

---

## 資料摘要

### 香港的房屋供應

#### 1. 背景

1.1 香港經濟表現在嚴重急性呼吸系統綜合症的影響下減弱，但於2004年全面復蘇。自此以後，物業價格的升勢幾乎從未間斷。新住宅單位供應緊絀、經濟表現穩定導致用家和投資的需求強勁，加上自2009年以來流動資金充裕造成低息環境，令物業價格在這段期間逐步攀升。截至2011年2月，整體物業價格已超越1997年物業市場興旺時的高位。

1.2 因應物業價格不斷上升和置業負擔比率隨後持續惡化的背景，政府自2010年11月起推出多項措施，確保物業市場穩健發展。其中一項措施是在2012年8月就推行長遠房屋策略設立兩級組織架構。該架構包括：(a)長遠房屋策略督導委員會，負責總覽長遠房屋策略下各項房屋環節和措施，並就此向政府提供意見；以及(b)在督導委員會轄下設立的跨部門工作小組<sup>1</sup>。政府計劃於2013年年中，發表規劃周期為10年的長遠房屋策略諮詢文件。

1.3 鑒於長遠房屋策略的重要性，立法會房屋事務委員會在2012年12月於其轄下成立長遠房屋策略小組委員會(下稱"小組委員會")。小組委員會的職權範圍是"研究所有關乎房屋的相關資料及增加房屋供應的方法，以切合社會上各個羣組的需要，並就長遠房屋策略作出建議。"

---

<sup>1</sup> 工作小組負責搜集和檢視關乎房屋的相關資料、檢討房屋和其他相關政策，以及制訂適合的方案供長遠房屋策略督導委員會考慮。

1.4 2012年12月18日，小組委員會於其會議上要求資料研究組進行有關香港房屋供應的研究。因應這項要求，本資料摘要旨在向小組委員會提供關於以下幾方面的資料：私人樓宇和公共房屋現時的供應情況、政府增加房屋供應的措施，以及短中期的房屋供應量預測。

## 2. 現時的房屋供應

2.1 本港的房屋主要有3種供應來源：私人樓宇、公共租住房屋(下稱"公屋")及資助自置房屋。公屋及資助自置房屋由香港房屋委員會(下稱"房委會")及香港房屋協會(下稱"房協")提供。房委會於1973年成立，是負責推行本港大部分公共房屋計劃的法定機構，包括透過提供公屋，協助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭。房協則是一個獨立的非牟利機構，於1948年成立，其主要職能之一是向特定目標羣組提供租金屬可負擔水平的資助房屋。

2.2 截至2012年3月底，本港約有2 599 000個房屋單位，包括約761 000個公屋單位、391 000個資助出售房屋單位，以及1 447 000個私人房屋單位。在2012年第四季，本港約有30.6%的人口居於公屋單位、15.8%的人口居於資助房屋，以及52.9%的人口居於私人樓宇。<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> 在2012年第四季，本港約有0.6%的人口居於臨時房屋。

## 私人樓宇

2.3 在滿足市民的住屋需要方面，私人物業市場扮演重要的角色。過去10年的住宅物業交易數字顯示二手市場確實是置業人士主要的單位供應來源。在2003年至2012年期間，每年平均有99 421宗私人住宅物業交易，其中16 700宗為在一手市場進行的交易，另外82 721宗為在二手市場進行的交易。換言之，超過80%的物業市場交易在二手市場進行。

