

**《長遠房屋策略》
2019 年周年進度報告**

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 2019 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。這個供應目標並非因應當時的土地供應量，而是根據不同需求因素的量化推算而訂。

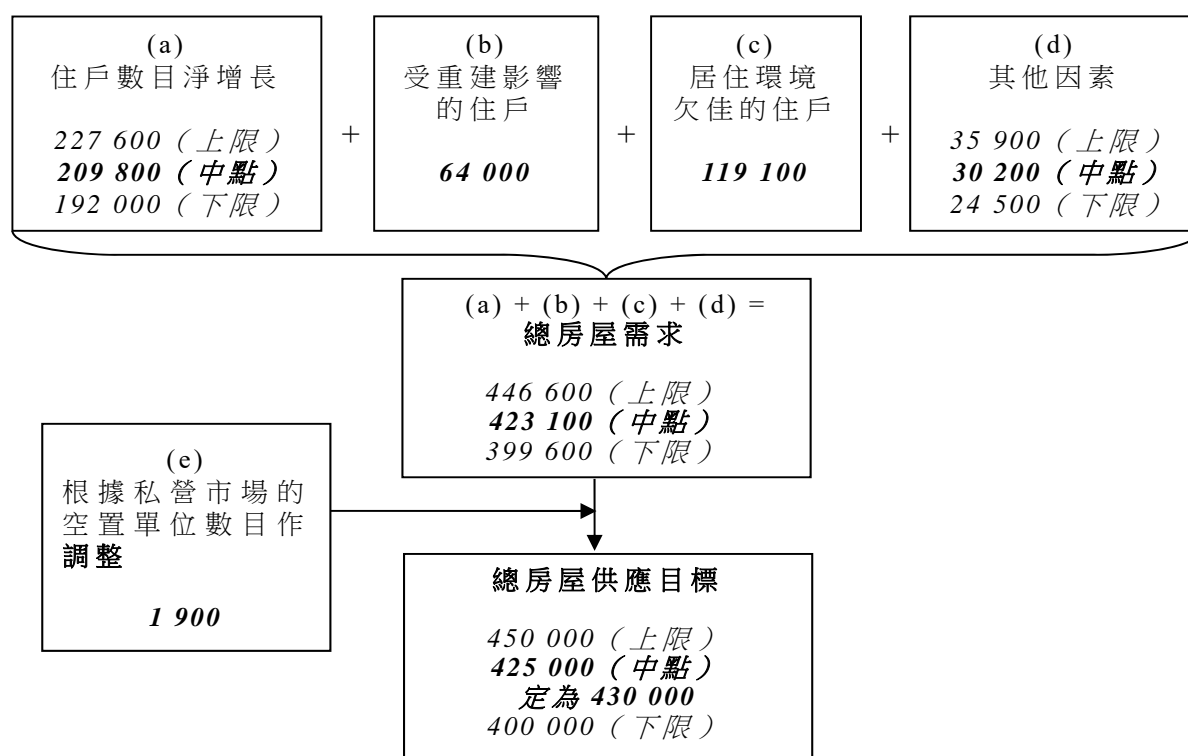
4. 這項每年進行的更新工作是一項重要的政策工具，讓政府可持續地發展土地及房屋及早規劃，從而滿足社會的長遠住屋需要。能否物色足夠土地以達至供應目標，除了政府部門的努力，往往也受到我們控制能力以外的因素影響。有關工作於下文闡述。

房屋需求推算

十年房屋供應目標

5. 根據最新推算，2020-21 至 2029-30 年度十年期的長遠房屋需求介乎 399 600 至 446 600 個單位之間，中點數為 423 100 個單位。加上因應私人住宅單位的空置情況¹所作的調整後，十年總房屋供應目標應介乎 400 000 至 450 000 個單位之間，中點數為 425 000 個單位。此數目四捨五入為 **430 000 個單位**，作為 2020-21 至 2029-30 年度的十年總房屋供應目標。此數字較 2018 年就 2019-20 至 2028-29 年度十年期公布的供應目標 450 000 個單位少 20 000 個單位。這主要是因為由政府統計處（統計處）根據其最新家庭住戶推算而獨立評估的住戶數目淨增長有所下跌²；以及在參考差餉物業估價署的相關數據後推算的私營房屋空置量調整有所收窄。

