香港房地產發展經歷了漫長的制度形成過程，深深烙下了受殖民統治地區對於土地治理的烙印，形成具有自身特色的房地產行業結構體系，對當今香港經濟的發展起到了重要的作用。

一、香港土地制度

（一）土地產權制度

諾貝爾經濟學獎獲得者諾思（North，1990）認為制度的供給和需求是決定制度變遷的核心力量。制度變遷是在原有制度不能適應稀缺資源要求時產生的舊有制度失效，新規則的產生、建立和對舊有制度的更替，香港的房地產制度正是在不斷滿足人們對於制度的需求過程中逐步建立起來的。

1. 港島和九龍土地產權制度

1841 年被侵佔之前，香港是一個典型海島型漁農社會，土地制度沿襲了兩千年來中國的封建私有制。當時香港約有 20 個村落，人口約為 5500 人，英國人僅考慮香港在遠東的軍事與商業中轉的價值，並無意長期規劃開發這座小島。所以早期的香港並無實際意義上的城市規劃，城市建設以自然發展需求為主要驅動，其城區主要集中於靠近商埠的“維多利亞城”（Victoria City）。1842 年《南京條約》簽訂後，香港的土地歸英國王室所有，統稱為官地（Crown Land）。1843 年，英國內政大臣指示

香港政府，所有土地只可批租不准售賣，批租年限應以吸引承購者建造永久建築物為宜，香港土地產權制度的基石——土地批租制逐漸確立。

19 世紀 50 年代，華南地區爆發太平天國運動，導致廣州周邊大量居民舉家逃亡香港。短短幾年間，香港人口達到 6 萬餘人，香港開始顯示其強大的人口吸附能力。這一階段土地管理及房屋的法律主要包括：一是以《英皇制誥》《皇室訓令》為主要代表的香港憲制性法律，明確指出香港土地歸英國王室所有，通過英王派駐總督的方式進行管理，即為港英政府所有。二是香港本地的有關房地產成文法，如《收回土地條例》《拍賣土地條例》《房屋條例》等，通過這些法律對土地進行積極有效的管理。其中，《收回土地條例》指當“行政長官會同行政會議決定需收回任何土地作公共用途時，行政長官可根據本條例命令收回該土地”，即香港總督具有收回香港土地的權力。彼時新界地區尚未被租借，香港島與九龍半島則分別根據《南京條約》和《北京條約》的條款納入殖民統治並由英國管治，港英政府對該地區擁有全面管治權的情況下制定該收地條例。港英政府在 1900 年將《收回官地條例》修訂後適用於新界地區。三是在香港適用的有關房地產方面的英國成文法，該部分成文法一般表現為英國國會通過英王特別授權進行有關香港事務的立法，或者依明確規定或根據法例性質和內容推斷可適用於所有英國海外屬土及香港的成文法。四是有關房地產的普通法。承襲英國普通法的特色，判例成為香港特區法律的主要淵源之一。五是有關房地產的中國習慣法，主要在新界地區實施。1898 年清廷與英國簽訂的《展拓香港界址專條》並發佈《新界敕令》，從而將新界（界限街以北、深圳河以南的九龍半島北部大片土地以及附近 230 多個大小島嶼）租借給英國，與香港島和九龍不同的是，英國只享有新界 99 年的租借權。《展拓香港界址專條》內文規定：“在所展界內，不可將居民迫令遷移，產業入官，若因修建衙署、築造炮台等官工需要地段，皆應從公給價。” 新界裡的居民成為後來新界原住民，該條約的規定成為原住民就土地問題與政府糾

紛的來源。該條約亦令港英政府在收地政策上，出現新界與港島及九龍不同的處理方法，後來被學者稱為香港土地所有制方面的“一港兩制”。

2. 新界土地產權制度及產權發展

新界地區作為香港最大的土地來源，總面積達 975 平方公里，佔香港陸地總面積八成以上。從 1898 年清廷與英國簽訂的《展拓香港界址專條》成為租借地起，一直到回歸，新界的土地資源一直為香港社會、經濟整體的發展提供了堅實的基礎。原本新界土地由原清代中華住民所有，英國人初登新界，起初打算強行在新界推行港島、九龍的土地充公制度，1903 年港英政府對全港土地業權、位置、面積進行全面登記，限制新界土地用途，且通過換發地權證書或土地契約的方式逐漸將土地所有權轉為官方，並要求新界居民建屋亦如市區般補地價，導致新界原住民的強烈反抗而作罷，最終港英政府妥協，並於 1910 年 10 月 28 日頒佈《新界條例》宣佈新界無主之地，主要是山嶺、沼澤、河流等地，全數予以充公，成為“官地”，即政府擁有的土地。在處理新界原住民涉及土地權益時適用中國的傳統法律，凡由原居民佔用，均以集體官契替清政府的紅契（有官印）和白契（私人買賣）登記，作為擁有土地使用權的憑證，並承認男性子嗣擁有家族“堂”產“祖”產的土地業權，簡稱祖堂。

