

2022年2月7日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

《行政長官 2021 年施政報告》及 《施政報告附編》有關房屋事務的措施

行政長官於 2021 年 10 月 6 日發表《行政長官 2021 年施政報告》（《施政報告》）。本文件介紹《施政報告》和《施政報告附編》內有關房屋事務的主要措施和推行這些措施的最新進展，包括於 2021 年 12 月 8 日公布的《長遠房屋策略 2021 年周年進度報告》（《進度報告》）；以及諮詢委員一項向支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃（資助計劃）注資 33 億元的財政建議。

從理念到實踐

2. 房屋短缺是當前社會最關注的課題。政府一直決心盡最大的努力解決房屋問題，為不同收入的家庭提供適切居所。本屆政府的房屋政策有四個元素：強調政府有不可或缺的角色；促進置業；專注土地供應；以及善用現有資源支援長期輪候公共租住房屋（公屋）的家庭。

公營房屋供應

3. 開拓土地、增加房屋供應是解決香港房屋供求問題的最根本方法。現屆政府一直持之以恆供應土地，竭力增加房屋供應。預計現屆政府五年任期（2017-18 至 2021-22 年度）內的公營房屋建屋量可達約 96 500 個單位，較對上五年增加約 30 000 個單位。《施政報告》公布，政府已覓得

約 350 公頃土地興建約 330 000 個公營房屋單位，可以滿足 2022-23 至 2031-32 年十年期約 301 000 個公營房屋單位的需求。

《長遠房屋策略 2021 年進度報告》

4. 根據長遠房屋策略（《長策》），政府每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的未來十年房屋供應目標，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。《長策 2021 年進度報告》已於 2021 年 12 月 8 日公布（見附件一）。

5. 根據《長策》的既定機制及客觀數據推算，2022-23 至 2031-32 年十年期的總房屋需求為 422 800 個單位，政府因而將供應目標定於 430 000 個單位。在平衡各方面的考慮，包括社會對公營房屋的殷切需求及維持私營房屋供應及穩健發展，政府決定將上述十年期的公私營房屋新供應比例維持在 70:30。按這比例，公營房屋供應目標為 301 000 個單位，私營房屋供應目標則為 129 000 個單位。

6. 考慮到市民對各類公營房屋的需求，政府決定將上述十年期的公屋／綠表置居計劃（「綠置居」）及其他資助出售單位的供應比例維持在 70：30。按這比例，在公營房屋供應目標 301 000 個單位中，公屋／綠置居的數目為 210 000 個單位，其他資助出售單位數目為 91 000 個。

7. 積極覓地建屋是解決房屋供求失衡的最根本方法。政府會繼續推進多個大型項目，例如洪水橋／厦村新發展區、元朗南發展區及小蠔灣車廠地盤部分上蓋發展；以及落實多個策劃中的項目，包括新田／落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮和文錦渡，以及交椅洲人工島等。政府及相關執行機構在增加及加快公營房屋供應方面的工作見下文第 8 至 17 段。

2021-22 至 2025-26 年度的建設計劃

8. 根據香港房屋委員會（房委會）2021年12月的預測，在2021-22至2025-26年度，房委會預計將有合共約96 800個單位落成，包括約69 000個公屋／綠置居單位，及約27 800個其他資助出售單位，有關建屋量載於附件二；公屋／綠置居的單位類型則載於附件三。在以上的房委會公屋／綠置居單位當中，約24%位於市區，約26%位於擴展市區，及約50%位於新界區。其他資助出售單位方面，約26%位於市區，約49%位於擴展市區，及約25%位於新界區。

9. 房委會連同香港房屋協會（房協）的公營房屋建屋量載於附件四。連同房協約4 000個公屋單位及約6 100個資助出售單位（附件四的表二），預計房委會和房協於2021-22至2025-26年度的公營房屋總建屋量合共約為106 800個單位，當中包括約73 000個公屋／綠置居單位，和約33 800個其他資助出售單位。

10. 房屋建屋量的預測受各種不確定因素影響。由於2021-22至2025-26年度五年期內的項目大多已經通過諮詢及規劃程序，這些項目的落成時間表會較確實，但實際的落成時間仍有機會改變。房屋署會密切監察每個項目的進度。

2026-27年度及以後的建屋量預測

11. 至於2026-27年度及之後落成的公營房屋項目，大部分處於「造地」階段，其土地交付時間受多項因素影響，例如土地用途改劃、基礎建設及地盤平整工程等。另外，這些項目的用地大多仍須進行可行性研究或勘測，部分用地亦涉及徵收土地、清拆或重置受影響的設施，涉及政府出資的工程亦須尋求立法會撥款。由於這些發展項目可能有所變動，因此難以在現階段列出詳細資料和時間表。有關資料會按照房委會逐年延展的建屋計劃適時公布。

爭取盡快建成更多單位

12. 《施政報告》指出房委會和房協會更廣泛使用「組裝合成」建築法和其他嶄新建築科技。就「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）、德田街一幢 33 層高的住宅大廈（約 400 個單位）及安達臣道石礦場兩幢 28 層高（約 1 000 個單位）及另外一幢 17 層高的住宅大廈（約 400 個單位）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。房委會亦已額外物色其他適合採用「組裝合成」建築法的項目，初步預計可提供約 20 000 個單位。現時，在部分房委會的公營房屋項目，高達 90% 的樓層面積是採用預製組件技術，實現六天建成一層多於 20 個單位的標準樓層。房協亦會運用「組裝合成」建築法在洪水橋興建一幢 27 層高的住宅大廈（300 個單位）。房委會和房協會繼續積極選取更多適合採用「組裝合成」建築法的項目，以推動業界為「組裝合成」建築法在公營房屋項目發展中廣泛應用做好準備，並與業界合作解決已知的挑戰。

13. 至於施工細節，房委會積極引進科技，提升效率，令項目盡快落成，包括在規劃、設計及施工階段，持續擴大應用「建築信息模擬」及其他嶄新科技，例如鐳射掃描及無人機；利用手機和應用程式進行工地監管，精簡工地的通訊和工作流程；引入建造機器人技術，紓緩勞動力緊張情況；透過科技改善地盤安全管理，以及在屋宇裝備方面應用和積極探討「機電裝備組裝合成法」等。

14. 此外，房委會會在合適的項目採用新的採購模式，引入承建商一併負責設計和建造。在新的「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。「設計及建造」採購模式一方面可補充房屋署有限的人力資源用作開展詳細設計工作，讓房屋署可更專注公營房屋發展的策劃、統籌和監督，以應對增加的建屋量。另一方

面亦可借助承建商的專業知識，進一步優化整個建造工作的流程。而同期進行設計及建造工程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。房屋署正在為「設計及建造」採購模式建立制度框架，並會因應個別項目的獨特性，選取適合採用「設計及建造」模式的公營房屋項目，並預計將於本年中開始推展。

15. 此外，為使公營房屋發展能提供更多福利設施，政府邀請房委會及房協考慮，除非因技術或其他因素不可行，在未來房委會及房協合適的公營房屋項目內盡量預留約共百分之五總住用樓面面積予政府作福利用途，尤其是社區需求殷切的安老院舍。

重建高樓齡公共屋邨

16. 房委會一直按既有政策及實際情況¹，檢視並考慮是否重建個別舊屋邨。根據以上原則，房委會已在過去十年完成 12 項舊屋邨重建項目。現正推展的重建項目則共有 8 個，當中三個項目為重建公共屋邨，即白田邨（較舊部分）、美東邨（較舊部分）及華富邨，將提供合共約 21 600 個單位。另外亦會清拆石籬中轉房屋作公營房屋用途，預計可提供約 1 600 個單位。餘下四個項目則涉及重建房委會轄下的工廠大廈，即火炭的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈及葵涌的葵安工廠大廈，作公營房屋用途。預計重建後可提供共約 4 800 個單位。

