

2022年11月15日會議
討論文件

立法會改革扶貧政策和策略小組委員會

為有需要的人士提供公營房屋

本文件旨在介紹政府為有需要的人士提供公營房屋的措施。

背景

2. 政府的公營房屋政策一直為社會上較基層的市民提供可負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位協助中低收入家庭置業，為社會穩定發展提供堅實基礎。公共租住房屋（公屋）的扶貧成效顯著。獲編配公屋基層住戶除了居住環境得到大幅改善，他們在房屋方面的開支亦會大大減少，增加了住戶的可動用資源。

《施政報告》中的房屋的措施

3. 為增加及加快公營房屋的供應，行政長官於《2022年施政報告》（《施政報告》）指出，已接納由財政司司長和副司長領導的「土地及房屋供應統籌組」和「公營房屋項目行動工作組」提交的首份百日工作報告，就房屋事務方面採取以下的重點策略和目標；並透過與香港房屋委員會（房委會）和香港房屋協會（房協）緊密合作，全力提量、提速、提效、提質，推高未來五年供應量，縮短公屋輪候時間：

- (i) 推出全新「簡約公屋」，未來五年興建約 30 000 個單位；

- (ii) 結合「簡約公屋」和傳統公屋，令未來五年（2023-24 至 2027-28 年度）公營房屋總建屋量較上一個五年期（2022-23 至 2026-27 年度）大幅增加約五成；
- (iii) 公屋輪候時間即時「封頂」，目標是結合「簡約公屋」和傳統公屋總供應量，將現時約六年的輪候時間「封頂」，在四年內（即 2026-27 年度）降至約四年半；
- (iv) 新建單位面積「封底」，所有於 2026-27 年度起落成的資助出售單位一般實用面積不少於 26 平方米；新落成公屋（一至二人單位除外）一般室內樓面面積不少於同等水平，即不少於 21 平方米；
- (v) 未來五年推出足夠私營房屋土地，以滿足《長遠房屋策略》估算需求，穩定私樓供應；及
- (vi) 善用市場力量，提升公私營協作，推出先導計劃鼓勵私人發展商參與興建資助出售單位。

提供公營房屋的主要措施

推出全新「簡約公屋」

4. 根據 2022 年 10 月 31 日公布的《長遠房屋策略》2022 年周年進度報告(載於附件一)，未來十年(即 2023-24 至 2032-33 年度)的總房屋供應目標為 430 000 個單位。按照公私營房屋的 70:30 比例，公營及私營房屋的供應目標分別為 301 000 個單位及 129 000 個單位。

5. 政府已覓得足夠土地，可興建約 360 000 個公營房屋單位，足以滿足上述十年期內 301 000 個公營房屋單位的供應目標。然而，由於房屋用地並非每年平均分佈，只

有約三分之一單位於第一個五年期(2023-24 至 2027-28 年度)落成，另外約三分之二單位預計於第二個五年期(2028-29 至 2032-33 年度)落成，加上造地需時，短期內可供發展公營房屋的土地仍然短缺。為盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，政府將主導興建「簡約公屋」。《施政報告》提出善用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，以標準簡約設計和「組裝合成」建築法快速興建「簡約公屋」。我們的目標是在五年內興建約 30 000 個單位。

6. 「簡約公屋」能在短時間內為有需要的市民提供既簡約又適切的單位。建築署會負責設計和興建「簡約公屋」，務求透過更具規模的發展，提升整體質素，建造期亦較傳統公屋為短。「簡約公屋」的設計將以傳統公屋為基礎，設有獨立洗手間、淋浴間和煮食空間。每個單位都會配備冷氣機和熱水爐等基本設備，而屋邨亦會預留空間作休憩及居民互助之用。與傳統公屋一樣，「簡約公屋」將提供不同大小的單位，包括供 4 至 5 人入住的大單位。

7. 「簡約公屋」的租金會與傳統公屋掛鉤，初步考慮訂為同區新落成傳統公屋租金的約 90%。視乎單位面積及地區，「簡約公屋」的租金初步預計約為 570 元至 2 650 元。「簡約公屋」主要供輪候傳統公屋三年或以上的人士入住，以家庭為優先。入住人士可繼續保留輪候傳統公屋的位置。

8. 營運方面，為推動社會上不同持份者的共同參與，政府考慮透過協作模式，招標邀請有經驗的機構營運、管理及日常維修保養「簡約公屋」。有關機構需按照政府訂立的準則編配單位、與租戶簽訂租約及處理租務事宜；制定和執行租戶遷出計劃，協助和安排租戶搬遷；及按個別租戶的需要提供服務轉介或其他支援，並會為租戶和社區提供適切的社會服務。

9. 要達致在未來五年興建約 30 000 個「簡約公屋」單位的目標，政府會在 2023 年第一季向立法會申請一筆撥款，以全力推動有關「簡約公屋」的興建及日後的營運工作。

大幅增加公營房屋供應

10. 根據 2022 年 9 月的預測，第一個五年期（即 2023-24 至 2027-28 年度）的傳統公營房屋建屋量會增至約 128 000 個單位，包括約 83 000 個公屋／綠表置居計劃（公屋／「綠置居」）單位和約 45 000 個其他資助出售單位。相關的公營房屋預測建屋量及項目資料載於附件二。

11. 計及額外興建約 30 000 個的「簡約公屋」單位，整體公營房屋建屋量將增加至約 158 000 個單位，較上一個五年期（即 2022-23 至 2026-27 年度）的約 105 000 個單位大幅提高約 50%，當中包括「公屋提前上樓計劃」的 12 000 個公屋單位（詳情見下文第 14 段）。

「公屋綜合輪候時間」指數

12. 政府會推出「公屋綜合輪候時間」指數（綜合輪候時間），反映申請者輪候傳統公屋或「簡約公屋」的綜合輪候時間。綜合輪候時間的計算方法和公屋平均輪候時間大致相同，會以申請者等候兩類公屋的時間計算。新的指數不會取代現時的公屋平均輪候時間。考慮到新的「簡約公屋」供應以及預測傳統公屋供應有所增加，再假設新增公屋申請者和回收公屋單位數量維持現水平不變計算，我們的目標是在四年內（即 2026-27 年度）把綜合輪候時間降至約 4.5 年。換言之，公屋申請者屆時獲編配一個適切居所的平均輪候時間將為 4.5 年左右。