**表1 —— 2003年至2012年期間私人住宅物業的買賣協議數目／金額及新落成私人住宅單位的數目**

年份	一手銷售		二手銷售		總數		新落成私人住宅單位數目
	買賣協議數目	金額 (百萬港元)	買賣協議數目	金額 (百萬港元)	買賣協議數目	金額 (百萬港元) <sup>(1)</sup>	
2003	26 498	73,048	45 078	80,531	71 576	153,578	26 397
2004	25 694	97,763	74 936	178,973	100 630	276,735	26 036
2005	15 994	93,208	87 368	219,623	103 362	312,832	17 321
2006	13 986	57,725	68 486	174,303	82 472	232,026	16 579
2007	20 123	122,470	103 452	311,561	123 575	434,033	10 471
2008	11 046	77,331	84 885	266,494	95 931	343,827	8 776
2009	16 161	119,222	98 931	306,616	115 092	425,840	7 157
2010	13 646	129,703	122 132	430,983	135 778	560,686	13 405
2011	10 880	130,885	73 582	311,638	84 462	442,527	9 449
2012	12 968	130,968	68 365	321,308	81 333	452,275	10 149
<b>2003年至2012年的平均值</b>	<b>16 700</b>	<b>103,232</b>	<b>82 721</b>	<b>260,203</b>	<b>99 421</b>	<b>363,436</b>	<b>14 574</b>

註：(1) 由於進位關係，數字相加後未必等於總和。  
資料來源：政府統計處及差餉物業估價署。

2.4 不少首次置業人士選擇二手市場上的單位，是因為與新單位相比，他們較容易負擔這些單位。近年新單位供應緊絀，亦是導致二手市場交易佔主導地位的原因。上文**表1**顯示私人住宅單位的落成量在過去10年出現不斷下降的趨勢，2003年最高達到26 397個單位，2004年亦有26 036個，但2012年的落成量只有10 149個。2003年至2012年期間新單位供應緊絀，可參考該段期間在申請售賣土地表(下稱"勾地表")制度下供應的住宅用地數目。

2.5 勾地表制度在1999年開始實施。政府當時引入勾地表制度，是為了與每年推行的賣地計劃互相補足。自亞洲金融危機爆發後，物業市場一直下滑，政府遂於2002年11月宣布推出一系列針對物業市場的措施，令市民對物業市場重拾信心。有關措施包括停止所有預定進行的土地拍賣，以及在2003年年底前暫停推行勾地表制度。此後，新土地只會以勾地方式提供。政府在2003年10月決定自2004年1月起恢復推行勾地表制度。**表2**顯示，在2004-2005財政年度至2009-2010財政年度期間，勾地表制度對刺激住宅用地的供應量作用有限。政府在該段期間只售出30幅住宅用地，所涉及的總面積約為33公頃。

**表2 —— 2004-2005財政年度至2012-2013財政年度的住宅用地賣地結果**

財政年度	售出土地數目	所覆蓋的總面積 (公頃)
2004-2005	5	5.86
2005-2006	3	2.80
2006-2007	9	7.73
2007-2008	8	10.61
2008-2009	1	0.02
2009-2010	4	5.45
<b>小計</b>	<b>30</b>	<b>32.47</b>
2010-2011	11	11.66
2011-2012	25	25.62
2012-2013	22	25.18
<b>小計</b>	<b>58</b>	<b>62.46</b>

資料來源：地政總署。

2.6 政府在2010年2月決定優化土地供應的安排，因應市場情況以公開拍賣或招標方式，主動出售土地。2011年2月，政府公布2011-2012年度賣地計劃會包括勾地表和招標出售土地。這表示除了勾地表外，政府亦會主動以招標方式推售更多土地。政府在2010-2011財政年度至2012-2013財政年度期間合共售出58幅住宅用地，總面積約62公頃，反映出政府主動採取措施增加土地供應。在該段期間，只有10幅住宅用地在勾地表制度下勾出和售出：2010-2011財政年度有7幅，2011-2012財政年度有1幅，而2012-2013財政年度則有2幅。<sup>3</sup>

### 私人住宅單位的供應

2.7 差餉物業估價署把私人住宅單位分為A至E類，各類單位的實用面積分別為少於40平方米、40至69.9平方米、70至99.9平方米、100至159.9平方米，以及160平方米或以上。中小型單位通常界定為屬於A至C類的單位，實用面積少於100平方米。面積較大的單位則通常是指屬於D及E類的單位，實用面積為100平方米或以上。

#### (A)中小型單位的供應

2.8 自2004年起，中小型單位的供應量出現不斷下降的趨勢，在2009年跌至最低的4 740個單位，只及2004年單位供應量約五分之一(見表3)。在2010年至2012年期間，中小型單位的落成量雖然回升至每年平均9 300個單位，但這個新供應量仍較2003年至2009年期間每年約14 560個單位的平均供應量為低。