圖 3–1：香港殖民土地制度

新界祖堂作為新界土地最大的持份者之一，與新界地區的發展更是有著密不可分的關係。根據香港特區政府統計處資料，香港現時約有 7300 個祖堂；據過往的官方資料，祖堂合共持有超過 2400 公頃的土地。祖堂的設置肇始於宋朝皇祐二年（1050），由范仲淹創建，以其官俸置田十多頃為義田，以其收益資助族人生計，那時稱為義莊。其組織和目的充分體現中國宗族制度的傳承之特徵，由現代語言來表達，它就是一個中國特色的信託組織。但它卻非西方普通法下的信託組織，雖表面有所類似，然而實質上是一個中國傳統的氏族經濟共同體。雖然帶有某種程度的慈善性質，但其核心利益是維繫整個氏族的可持續發展為前提的。祖堂一般均擁有田產，叫義田或祀產，是以贍養宗族或救恤族眾為目的而設立之田產。祖堂也有廣義、狹義之別。廣義的祖堂包括義田以及贍養宗族的組織及設施，及由此延伸至祖墓、義塚、祠堂、義塾、修橋補路和構築防洪防旱的小工程等。狹義的祖堂即管理和收取義田田租，按時繳納賦稅之具體組織與工作。義田也別於稱為贍族田、潤族田的田產。而其擁有的土地原則上不可轉賣，其土地收益，主要是用作祭祀共同祖先之用，或資助和補貼有血緣關係的同姓同宗族人士經濟的主要資金來源。祖堂的成員只有男性才可分享祖堂的一切利益，但其可享利益只限定在其出生日起，到死亡便自動終止，不可轉讓或繼承。因此，祖堂在世成員既是該氏族經濟共同體的法律上利益持份者（Interest Holder）或事實上擁有人（De Facto Owner），亦是受益人（Beneficiary）。因此，祖堂地與私人土地最基本的分別是關乎一個氏族社群的生存、傳承和傳宗接代的主要關聯。

新界地區根據 1898 年《展拓香港界址專條》租借予英國，在有關新界土地的所有權上清楚表示“不可將居民迫令遷移，產業入官”，“若因修建衙署、築造炮台等官工需用地段，皆應從公給價”。另外，《基本法》第三章第 40 條更清楚表明：“新界原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護。” 祖堂制度在新界存在了數百年，作為維繫新界氏

族社會及其傳統的最重要載體，有著其特殊的土地性質及獨特的歷史背景。目前，在香港土地供應不足的情況下，處理好祖堂問題，加快釋放新界土地的潛力，是長期以來香港政府重點處理的問題之一。爭議點在於如何有效保護祖堂私有產權。對中國宗族制度有深刻研究的英國著名社會人類學者弗里德曼（Maurice Freedman）就對華人社會傳統祖堂論述道："當祖先祭祀的地點從家庭住宅轉移到祠堂時，不同種類的社會團體就故此形成了。祭祖宗支可以相應於一系列的祠堂之建立而形成。""一旦（宗族）制度的基石——稻田——被拿掉，那麼這個制度即告崩潰。當更為徹底的步驟，即把所有的土地和農業都拿掉，那麼這個制度便完全消失了。" 在徵收新界祖堂土地時，基於百年來新界原居民自發對自身權益的訴求和抗爭，需要綜合考慮各方利益，不能簡單破壞新界承傳了數以百年來的傳統家族土地傳承制度。