13. 現時，公屋平均輪候時間只計算一般申請者（即家庭及長者一人申請者）獲編配傳統公屋的等候時間。「簡約公屋」為輪候公屋的申請者提供多一個選擇，從而盡快改善生活環境。對於公屋申請者而言，綜合輪候時間有助他們了解透過獲分配傳統公屋或簡約公屋以改善居住環境所需的時間。同時，引入綜合輪候時間可以更全面及清晰地反映政府提供不同類型的資助租住房屋（包括傳統公屋及「簡約公屋」）以改善市民居住條件的整體成效。

公屋提前上樓計劃

14. 《施政報告》亦提出落實「公屋提前上樓計劃」。房委會會透過規劃、設計及施工措施，使部分公營房屋項目盡早分階段落成，從而加快公屋申請者上樓。現階段我們已確定九個公屋項目的部份單位可分階段提早落成，涉及約 14 000 個單位，當中約 12 000 個（涉及八個項目）會在 2023-24 至 2027-28 年度落成。相比整個發展項目的落成日期，這些單位可以提前約 3 個月到 18 個月不等。房委會會繼續審視較後期的項目。視乎進一步研究和設計發展，初步估計另外六個公屋項目（涉及約 12 000 個單位）及一些尚未進入可行性研究階段的項目，將來亦有可能分階段提早落成。

15. 房委會亦會進一步提前「預配即將落成公屋計劃」的落實時間，由現時新公屋屋邨獲發「佔用許可證」（俗稱「入伙紙」）約三個月前提前一倍至六個月前，提早預先編配單位予合資格的公屋申請者，進一步加快編配流程及提早完成編配新單位的程序。當新單位取得「入伙紙」時，所有已接受預配的申請者即可辦理入伙手續，讓申請者能盡快上樓。

「組裝合成」建築法

16. 為加快建屋速度，《施政報告》建議房委會規定所有在第一個五年期新落成的公營房屋項目採用「裝配式設計」，並在合適項目採用「組裝合成」建築法。至於第二個五年期，不少於一半項目將採用「組裝合成」建築法，其餘項目亦必須採用「裝配式設計」。

17. 為推動「組裝合成」建築法，房委會已選定東涌第 99 區一幢 12 層高的住宅大廈（約 200 個單位，預計於 2024 年落成）、德田街一幢 33 層高的住宅大廈（約 400 個單位，預計於 2027 年落成）及安達臣道石礦場兩幢 28 層高（約 1 000 個單位，預計於 2025 年落成）及另外一幢 17

層高的住宅大廈（約 400 個單位，預計於 2024 年落成）作為「組裝合成」建築法的項目，以制定「組裝合成」建築法應用於不同工地限制下的解決方案。

18. 此外，房委會亦已額外物色其他適合採用「組裝合成」建築法的新發展區項目，初步預計可提供約 20 000 個單位。房委會會繼續積極選取更多適合採用「組裝合成」建築法的項目，並與業界合作解決已知的挑戰，例如增加上游組件供應商，研究混凝土「組裝合成」建築法在高層樓宇結構應用上的技術問題等。

採用「設計及建造」模式加快建屋

19. 《施政報告》建議房委會在第二個五年期至少一半單位採用「設計及建造」採購模式興建。今年 6 月，房委會已為首個採用「設計及建造」採購模式的項目（位於古洞北）招標，引入承建商一併負責設計和建造。在「設計及建造」採購模式下，房屋署會於招標時提供項目的基本佈局及整體發展規範，然後由承建商深化成詳細設計並負責建造。第二個採用「設計及建造」的項目位於屯門，將於今年 12 月招標。未來，房委會會更廣泛採用「設計及建造」採購模式於更多合適的項目，「設計及建造」項目的招標會陸續推出。

20. 「設計及建造」採購模式可補充房委會有限的人力資源用作開展詳細設計工作，讓房委會可更專注公營房屋發展的策劃、統籌和監督，以應對持續增加的建屋量。另一方面，亦可借助建造業界的專業知識，進一步優化整個建造流程。同期進行設計及建造工程可減少動員時間亦會給予承建商在採購物料、施工方法和工作流程方面更大的彈性。

加強部門協作

21. 《施政報告》提出房屋局局長會率領一個跨部門公

營房屋項目統籌專隊，加強相關政府部門的協作、理順及解決公營房屋項目發展過程中遇到的跨部門問題，以期加快公營房屋項目的推展。舉例來說，房委會需要於公營房屋項目內預留位置，為居民及大眾市民提供不同的設施，包括社福設施、公共運輸交匯處、社區會堂及診所等。在規劃及設計階段，房委會需要與相關政府部門緊密協調，涉及的程序包括確定設施的規模、用家要求及設備規格、撥款申請及審批，以及釐定日後管理和保養維修等安排。

22. 為配合相關工作，各相關部門已設立專責公營房屋項目的協調對接點，加快處理與公營房屋項目相關事宜。個別部門亦會成立專責小組加快處理所需的審批、檢查及測試工作。

提升公私營協作

23. 《施政報告》提出政府會推出全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，以善用市場力量，提升公私營協作。政府計劃於2023年第一季制定先導計劃的政策框架，並在下個財政年度起分批推出三幅土地，讓發展商投標興建資助出售單位，以指定市價折扣率售予合資格人士。先導計劃亦會鼓勵發展商申請改劃其擁有的私人土地興建資助出售單位。

紓緩長時間輪候公屋家庭及居住於惡劣環境人士困難的措施

24. 政府預期在提量、提速、提效、提質的框架下實施的措施，可增加短期公營房屋的整體供應，讓公屋申請者盡快改善生活環境。在房屋供應未到位時，政府近年亦推出措施，紓緩長時間輪候公屋家庭及居住於惡劣環境人士的困難。

過渡性房屋

25. 房屋局轄下的過渡性房屋專責小組會繼續協助非政府機構推展已獲撥款的過渡性房屋項目。截至 2022 年 10 月底，政府已覓得土地提供超過 20 000 個過渡性房屋單位，當中約 5 500 個單位已在營運；預計 2022 年底會有另外 1 500 個單位落成；其餘亦會在未來一兩年完成¹。

「劏房」租務管制

26. 實施分間單位租務管制的《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部（租務管制條例）於 2022 年 1 月 22 日生效。新法例為有關租客提供多方面保障，包括為「規管租賃」的租客提供總共為期四年（即首租期兩年及次租期兩年）的租住權保障；限制續租時的租金加幅，不得高於差餉物業估價署（估價署）就所有類別私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數在相關期間的百分率變動，上限為 10%；及禁止業主向租客濫收公用設施費用（例如水費、電費）等。

