

2023年11月6日會議  
討論文件

## 立法會房屋事務委員會

### 《行政長官 2023 年施政報告》 有關房屋事務的措施

行政長官於 2023 年 10 月 25 日發表《行政長官 2023 年施政報告》（《施政報告》）。本文件旨在介紹當中有關房屋的措施。

#### 政策理念

2. 行政長官於《施政報告》指出，要讓市民安居樂業，大前提是有足夠的土地房屋供應。政府努力全速造地，房屋供應出現改善勢頭。政府現時已覓得足夠土地滿足十年所需的房屋單位數目，足以解決長遠房屋短缺問題。為進一步改善居住環境，政府將着力處理累積多年的房屋問題，包括「劏房」、舊區重建、樓宇安全等。下文會先就去年進展作出匯報，再闡釋來年有關房屋事務的措施。

#### 首年進展

3. 由財政司副司長領導的「公營房屋項目行動工作組」（「行動工作組」）在本屆政府上任後一百日內向行政長官提交具體報告，提出各項有助加快興建公營房屋的建議，並獲納入 2022 年《施政報告》。過去一年，房屋局、房屋署及相關部門全速積極跟進及落實各項建議，「行動工作組」亦密切監察各項措施的落實情況，並在有需要時協助解決落實時遇到的種種問題，提供策略性指引，確保各項建議能全面落實。

4. 另一方面，政府與香港房屋委員會(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，增加公營房屋供應量，縮短公共租住房屋(公屋)輪候時間，提高市民的幸福感，相關措施已取得一定進展。

#### 增加傳統公營房屋供應

5. 在傳統公營房屋的供應上，2023-24 至 2027-28 年度的公營房屋總建屋量預計合共約為 128 000 個單位。截至 2023 年 9 月底，超過九成已完成或已進入建築階段。

#### 興建「簡約公屋」

6. 本屆政府提出興建「簡約公屋」，以解決公營房屋短期供應不足的問題。在 2022 年《施政報告》公布後，房屋局迅速起動「簡約公屋」的發展並在 2023 年 3 月獲立法會財務委員會撥款。按照目標，首批約 2 100 個單位最快可如期在 2024-25 年度落成，合共約 30 000 個單位會在 2027-28 年度前完成興建。

#### 繼續全力推進「過渡性房屋」

7. 與此同時，政府亦繼續全力推進「過渡性房屋」。截至今年 9 月底，已有約 8 000 個單位投入服務，預計未來兩年另外約 13 000 單位會相繼落成啓用。即共推出約 21 000 個過渡性房屋單位，整體供應量比原定的 20 000 個超額完成。為便利有需要市民申請，房屋局已經推出過渡性房屋項目中央通用申請表格，並已落實中央統一申請平台。

#### 促進公私營協作

8. 為善用市場力量及鼓勵私人發展商參與興建資助出售單位，經仔細研究及與不同持份者溝通後，政府公布了「私人興建資助出售房屋先導計劃」(「樂建居」)的政策

框架。政府會由 2023-24 年度起推出三幅用地，讓私人發展商參與興建資助出售房屋，首兩幅招標用地合共提供至少 2 000 個單位。

### 「公屋提前上樓計劃」

9. 房委會去年落實「公屋提前上樓計劃」。以在 2023-24 至 2032-33 年度提早落成約 14 000 個公屋單位為目標，房委會會繼續分階段提早落成有關項目，讓輪候公屋申請者能提早上樓。該 14 000 個公屋單位當中，現階段約 12 000 個單位預計在 2027-28 年度或之前提早落成，包括在 2024 年上半年提早落成超過 2 000 個單位。此外，房委會亦已落實提早預配新公屋單位，在獲發佔用許可證前約三個月提前至約六個月前，提早預先編配單位予合資格的公屋申請者。

### 創新科技應用

10. 為達致在 2028-29 至 2032-33 年度，不少於一半項目必須採用「組裝合成」建築法的目標，房委會已在 2023-24 至 2027-28 年度落成的公營房屋當中，選出五個採用「組裝合成」建築法的項目，工程亦已展開。另外預計有 17 個將採用「組裝合成」建築法的項目正進行規劃及設計。

### 輪候公屋時間成功「封頂」

11. 在 2022 年《施政報告》公布將公屋平均輪候時間於六年的水平「封頂」後，公屋平均輪候時間由高峰約 6 年，回落至 5.3 年；並正逐步向 2026-27 年度降至 4.5 年的目標邁進，扭轉多年上升走勢。

### 「幸福設計」指引

12. 為新建公營房屋項目優化公共空間、設施及屋邨環境，提升居民幸福感，政府已按計劃委托顧問，開展新公

營房屋項目「幸福設計」指引的研究。現階段正收集居民及各持份者意見作參考及深化研究，制定以公屋居民為本的「幸福設計」指引，供日後興建新屋邨使用及翻新現有公屋作參考。

13. 另一方面，房委會已挑選五條現有公共屋邨作為先導計劃，在 2027 年或之前進行具主題的改善工程分階段研究及落實進一步優化屋邨環境、翻新遊樂及健體設施、球場、休憩處等公共設施，締造一個令居民更有幸福感的屋邨環境。

## 來年主要措施

### 增加公營房屋供應

14. 根據 2023 年 10 月公布的《長遠房屋策略》（《長策》）2023 年周年進度報告（載於附件一），未來十年（即 2024-25 至 2033-34 年度）的總房屋供應目標為 440 000 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 308 000 個單位及 132 000 個單位。