由於這種歷史背景，香港政府在日後發展新界時，為補償徵用祖堂土地的新界原居民，土地權益書也因此出現。20 世紀 60 年代，港島及九龍的市區用地愈來愈短缺，而人口亦急速膨脹，房屋需求甚殷，於是政府需要在新界推行新市鎮發展計劃，因而須要徵收大片土地。在此之前，如果政府需要徵用私人地方改為公共用途，政府須支付現金作為土地持有者的補償。為避免徵收大片土地所需的賠償金為政府帶來巨大的財政負擔，1960 年 1 月至 1983 年 3 月間，港英政府便向擬徵收私人土地的擁有者發出 "乙種換地權益書"。該幅土地的擁有者可選擇收取現金，或日後在新界任何新市鎮發展區換取建築用地。換地權益書持有人均有權換取建築用地，比例為 1 平方呎建築用地換取 1 平方呎建築用地，或以 5 平方呎農地換取 2 平方呎建築用地。如土地是在收地通告發出前交回政府，當局會發出"甲種換地權益書"。當中的贖回條件與"乙種換地權益書"相同。

中英簽署的《聯合聲明》於 1985 年 5 月生效，聲明中國政府將於 1997 年 7 月 1 日恢復行使香港主權並成立特別行政區，根據 "一國兩

制”的方針，實行“港人治港”高度自治，維持香港現行社會經濟制度和生活方式 50 年不變。對於房地產業，《聯合聲明》以附件的形式明確規定了至 2047 年香港土地契約的安排，也敲定了未來 60 年香港土地制度的基本方針。《聯合聲明》附件三中有兩條對過渡時期影響最為重大的政策，一是所有可續期和過渡期新批出的土地契約均由 1997 年最多延續至 2047 年，無須補交地價。這一條例明確表明保護新界原住民的原有土地使用權不變，明確了對新界祖堂土地的保護。二是在過渡時期港英政府每年批出的土地限於 50 公頃以內，且賣地所得與日後的特區政府平分。該條主要用意是防止英國政府在過渡時期通過賣地大肆剝削香港土地的剩餘價值，但也一定程度限制了過渡時期香港的土地供應，成為過渡時期香港房產逐漸產生泡沫的一個因素。1997 年 7 月 1 日後，根據《中華人民共和國香港特別行政區基本法》規定，香港特別行政區境內的土地和自然資源屬國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配。

香港土地制度的形成帶有濃烈的殖民管治特徵，在其推行過程中破解了中國傳統土地所有制，確定了名義英王所有的政府所有制，並積累原始的建設資金。這一制度變遷過程是由政府命令和法律引入和實現的自上而下的制度建設，帶有明顯的強制性制度變遷（North）痕跡。

（二）土地使用權制度

香港土地使用權制度沿襲了英國的土地批租制度，其特點是所有權不變只出售使用權，即只租不買斷，使得土地在政府所有的基礎上能夠正常交易，奠定了香港房地產市場的基礎。

1. 土地批租期限

自 1842 年被英國佔據後，香港就開始實行土地批租制度，即港英政府把土地使用權以一定期限和條件批租給承租者或地產發展商，一

次性收取土地出讓金；同時，允許該土地使用權在期限內自由轉讓、抵押、繼承和贈送，土地使用者可以根據租約所定條款建造建築物，連同租約在市場出售。1985 年 5 月 27 日以前，香港土地批租期限主要是 75 年。港英政府早期批出土地期限包括 75 年、99 年、999 年等，1898 年起將後續出讓土地期限統一恢復為 75 年，並容許契約續期。1985 年 5 月 27 日至 1997 年 6 月 30 日，新批土地期限不超過 2047 年 6 月 30 日。根據 1984 年《中英聯合聲明》規定，1985 年 5 月 27 日起港英政府土地批租期限不得超過 2047 年 6 月 30 日；對於 1997 年 6 月 30 日前期滿的契約，也可續期至 2047 年；香港回歸後，新批土地除特殊用地外，期限一律為 50 年。1997 年 7 月 1 日，香港特區政府頒佈新政，新批租的土地除特殊用地外，租期一律為 50 年。

