劉陌志｜人才、租金與生育率：香港必須打破的三角循環

編輯：方靜薰　責編：韓進珞

AI播報

2026-10-25 09:54

AI摘要

- 人才引入推高住屋需求與租金。
- 高租金令年輕人不願結婚生育。
- 文章建議加快供應並銜接生育政策。



真正的長遠競爭力，在於讓本地年輕人願意留、願意生，同時讓新來港者安居樂業。

文：劉陌志

筆者上月突然被業主通知大幅加租，只能立刻找地產中介幫忙搵租盤。由於需要照顧小孩上學，因此盡量想同區搬遷。一問之下，附近幾個大型屋苑的三房租盤只有3間，兩房租盤也不多，而且很多租盤在租客未正式搬出前已有人承租。在公司與同事閒聊時發現，對方亦剛遇到同一個問題。筆者的情況並非孤例，亦令筆者對這個現象作出反思。

近年來，特區政府大力推動人才引入政策，從「高才通」、「優才」、「專才」到各類行業配額計劃，目標明確：補充人口、注入新血、提升競爭力。實施至今，成效是實在的。截至2025年底，各項人才入境計劃合共批出近40萬宗，約26萬名人才攜同家人抵港，另有逾24萬名獲批申請人的受養人抵港，當中逾14萬名是18歲以下的受養子女。

然而，當我們把「人才引入」、「房屋租金」與「生育率」這三條看似獨立的線放在同一張圖上，便會發現它們正緊密交織，形成一個令人擔憂的惡性循環。

新來港者普遍具備較高消費力，無論租屋還是置業，都會即時增加市場需求。26萬名人才加上24萬名受養人，合計約50萬人，相當於本地人口約6.6%，在數年間集中進入一個年均私人住宅落成量不足1.7萬個單位的市場，需求衝擊可想而知。差餉物業估價署亦明言，租務市場向好，是受到「包括透過各項人才入境計劃來港的人士和赴港就讀專上課程的非本地學生」所帶動。

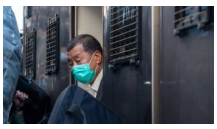
租金高企令年輕人難成家

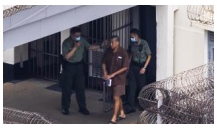
房屋成本高昂並非新鮮事。香港長期面對土地供應緊張、發展程序冗長、公營房屋輪候時間長等結構性問題。人才引入政策在短期內加劇了私人市場的需求競爭，卻未能同步解決供應瓶頸。中原地產城市租金指數顯示，2026年首8個月累升6.94%，連升多個月並多次創歷史新高。

對依賴私人市場的中產及年輕人而言，租金壓力尤其嚴峻。政府統計處2024至25年住戶開支統計調查顯示，私人房屋住戶的住屋開支佔其總開支達42.8%，而公營租住房屋住戶僅為17.1%。**當住屋開支成為家庭最大的負擔，其他人生規劃--包括結婚與生育，便會被推遲或放棄。許多本地青年即使有穩定工作，也要面對「租貴樓、買不起」的現實。**

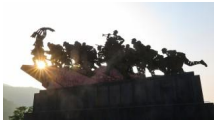
精選文章


傅健慈｜宏福苑報告公開、問責與改革並行


龔靜儀｜黎智英獲獎是政治操弄的鬧劇


莊家彬｜美化罪犯顯虛偽政治操弄損法治


韓成科｜ 宏福火災調查報告發揮三大作用 精準追責切...


解局｜紀念長征勝利90周年 凸顯長征精神現實價值


夏小嬋｜弘揚長征精神 走好香港由治及興之路

生育率持續亮起紅燈

生育率的數據早已亮起紅燈。據政府統計處，香港2025年登記的新生嬰兒數目按年下跌約一成半至約3.2萬人；總和生育率亦進一步跌至0.7左右的歷年低位，遠低於人口更替所需的2.1。政府雖然推出各種鼓勵生育措施，例如幼兒照顧津貼、延長產假、房屋優先安排，以及2026年《施政報告》的11項「組合拳」，但效果有限。原因不難理解：**在高租金環境下，年輕人首先要解決「住」的問題，才能談「生」。**有調查顯示，超過九成受訪者將經濟壓力及房屋問題列為不願生育的主因。

這裏出現一個吊詭現象：政府引入人才，本意是補充勞動力、延緩人口老化；但若引入的人才進一步推高租金，反而令本地年輕人更難成家立室，生育意願進一步受挫。

如何打破循環

要打破這個循環，不能只靠單一政策。首先，土地與房屋供應必須真正「跑贏」需求。政府近年加快土地開發、增加公營房屋與過渡性房屋，方向正確，公屋綜合輪候時間已降至2026年6月底的4.8年；2027至28年度起五年，公營房屋落成量平均每年將超過35,000個單位。但私人市場的落成量卻連跌三年，供應缺口正在私人市場--也就是中產與年輕家庭所在之處，集中爆發。速度與規模仍需加大。

其次，生育政策要與住屋政策更緊密銜接，而且要補上中產這一塊。2026年《施政報告》已把兩者掛鈎：合資格家庭在生育前一年或後兩年內購置住宅物業，可獲減免最多2萬元印花稅；有新生嬰兒的居屋白表申請者，最高按揭成數提升至95%。但這些措施主要惠及有能力置業、或合資格申請資助房屋的階層，對租住私樓的中產家庭並無直接幫助。下一步應把「有子女」的優先權延伸到私人市場，例如按子女人數累進租金扣稅額，或為育有子女的私人住宅租戶提供租金補助與稅務優惠。同時，託兒服務、課後照顧、靈活工作安排等配套也必須同步提升，讓雙職家庭真正感受到「養得起」。

更深層次而言，香港需要重新思考「人才」與「人口」的關係。**引入外來人才固然重要，但培養與留住本地人才、鼓勵本地年輕人成家立室，同樣是長遠競爭力的核心。一個城市若只能靠不斷輸入外來人口來維持經濟活力，而本地年輕人卻因生活成本過高而選擇離開或放棄生育，最終會陷入「人口結構失衡」的困境。**

讓五年規劃接上地氣

《香港第一個五年規劃》已於今年9月公布，六大範疇中明確包括「切實提升民生福祉」，並提出要積極應對生育率下降的挑戰。若能在此基礎上，為五年規劃中的生育率、住屋負擔比率與私人住宅落成量訂立具約束力的指標，並逐年檢視，香港便能把「吸引人才」轉化為「留住人才、孕育下一代」的可持續動力。

真正的長遠競爭力，在於讓本地年輕人願意留、願意生，同時讓新來港者安居樂業。因此，首個五年規劃的藍圖才能轉化為市民可感的福祉，讓香港在融入國家發展大局的同時，守住人口結構的根基。

作者為香港證券及期貨專業總會幹事

本文為作者觀點，不代表本媒體立場

圖：IC photo

#劉陌志 #租盤 #人才引入 #房屋租金 #生育率 #置業 #國家發展大局 #五年規劃 #住屋政策

👍 ❤️ 😀 🙂 🙏

評論

寫下您的評論...

評論

編輯推薦