17. 《施政報告》指出，有見西環邨及馬頭圍邨有合適的遷置資源，以及原址重建有潛力供應更多單位，政府邀請房委會研究在合適條件下重建這兩個樓齡約六十年的舊

¹ 房委會一直按其政策和四個基本原則，包括樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，就實際情況謹慎考慮是否重建個別屋邨。重建屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但大規模重建會動用大量本來可以編配予有迫切住屋需要家庭的公屋單位，用作安置受重建影響的公屋居民，不但即時減少公屋供應，亦延長正等待上樓家庭的輪候時間。

屋邨，並爭取把周邊土地納入重建地盤，讓這兩幅難得的市區用地可多建公營房屋單位，滿足市民訴求。初步估計，重建後兩個屋邨可合共提供約 5 000 個單位。

重建大坑西邨

18. 至於大坑西邨重建計劃，行政會議早前批准由平民屋宇有限公司（平民公司）與市區重建局（市建局）合作落實項目，先決條件是平民公司必須妥善安置原有租戶。有關的規劃申請已於 2021 年 12 月獲城市規劃委員會批准。重建後的大坑西邨項目可提供超過 3 300 個單位，包括約 1 300 個由平民屋宇用作重置現有住戶的單位，以及約 2 000 個由市建局提供的「港人首次置業」（「首置」）單位，較現時約 1 600 個單位增加約一倍。政府希望重建計劃能充分善用有關地段的發展潛力，增加房屋供應及早日改善屋邨設施。

豐富房屋階梯

19. 我們在 2018 年修訂修訂了「居者有其屋計劃」（居屋）單位的定價政策，將售價與私樓市場脫鉤，並將綠置居的定價以居屋為基礎，令資助出售房屋更能負擔。房委會在 2022 年將推售約 8 900 個居屋單位和約 4 700 個綠置居單位，令本屆政府推售的資助出售房屋數目高達約 38 300 個。

20. 「居屋 2022」臨時折扣率為 49%（即 51 折），是 2014 年復售居屋以來最高；單位售價最低為 124 萬元。「綠置居 2022」臨時折扣率為 59%（即 41 折），是 2016 年出售「綠置居」以來最高；單位售價最低為 79 萬元。

21. 為有效防止短期投機活動，房委會於 2022 年 1 月 6 日通過，自「居屋 2022」和「綠置居 2022」起收緊居屋和綠置居單位的轉讓限制，即把於第二市場無須補價以不高於原價轉售的期限，由首次轉讓日期起計兩年延長至五

年；並把於公開市場在繳付補價後出售單位的期限，由首次轉讓日期起計 10 年延長至 15 年。

22. 本屆政府致力豐富房屋階梯，切合不同家庭需要，包括把綠置居和「白表居屋第二市場計劃」（「白居二」）恆常化等。此外，為加快出售現有 39 個租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨中的未售單位，並增加綠表人士的置業渠道，房委會將租置計劃屋邨的回收單位推售予綠表人士，首批約 800 個單位已於「綠置居 2020/21」下推售。第二批租置計劃屋邨的回收單位將在「居屋 2022」下推售。

23. 此外，政府推出「首置」先導項目，切合不同收入家庭的需要。繼首個「首置」先導項目「煥然懿居」提供 493 個單位後，政府正推展另外三個「首置」項目，合共提供超過 3 000 個單位。

24. 在房屋供應未到位時，為了改善居於不適切居所家庭的生活，政府近年推出了下述三項突破性舉措。

過渡性房屋

25. 運輸及房屋局轄下的過渡性房屋專責小組（專責小組）一直積極倡導、促成和參與各項由非政府機構建議和推行的短期措施以增加過渡性房屋供應，紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。截至 2022 年 1 月，專責小組已覓得足夠土地興建約 17 000 個過渡性房屋單位，其中超過 2 100 個單位已開始營運，約 4 400 個單位正在動工興建，可提供約 11 200 個單位的多個項目已展開諮詢、採購或招標程序。

26. 政府於 2020 年 6 月設立的資助計劃迄今已批出 29 個項目資助申請，總財務承擔約 62 億元。此外，政府在 2021 年 4 月推出「先導計劃資助使用酒店和賓館作過渡性房屋用途」（先導計劃），從關愛基金撥款 9 500 萬元支持非政府機構把約 800 個酒店和賓館房間用作過渡性房屋單位。截

至 2022 年 1 月，七個項目共獲批資助約 8 300 萬元，以提供約 700 個單位。

27. 《施政報告》建議額外提供 5 000 個過渡性房屋單位，令整體供應在未來幾年可由 15 000 個進一步增至 20 000 個單位；及將資助計劃的資助額由 83 億元增加至 116 億元。我們須向現有資助計劃額外注資 33 億元。有關注資建議及理據詳見附件五。該項注資將按既定機制徵求立法會批准。

現金津貼試行計劃

28. 政府於 2021 年 6 月推出為期三年的現金津貼試行計劃，為合資格的一般公屋申請住戶提供現金津貼，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 2021 年 12 月底，我們已向接近 67 000 個合資格的一般公屋申請住戶派發現金津貼。

「劏房」租務管制

29. 分間單位(即俗稱「劏房」)的租務管制已於今年 1 月 22 日開始實施，在不過度削弱業主利益和其財產權的情況下，為有關租客提供租住權保障、限制續租時的租金加幅，以及禁止業主向租客濫收公用設施費用等。差餉物業估價署(估價署)已成立新小組，負責條例的執行工作。政府亦已委託非政府機構設立六支區域服務隊，協助估價署在地區層面宣傳就實施分間單位租務管制的新法例。

私營房屋

30. 私營房屋方面，在政府努力增加土地供應和決心進一步精簡土地發展的程序下，我們有信心私營房屋土地供應可維持穩定。根據 2021 年 12 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將維持在較高水平，

約為 98 000 個單位。我們會繼續留意住宅物業市場情況和參考相關指標，適時採取合適的措施回應市場變化。

政府架構重組方案

31. 為提升施政效率，《施政報告》就重組政府架構建議五個初步構想，以更好地配特區施政重點和回應社會期望。政府已於本年 1 月 12 日向立法會發出一份建議重組方案的 <https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/counmtg/papers/cm20220112-ppr20220112-c.pdf>。在建議的重組方案下，運輸及房屋局將分拆，由專責的房屋局全力處理房屋政策，並由財政司司長監督。現時擔任土地供應督導委員會主席的財政司司長將進一步強化房屋局和發展局之間的統籌。

未來路向

32. 政府會努力落實《施政報告》提出的各項新措施，繼續落實《長策》，透過增加房屋供應、完善房屋階梯、有效運用公營房屋資源及維持私人住宅市場的健康發展等，務求協助更多香港家庭達到安居目標。

徵詢意見

33. 請委員察悉文件，並就本文件提供意見。

運輸及房屋局

2022 年 2 月

**《長遠房屋策略》
2021 年周年進度報告
(2022-23 至 2031-32 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 2021 年 12 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。這個供應目標根據不同需求因素的量化推算而訂，而非當時的土地供應量。