<sup>3</sup> 2013年2月28日，政府終於宣布自2013-2014財政年度起取消勾地表制度，並會繼續按季公布預定招標的土地，以掌握主動權，全面恢復主動賣地。

**表3 —— 2003年至2012年期間的中小型單位落成量、入住量及空置量**

單位數目

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
落成量	25 000	23 460	16 250	15 130	9 730	7 600	4 740	11 970	8 320	7 730
拆卸量	323	681	491	902	708	1 277	1 503	982	1 517	2 190
減去拆卸量的落成量	24 677	22 779	15 759	14 228	9 022	6 323	3 237	10 988	6 803	5 540
入住量	20 800	30 890	16 150	14 040	19 300	6 290	10 420	5 790	10 770	6 680
空置量	62 980	56 400	56 000	56 190	45 920	45 950	38 770	43 960	40 000	38 860
% <sup>(1)</sup>	6.7	5.9	5.7	5.7	4.6	4.6	3.8	4.3	3.9	3.8

註：(1) 年底空置量佔總存量的百分率。

資料來源：差餉物業估價署。

2.9 在中小型單位供應相對緊絀的情況下，加上受多項因素影響，一般住宅市場有強勁的住家需求，這些因素包括低息、經濟表現穩定、住戶數目增加、離婚率上升，以及每戶人數減少。<sup>4</sup> 表3 顯示，在2003年至2012年期間的大部分時間，入住量不是與減去拆卸量的落成量相若，便是較其為多。結果，自2003年起，空置率持續下跌至2012年最低的3.8%。

### (B)大型單位的供應

2.10 大型單位的空置率持續高於中小型單位的空置率。<sup>5</sup> 由於在2008年至2012年期間的大部分時間，大型單位的供應量急升，而且多於入住量，該兩類單位在空置率方面的差距近年越見明顯(見表4)。在2008年至2012年期間，大型單位佔新單位總落成量的11%至34%，而在2003年至2007年期間則介乎5%至10%，正好反映了這種趨勢。近年大型單位的入住量較低，相信是由於投資者和投機者積極參與大型單位買賣所致，這亦是令空置率高企的原因。

<sup>4</sup> 詳情請參閱Legislative Council Secretariat (2013)。

<sup>5</sup> 由於涉及較大金額，較大型單位在轉售和租賃交易前的空置期通常較長。此外，這類單位的樓面面積較大，進行翻新和裝修工程需時，同樣會導致空置期較長。

**表4 —— 2003年至2012年期間的大型單位落成量、入住量及空置量**

單位數目

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
落成量	1 400	2 580	1 070	1 450	740	1 180	2 420	1 440	1 130	2 420
拆卸量	67	20	87	146	118	139	156	205	149	330
減去拆卸量的落成量	1 333	2 560	983	1 304	622	1 041	2 264	1 235	981	2 090
入住量	2 410	510	1 300	2 360	550	600	670	2 240	630	870
空置量	5 800	7 850	7 540	6 480	6 550	6 990	8 580	7 570	7 920	9 140
% <sup>(1)</sup>	8.0	10.4	9.9	8.4	8.4	8.8	10.5	9.2	9.5	10.7

