



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

行政摘要

香港房屋趨勢導航 2026

二〇二六年四月

行政摘要

香港住宅市場正處於關鍵的轉捩點。經歷一段調整期後，私人住宅市場呈現「價量齊升」的勢頭，標誌着樓市已觸底反彈。與此同時，公營房屋領域亦從嚴重短缺過渡到策略性收成期，為香港開創歷史性的契機，令政策重心得以從單純增加新供應，轉向主動重建急速老化的屋邨存量。

團結香港基金（基金會）透過最新的數據剖析市場動態。在人口增長及低息環境帶動下，私人住宅市場已成功見底回升。儘管短期落成量將進入周期性低點，但發展商已轉向積極的前瞻性部署。然而，隨着市場吸納速度加快及現有存貨減少，推行靈活且主動的土地供應框架，對穩定市場長遠發展及防止樓價劇烈波動至關重要。

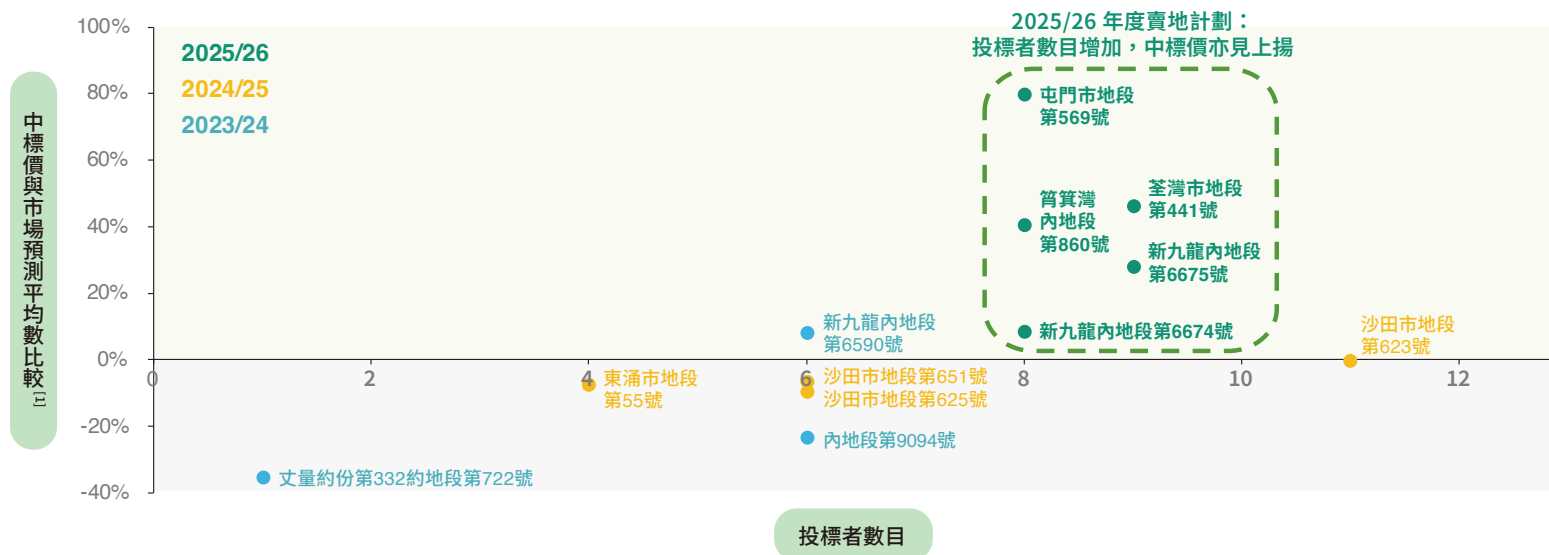
公營房屋領域方面，政策挑戰正由擴大供應逐步轉向屋邨重建。隨着越來越多公共租住房屋（公屋）單位步入老化階段，維修保養成本持續攀升，單靠零碎的修繕工程越發難以為繼。與此同時，預計未來十年龐大的公營房屋落成量，能在《長遠房屋策略》（《長策》）目標之上提供穩健的供應緩衝，創造難得的政策窗口，讓當局能透過設立專屬調遷儲備、具透明度的重建配額，以及善用混合業權模式，將系統性重建正式制度化。

