



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

香港房屋趨勢導航 2026

2026年4月

Research • Advocate • Engage

研究 • 倡議 • 推動



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

1

私人住宅市場回顧

2

私人住宅市場展望

3

公營房屋政策聚焦



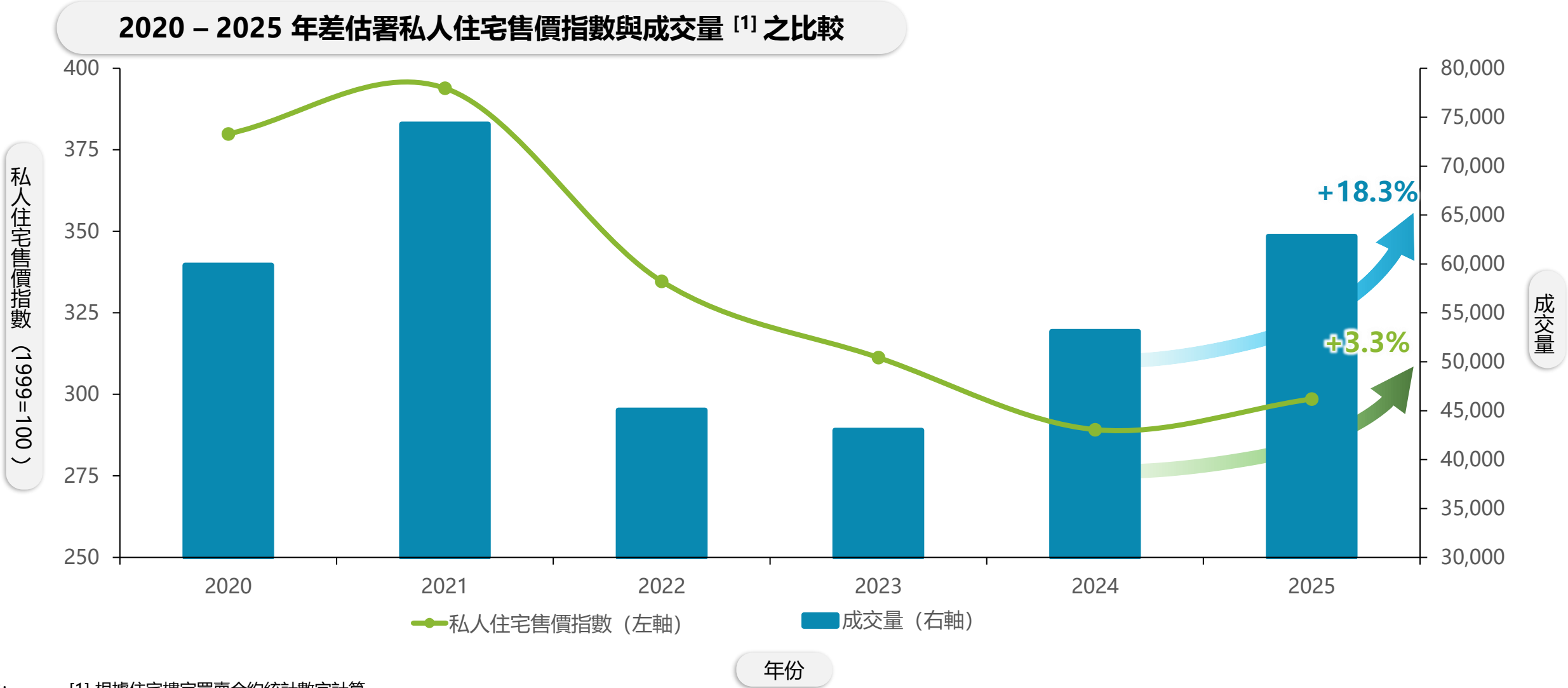
OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

第一部分： 私人住宅市場回顧

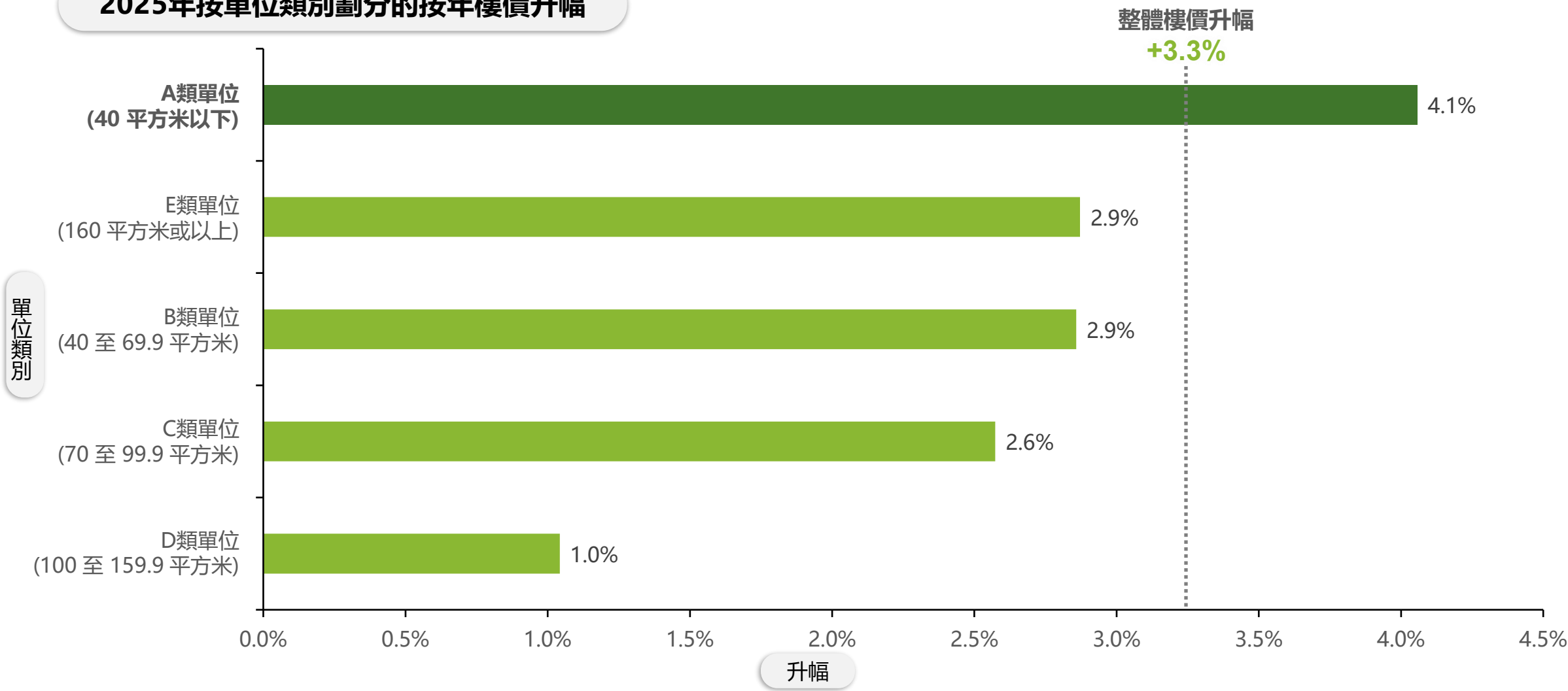
2025年私人住宅市場呈現「價量齊升」態勢， 標誌着市場在經歷三年調整期後，已逐步回穩並步入溫和復甦



