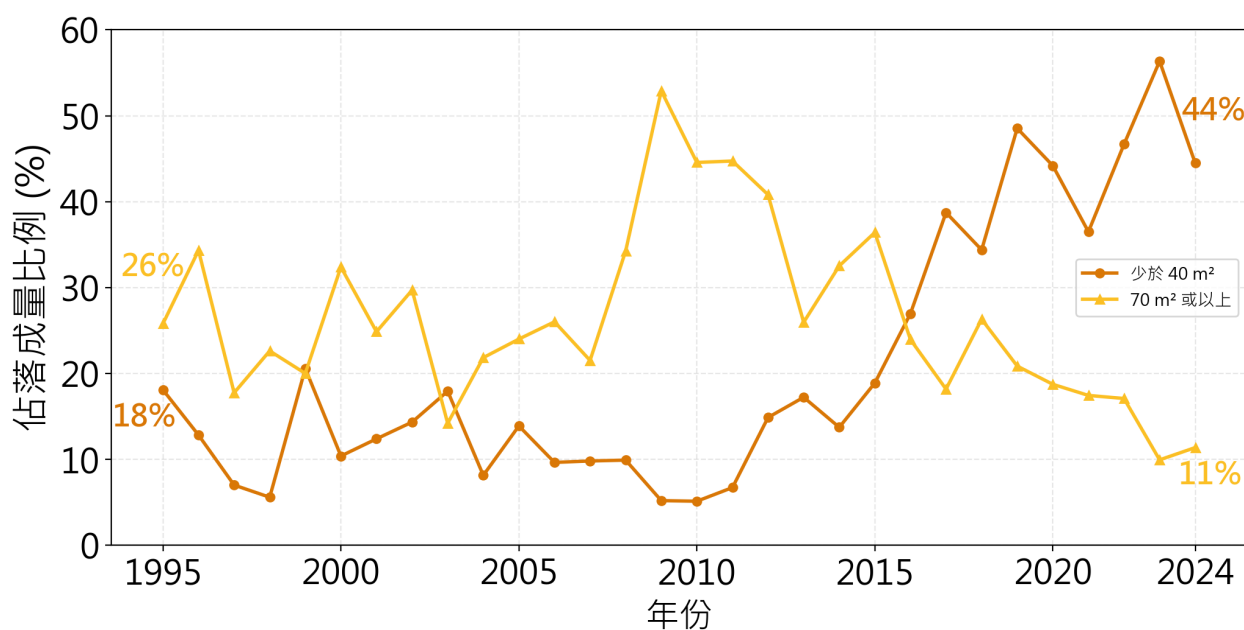


圖 6：1995-2024 年少於 40 平方米及 70 平方米或以上私人住宅落成量佔比



## 7. 數量錯覺：單位更多，居住空間更少

由於各類房屋的單位都在縮小，如果只看單位的數量來衡量供應，會高估實際新增的居住空間。這就是本文所說的「數量錯覺」。

最明顯的例子來自居屋計劃。2000 年，23,542 個單位提供約 1,259,000 平方米的總居住空間。到了 2024 年，14,126 個單位（相當於 2000 年的 60%）卻只提供 384,000 平方米，即 2000 年的 30%。只看單位數量，會令人以為居屋計劃恢復了六成供應；但從樓面面積來看，實際上還不到三分之一。

公屋亦出現同樣情況。平均單位面積由 1995 年的 40.2 平方米跌至 2024 年的 26.7 平方米，減少 34%。2024 年興建 10,000 個單位所提供的總居住空間，只相當於 1995 年約 6,600 個單位。私人住宅亦類似：，由於每個單位更小，即使單位落成量由 2005 至 2014 年的低谷回升至 2020 至 2024 年水平，總樓面面積並沒有按比例恢復。

圖 7 整合了三類房屋的平均單位面積走勢，顯示各類房屋正朝着愈來愈低的水平收縮。現時，公屋和居屋的平均單位面積都在約 27 平方米左右。1995 年，三類房屋的平均面積各有不同，從公屋的 40 平方米到私樓的 61 平方米不等；但現在卻逐步收縮到上一代的人會認為不足夠的水平。