15. 政府已覓得足夠土地，可提供約 410 000 個公營房屋單位，可滿足同一個十年期內 308 000 個公營房屋單位的供應目標，超額完成約 100 000 個單位，有望大大縮短輪候上樓的時間。在 410 000 個單位中，約三分之一預計在第一個五年期（即 2024-25 至 2028-29 年度）落成，而另外三分之二則預計在第二個五年期（即 2029-30 至 2033-34 年度）落成。

16. 根據 2023 年 9 月的預測，第一個五年期（即 2024-25 至 2028-29 年度），傳統公營房屋的建屋量約 142 000 個單位，包括約 92 000 個公屋/「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位和約 50 000 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。

17. 連同「簡約公屋」在內的公營房屋供應總量，整體公營房屋建屋量將達 172 000 個單位，相較本屆政府上任時的五年期（即 2022-23 至 2026-27 年度），將有額外約 67 000 個住戶受惠；較上一個五年期（即 2023-24 至 2027-28 年度），增加約 9%。隨後第二個五年期公屋供應量將會因政府提速、提量的成效體現而大增，可大大縮短輪候上樓的時間。

### **優化公營房屋系統建設**

18. 除增加公營房屋的供應外，政府亦會優化公營房屋系統建設，主要措施如下：

#### **放寬資助出售單位按揭貸款保證的安排**

19. 房委會一直有為銀行和認可財務機構提供按揭貸款保證安排。一手市場方面，根據現時的「按揭保證契據」，「居者有其屋計劃」（居屋）及綠置居單位的按揭貸款保證期，自該單位首次由房委會轉讓予買家日期起計最長為 30 年。在此安排下，買方可借取高達單位售價 95%（就綠表申請人而言）或 90%（就白表申請人而言）的按揭貸款，並可享有最長為 25 年的還款期。就居屋第二市場成交的單位，最長為 30 年的按揭貸款保證期同樣適用。綠表和白表買家的貸款額最高分別為買價或估值的 95% 和 90%，以較低者為準。

20. 《施政報告》提出放寬按揭貸款保證的安排，有助資助出售單位流轉，當中包括延長二手市場最長 30 年按揭貸款保證期至 50 年。就按揭還款期方面，經參考市場情況後，房委會計劃延長一手和第二市場出售的居屋和綠置居單位最長 25 年按揭還款期至 30 年，以便參與辦理居屋及綠置居單位按揭貸款財務機構可提供還款期長達 30 年的按揭貸款。房屋署會盡快將有關建議及執行細節提交房委會資助房屋小組委員會審議，然後對外公布。

## 持續推動重建

21. 目前房委會正在進行十個重建計劃，包括白田邨(較舊部分)、美東邨(較舊部分)、華富邨、西環邨、馬頭圍邨、石籬中轉房屋、業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈及葵安工廠大廈。上述十個重建計劃合共清拆約 17 000 個住宅單位及約 4 800 個工廠大廈單位，預計重建後可提供合共約 32 800 個住宅單位，亦會藉重建增加邨內休憩及康樂配套。

22. 房委會會在目前正進行及規劃中的十個重建計劃以外，按四個基本原則，即樓宇的結構狀況、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，按實際情況審慎考慮再選出多一個公共屋邨展開重建研究，並將會適時公布。

## 提升屋邨管理

23. 房委會一直全力推動智慧屋邨管理，《施政報告》提出房委會將挑選十條公共屋邨作試點，引入創新科技，例如使用物聯網感測器，人工智能及行動裝置等，協助日常屋邨管理工作，提高服務質素，包括：

- (i) 維修保養：應用物聯網感測器協助屋邨維修保養，例如維持供電、水泵運作正常及排水系統堵塞預警。
- (ii) 屋邨車路監察：利用物聯網感測器作屋邨車路監察(違泊或阻塞要道)及低窪停車場水浸警報等。

## 利用「組裝合成」建築法提速提效提質

24. 為加快建屋速度，房委會將繼續應用創新建築科技，測試及改善「組裝合成」建築法的技術，提升建屋質量及加快建造流程，並在合適的公營房屋項目下採用「組裝合成」技術。房委會在現有「組裝合成」建築法的技術基礎

上，研發第二代「組裝合成」建築法(MiC 2.0)，透過更高效結構連接方法，加快組件連接所需的時間，進一步提升工地安全及建造效率，紓緩建築界勞動力緊張情況。

## **處理「劏房」問題**

25. 正如《施政報告》所述，「劏房」問題源於土地和公營房屋供應長期不足，問題錯綜複雜，必須充分部署解決。公營房屋的供應有所增加，為解決這個累積多年的問題提供契機。

### 實施「劏房」租務管制

26. 實施分間單位(俗稱「劏房」)租務管制的《業主與租客(綜合)條例》第IVA部已於2022年1月22日生效，為「規管租賃」的租客提供多方面保障，包括為期四年的租住權保障；限制續租時的租金加幅，不得高於全港性私人住宅物業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(例如水電費)等。政府會繼續通過不同渠道積極宣傳「劏房」租務管制，並加強執法力度，以保障「劏房」租客的權益。就此，差餉物業估價署會於來年查核不少於1 000個「劏房」戶的業主有否觸犯針對規管租賃的罪行。

### 成立「解決劏房問題」工作組

27. 為進一步解決「劏房」問題，《施政報告》提出成立「解決劏房問題」工作組，由財政司副司長任組長，房屋局局長任副組長，就「劏房」問題作深入調研，並在十個月內按以下目標提出建議：