本報告將詳細分析上述趨勢，透視私人住宅市場的復甦前景，並就公營房屋領域的重建規劃提出策略藍圖。

第一部分：私人住宅市場回顧

1. 香港私人住宅市場於2025年步入「價量齊升」的復甦期，樓價回升3.3%，成交量更激增18.3%。價量同步反彈，標誌着2021至2024年的調整周期正式畫上句號。當中以「上車盤」最受追捧，A類單位（40平方米以下）樓價升幅達4.1%，表現領先大市；而售價400萬港元以下的單位，成交量更按年飆升29.4%。本輪市道受政策利好因素帶動，包括調低印花稅門檻及全面「撤辣」，成功刺激投資意欲，並釋放「上車客」的剛性需求。
2. 繼2024年供應高峰後，私人住宅落成量於2025年回落24%至18,448個單位。落成量放緩加上交投上升，帶動淨吸納量自2021年以來首次重上正數。新盤貨尾單位數量亦較2023年高位回落18%至18,694個。雖然庫存壓力依然存在，但已見舒緩，促使發展商改變策略，由先前「以量為先」，不惜減價推售單位，轉為以利潤為本的定價策略，反映供應失衡最嚴峻的時期已經過去。
3. 隨着市況回暖，發展商部署轉趨積極，展現進取的前瞻性布局。2025/26年度土地市場呈現「雙軌復甦」，官地招標及補地價（契約修訂／換地）的收入均錄得增長。官地招標競爭亦越趨激烈，入標價差距收窄，每幅地皮平均吸引八至九份標書，反映市場一致認為地價已見底回穩。