整體供應結構的演變，證實住宅面積萎縮的普遍情況。圖 8 顯示所有落成單位合計後的平均單位面積，由 1995 年的 50.4 平方米下降至 2024 年的 37.2 平方米，跌幅為 26%。以五年平均值來看，其下行軌跡極為顯著：從 1995 至 1999 年的 50.7 平方米，下跌至 2000 至 2004 年的 49.5 平方米，2005 至 2009 年為 46.4 平方米、2010 至 2014 年為 47.0 平方米、2015 至 2019 年為 42.7 平方米，以及 2020 至 2024 年為 37.8 平方米。到了 2024 年，實用面積不足 40 平方米之單位已佔據整體落成量的 46.5%；而在 2000 年，這個比例只有 3.9%。此數據反映房屋供應正在經歷全面的系統性轉變。

圖 7: 1995–2024 年按類別劃分的估算平均單位面積

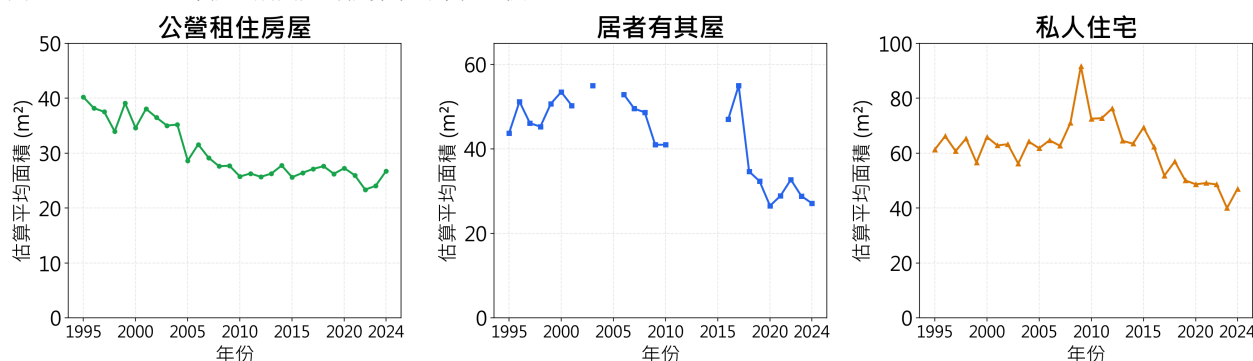
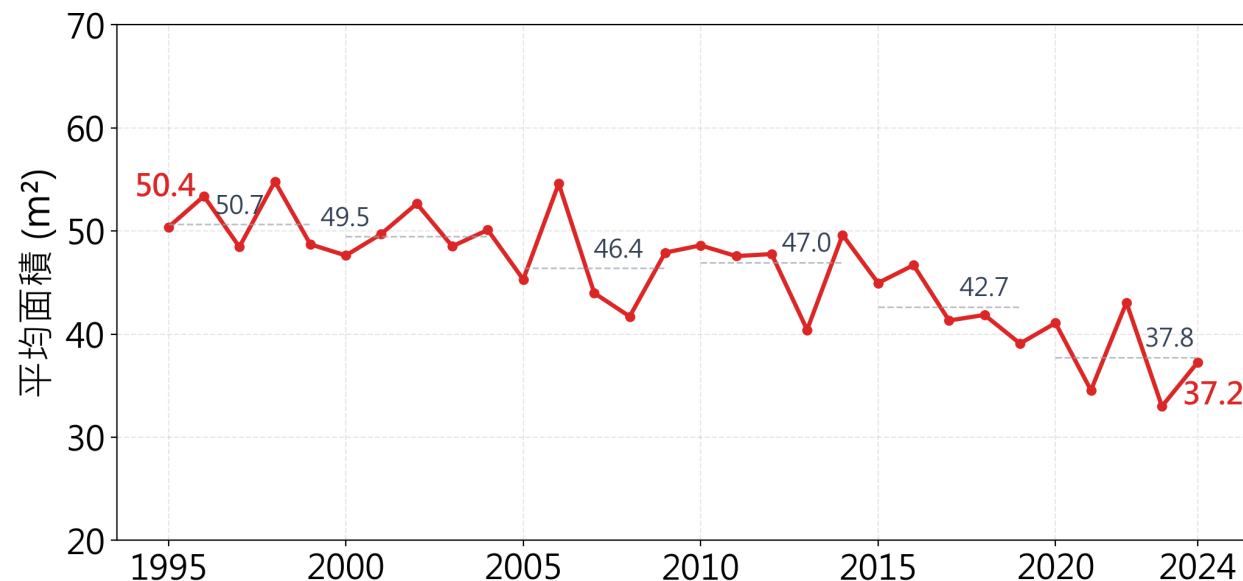


