

立法會房屋事務委員會 本地房屋供應及私營房屋的價格走勢

目的

本文件旨在向委員提供有關本地公共及私營房屋供應情況及私營房屋價格走勢的資料。

背景

2. 根據二零零二年重新定位的房屋政策，政府在房屋方面所扮演的角色，主要是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，並致力維持輪候時間於平均三年左右的水平；另一方面，政府會貫徹落實減少干預房地產市場的政策方針，以維持公平及具透明度的營商環境。過去幾年，樓市在自由市場運作及經濟復蘇等利好因素支持下平穩發展，住宅價格亦穩步回升。

公營房屋的供應

3. 根據目前的公營房屋建設計劃，在二零零七/零八至二零一一/一二五個年度，香港房屋委員會(房委會)將會興建約 77 500 個租住單位(詳見附件一)。在平均每年供應約 15 500 個租住單位的情況下，房委會能夠滿足社會對公屋的需求，達到公屋申請人的平均輪候時間維持在大約三年的整體目標¹。房屋署會繼續跟有關部門緊密聯絡，物色合適的土地發展公屋，以穩定公屋單位的供應。

¹ 計算公屋申請人的平均輪候時間時，並不包括以非長者單身人士身份申請的輪候時間。

剩餘資助自置居所單位的供應

4. 房委會計劃在二零零七至二零零九年間，出售約 16 600 個未售及回購的居屋單位（統稱剩餘居屋單位），每年分兩期分批出售予綠表及白表申請人。根據現時指引，房委會會以單位市值的 70% 定價。房委會在本年一月推售其中 3 056 個單位，並已售出 3 052 個。

5. 香港房屋協會（房協）住宅發售計劃及夾心階層住屋計劃的剩餘資助出售單位共有 2 700 多個。房協在本年一月推售其中 576 個單位，並已全數售出。房協會繼續有秩序地以折扣價推售其餘單位。出售時間表會盡量與房委會出售剩餘居屋單位的時間表配合。

私營房屋的供應

6. 私人住宅的整體供應量趨於穩定。根據最新的數字，新樓的落成量已由二零零二年的三萬多個單位，回落至去年約一萬七千個單位。截至二零零七年三月底，預計未來兩至三年可供出售的一手私人住宅單位約為 68 000 個，當中包括：

- (i) 已落成但仍未出售的單位約有 19 000 個；
- (ii) 興建中的單位約有 39 000 個；
- (iii) 賣出而隨時可動工的住宅土地可提供約 3 000 個單位；及
- (iv) 已完成契約修訂和補地價的住宅土地可提供約 7 000 個單位。

在潛在供應量方面，二零零七/零八年勾地表內的私人住宅土地約有 28.7 公頃，估計可供應約 13 000 個住宅單位。而未來五年可供應的私人住宅土地約有超過 530 公頃，估計可供應約 135 000 個單位。該五年的數字只代表現階段已知可能最高的私人住宅土地供應量，確實供應數目是視乎市場的實際需求和土地平整／補地價協議／土地交換進度等因素而定。

私營房屋價格走勢

7. 樓市氣氛隨二零零三年非典型肺炎疫情的過去而好轉。政府亦進一步深化減少市場干預的房屋政策，讓樓市在市場機制下自行調整。加上整體經濟持續復蘇，促使樓價從低位回升。根據差餉物業估價署提供的私人住宅價格指數，本港整體私人住宅價格在二零零三年至二零零五年間，回升接近百分之四十；同期，大型和中小型單位²的售價升幅分別上升百分之六十四和百分之三十八。經過較顯著的回升後，樓價轉變幅度於二零零五年中漸趨穩定。至本年三月，整體私人住宅價格較二零零五年同期輕微上升約百分之三；大型單位的升幅較大，約有百分之十一；而中小型單位的升幅大致與整體樓價走勢相若，只微升百分之二。

8. 回顧過去十年，私人住宅價格從一九九七年高峰期一直下滑，直至二零零三年，私人住宅價格開始回升，從二零零五年到二零零七年第一季，樓價保持平穩增長(見附件二)。

9. 與一九九七年高峰期比較，整體私人住宅價格仍有百分之四十四的跌幅；大型和中小型單位的跌幅分別為百分之二十七和百分之四十五。

總結

10. 政府會繼續貫徹執行現行房屋政策，為有需要的家庭提供租住公屋，避免干預私人房地產市場的運作。但為提高市場資訊的透明度，政府會繼續定期公布一手私人住宅供應的數字，讓市民及地產業界了解房屋供應的最新情況。政府亦會密切留意私營住宅市場的發展情況，繼續執行清晰和貫徹始終的房屋政策，讓房地產市場能夠在穩定、透明及公平的環境持續穩健發展。