註： [1] 根據住宅樓宇買賣合約統計數字計算
資料來源：差餉物業估價署、土地註冊處，以及團結香港基金

2025年私人住宅樓價增長主要受A類單位帶動，此類小型單位的表現明顯跑贏大市

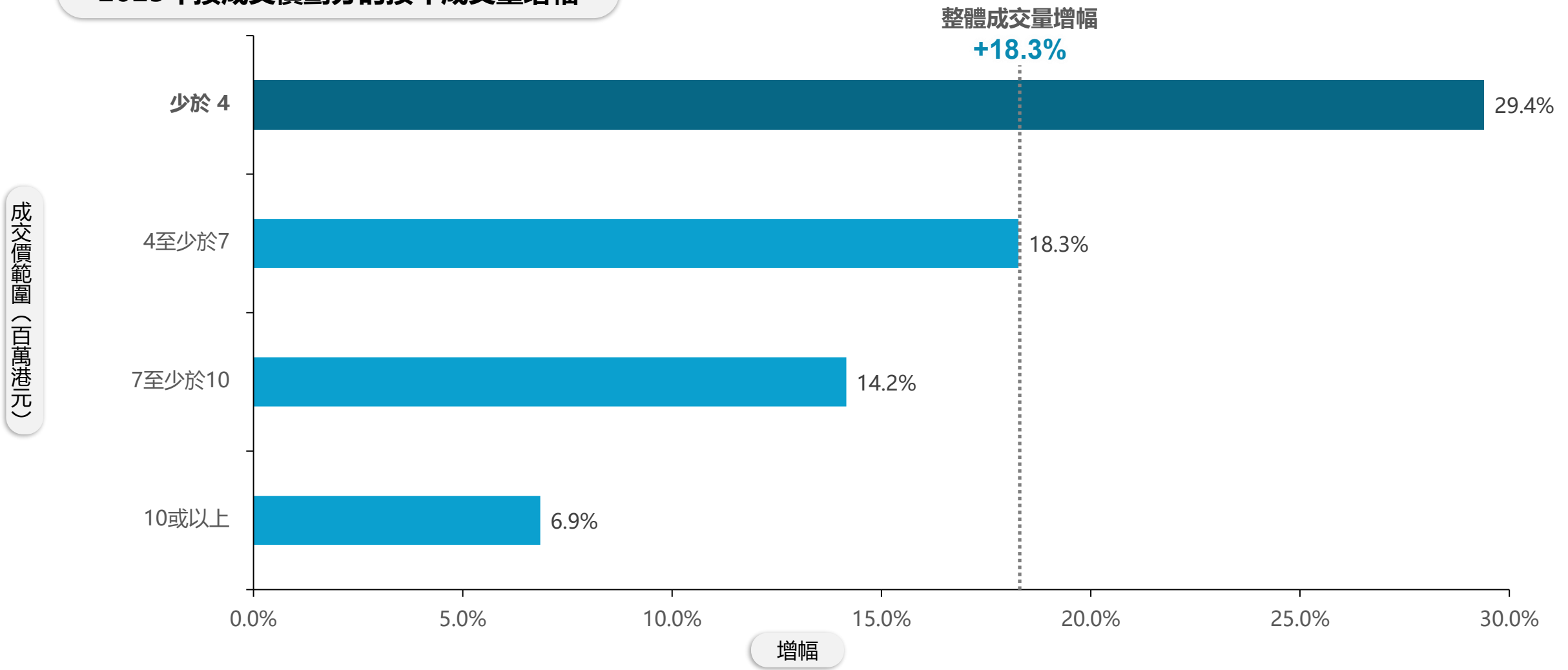
2025年按單位類別劃分的按年樓價升幅



資料來源：差餉物業估價署、團結香港基金
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

在《2025/26年度財政預算案》放寬100元印花稅上限的帶動下，售價400萬港元以下的「細價樓」成為2025年成交量增長的主要動力

2025年按成交價劃分的按年成交量增幅

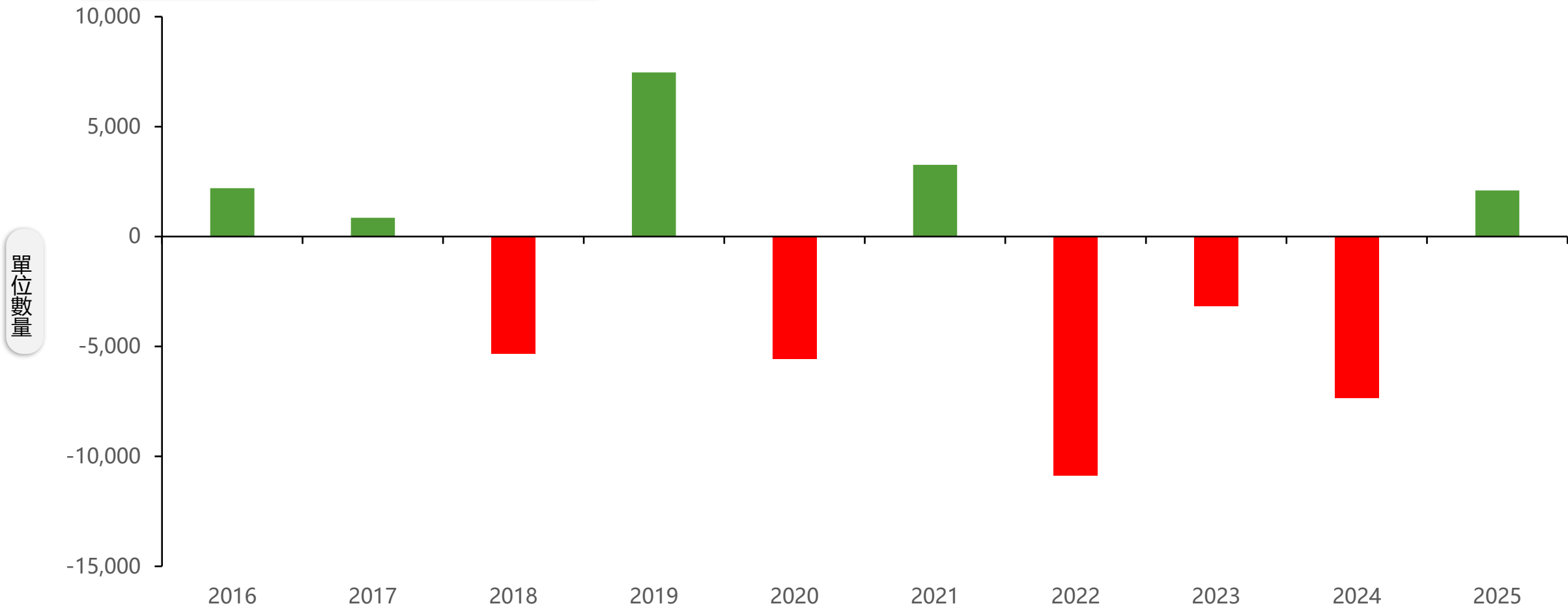


私人住宅落成量在近年反覆上落，2025年再次錄得相對較低的水平



在成交量增加與落成量回落的雙重帶動下，私人住宅淨吸納量重回正數

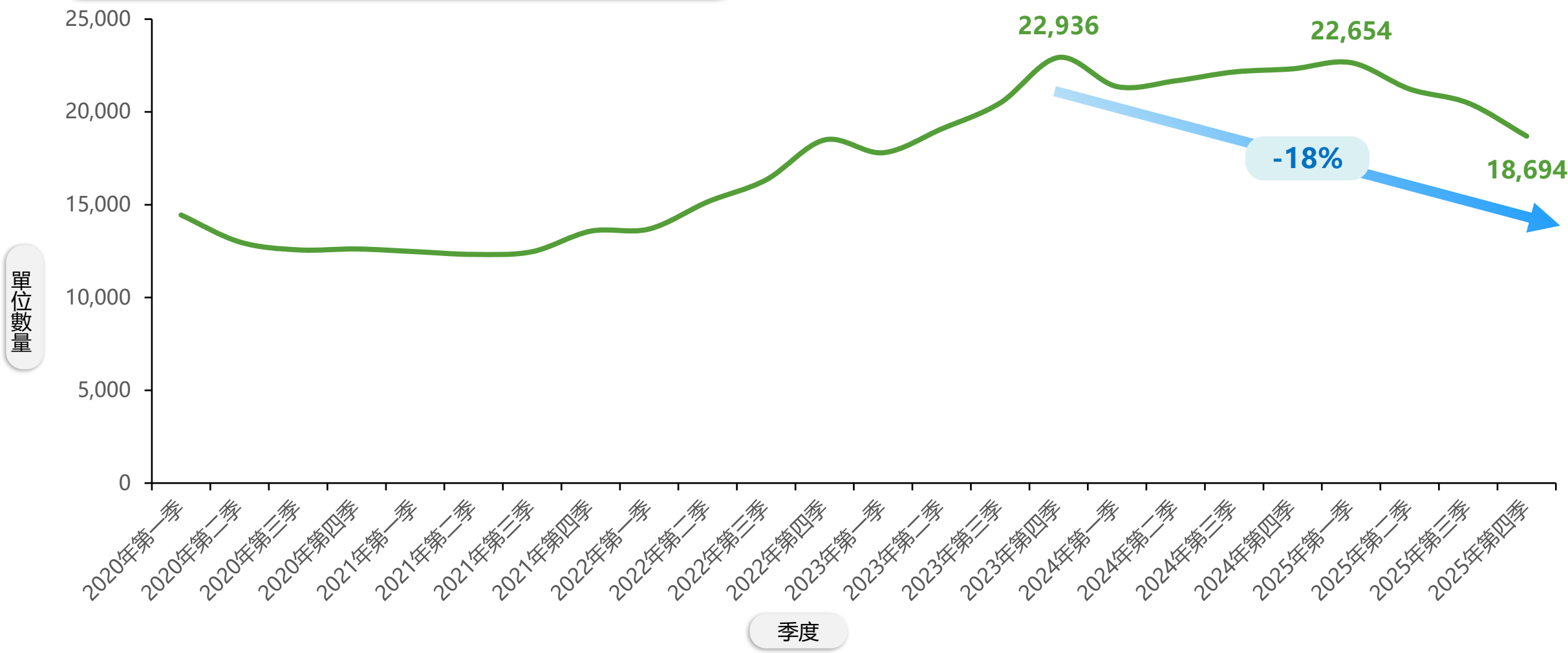
2016 – 2025年私人住宅單位淨吸納量 [1]



註： [1] 淨吸納量是指一手成交量減去新落成私人住宅單位數量的數值
資料來源：土地註冊處、差餉物業估價署、房屋局，以及團結香港基金

隨着新盤貨尾量回落，發展商的去貨壓力有所紓緩

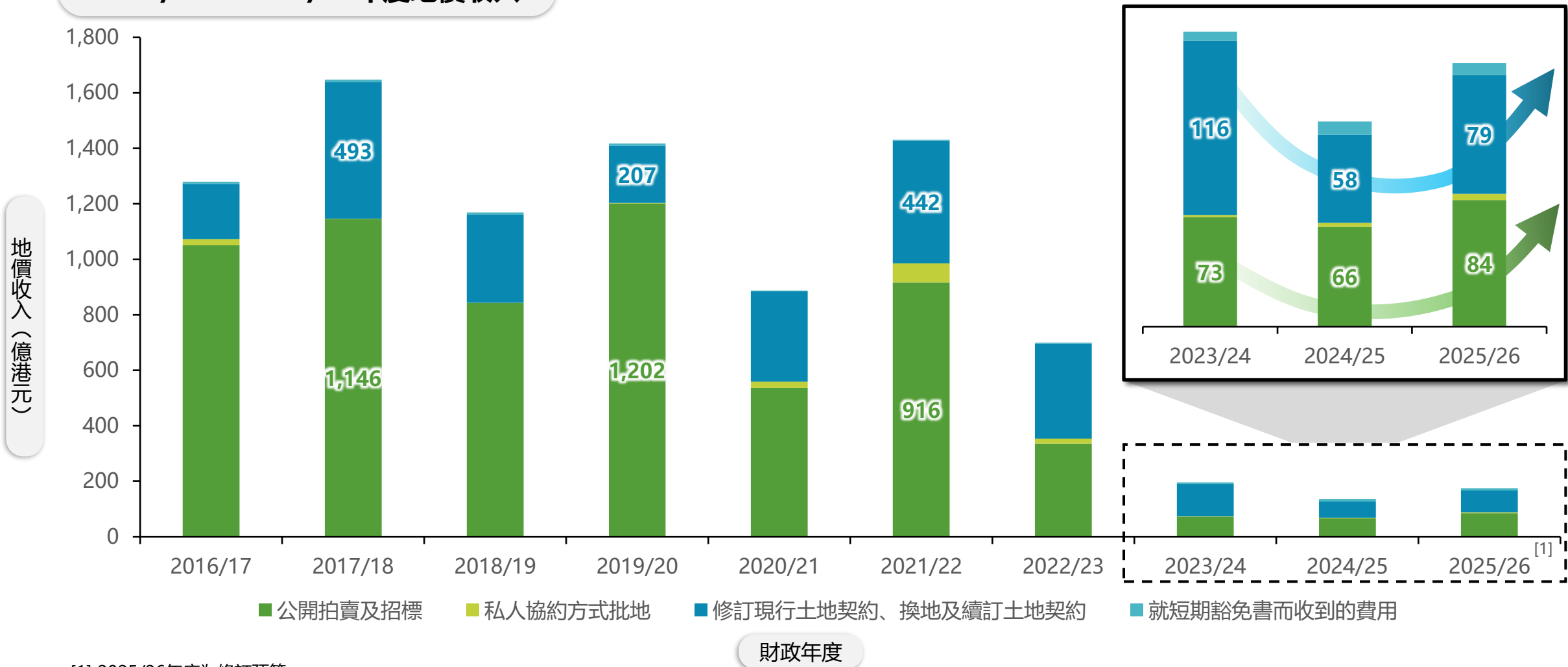
2020 – 2025年主要私人住宅項目的貨尾單位數目



資料來源：中原數據、團結香港基金
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

土地市場同樣迎來復甦，發展商開始重新補充土地儲備，惟地價收入仍遠低於高峰期

2016/17 – 2025/26年度地價收入



註：[1] 2025/26年度為修訂預算
資料來源：財經事務及庫務局、團結香港基金

近期官地招標的標書數量增加且發展商出價趨向積極，顯示市場信心回暖，發展商投地的意欲明顯增強

2023/24 – 2025/26年度成功批出的官地



註： [1] 根據市場數據及機構估算
資料來源：地政總署、主要物業顧問公司，以及團結香港基金
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



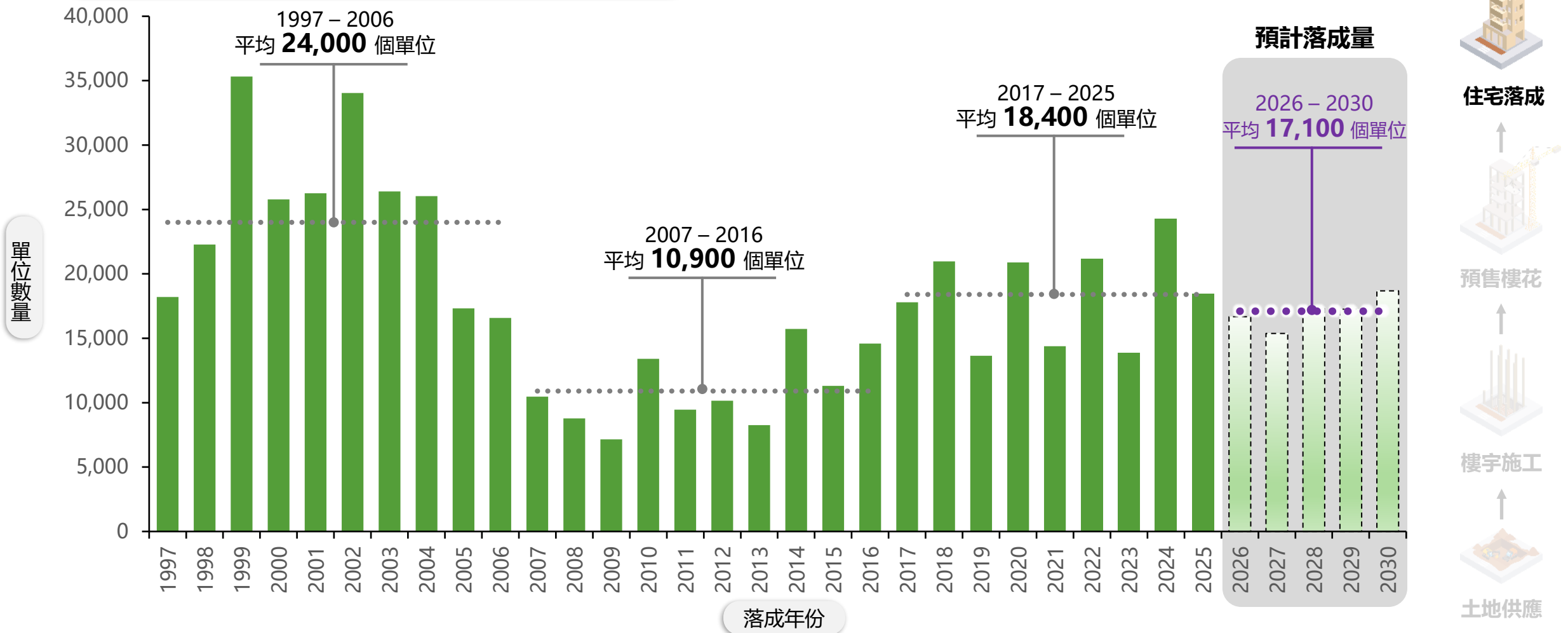
公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