圖 8: 1995–2024 年所有落成住宅的整體平均單位面積



## 8. 住戶規模與人均居住面積

評估單位面積萎縮的影響時，必須一併考慮住戶規模的變動。過去三十年，香港平均住戶人數明顯下降。住戶規模變小，理論上會部分抵消單位面積縮小對人均居住面積的影響。香港平均住戶人數由 1995 年約 3.6 人，下降至 2024 年約 2.6 人。若以同期新落成單位的平均面積作粗略推算——1995 年為 50.4 平方米，2024 年為 37.2 平方米——則人均面積分別約為 14.0 平方米及 14.3 平方米。單從這個簡單模型計算，新落成單位所代表的人均居住空間並沒有明顯下降。

這一點值得重視，亦提醒我們不能只從單位面積本身判斷居住條件變化。不過，平均住戶人數下降並不代表以「落成單位數量」衡量房屋供應已經足夠。至少有三點需要釐清。

第一，住戶人數下降本身，並不等於住房需求萎縮。住戶規模變小，固然與人口老化、婚育模式改變等因素有關，但住房條件下降亦可能是其中一個重要原因。香港生育率由 1995 年的 1.30 下降至 2024 年的 0.84；同期，住房可負擔性亦持續惡化。HKFEI 早前公布有關住房與人口的研究指出，居屋壓力會衍生遲婚、延遲生育，以及減少多代同住等生活方式，影響家庭形成。<sup>6</sup> 換言之，住戶規模下降不應被簡單理解為「香港人不再需要較大單位」。相反，住戶人數下降本身部分反映了市民成家、生育意願及多代同堂受到環境限制的體現。當住房條件本身會影響住戶結構時，便不能再較小的住戶規模，反過來合理化單位供應的面積變小。

第二，單論平均人均面積容易掩蓋小規模住戶比例增加所造成的影響。一人及二人住戶佔全港住戶比例，由 1995 年約 31.8% 上升至 2024 年約 54.7%。這類住戶自然會推高平均人均居住空間。例如，一名住戶居於 27 平方米的居屋單位，統計上便是 27 平方米的人均面積。但對有子女家庭、多代同住家庭，以及準備成家的年輕住戶而言，計算方式完全不同。他們需要的不是「平均而言足夠」的空間，而是能否找到足以支持家庭生活的單位。

第二，過度依賴平均人均面積作統計指標，容易掩蓋小規模住戶比例增加所造成的影響。數據反映，一人及二人住戶佔全港住戶比例，由 1995 年約 31.8% 上升至 2024 年約 54.7%。這類住戶自然會推高平均人均居住空間。例如，一名住戶居於 27 平方米的居屋單位，統計上便是 27 平方米的人均面積。但對有子女家庭、多代同住家庭，以及準備成家的年輕住戶而言，計算方式完全不同。他們需要的不是「平均而言足夠」的空間，而是能否找到足以支持家庭生活的單位。