註：(1) 年底空置量佔總存量的百分率。

資料來源：差餉物業估價署。

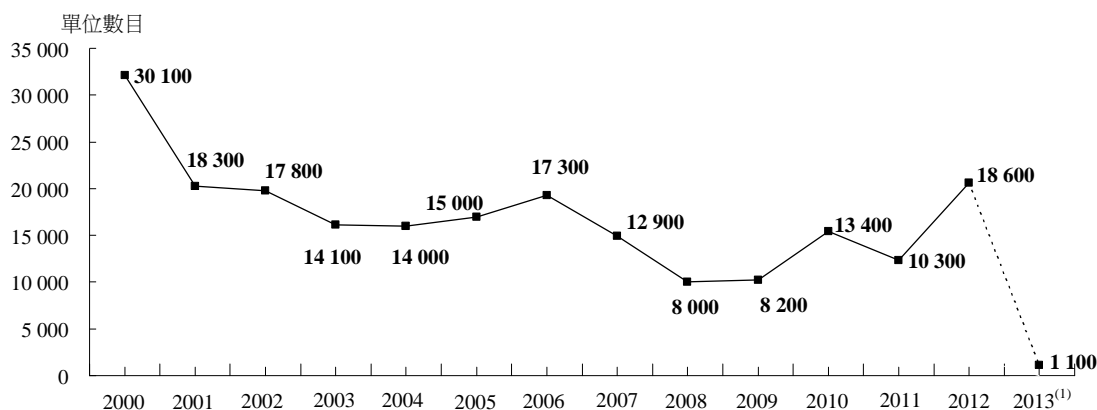
### 私人住宅單位興建量

2.11 在2001年至2007年期間，私人住宅單位的興建量介乎12 900個至18 300個單位(見圖1)，但全球金融危機爆發後，物業價格受壓，私人住宅單位的興建量跌至2008年的低位8 000個。私人住宅單位興建量在2009年回升，隨後在2012年升至自2001年以來最高的18 600個單位，而與2011年的10 300個單位相比，升幅達81%。本地物業市場暢旺及限制興建"發水樓"的新指引於2011年4月1日生效，可能是導致興建量急升的原因。為了在總樓面面積寬免方面獲得好處，發展商可能會趕着在新指引生效前動工興建私人住宅單位。<sup>6</sup>

2.12 私人住宅單位興建量近日回落，在2013年第一季低見1 100個單位。政府於2013年2月底推出進一步的需求管理措施，以遏抑熾熱的物業市場。物業發展商會否就政府推出有關措施後於開展新發展項目方面更趨謹慎，尚未能夠確定。

<sup>6</sup> 樓宇體積過大及過高會對環境造成負面影響。為了回應市民對這方面的關注，政府引入新的政策措施，推廣優質及可持續的建築環境。有關措施包括降低多項設施(例如露台、工作平台及康樂設施)的現行總樓面面積寬免水平，以及把就住宅發展項目批出的總樓面面積寬免整體上限定為10%。

圖1 —— 私人住宅單位興建量



註：(1) 截至2013年3月底的臨時數字，先前各個年度的數字則為全年數字。  
資料來源：運輸及房屋局。

## 公共租住房屋

2.13 政府透過推行公屋計劃，協助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭。**表5**顯示2002-2003財政年度至2011-2012財政年度所興建的公屋單位數目。