6. 推算詳情載於 附件，簡要圖列如下—



¹ 詳情見附件的第 17 至 18 段。

² 由統計處獨立進行的家庭住戶推算，會在每次人口普查／中期人口統計之後進行，以及在兩項統計期間進行一次。最新一期的家庭住戶推算建基於 2016 年為基礎的人口推算，並已上載至統計處網頁（<https://www.statistics.gov.hk/pub/B71710FC2017XXXXB0100.pdf>）。

公私營房屋新供應比例

7. 2018年經檢視後，我們在《長策2018年周年進度報告》中把2019-20至2028-29年度十年期的公私營房屋新供應比例，由60:40調整至70:30。政府一方面致力大幅增加公營房屋供應，以滿足社會需求；同時亦應確保私營房屋的穩健發展。因此，我們會繼續把2020-21至2029-30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. 2018年的《長策》推算中採納的公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）與「其他資助出售單位」的比例約為70:30。鑑於各類公營房屋的需求持續殷切，我們會繼續維持這個「公屋／綠置居」與「其他資助出售單位」的比例，即2020-21至2029-30年度十年期的公營房屋供應目標301 000個單位，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內反映最新的發展。

房屋供應推算

公營房屋

11. 截至2019年9月底，在**2019-20至2023-24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 100 700 個單位，包括 74 700 個公屋／綠置居單位和 26 000 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 2015-16 年度起計的五年期）相比，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)
2015-16 至 2019-20	86 400 (72 100 + 14 200)	2 800 (100 + 2 600)	89 200 (72 300 + 16 900)
2016-17 至 2020-21	85 100 (64 000 + 21 100)	2 700 (1 100 + 1 600)	87 800 (65 100 + 22 700)
2017-18 至 2021-22	94 800 (73 400 + 21 300)	2 900 (1 300 + 1 600)	97 700 (74 700 + 23 000)
2018-19 至 2022-23	98 100 (73 400 + 24 600)	2 900 (1 300 + 1 600)	101 000 (74 700 + 26 300)
2019-20 至 2023-24	95 300 (71 700 + 23 700)	5 400 (3 000 + 2 300)	100 700 (74 700 + 26 000)

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. 假設現時所有就公屋／綠置居／其他資助出售單位覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，在 2020-21 至 2029-30 年度十年期的公營房屋預計建屋量約為 272 000 個單位，較上一個十年期（2019-20 至 2028-29 年度）增加了 24 000 個單位。雖然此數字較 301 000 個單位的公營房屋供應目標（上文第 7 段）仍欠缺 29 000 個單位，但差距已大幅少於在 2018 年公布上一個十年期（2019-20 至 2028-29 年度）67 000 個單位的推算短缺。公營房屋預計建屋量的增幅主要來自填海（例如東涌新市鎮擴展）、發展新發展區（例如古洞北／粉嶺北新發展區）及改劃現有用地。

私營房屋

13. 私營房屋方面，我們將繼續透過不同土地來源的供應，包括政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建局（市建局）項目和私人發展／重建項目，來達致 2020-21 至 2029-30 年度十年期 129 000 個單位的供應目標。根據 2019 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 93 000 個單位。

加快/增加房屋供應的措施

14. 為滿足社會對房屋的殷切需求，政府會繼續多管齊下，增加房屋土地供應。同時，就公營房屋而言，政府與房委會會繼續加快供應不同類別的公營房屋、善用現有／已規劃的公營房屋資源及提供過渡性房屋等。在私人住宅物業市場方面，政府已推出相應措施促進供應，以期維持穩健的私人住宅物業市場。

增加整體房屋土地供應

15. 政府會竭盡所能，全力推行各項已規劃的措施，包括改劃現有用地以及推行主要的發展項目，例如東涌新市鎮擴展、古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展。政府正透過收回土地及提供基建的方式推展這些項目。就此，我們將會收回約 700 公頃私人土地，預計其中 400 多公頃會在未來五年收回，遠多於過去五年收回的 20 公頃。這些項目對於在未來 10 年及以後扭轉房屋供求失衡的情況，極為重要。

16. 為持續透過增加短中期房屋供應以滿足市民對住房的殷切需求，行政長官於《2019 年施政報告》中公布進一步措施，重點為加強政府主導、透過收回適合作公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）發展的私人土地的工作。政府正致力跟進以下三項在《2019 年施政報告》中公布的措施：