不同居屋面積比例的變化清楚反映這一點。2000 年，高達 95.7% 的居屋落成單位為 40 平方米或以上；到 2024 年，則有 79.5% 的居屋落成單位不足 40 平方米。換言之，平均人均空間即使大致穩定，也可能只是反映已經形成的住戶結構，而未必反映那些本來需要較大單位、但因住房條件限制而延遲或無法形成的家庭需求。

第三，房屋政策不應只回應今天的住戶結構，亦要為未來家庭形成預留空間。這一點尤其重要，原因有三。

1. 房屋供應有長期影響。今日新建的單位，不只是服務當前住戶，亦會影響下一代年輕人日後成家、育兒及換樓的選擇。若新增供應長期集中於細小單位，未來住戶所面對的選擇便會被今天的新增供應所限制。
2. 住房流動性有限，尤其是在資助出售房屋市場。我們對居屋第二市場的研究顯示，轉售限制、補地價要求、按揭限制，以及白表居屋第二市場計劃限額等因素，均抑制流動性，限制住戶在家庭需要改變時而換大單位的可能性。在 2024 年，居屋第二市場錄得僅 4,435 宗成交，推算流通率約為 1%；相比之下，私人二手住宅市場錄得逾 36,000 宗成交，流通率約為 2.2%。在 2010 年後樓市加辣措施推出前，2006 至 2010 年私人住宅平均流通率約為 7.1%。這種低流動率意味著，年輕住戶不能假設自己在家庭需要改變時，可以輕易在資助出售房屋體系內換較大單位。<sup>7</sup>
3. 單位面積本身就是硬約束。一個 27 平方米的單位，不會因為家庭需要改變而變成適合四人家長長期居住的空間。若新增資助房屋愈來愈集中於不適合有子女家庭居住的小型單位，房屋制度便可能逐步收窄年輕人組織家庭、養育子女及改善居住條件的實際可能性。一個只按今天較小住戶規模設計的房屋存量，未必能紓緩香港的人口問題，反而可能進一步固化這些約束。

因此，本文所說的「數量錯覺」，並不是指所有住戶的人均居住空間都已經下降。本文的重點是：單位數量本身不足以判斷房屋供應是否真正充足。較完整的評估，至少需要同時觀察四項指標：落成單位數量、總新增樓面面積、平均單位面積，以及家庭型單位比例。住戶規模變化當然需要納入考慮，但它應與這些指標一併解讀，而不應取代對實際供應面積及戶型結構的分析。

## 9. 家庭型房屋的消失

在在公營和私營房屋中，適合家庭居住的單位（70 平方米或以上），不單比例下跌，連供應絕對數量也在消失。

私人市場方面，2020 至 2024 年間落成的 70 平方米或以上單位只有 14,187 個，比 2000 至 2004 年間的 33,642 個減少了 58%。這不是整體供應穩定下的比例變化，而是家庭型房屋的新供應徹底崩塌。到了 2024 年，大型私人住宅單位只有 2,762 個，已經變成一個奢侈的選擇。

居屋的情況更嚴重。2002 年之前，絕大多數居屋單位是 40 至 69.9 平方米，適合三至四人家庭居住。計劃重啟之後，約 80% 的單位少於 40 平方米，基本上是一人或二人的入門單位。居屋已經從協助家庭置業，變成進入物業市場的最低門檻。

公屋方面，三房單位自 2009 年後已完全從新落成供應中消失，兩房單位也大幅減少。新的落成供應以一至三人單位為主。

如果香港不興建適合家庭居住的戶型，就很難指望家庭會形成。房屋愈來愈小，不單是負擔能力的問題，也是人口問題。房屋供應危機與出生率下降，其實存在因果關係。

## 10. 國際比較：在全球住宅縮小趨勢中的香港

前文所顯示的單位面積縮小，並非香港獨有現象。近年不少高密度、高房價城市的新建住宅都有縮小趨勢。背後原因相當接近：土地稀缺、樓價按每平方米計持續上升、發展商傾向以較小單位降低價格門檻，而政策討論亦往往較重視「建成多少個單位」，而較少同時衡量實際新增樓面面積。