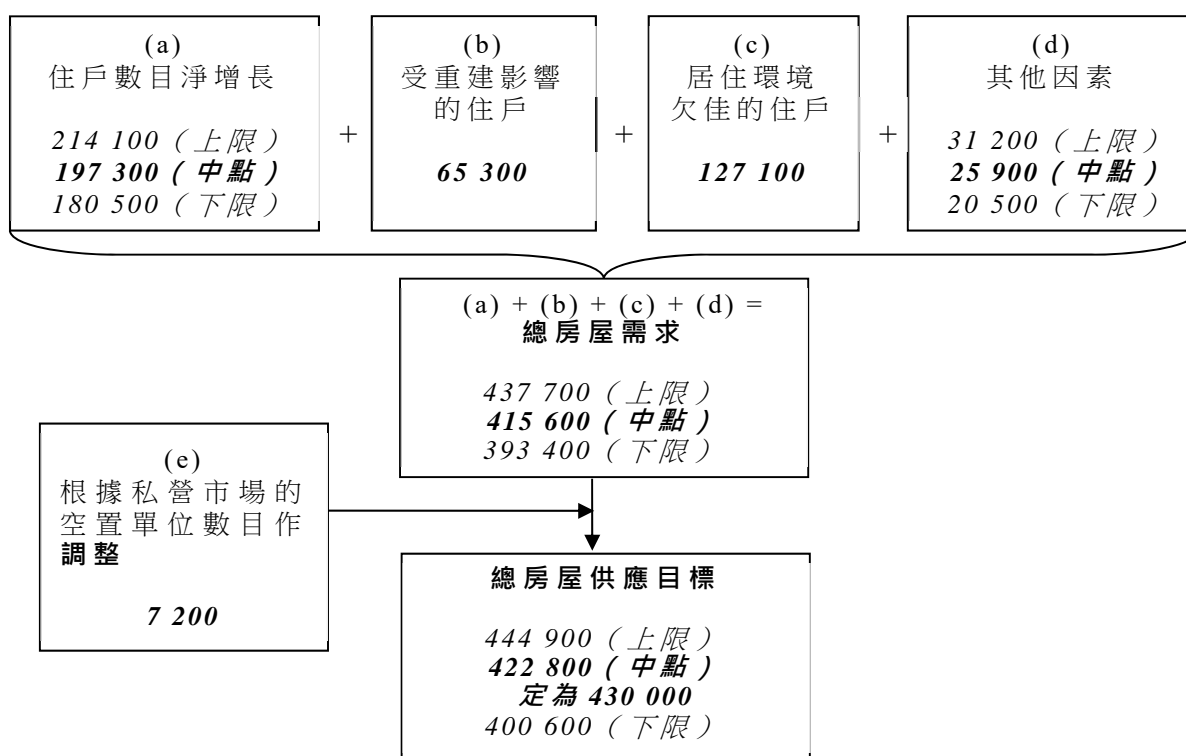
4. 這項每年進行的更新工作是一項重要的政策工具，讓政府可持續地就發展土地及房屋及早規劃，從而滿足社會的長遠住屋需要。有關工作於下文闡述。

2022-23 至 2031-32 年度房屋需求推算

十年房屋供應目標

5. 根據最新推算，2022-23 至 2031-32 年度的十年總房屋供應目標推算為 422 800 個單位（進位為 **430 000 個單位**），上限和下限分別為 444 900 和 400 600 個單位。此目標與 2020 年就 2021-22 至 2030-31 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 2022-23 至 2031-32 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 2022-23 至 2031-32 年度的十年期繼續維持這個比例。相應地，301 000 個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。

2022-23 至 2031-32 年度房屋供應推算

公營房屋

11. 截至 2021 年 9 月底，在 **2021-22 至 2025-26 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 **106 900 個單位**，包括 73 100 個公屋／「綠置居」單位和 33 800 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 2017-18 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)
2017-18 至 2021-22	93 900 (72 600 + 21 300)	2 600 (1 000 + 1 600)	96 500 (73 500 + 23 000)
2018-19 至 2022-23	95 100 (70 500 + 24 700)	2 900 (1 300 + 1 600)	98 100 (71 800 + 26 300)
2019-20 至 2023-24	81 500 (62 600 + 18 900)	4 400 (2 100 + 2 300)	85 900 (64 700 + 21 300)
2020-21 至 2024-25	88 300 (62 600 + 25 700)	6 300 (3 500 + 2 800)	94 600 (66 100 + 28 500)
2021-22 至 2025-26	96 900 (69 100 + 27 800)	10 000 (4 000 + 6 100)	106 900 (73 100 + 33 800)

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《2021年施政報告》中公布，在未來十年（即2022-23至2031-32年度），政府已覓得約**350公頃土地**，以提供約**330 000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39%）、用地改劃（約佔36%），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。

13. 在330 000個單位中，約**三分之一**（涉及約84公頃土地）預計在第一個五年期（即2022-23至2026-27年度）落成，而另外**三分之二**（涉及約266公頃土地）預計在第二個五年期（即2027-28至2031-32年度）落成。由於第一個五年期的項目大多已經完成法定改劃和其他相關程序¹，有關項目的落成時間表通常較為確實。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於一系列過程的完成，例如改劃、道路刊憲、收地及清拆、提供及重置受影響設施、地盤平整及提供基建，以及立法會撥款批核等。所需時間因個別地盤的複雜性而異。

¹ 包括申請工程撥款、收地及清拆、重置受影響設施、地盤平整工程、提供／改善道路或基礎設施等。

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，正如《2021年施政報告》所述，政府爭取未來十年準備好約 170 公頃土地，並透過賣地及鐵路物業招標為市場提供可興建約 **100 000 個單位**的用地。由於該供應尚未計及市區重建局（市建局）項目和其他私人土地發展項目，政府有信心能夠覓得足夠土地，在 2022-23 至 2031-32 年度十年期滿足 129 000 個單位的私營房屋供應目標。

15. 至於較短期的私營房屋供應，根據 2021 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 94 000 個單位**。

持續加快 / 增加房屋供應的努力

增加 2031-32 年度以後的長遠整體房屋用地供應

16. 正如《2021年施政報告》中所述，政府會繼續推進各已開展大型項目的餘下期數／即將開展的大型項目（尤其是洪水橋／廈村新發展區、元朗南發展區及小蠔灣車廠上蓋發展的餘下期數），同時推進各規劃中的項目（如新田／落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮及文錦渡、交椅洲人工島），以在 2031-32 年度以後提供約 400 000 至 500 000 個公營及私營房屋單位。加上在《北部都會區發展策略》估計可供興建 165 000 至 186 000 個房屋單位的新開拓土地，視乎將進行的研究，2031-32 年後的下一個十至十五年的房屋單位供應可高達 565 000 至 686 000 個。

增加／加快公營房屋供應

17. 除了增加房屋土地供應，政府/房委會亦推出了一系列政策和措施，以**增加公營房屋供應**²及**善用公營房屋資源**³。我們會盡力在可行的情況下推出新措施。策劃中的措施載於下文第 18 至 23 段。另請參閱政府向立法會房屋事務委員會就「行政長官《2021 年施政報告》及施政報告附篇有關房屋事務的措施」提交的文件⁴。

儘早交付更多單位

18. 目前，房委會已在一些公營房屋項目中達到約 90% 的預製率，並能在六個工作天內興建一層由逾 20 個公營房屋單位組成的標準樓層。房委會和房協會更廣泛採用「**組裝合成**」**建築法**及創新建築技術，以加快興建公營房屋。至今，位於東涌、觀塘、安達臣道石礦場及洪水橋的四個公營房屋發展項目⁵（涉及約 2 410 個單位）將採用「組裝合成」建築法。

19. 此外，房委會會借助私營市場的專業能力，在合適的項目中採用新的「**設計及建造**」**合約採購模式**，讓承建商在同一合約中一併負責設計和建造，以加快興建公營房屋。房屋署便可集中運用現有設計人手，加快新項目在興建前的規劃工作，以期盡快批出工程合約。標準設計及物料標準亦會有所優化，進一步提升建造公營房屋的效率。

² 例如我們把《長策》框架下十年新房屋供應中的公營房屋比例由六成提升至七成；在技術可行的情況下，把主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內公營房屋用地的住用地積比率提高最多三成（相比先前的最多兩成），以盡量增加建屋量；以及修訂房協興建資助房屋的地價安排，讓房協可以供應更多公營房屋等。

³ 例如房委會及房協已推出先導計劃，讓合資格的未補價資助出售單位業主出租單位予合資格公屋申請者；房委會亦已提供誘因予 70 歲或以上的公屋全長者寬敞戶調遷至面積合適的單位。

⁴ 見立法會 CB(1)1400/20-21(01)號文件，網址為 - <https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/panels/hg/agenda/hg20211020.htm>

⁵ 東涌、觀塘及安達臣道石礦場的三个項目由房委會負責，洪水橋的項目則由房協負責。

重建房委會舊屋邨及工廠大廈

20. 房委會於 2020 年通過**重建石籬中轉房屋**及有關安置和清拆安排，並把目標清空日期定為 2022 年 12 月。若石籬中轉房屋能如期清空，並能聯同毗鄰的前小學用地一併用作公營房屋發展，在獲得放寬有關規劃限制之後，我們估計可於 2028 年完成重建，提供約 **1 600 個單位**。