第二部分： 私人住宅市場展望



私人住宅落成量預計將於2026年及2027年有所回落，其後穩步回升

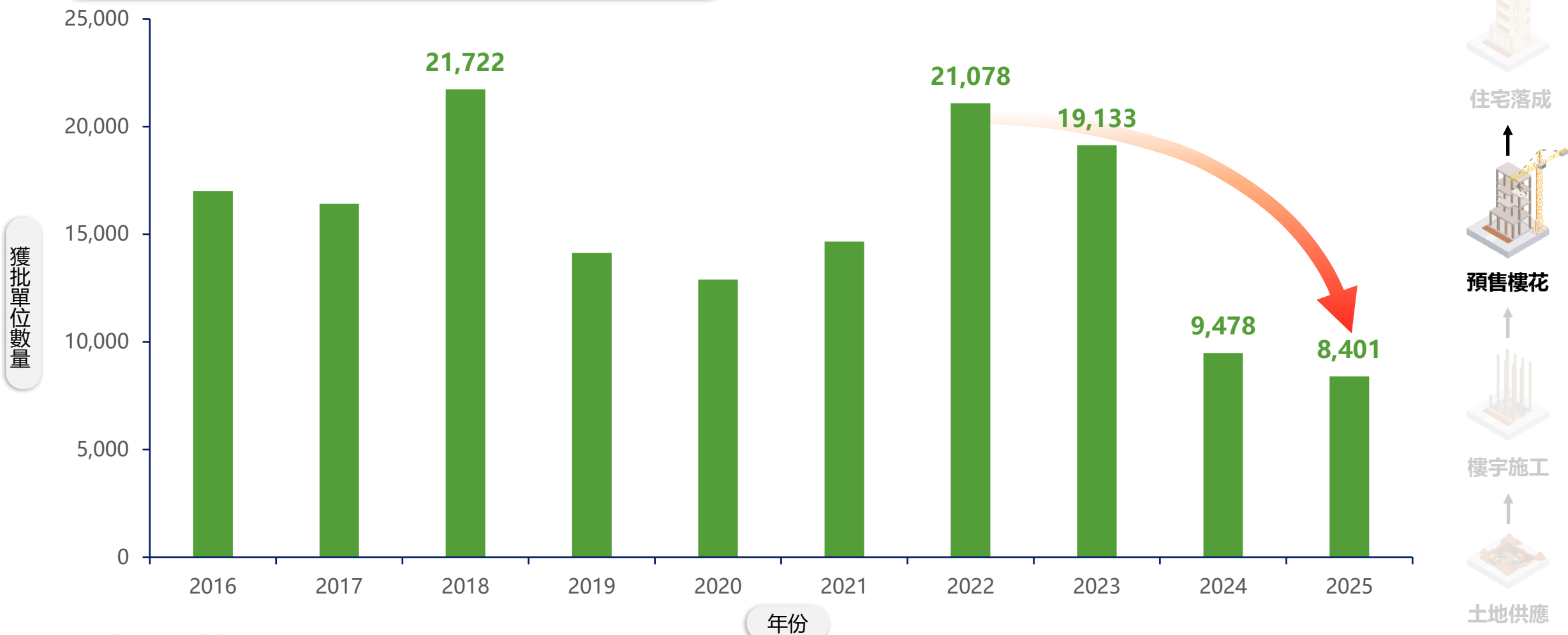
1997 – 2030年私人住宅單位實際和預計落成量



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

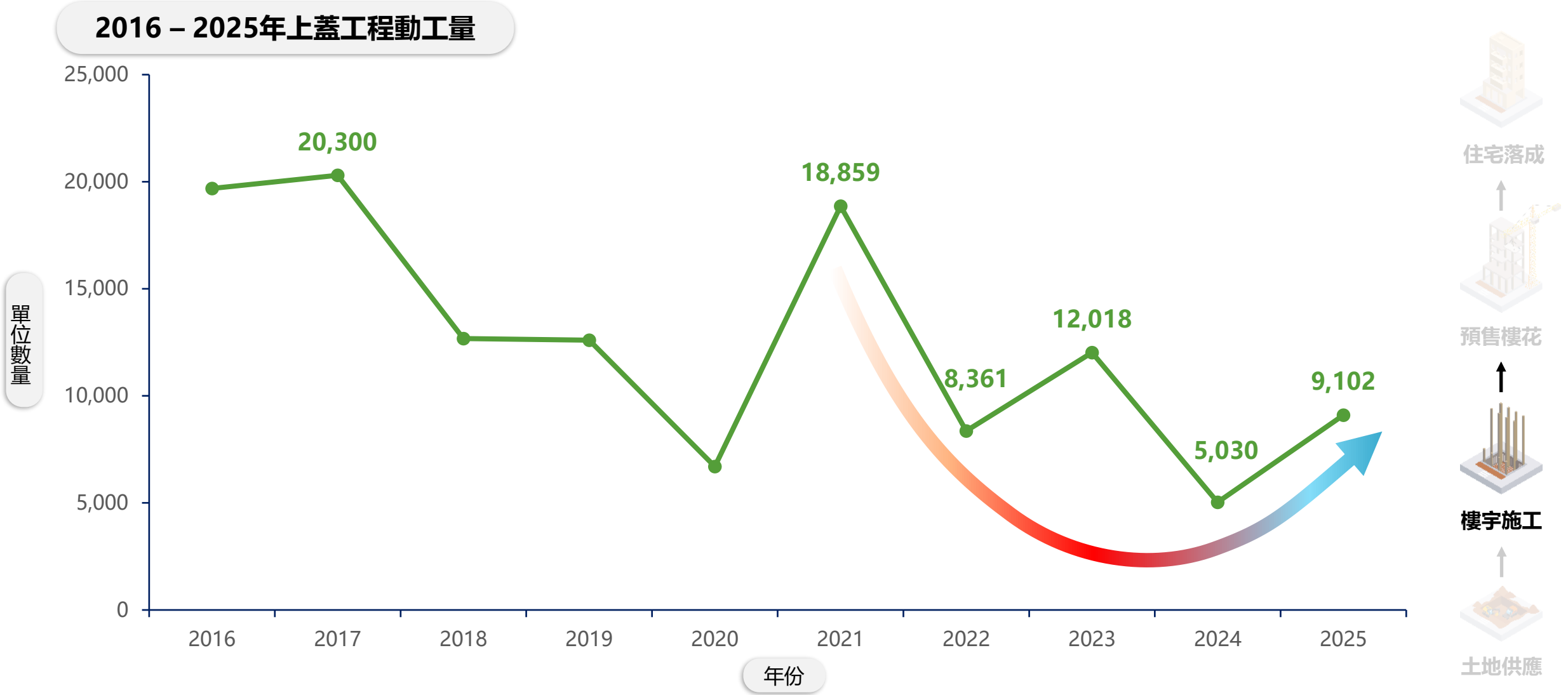
獲批預售樓花的私人住宅單位數量持續下降，預示近期落成量將會回落

2016 – 2025年獲批預售樓花同意書的單位數量 [1]



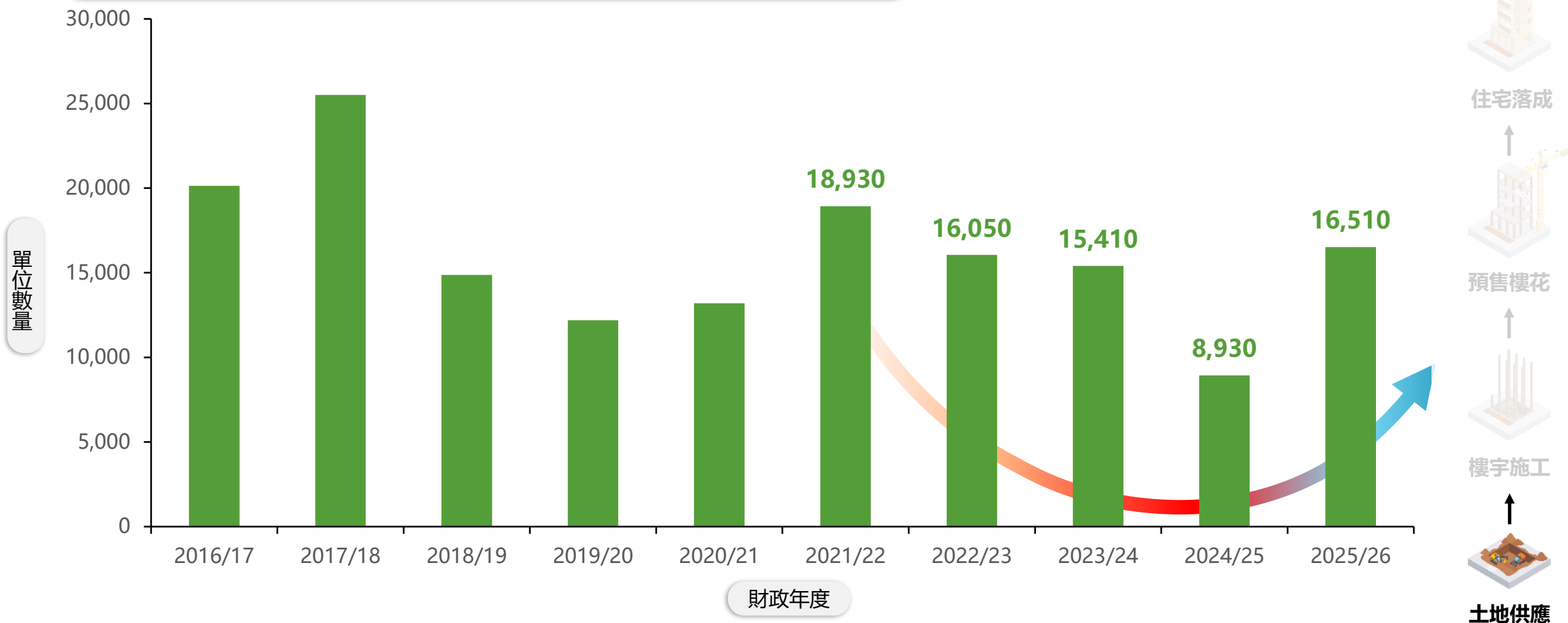
註： [1] 不包括資助出售房屋項目
資料來源：地政總署、團結香港基金
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