- (i) 為「劏房」的居住環境設定最低標準，例如樓宇安全、消防及衛生要求、居住面積等；
- (ii) 針對不合最低標準的「劏房」提出取締方法；
- (iii) 防止不合最低標準的「劏房」再增加；及
- (iv) 提出有序解決方案，包括所需的行政和立法建議。

## 私營房屋

### 私營房屋供應

28. 根據《長策》最新推算，未來十年私營房屋的供應目標為 132 000 個單位。政府未來五年會準備好可興建約 80 000 個私營房屋單位的土地。穩定私營房屋供應的同時，《施政報告》指出政府繼續透過資助出售房屋（包括居屋、綠置居、「港人首次置業」，及新的「樂建居」等計劃），在整體布局上設置公私營房屋軌道銜接的置業階梯，亦同時鼓勵經濟條件較佳的公屋租戶自置居所，從而騰出其單位予住屋需要更迫切的公屋申請者。

### 調整住宅物業需求管理措施

29. 過去一年，利率顯著上升，多個地區經濟放緩，本地樓市交投減少，樓價亦出現調整。隨着香港未來房屋供應量將持續增加，考慮整體情況後，《施政報告》宣布政府會調整住宅物業需求管理措施，有關調整由 2023 年 10 月 25 日（即《施政報告》公布日）起即日生效：

- (i) 把額外印花稅的適用年期由三年縮短至兩年。換言之，業主在持有物業兩年後出售物業，無須再繳付樓價 10% 的額外印花稅；
- (ii) 買家印花稅和新住宅印花稅的稅率減半，兩者均會由 15% 減至 7.5%。這安排有助減輕已擁有住宅物業的香港永久性居民再購買住宅物業時的財政負擔，以及非香港永久性居民購買住宅物業的成本；及
- (iii) 為外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」，即優化去年為合資格外來人才退還在港置業印花稅的安排，由原本在購入物業時先徵收買家印花稅和新住宅印花稅，然後在相關人士居港滿七年並成為香港永久性居民後才退還（即「先徵後退」），改為在購



入物業時先暫免徵收相關稅項，若相關人士其後未能成為香港永久性居民才繳付相關稅項（即「先免後徵」）。新安排適用於 2023 年 10 月 25 日或以後簽署的「買賣協議」。

30. 上述有關住宅物業需求管理措施的調整將透過《2023 年印花稅（修訂）（住宅物業）條例草案》（《條例草案》）實施。行政長官已行使法定權力作出《2023 年公共收入保障（印花稅）（第 2 號）令》（《命令》），使《條例草案》於《命令》有效期間具有十足法律效力。《命令》及《條例草案》分別於 2023 年 10 月 25 日和 10 月 27 日刊憲。《條例草案》將於 2023 年 11 月 8 日提交立法會進行首讀和開始二讀辯論。

### **支持新生家庭**

31. 為配合鼓勵生育，締造有利育兒環境的政策目標，《施政報告》推出一系列措施，包括房委會將推出的兩個「家有初生」計劃，即「家有初生優先選樓計劃」（「選樓計劃」）和「家有初生優先配屋計劃」（「配屋計劃」）。

#### **「選樓計劃」**

32. 為增加有新生嬰兒家庭成功購買資助出售單位的機會，房委會會推行「選樓計劃」。由下一期（即 2024 年）推出的居屋開始，在每次銷售綠置居及居屋時，預留部份單位配額，讓有新生嬰兒的家庭抽籤及優先選樓。有嬰兒於 2023 年 10 月 25 日或之後出生的家庭申請者，均可獲得有關待遇，直至該名子女年滿三歲為止。

33. 在現行安排下，房委會會預留 30% 推售單位予「家有長者優先選樓計劃」合資格申請者作抽籤選購。在新安排下，房委會會預留多 10%（即合共 40%）的單位予「家有長者優先選樓計劃」以及「選樓計劃」的申請人抽籤選購。有關申請者即使未能成功透過優先選樓計劃選購單位，他們亦可以同其他一般家庭申請者一同抽籤購買單位。

34. 在選樓時，「選樓計劃」及「家有長者優先選樓計劃」下的成功申請者將可以獲得相同的優先選樓待遇，先於一般的家庭申請者和一人申請者選購單位。

### 「配屋計劃」

35. 在公屋編配方面，房委會將推出「配屋計劃」，凡於2023年10月25日或之後有嬰兒出生的家庭，其公屋申請可縮減一年的輪候時間。有關安排將於2024年4月起生效。房委會會將符合資格的申請提前12個月處理，有關公屋申請者的輪候時間會因而縮短，申請者須於新生嬰兒未滿一歲前登記。

36. 政府會細化以上兩個「家有初生」計劃的詳細安排，並在落實計劃前尋求房委會通過。

### **指定項目指標**

37. 政府就不同政策範疇下的指定項目訂立不同指標（包括績效指標(KPIs)），收錄於《施政報告》附件。房屋局的指定項目指標載於附件三。

### **未來路向**

38. 政府會致力落實《施政報告》提出的各項新措施，繼續落實《長策》，並與房委會和房協緊密合作，全力提量、提速、提效、提質，優化公營房屋系統建設，改善居住環境，提升市民的幸福感。