不過，國際比較亦顯示，單位縮小並不是高密度城市規劃的必然結果。香港的特殊之處，不只是單位面積正在下降，而是下降後的水平已明顯低於其他同樣高密度、高成本的城市。換言之，香港不是單純「跟隨全球趨勢」而已，它是在原本單位面積已偏小的基礎上繼續縮小。相比其他富裕城市，香港的房屋面積仍是偏小、甚至不適合作為家庭住房。

在進行比較前，必須先說明一點：國際間並沒有完全一致的「單位面積」定義。不同地方可能採用實用面積、室內面積、專有面積或樓面面積；對露台、窗台、公用空間及走廊的處理亦不相同。有些數字只涵蓋新出售私人住宅，有些則包括所有房屋類型。因此，下文比較不應被理解為精確排名，而應視為量級上的參考。香港主要以實用面積為統計口徑，相對不少採用

較寬面積定義的地方而言，已屬較保守的計算方式。因此，若作同類比較，香港單位偏小的程度未必被誇大，反而可能被低估。

在資料可得的情況下，本文盡量比較新建或近期落成單位，而非整體既有住宅存量。原因是本文關注的是新增供應的結構變化；新建單位面積，比整體存量平均面積更能反映當前房屋政策、發展模式及市場取向。

### 10.1 東亞高密度城市比較

**新加坡。**新加坡是香港最自然的比較對象之一。兩地同樣土地有限、人口密度高，亦同樣有龐大的公共房屋體系。然而，新加坡新建公共房屋的面積仍遠高於香港。近年新加坡建屋發展局（HDB）預購組屋（BTO）單位的平均面積約為 80 平方米。<sup>8</sup>這已較 1990 年代中期約 120 平方米的大型 HDB 單位明顯縮小，但仍是香港 2024 年新落成公屋平均面積 26.7 平方米及新落成居屋約 27 平方米的約三倍。

更重要的是，新加坡仍然維持以家庭型公共房屋作為主流供應。標準四房 HDB 單位是新加坡最主要的供應，佔總供應量的 46%，2024 年新建面積約為 91.6 平方米。<sup>9</sup>從功能上看，這類單位相當於香港過去公營房屋中供家庭居住的二房及三房單位；但在香港，這類家庭型公營單位已在新增供應中大幅減少，甚至逐漸消失。

新加坡私人住宅市場亦有縮小趨勢，尤其是新建公寓式單位（condominium）。資料顯示，郊區新建私人住宅中位面積由 2007 年約 116 平方米下降至 2020 年約 71 平方米。然而，即使經歷明顯縮小，新加坡私人住宅的新供應面積仍高於香港 2024 年新落成私人住宅平均面積。這說明，新加坡同樣面對土地和樓價壓力，但其新增住房並未下降至香港目前的極低水平。<sup>10</sup>

**東京。**東京常被視為全球緊湊型城市生活的代表，但其新建住宅面積仍明顯大於香港。2021 至 2022 年，首都圈新售公寓式住宅的平均專有面積約為 66 平方米。這一水平已被日本業界形容為有紀錄以來偏低的水平，並較過去二十年 70 多平方米的水平逐步下降。<sup>11</sup>

東京的趨勢與香港相似：70 平方米以下的新售分契式住宅比例，由 2001 年約 23% 上升至 2021 年約 48%。但兩者的差別在於「水平」而非「方向」。東京所謂歷來偏小的新建住宅，平均仍約有 66 平方米，大致相當於香港私人住宅過去一代的面積水平，亦接近香港新落成資助出售單位面積的兩倍。東京當然存在細小開放式公寓或單身公寓，但這些更多是市場底部的特定產品；在香港，細小單位卻正逐漸成為新增供應中的重要部分。

**中國內地城市。**與香港毗鄰的深圳，提供了另一啟示。深圳同樣面對高樓價、高人口密度及住房可負擔性壓力；但早前研究顯示，深圳人均居住面積約為 28 平方米，接近香港的兩倍。這說明，即使在高度城市化、土地壓力極大的內地一線城市，住房面積亦未被壓縮至香港目前的水平。