21. 房委會於 2021 年通過**重建四個工廠大廈**（即九龍灣的業安工廠大廈、火炭的穗輝工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈和葵涌的葵安工廠大廈）以發展公營房屋。為縮短重建時間，在改劃土地程序進行期間，房委會會同時進行四個工廠大廈的安置和清拆工作。待完成必需的改劃土地程序後，該等用地可望在 2031 年及以後提供約 **4 800 個單位**。

22. 因應行政長官在《2021 年施政報告》的建議，房委會正檢視在合適條件下**重建西環邨及馬頭圍邨**，並爭取把周邊土地納入重建地盤，讓這兩幅難得的市區用地可多建公營房屋單位，滿足市民訴求。初步估計，完成重建這兩座屋邨後合共可提供約 **5 000 個單位**⁶。

重建大坑西邨

23. 政府一直推動大坑西邨重建計劃。行政會議已於 2021 年 9 月批准由平民屋宇有限公司（平民屋宇）與市建局合作落實項目，先決條件是平民屋宇必須妥善安置原有租戶。市建局已於 2021 年 10 月底向城市規劃委員會（城規會）提交規劃申請，進一步放寬地積比例，以增加土地的發展潛力。如獲批准，重建後的大坑西邨項目可提供超過 3 300 個單位，包括 1 300 個由平民屋宇用作重置現有住戶的單位，以及約 2 000 個由市建局提供的「港人首次置業」單位，較現時約 1 600 個單位增加約一倍。

⁶ 該 5 000 個單位的完工日期尚待研究。

滿足置業期望

24. 由於市民的置業需求仍然殷切，政府及房委會致力為不同收入家庭提供更多資助房屋單位，並會繼續作出以下努力-

- (a) 政府於 2018 年修訂資助出售房屋的定價政策，將資助出售單位的售價與私人房屋市場脫鉤，將售價定於目標家庭可負擔的水平。在修訂的定價政策下，已推售的「**居屋有其屋計劃**」(居屋)單位至今約有 16 300 個；
- (b) 自房委會於 2018 年 1 月把「**綠置居**」恆常化後，已推售約 8 400 個「綠置居」單位讓經濟條件許可的綠表申請者⁷在房屋階梯上拾級而上，同時騰出公屋資源予住屋需要更迫切的人士；
- (c) 為滿足白表申請者的置業期望，房委會於 2017 年 11 月把「**白表居屋第二市場計劃**」(「**白居二**」)恆常化。「白居二」的配額由 2018 年的 2 500 個增加至 2020 年的 4 500 個；
- (d) 為進一步滿足綠表申請者的置業期望，房委會亦加快**出售 39 條「租者置其屋計劃」(租置計劃)屋邨的未售單位**。租置計劃屋邨回收單位會在居屋和「綠置居」銷售計劃中售予合資格的綠表申請者。813 個租置計劃屋邨的回收單位已納入「綠置居 2020/21」的銷售項目中；以及
- (e) 政府推出**港人首次置業(「首置」)先導項目**，協助既不符合申請居屋資格但又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。除了「**煥然懿居**」(即位於馬頭圍道首個「首置」先導項目)，政府正推展三個合共提供逾 3 000 個單位的「首置」項目，即市建局毗鄰「煥然懿居」的重建項目、安達臣道一幅成功招標出售的私人住宅用地，以及涉及市建局的大坑西邨重建計劃(見上文第 23 段)。

⁷ 主要為公屋租戶及已通過詳細資格審核並領取「綠表資格證明書」的公屋申請者。

協助居住環境欠佳的家庭的臨時措施

25. 政府已推行臨時措施，協助居住環境欠佳及長時間輪候公屋的家庭。

過渡性房屋

26. 在供應未能到位之前，政府一直推動過渡性房屋的發展，目的是透過善用閒置土地及建築物，為居於不適切居所的市民提供紓緩。在運輸及房屋局過渡性房屋專責小組的推動及統籌下，截至2021年11月，我們已覓得可提供超過15 000個過渡性房屋單位的土地。當中約2 000個單位已落成⁸，逾4 400個單位正在動工興建，並有可提供逾10 200個單位的多個項目已展開諮詢、採購或招標程序。此外，行政長官在《2021年施政報告》中宣布額外提供5 000個過渡性房屋單位，令整體供應在未來幾年增至20 000個單位，並將相關資助計劃的資助額增至116億元。我們會繼續努力，務求盡快提供20 000個單位。

27. 為有效運用房屋資源，並協助酒店和賓館業界在2019冠狀病毒病疫情下渡過難關，我們在2021年4月推出由關愛基金撥款的「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」（先導計劃）。非政府機構可透過先導計劃租用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間作為過渡性房屋。我們預計先導計劃可提供合共約800個過渡性房屋單位。先導計劃現已批出資助予六個項目，共可提供約600個房間，涉款約7 200萬元。

現金津貼試行計劃

28. 政府在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、而輪候公共租住房屋（公屋）超過三年及並未獲首次編配公屋的合資格一般申請住戶（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2021年10月底，政府已向接近**60 000個合資格的一般公屋申請住戶**發放津貼，佔已接獲的合資格申請超過九成。

⁸ 包括透過「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」提供的約600個單位（見下文第27段）。

「劏房」租務管制

29. 為實施「劏房」租務管制的《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》已於2021年10月20日獲立法會通過，並將於2022年1月22日起實施。新法例為「劏房」租客提供合理及有效保障，包括訂立列明業主和租客雙方各自權責的強制性租約條款、為租客提供四年租住權保障、限制續租時的租金加幅及禁止業主向租客濫收水電費等。

私人住宅物業市場的穩健發展

30. 政府致力維持私人住宅物業市場的健康發展。政府一方面採取「供應主導」策略，以期長遠持續增加房屋土地供應；另一方面，政府運用需求管理措施以穩定住宅物業市場。

31. 現時房屋供應仍然緊拙，整體住宅物業價格仍處於一般市民難以負擔的水平。根據差餉物業估價署的最新資料顯示，2021年第三季的按揭供款與私人家庭入息中位數比例（即置業負擔比率⁹）為75%，遠高於過去20年（2001年至2020年）的平均值47%。政府現時會維持住宅物業的各項需求管理措施。政府會一如既往，繼續留意住宅物業市場情況和參考相關指標，適時採取合適的措施回應市場變化。

運輸及房屋局

2021年12月

⁹ 置業負擔比率是指就一個面積 45 平方米的單位而言，若以當時的按揭利率、七成按揭和 20 年還款期計算，按揭供款相對住戶（公營房屋住戶除外）入息中位數的比率。

**2022-23 至 2031-32 年度十年期
房屋供應目標推算**

總房屋需求推算 (415 600 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. 住戶數目的淨增長；
- 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 (197 300 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 月公布的最新家庭住戶推算，住戶數目由 2022 年年中至 2032 年年中的淨增長約為 **197 300** 個。此數目被採納為 2022-23 至 2031-32 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

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。

180 500 至 214 100 個之間，即統計處家庭住戶推算 197 300 個住戶的+ / - 8.5%²。

B. 受重建影響的住戶 (65 300 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 2022-23 至 2031-32 年度十年期內受重建影響住戶的新增住屋需求約為 **65 300** 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 2022-23 至 2031-32 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)	25 300
(b) <u>私人單位重建</u> (根據 2011 至 2020 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 ³)	40 000
總計 = (a) + (b)	65 300

² 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（2011 至 2020 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%。

³ 由 2011 至 2020 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，2011-12 至 2020-21 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. 就上文第 4(a)段，根據既定的方法，未來十年（涵蓋 2022-23 至 2031-32 年期間）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) 房委會和房協已公布的**已知**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. 在未來十年，已知重建計劃下的公營房屋單位數目估計為 **14 500** 個⁴（第 5(a)(i)段）。在參考差餉物業估價署有關樓齡達 50 年及以上的私人住宅單位在十年間（2011-2020 年）的拆卸率⁵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 **10 800** 個⁶（71 700 個單位的 15%）（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 **25 300** 個（= 第 5(a)(i)段的 14 500 個 + 第 5(a)(ii)段的 10 800 個）。