27. 估價署已成立專責小組負責租務管制條例的執行工作。為提升其執法和檢控的效率，估價署正聘請退休紀律部隊人員成立專責執法及調查特遣隊。此外，估價署會加大就租務管制條例的宣傳力度，並在今年 11 月開始進行新一輪推廣工作。

現金津貼試行計劃

28. 此外，政府於 2021 年 6 月底推出為期三年的現金津貼試行計劃，向非居於公營房屋、非領取綜合社會保障援助而輪候公屋超過三年及並未獲首次編配公屋的合資格

¹ 除了少數已進入成熟階段，預計可在本年內遞交資助申請，並能夠在申請獲批後九個月內動工的項目外，「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」將不再接受在空置土地上新建過渡性房屋的資助申請。儘管如此，有見位於市區由空置住宅／非住宅樓宇改建而成的過渡性房屋項目一直受到歡迎，「資助計劃」餘下的撥款將可繼續用於改建位於市區的空間住宅或政府物業／學校等非住宅樓宇作過渡性房屋發展。

一般公屋申請住戶（即二人或以上家庭和長者一人申請者）提供現金津貼，以紓緩基層家庭因長時間輪候公屋而面對的生活困難。截至 2022 年 10 月底，政府已向約 81 300 個合資格的一般公屋申請住戶發放合共約 22.7 億元現金津貼。

徵詢意見

29. 請委員備悉本文件的內容，並就如何為有需要的人士提供公營房屋提供意見。

房屋局

2022 年 11 月

**《長遠房屋策略》
2022 年周年進度報告
(2023-24 至 2032-33 年度十年期)**

目的

本文件旨在闡述《長遠房屋策略》(《長策》)下各主要範疇截至 2022 年 10 月的最新推行情況。

背景

2. 經過長遠房屋策略督導委員會的討論以及三個月的公眾諮詢，政府在 2014 年 12 月制定和公布《長策》。為逐步扭轉目前供求失衡的局面，《長策》採用「供應主導」和「靈活變通」的策略，並確立三個主要策略性方向－

- (a) 提供更多公共租住房屋（公屋）單位，並確保合理運用現有資源；
- (b) 提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；以及
- (c) 透過穩定的土地供應及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。

本屆政府重申在《長策》的基礎上增加房屋單位供應的承擔。

3. 根據《長策》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定**逐年延展的十年房屋供應目標**，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。這個供應目標並非按當時的土地供應量，而是根據不同需求因素的量化推算而定。

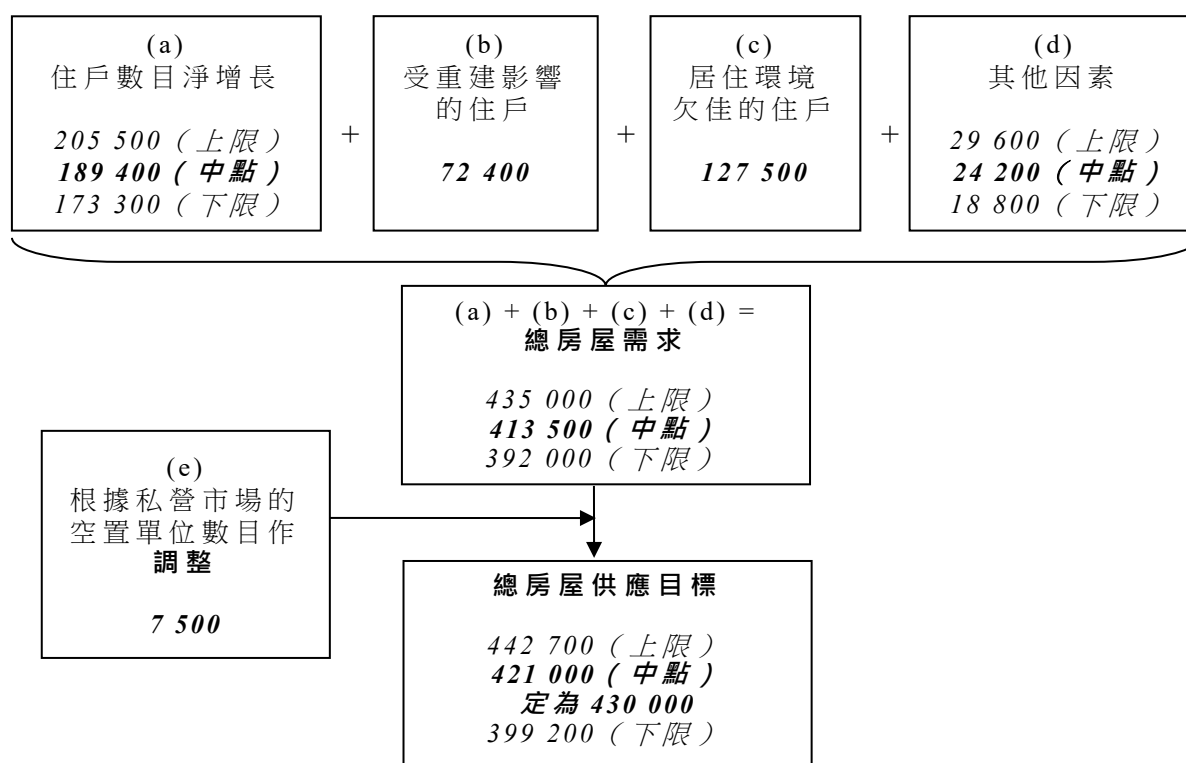
4. 這項每年進行的更新工作是一項重要的政策工具，讓政府可持續地就發展土地及房屋及早規劃，從而滿足社會的長遠住屋需要。有關工作於下文闡述。

2023-24 至 2032-33 年度房屋需求推算

十年房屋供應目標

5. 根據最新推算，**2023-24 至 2032-33 年度**的十年總房屋供應目標推算為 421 000 個單位（進位為 **430 000 個單位**），上限和下限分別為 442 700 和 399 200 個單位。此目標與 2021 年就 2022-23 至 2031-32 年度十年期公布的供應目標相同。

6. 推算詳情載於附件，簡要圖列如下－



公私營房屋總供應目標的比例

7. 自 2018 年《長策》年度更新以來，我們把公私營房屋新供應比例由 60 : 40 調整至 70 : 30。為了平衡政府大幅增加公營房屋供應以滿足社會需求的承擔和社會對私營房屋的需求，我們會把 2023-24 至 2032-33 年度十年期的公私營房屋比例維持在 70 : 30。按此，在總房屋供應目標 430 000 個單位中，公營房屋供應目標為 301 000 個單位，私營房屋供應目標為 129 000 個單位。