2. 土地批租方式

香港土地批租的方式有公開拍賣、招標、協議三種。公開拍賣主要用作一般用途的土地。招標主要是針對那些政府鼓勵發展、投資龐大、技術水平高而又不適宜在多層大廈設廠經營的工業投資用地。協議一般用於兩種情形：一種是土地尚未列入發展計劃，但被購買人看中，可直接與政府協商取得官地；另一種是用於非營利的公共事業，如學校、醫院、廟宇等，可以通過私下協商的方式申請以優惠條件批租，政府只收取名義地價。2003 年後，由於土地拍賣市況不佳，香港政府推出了“勾地”制度。在“勾地”制度下，香港地政總署定期列出公開的土地儲備表《供申請售賣土地一覽表》，即俗稱“勾地表”。有意購買官地的意向人，都可以向地政總署提出申請“勾地”，並報出底價。如果勾地申請底價達到官訂市價的八成，就會將該地塊按規定勾出，並在規定期限內組織拍賣，由價高者得。提出勾地的意向人必須參與競價，而且報價不能低於申請底價。如果拍賣時沒有達到政府的地價，則收回再拍。如果拍賣時沒有高出意向人的更高報價，則政府有權沒收意向人的定金。這種賣地模式使得政府不會因市場行情差而賤賣土地，保證了財政收益

和土地儲備，而在行情恢復的時候仍以這種方式拍賣土地則會提高土地成本，進而抬高房價。

表 3-1：香港土地主要批租形式

批租形式	適用範圍
公開拍賣	一般用途的土地，包括住宅、商業、辦公、工業用地等
招標	政府鼓勵發展、投資龐大、技術水平高而又不適宜在多層大廈設廠經營的工業投資用地
協議轉讓	用作特別低價房屋計劃、居屋，以及用作公共事業、學校、教堂、廟宇、診所、福利及慈善用途的土地
勾地	香港地政總署推出“勾地表”，即申請售賣土地表，由對該土地感興趣的單位向政府表明購買意向，並承諾願意支付土地價格，若價格符合政府意向，該地便會被勾出作拍賣

數據來源：根據資料自行整理。

除了通過政府公開拍賣土地外，政府還可通過兩家公營機構（市區重建局與香港地鐵有限公司）對外出售土地。市區重建局負責確定需要重建的市區地皮，邀請私人地產商提交有關地皮的發展建議書，也有權收回市區的殘破舊樓重建，並與業主商討賠償方案。香港地鐵有權出售獲批土地（鄰近鐵路的土地或地鐵站上蓋物業）的發展權，為鐵路建設籌集資金。市區重建局與香港地鐵的地皮招標採用半公開式方進行，中標者需向政府補繳地價。

雖然土地通過批租的方式進行出售，但是政府才是土地的最終擁有者，有權通過法律在必要的時候收回土地。香港的土地徵收包括三類：一是依據《收回土地條例》，政府可因公共目的有權收回土地，主要用於公營房屋、道路基建、軍事基地等市政項目建設；二是依據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，針對分散的多業主的物業而強制徵收土地，用於私人重新發展舊物業；三是特定歷史時期內，政府為徵收新

界原居民根據傳統習慣法享有的土地所有權，而制定的特別的土地徵收政策，比如換地權益書等。

政府回收土地須諮詢公眾意見，由於各種利益群體反對，政府收回私人土地以重新開發難度大，耗時較長，往往觸發爭議而不斷擱置。因此儘管香港荒廢農地、工業用地等數量眾多，但政府短期內難以開發，進一步加劇土地短缺現象。典型如 2008 年發展計劃立項的“新界東北發展計劃”。政府計劃將古洞、粉嶺北和打鼓嶺的農地劃出為新界東北新發展區，預計可建成 5.4 萬個住宅單位（60% 為政府公營房屋）。經過了三階段公眾參與，但仍有部分社會團體因擔憂毀壞村民家園、破壞生態農業、涉嫌利益輸送、反對香港內地融合、浪費財政等緣由予以反對，直到 2014 年 6 月發展計劃前期工程撥款申請才獲得立法會通過。香港土地爭議問題是導致土地供給短缺的重要原因之一。

3. 香港地產商的土地使用權

土地是地產商最重要的生產資料。地產商通過獲取土地使用權擁有開發土地權利，再向金融機構融資，並根據市場需求制定自身的土地發展策略。獲取土地的方法主要有兩種，一種是通過香港政府在一級市場購買土地，但往往價格高昂，增加了地產商的成本。為了減低成本以及增加自己的土地儲備，香港地產商還可以通過二級交易市場獲取土地，歷史上出現過大量購買換地權益書以及低價買入非住宅用地再補地價去更改土地用途等方式，包括兼併擁有大地盤的公司以及收購新界原居民的祖堂農地。這些做法令大地產商以極低成本取得大量土地儲備，甚至擁有超過港府 3 倍的土地使用儲備，並用這些成本極低的土地興建售價高昂的樓宇，從而獲取高額利潤，成就亞洲甚至世界前列大財團。