### **徵詢意見**

39. 請委員察悉文件，並就本文件提供意見。

**房屋局**

**2023年11月**

**《長遠房屋策略》  
2023 年周年進度報告  
(2024-25 至 2033-34 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 2023 年 9 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。

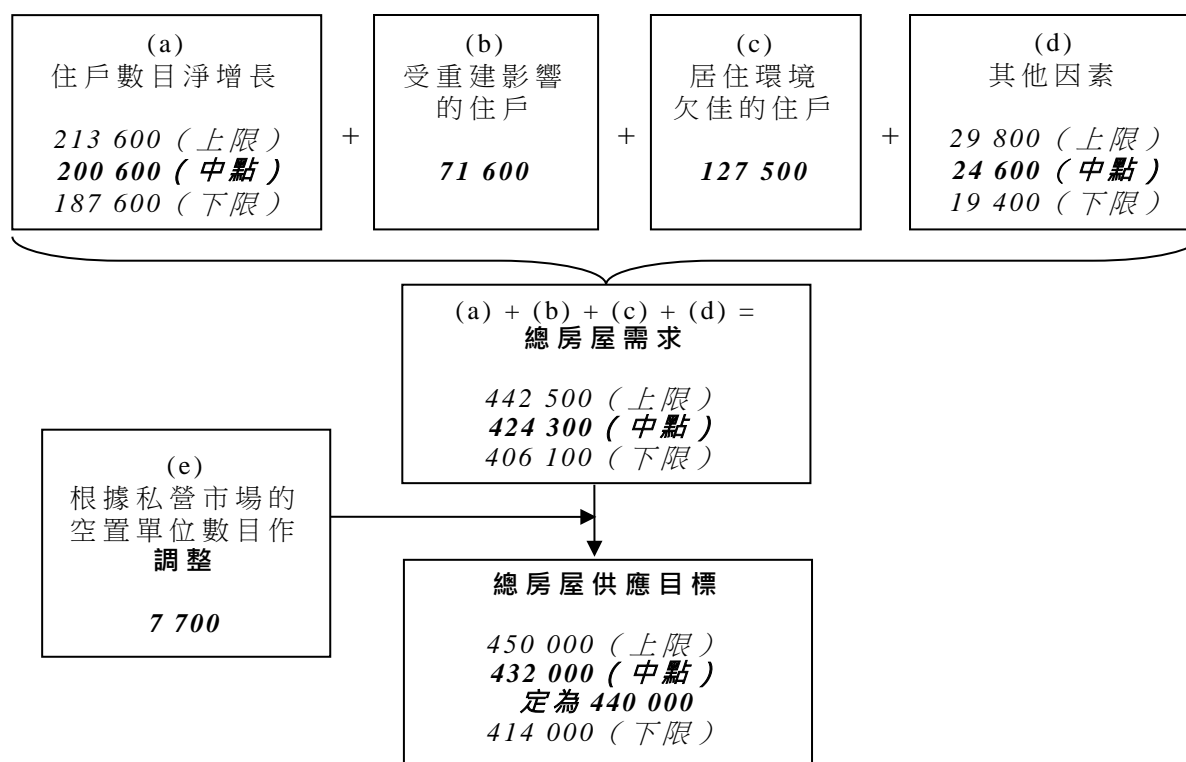
4. 這項每年進行的更新工作是一項重要的政策工具，讓政府可持續地就發展土地及房屋及早規劃，從而滿足社會的長遠住屋需要。有關工作於下文闡述。

## 2024-25 至 2033-34 年度房屋需求推算

### 十年房屋供應目標

5. 根據最新推算，2024-25 至 2033-34 年度的十年總房屋供應目標推算為 432 000 個單位（進位為 **440 000 個單位**），上限和下限分別為 450 000 和 414 000 個單位。此目標與 2022 年就 2023-24 至 2032-33 年度十年期公布的供應目標 430 000 個單位多 10 000 個單位。這主要是由於住戶數目淨增長上升，而住戶數目淨增長是由政府統計處（統計處）根據其最新的家庭住戶推算而獨立評估所得<sup>1</sup>。

6. 推算詳情載於 附件，簡要圖列如下－



<sup>1</sup> 最新一套的家庭住戶推算是按照新一套涵蓋 2022 年至 2046 年的人口推算及 2021 年人口普查結果而制定，並已於統計處網頁（[https://www.censtatd.gov.hk/tc/web\\_table.html?id=150-12001](https://www.censtatd.gov.hk/tc/web_table.html?id=150-12001)）公布。

## 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 2024-25 至 2033-34 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 440 000 個單位中，**公營房屋供應目標為 308 000 個單位，私營房屋供應目標為 132 000 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 2024-25 至 2033-34 年度的十年期繼續維持這個比例。相應地，308 000 個單位的公營房屋供應目標會分為 **216 000 個公屋 / 「綠置居」單位及 92 000 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。

## 2024-25 至 2033-34 年度房屋供應推算

### 公營房屋

11. 截至 2023 年 9 月底，在 **2024-25 至 2028-29 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 141 800 個單位**，包括約 92 000 個公屋／「綠置居」單位和約 49 800 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 2020-21 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 )
2020-21 至 2024-25	89 300 (62 600 + 26 700)	4 500 (3 100 + 1 400)	93 800 (65 700 + 28 100)
2021-22 至 2025-26	101 500 (71 700 + 29 800)	8 100 (4 000 + 4 200)	109 600 (75 600 + 34 000)
2022-23 至 2026-27	97 300 (64 500 + 32 800)	11 800 (4 000 + 7 900)	109 200 (68 500 + 40 700)
2023-24 至 2027-28	110 400 (77 700 + 32 700)	17 200 (6 500 + 10 700)	127 600 (84 200 + 43 400)
2024-25 至 2028-29	124 000 (84 800 + 39 100)	17 800 (7 100 + 10 700)	141 800 (92 000 + 49 800)