7. 過去十年（在 2011-12 至 2020-21 年度）已拆卸的公營房屋單位數目為 7 600 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 **25 300** 個單位，作為在 2022-23 至 2031-32 年度因公營房屋重建而產生的預計房屋需求。

⁴ 根據房委會及房協轄下的已知重建項目，在 2022-23 至 2031-32 年度十年期內共約 14 500 個單位的房屋需求來自以下項目：(a)房委會白田邨 620 個；(b)房委會石籬中轉房屋 310 個；(c)房委會華富邨 7 900 個；(d)房協明華大廈 1 300 個；(e)房協漁光村 910 個；(f)房協觀塘花園大廈 2 360 個；以及(g)房協真善美村 1 100 個。

⁵ 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 2020 年期間每年被拆卸的單位數目約為 540 個，即十年期的拆卸率為 15%（540 個單位 x 10 年 / 36 000 個單位）。該 15%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。

⁶ 在未來十年，將有 27 個公共租住屋邨（包括 21 個房委會及 6 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 71 700 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 10 800（= 71 700 x 15%）個。

C. 居住環境欠佳的住戶 (127 100 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。有見「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）於 2020 年底／2021 年初進行了一項更新的分間樓宇單位調查⁷，我們認為有必要在本年度推算有關居住環境欠佳的住戶的房屋需求時，參考該調查結果。為審慎地推算居住環境欠佳的住戶的房屋需求，本年度的推算採用了統計處的相關統計數據／推算或工作小組的調查結果的較高者⁸。

10. 就類別(a)而言，根據 2016 年中期人口統計的結果及從 2011 年人口普查／2016 年中期人口統計中觀察到的趨勢數據，估計 2020 年約有 22 100 戶居於臨時構築物。由於工作小組的調查報告中沒有可以直接比較的數據⁹，因此統計處推算的 22 100 被採納為相關房屋需求。

⁷ 為收集有關香港分間樓宇單位數目及分間樓宇單位租戶的社會經濟特徵的最新資料，工作小組委託政策二十一在 2020 年底／2021 年初進行全面調查。調查結果的詳情載於 2021 年 3 月發布的工作小組報告中第 13 至 20 段，網址如下－
https://www.thb.gov.hk/eng/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf

⁸ 我們預計將可在 2022 年的《長策》房屋需求推算中，採用根據 2021 年人口普查（由統計處於 2021 年 6 月至 8 月進行）的結果所得有關居於分間樓宇單位住戶的最新統計數據。

⁹ 統計處的 2016 年中期人口統計涵蓋各類臨時構築物，包括木屋、寮屋和天台屋；工作小組的調查則只涵蓋天台屋。根據工作小組的調查結果，於 2020 年天台屋有 4 067 個。

11. 就類別(b)而言，根據 2016 年中期人口統計，有 5 600 戶家庭居於非住宅大廈內；而根據工作小組的調查結果，估計 2020 年位於工業和商業大廈內被用作住宅用途的單位有 6 927 個，因此後者，即 6 927，四捨五入為 **7 000**，被採納為相關房屋需求。

12. 就類別(c)而言，根據 2016 年中期人口統計，有 5 800 戶家庭居於與其他住戶共用的單位；而根據工作小組的調查結果，2020 年有 4 998 個類似的構築物¹⁰。這兩個數目中屬較高者的 **5 800** 被採納為相關房屋需求。

13. 就類別(d)而言，居於分間樓宇單位的住戶估計為 102 700 戶。此數目乃根據 2016 年中期人口統計的結果，並按照由 2016 年中期人口統計和分間樓宇單位主題調查所觀察到的趨勢數據，以及建築物的建造和拆卸資料作出更新所得。另一方面，根據工作小組的調查結果，分間樓宇單位有 100 943 個。因此，我們採納兩組數目中屬較高者的 102 700。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 50 年及以上的私人住宅單位拆卸率（即 15%，見上文第 6 段註 5）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 69 800 個單位），得出 10 500 個單位（= 69 800 的 15%）。相應地，我們採納 **92 200**（=102 700 - 10 500）為居於分間樓宇單位住戶的房屋需求。

14. 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。

15. 將上述類別相加，估算居住環境欠佳的住戶數目為 **127 100** 個，分項數字如下－

¹⁰ 包括 3 415 個板間房、258 個閣樓空間、1 165 個太空倉及 160 個床位。

	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	22 100
(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	5 800
(d)	居於分間樓宇單位的住戶	92 200
	總計	127 100

D. 其他因素 (25 900 個單位)

16. 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¹¹－

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 **660** 個單位。此推算參考了由 2011-12 至 2020-21 年度每年平均增加約 2 200 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

(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¹²－

¹¹ 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。

¹² 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。

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 690 至 1 760 個單位之間，中點數為每年約 **1 230** 個單位¹³。

17. 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 2 590 個單位（即 700 + 660 + 1 230），即在 2022-23 至 2031-32 年度的十年期合共 **25 900** 個單位，上限和下限分別為 31 200 和 20 500 個單位。

總房屋需求

18. 將以上四個需求因素相加，在 2022-23 至 2031-32 年度十年期內的總房屋需求估算為 **415 600** 個單位，上限和下限分別為 437 700 和 393 400 個單位。

私營房屋市場的空置量調整（7 200 個單位）

19. 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。

20. 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（2011 年至 2020 年分別約為 46 300 個單位及 4.0%¹⁴），

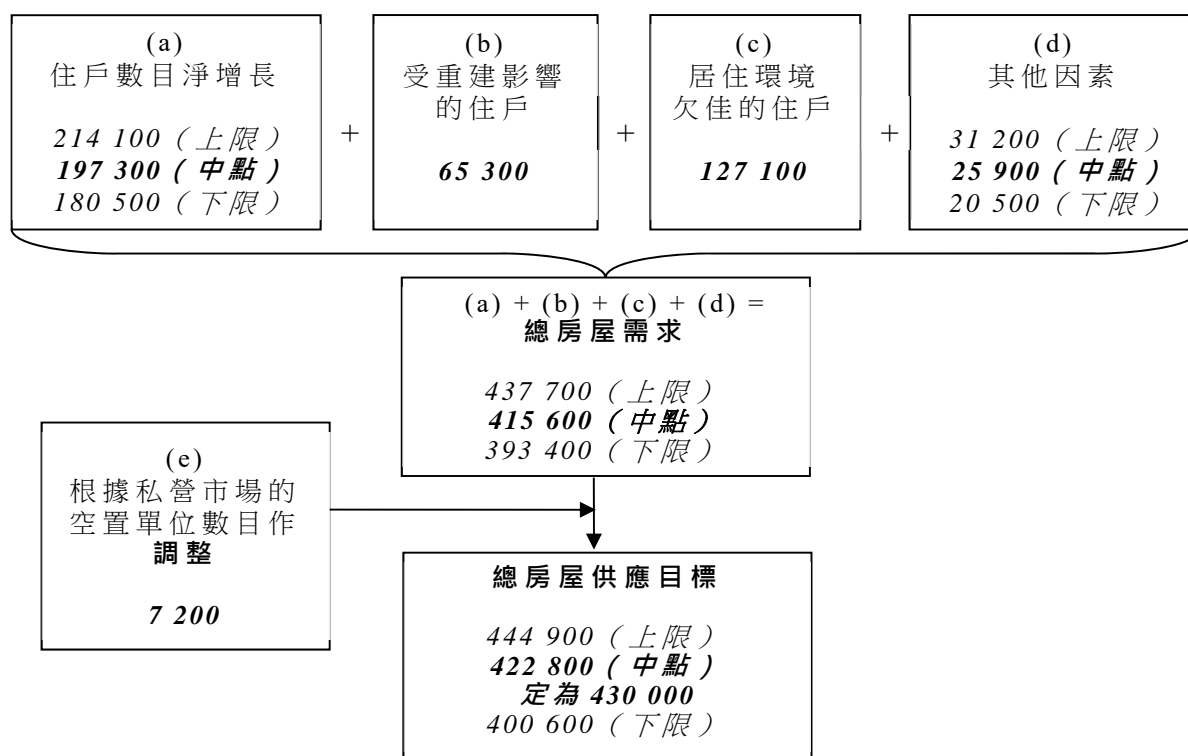
¹³ 以 2011 至 2020 年加蓋印花交易每年平均宗數（稅務局提供的數據為 70 400 宗）作為粗略指標，在未來十年，非本地買家所購物業宗數的上限約為每年 3 520 宗（粗略假設購買宗數的 5.00% 來自非本地買家），下限約為每年 930 宗（粗略假設購買宗數的 1.32% 來自非本地買家）。根據非本地買家所購物業最終用作自住或空置的比率計算，我們推算在未來十年，因非本地買家沒有將所購物業放回市場所產生的房屋需求，上限約為每年 1 760 個單位（假設非本地買家所購物業宗數的 50% 屬這個類別），下限約為每年 690 單位（假設非本地買家所購物業宗數的 75% 屬這個類別），中點數約為每年 1 230 個單位。