雖然2025年上蓋工程動工量有所回升，但自2021年以來呈現放緩趨勢，預示短期落成量將會減少



然而，隨著土地供應結束自2021/22年度起連續三年的跌勢，預期長遠的落成量將會回升

2016/17 – 2025/26年度私人住宅土地供應預計可建單位數目^[1]

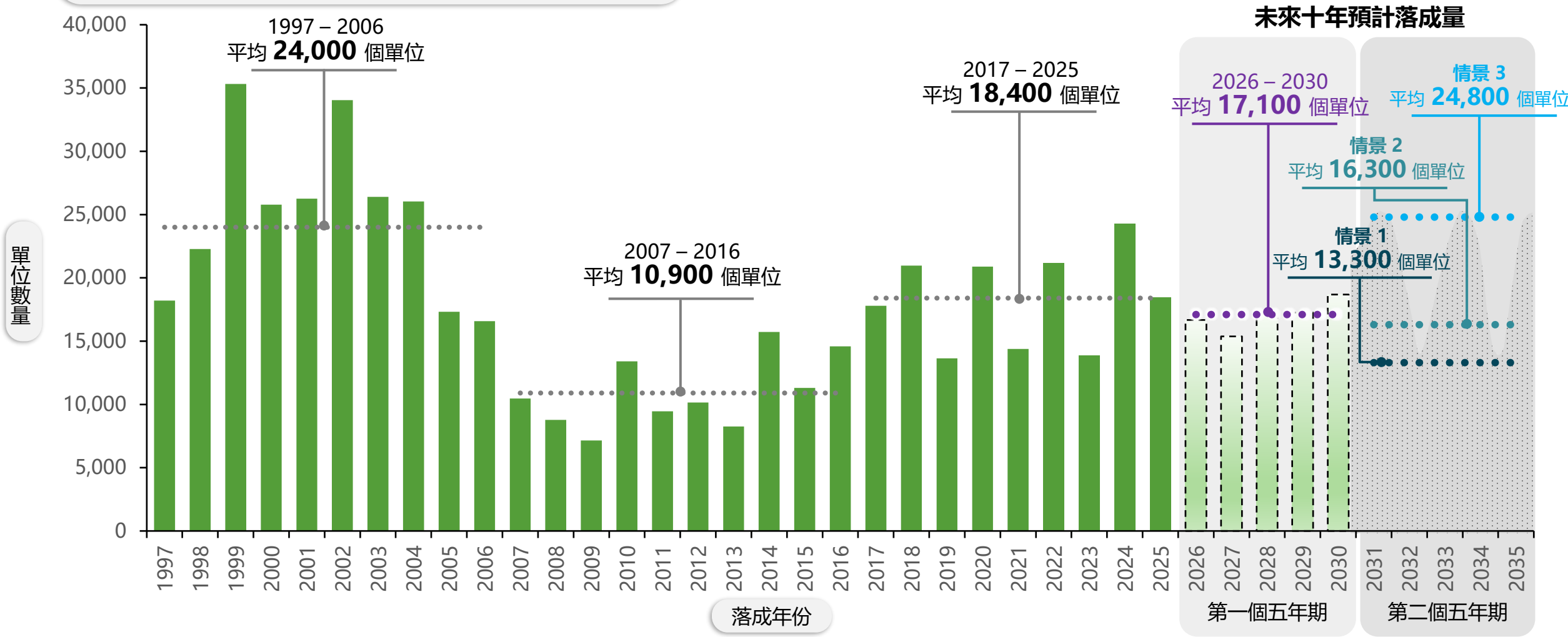


註： [1] 包括政府以賣地方式售出的官地、已批出的鐵路物業 / 公共運輸導向發展項目、市區重建局已批出的重建項目，以及私人發展 / 重建項目

資料來源：地政總署、團結香港基金

由於政府主導及協調的土地供應維持充足， 未來十年的私人住宅落成量展望維持穩定

1997 – 2035年私人住宅單位實際和預計落成量



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

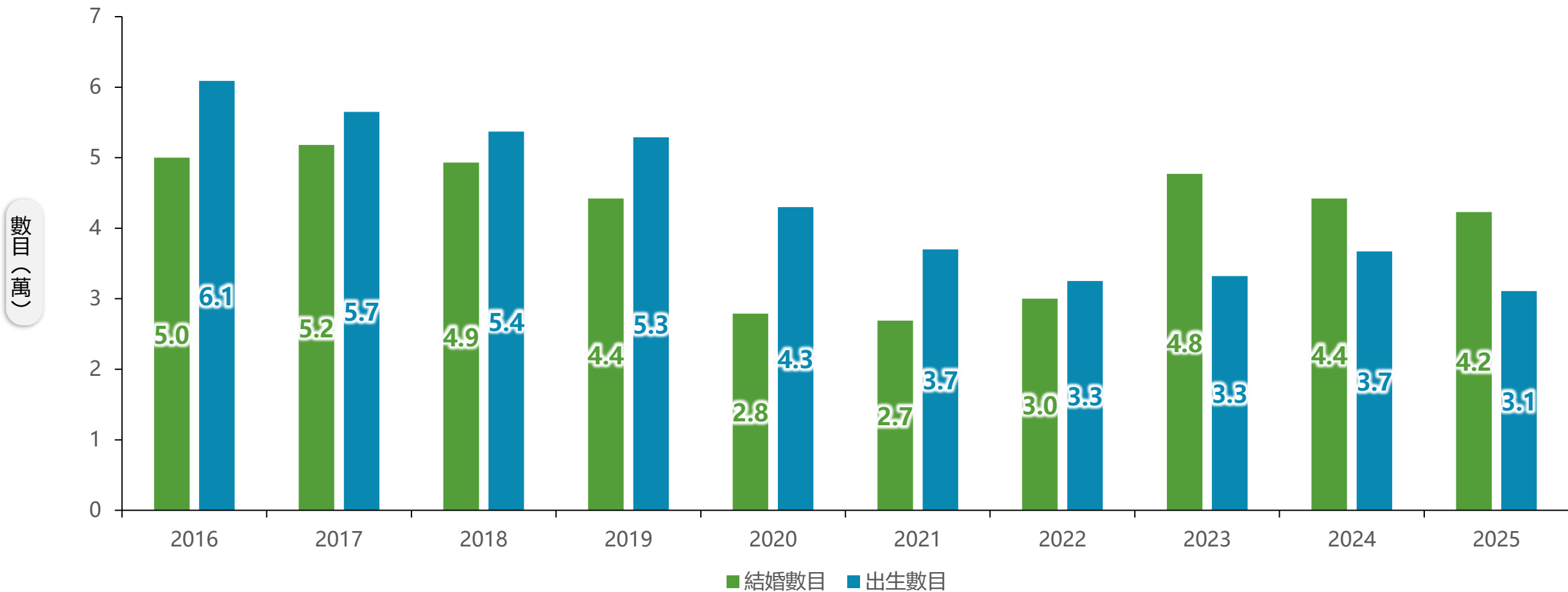
香港人口於2022年跌至低位後，於疫後錄得回升，現已接近2019年所錄得的高峰水平



註： [1] 2025年下半年數據為臨時數字
資料來源：政府統計處、團結香港基金
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

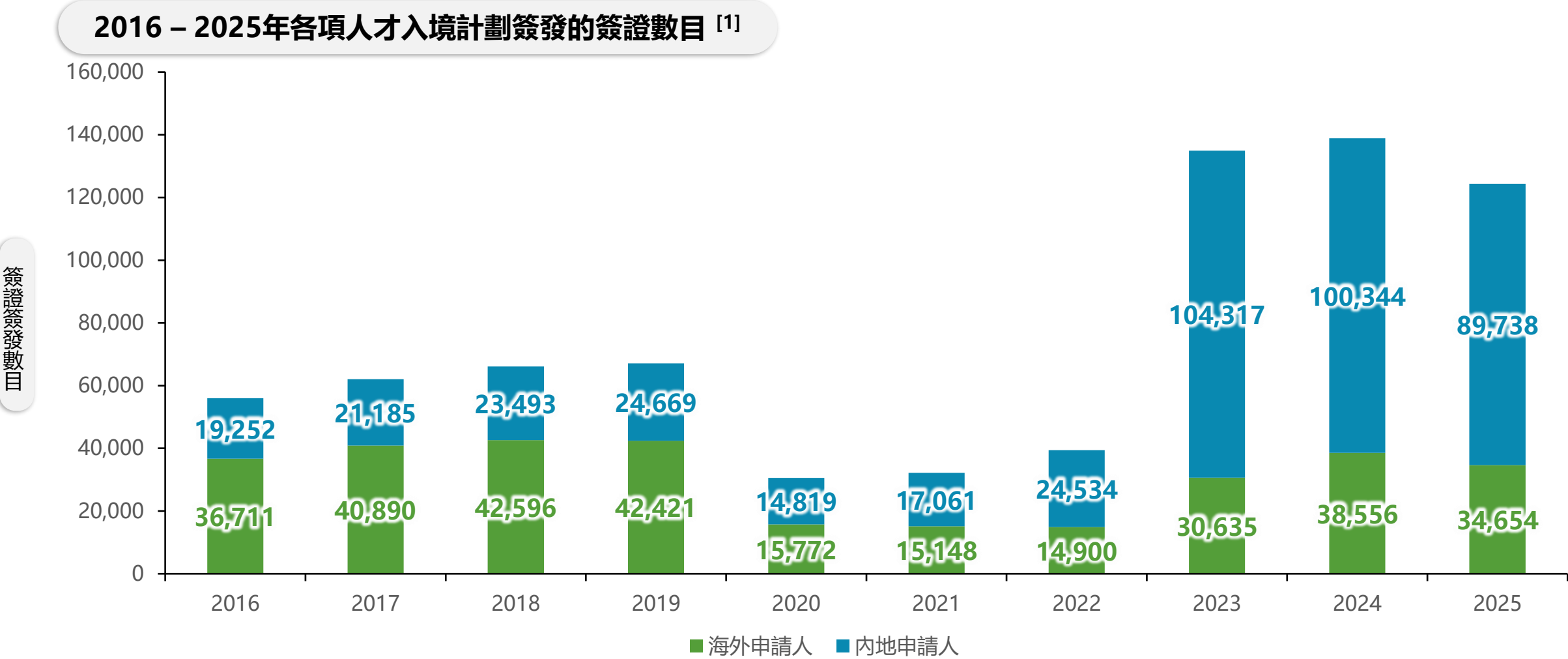
儘管疫情後曾出現短暫回升， 但2016至2025年間的結婚及出生人數整體仍呈下降趨勢

2016 – 2025年結婚及出生數目 [1]