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《2023 年施政報告》中公布，在未來十年（即 2024-25 至 2033-34 年度），政府已覓得足夠土地，以提供約 **410 000 個公營房屋單位**，足以滿足上文第 7 段所述約 308 000 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 43%）、用地改劃（約佔 37%），以及其他項目（約佔 20%）。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 410 000 個單位中，約**三分之一**預計在第一個五年期（即 2024-25 至 2028-29 年度）落成；另外**三分之二**預計在第二個五年期（即 2029-30 至 2033-34 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於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，政府未來五年會準備好可通過賣地及鐵路物業發展為市場提供可興建約 **80 000 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 2024-25 至 2033-34 年度十年期內 132 000 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 2023 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 107 000 個單位。**

**房屋局**

**2023 年 10 月**

2024-25 至 2033-34 年度十年期  
房屋供應目標推算

總房屋需求推算 ( 424 300 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<sup>1</sup>。

**A. 住戶數目淨增長 ( 200 600 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 2023 年 8 月公布最新一套的家庭住戶推算<sup>2</sup>，住戶數目由 2024 年年中至 2034 年年中的淨增長約為 **200 600** 個。此數目被採納為 2024-25 至 2033-34 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，

---

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 於 2023 年 8 月公布的「家庭住戶推算」，是統計處按照新一套人口推算（涵蓋 2022 年至 2046 年）及 2021 年人口普查結果所制定的。



住戶數目淨增長介乎 187 600 至 213 600 個之間，即統計處家庭住戶推算 200 600 個住戶的  $\pm 6.5\%$ <sup>3</sup>。

## B. 受重建影響的住戶（71 600 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 2024-25 至 2033-34 年度十年期內受重建影響住戶的新增住屋需求約為 **71 600** 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 2024-25 至 2033-34 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）	31 600
(b) <u>私人單位重建</u> （根據 2013 至 2022 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 <sup>4</sup> ）	40 000
<b>總計 = (a) + (b)</b>	<b>71 600</b>

<sup>3</sup> 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（2013 至 2022 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一個百分點。在這低情景下，未來十年的住戶組成較基本情景低約 6.5%。

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一個百分點。在這高情景下，未來十年的住戶組成較基本情景高約 6.5%。

<sup>4</sup> 由 2013 至 2022 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，2013-14 至 2022-23 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 2024-25 至 2033-34 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 **16 200** 個<sup>5</sup>（第 5(a)(i)段）。在參考差餉物業估價署的數據<sup>6</sup>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 **15 400** 個<sup>7</sup>（80 200 個單位的 19.2%）（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 **31 600** 個（即第 5(a)(i)段的 16 200 個 + 第 5(a)(ii)段的 15 400 個）。

7. 過去十年（在 2013-14 至 2022-23 年度）已拆卸的公營房屋單位數目為 8 600 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 **31 600** 個單位，作為在 2024-25 至 2033-34 年度因公營房屋重建而產生的預計房屋需求。

---

<sup>5</sup> 根據房委會及房協轄下的已知重建項目，在 2024-25 至 2033-34 年度十年期內共約 16 200 個單位的房屋需求來自以下項目：(a)房委會馬頭圍邨 2 100 個；(b)房委會華富邨 8 000 個；(c)房委會西環邨 800 個；(d)房協明華大廈 1 300 個；(e)房協漁光村 800 個；(f)房協觀塘花園大廈 2 200 個；以及(g)房協真善美村 1 000 個。

<sup>6</sup> 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 2013 至 2022 年期間每年被拆卸的單位數目約為 690 個，即十年期的拆卸率為 19.2%（690 個單位 x 10 年 / 36 000 個單位）。該 19.2% 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。

<sup>7</sup> 在未來十年，將有 28 個公共租住屋邨（包括 21 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 80 200 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 15 400（= 80 200 x 19.2%）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。然而，我們最新估計居住環境欠佳的住戶的房屋需求的參考資料，是統計處分別於 2021 年及 2016 年進行的 2021 年人口普查及 2016 年中期人口統計的結果。值得注意的是，上述調查是在 2021 年推出過渡性房屋之前進行，並未反映過渡性房屋對減少居住環境欠佳的住戶數目的影響。隨著更多過渡性房屋投入營運，住戶從環境欠佳的居所流向過渡性房屋後，我們需要進一步審視根據過去趨勢數據來估計居住環境欠佳的住戶數目的做法<sup>8</sup>。同時，為免在本年度更新中扭曲居住環境欠佳的住戶的房屋需求，我們建議維持《長策》2022 年周年進度報告中推算居住環境欠佳的住戶的房屋需求（即維持在 127 500 個單位），分項數字如下－

---

<sup>8</sup> 若按往年的趨勢數據估算，估計類別(a)的住戶約 24 400 戶，類別(b)的住戶約 7 000 戶，類別(c)的住戶約 3 200 戶。就類別(d)而言，居住於分間樓宇單位的住戶數目估計為 109 600 戶。為避免重複計算，扣減位於樓齡超過 50 年的私人樓宇的分間單位數目（即 16 700 戶）後，居住於分間樓宇單位的住戶的房屋需求估計為 92 900（即 109 600 – 16 700）。

