

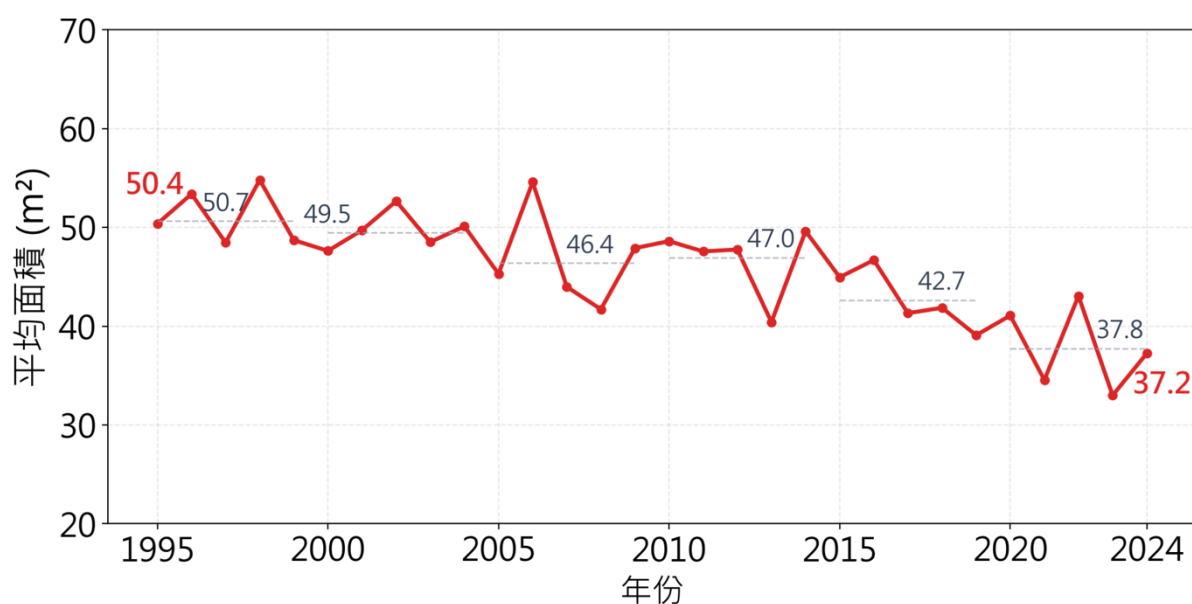
香港新建的房子，能容人嗎？

王柏林 原載於《明報》2026年6月25日

文章摘要：香港新建住宅單位正持續縮小，平均面積由1995年的50.4平方米跌至2024年的37.2平方米，跌幅達26%，若只看單位數量，容易高估房屋供應的實際改善。

在香港的房屋統計裡，有一條不成文的等式：一個單位，等於一個單位。27平方米，計一個。60平方米，也計一個。這條等式，讓我們看不見過去三十年真正發生的事。

未來經濟學院最新研究報告整理了1995至2024年香港三類房屋的落成數據。我們想問的不是建了多少單位，而是建了多少居住空間。答案令人警醒：平均單位面積，由1995年的50.4平方米，跌至2024年的37.2平方米。跌幅26%。換言之，今天的「一個單位」，比三十年前的「一個單位」，小了四分之一。



居屋的數字最能說明問題。2000年，政府建了約2.35萬個居屋單位。2024年，建了1.4萬個。單位數量，大約是當年的六成。

但若看實際居住空間——真正讓人生活的面積——2024年新增的居屋，只相當於2000年的三成。

六成的單位，三成的空間。那消失的三成，去了哪裡？它從來沒有被建出來。

公屋的情況相似，但有一個細節值得單獨說明：三房單位，自2009年起，已從所有新落成公屋中消失。不是減少，是消失。公屋平均單位面積由1995年的40.2平方米跌至今天的26.7平方米。今天建10,000個公屋單位，所提供的居住空間，只相當於1995年的約6,600個。

私人市場亦然。1995至1999年間，面積低於40平方米的私人住宅佔落成量14%。到了2020至2024年，這個比例升至45%。納米樓，已成為香港私人住宅市場的主流，不是例外。

有人會說：香港住戶規模在縮小，平均每戶由3.6人降至2.6人，人均居住面積未必有惡化。這個說法不是沒有道理，但因果關係可能正好相反。細單位令婚育成本更高，令與父母同住更難。今天住戶較小，部分原因可能正是單位太細——不是香港人不想組家庭，而是組了家庭也住不下。

與其他城市比較，差距一看便知。

城市 / 房屋類型	新建房屋平均面積
新加坡 — 預購組屋 (BTO)	80 m ²
新加坡 — 4房預購組屋 (2024)	92 m ²
新加坡 — 公寓式私人住宅 (2020)	71 m ²
英格蘭 — 新建房屋	79 m ²
東京 — 公寓式私人住宅 (2021 – 22)	66 m ²
香港 — 所有類型單位 (2024)	37.2 m ²
香港 — 私人住宅 (2024)	43 m ²
香港 — 公共 (2024)	26.7 m ²
香港 — 居屋 (2024)	27 m ²

新加坡的公共房屋，平均80平方米。英格蘭的新建住宅，平均79平方米。東京，66平方米。香港，37.2平方米。這些城市同樣面對高地價、高房價，同樣土地有限——但它們選擇了建不同的東西。

增加單位數量並非不重要。但若新增的單位愈來愈小、愈來愈不適合家庭居住，單位數量的增加，便只是一個統計上的改善，而非生活上的改善。

香港需要在《長遠房屋策略》中，正式納入總新增居住面積、平均單位面積及家庭型單位比例作為政策指標。更根本的問題是：對公屋、居屋及政府賣地，應設立並執行有實質約束力的最低面積標準。問題從來不是數據不透明——數據一直都在。問題是這些數據從未真正約束過任何決定。

房屋政策的目的，從來不只是提供一個可以住的地方。而是讓人能夠安居、成家，在這個城市長遠生活下去。

一個27平方米的單位，或許可以住。但它讓人留下來嗎？

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。



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