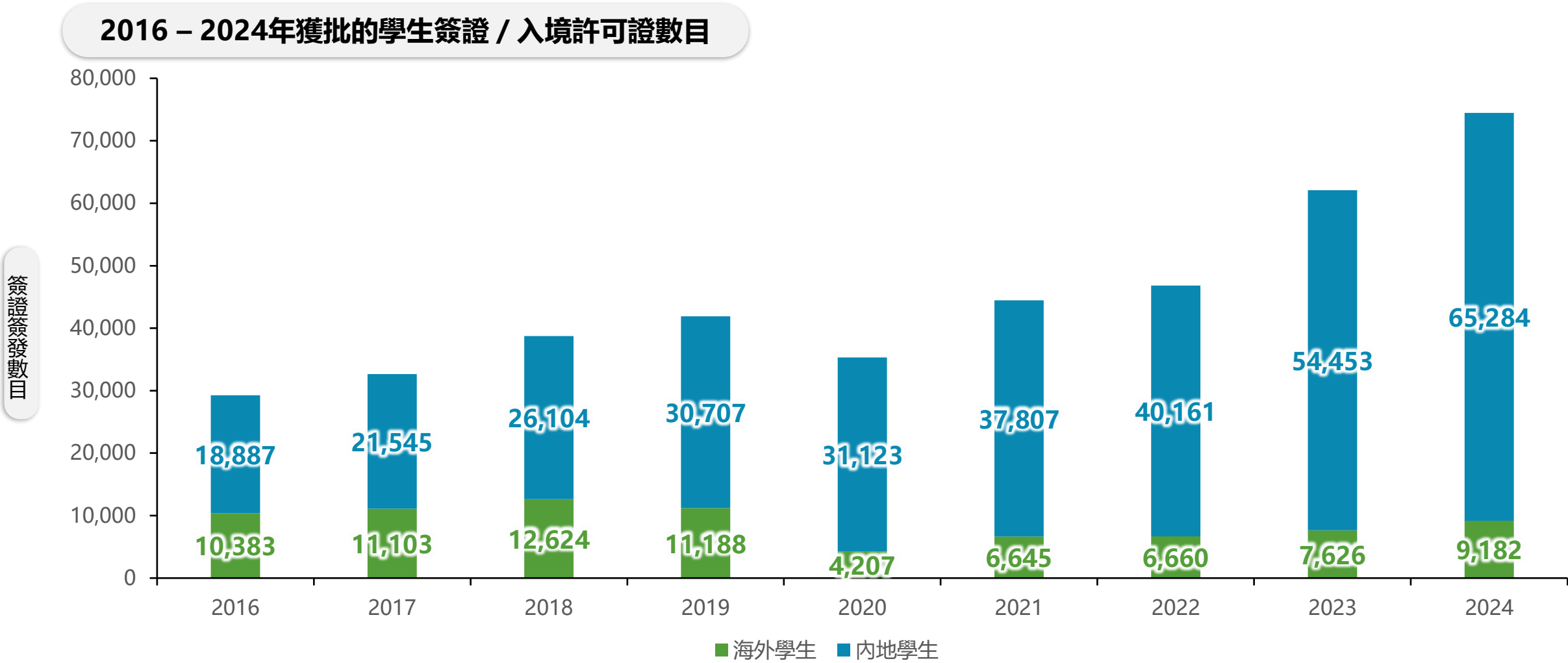
註： [1] 數字指在統計期內按事件發生時間計算（即實際在該統計期內出生），在香港出生的活產嬰兒總數
資料來源：政府統計處、團結香港基金

另一方面，政府的各項人才引進政策正帶動人口增長，並推升潛在住屋需求



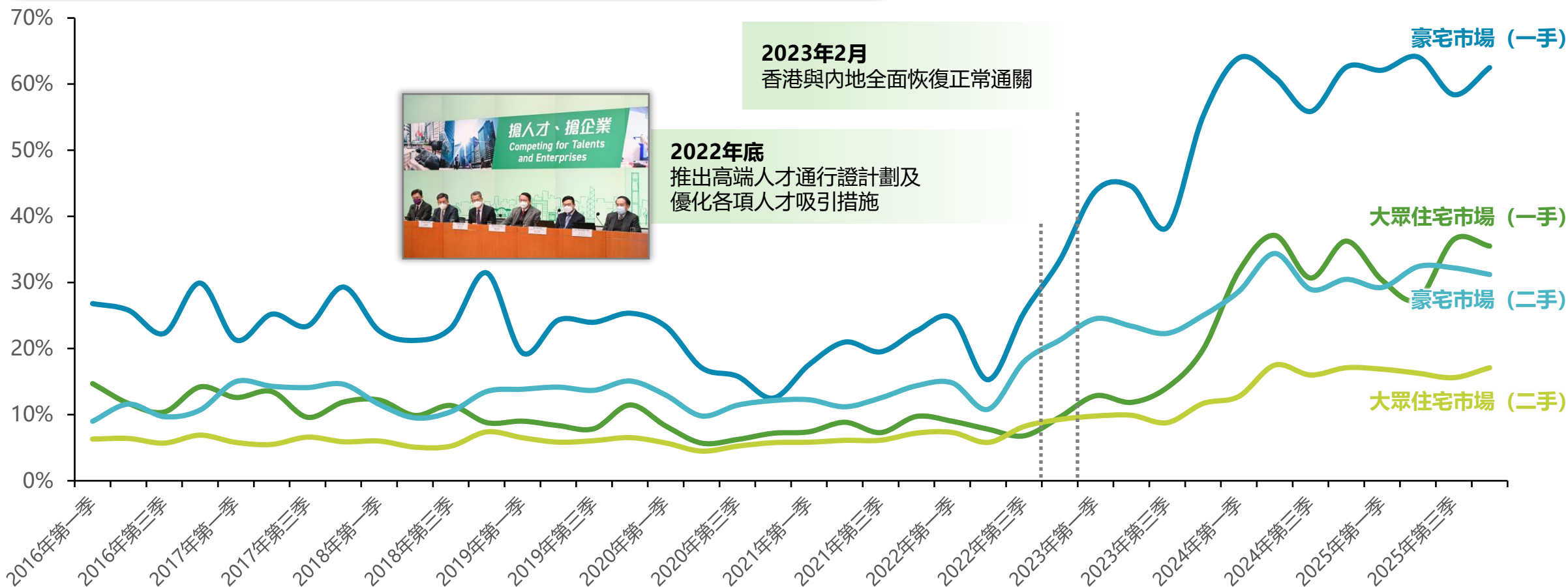
註： [1] 涵蓋根據一般就業政策、輸入內地人才計劃、非本地畢業生留港 / 回港就業安排、優秀人才入境計劃、科技人才入境計劃及高端人才通行證計劃獲批的申請，按申請人原居地劃分
資料來源：入境事務處、團結香港基金

人口增長的另一動力來自非本地學生，近年獲批的學生簽證數目持續穩步上升



內地買家在香港住宅市場更趨活躍，並明顯偏好新盤或樓齡較新的物業

2016 – 2025年內地買家^[1]在大眾住宅市場及豪宅市場^[2]的佔比^[3]



註：

[1] 根據個人買家姓名的漢語拼音作識別，不包括公司買家

[2] 「大眾住宅市場」涵蓋樓價1,200萬港元及以下的物業；「豪宅市場」涵蓋樓價1,200萬港元以上的物業

[3] 2025年第四季數字為臨時數據

資料來源：中原數據、團結香港基金

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

香港私人住宅租金自2023年起穩步上揚， 現已超越2019年創下的歷史高位

2016 – 2026年差估署私人住宅租金指數 [1]

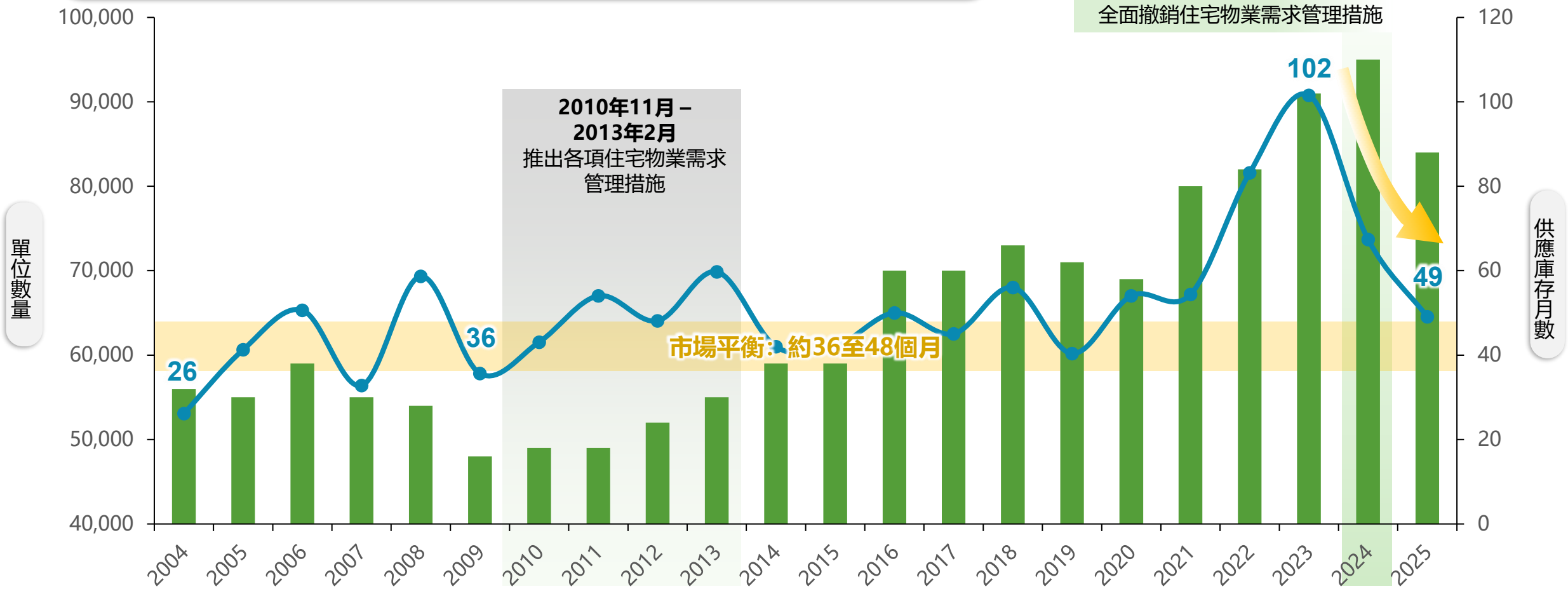


註： [1] 2025年12月至2026年2月的數字為臨時數字
資料來源：差餉物業估價署、土地註冊處，以及團結香港基金

受惠於新盤銷售轉趨活躍， 消化潛在供應量所需的時間在兩年內大幅縮減了一半

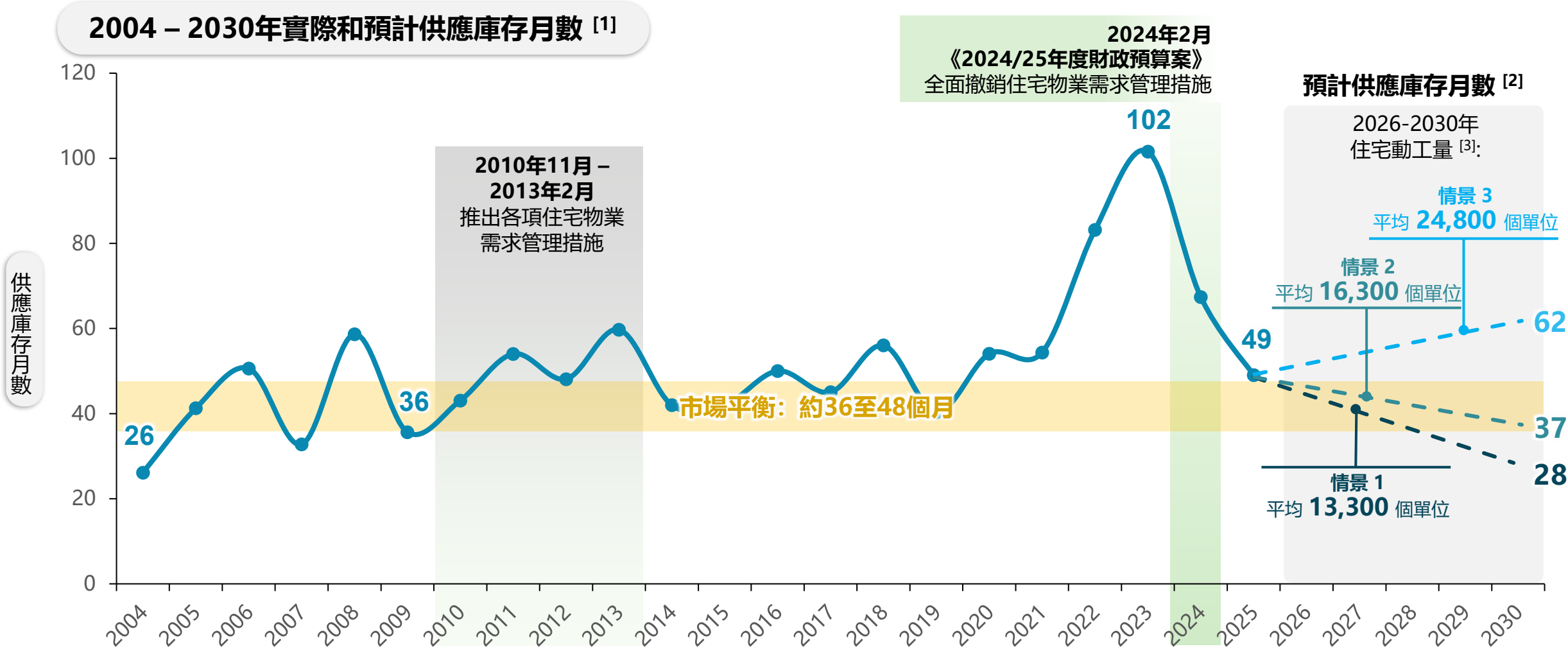
2004 – 2025年已落成及興建中項目的未售出單位數量及供應庫存月數 [1]