8. 按照既定做法，我們會繼續每年檢視這個比例，並在過程中考慮當時的社會經濟狀況。

公營房屋供應目標中的比例

9. 近年，公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）與其他資助出售單位的比例維持在 70：30。鑑於各類公營房屋的需求持續殷切，我們會在 2023-24 至 2032-33 年度的十年期繼續維持這個比例。相應地，301 000 個單位的公營房屋供應目標會分為 **210 000 個公屋／「綠置居」單位及 91 000 個其他資助出售單位**。我們會繼續在《長策》每年的更新工作中，檢視這個比例。

展望將來

10. 由於逐年延展的十年總房屋供應目標的推算模式涉及多個變數，我們會繼續密切留意不斷演變的環境，並考慮如何適切地在每年的推算方法及供應目標中反映最新的發展。

2023-24 至 2032-33 年度房屋供應推算

公營房屋

11. 截至 2022 年 9 月底，在 **2023-24 至 2027-28 年度**的五年期內，香港房屋委員會（房委會）和香港房屋協會（房協）的**公營房屋預計總建屋量**約為 **128 000 個單位**，包括約 83 000 個公屋／「綠置居」單位和約 45 000 個其他資助出售單位。上述的預計建屋量與之前四個五年期（即由 2019-20 年度起計的五年期）相比，**大致見持續增長**—

	房委會建屋量 (公屋 / 「綠置居」 + 其他資助出售單位)	房協建屋量 (公屋 ^ + 資助出售單位)	總建屋量 (公屋 / 「綠置居」 + 其他資助出售單位)
2019-20 至 2023-24	73 800 (55 500 + 18 300)	3 000 (1 300 + 1 600)	76 800 (56 800 + 20 000)
2020-21 至 2024-25	89 300 (62 600 + 26 700)	5 900 (3 100 + 2 800)	95 200 (65 700 + 29 500)
2021-22 至 2025-26	104 100 (74 300 + 29 800)	8 100 (4 000 + 4 200)	112 200 (78 200 + 34 000)
2022-23 至 2026-27	93 700 (61 800 + 31 800)	11 800 (4 000 + 7 900)	105 500 (65 800 + 39 700)
2023-24 至 2027-28	110 600 (76 100 + 34 500)	17 100 (6 500 + 10 600)	127 700 (82 600 + 45 100)

註：由於四捨五入關係，數字相加未必等於總數。

^ 房協並沒有興建「綠置居」。

12. 正如行政長官在《2022 年施政報告》中公布，在未來十年（即 2023-24 至 2032-33 年度），政府已覓得足夠土地，以提供約 **360 000 個公營房屋單位**，足以滿足上文第 7 段所述約 301 000 個公營房屋單位的需求。以單位數目計算，供應主要來自新發展區及大型發展項目（約佔 38%）、用地改劃（約佔 37%），以及其他項目（約佔 25%），包括發展棕地群、重建房委會工廠大廈及發展小蠔灣車廠地盤部分上蓋等。政府會善用珍貴的土地資源，通過優化發展潛力（例如在可行和適當的情況下提高地積比率和建築高度），以增加公營房屋建屋量。

13. 在 360 000 個單位中，約**三分之一**預計在第一個五年期（即 2023-24 至 2027-28 年度）落成；另外**三分之二**預計在第二個五年期（即 2028-29 至 2032-33 年度）落成。由於第一個五年期的項目大多在興建中或已經在「造地」的較後階段，有關項目的落成時間表相對比較確實。至於計劃在第二個五年期落成的項目，大部分用地處於造地／研究階段，能否用於興建公營房屋取決可否如期完成所需程序（例如改劃、地區諮詢、基礎建設、收地、清拆、重置受影響設施、立法會撥款批核、地盤平整等），其發展時間較為浮動。

政府各部門會全力推動相關工作和加強內部協調，務求依時完成所需程序，及時提供土地作房屋發展。

私營房屋

14. 私營房屋方面，政府會爭取在未來五年，準備好可通過賣地及鐵路物業發展而為市場提供可供興建不少於 **72 000 個單位** 的土地；再加上市區重建局項目和其他私人土地發展項目，將足以滿足《長策》估算的需求。政府會繼續開拓足夠的土地以滿足在 2023-24 至 2032-33 年度十年期內 129 000 個單位的私營房屋的供應目標。

15. 至於較短期的私營房屋供應，根據 2022 年 9 月底的最新推算，**未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量預計約為 95 000 個單位。**

持續提升 / 加快房屋供應的努力

成立「土地及房屋供應統籌組」及「公營房屋項目行動工作組」

16. 為了增強發展動能及改善民生，本屆政府一直致力提升及加快公營房屋的整體供應。為此，由財政司司長主持的「土地及房屋供應統籌組」以及由財政司副司長主持的「公營房屋項目行動工作組」（「行動工作組」）已成立，以統籌與土地房屋有關的工作。

提升 / 加快公營房屋的供應

17. 「行動工作組」負責督導公營房屋興建項目，其工作範圍包括監察預留作公營房屋項目的用地是否可準時交付；探討各項加快建造及入伙的措施；制訂及更新公營房屋新供應的預測；考慮及解決各項影響準時完成公營房屋項目的跨政策局或跨部門問題，並會探討及制定措施增加公營房屋的供應。

18. 按行政長官的要求，「行動工作組」已在本屆政府上任後百日內向行政長官提交報告。行政長官已接納有關建議，並在《2022 年施政報告》中宣佈一系列措施全力提升及加快公營房屋供應，當

中包括推展「簡約公屋」項目，目標是在 2023-24 至 2027-28 年度的五年期內興建約 **30 000 個「簡約公屋」單位**，以填補短期公營房屋供應不足的缺口，為輪候公屋三年或以上的申請者提供一個改善居住環境的選擇。「行動工作組」會督導落實建議的措施，並會繼續探討提升及加快公營房屋供應的方法。

房屋局

2022 年 10 月

2023-24 至 2032-33 年度十年期
房屋供應目標推算

總房屋需求推算 (413 500 個單位)

根據 2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》(《長策》) 所採納的推算方法，房屋需求的定義為在長遠而言，讓所有住戶均可居於適切居所而須提供的新增房屋單位總數。此方法在推算所需新增房屋單位數目時，計及下列需求因素－