本文不是要把深圳或其他內地城市視為住房模範，而是觀察近年內地政策方向的變化，這是更為重要。2025 年，住房和城鄉建設部推動「好房子」相關住宅標準，強調提升新建住宅的品質、舒適度及居住條件，包括提高住宅層高、改善設計標準，以及要求較低樓層以上住宅配置電梯等。這反映內地住房政策正由過去單純追求供應量，逐步轉向強調居住改善面積和質素。<sup>12</sup>

相比之下，香港近年的最低面積要求仍較有限。例如，26 平方米最低面積要求主要適用於部分政府賣地項目及日後資助出售單位，尚未形成覆蓋整個房屋體系的完整空間標準。內地政策近年轉向「好房子」和改善型住房，與香港新增單位持續縮小形成對比。這一對比提醒我們，住房面積下降不是由密度單獨決定，而是深受政策目標、規管標準及供應評估方法影響。

## 10.2 西方城市比較

亞洲以外，英國是較合適的比較對象。英國長期被批評為西歐新建住宅面積偏小的國家之一。按近期估算，英格蘭新建住宅平均面積約為 79 平方米；<sup>13</sup>亦有分析指出，英國近年新建住宅較 1970 年代興建的住宅細約五分之一。即使如此，英國這類經常受到批評的新建住宅，平均面積仍大約是香港 2024 年整體新落成住宅平均面積 37.2 平方米的兩倍。

若與土地限制較少的經濟體相比，差距更明顯。美國新建住宅平均面積超過 200 平方米，澳洲新建住宅亦超過 200 平方米。不過，這些數字通常包括獨立屋及其他低密度住宅，反映的是完全不同的土地條件、城市形態及居住偏好。因此，本文並不主張香港應以美國或澳洲的住宅面積作為政策目標。對香港這類緊湊城市而言，追求美澳式住宅面積既不現實，亦未必符合城市發展需要。

更有意義的比較是：即使是歐洲住宅面積較小、長期受到批評的英國，其新建住宅平均面積仍約為香港的兩倍。這說明香港目前的單位面積，已不只是「比低密度國家小」，而是在與其他高房價、供應受限市場比較時，仍然處於非常低的水平。

英國經驗亦支持本文的方法論主張。正因為英國新建住宅有縮小趨勢，當地後來引入全國住房空間標準（Nationally Described Space Standard），按房間數量及住戶人數訂定最低室內面積。例如，一房單位的最低室內面積約為 37 至 50 平方米。相比之下，香

港現時 26 平方米的最低要求，不但低於英國一人住宅最低標準的下限，而且適用範圍較窄，並未全面涵蓋公屋及私人住宅發展。

## 10.3 國際比較的啟示

以上比較帶出三點啟示。

第一，香港新落成住宅的面積，已明顯低於多個可比城市。這不只包括美國、澳洲等低密度經濟體，也包括新加坡、東京、深圳等與香港更接近的高密度、高成本城市。換言之，香港單位偏小，不能簡單用「城市密度高」或「土地有限」解釋。

第二，單位縮小是一個國際共同趨勢。東京、新加坡新售公寓式單位，以及英國新建住宅都曾出現面積下降。這意味著，香港不能假設市場會自然逆轉細小單位增加的趨勢。若供應目標仍主要以單位數量衡量，市場和政策都可能繼續傾向生產較小單位。

第三，部分城市之所以能夠限制或修正單位縮小趨勢，靠的不是市場自發調整，而是政策介入。英國透過最低住宅空間標準回應新建住宅縮小問題；內地近年透過「好房子」政策提升新建住宅品質；新加坡則持續以公共房屋體系提供主流家庭型單位。這些經驗說明，若政府希望確保新增供應能支援家庭生活及長遠人口需要，就不能只設定單位數量目標，也需要設定面積、戶型及居住品質方面的標準。