- (a) 規劃署會分階段檢視 450 公頃未納入新發展區或其他發展項目，但具較高發展潛力的棕地，以評估當中有多少適合用作公營房屋發展。署方會先着手檢視 160 公頃較接近現有基礎設施的棕地，目標在今年年底前從中物色適合的地塊。土木工程拓展署（土拓署）其後會就已羅列的地塊展開技術研究。餘下 290 公頃的棕地將會在規劃署下一階段的檢討中涵蓋，目標在 2020 年底完成；
- (b) 規劃署及土拓署正在檢視約十組位於各法定分區計劃大綱圖上已規劃作高密度房屋發展，但因各種原因（例如業權分散或基建限制）而仍未有發展計劃的私人地塊，評估是否適合作公營房屋發展。政府預計 2020 年中會有初步看法；

- (c) 政府已加快三個位於茶果嶺村，以及牛池灣村和竹園聯合村的市區寮屋區的土地用途和基建配套研究，以期分別於 2020 年底和 2021 年底完成。三項發展合共涉及超過七公頃土地，當中約一成的私人土地會回收來用作整體規劃和發展，以便推展以公營房屋為主的新社區。視乎最終研究結果，初步估算這三個發展項目可增加約 6 300 個公營房屋單位。

「土地共享先導計劃」

17. 自《2019 年施政報告》公布「土地共享先導計劃」(先導計劃)的細節後，政府正與持份者會面以聽取他們的意見。先導計劃旨在善用市場的規劃和建造力量，盡早釋放尚未納入政府就屬意的公共用途而進行的研究範圍，但已透過市場力量整合業權的私人土地，以期加快短中期房屋供應。政府會促成基建提升，以容許較高的發展密度，而項目當中最少七成的新增總樓面面積須撥作政府屬意的公營房屋或「首置」類別。就此，土地擁有人要交出部分土地予政府發展該等房屋，餘下土地則可保留作私營房屋發展。有關項目須具一定規模，可提供額外不少於 50 000 平方米的總樓面面積並額外新建不少於 1 000 個房屋單位。土地擁有人會負責興建整個房屋發展項目所需的基建和其他社區設施，相關建造費用會從地價中扣減。政府正盡力敲定先導計劃的細節，以期在 2020 年初推出計劃並正式接受申請。

重建公務員建屋合作社計劃下的樓宇

18. 為盡用土地的准許地積比率及增加房屋供應，政府已邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段，以試點項目形式重建地段，以期帶來規劃及社會裨益，同時為社區帶來正面影響。就此，市建局已在九龍城物色兩組涉及 30 多幢公務員建屋合作社樓宇的地段，以試點計劃作重建。市建局計劃於 2020 年初公布啟動這些樓宇的重建計劃，以充分利用有關地段的發展潛力。部分收回的土地會預留作公營房屋興建。估計重建後的公營及私人單位總數約為現時的五倍。

增加／加快公營房屋供應

19. 政府近年推出了一系列政策和措施，務求加快增加公營房屋供應的步伐—

- (a) 在主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率可進一步提升一成至增加最多三成，以地盡其用和盡量增加短中期的公營房屋供應；
- (b) 改撥九幅位於啟德及安達臣道石礦場用地的私營房屋用地作公營房屋發展，預計可提供約 11 000 個單位；以及
- (c) 修訂房協資助房屋項目的地價安排，讓房協以財政上可持續的方式繼續提供出租和資助出售單位，以及推行其高樓齡出租屋邨的重建計劃。

20. 同時，房委會亦正探討在可行的情況下加快發展過程的方法。房委會會繼續與相關政策局及部門緊密聯絡，進行前期規劃以確保及時提供用地及基礎設施；透過加強與區議會、地區人士及其他持份者交流，爭取地區支持，以改善公營房屋項目的規劃、佈局、設計及配套設施；以及透過因地制宜的設計，盡用每一幅用地的發展潛力。

21. 展望將來，《2019 年施政報告》宣布了一系列增加／加快公營房屋供應及豐富房屋階梯的措施，並於下文闡述。

探討房委會重建工廠大廈作公營房屋發展的可行性

22. 政府現正進行《消防安全（工業建築物）條例》的立法工作，以改善 1987 年以前興建的舊工業大廈的消防安全標準。新法例將會適用於房委會轄下的六個工廠大廈，合共約 8 000 個單位。房委會預計在新法例下，需要進行的相關消防安全改善工程的範圍甚廣，並且涉及高昂的費用，過程亦相當漫長，將無可避免會影響租戶的營運。房委會將藉機探討能否在適當條件及安排下，將個別工廠大廈用地改作公營房屋發展的可行性，特別是增加出租公屋供應。房委會已逐步展開初步評估，並會在完成探討後適時公布結果及建議。