¹⁴ 根據差餉物業估價署的最新數據（截至 2020 年底）。

在 2022-2023 至 2031-32 年度的十年推算期內的空置量調整為 **7 200** 個¹⁵。

總房屋供應目標

21. 在計及上述私營房屋市場的空置量調整後，我們推算在 2022-23 至 2031-32 年度十年期內的總房屋供應目標為 **422 800 個單位**(定為 **430 000 個單位**)，上限和下限分別為 444 900 和 400 600 個單位。詳情表述如下



¹⁵ 根據既定推算方法，空置量調整是指推算期末估計的空置單位數目與推算期開始時的空置單位數目之間的差額。既定做法是採用前一個曆年最後一天的實際空置單位數目作為「推算期開始時的空置單位數目」。然而，我們觀察到在這種方法下，每年的空置單位數目有較為明顯的波動（例如 2017 年年底為 42 900 個單位，2018 年年底為 51 400 個單位，2019 年年底為 44 900 個單位及 2020 年年底為 52 400 個單位），以致相應年份的空置量調整出現明顯的波動。為盡量減少空置量調整波動的影響，我們微調了空置量調整的估算方法，改為以過去十年的平均空置單位數目（而非前一年最後一天的實際空置單位數目）作為推算期開始時的空置單位數量。因此，空置量調整為 -

$$\begin{aligned}
 &= \text{推算期末時} \\
 &= \text{預計私營房屋} \times \text{過去十年的} - \text{過去十年的} \\
 &= \text{單位總數} \quad \quad \quad \text{平均空置率} \quad \quad \quad \text{平均空置單位} \\
 & \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{數量} \\
 &= 1\,337\,000 \text{ 個單位} \times 4.0\% - 46\,300 \text{ 個單位} \\
 &= 53\,480 \text{ 個單位 (四捨五入為 } 53\,500 \text{ 個單位)} - 46\,300 \text{ 個單位} \\
 &= 7\,200 \text{ 個單位}
 \end{aligned}$$

香港房屋委員會公營房屋的預測建屋量(2021-22至2025-26年度)
(根據2021年12月的預測)

(甲) 公共租住房屋(公屋)/「綠表置居計劃」(「綠置居」)

預計完工年期/ 區域	地區 (區議會)	項目名稱	預計建成 單位數目	各地區 (區議會) 預計建成單位總數
2021-22 年度預計完工的項目				
市區	東區	柴灣道#	800	800
	深水埗區	西北九龍填海區 6 號地盤第三期	1 000	2 100
		白田第十一期	1 100	
黃大仙區	鑽石山第一期	1 000	1 000	
擴展市區	葵青區	近荔景山路	500	500
新界區	大埔區	頌雅路東	700	700
	屯門區	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)	4 300	8 600
		屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤	4 200	
	北區	皇后山第一期	6 400	8 900
		皇后山第二期	1 200	
		皇后山第五期	1 300	
			合共	22 600
2022-23 年度預計完工的項目				
擴展市區	葵青區	青鴻路#	2 900	3 700
		麗祖路	800	
新界區	大埔區	大埔第 9 區	6 800	6 800
	屯門區	屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)	900	900
			合共	11 300
2023-24 年度預計完工的項目				
市區	深水埗區	白田第十期	900	900
	黃大仙區	鑽石山第二期#	2 100	2 100
擴展市區	葵青區	青康路北第一期	900	1 500
		青康路北第二期	600	
	離島區	東涌第 100 區	5 200	5 200
新界區	屯門區	顯發里	900	2 600
		屯門第 29 區(西)	1 000	
		業旺路第一期	700	
			合共	12 300

預計完工年期/ 區域	地區 (區議會)	項目名稱	預計建成 單位數目	各地區 (區議會) 預計建成單位總數
2024-25 年度預計完工的項目				
市區	觀塘區	鯉魚門第四期#	2 000	2 000
擴展市區	離島區	東涌第 99 區	4 800	4 800
新界區	屯門區	業旺路第二期	2 600	2 600
	北區	粉嶺第 36 區第四期#	800	800
			合共	10 200
2025-26 年度預計完工的項目				
市區	觀塘區	曉明街	1 100	5 200
		宏照道第一期	2 700	
		宏照道第二期	1 500	
	深水埗區	西北九龍填海區 1 號地盤(東)	2 600	2 600
擴展市區	沙田區	恆泰路第二期#	1 900	1 900
新界區	北區	上水第 4 及 30 區 1 號地盤第一期	1 500	2 900
		上水第 4 及 30 區 2 號地盤第二期	1 400	
			合共	12 600
公屋/「綠置居」總數				69 000

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，實際單位數目或會稍作修改。
- # 「綠置居」項目

(乙) 其他資助出售房屋

預計完工年期/ 區域	地區 (區議會)	項目名稱	預計建成 單位數目	各地區 (區議會) 預計建成單位總數
2021-22 年度預計完工的項目				
擴展市區	離島區	東涌第 54 區	3 300	3 300
新界區	北區	皇后山第三期	3 200	3 200
			合共	6 500
2022-23 年度預計完工的項目				
市區	黃大仙區	鑽石山第三期	900	900
擴展市區	沙田區	馬鞍山路	2 100	2 600
		安睦街第一期	500	
			合共	3 600
2023-24 年度預計完工的項目				
市區	東區	渣華道	200	200
擴展市區	西貢區	昭信路	600	600
			合共	800
2024-25 年度預計完工的項目				
市區	九龍城區	啓德 2B2 號地盤	1 800	4 400
		啓德 2B6 號地盤	2 000	
		高山道	500	
擴展市區	西貢區	安達臣道石礦場 RS-1 號地盤	1 900	4 800
		安達臣道石礦場 R2-5 號地盤	1 100	
		安達臣道石礦場 R2-7 號地盤	400	
		安達臣道石礦場 R2-8 號地盤	1 400	
新界區	屯門區	恆富街	500	500
			合共	9 700
2025-26 年度預計完工的項目				
市區	九龍城區	啓德 2B5 號地盤	1 700	1 700
擴展市區	西貢區	安達臣道石礦場 R2-6 號地盤	1 000	1 000
	離島區	東涌第 109 區	1 300	1 300
新界區	元朗區	朗邊第一期	3 100	3 100
			合共	7 100
其他資助出售房屋總數				27 800

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，實際單位數目或會稍作修改。

香港房屋委員會公共租住房屋／「綠表置居計劃」按單位類型劃分的單位數目
(2021-22至2025-26年度)
(根據2021年12月的預測)