相比之下，香港現有政策工具仍然偏弱。現時最低面積要求在與國際比較下是偏低，適用範圍亦有限。國際經驗因此並沒有削弱本文的結論，反而令問題更加清楚：即使放在全球最受空間限制的城市之中，香港新建住宅面積仍屬異常偏小。若要更準確評估房屋供應，香港需要由單純重視落成單位數量，轉向同時衡量總新增樓面面積、平均單位面積及家庭型單位比例。

城市／類別	新建單位平均面積約數	統計口徑
新加坡 — 新建預購組屋 (BTO, 2024)	80 m <sup>2</sup>	公營房屋，總樓面面積
新加坡 — 新建 4 房組屋 (2024)	92 m <sup>2</sup>	公營房屋，總樓面面積
新加坡 — 私人公寓 (2020)	71 m <sup>2</sup>	私人住宅，總樓面面積
東京 — 新建公寓 (2021-22)	66 m <sup>2</sup>	私人住宅，總樓面面積
英國／英格蘭 — 新建住宅 (2024)	79 m <sup>2</sup>	全部住宅類型，室內總面積
香港 — 所有住宅落成單位 (2024)	37.2 m <sup>2</sup>	所有房屋類型，實用面積
香港 — 私人住宅 (2024)	43 m <sup>2</sup>	所有房屋類型，實用面積
香港 — 公共租住房屋 (2024)	26.7 m <sup>2</sup>	公營房屋，實用面積
香港 — 居屋 (2024)	27 m <sup>2</sup>	公營房屋，實用面積

## 11. 結論與政策含義

黃唯一、牛致行與王柏林的研究（2026）指出，香港的住房難以負擔，年輕一代面對的居住條件比上一代更差。<sup>14</sup> 本文進一步指出，問題不只是在於價格。香港實際興建的房屋，已經發生根本改變。各類房屋的單位都在縮小。單位數量造成了一種「數量錯覺」，掩蓋了房屋供應的真實狀況，適合家庭居住的房屋正從市場上消失。

這些發現帶來了以下幾點政策涵義：

### 第一：房屋供應應加入「新增面積」指標，不應只以新增單位數量衡量

《長遠房屋策略》及所有政府房屋報告，目前都只新增單位數量來衡量供應。導致了系統性進展錯覺，一個 20 平方米的納米單位，與一個 60 平方米的家庭單位，被同等計算。政府應該把總落成樓面面積列為主要的供應指標，與單位數量並列。如果一早採用這個做法，就能及早發現，甚至可以防止本文所提出的單位縮小趨勢。

### 第二：資助出售（居屋）單位應建得更大，同時提高最低面積與平均面積

2026/27 年度起，資助出售（居屋）單位的 26 平方米最低實用面積是一個可行的下限，但仍然偏小，而且單靠下限，可以靠興建清一色的最小單位達成。與其將面積下限擴展至公屋或私人住宅（兩者的住戶結構及取捨各有不同），政策重點應放在令居屋單位真正適合家庭居住，並從兩方面入手：將居屋的法定最低面積由 26 平方米提高至約 36 平方米，並為新建居屋的平均面積訂立目標，提高約兩成（20%），與政府《香港 2030+》規劃中假設平均單位面積提升一至兩成的方向一致。較大、較適合家庭的居屋供應，比起向所有房屋類型劃一施加面積下限，更有助支援家庭形成。

### 第三：負擔能力指標應納入單位面積

《香港經濟政策綠皮書》中的負擔能力基準，使用了 400 和 500 平方呎的固定參考面積。但正如本文所記錄，愈來愈多新增供應的面積，其實低於這些基準。如果負擔能力分析仍然假設 400 和 500 平方呎為一個標準面積的單位，到頭來只是在衡量一種市場上已經不再提供的住房。未來做負擔能力研究時，應該把房屋存量面積分布的變化也納入考慮。

### 第四：資助房屋供應結構應進一步向資助置業傾斜

房委會已開始將公營房屋中出租與資助出售單位的規劃比例，由七比三逐步調整至六比四。考慮到上文所述居屋第二市場流通率偏低（約 1%），以及可負擔

置業對支援家庭形成的作用，本文建議可再進一步，邁向出租與資助出售各佔一半（五比五）的比例。較大的資助置業供應，可為年輕家庭提供更寬的置業入口，並紓緩本文指出的向上流動樽頸。