- A. 住戶數目淨增長；
- B. 受重建影響的住戶；
- C. 居住環境欠佳的住戶；以及
- D. 其他因素¹。

A. 住戶數目淨增長 (189 400 個單位)

2. 由政府統計處（統計處）進行、建基於過往趨勢的家庭住戶推算，是我們評估由住戶數目淨增長所產生的整體房屋需求的基礎。根據統計處於 2020 年 9 月公布最新一期的家庭住戶推算²，住戶數目由 2023 年年中至 2033 年年中的淨增長約為 **189 400** 個。此數目被採納為 2023-24 至 2032-33 年度十年期的需求。

3. 一如過往的推算，我們利用計量經濟模型進行分析，量化住戶組成情況與(a)經濟表現（以實質本地生產總值增長率為代表）；和(b)住屋市場情況（以私人單位空置率為代表）的關係，以反映住戶組成情況在不同經

¹ 已計及的其他因素包括(a)居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶；(b)可能會居於本港房屋單位的非本地學生；以及(c)購入單位但沒有把單位出售或出租的非本地買家。

² 統計處於 2020 年 9 月公布「最新一期的家庭住戶推算」，並按人口推算（涵蓋 2020 年至 2069 年）及 2016 年中期人口統計結果而制定。統計處正陸續發布 2021 年人口普查的結果，並正根據該些結果及最新的人口趨勢更新住戶數目推算。新一輪家庭住戶推算結果預計於 2023 年上半年備妥，並會於《長策》2023 年周年進度報告中採用。

濟表現及住屋市場情況下的轉變。結果顯示，住戶數目淨增長介乎 173 300 至 205 500 個之間，即統計處家庭住戶推算 189 400 個住戶的 $\pm 8.5\%$ ³。

B. 受重建影響的住戶 (72 400 個單位)

4. 受公私營舊建築物重建影響的住戶須予安置，因而會在住戶數目淨增長之上，產生額外的新房屋需求。考慮到香港房屋委員會（房委會）和香港房屋協會（房協）就公營房屋單位的重建工作，以及私人市場的過往趨勢，我們估算在 2023-24 至 2032-33 年度十年期內受重建影響住戶的新增住屋需求約為 **72 400** 個單位，分項數字如下－

重建計劃	單位數目
(a) <u>公營房屋單位重建</u> (估計房委會和房協在 2023-24 至 2032-33 年度十年期內重建公營房屋的單位數目)(見下文第 5 至 7 段)	32 400
(b) <u>私人單位重建</u> (根據 2012 至 2021 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 ⁴)	40 000
總計 = (a) + (b)	72 400

³ 根據計量經濟模型，當本地宏觀經濟表現較好或私人住宅供求情況較為寬鬆時，住戶組成的數目較高。政府經濟顧問辦公室建議在基本情景下，為了推算未來十年的住戶組成，我們假設未來十年實質本地生產總值的增幅平均每年約 3%;至於未來十年的私人住宅空置率，我們假設為過去十年（2012 至 2021 年）的平均空置率（4.0%）。

為得出住戶組成數目的下限，我們假設未來十年的實質經濟增長及私人住宅空置率較基本情景低 1%。在這低情景下，未來十年的住戶組成較基本情景低約 8.5%。

為得出住戶組成數目的上限，我們假設未來十年的實質經濟增長及私人住宅空置率較基本情景高 1%。在這高情景下，未來十年的住戶組成較基本情景高約 8.5%。

⁴ 由 2012 至 2021 年，已拆卸的私人單位數目每年平均約為 2 000 個。至於受私人重建項目影響的住戶數目，在樓齡較高的私人樓宇單位內很可能有超過一個住戶居住，故應在推算中顧及這種情況。然而，現時並無可靠數據就此情況作出推算，唯一可參考的指標是市區重建局（市建局）的數據。根據市建局的資料，2012-13 至 2021-22 年度開展的市區重建項目中，在每個被／將被拆卸的私人單位中平均約有兩個住戶居住。因此，我們估計在推算期內受重建影響的住戶數目為 40 000（即 2 000 x 2 x 10）個。

5. 根據既定的方法，未來十年（涵蓋 2023-24 至 2032-33 年度期間）受公營房屋重建影響住戶的住屋需求估算方面，我們採用以下較高者－

(a) 在**未來十年**內重建的公營房屋單位數目，根據－

(i) 房委會和房協**已知**的重建計劃；以及

(ii) 樓齡達 50 年及以上的公共租住屋邨在十年推算期末**潛在 / 可能**的重建需求；以及

(b) 在**過去十年**已拆卸的公營房屋單位數目。

6. 房委會和房協已知的重建計劃下的公營房屋單位數目估計為 **19 600** 個⁵（第 5(a)(i)段）。在參考差餉物業估價署的數據⁶後，我們估計在十年推算期末時，在樓齡達 50 年及以上的公共租住屋邨住戶的新增房屋需求為 **12 800** 個⁷（76 000 個單位的 16.8%）（第 5(a)(ii)段）。相應地，未來十年將重建的公屋單位總數估計為 **32 400** 個（即第 5(a)(i)段的 19 600 個 + 第 5(a)(ii)段的 12 800 個）。

7. 過去十年（在 2012-13 至 2021-22 年度）已拆卸的公營房屋單位數目為 **7 500** 個（第 5(b)段）。根據上述第 5 段的推算方法，我們採用第 5(a)及 5(b)段的較高者，即 **32 400** 個單位，作為在 2023-24 至 2032-33 年度因公營房屋重建而產生的預計房屋需求。

⁵ 根據房委會及房協轄下的已知重建項目，共約 19 610 個單位的房屋需求來自以下項目：(a)房委會石籬中轉房屋 130 個；(b)房委會馬頭圍邨 2 490 個；(c)房委會華富邨 8 250 個；(d)房委會西環邨 750 個；(e)房委會白田邨 2 570 個；(f)房協明華大廈 1 320 個；(g)房協漁光村 860 個；(h)房協觀塘花園大廈 2 240 個；以及(i)房協真善美村 1 000 個。

⁶ 我們參考了差餉物業估價署截至 2009 年底有關 36 000 個建於 1960 年之前（即樓齡於 2010 年達 50 年）的私人住宅單位拆卸情況的數據。該 36 000 個單位在 2010 至 2021 年期間每年被拆卸的單位數目約為 606 個，即十年期的拆卸率為 16.8%（606 個單位 x 10 年 / 36 000 個單位）。該 16.8% 的拆卸率用於估算樓齡達 50 年及以上的公共租住屋邨潛在 / 可能的重建需求。

⁷ 在未來十年，將有 27 個公共租住屋邨（包括 20 個房委會及 7 個房協的屋邨）樓齡達 50 年及以上而尚未有重建時間表，涉及單位共 76 000 個。因此，在這些公共租住屋邨內受重建影響的住戶數目估計為 12 800（= 76 000 x 16.8%）個。