完工年期／ 區域	單位類型				合共
	甲類 (供一/二人居住)	乙類 (供二/三人居住)	丙類 (供三/四人居住)	丁類 (供四/五人居住)	
2021-22 年度預計完工的項目					
市區	400	1 600	1 400	600	22 600
擴展市區	0	300	200	0	
新界區	3 200	6 100	5 200	3 500	
合共	3 600	8 100	6 900	4 100	
2022-23 年度預計完工的項目					
擴展市區	700	1 700	800	600	11 300
新界區	1 500	3 200	1 600	1 400	
合共	2 200	4 800	2 400	1 900	
2023-24 年度預計完工的項目					
市區	300	1 000	900	800	12 300
擴展市區	800	2 400	2 200	1 300	
新界區	500	1 300	600	200	
合共	1 600	4 700	3 700	2 300	
2024-25 年度預計完工的項目					
市區	400	800	600	300	10 200
擴展市區	500	1 300	1 700	1 200	
新界區	200	1 600	1 300	300	
合共	1 100	3 700	3 500	1 800	
2025-26 年度預計完工的項目					
市區	700	2 400	3 400	1 400	12 600
擴展市區	300	800	500	300	
新界區	400	1 200	1 100	300	
合共	1 400	4 300	4 900	2 000	
2021-22 至 2025- 26 總數	9 800 (14%)	25 600 (37%)	21 500 (31%)	12 100 (18%)	69 000 (100%)

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，實際單位數目或會稍作修改。

香港房屋委員會（房委會）連同香港房屋協會（房協）的公營房屋預測建屋量
 （2021-22至2025-26年度）
 （根據2021年12月的預測）

表一：房委會「房屋建設計劃」的建屋量（2021-22至2025-26年度）

	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	總數
公屋／「綠置居」	22 600	11 300	12 300	10 200	12 600	69 000
其他資助出售房屋	6 500	3 600	800	9 700	7 100	27 800
總數	29 100	14 900	13 100	19 900	19 700	96 800

表二：房協的公營房屋建屋量（2021-22至2025-26年度）

	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	總數
公屋	-	300	800	1 300	1 500	4 000
資助出售房屋	-	-	700	2 100	3 300	6 100
總數	-	300	1 500	3 500	4 700	10 000

註：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。

建議向支援非政府機構推行過渡性房屋項目的 資助計劃額外注資

目的

本附件介紹向「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」（資助計劃）額外注資 33 億元的建議。連同早前通過的 83 億元撥款，預計資助計劃可資助提供合共 20 000 個過渡性房屋單位。

背景

2. 發展過渡性房屋是行政長官在 2018 年 6 月 29 日宣布的 6 項新房屋措施之一，就此，運輸及房屋局在其轄下成立了過渡性房屋專責小組（下稱專責小組），負責積極協助和促成各項由非政府機構建議和推行的短期措施，以增加過渡性房屋供應。立法會房屋事務委員會於 2019 年 11 月 4 日支持設立一筆為數 50 億元的資助計劃，以支援非政府機構推行過渡性房屋項目，合共提供 10 000 個單位¹。政府其後於 2020 年 1 月 14 日宣布把供應目標增加至共 15 000 個過渡性房屋單位。財務委員會（財委會）於 2020 年 3 月 6 日通過撥款 50 億元，設立資助計劃。隨着《2021 年撥款條例草案》於 2021 年 4 月 28 日生效，資助計劃獲批注資額 33 億元，總撥款額增至 83 億元以達到提供 15 000 個單位的目標。《行政長官 2021 年施政報告》建議額外提供 5 000 個過渡性房屋單位，令整體供應在未來幾年可由 15 000 個進一步增至 20 000 個單位，並將資助計劃的資助額由 83 億元增加至 116 億元。我們須向現有資助計劃額外注資 33 億元。

¹ 詳情請參閱房屋事務委員會文件第 CB(1)67/19-20(04)號。

資助計劃進度

3. 資助計劃自 2020 年 6 月推出以來，社會反應熱烈。在 2020 年 7 月至 2021 年 12 月期間，有 29 份由非政府機構提交的過渡性房屋發展項目資助申請獲批准，合共提供的單位目標數量約 11 500 個，涉及總財務承擔約 62 億元。截至 2022 年 1 月，專責小組已覓得足夠土地興建超過 17 000 個過渡性房屋單位，其中約 2 100 個單位已在營運中，約 4 400 個單位正在動工興建，及可提供約 11 200 個單位的多個項目已展開諮詢、採購或招標程序。有關上述過渡性房屋單位詳見附件五附錄。

4. 此外，政府在 2021 年 4 月推出「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」（先導計劃），從關愛基金撥款 9 500 萬元支持非政府機構把約 800 個酒店和賓館房間用作過渡性房屋單位。截至 2022 年 1 月，七個項目共獲批資助約 8 300 萬元，以提供約 700 個單位。除了目前營運中約 2 100 個過渡性房屋單位外，預期在 2022 年之前將有約 5 000 個單位落成作營運，而在 2023 年之前再有約 10 000 個單位落成作營運。

理據

5. 為紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭面對的困難，專責小組已覓得足夠土地興建超過 17 000 個過渡性房屋單位。由資助計劃支持並已落成的過渡性房屋項目，例如南昌街、改建樂善堂小學、策誠軒、宋皇臺道及英華街，均錄得大幅超額申請。此外，位於江夏圍由博愛醫院營運的過渡性房屋項目，合共可提供約 2 000 個單位，當中第 1 期 781 個單位的入住申請已在 2021 年 11 月 15 日截止，並收到超過 1 400 個申請，顯示社會對過渡性房屋單位的需求殷切。同時，不少非政府機構亦表示有意向資助計劃申請財政資助，

以進一步增加過渡性房屋單位的供應。鑑於社會各界的反應熱烈，建議額外增加 5 000 個過渡性房屋單位，令整體供應在未來幾年可由 15 000 個進一步增至 20 000 個單位。

6. 現時，在空置土地上搭建臨時構築物和在非住宅樓宇內提供過渡性房屋的每個單位的資助上限為 55 萬元。在已獲批的資助申請當中，平均每個單位涉及資助金額約為 54 萬元。有鑑於不少項目往往須提供大規模的排水設施而需要大筆開支，立法會財務委員會於 2021 年 6 月 4 日通過把涉及該些設施的項目的資助上限增至 56 萬 5 千元²。因應目前處於初步審視階段的過渡性房屋項目大多需要設置大規模排水或污水處理設施，以及有需要預留應急費用，我們建議向資助計劃額外注資 33 億元，以達致額外提供 5 000 個過渡性房屋單位的目標。資助計劃的資助總額將由現時的 83 億元增加至 116 億元。

推行計劃

7. 當擬額外 33 億注資的建議獲立法會批准後，我們預期在 2024 年之前將會有約 17 000 個過渡性房屋單位落成作營運，而視乎合適可供發展的用地及地區諮詢，其餘單位約 3 000 個將會在 2027 年之前落成作營運。

對財政的影響

8. 我們預算需要額外 33 億元非經常撥款，以配合在未來幾年提供 20 000 個單位的目標，詳情如下：

² 詳情請參閱財委會文件第 FCR(2021-22)28 號

	(億元)
(a) 供非政府機構提供過渡性房屋的資助	116
(b) 減：原本的資助金額 ³	(83)
總計	33⁴

9. 成功獲得資助計劃撥款的申請者如達到資助協議所訂明的進度目標、認可收據或帳單已經獲核實，並已完成有關工作，他們便可分期獲發資助。建議涉及的預算費用，將納入相關財政年度的預算草案，在預算草案中反映。每年的現金流量主要取決於需求，並須視乎實際收到和批准的申請數目，以及每年發放的資助金額而定。就預算開支而言，注資後的預算現金流量需求表列如下：

預算現金流量(年度)	(百萬元)
2020-21 (實際)	3.5
2021-22	1,447.5
2022-23	4,657
2023-24	1,953
2024-25	1,199
2025-26	1,740
2026-27	600
總計	11,600

運輸及房屋局

2022年1月

³ 財委會已於2020年3月6日通過撥款50億元，詳情請參閱財委會文件第FCR(2019-20)45號。已在《2021年撥款條例草案》提出注資33億元，總撥款額獲增至83億元。