	居住環境欠佳的住戶類別	《長策》2022 年 周年進度報告 估算數目 <sup>9</sup> (採用於本年度 更新中)
(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 ( 24 600 個單位 )

10. 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<sup>10</sup>－

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 2013-14 至 2022-23 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

<sup>9</sup> 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。詳見《長策》2022 年周年進度報告附件第 8 至 13 段。

<sup>10</sup> 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<sup>11</sup> —

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 580 至 1 620 個單位之間，中點數為每年約 1 100 個單位<sup>12</sup>。

11. 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 2 460 個單位（即 700 + 660 + 1 100），即在 2024-25 至 2033-34 年度的十年期合共 24 600 個單位，上限和下限分別為 29 800 和 19 400 個單位。

總房屋需求（424 300 個單位）

12. 將以上四個需求因素相加，在 2024-25 至 2033-34 年度十年期內的總房屋需求估算為 424 300 個單位，上限和下限分別為 442 500 和 406 100 個單位。

私營房屋市場的空置量調整（7 700 個單位）

13. 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。

---

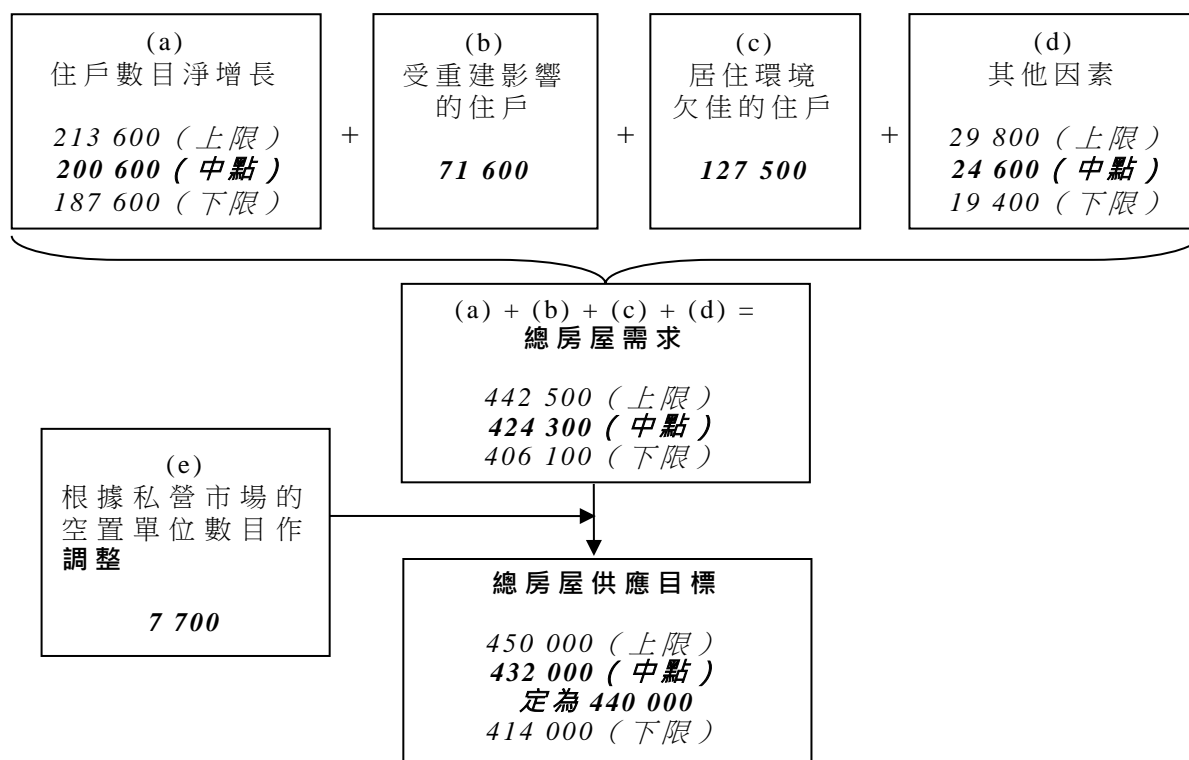
<sup>11</sup> 雖然這些單位由非本地買家購入後並沒有放回市場，但並不代表它們為空置單位。業主可能將單位作自住、第二居所、渡假或其他用途。

<sup>12</sup> 以 2013 至 2022 年加蓋印花交易每年平均宗數（稅務局提供的數據為 64 633 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 3 232 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 767 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 1 620 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 580 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 1 100 個單位。

14. 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（2013 年至 2022 年分別約為 47 200 個單位及 4.0%），在 2024-25 至 2033-34 年度的十年推算期內的空置量調整為 **7 700** 個<sup>13</sup>。

### 總房屋供應目標

15. 在計及上述私營房屋市場的空置量調整後，我們推算在 2024-25 至 2033-34 年度十年期內的總房屋供應目標為 **432 000 個單位**（定為 **440 000 個單位**），上限和下限分別為 450 000 和 414 000 個單位。詳情表述如下－



<sup>13</sup> 空置量調整為－

$$\begin{aligned}
 &= \text{推算期末時預計私營房屋單位總數} \times \text{過去十年的平均空置率} - \text{過去十年的平均空置單位數量} \\
 &= 1\,372\,000 \text{ 個單位} \times 4.0\% - 47\,200 \text{ 個單位} \\
 &= 54\,900 \text{ 個單位} - 47\,200 \text{ 個單位} \\
 &= 7\,700 \text{ 個單位}
 \end{aligned}$$