2024年2月
《2024/25年度財政預算案》
全面撤銷住宅物業需求管理措施



註： [1] 按已落成及興建中項目的未售出單位數量，除以該年一手私樓平均每月成交量計算
資料來源：房屋局、土地註冊處、差餉物業估價署，以及團結香港基金

市場供求或會在2030年前出現失衡， 因此政府有必要建立靈活調控的土地供應框架以作應對



註：
[1] 按已落成及興建中項目的未售出單位數量，除以該年一手私人住宅平均每月成交量計算
[2] 假設一手私人住宅成交量維持在2025年的水平
[3] 參考2031年至2035年期間的私人住宅單位落成量預測，並假設施工至落成時間為五年
資料來源：房屋局、土地註冊處、差餉物業估價署，以及團結香港基金

展望未來，土地供應須因應市場動態靈活調整，以確保供求平衡

主動及靈活調控土地供應的擬議框架

參考「供應庫存月數」， 以監察市況變化



- 結合「供應庫存月數」與樓價表現，識別庫存積壓或供應驟減的跡象，從而更全面地審視市場狀況

透過靈活批地， 提升市場調節能力



- 配合市場狀況，主動調整土地供應步伐
- 靈活將賣地計劃以外的用地推出招標，以回應市場實際需求

致力維持簡化的 賣地條件



- 維持簡化地契條款，並減少興建公共設施要求，以收減低發展風險之效，保持市場投標意欲，並確保土地供應節奏穩定



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

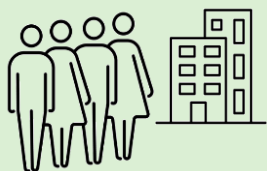


公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

第三部分： 公營房屋政策聚焦

多管齊下見成效：公營房屋提量、提速與提質

公屋綜合輪候時間



6.1年
(2022)



5.1年
(2025)

2018年首季以來最低紀錄

簡約公屋落成數量



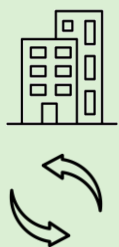
9,500個單位
(2025)



20,300個單位
(2026)

2027/28年度落成30,000個單位

公屋重建項目^[1]



16,600個單位
(過往十年
落成量)



41,200個單位
(規劃中/
進行中項目)

有序推進重建

引入「幸福設計指引」



首階段主題改善工程項目完工
(2025)

融入及落實建議

註： [1] 包括中轉房屋及工廠大廈重建項目
資料來源：房屋局、香港房屋委員會，以及團結香港基金

公營房屋供應踏入「收成期」，未來五年供應預計將超出《長策》目標

1997/98 – 2035/36年度公營房屋單位實際及預計落成量 [1]

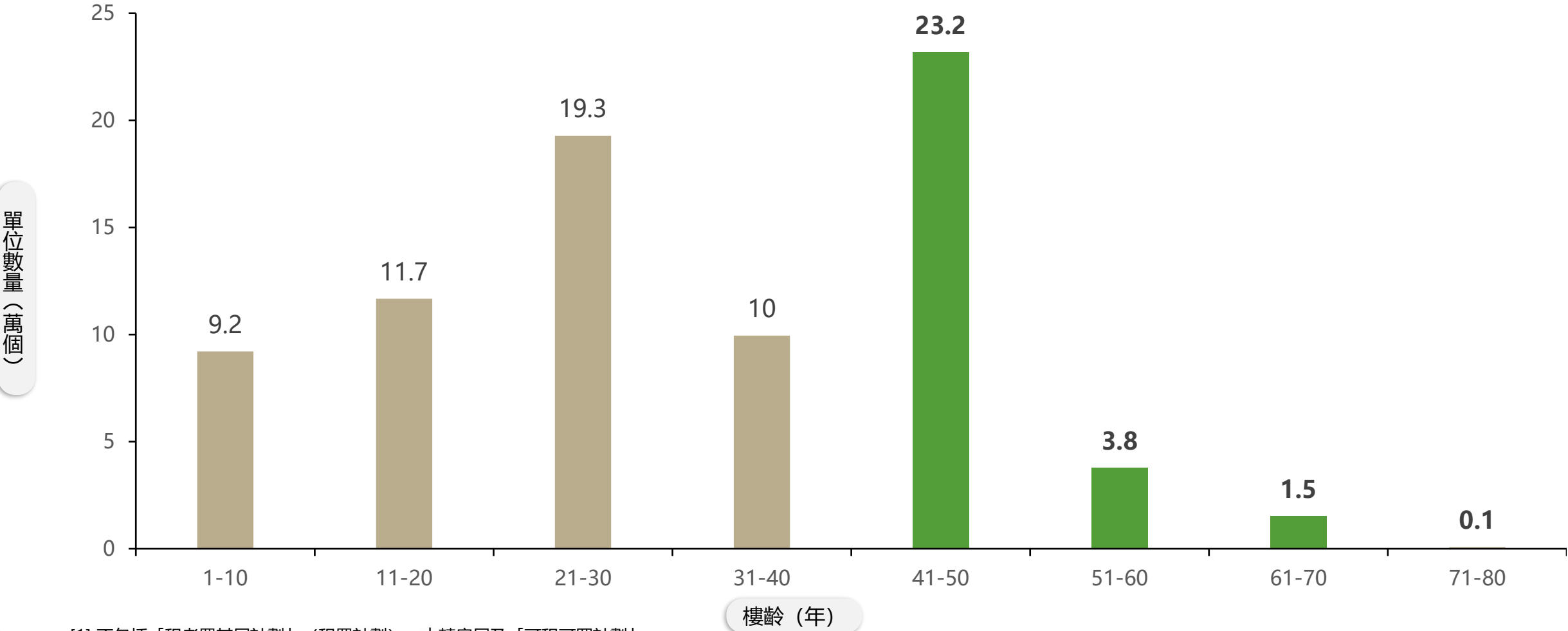


註： [1] 根據房委會截至2025年12月的最新披露資料
資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

*由於公屋綜合輪候時間只反映政府主導興建的公營房屋，因此過渡性房屋並沒有納入在平均落成量數字之中

公共屋邨老齡化正帶來巨大的挑戰

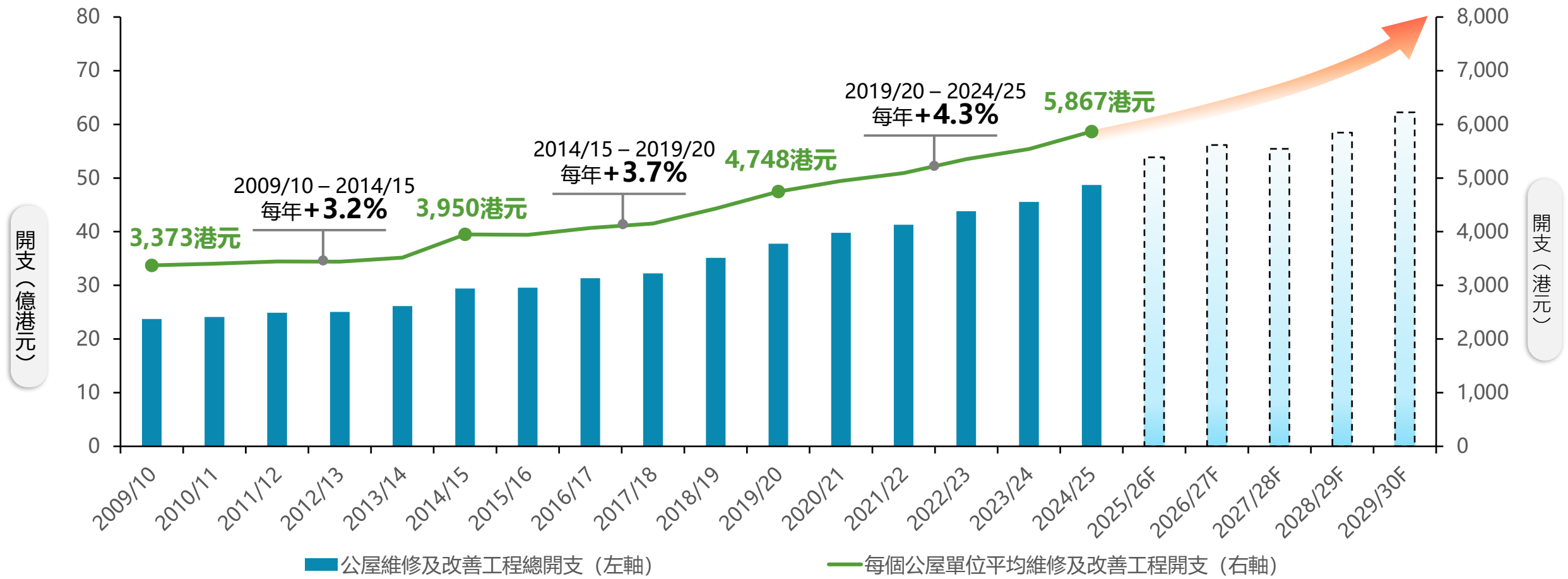
2026年房委會公共屋邨的樓齡分佈 [1]



註： [1] 不包括「租者置其屋計劃」（租置計劃）、中轉房屋及「可租可買計劃」
資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

隨着公屋存量增加，每年的維修保養開支持續上升， 且每個單位的平均開支增幅亦在顯著加快

2009/10 – 2029/30年度房委會公共屋邨單位每年及每個單位的維修及改善工程開支 [1]



註： [1] 自2026/27年度起，包括綠置居單位
資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

雖然重建短期內可能會減少單位數目，但長遠可透過優化土地利用，增加重建後的單位供應

近年部分已重建 / 計劃重建的房委會公共屋邨 [1]

公共屋邨	原有單位數目	重建後 預計單位供應量	淨增長	增幅 (%)
東頭邨第八期	900	1,000	100	+ 11%
白田邨	3,500	8,700	5,200	+ 149%
美東邨 (較舊部分)	700	2,900	2,200	+ 314%
華富邨	9,200	12,200	3,000	+ 33%
西環邨	600	1,100	500	+ 83%
彩虹邨	7,400	9,200	1,800	+ 24%
馬頭圍邨	2,100	4,000	1,900	+ 90%

目前基準：

老舊公共屋邨

(屆2035/36年滿50年或以上樓齡)

265,900 個單位



增加逾
1.1倍

重建後潛力：

預計總單位供應量 [2] [3]