**表5 —— 2002-2003財政年度至2011-2012財政年度的公共租住房屋建設量**

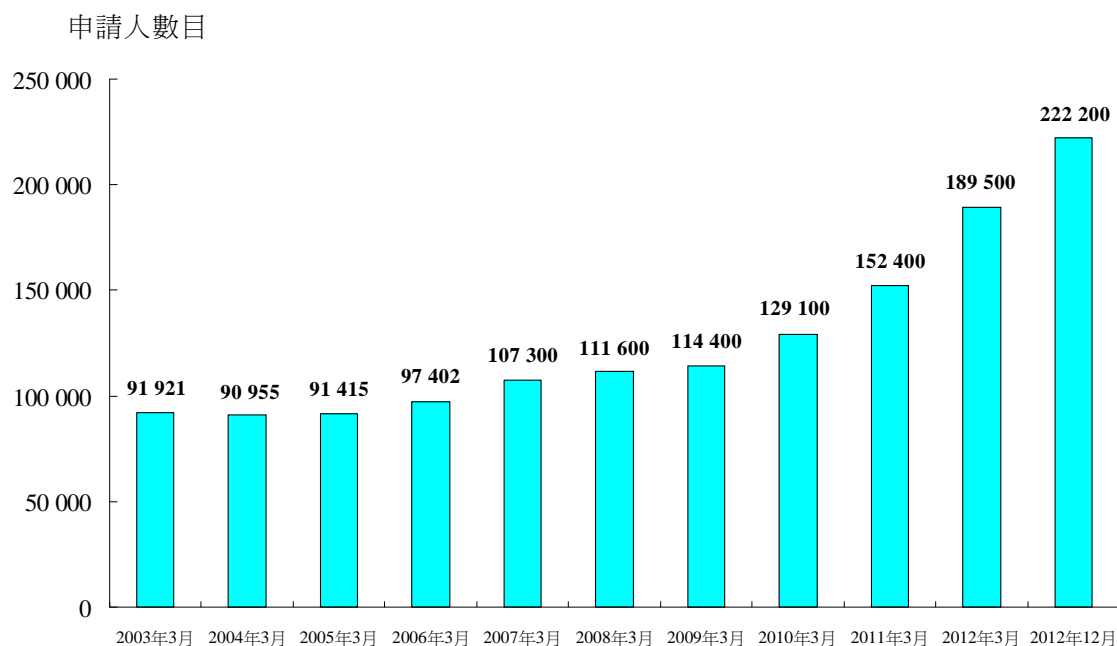
財政年度	單位數目		
	香港房屋委員會	香港房屋協會	總數
2002-2003	20 390	0	20 390
2003-2004	15 148	243	15 391
2004-2005	24 682	333	25 015
2005-2006	17 153	0	17 153
2006-2007	7 192	0	7 192
2007-2008	13 726	872	14 598
2008-2009	19 050	0	19 050
2009-2010	15 389	0	15 389
2010-2011	13 672	0	13 672
2011-2012	11 186	0	11 186
<b>每年平均建設量</b>	<b>15 759</b>	<b>145</b>	<b>15 904</b>

資料來源：香港房屋委員會。



2.14 **表5** 顯示過去10年的新公屋單位建設量甚為波動，在2004-2005財政年度達到最高的25 015個，在2006-2007財政年度則低見7 192個。以近年來說，在2009-2010財政年度至2011-2012財政年度期間，公屋單位建設量為每年平均13 416個，較2002-2003財政年度至2008-2009財政年度期間每年16 970個單位的平均建設量為低。公屋建設量不穩定可能已對公屋輪候冊上輪候公屋單位的人數造成影響。<sup>7</sup> 公屋單位申請人由2000年代中期的每年約110 000人，大幅增至2012年12月底的約222 200人。

**圖2 —— 公屋輪候冊上輪候公屋單位的申請人數目**



資料來源：香港房屋委員會。

<sup>7</sup> 政府已設置公屋輪候冊，按照合資格申請人的登記次序，向他們配編公屋單位。政府承諾把一般申請者的平均輪候時間維持在3年，長者1人申請者的平均輪候時間為兩年。

## 資助自置房屋

2.15 自1978年起，政府根據各項資助自置房屋計劃，以折扣價把資助房屋單位售予中低收入家庭。截至2012年12月底，政府合共售出約390 900個此類單位。這些資助自置房屋計劃包括房委會推行的居者有其屋(下稱"居屋")計劃、私人機構參建居屋計劃(下稱"私人參建計劃")和租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")，以及房協的住宅發售計劃和夾心階層住屋計劃。房委會在2003年停建和停售居屋單位、終止私人參建計劃，以及停售租置計劃下的公屋單位。因應近年對置業的訴求不斷增加，政府在2011年10月宣布恢復推行居屋計劃。由房委會興建的首批居屋單位預計在2014年預售。

**表6 —— 2002-2003財政年度至2011-2012財政年度的資助出售房屋建設量**

單位數目			
財政年度	香港房屋委員會 <sup>(1)</sup>	香港房屋協會 <sup>(2)</sup>	總數
2002-2003	0	0	0
2003-2004	320	0	320
2004-2005	0	0	0
2005-2006	0	0	0
2006-2007	1 200	576	1 776
2007-2008	1 386	576	1 962
2008-2009	1 624	0	1 624
2009-2010	370	0	370
2010-2011	1 110	0	1 110
2011-2012	0	0	0
<b>每年平均供應量</b>	<b>601</b>	<b>115</b>	<b>716</b>

