

立法會房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會
2013年6月26日

2013/14至2022/23年度
長遠房屋需求推算

目的

- 長遠房屋策略督導委員會討論了推算2013/14至2022/23年度的十年期內長遠房屋需求的方法和初步推算結果
- 本文件向委員介紹有關長遠房屋策略督導委員會的討論詳情

指導原則

- 長遠房屋需求推算建基於很多變數
- 因此，我們建議採用一系列而非單一固定目標的推算結果，以反映在不同社會經濟和物業市場環境下可能出現的房屋需求評估結果
- 為顧及隨著時間的轉變，推算方法和推算結果亦會每年檢討，以提供最新的推算

推算方法

- 為推算長遠房屋需求，房屋需求定義為在長遠而言，要讓每個住戶均居於適切的居所而需建造的新房屋單位的總數
- 在計算所需新房屋單位的數量時，只會計及以下因素：
 - (a) 住戶數目的淨增長；
 - (b) 受重建影響的住戶；以及
 - (c) 居住環境欠佳的住戶

初步推算結果

(a) 住戶數目淨增長

- 我們以政府統計處（下稱「統計處」）於2013年1月公布的最新家庭住戶推算作為基礎，從住戶數目的淨增長評估整體實質房屋需求。我們在推算中採用了2011年年中至2021年年中的平均增長率，即每年約29 400個
- 我們利用計量經濟模型，分析不同經濟及房屋市場狀況下的住戶組成情況。結果顯示，住戶組成的數目介乎271 950至316 050個，為統計處家庭住戶推算在十年推算期內共294 000戶（即每年29 400戶）的 $\pm 7.5\%$

初步推算結果 (續)

(b) 受重建影響的住戶

- 受公營及私營舊建築物重建影響的住戶須予安置，產生新的房屋需求
- 根據房屋委員會和房屋協會已公布的重建計劃，以及私人市場的過去趨勢，估計未來十年合共約有24 700個單位會進行重建
- 當有更多關於重建計劃的資料公布時，這些資料將被納入在日後就房屋需求推算進行年度檢討時的考慮之中

初步推算結果 (續)

(c) 居住環境欠佳的住戶

- 我們認為公營房屋的住戶，即居住在為滿足社會的房屋需要而興建的公共租住房屋（下稱「公屋」）和資助出售單位的住戶，應視為已居於適切的居所
- 就私營房屋的住戶而言，應考慮下列情況：
 - (a) 有關的房屋單位是否屬於臨時構築物（例如木屋、寮屋和天台構築物）；
 - (b) 有關單位是否位於非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內；
 - (c) 有關單位是否與其他住戶共用（例如居於房間、板間房、床位或閣樓的住戶）；以及
 - (d) 有關單位是否屬於分間樓宇單位

初步推算結果 (續)

(c) 居住環境欠佳的住戶 (續)

- 現時居住環境欠佳的住戶均須獲適切居所（不論公營或私營房屋），因而產生新的長遠房屋需求
- 雖然並非所有這些住戶均屬居住環境欠佳，但由於要區分這些住戶的居住情況實在有一定困難，具體居住環境亦因情況而異，因此督導委員會在權衡各方考慮下，傾向採用一個保守的方法，把所有這些住戶納入長遠房屋需求推算中
- 根據2011年人口普查及「香港分間樓宇單位調查」所得結果，估計本港居住環境欠佳的住戶數目為74 900

初步推算結果 (續)

(d) 其他

- 我們加入一個「其他」因素，以反映在未來十年，並未為統計處家庭住戶推算中所涵蓋的需求
- 考慮到在私人永久性屋宇單位內「只有流動居民」的住戶、可能會佔用本港房屋單位的非本地學生、以及非本地買家購入但沒有放回市場的單位，推算出每年產生的房屋需求將約為3 450個單位

初步推算結果 (續)

(e) 總房屋需求

- 將以上(a)至(d)項的房屋需求因素相加，得出在2013/14至2022/23年度推算期內的總房屋需求為428 100個單位。這最終需被轉化為公營和私營房屋供應目標
- 督導委員會就公/私營的分佈仍要作出研究，但私營房屋需求的評估則需作進一步調整，以計及在推算期開始和結束時的空置率

初步推算結果 (續)

總房屋供應目標

- 經調整推算期開始和結束時私營市場的空置率後，初步得出總房屋供應目標為447 700個單位。根據計量經濟模型的分析結果，得出介乎416 500 至478 800個單位的一系列推算結果

局限性

- 我們關注到一如所有推算未來事態的方法一樣，推算結果無可避免地有其局限性
- 我們認為，可透過計算出在不同社會經濟和物業市場環境下的一系列推算結果，以及就推算方法和推算結果每年進行檢討，以提供最新的推算數字，來處理這些局限性
- 這樣一來，我們便可更新、重新檢視和不斷改善推算總房屋需求的假設和方法，以顧及最新發展。

未來路向

- 請委員備悉長遠房屋策略督導委員會，就推算2013/14至2022/23年度的十年期內長遠房屋需求的推算方法和初步結果的討論
- 我們會在今年稍後時間進行為期三個月的公眾諮詢中，諮詢公眾對長遠房屋需求推算的意見，包括公營和私營房屋供應的比例