以可負擔的定價加快出售居屋及「綠置居」

23. 政府在 2011 年宣布復建居屋後，房委會已預售約 16 000 個居屋單位³，房協亦已預售超過 2 600 個資助出售單位。另一方面，「綠置居」讓經濟條件許可的公屋租戶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。自 2016 年推出「綠置居」先導計劃以來，房委會已推售約 3 400 個「綠置居」單位。「綠置居」已在 2018 年恆常化，下一期的「綠置居」項目將於 2019 年 12 月底推售，共涉及約 3 700 個單位。

24. 根據以申請者負擔能力為基礎的新定價政策⁴，「居屋 2019」的單位按其評估市值的 59% 出售（折扣率為 41%）。房委會較早前通過，「綠置居」單位的折扣率會比上一次居屋折扣率高 10%。因此，「綠置居 2019」會按單位評估市值的 49% 出售（折扣率為 51%）。

25. 我們預計 2020 年推售的居屋及「綠置居」單位合共可達 12 000 個，以盡快滿足市民的置業訴求。根據過往經驗，房委會或可在 2020 年上半年決定「居屋 2020」的預售項目，並在 2020 年第四季決定「綠置居 2020」的預售項目。

加快出售「租者置其屋計劃」（「租置計劃」）未售出的單位

26. 「租置計劃」於 1998 年初推出，2005 年終止。39 個「租置計劃」屋邨共有約 180 000 個單位，現時約有 42 000（23%）個未售出單位。房委會現正積極部署，加快出售這些單位以進一步滿足公屋租戶的置業訴求，同時解決「租置計劃」屋邨因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題。

27. 可考慮的方向可包括將每年約 1 200 個從租置屋邨公屋租戶回收而來的單位⁵轉租為賣；和加大誘因吸引現居於租置單位的租

³ 包括房委會「出售居屋單位 2014、2016、2017、2018 及 2019」銷售計劃。

⁴ 根據 2018 年 6 月推行的新定價政策，負擔能力測試如下—
(a) 採用非業主住戶的家庭每月入息中位數，取代白表申請者的入息限額，來評定負擔能力；以及
(b) 確保同一期推售的單位中，最少 75%（取代最少 50%）的單位為可負擔。

⁵ 在現行政策下，從租置屋邨回收而來的公屋單位，將會再編配予公屋申請者。

戶購買其單位等。加快出售的可行建議措施會於 2020 年第一季諮詢立法會房屋事務委員會的意見後，供房委會決定其未來路向。

推出第二個「首置」先導項目

28. 「首置」的目標是在樓價持續高企的情況下，協助既不符合申請居屋資格，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。為盡早測試「首置」概念，政府在 2018 年 6 月邀請市建局將其位於馬頭圍道的重建項目改作首個「首置」先導項目。市建局以評估市值六二折預售 450 個「首置」單位，申請數目超額 45 倍。所有單位已於 2019 年 6 月售出。

29. 鑑於市民對「首置」單位的殷切需求，而社會各界對「首置」的概念亦反應正面，政府決定透過出售一幅位於觀塘安達臣道的用地⁶，落實第二個「首置」先導項目，以測試由私人發展商提供「首置」單位的安排。政府會以賣地條款規定發展商在該用地作混合發展，除興建私人住宅單位外，亦須興建約 1 000 個「首置」單位，並以低於市價將「首置」單位售予政府指定的合資格申請者。我們將會參考馬頭圍道先導項目以訂定申請資格和轉讓限制。我們計劃在 2020 年第一季推售有關用地，並公布項目詳情。

更多來自市建局的「首置」項目

30. 鑑於首個「首置」項目成功推行，政府會賦予市建局新任務，邀請該局在其重建項目中，提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位。政府會適當地提供資源配合，讓市建局可以持續履行市區更新的任務。

更有效運用公營房屋資源

31. 在增加公營房屋供應的同時，促進公營房屋資源的合理及有效運用也十分重要。為此，我們已推展以下計劃 -

⁶ 安達臣道用地原擬用作發展私人住宅，行政長官在《2017 年施政報告》公布已預留該幅用地推行「首置」先導項目。

長者寬敞戶全免租金試驗計劃

32. 房委會在 2019 年 12 月 16 日推行為期一年的試驗計劃，但凡 70 歲或以上全長者寬敞戶，在調遷至較小面積的單位後，可終生享全免租金。措施旨在提供一個免租的住屋選擇給全長者寬敞戶，讓他們既可遷往另一個新或翻新單位，又可因免租調遷而節省生活開支；同時亦有助增加面積較大單位的供應，以分配予住戶人數較多的輪候家庭。在試驗期內，300 個單位會以先到先得方式編配。