（1）收購換地權益書

20 世紀 60 年代，人口急劇膨脹，港島和九龍市區的土地已經滿足不了城市發展需求，港英政府在新界推行新市鎮發展計劃，荃灣成為重點發展目標。其間需要徵收大量土地。在此之前，政府徵收土地需

要以支付現金進行補償。1960 年開始，政府為了減少現金支出，向擬徵收私人土地的擁有者發出“換地權益書”。換地權益書相當於土地交易的期權，憑藉換地權益書原居民可在新市鎮建成期滿後選擇現金還是換取土地補償。換地權益書分為甲種換地權益書（Letter A）和乙種換地權益書（Letter B）。Letter A 是以發展區內的 1 平方呎屋地，換取發展區外的 1 平方呎屋地；Letter B 是以 5 平方呎農地，換回 2 平方呎屋地。

發出《甲 / 乙種換地權益書》後，新界大多數村民皆選擇換地而不要現金。一來基於有土斯有財、有土才有根的傳統觀念及價值觀；二來若獲取現金補償則是一次性的不可能再有增值空間，若日後再需土地時卻有可能陷入無地可買的境地。但是由此可知，待期滿後政府要預備有更多的土地以贖回權益書。另一方面，新界大部分的新土地，都根據新市鎮的發展計劃徵收作公共用途，因此供贖回換地權益書的私人用途新地便愈來愈少。20 世紀 70 年代末期，政府收地賠償改為一半現金、一半換地權益書，並在 1983 年 3 月停止發出換地權益書。1997 年政府制訂《新界土地交回權利條例》，所有仍未贖回的換地權益書只能向政府要求以現金賠償，換地權益書在新界土地發展史上便告一段落。

收購並儲蓄甲 / 乙種換地權益書曾經成為地產商獲取大量土地的一種重要方式。因為換地權益書是可供自由轉讓的，於是在 20 世紀七八十年代，大地產商熱衷收集換地權益書，並聘用地產經紀專門收購換地權益書。至 70 年代中期，未贖回的換地權益書增至約 3600 萬平方呎，不少香港地產發展商看好香港地產前景，其中以華懋集團、新鴻基地產、恒基兆業及南豐集團最為著名。根據 1996 年消費者委員會的研究，地產商透過換地權益書買入的地皮，土地成本一般較經政府公開拍賣買入的地皮低，通常只佔單位價格的 10%–20%。以換地權益書投標得到的地盤估計邊際利潤率相當於估計總發展成本的 77% 至 364% 之

間。另一方面，公開拍賣購得土地發展計劃的估計邊際利潤只在 6% 至 109% 之間。由此可見，地產商藉著換地權益書買入廉價的土地，並以低成本興建物業，從而賺取豐厚的利潤。相反，依靠從政府處公開拍賣獲得土地的中小型地產商卻要以較高的成本發展物業，因而賺取較少的利潤，使大型地產商與中小型地產商的實力相距愈來愈遠。

（2）收購子公司土地

土地產權還可以通過企業併購獲取，大地產商所併購的企業大多是低風險以及歷史悠久的公用事業企業，大地產商可以從中獲得穩定收入和大量位置優越的地皮，例如：長江實業收購的香港電燈（發電廠地皮）、原黃埔船塢（船塢地皮），恒基兆業收購的煤氣公司（煤氣廠地皮）、香港小輪（填海地皮），新世界地產收購的新巴城巴（巴士廠地皮），等等。這些地皮位於港島、九龍市區等黃金地段，在土地拍賣市場上往往叫價極高，而大地產商則在收購子公司的同時得到這些土地，只要提出變更土地用途，再向政府補地價就可以用以發展成售價極高的住宅，比如和記黃埔下大型私人屋苑——黃埔花園，港英政府與和記黃埔於 1984 年 12 月達成協議，和黃補地價 3.91 億元，另加道路建築費 2.1 億元，連建築成本的總投資約為 40 億元；而粗略估計，黃埔花園單是住宅項目的總收益高達 92 億元，這尚未計算其商場的利益。再者，黃埔地皮坐落黃金地段和擁有龐大面積，其實際價值極高，而和黃只用大約 6 億元的代價就可以得到，由上可知更改土地用途之本小利大。