559,800 個單位



註：

[1] 預計單位供應量以四捨五入至百位計算，總數可能因進位而與細項總和略有出入

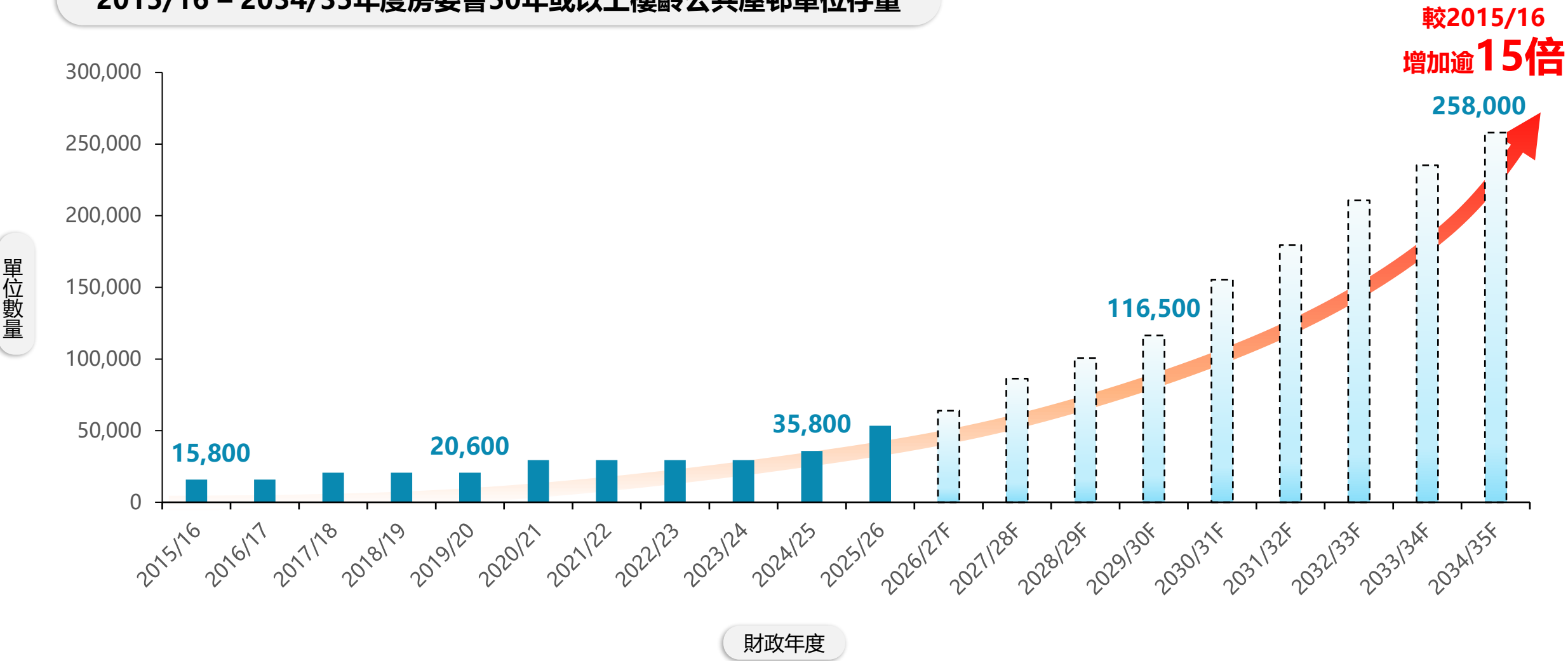
[2] 預計單位供應量乃參考提升公營房屋發展密度的規劃政策，即按6.5倍住宅地積比率，以及房委會公營房屋規劃假設中每單位平均50平方米為總樓面面積所估算

[3] 根據2020年《施政報告》，已扣減5%的住宅總樓面面積以容納社會福利設施

資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、規劃署，以及團結香港基金

若維持現狀，老舊公屋單位存量將持續增加

2015/16 – 2034/35年度房委會50年或以上樓齡公共屋邨單位存量

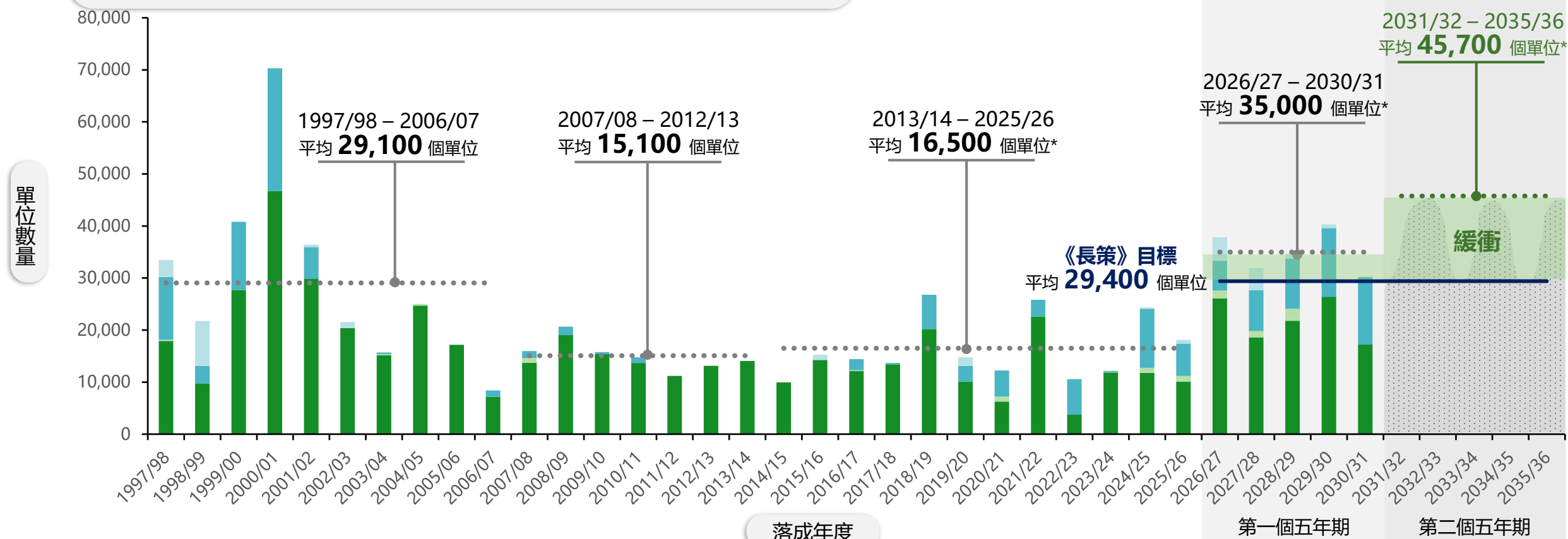


資料來源：房屋局、香港房屋委員會，以及團結香港基金

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

未來十年預計超出《長策》供應目標的充裕緩衝，更為推動公屋重建帶來一個難得一見的歷史契機

1997/98 – 2035/36年度公營房屋單位實際及預計落成量 [1]



■ 香港房屋委員會發展的公屋及綠置居單位
■ 香港房屋協會發展的「出租屋邨」、「郊區公共房屋」及在2018/19年度以後落成的「長者安居樂住屋計劃」單位
■ 香港房屋委員會發展的居屋單位
■ 香港房屋協會發展的「資助出售房屋項目」、「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」及在2018/19年度之前落成的「長者安居樂住屋計劃」單位

註： [1] 根據房委會截至2025年12月的最新披露資料
資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

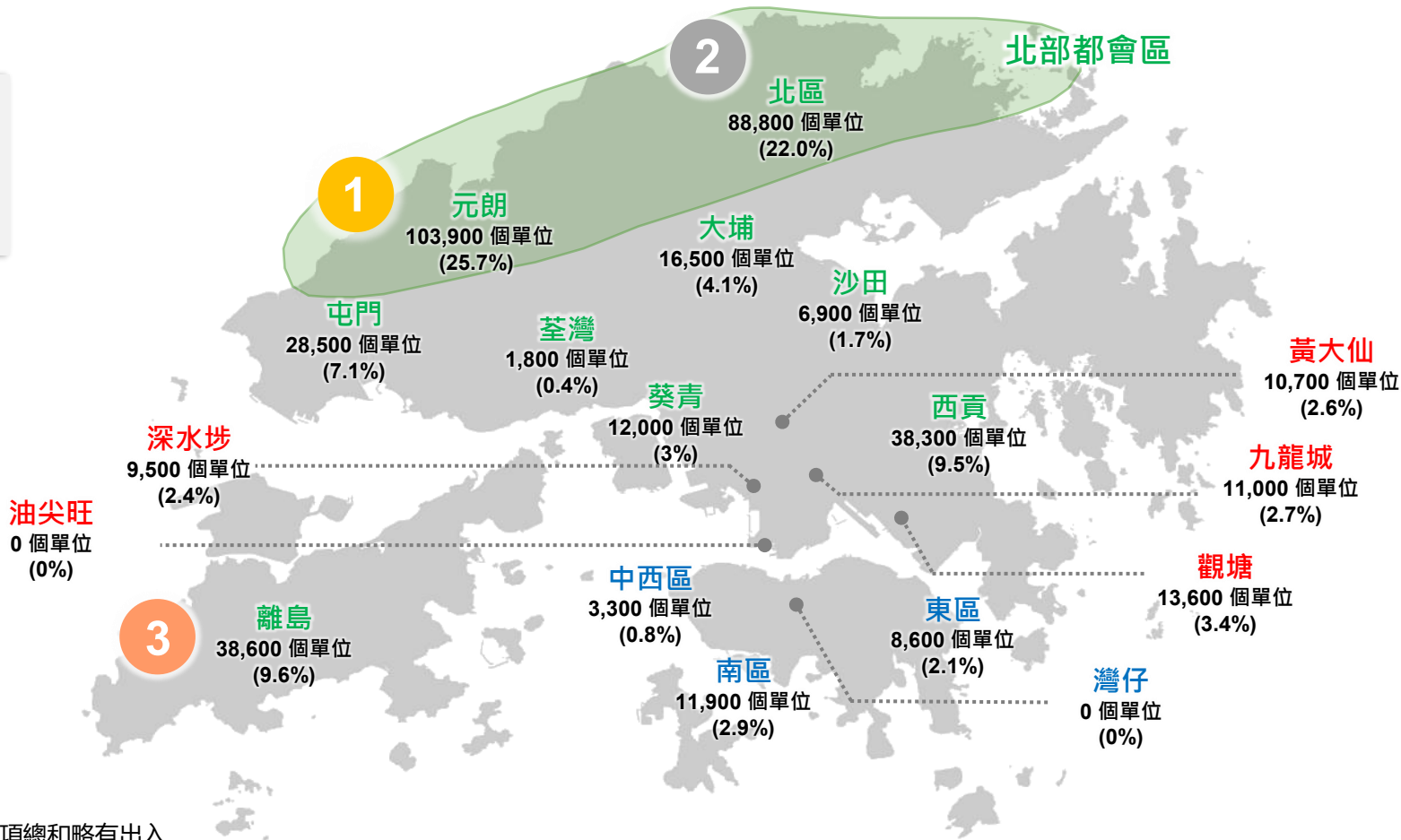
*由於簡約公屋的使用年期為五年，而過渡性房屋的延續營運安排在撰寫本報告時尚未明朗，因此並沒有納入此未來十年預計落成量之中

未來新公營房屋供應將集中於新界，其中北部都會區將成為最大單一來源

2026/27 – 2035/36年度各區公營房屋落成量預測

總數：403,900 個單位 [1]