長者業主樓換樓先導計劃

33. 為進一步促進資助出售房屋的流轉，政府已促成房協試行「長者業主樓換樓先導計劃」，讓房協轄下未補價資助出售單位的合資格長者業主，可在房委會或房協的第二市場出售其原有單位後，購買一個面積較小的單位。此計劃旨在讓合資格長者業主可選擇遷往更切合自己需要的資助出售單位（例如較接近子女的單位以便獲取支援和照顧），並同時騰出面積較大的資助出售單位予需要更多居住空間的合資格家庭。房協已於今年 10 月 14 日起接受申請。

未補價資助出售房屋-出租計劃（出租計劃）

34. 房協於 2018 年 9 月以先導形式推出出租計劃，容許擁有其資助出售單位十年或以上的業主，可將其未補價單位的一部分出租予合資格公屋申請者。房委會於 2019 年 7 月通過以試行形式加入房協經優化的出租計劃，容許合資格的房委會資助出售單位業主亦可把其未補價的單位出租予合資格的公屋申請者。現時，擁有房委會資助出售單位十年或以上而未補價的業主約有 340 000 個。經優化的出租計劃已於今年 11 月 18 日起接受業主申請，以及於今年 12 月 9 日至 20 日接受租戶申請。房委會和房協會於計劃推行一年後因應實施情況，為計劃作中期檢討。

增加白表居屋第二市場計劃（「白居二」）的全年配額

35. 為滿足社會的置業期望，「白居二」在 2017 年 11 月恆常化⁷。「白居二 2018」的全年配額為 2 500 個，而「白居二 2019」的全年配額已增至 3 000 個。鑑於白表人士對資助出售房屋的需求持續殷切，行政長官已於《2019 年施政報告》建議房委會在 2020 年考慮進一步增加「白居二」的配額。按以往安排，預期房委會會於 2020 年上半年討論「白居二」的相關事宜（例如需求程度和使用情況等），從而決定「白居二 2020」的全年配額。

過渡性房屋

36. 由於覓地建屋需時，政府會協助和促成各項短期措施，增加過渡性房屋供應，紓緩輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。行政長官在《2019 年施政報告》中，公布大幅增加過渡性房屋項目，在未來三年提供合共 10 000 個單位，以紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。政府為過渡性房屋預留的建設費用亦由早前公布的 20 億元，相應增加至 50 億元。過渡性房屋專責小組（專責小組）已於 2019 年 11 月 4 日向立法會房屋事務委員會提交「過渡性房屋資助計劃」的具體安排，並會在 2020 第一季向立法會財務委員會提交撥款建議。

37. 專責小組早前已公布分三個階段提供合共約 6 000 多個單位。第一階段是 2017 年開始的過渡性房屋，包括「社會房屋共享計劃」在內，至今提供約 620 個位於現有住宅樓宇的單位，惠及約 1 000 個家庭。第二階段是我們早前已公布但尚未入住的過渡性房屋，涉及約 960 個單位。

38. 第三階段共有約 4 500 個單位，已於 2019 年 11 月初舉辦的「同行·共創過渡性房屋」專題研討會中公布。這些項目包括由私人發展商、香港建造商會等機構參與的項目。連同第一和第二階段的 1 580 個已入住及已公布的單位（第 37 段），三個階段合共提供超過 6 000 個單位。

⁷ 為滿足白表人士的置業訴求，房委會在 2013 年及 2015 年分別推出兩輪臨時計劃，讓白表人士購置未補價單位，超過 4 000 名白表人士因而成功置業。2017 年 11 月，房委會經檢視後決定將「白居二」恆常化，提供更多機會讓白表人士購置未補價單位。

39. 專責小組現正籌劃於一些較大幅的政府及私人閒置土地上推行大規模的過渡性屋邨，並已徵得專業建築團體（包括香港建造商會、市建局和房協等）的支持，向有意承辦的民間團體提供專業意見和項目管理支援。視乎相關程序的進展及地區意見，連同上述已入住或已公布的6 000多個單位，我們預計可於未來三年建造合共約10 000個過渡性房屋單位。