⁴ 就額外的5000個單位，由於大部份須設置大規模排水或污水處理設施，需要額外注資33億元(56.5萬元 x 5000 x 115%(應急費用))。

過渡性房屋項目的詳情（截至 2022 年 1 月）

一. 在現有住宅樓宇內提供的項目（現已落成）

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
要有光	私人土地	「光房」	遍佈各區	80
要有光	政府土地	「光屋」	深井	40
香港社區組織協會有限公司	私人土地	「喜家」 長沙灣兼善里	大角咀，長沙灣	25
香港社區組織協會有限公司	私人土地	「友樂居」	西環順成大廈	47
香港社區組織協會有限公司	私人土地	「友家」 大角咀	大角咀	24
香港社區組織協會有限公司	私人土地	「南家」	天后電氣道	5
九龍樂善堂	私人土地	「樂屋」 九龍城福佬村道，九龍城南角道，土瓜灣道落山道，何文田自由道	九龍城福佬村道，九龍城南角道，土瓜灣道落山道，何文田自由道	88
聖雅各福群會	私人土地	「共住共生」 旺角豉油街	旺角豉油街	14
香港聖公會福利協會有限公司	私人土地	「好鄰舍」	土瓜灣道	60
香港仔坊會	私人土地	「友里居」	華富道華富閣	16
救世軍	私人土地	「住+」	土瓜灣下鄉道	53

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租計劃 - 漁光村	香港仔石排灣	270
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租計劃 - 觀塘花園大廈第二期	觀塘花園大廈燕子樓及喜鵲樓	30
仁愛堂有限公司	私人土地	「綠苑」	屯門塘亨路	11
循道衛理觀塘社會服務處	私人土地	觀塘嘉樂街 怡昌大廈	觀塘怡昌大廈	1
啓愛共融社區中心	私人土地	油麻地碧街	油麻地碧街	1
啓愛共融社區中心	私人土地	深水埗大南街	深水埗醫局街	1
浸信會愛羣社會服務處	私人土地	大角咀 荔枝角道	大角咀 荔枝角道	9
聖雅各福群會	私人土地	旺角豉油街 「雅閣」	旺角豉油街	49
啓愛共融社區中心	私人土地	深水埗青山道	長沙灣青山道	15
香港善導會	私人土地	中環士丹頓街	中環士丹頓街	6
關注草根生活聯盟	私人土地	旺角	旺角	2
關注草根生活聯盟	私人土地	油麻地彌敦道	油麻地文豪閣	1
基督教關懷無家者協會	私人土地	深水埗大埔道	深水埗	1

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
香港房屋協會 及社會服務聯 會	私人土地	「暫租住屋」 - 大埔策誠軒	大埔區大埔滘 九廣鐵路職員 宿舍	187
香港房屋協會	私人土地	真善美村	九龍城真善美 村	20
香港社區組織 協會有限公司	政府土地	「喜居」	域多利道 405 - 406 號	11
已落成住宅樓宇改建單位總數				1 067

二. 非住宅樓宇改建項目 (現已落成)

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位數目
九龍樂善堂	私人土地	「樂屋」 樂善堂小學	九龍城龍崗道 (前樂善堂小 學)	51
已落成非住宅樓宇改建單位總數				51

三. 新建項目 (現已落成)

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位數目
東華三院	私人土地	「南昌 220」	深水埗南昌街	89
九龍樂善堂	政府土地	土瓜灣宋皇臺 道	宋皇臺道與 土瓜灣道交界	110
香港社區組 織協會有限 公司	政府土地	長沙灣英華街	長沙灣英華街	140
已落成新建住宅樓宇總數				339

四. “酒店”及“持牌賓館”作為過渡性房屋（營運中）

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位數目
九龍樂善堂	私人土地	「樂屋」	土瓜灣	161
香港社區組織協會	私人土地	-	油尖旺區	80
香港路德會有限公司	私人土地	「德蒼」	觀塘	30
聖雅各福群會	私人土地	「雅居」	深水埗、油尖旺區、灣仔及北角	160
嶺南藥業慈善基金會	私人土地	-	油尖旺區	100
香港路德會有限公司	私人土地	-	深水埗	45
嶺南藥業慈善基金會	私人土地	-	油尖旺區	106
營運中酒店及持牌賓館作為過渡性房屋總數				682
營運中總數 : 2 139(1067+51+339+682)				

五. 正動工興建項目

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目地點	預計 單位數目	預計落成時間
博愛醫院	私人土地及 政府土地	元朗錦田江夏圍	1 998	第一期於 2022 年 第 1 季完工 第二期於 2022 年 第 3 季完工
香港社會 服務聯會	政府土地	深水埗欽州街 與通州街交界	205	2022 年第 1 季
香港聖公 會福利協 會	私人土地	元朗東頭	1 800	2022 年第 2 季
九龍樂善 堂	香港房屋委員 會	荃灣象山邨	145	2022 年第 1 季
香港社會 服務聯會	政府土地	葵涌業成街	116	2022 年第 2 季
聚賢蒼有 限公司	私人土地	堅尼地城北街 29-31 號及厚 和街 39-45 號	16	2022 年第 1 季
香港房屋 協會	私人土地	香港筲箕灣亞 公岩道 (明華大廈)	86	第一批於 2022 年 第 2 季完工
正動工興建項目總數			4 366	

六. 已啟動項目

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目地點	預計單位數目
聖雅各福群會	政府土地	九龍漆咸道北和 鶴園街交界	31
仁濟醫院董事 局	政府土地	荃灣海角街及 海興路交界	124
基督教家庭服 務中心	政府土地	將軍澳寶邑路及至善 街交界近怡明邨	340
博愛醫院	政府土地	打鼓嶺坪輦路 (原昇平學校)	596
東華三院	政府土地	啟德沐安街	478
香港路德會有 限公司	私人土地及 政府土地	元朗八鄉粉錦公路 近打石湖村	510
基督教香港信 義會	私人土地	元朗牛潭尾新潭路 近高行路	1 076
新界社團聯會 社會服務基金	私人土地	新界元朗牛潭尾 真善路	1 000
仁愛堂有限公 司	政府土地	洪水橋洪元路 近洪福邨	404
要有光	私人土地	屏山聚星路	100
基督教家庭服 務中心	政府土地	將軍澳唐賢街及 至善街交界	244
基督教家庭服 務中心	政府土地	將軍澳寶琳北路 近消防局	258
九龍樂善堂	政府土地	九龍彩虹彩興路 (明愛樂恩學校側)	166
香港社區組織 協會有限公司	政府土地	柴灣常安街	96

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目地點	預計單位數目
救世軍	香港房屋委員會	屯門三聖邨	123
香港社區組織協會有限公司	政府土地	荃灣油麻磡路及昌榮路交界	200
基督教家庭服務中心	政府土地	長沙灣長順街	132
香港仔街坊福利會有限公司	政府土地	赤柱佳美道 5 號	40
香港房屋協會	私人土地	香港筲箕灣亞公岩道 (明華大廈)	114 (第二批)
九龍樂善堂	私人土地	丈量約份第 26 約內多個地段 (大埔船灣黃魚灘)	1 236
香港路德會有限公司	政府土地	元朗八鄉錦泰路 近七星崗	900
新界社團聯會社會服務基金	私人土地及 政府土地	新界元朗錦田 (東匯路 / 錦匯路) 2160 號餘段	1 020
齊惜福有限公司	政府土地	荃灣聯仁街 (前聯仁街熟食小販市場)	191
嚶色園	政府土地	黃大仙道政府土地	231
東華三院	政府土地	馬鞍山落禾沙里 政府土地	411
樂群社會服務處	私人土地	何文田太平道 11-19 號，勝利道 22-24 號及 中環卑利街 72 號	86
齊惜福有限公司	政府土地	啟德沐安街	608

營運機構	土地擁有人 (私人/政府)	項目地點	預計單位數目
香港青年事務 發展基金會	政府土地	元朗大樹下西路	194
香港善導會	政府土地	大埔汀角路船灣 (前船灣余東旋學校)	280
已啟動項目總數			11 189
過渡性房屋單位總數			17 694

完