**香港房屋委員會(房委會)及香港房屋協會(房協)**  
**2023-24 年度的公營房屋預測建屋量**  
**(根據 2023 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」)和其他資助出售房屋**

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
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
	麗瑤邨@	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
<b>公屋/「綠置居」合共</b>			<b>12 800</b>
東區	驥華苑	其他資助出售房屋	200
<b>其他資助出售房屋合共</b>			<b>200</b>
<b>年度合共</b>			<b>13 000</b>

**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。

@ 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
沙田區	乙明邨	公屋	100
<b>公屋合共</b>			<b>100</b>
<b>年度合共</b>			<b>100</b>

**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。

**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  
(2024-25 至 2028-29 年度)  
(根據 2023 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」)和其他資助出售房屋

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
<b>2024-25 年度預計完工的項目</b>			
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
<b>公屋/「綠置居」合共</b>			<b>17 300</b>
九龍城區	啟欣苑	其他資助出售房屋	1 800
	啟悅苑	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
	安楹苑	其他資助出售房屋	1 100
	安樺苑	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
	安麗苑	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	兆翠苑	其他資助出售房屋	500
<b>其他資助出售房屋合共</b>			<b>11 300</b>
<b>年度合共</b>			<b>28 600</b>



區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
<b>2025-26 年度預計完工的項目</b>			
觀塘區	曉明街	公屋/「綠置居」	1 100
	宏照道第一期	公屋/「綠置居」	2 600
	宏照道第二期	公屋/「綠置居」	1 500
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			<b>15 300</b>
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	朗天苑	其他資助出售房屋	3 100
其他資助出售房屋合共			<b>8 200</b>
年度合共			<b>23 500</b>
<b>2026-27 年度預計完工的項目</b>			
南區	華景街	公屋/「綠置居」	1 200
觀塘區	德田街	公屋/「綠置居」	500
深水埗區	西北九龍填海區 1 號地盤(東)	公屋/「綠置居」	2 400
葵青區	新葵街	公屋/「綠置居」	800
	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」	1 000
	錦上路 1 號地盤第二期	公屋/「綠置居」	2 800
	錦上路 6 號地盤第一期^	公屋/「綠置居」	700
公屋/「綠置居」合共			<b>15 400</b>
九龍城區	啟德 2B3 號地盤	其他資助出售房屋	1 300
	啟德 2B4 號地盤	其他資助出售房屋	1 800
屯門區	湖山路	其他資助出售房屋	2 600
北區	新運路	其他資助出售房屋	400
其他資助出售房屋合共			<b>6 200</b>
年度合共			<b>21 700</b>

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
<b>2027-28 年度預計完工的項目</b>			
南區	華樂徑^	公屋/「綠置居」	400
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」	600
	石梨街	公屋/「綠置居」	1 700
離島區	東涌第 23 區第一期^	公屋/「綠置居」	500
	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 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
<b>公屋/「綠置居」合共</b>			<b>16 900</b>
觀塘區	碧雲道地盤甲	其他資助出售房屋	2 400
	碧雲道地盤乙^	其他資助出售房屋	900
西貢區	影業路^	其他資助出售房屋	1 600
元朗區	橫洲 B 號地盤	其他資助出售房屋	1 900
<b>其他資助出售房屋合共</b>			<b>6 700</b>
<b>年度合共</b>			<b>23 600</b>

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
<b>2028-29 年度預計完工的項目</b>			
中西區	加惠民道第一期	公屋/「綠置居」	900
九龍城區	土瓜灣道 <sup>^</sup>	公屋/「綠置居」	700
深水埗區	白田第十二期	公屋/「綠置居」	1 900
沙田區	美田	公屋/「綠置居」	500
	穗輝工廠大廈	公屋/「綠置居」	1 300
離島區	東涌第 42 區第二期	公屋/「綠置居」	2 600
	東涌第 46 區 <sup>^</sup>	公屋/「綠置居」	900
	東涌第 114 區 <sup>^</sup>	公屋/「綠置居」	2 600
	東涌第 117 區 <sup>^</sup>	公屋/「綠置居」	2 700
元朗區	橫洲 A 號地盤	公屋/「綠置居」	2 500
	錦上路 4a 號地盤第二期 <sup>^</sup>	公屋/「綠置居」	1 600
屯門區	屯門第 54 區第 4A(南)號地盤	公屋/「綠置居」	1 000
北區	粉嶺第 48 區 <sup>^</sup>	公屋/「綠置居」	800
<b>公屋/「綠置居」合共</b>			<b>19 900</b>
中西區	加惠民道第一期	其他資助出售房屋	300
觀塘區	業安工廠大廈	其他資助出售房屋	2 300
深水埗區	荔枝角道 373 號 <sup>^</sup>	其他資助出售房屋	300
黃大仙區	聯合道 <sup>^</sup>	其他資助出售房屋	200
離島區	東涌第 119 區 <sup>^</sup>	其他資助出售房屋	1 600
北區	清曉路 <sup>^</sup>	其他資助出售房屋	600
元朗區	十八鄉路	其他資助出售房屋	700
屯門區	屯門第 54 區第 5 號地盤	其他資助出售房屋	700
<b>其他資助出售房屋合共</b>			<b>6 700</b>
<b>年度合共</b>			<b>26 600</b>
<b>五年(2024-25 至 2028-29 年度)總數</b>			<b>124 000</b>