房屋及規劃地政局
二零零七年五月

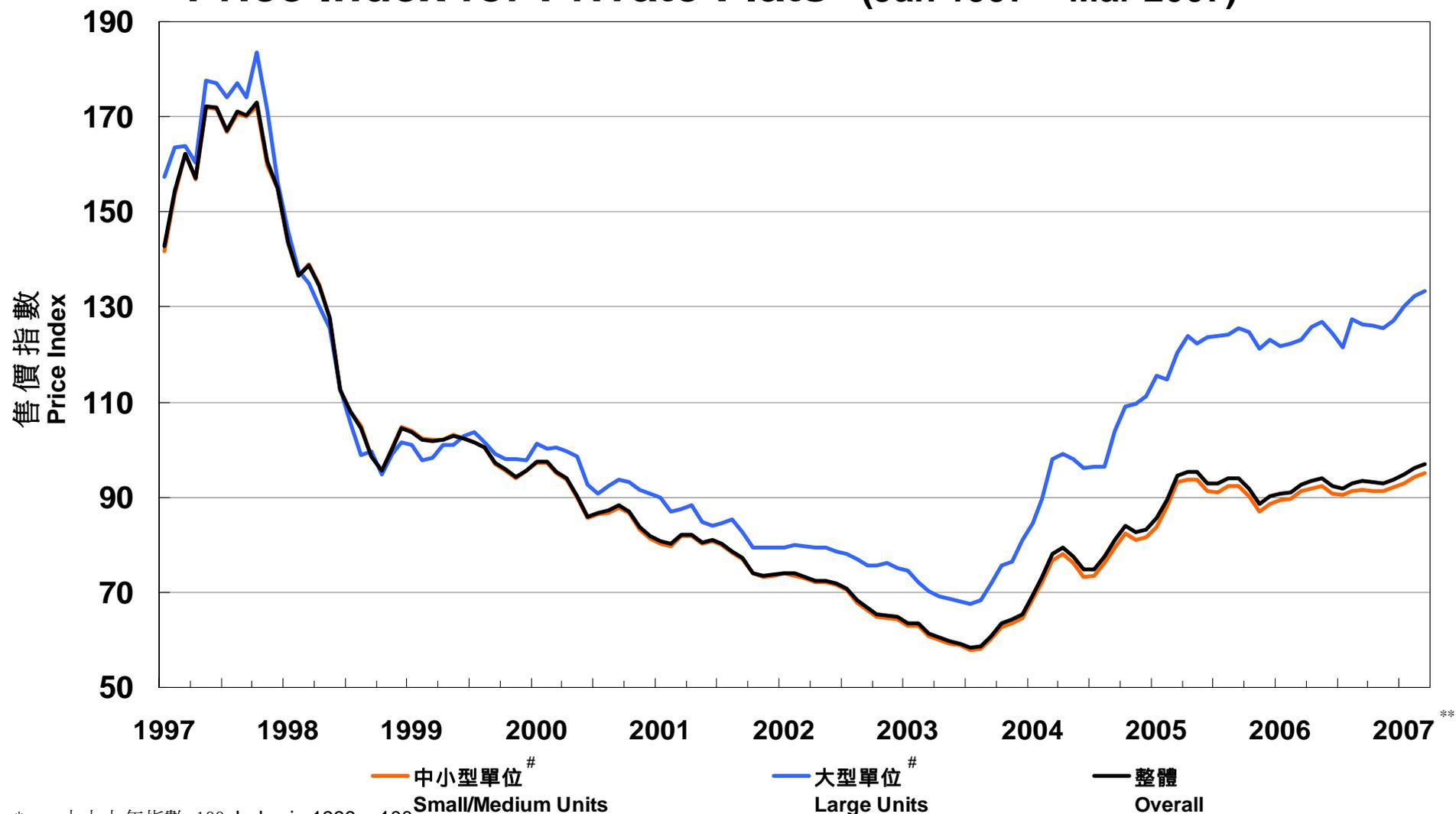
² 根據差餉物業估價署分類，實用面積多於或等如 100 平方米的單位為大型單位，少於 100 平方米者則為中小型單位。

2007/08 至 2011/12 年度公營房屋建屋量

年度	興建單位數目
2007/08	16 396
2008/09	22 226
2009/10	10 821
2010/11	14 306
2011/12	13 739
總數	77 488

私人住宅售價指數* (1997年1月至2007年3月)

Price Index for Private Flats* (Jan 1997 – Mar 2007)



* 一九九九年指數=100 Index in 1999 = 100

** 臨時數字 Provisional Figures

中小型單位 Small/Medium Units (<100m², 實用面積 saleable area) 大型單位 Large Units (≥100m², 實用面積 saleable area).

Source: 差餉物業估價署 Rating & Valuation Department