註：(1) 房委會的資助出售房屋單位建設量數字包括在居屋計劃、私人參建計劃及可租可買計劃／重建置業計劃下所建成的單位的數字。在2002年至2004年期間落成而未有指定用途的剩餘居屋計劃／私人參建計劃單位的落成時間，以該等單位首次推出發售的時間為準。

(2) 房協的出售房屋單位建設量數字包括在住宅發售計劃、夾心階層住屋計劃及市區改善計劃下所建成的單位的數字。

資源來源：《香港統計年刊》。

### 3. 政府增加房屋供應的措施

3.1 政府在2012年8月及9月初公布一系列措施，加強其在增加房屋供應方面進行的工作。**表7** 綜述了該等措施。

**表7 —— 增加房屋供應的措施**

<b>短期措施</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安排在2012年年底前將置安心資助房屋計劃(下稱"置安心計劃")首批位於青衣的約1 000個單位以折扣價售予目標家庭<sup>(1)</sup>；</li> <li>• 在2012年第四季推出已納入2012-2013年度賣地計劃的6幅住宅用地，由政府主動出售，連同將於同一季度招標的西鐵荃灣西站物業發展項目，兩者合共將提供約2 650個新單位；</li> <li>• 在2013年年初出售830個剩餘居屋單位；</li> <li>• 在2013年年中動工，將柴灣工廠大廈改建為180個出租公屋單位，並邀請市區重建局以先導計劃形式重新發展兩棟工業大廈；及</li> <li>• 加快審批預售未建成單位的申請。</li> </ul>
<b>中期措施</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有意把原先用作置安心計劃的餘下4 000個單位，用折扣價以資助出售房屋發售；</li> <li>• 將啟德發展區部分原先預留予市區重建局以興建更多"樓換樓計劃"單位但仍未有發展計劃的用地，批予房委會興建居屋單位；</li> <li>• 把36幅政府、機構或社區用地及其他政府用地改作住宅用途，以提供約11 900個公共及私人房屋單位；</li> <li>• 把長沙灣1幅休憩用地改為興建2 300個出租公屋單位；及</li> <li>• 在規劃和建築物的監管制度下研究把現有工業大廈改作過渡性住宅用途的潛力。</li> </ul>

註：(1) 房協在2012年12月推出首個置安心計劃項目(即青衣綠悠雅苑)，接受市民申請，所有單位在2013年4月售出。

表7 —— 增加房屋供應的措施(續)

**港人港地**

- 推行"港人港地"措施，在利用土地作住宅發展用途時優先照顧港人的住屋需要。就選定出售的土地而言，政府會透過訂立賣地條件，限制在該等土地上興建的單位只可出售和轉售予香港永久性居民。政府會在兩幅位於啟德發展區的土地試行這項措施，而該兩幅土地會在2013年第一季推出發售。<sup>(2)</sup>

註：(2) 該兩幅土地在2013年3月28日開始招標，2013年5月31日截標。

資料來源：Government of the Hong Kong Special Administrative Region (2012)。

3.2 除了政府在2012年8月至9月公布的措施外，行政長官亦在2013年施政報告中宣布多項與房屋及土地供應有關的措施。該等措施旨在達致4項房屋政策目標，分別為：

- (a) 協助基層家庭"上樓"，滿足該等家庭的基本住屋需要；
- (b) 協助市民按自己的負擔能力和情況選擇居所，並鼓勵有能力負擔的市民自置居所；
- (c) 在公屋之上提供資助自置房屋，以建立循序漸進的房屋階梯；及
- (d) 維持私人物業市場穩健發展，以及優先照顧香港永久性居民的需要。