C. 居住環境欠佳的住戶 (127 500 個單位)

8. 公營房屋為滿足社會住屋需要而興建，因此居於公營房屋的住戶會被視為已居於適切的居所。至於居於私營房屋的住戶，我們在推算時已考慮下列情況，以確定住戶應否在推算中界定為居住環境欠佳－

- (a) 有關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（例如居於私人永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓的住戶）；以及
- (d) 有關單位是否屬於分間樓宇單位。

9. 根據既定做法，我們以統計處的相關統計數據／推算（即參考統計處的人口普查／中期人口統計的數據、分間樓宇單位主題調查及相關趨勢數據）來估計居住環境欠佳的住戶的房屋需求。

10. 就本年度的推算而言，上文第 8 段所述的四類居住環境欠佳的住戶的房屋需求估算，以統計處 2021 年人口普查為基礎。根據 2021 年人口普查的結果，估計類別(a)約有 **23 700** 戶家庭，類別(b)有 **7 000** 戶家庭，類別(c)有 **3 200** 戶家庭。

11. 就類別(d)而言，根據 2021 年人口普查的結果，居於分間樓宇單位的住戶估計為 **107 400** 戶。為避免重複計算，我們需要扣減居住在未來十年將進行重建的私人住宅大廈的住戶數目。我們將樓齡超過 50 年的私人住宅單位拆卸率（即 16.8%，見上文第 6 段註 6）應用在位於樓齡超過 50 年樓宇內的分間樓宇單位數目（即統計處估計的 **82 100** 個單位），得出需扣減 **13 800** 個單位（即 $82\,100 \times 16.8\%$ ）。相應地，我們採納 **93 600** 個單位（即 $107\,400 - 13\,800$ ）為居於分間樓宇單位住戶的房屋需求。

12. 鑑於共用單位及分間樓宇單位的質素和實際居住環境均各有不同，這些住戶不一定全部屬於居住環境欠佳。此外，一個現時被兩個或以上住戶共用或分間的單位，若然沒有被共用或分間，或可提供適切的居所予一個住戶。換言之，我們未必需要向全數居於共用單位或分間樓宇單位

的住戶提供適切的居所。儘管如此，作為保守的做法，我們繼續將這些住戶全數納入今年的房屋需求推算中。

13. 將上述類別相加，估算居住環境欠佳的住戶數目為 **127 500** 個，分項數字如下－

	居住環境欠佳的住戶類別	估算數目
(a)	居於屬臨時構築物的單位的住戶	23 700
(b)	居於非住宅大廈的住戶	7 000
(c)	與其他住戶共用單位的住戶	3 200
(d)	居於分間樓宇單位的住戶	93 600
	總計	127 500

D. 其他因素 (24 200 個單位)

14. 除上述三個需求因素外，未來十年亦可能有一些並不涵蓋於統計處家庭住戶推算內的需求，當中包括－

(a) 居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶⁸－

根據統計處的人口普查／中期人口統計中所觀察的趨勢，我們估算此類住戶的每年增幅約為 **700** 個；

(b) 可能會居於本港房屋單位的非本地學生－

我們估計有關房屋需求每年約為 **540** 個單位。此推算參考了由 2012-13 至 2021-22 年度每年平均增加約 1 800 個學生簽證；根據教育局和大學教育資助委員會的資料，約 60% 的學生（包括本科生和研究生）並非居於學院所提供的住宿舍堂／宿舍；以及假設平均兩名非本地學生共住於一個房屋單位；以及

⁸ 流動居民指在統計時點之前或之後六個月期間，在港逗留最少一個月但少於三個月的香港永久性居民，不論在統計時點他們是否身在香港。

(c) 購入單位但沒有把單位放回市場（即沒有出售或出租）的非本地買家⁹ —

參考稅務局和差餉物業估價署的統計數據，我們估計由此類買家所產生的房屋需求，每年介乎 640 至 1 720 個單位之間，中點數為每年約 **1 180** 個單位¹⁰。

15. 假設上述過往趨勢在未來十年持續，每年由其他因素所產生的新增房屋需求估算約為 2 420 個單位（即 700 + 540 + 1 180），即在 2023-24 至 2032-33 年度的十年期合共 **24 200** 個單位，上限和下限分別為 29 600 和 18 800 個單位。

總房屋需求

16. 將以上四個需求因素相加，在 2023-24 至 2032-33 年度十年期內的總房屋需求估算為 **413 500** 個單位，上限和下限分別為 435 000 和 392 000 個單位。

私營房屋市場的空置量調整（7 500 個單位）

17. 由於私營房屋市場在任何時間均有若干數目的空置單位，我們需要考慮相關空置情況，以制訂總房屋供應目標。按照《長策》的既定方法，為顧及私營房屋市場的空置情況，我們會在總房屋需求的估算中**加入空置量調整**（即十年推算期內估算私營房屋空置單位數目的變化），以釐訂總房屋供應目標。