私人住宅物業市場的穩健發展

40. 維持私人住宅物業市場健康發展，一向是政府政策目標之一。為達致這個目標，政府將繼續採取雙管齊下的方式，既穩定地供應土地以滿足住屋需求；同時亦在有需要時推行措施，以減低市場因過分熾熱而可能造成的各種負面影響。

41. 政府在2018年6月29日建議修訂《差餉條例》，宣布**向空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉**，以鼓勵這些單位盡早推出市場。政府已於今年10月23日向立法會提交《2019年差餉（修訂）條例草案》以供審議。

42. 鑑於近年樓市過熱引致房屋供求失衡，及持續超低利率的環境令流動資金充裕，政府已推出多輪需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅、雙倍從價印花稅及新住宅印花稅，旨在打擊短期炒賣、遏抑外來需求和減少投資需求。面對本地樓價持續偏離經濟基調，政府有必要維持各項需求管理措施，防範樓市風險進一步惡化，確保樓市健康發展。政府會保持警覺，繼續監察樓市動向和外圍形勢變化。

運輸及房屋局

2019年12月

**2020-21 至 2029-30 年度十年期
房屋供應目標推算**

總房屋需求推算

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 (209 800 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 2017 年 9 月公布的最新家庭住戶推算²，住戶數目由 2020 年年中至 2030 年年中的淨增長約為 **209 800** 個。此數目被採納為 2020-21 至 2029-30 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，估計住戶組成情況在不同經濟表現(以實質本地生產總值增長率為代表)和住屋市場情況(以私人單位空置率為代表)下的轉變。根據計量經濟模型，我

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 由統計處進行的家庭住戶推算會在每次人口普查／中期人口統計之後進行，以及在兩項統計期間進行一次。最新一期的家庭住戶推算由統計處在 2017 年 9 月出版，根據人口推算(涵蓋 2017 年至 2066 年)及 2016 年中期人口統計結果而制定。

們估計住戶數目淨增長介乎 192 000 至 227 600 個之間，這是統計處家庭住戶推算 209 800 個住戶的+ / - 8.5%³。

B. 受重建影響的住戶 (64 000 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 2020-21 至 2029-30 年度十年期內受重建影響住戶的新增住屋需求約為 64 000 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 2020-21 至 2029-30 年度十年期內重建公營房屋的單位數目)	24 000
(b) <u>私人單位重建</u> (根據 2014 至 2018 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢)	40 000
總計 = (a) + (b)	64 000

5. 至於受公營房屋重建影響住戶的住屋需求估算（上文第 4(a)段），一如去年《長策》的更新推算，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，此乃根據(i)房委會和房協已公布的已知重建計劃；以及(ii)樓齡達 50 年及以上的出租屋邨在未來十年潛在／可能的重建需求；以及

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。在基本情景下，我們假設未來十年實質本地生產總值的增幅平均每年約 2.9%。至於未來十年的私人住宅空置率，我們假設為過去十年（2009 至 2018 年）的平均空置率（4.1%）。

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%。因此，以統計處家庭住戶推算的 209 800 個住戶作為基本情景，下限是 192 000。

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%。因此，以統計處家庭住戶推算的 209 800 個住戶作為基本情景，上限是 227 600。

(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 **13 700** 個⁴（第 5(a)(i)段）。根據差餉物業估價署的數據，樓齡達 50 年及以上的私人住宅單位在十年間的拆卸率為 15.6%⁵。在參考此數字後，我們估計在十年推算期末時，在樓齡達 50 年及以上的出租屋邨住戶的新增房屋需求為 **10 300** 個（相等於涉及單位 68 800 個中的約 15%）（第 5(a)(ii)段）⁶。相應地，未來十年將重建的公屋單位總數估計為 24 000 個（= 第 5(a)(i)段的 13 700 個 + 第 5(a)(ii)段的 10 300 個）。

7. 過去十年（在 2009-10 至 2018-19 年度）已拆卸的公營房屋單位數目為 12 100 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)段屬較高者的 **24 000** 個單位，作為在 2020-21 至 2029-30 年度因公營房屋重建而產生的預計房屋需求。

8. 至於受私人重建項目影響的住戶的住屋需求估算（上文第 4(b)段），一如去年《長策》的更新推算，根據 2014 至 2018 年的趨勢，我們估計在推算期內受重建影響的住戶數目為 **40 000** 個⁷。