2023/24–2025/26年度成功批出的官地



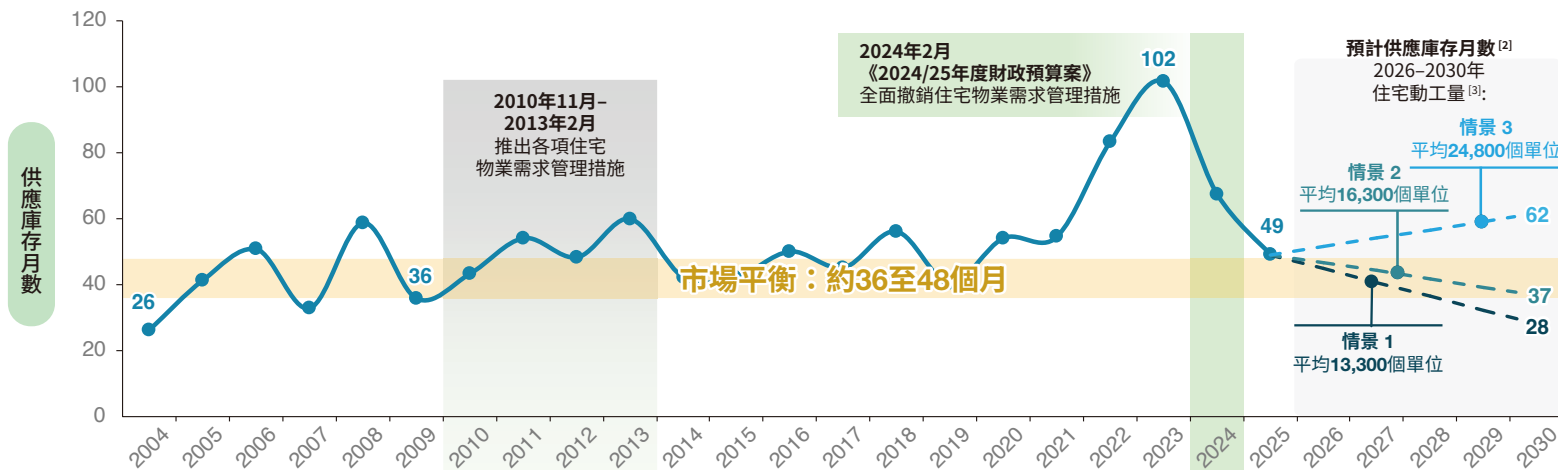
註：[1] 根據市場數據及機構估算

資料來源：地政總署、主要物業顧問公司，以及團結香港基金

第二部分：私人住宅市場展望

- 預計2026至2030年期間，私人住宅年均落成量為17,100個單位。鑑於短期供應的領先指標正在轉弱，短期供應將迎來周期性低位，預計2026年落成量將回落至約16,700個單位，2027年進一步減至約15,400個。經歷此低位後，隨着上蓋工程動工量逐步增加，加上「熟地」供應漸趨穩定，落成量預計將於2028至2030年再次回升。
- 展望下一個十年期，在政府主導及協調的充裕土地供應支持下，私人住宅供應前景依然樂觀。然而，實際落成進度仍取決於市場主導的施工進展。根據我們的情景分析，視乎政策及市場調整，2031至2035年的年均落成量預計介乎13,300至24,800個單位。
- 香港住宅需求受惠於強勁的「V型」人口回升，2025年底總人口估算達751萬。雖然出生數目等本地自然增長因素有所放緩，但大量外地人才及學生流入，為市場注入新需求動力。鑑於新增人口推動租金水平創下歷史新高，加上按揭利率跌破3.5厘的封頂水平，借貸成本已明顯低於租金回報，帶動市場需求逐步「轉租為買」。
- 綜合需求與供應因素，「供應庫存月數」指標反映市場平衡正迅速收緊。該數值已由2023年的102個月，大幅減半至2025年的49個月。預測顯示，到2030年，此比率將視乎動工量水平而落在28至62個月之間。若供應偏少，市場或面臨類似2010年前供應緊張的局面；若供應過多，則可能再次導致大量庫存積壓。為確保市場長遠穩定，我們建議建立一個由政府主導的框架，結合「供應庫存月數」與樓價表現，更全面地審視市場狀況。這將有助當局透過靈活調整推地步伐，主動調控市場。

2004–2030年實際和預計供應庫存月數^[1]



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

第三部分：公營房屋政策聚焦

8. 香港公屋老化已逼近臨界點。預計香港房屋委員會（房委會）轄下樓齡達50年或以上的公屋單位數目，將由2015/16年度的15,800個單位，激增至2034/35年度的258,000個單位，增幅高達15倍。與此同時，每個單位的平均維修及改善工程開支亦加速上升，其年均增長率由2009/10至2014/15年度的3.2%，攀升至2019/20至2024/25年度的4.3%，可見單靠零碎的修繕工程已難以為繼。
9. 現時緩慢的重建步伐，並不足以應對這股老齡化浪潮。已完成及預計落成的重建公屋單位數量一直停滯於每年約1,800個的低位，遠落後於公共屋邨老化的速度。若不採取行動，不斷積壓的重建需求將令整個公營房屋系統深陷維修成本飆升的泥沼，並白白錯失改善居住環境的良機。
10. 事實上，大規模重建不僅效益顯著，目前更迎來難得的契機。近期的項目印證，重建能創造可觀的單位淨增長。初步估算顯示，全面重建高齡屋邨的潛在供應增幅可達1.1倍。此外，隨着整體供應前景迎來根本性改善，未來五年及十年的傳統公營房屋年均落成量，預計將分別達到35,000個及45,700個單位，雙雙超越《長策》每年29,400個單位的目標。這為系統性重建高齡屋邨創造了過去極度匱乏的調遷緩衝空間。
11. 我們提出三大制度性改革倡議。第一，每年將10%至15%的新增公營房屋落成量撥作專屬的調遷儲備。第二，在《長策》框架內設立高透明度的重建配額，強制每年披露預留的單位數目，並公布滾動式的五年期項目清單。第三，積極採用混合業權的重建模式（例如將公屋／綠表置居計劃〔綠置居〕與其他資助出售房屋的比例訂為60:40），透過跨單位補貼，可大幅減少高達78%的淨支出。上述三管齊下，可將公屋老化的嚴峻挑戰，化作推動重建的重大契機。

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

下載報告全文



免責聲明

本報告僅供參考，報告內容並不構成對任何經濟體或行業資訊的分析。本報告的資料出自多個可靠來源，但團結香港基金或任何相關機構均不會就相關資料的完整性或準確性作出任何申述。本報告內之所有預測、意見或建議僅反映團結香港基金截至發布日為止的分析和判斷。團結香港基金將不會就任何因使用該報告而引起的直接或間接損失承擔任何責任。任何合約均不應基於本報告的內容而簽訂。

如英文版本與中文版本有任何不一致或不清晰之處，請以英文版本為準。

關注團結香港基金



網頁



LinkedIn



Facebook

團結香港基金有限公司

香港中環干諾道中88號南豐大廈19樓

www.ourhkfoundation.org.hk

二〇二六年四月 © 版權所有 OHK/202604006C