（3）交易新界農地

自港英政府提出在新界建立新市鎮後，除了通過換地權益書獲取土地外，大地產商還可以向農民直接大量買入政府原本規劃農業用途的農地。由於香港已經成功轉型服務業社會，農業收益極低，大量農民轉型從事其他行業導致農地大面積閒置無人耕種，雖然不能繞過政府隨意變更土地用途，但可以長期不開發而作為地產商的土地儲備，對大地產商的運作也沒有損失，而且價格極低易收購。當香港政府在

新界有新的發展計劃，地產商就會申請將這些儲備的農地更改土地用途，從而跟上政府的發展計劃。較之其他地產商在政府主持的土地拍賣場上取得土地，大地產商能以較低成本發展物業，從而得到暴利。當中的佼佼者就是新鴻基地產和恒基兆業。此外，地產商也隨時預備把農地售給政府獲取收益。比如，粉嶺北發展計劃：1998 年，當時行政長官董建華宣佈將粉嶺北一帶發展為“河畔市鎮”，計劃公佈後立即引來恒基兆業的注意，但在計劃公佈後 10 年間，特區政府一直沒有任何發展的舉動，地產商仍在被規劃為發展區的非原居民村落裡大量收取農地。根據 2004 年數據，恒基兆業單是在馬屎埔村已經囤積超過 70 萬平方呎的農地。2007 年，行政長官曾蔭權宣佈粉嶺北發展計劃隨十大基建重新上馬，恒基兆業便加快買入土地的速度，希望可以配合新市鎮的發展，從中取得暴利。農地的購買成本都是極低的，獨立發展的利益不大，可是配合政府規劃發展時，則利潤豐盈。這亦是地產商取得暴利的一種方式。

香港的土地只有使用權沒有所有權，批租制度奠定了香港房地產發展的基石，也為香港政府獲得大量的財政資金，使其在早期完成了城市建設的原始積累。該項制度一直保持至今並不斷進行規範。香港大地產商通過收購換地權益書、兼併收購子公司、交易新界農地等方式獲得大量土地使用權儲備，使其牢牢控制香港地產的開發市場並獲取暴利。

二、香港住房體系

香港房地產市場體系非常發達和完善，在百餘年地產商、政府和購房者的博弈中形成了一整套完備、周密的房地產銷售體系，保證了三方利益，促進了香港房地產業的發展。另外，香港政府還為中低收入家庭建設公營房屋，政府主導建設的公營房屋數量眾多，居住人口佔比近半。公營房屋包括公營租住房屋（簡稱公屋，類似內地的廉租房）與資助出售單位（類似內地的經濟適用房，以居屋為主）兩類。

（一）香港私人住宅

私人樓宇業權由私人業主所有。香港的私人樓宇是由政府批地，房地產商購地、建設、銷售。根據香港差餉物業估價署定義，私人住宅包括設有專用煮食設施、浴室和廁所的獨立居住單位，但不包括村屋、解放軍轄下的宿舍、公用事業機構物業附設的宿舍、私營機構宿舍（包括教育院校的學生宿舍）、醫院管理局轄下的宿舍，以及酒店和旅舍。按樓面面積分類，香港私人住宅分為 5 類：A 類單位——實用面積少於 40 平方米；B 類單位——實用面積為 40 至 69.9 平方米；C 類單位——實用面積為 70 至 99.9 平方米；D 類單位——實用面積為 100 至 159.9 平方米；E 類單位——實用面積為 160 平方米或以上。2022 年年底的香港整體私人住房總存量為 1256722 個單位。

香港私人房屋價格持續多年上漲。1986 年至 2022 年 36 年間，香港私人房屋價格平均上漲 20 倍。2018 年 11 月，香港房價收入比接近 48 倍，絕對房價與房價收入比均位居世界主要城市前列。自置居所住戶在香港家庭住戶總數佔比從 2004 年的 54.3% 下滑到 2017 年的 49.20%。另一方面小面積戶型廣受歡迎，如表 3–2 所示。2011–2022 年，40 平方米以下私人房屋價格上漲近兩倍，從 2011 年的 93497 港元 / 平方米上升至 2022 年的 173084 港元 / 平方米，而 160 平方米以上大戶型價格從 2011 年的 234951 港元 / 平方米上漲至 2022 年的 250055 港元 / 平方米，上漲幅度僅 6.4%。房屋價格不斷高企的背景下，居民對小戶型住宅的需求不斷上升，地產商也趁機推出袖珍型住宅增加收益，導致香港住宅面積中位數僅 40 平方米。