⁴ 根據房委會及房協轄下的已知重建項目，在 2020-21 至 2029-30 年度十年期內共約 13 700 個單位的房屋需求來自以下項目：(a)房委會白田邨 1 950 個；(b)房委會美東邨 600 個（美東樓及美寶樓）；(c)房委會華富邨 6 400 個；(d)房協明華大廈 1 430 個；(e)房協漁光村 910 個；(f)房協觀塘花園大廈 910 個；(g)房協真善美村 1 100 個；以及(h)房委會石籬中轉屋 400 個。

⁵ 根據差餉物業估價署的數據，截至 2009 年底，全港共有約 1 090 600 個私人住宅單位，當中約 36 000 個單位建於 1960 年之前（即樓齡於 2010 年達 50 年）。在 2010 年、2011 年、2012 年、2013 年、2014 年、2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年，每年拆卸建於 1960 年之前的單位分別約有 390 個、430 個、800 個、580 個、850 個、810 個、500 個、430 個及 260 個。換言之，在這九年中，每年平均拆卸約 561 個單位。假設這個趨勢在未來持續，樓齡於 2010 年已達 50 年而會於 2010 年至 2019 年十年期內拆卸的單位將約有 5 610 個（即 561 x 10），佔總數約 15.6%。我們進一步在 2020-21 至 2029-30 年度的推算中採用此拆卸率。

⁶ 在未來十年，將有 26 個公共租住屋邨（包括 20 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 68 800 個。因此，在這些公共屋邨內受重建影響的住戶數目估計為 10 300（= 68 800 x 15%）。

⁷ 由 2014 至 2018 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，故應把這種情況納入推算內。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，2014-15 至 2018-19 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。

C. 居住環境欠佳的住戶 (119 100 個單位)

9. 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。

10. 就類別(a)而言，根據 2016 年中期人口統計的結果及從人口普查／中期人口統計中觀察到的趨勢數據，估計 2018 年約有 **21 200** 戶居於臨時構築物。根據 2016 年中期人口統計，共有 **5 600** 戶居於非住宅大廈（類別(b)），**5 800** 戶居於與其他住戶共用的單位（類別(c)）。

11. 就類別(d)而言，根據 2016 年中期人口統計的結果、過去分間樓宇單位主題調查的趨勢數據，以及相關建築物的建造和拆卸資料，估計居於分間樓宇單位的住戶為 **96 400** 戶。我們採用樓齡 50 年及以上的私人住宅單位拆卸率（見上文第 6 段的註 5），估計位於樓齡超過 50 年樓宇內的分間樓宇單位（即 **63 700** 個單位）中約有 **9 900** 個單位（即 $63\,700 \times 15.6\%$ ）將在未來十年受重建影響。為免與受私人單位重建影響的住戶重複計算，這 **9 900** 個單位應從計算中扣除。因此，居於分間樓宇單位住戶的需求估算約為 **86 500** 個單位（即 $96\,400 - 9\,900$ ）。

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 **119 100** 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	21 200
(b)	居於非住宅大廈的住戶	5 600
(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	86 500
	總計	119 100

D. 其他因素 (30 200 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 **730** 個單位。此推算參考了由 2009-10 至 2018-19 年度每年平均增加約 2 670 個學生簽證；根據教育局和大學教育資助委員會的資料，約 55% 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內，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 1 020 至 2 160 個單位之間，中點數為每年約 **1 590** 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 3 020 個單位（即 700 + 730 + 1 590），即在 2020-21 至 2029-30 年度的十年期合共 **30 200** 個單位，上限和下限分別為 35 900 和 24 500 個單位。

總房屋需求（423 100 個單位）

16. 將以上四個需求因素相加，在 2020-21 至 2029-30 年度十年期內的總房屋需求估算為 **423 100** 個單位（以中點數計），上限和下限分別為 446 600 和 399 600 個單位。

私營房屋市場的空置量調整（1 900 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，我們會考慮相關空置情況，以制訂總房屋供應目標。按照《長策》的既定機制¹¹，我們會考慮私營房屋市場的空置情況，並在總房屋需求的估算中**加入空置量調整**，以釐訂總房屋供應目標。空置量調整（即推算期內估算私營

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 2009 至 2018 年加蓋印花交易每年平均宗數（稅務局提供的數據為 86 190 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 4 310 宗（粗略假設購買宗數的 5% 來自非本地買家），下限約為每年 1 360 宗（粗略假設購買宗數的 1.58% 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 2 160 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 1 020 個單位（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 1 590 個單位。