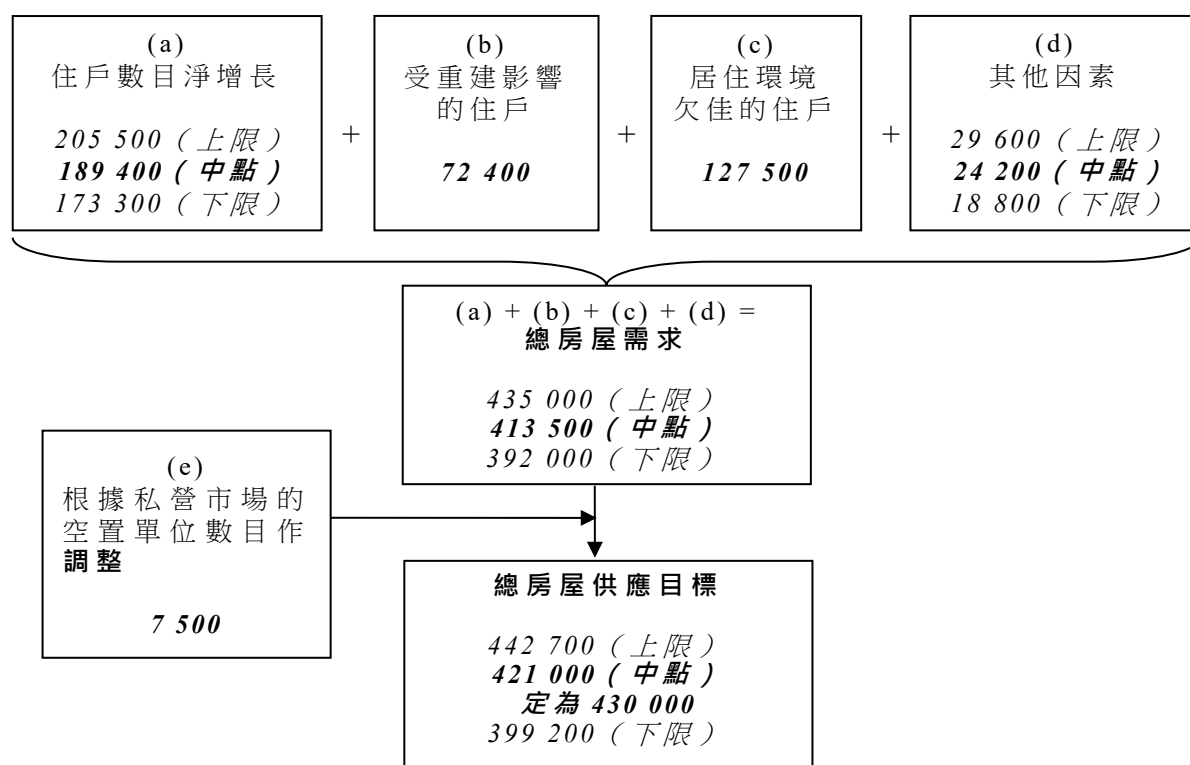
⁹ 雖然這些單位由非本地買家購入後並沒有放回市場，但並不代表它們為空置單位。業主可能將單位作自住、第二居所、渡假或其他用途。

¹⁰ 以 2012 至 2021 年加蓋印花交易每年平均宗數（稅務局提供的數據為 68 860 宗）作為粗略指標，在未來十年，非本地買家所購物業宗數的上限約為每年 3 443 宗（粗略假設購買宗數的 5.0%來自非本地買家），下限約為每年 848 宗（粗略假設購買宗數的 1.2%來自非本地買家）。根據非本地買家所購物業最終用作自住或空置的比率計算，我們推算在未來十年，因非本地買家沒有將所購物業放回市場所產生的房屋需求，上限約為每年 1 720 個單位（假設非本地買家所購物業宗數的 50%屬這個類別），下限約為每年 640 單位（假設非本地買家所購物業宗數的 75%屬這個類別），中點數約為每年 1 180 個單位。

18. 根據差餉物業估價署在過去十年私營房屋市場的平均空置單位數目及平均空置率（2012 年至 2021 年分別約為 46 500 個單位及 4.0%¹¹），在 2023-24 至 2032-33 年度的十年推算期內的空置量調整為 7 500 個¹²。

總房屋供應目標

19. 在計及上述私營房屋市場的空置量調整後，我們推算在 2023-24 至 2032-33 年度十年期內的總房屋供應目標為 **421 000 個單位**（**定為 430 000 個單位**），上限和下限分別為 442 700 和 399 200 個單位。詳情表述如下－



¹¹ 根據差餉物業估價署的最新數據（截至 2021 年底）。

¹² 空置量調整為－

$$\begin{aligned}
 &= \text{推算期末時} \\
 &\quad \text{預計私營房屋} \quad \times \quad \text{過去十年的} \quad - \quad \text{過去十年的} \\
 &\quad \text{單位總數} \quad \quad \quad \text{平均空置率} \quad \quad \quad \text{平均空置單位} \\
 &\quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{數量} \\
 &= 1\,350\,000 \text{ 個單位} \times 4.0\% - 46\,500 \text{ 個單位} \\
 &= 54\,000 \text{ 個單位} - 46\,500 \text{ 個單位} \\
 &= 7\,500 \text{ 個單位}
 \end{aligned}$$

香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)
2022-23 年度的公營房屋預測建屋量
(根據 2022 年 9 月的預測)

(甲) 房委會的公共租住房屋(公屋)/「綠表置居計劃」(「綠置居」)

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
葵青區	青富苑#	公屋/「綠置居」	2 900
屯門區	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)@	公屋/「綠置居」	900
公屋/「綠置居」合共			3 700
黃大仙區	啟翔苑	其他資助出售房屋	900
沙田區	錦駿苑	其他資助出售房屋	2 100
	愉德苑	其他資助出售房屋	500
離島區	裕雅苑@	其他資助出售房屋	3 300
其他資助出售房屋合共			6 900
年度合共			10 600

註解

- 單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。
- 於詳細設計階段時，實際單位數目或會作修改。

「綠置居」項目。

@ 該項目已竣工。

(乙) 房協的公屋和資助出售房屋

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
九龍城區	利工街*	公屋	300
年度合共			300

註解

- 單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。
- 於詳細設計階段時，實際單位數目或會作修改。

* 該項目為「長者安居樂」住屋計劃。

**香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)的公營房屋預測建屋量
(2023-24 至 2027-28 年度)
(根據 2022 年 9 月的預測)**

(甲) 房委會的公共租住房屋(公屋)/「綠表置居計劃」(「綠置居」)

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
2023-24 年度預計完工的項目			
深水埗區	白田第十期	公屋/「綠置居」	900
黃大仙區	啟鑽苑#	公屋/「綠置居」	2 100
葵青區	青康路北第一期	公屋/「綠置居」	900
	青康路北第二期	公屋/「綠置居」	600
	麗祖路	公屋/「綠置居」	800
大埔區	大埔第 9 區	公屋/「綠置居」	6 800
屯門區	業旺路第一期	公屋/「綠置居」	700
公屋/「綠置居」合共			12 800
東區	驥華苑	其他資助出售房屋	200
其他資助出售房屋合共			200
年度合共			13 000

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
2024-25 年度預計完工的項目			
觀塘區	高宏苑#	公屋/「綠置居」	2 000
離島區	東涌第 99 區	公屋/「綠置居」	4 800
	東涌第 100 區	公屋/「綠置居」	5 200
屯門區	顯發里	公屋/「綠置居」	900
	屯門第 29 區(西)	公屋/「綠置居」	1 000
	業旺路第二期	公屋/「綠置居」	2 600
北區	清濤苑#	公屋/「綠置居」	800
公屋/「綠置居」合共			17 300
九龍城區	啟欣苑	其他資助出售房屋	1 800
	啟德 2B6 號地盤	其他資助出售房屋	2 000
	冠山苑	其他資助出售房屋	500
西貢區	安秀苑	其他資助出售房屋	1 900
	安達臣道石礦場 R2-5 號地盤	其他資助出售房屋	1 100
	安達臣道石礦場 R2-6 號地盤	其他資助出售房屋	1 000
	安達臣道石礦場 R2-7 號地盤	其他資助出售房屋	400
	安達臣道石礦場 R2-8 號地盤	其他資助出售房屋	1 400
	昭明苑	其他資助出售房屋	600
屯門區	恆富街	其他資助出售房屋	500
其他資助出售房屋合共			11 300
年度合共			28 600