3.3 2013年施政報告公布，政府會透過以下方法，在增加資助房屋的供應：

- (a) 在2018年起計的5年內，以興建至少100 000個公屋單位作為建屋目標；

- (b) 把沙田 1 幅土地撥給房協發展資助房屋項目，以及把沙頭角 1 幅土地撥給房協發展租住房屋，合共提供約 1 000 個單位；
- (c) 檢視所有計劃中的項目，並適度增加地積比率；
- (d) 採取行動以打擊濫用公屋資源的行為，連同租戶自願交還的公屋單位，每年平均會淨收回約 7 000 個單位；
- (e) 在 2014 年預售約 2 100 個新居屋單位；
- (f) 撥出原來預留進行置安心計劃的 4 幅位於大埔、鑽石山、彩虹和馬鞍山的土地，興建新居屋；及
- (g) 檢討和加快公共房屋單位的建造過程，以及研究有何方法簡化根據不同規管要求進行的技術評估工作。

### 政府為增加房屋供應而建議／推行的其他措施

#### *加快建造過程*

3.4 市民一直要求加快公共房屋和私人樓宇的建造過程，以應付房屋需求。關於私人樓宇的建造過程，據報在 37 幅自 2010-2011 年度以來拍賣或招標的土地中，有 13 幅已閒置超過 1 年，包括 1 幅閒置了 26 個月才動工的土地。另有 8 幅土地則在拍賣或招標後 1 年才動工。<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> 《統計3年度37地皮 逾半地皮批出1年未動工》，明報，2013年2月17日。

3.5 此外，測量師及建築界專業人士曾促請政府檢討其土地行政程序及發展圖則審批過程的效率。他們特別要求地政總署在專業人士取得所需的核准及證書方面，訂明一個固定的處理標準和時限。他們聲稱，現時的審批制度過於繁複，而且並不合理。過往需時 3 至 4 年完成的物業發展項目，現在由於審批過程冗長，以致需要 6 至 10 年才可完成。

### *縮短建築規約期限*

3.6 有關方面一直促請政府訂定較短的建築規約期限(下稱"期限")，以縮短由土地批出至住宅單位推出市場發售所需的時間。就發展項目而言，土地擁有人須在批地文件或契約條件所指明的期限內，建成批地文件或契約條件所訂明的最低總樓面面積，並取得由建築事務監督發出的佔用許可證。一般而言，住宅發展項目的期限為土地契約文件日期起計的 48 個月至 72 個月不等，但實際期限則視乎發展項目的規模和複雜程度而定。在訂定一段合理的期限之前，政府會考慮不同的因素，例如是否需要拆卸原有建築物才可進行重建，或是否需要向政府提交所要求的影響評估資料。

3.7 政府認為縮短期限可能會影響建築質素，因此在為發展項目訂立一段合理的期限時會考慮各種因素，例如每個發展項目的發展規模、複雜程度和個別情況。

## 簡化公共房屋的建造過程

3.8 因應有需要加快供應更多公共房屋，房委會過去多年不斷優化建造過程，把準備各項可行性研究、諮詢區議會和地區人士，以及進行初步規劃和設計所需的時間，由3年縮短至1年。根據運輸及房屋局的資料，興建1幢40層高的樓宇的房屋項目過往通常需時約7年完成，但現時在快速程序下可縮短至在5年內完成。快速程序的特點是以1年時間進行規劃和設計、半年時間進行招標、1年時間進行地基工程，以及另外兩年半時間進行上蓋工程(見附錄)。<sup>9</sup>

## 重建舊屋邨

3.9 房委會在2011年優化其就重建舊公共屋邨所訂的政策，根據更多重要因素考慮是否清拆及重建舊公共屋邨。除了運用在全面結構勘察計劃<sup>10</sup>下就結構安全和修葺方案的經濟效益所訂的準則外，房委會亦會研究舊公共屋邨重建後的發展潛力和是否有合適的遷置資源。這個優化的重建政策旨在兼顧現有樓宇的可持續使用能力和舊屋邨的重建潛力。白田邨獲選為上述優化政策下的首個重建項目。分階段進行的清拆工程會在2014年或之前展開，而為數約5 650個新單位會在2018年至2023年期間分階段建成，所增加的單位淨數目約為2 150個。