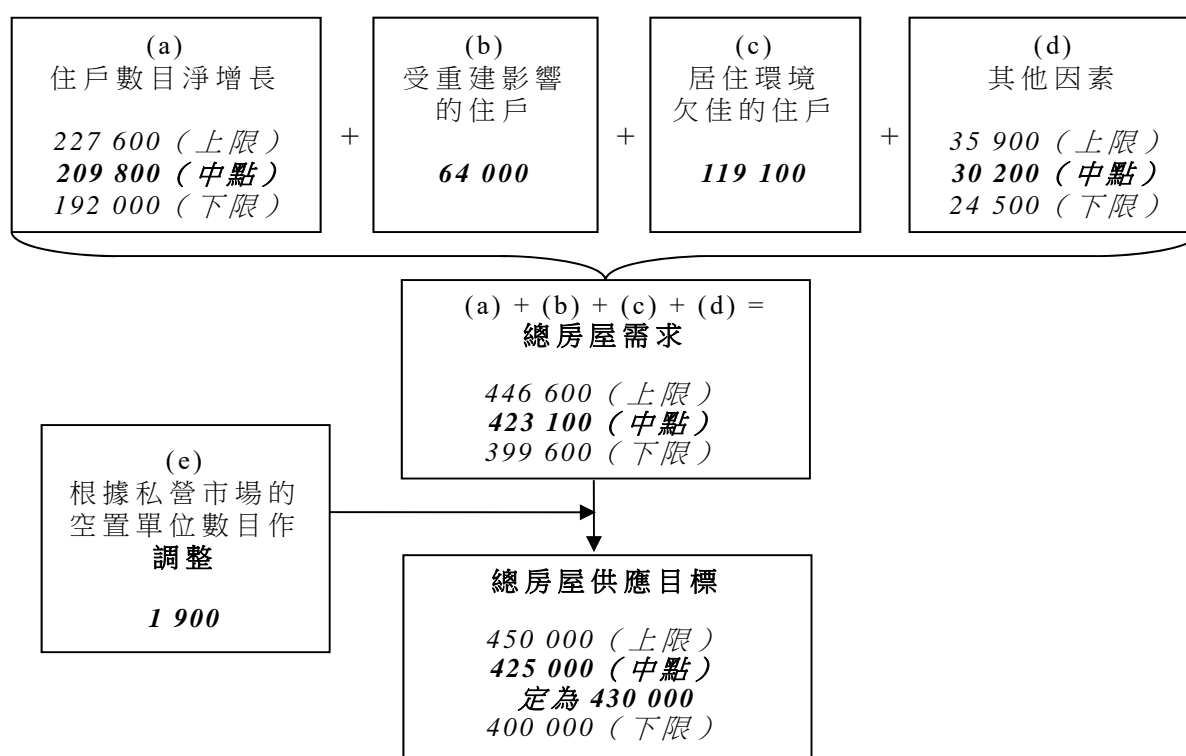
¹¹ 《長策》第 3.1 段指出，「長遠房屋需求推算結果，是推算十年房屋供應目標的基礎。此外，私營房屋市場在任何時間均有一定數量的空置單位。因此，政府會根據未來十年總房屋需求的推算結果，並顧及推算期開始時私營房屋市場的空置單位數目、過往私營房屋的平均空置率，推算未來十年的房屋供應目標…」

房屋空置單位數目的**變化**)是私營房屋市場的空置單位數目在推算期初及推算期末之間的差距。

18. 根據差餉物業估價署有關空置單位在推算期初的數據(約 51 400 個單位¹²),以及過去十年私營房屋市場的平均空置率(即 2009 至 2018 年的 4.1%),在 2020-2021 至 2029-30 年度的十年推算期內的可置量調整為 1 900 個(= 53 300 - 51 400)¹³。

總房屋供應目標

19. 在顧及上述私營房屋市場的可置量調整後,我們推算未來十年總房屋供應目標介乎 400 000 至 450 000 個單位之間,中點數為 425 000 個單位。詳情表述如下—



¹² 根據差餉物業估價署的最新數據(截至 2018 年底)。

¹³ 可置量調整的估算方法概括如下—

$$\begin{aligned}
 &= \begin{array}{l} \text{推算期末時} \\ \text{預計私營房屋} \\ \text{單位總數} \end{array} \times \text{平均空置率} - \begin{array}{l} \text{推算期初時} \\ \text{實際空置單位} \\ \text{數量} \end{array} \\
 &= 1\,300\,000 \text{ 個單位} \times 4.1\% - 51\,400 \text{ 個單位} = 1\,900 \text{ 個單位}
 \end{aligned}$$