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
2025-26 年度預計完工的項目			
觀塘區	曉明街	公屋/「綠置居」	1 100
	宏照道第一期	公屋/「綠置居」	2 700
	宏照道第二期	公屋/「綠置居」	1 500
深水埗區	西北九龍填海區 1 號地盤(東)	公屋/「綠置居」	2 500
沙田區	錦柏苑#	公屋/「綠置居」	1 900
北區	粉嶺北第 15 區東第一期	公屋/「綠置居」	1 000
	古洞北第 19 區第一期	公屋/「綠置居」	4 300
	上水第 4 及 30 區 1 號地盤第一期	公屋/「綠置居」	1 500
	上水第 4 及 30 區 2 號地盤第二期	公屋/「綠置居」	1 400
公屋/「綠置居」合共			17 900
九龍城區	啟德 2B5 號地盤	其他資助出售房屋	1 700
離島區	東涌第 103 區	其他資助出售房屋	2 000
	東涌第 109 區	其他資助出售房屋	1 300
元朗區	朗邊第一期	其他資助出售房屋	3 100
其他資助出售房屋合共			8 200
年度合共			26 000
2026-27 年度預計完工的項目			
南區	華景街	公屋/「綠置居」	1 200
觀塘區	德田街^	公屋/「綠置居」	500
葵青區	新葵街^	公屋/「綠置居」	700
	大窩口道第二期	公屋/「綠置居」	400
北區	粉嶺北第 15 區東第一期	公屋/「綠置居」	2 100
	粉嶺北第 15 區東第二期	公屋/「綠置居」	3 000
	古洞北第 19 區第一期^	公屋/「綠置居」	600
元朗區	錦上路 1 號地盤第一期^	公屋/「綠置居」	900
	錦上路 6 號地盤第一期^	公屋/「綠置居」	700
公屋/「綠置居」合共			10 200
九龍城區	啟德 2B3 號地盤	其他資助出售房屋	1 200
	啟德 2B4 號地盤	其他資助出售房屋	1 300
屯門區	湖山路^	其他資助出售房屋	2 600
其他資助出售房屋合共			5 200
年度合共			15 400

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
2027-28 年度預計完工的項目			
南區	華樂徑 [^]	公屋/「綠置居」	400
九龍城區	土瓜灣道 [^]	公屋/「綠置居」	600
深水埗區	白田第十三期	公屋/「綠置居」	2 600
黃大仙區	美東(較舊部分)	公屋/「綠置居」	2 900
葵青區	大窩口道第一期	公屋/「綠置居」	500
離島區	東涌第 42 區第一期 [^]	公屋/「綠置居」	1 700
北區	古洞北第 19 區第二期 [^]	公屋/「綠置居」	4 300
元朗區	錦上路 1 號地盤第二期 [^]	公屋/「綠置居」	2 800
	錦上路 4a 號地盤第一期 [^]	公屋/「綠置居」	1 400
	錦上路 6 號地盤第二期 [^]	公屋/「綠置居」	900
公屋/「綠置居」合共			18 000
觀塘區	碧雲道地盤甲 [^]	其他資助出售房屋	2 300
	碧雲道地盤乙 [^]	其他資助出售房屋	900
深水埗區	荔枝角道 373 號 [^]	其他資助出售房屋	300
離島區	東涌第 23 區第一期 [^]	其他資助出售房屋	500
西貢區	影業路 [^]	其他資助出售房屋	1 600
北區	寶石湖路 [^]	其他資助出售房屋	1 900
	新運路 [^]	其他資助出售房屋	400
元朗區	橫洲 B 號地盤 [^]	其他資助出售房屋	1 700
其他資助出售房屋合共			9 500
年度合共			27 500
五年(2023-24 至 2027-28 年度)總數			110 600

註解

1. 單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

2. 於詳細設計階段時，實際單位數目或會作修改。

「綠置居」項目。

[^] 土地尚未移交房委會。

(乙) 房協的公屋和資助出售房屋

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
2023-24 年度預計完工的項目			
沙田區	乙明邨	公屋	100
年度合共			100
2024-25 年度預計完工的項目			
南區	石排灣道	公屋	600
北區	百和路	公屋	500
	百和路*	公屋	300
元朗區	洪水橋/厦村新發展區專用安置屋邨第一期乙	公屋	400
公屋合共			1 700
西貢區	安達臣道石礦場 R2-2 號地盤	資助出售房屋	1 400
	安達臣道石礦場 R2-3 號地盤	資助出售房屋	400
北區	百和路	資助出售房屋	700
元朗區	洪水橋/厦村新發展區專用安置屋邨第一期甲	資助出售房屋	300
資助出售房屋合共			2 800
年度合共			4 600
2025-26 年度預計完工的項目			
觀塘區	定安街	公屋	400
九龍城區	啟德 1E1 號地盤	公屋	1 500
公屋合共			1 800
九龍城區	啟德 1E1 號地盤	資助出售房屋	700
北區	馬會道	資助出售房屋	600
資助出售房屋合共			1 300
年度合共			3 200
2026-27 年度預計完工的項目			
九龍城區	啟德 2B1 號地盤	資助出售房屋	1 800
西貢區	安達臣道石礦場 R2-4 號地盤	資助出售房屋	1 000
元朗區	洪水橋/厦村新發展區專用安置屋邨第二期	資助出售房屋	1 000
年度合共			3 700

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
2027-28 年度預計完工的項目			
東區	明華大廈第二期	公屋	1 600
九龍城區	馬頭角連接用地^	公屋	400
北區	古洞北第 24 區	公屋	900
公屋合共			2 900
九龍城區	馬頭角連接用地^	資助出售房屋	800
北區	古洞北第 24 區	資助出售房屋	2 000
資助出售房屋合共			2 700
年度合共			5 600
五年(2023-24 至 2027-28 年度)總數			17 100

註解

1. 單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。
2. 於詳細設計階段時，實際單位數目或會作修改。

* 該項目為「長者安居樂」住屋計劃。

^ 土地尚未移交房協。