港島	23,800 個單位	6%
九龍	44,800 個單位	11%
新界	335,300 個單位	83%



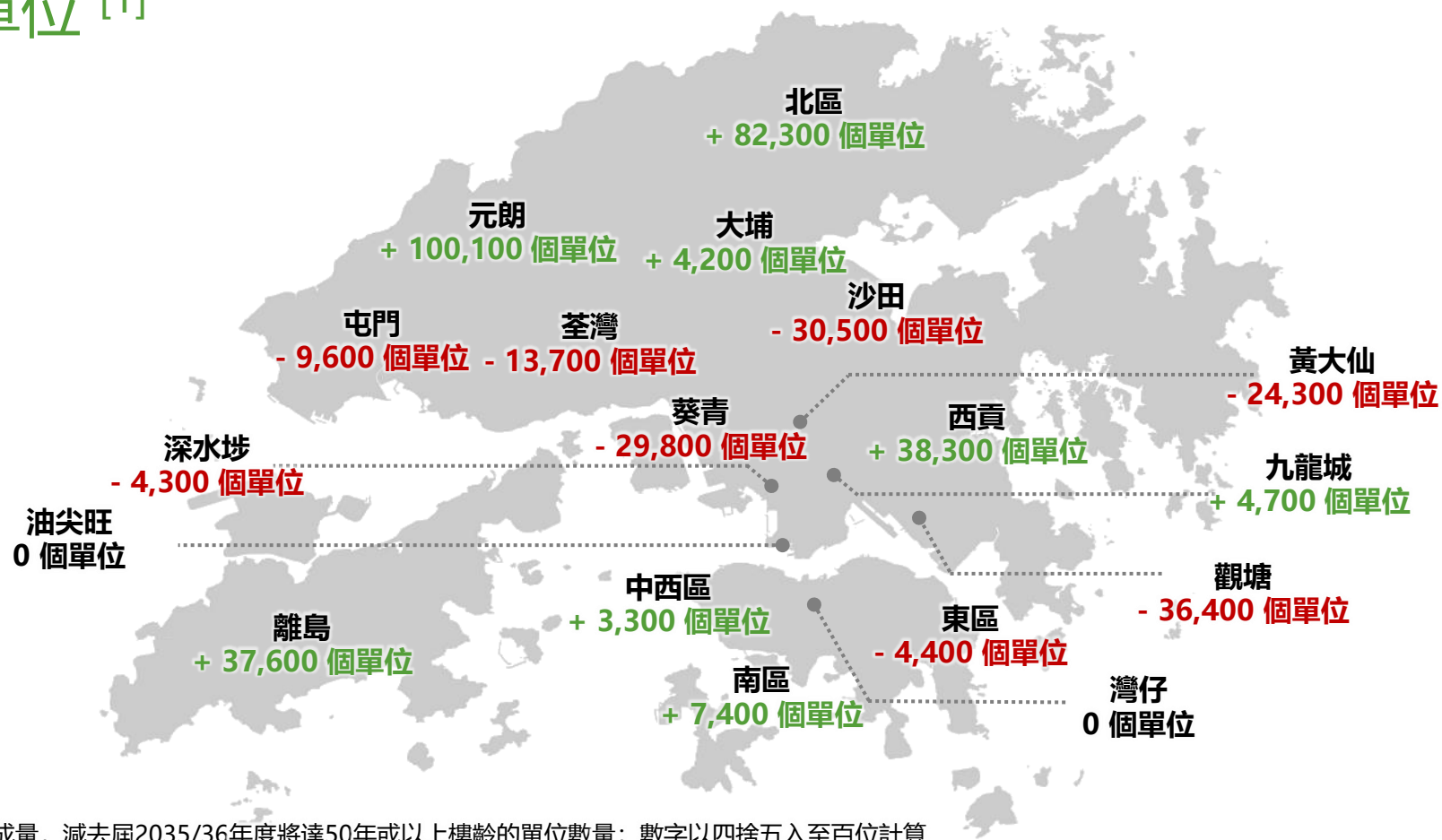
註： [1] 預計單位供應量以四捨五入至百位計算，總數可能因進位而與細項總和略有出入
資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

儘管整體供應量高於老舊公屋單位數量，但各區的供應餘裕極不平均

未來十年各區預計供應量減去50年或以上樓齡單位數量（截至2035/36年度）

全港淨盈餘：124,900 個單位^[1]

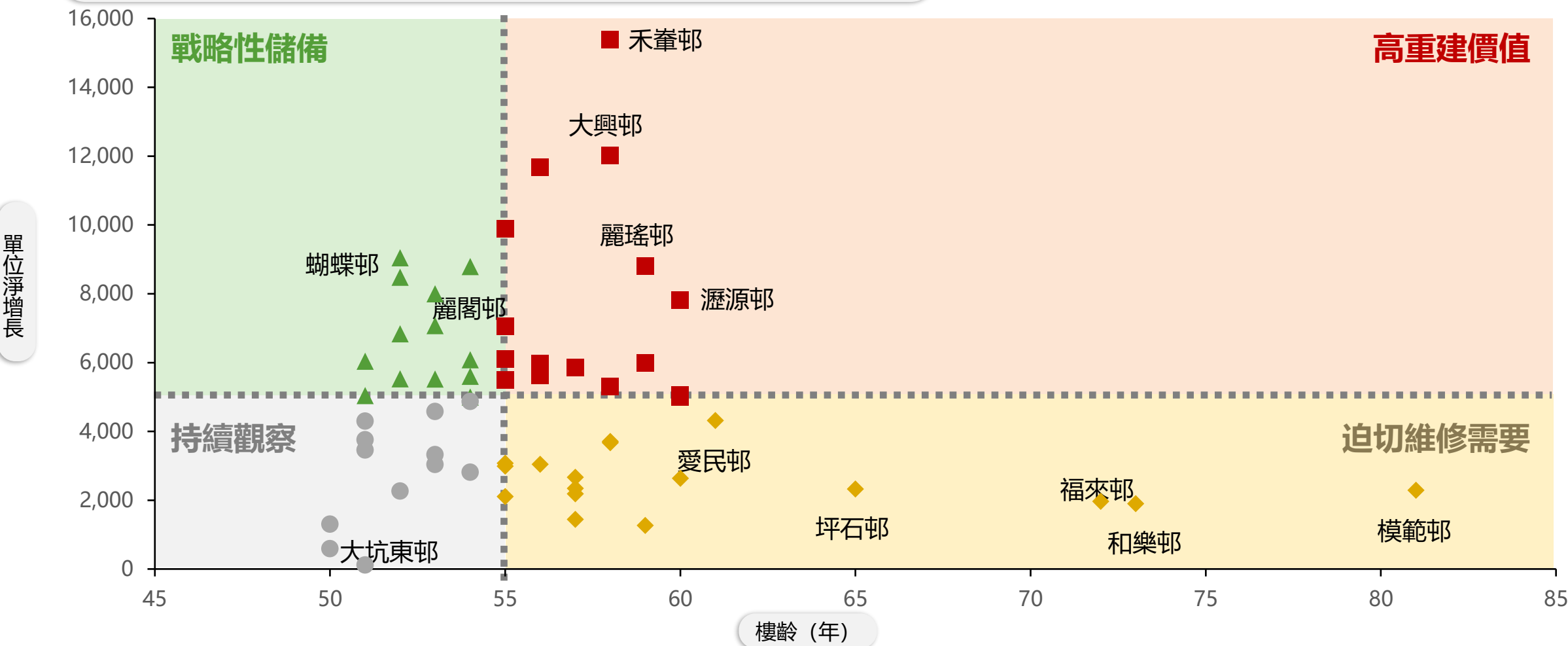
港島	+ 6,300 個單位
九龍	- 60,300 個單位
新界	+ 178,900 個單位



註：[1] 淨調遷承接能力等於2026/27至2035/36年度公營房屋預計落成量，減去屆2035/36年度將達50年或以上樓齡的單位數量；數字以四捨五入至百位計算
資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

重建規劃應優先考慮高樓齡及高單位增長效益的公共屋邨， 同時衡量社會影響，以人為本，平穩推進

重建潛力分佈圖：綜合評估單位淨增長與樓齡（截至2035/36年度）



資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會，以及團結香港基金
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

建議一：預留每年新增公營房屋供應的10-15%，作為推動公屋重建的調遷儲備

情景分析：預留0–15%的新增供應作重建之用

預留每年新增公營房屋落成量的比例	不設預留	10%	12.5%	15%
每年調遷預留儲備 (包括公屋 / 綠置居及其他資助出售房屋) ^[1]	0 個單位	4,600 個單位	5,700 個單位	6,900 個單位
十年合計	-	46,000 個單位	57,000 個單位	69,000 個單位
未來十年可重建的公共屋邨數目 ^[2] (2026/27 – 2035/36)	3–4 個公共屋邨 ^[3] 	13–14 個公共屋邨 	15–16 個公共屋邨 	18–19 個公共屋邨 

註： [1] 每年調遷預留儲備等於預計整體每年新增公營房屋落成量（2031/32至2035/36年度每年45,700個單位）的10-15%
[2] 推算假設每個公共屋邨規模約為4,500個單位（即預計至2035/36年度樓齡達50年或以上屋邨的平均規模）
[3] 包括已納入重建計劃之屋邨（即白田邨（部分）、美東邨（部分）、華富邨、西環邨及彩虹邨（部分）），並不包括中轉房屋及工廠大廈重建項目

資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

即使預留15%作調遷儲備，仍有逾九成公屋單位可用作輪候冊編配

預留0–15%儲備情景下的預計公屋編配量

預留每年新增公營房屋落成量的比例	不設預留	10%	12.5%	15%
每年可供編配的新單位 ^[1] (B)	45,700 個單位 × 60% = 27,400 個單位			
每年可供編配的回收單位 (C)	16,400 個單位 ^[2]			
每年調遷預留儲備 ^[1] (A)	0 個單位	4,600 個單位 × 60% = 2,760 個單位	5,700 個單位 × 60% = 3,420 個單位	6,900 個單位 × 60% = 4,140 個單位
每年可編配予輪候冊的單位總數 (B) + (C) – (A)	43,800 個單位	41,000 個單位	40,400 個單位	39,700 個單位
(佔可編配單位總數的百分比)	(100%)	(94%)	(92%)	(91%)

註： [1] 計算假設公營房屋比例下，公屋 / 綠置居佔整體預計年產量（45,700個單位）的60%（即27,400個單位）
[2] 基於2020/21至2024/25年度的歷史平均數據估算
資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

建議二：在《長策》框架的供應目標內分開列出「重建配額」

現行《長策》框架

需求推算

- a. 住戶數目淨增長
- b. 受重建影響的住戶
- c. 居住環境欠佳的住戶
- d. 其他因素

供應目標分配 (公營房屋部分)

公屋 / 綠置居單位及
其他資助出售單位

建議《長策》框架

需求推算

- a. 住戶數目淨增長
- c. 居住環境欠佳的住戶
- d. 其他因素

供應目標分配 (公營房屋部分)

公屋 / 綠置居單位及
其他資助出售單位

- b. 受重建影響的住戶

重建配額

每年披露：

- ✓ **預留配額** (每年預留單位數目)
- ✓ **五年期項目清單** (屋邨及時間表)
- ✓ **淨供應影響** (清拆與重建數目對比)

建議三：在合適項目增加重建後的資助出售房屋比例

100%公屋與60%公屋 / 綠置居：40%其他資助出售房屋的財務影響比較

假設情景（100個單位）	公屋 / 綠置居 建築成本 ^[1]	其他資助出售房屋 建築成本 ^[1]	來自其他資助出售 房屋的淨收益	淨支出
 100% 公屋	100 個單位 × 106萬港元 = 1.06億港元	-	-	1.06億港元
 60% 公屋 / 綠置居 40% 其他資助出售房屋	60 個單位 × 106萬港元 = 6,360萬港元	40 個單位 × 110萬港元 = 4,400萬港元	40 個單位 × 212萬港元 ^[2] = 8,500萬港元	 2,300萬港元

註： [1] 建築成本數據基於房委會財務小組委員會於2026年1月公布之2026/27年度預算
[2] 根據房委會官方文件（文件編號：HA 3/2025），於2019/20至2023/24年度期間，出售居屋單位的平均淨收益約為公屋單位建築成本的兩倍；即以公屋建築成本106萬港元計算，其他資助出售房屋的平均每個單位淨收益約為212萬港元
資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

謝謝