

English → Cantonese ▼



智庫話，澳洲房屋危機嘅一個被忽略嘅解決方案，可以解鎖大約100萬個新住宅

由商業記者楊丞琳撰寫

住屋政策

2025 年 12 月 1 號星期一晚上 10 點 1 分



NIMBY 同地方議會係咪解決澳洲房屋危機嘅障礙？ (克爾斯滕·艾肯)

總之：

公共政策智庫 CEDA 話，喺五個最大城市嘅中環適度增加密度，係解決房屋危機嘅一個部分。

佢話中密度住屋喺全國性嘅辯論中經常缺失。

下一步係點？

佢嘅新報告呼籲政府做多啲嘢，允許更多嘅露台住宅、聯排別墅、低層公寓同雙人入住。

根據一份報告，如果大城市嘅四分一獨立住宅發展成雙人居住，澳洲就可以解鎖大約100萬個新住宅。

公共政策智庫澳洲經濟發展委員會（CEDA）同城市顧問公司 Urbis 發現，如果政府增加五個最大城市嘅中環所謂嘅「溫和密度」，澳洲可以將佢嘅房屋存量增加9%。

溫和或適中嘅密度會包括發展露台、聯排別墅、低層公寓，同埋喺位置良好同服務區嘅雙人入住。

報告認為，目前嘅辯論主要集中喺「房屋供應頻譜嘅極端端 — 高密度嘅市區發展或者喺廣闊嘅外郊或者地區性地區嘅新『總體規劃』社區」 — 同時忽略咗中密度房屋嘅潛力。



一份新報告呼籲政府增加澳洲最大城市嘅中環密度。（美國廣播公司新聞：彼得旱災）

CEDA 高級經濟學家兼報告共同作者 Danika Adams 話：「澳洲嘅房屋危機已經發生咗幾十年，需要喺好多方面採取行動。」

「但係『溫和密度』可以喺人哋想住嘅中環社區提供更多住屋，同時更好咁利用現有嘅基礎設施同交通網絡。」



Danika Adams 話，喺有現有服務嘅地區同埋人哋想住嘅地方，可以增加住屋。（供應商：CEDA）

報告估計，中等密度方法會令悉尼增加約12 % 嘅住宅，墨爾本增加15 %，布里斯班同阿德萊德增加16 %，珀斯增加超過17 %。

有啲州已經開始向增加密度嘅方向發展 — 新南威爾士州同維多利亞州已經推出咗改革，嚟簡化批准同埋解鎖位置良好嘅發展，[但係呢啲州面對咗一啲現有居民嘅批評](#)。

西澳已經宣布計劃[增加珀斯10個火車站嘅密度](#)。

大城市可以承受更多密度

澳洲每年需要建造24萬個住宅，先可以達到由英聯邦同州同領土政府設定嘅國家房屋協定目標，即係到2029年有120萬個位置良好嘅住宅。

但係 CEDA 報告指出，自2016年以來，全國每年都落後於呢個速度。

隨住澳洲人口預計喺未來40年增長超過1400萬人，主要係大城市，報告警告房屋壓力將會繼續加劇。

預計城市同主要中心嘅人口增長速度會係地區地區嘅兩倍。

儘管如此，根據全球標準，澳洲最大嘅城市仍然係低密度。

例如，根據報告，墨爾本嘅人口排名第100，但係密度排名第858，而悉尼嘅人口排名第104，密度排名第803。

CEDA 首席經濟學家 Cassandra Winzar 對《商業報》表示：「當我哋睇到我哋嘅人口增長同我哋嘅持續經濟發展發生緊啲咩事，我哋就唔可以繼續越嚟越遠嘅建設。」

「噉樣對基建造成好大壓力；我哋需要新嘅交通系統，同埋導致通勤時間長，同埋難以獲得服務。」

「中環郊區同呢個『溫和密度』係兩全其美。」

奧克蘭課

報告亦檢討咗奧克蘭廣泛規劃改革嘅影響，奧克蘭由2016年開始引入咗大規模嘅「上區」變動。

呢啲改革廢除咗單戶分區，並且允許大約四分之三嘅城市有中密度住宅。

喺2016至2021年期間，呢啲變動交付咗大約22,000個新屋，佔所有住宅建築同意書嘅三分之一，並且令到批准人數增加50 %。

到2024年，奧克蘭嘅房屋存量增長咗大約8萬個住宅，大約係15 %，係幾十年來首次超過人口增長。

報告發現，奧克蘭嘅房價比原本嘅低15至27 %，而租金就跌咗高達28 %。

亞當斯女士話：「奧克蘭嘅經驗顯示，當你大規模實施規劃改革嗰陣，有咩可能發生。」

「佢有效，因為佢消除咗複雜嘅流程，允許可行嘅發展，同埋廣泛應用。」

另一個智庫 Grattan Institute 最近嘅一份報告發現，如果所有首都都重新分區，允許三層高嘅建築物，十年內澳洲嘅租金同房價會比其他地方低12 %。

地方議會係關鍵

溫扎爾女士話，地方議會層面嘅分區同規劃規例係發展嘅障礙。

「唔同議會嘅規則都唔同，我哋喺澳洲都有好多議會，」溫扎爾女士同《商業報》講。

「所以開發人員真係好難入到去，要明白嘅要求係啲咩，而且佢哋通常都好有限制。」

佢話地方議會冇太大激勵去增加分區，州政府應該採用蘿蔔同棍棒嘅方法。



卡桑德拉·溫扎爾話州政府可以鼓勵議會達成房屋目標。(供應商: CEDA)

「如果地方政府達唔到佢哋嘅目標 ... 噉可能意味住州政府實際上會接管部分規劃法規，」溫扎爾女士話。

「[如果佢哋咁做]，我哋覺得應該有啲財政激勵。」

報告亦建議地方議會應該引入「按權利」規劃規則，根據土地面積，指定可以喺冇異議嘅情況下建造啲咩。

「我覺得越嚟越多澳洲人開始意識到住屋負擔能力問題，」
溫扎爾女士話。

「如果唔係影響到你個人，幾乎肯定會影響到你屋企入面嘅某個人。而且大部分人都希望佢哋嘅家庭成員可以住喺佢哋附近。」

樓盤研究公司 Cotality 最近發現，澳洲嘅住屋負擔能力從來都冇咁差，喺大部分首都城市買樓需要十多年嘅標準 20 % 按金，而全國住宅價值比一年前高出 7.5 %。

發佈咗 2025 年 12 月 1 號星期一晚上 10 點 1 分 · 更新咗 2025 年 12 月 2 號星期二朝早 7 點 52 分