「數量錯覺」不單是一個衡量上的問題。它會直接影響政策的判斷。當政策制定者看到單位數量上升，就以為供應正在恢復，他們便不太願意採取更進取的干預措施——但實際情況正需要積極措施。先把衡量準則弄清楚，是制定正確政策的前提。

## 12. 注釋

- Demographia (2025). Demographia international housing affordability: 2025 edition. Chapman University, Center for Demographics and Policy.
- 黃唯一、牛致行與王柏林 (2026), 闡釋 1985-2023 年間房屋負擔能力與置業動向。《香港經濟政策綠皮書 2026》。
- 公共租住房屋及居屋數據：《香港統計年刊》（1995–2024 年版）。私人住宅數據：差餉物業估價署。
- 公共租住房屋方面，房委會在 1995–2024 年間使用兩套分類系統：1995–2014 年使用單位類型分類，2015 年起使用按住戶人數劃分的 A 至 E 型分類。居屋使用兩個面積組別：40 平方米以下（中位點 20 平方米）及 40–69.9 平方米（中位點 55 平方米）。私人住宅則使用五個面積組別。完整面積組別表可向作者索取。
- 2022 年，政府在新批政府土地出售條款中加入 26 平方米最低單位面積要求，這等於間接承認市場已將單位面積低至不可接受水平，因此需要透過最低標準作出限制。
- 王柏林、牛致行、宋恩榮（2025）〈香港經濟面臨長期衰退 房策須全面改革（上）〉，《明報》。
- 王柏林、牛致行、宋恩榮（2025）〈居屋二手市場流通窒息 買賣限制須大幅放寬〉，《明報》。
- Teo Kai Xiang (2026) : "You're not imagining it: Singapore homes are getting smaller." The Straits Times .
- 新加坡 HDB 比較部分的平均單位面積，根據 2024 年 HDB BTO 銷售小冊子估算。本文逐一核對各項目的單位分布表及平面圖所列面積，並按不同戶型的單位數加權計算平均面積。若小冊子將同一戶型再細分為不同類型，例如 2-room Flexi Type 1 及 Type 2，本文按其各自列明的面積分別計算。出租單位不納入估算；Community Care Apartments 及 3Gen 單位則只在小冊子同時列明單位數及面積時才納入。每個項目的平均面積計算方法為： $\sum$ （各戶型單位數 × 該戶型列明面積）÷ 納入計算的總出售單位數。整體估算則按所選 2024 年 BTO 項目的總單位數及總估算面積加總計算。完整項目層面計算表可向作者索取。
- Grace Leong (2021) : "Median sizes for new Singapore condo units shrank in past decade." The Straits Times .
- 不動產經濟研究所. (2025) : 〈首都圏マンション戸当たり価格と専有面積の中央値の推移〉。
- 中華人民共和國住房和城鄉建設部 (2025) : 《住宅項目規範》(GB55038-2025) 。
- Ministry of Housing, Communities and Local Government (2024–25) : Annex Tables for English Housing Survey

2023 to 2024 Headline Findings on Demographics and Household Resilience。本文使用 English Housing Survey Appendix Table 1.6，按英格蘭住宅存量的面積組別變化，估算 2023 至 2024 年間新增住宅存量的面積分布。按 2024 年住宅存量減去 2023 年住宅存量計算，英格蘭住宅存量淨增加約 221,000 個單位。正增長主要集中於 70 至 89 平方米組別，另有少量集中於 50 至 69 平方米組別。若按面積組別中位點估算，正新增存量的平均面積約為 79 平方米。需要注意的是，這一數字應理解為根據住宅存量變化推算的估計值，而非官方直接公布的新建住宅平均面積；原因是部分面積組別在 2024 年相對 2023 年錄得負增長。

14 同注 2。