#### 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。

<sup>^</sup> 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
<b>2024-25 年度預計完工的項目</b>			
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			<b>1 700</b>
西貢區	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			<b>1 400</b>
年度合共			<b>3 200</b>
<b>2025-26 年度預計完工的項目</b>			
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			<b>1 800</b>
九龍城區	啟德 1E1 號地盤	資助出售房屋	700
西貢區	安達臣道石礦場 R2-2 號地盤	資助出售房屋	1 400
北區	馬會道	資助出售房屋	600
資助出售房屋合共			<b>2 700</b>
年度合共			<b>4 600</b>
<b>2026-27 年度預計完工的項目</b>			
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
資助出售房屋合共			<b>3 700</b>
年度合共			<b>3 700</b>

區議會 分區	項目名稱	房屋類型	預計建成單位數目
<b>2027-28 年度預計完工的項目</b>			
東區	明華大廈第二期	公屋	1 600
九龍城區	馬頭角	公屋	400
北區	古洞北第 24 區	公屋	900
公屋合共			<b>2 900</b>
九龍城區	馬頭角	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			<b>2 800</b>
年度合共			<b>5 700</b>
<b>2028-29 年度預計完工的項目</b>			
黃大仙區	竹園聯合村第一期地盤乙 <sup>^</sup>	公屋	700
公屋合共			<b>700</b>
年度合共			<b>700</b>
<b>五年(2024-25 至 2028-29 年度)總數</b>			<b>17 800</b>

#### 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。

<sup>^</sup> 土地尚未移交房協。

## 房屋局的指定項目指標一覽表 (列於《施政報告》附件中)

### I. 新指定項目指標

#### 解決「劏房」問題

1. 在 2023 年底前成立由財政司副司長領導的「解決劏房問題」工作組，並在十個月內就「劏房」居住環境最低標準及針對不合最低標準的「劏房」取締方法等事宜提交建議。
2. 在 2024-25 年度，差餉物業估價署查核不少於 1 000 個「劏房」戶的業主有否觸犯針對規管租賃的罪行，以加強執行「劏房」租務管制。

#### 放寬資助出售單位按揭貸款保證的安排

3. 由 2024 年上半年起，放寬資助出售單位按揭貸款保證的安排，包括延長二手市場最長 30 年按揭貸款保證期至 50 年，讓買家可獲得年期更長的按揭貸款，有助二手單位流轉。

#### 提升屋邨管理

4. 在 2024 年內揀選十條公共屋邨作試點，引入創新科技協助日常屋邨管理工作，提高屋邨管理效率和服務質素。

#### 支持新生家庭

5. 由「出售居者有其屋計劃單位 2024」（即 2024 年中）開始，在資助出售單位銷售計劃下推出「家有初生優先選樓計劃」。
6. 由 2024 年 4 月起推出「家有初生優先配屋計劃」。

## II. 繼續生效的 2022 年《施政報告》指定項目指標

### 增加公營房屋供應

7. 在 2024-25 至 2028-29 年度的五年期間，增加公營房屋（包括傳統公共租住房屋（公屋）、「簡約公屋」、「綠表置居計劃」和「居者有其屋計劃」單位）的建屋量至約 172 000 個單位，較上一個五年期（即 2023-24 至 2027-28 年度）約 158 000 個單位增加約 9%。
8. 首批約 2 100 個「簡約公屋」單位將在 2024-25 年度落成，並會在 2027-28 年度前完成興建合共約 30 000 個「簡約公屋」單位。
9. 為合理運用公屋資源，在富戶政策下的兩年周期內審核不少於 450 000 份入息及資產申報表，以及每年深入調查不少於 10 000 戶與入息及資產申報和住用情況相關的個案。

### 縮短輪候時間

10. 假設未來新增的公屋一般申請者及每年可供編配給輪候人士的回收單位維持在現有水平，將「公屋綜合輪候時間」在 2026-27 年度降至約 4.5 年。

### 加快建屋

11. 繼續物色更多適合採用「組裝合成」建築法的項目，以達至在 2028-29 至 2032-33 年度總落成的公營房屋中，不少於一半項目將採用「組裝合成」建築法，包括現正研發的第二代「組裝合成」建築法(MiC 2.0)；其餘項目亦必須採用「裝配式設計」。
12. 在 2028-29 至 2032-33 年度總落成的公營房屋中，至少一半單位採用「設計及建造」採購模式。

## 改善設施

13. 在 2024 年內完成「幸福設計」指引，並在 2027 年或之前在五條屋邨內分階段研究及實施先導計劃下的不同改善措施。
14. 每年在約十條公共屋邨進行外牆粉飾及／或小型屋邨改善工程，及在約 20 條公共屋邨進行園景美化項目。

## 提早上樓

15. 在 2023-24 至 2027-28 年度分階段提早落成 12 000 個公屋單位，達至 2023-24 至 2032-33 年度提早落成約 14 000 個公屋單位，讓公屋申請者提早上樓。

## 提高透明度

16. 向公眾每季提供第一個五年期公營房屋項目的資料<sup>1</sup>。

## 改善環境衛生

17. 香港房屋委員會與轄下公共屋邨不同持份者每年進行約 500 次聯合清潔行動。

- 完 -

---

<sup>1</sup> 發展局會每年提供第二個五年期公營房屋發展項目的造地進度資料。