<sup>9</sup> 運輸及房屋局提供的資料。

<sup>10</sup> 房委會在2005年推出全面結構勘察計劃，以審視舊公共屋邨的情況，目的在於瞭解舊屋邨的樓宇狀況，以及確定所需進行的修葺和鞏固工程，使樓宇可繼續使用一段合理的時間，例如最少15年。房委會會根據勘察結果，為個別舊屋邨制訂改善及修葺方案；如為樓宇進行修葺不符合經濟效益，房委會會考慮是否需要清拆有關樓宇。

#### 4. 公共房屋供應量預測

4.1 根據房委會所作的預測，在2012-2013年度至2016-2017年度期間將會提供的公共房屋單位約有81 100個。在這段預測期內提供的上述公共房屋單位總數中，有79 000個是公屋單位，即由2012-2013年度開始每年平均提供的公屋單位有15 800個。

**表8 —— 2012-2013年度至2016-2017年度期間的公共房屋預測建設量**

單位數目

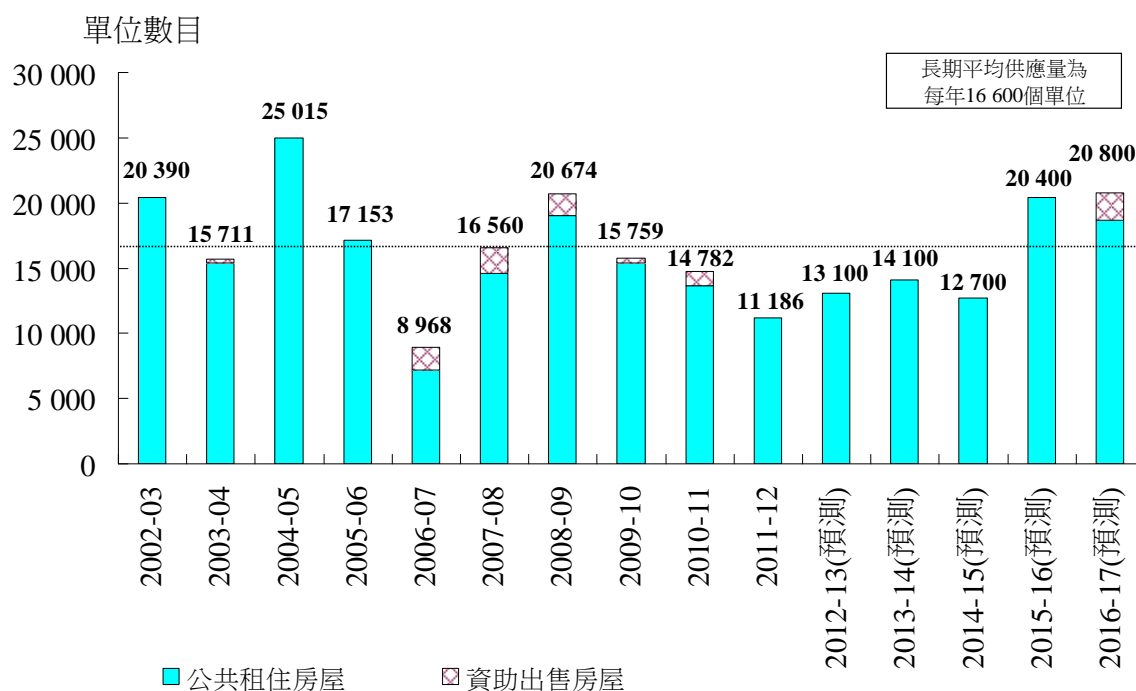
年度	公共租住房屋	資助出售房屋	總數
2012-2013	13 100	0	13 100
2013-2014	14 100	0	14 100
2014-2015	12 700	0	12 700
2015-2016	20 400	0	20 400
2016-2017	18 700	2 100	20 800
<b>總數</b>	<b>79 000</b>	<b>2 100</b>	<b>81 100</b>

資料來源：香港房屋委員會。

4.2 過去10年，公共房屋的供應量為每年平均16 600個單位。圖3顯示公共房屋日後的每年供應量在2012-2013年度至2014-2015年度會低於這個長期平均數，並會在隨後兩個年度高出這個平均數。



圖3 —— 公共房屋供應量



資料來源：香港房屋委員會。

### 公共租住房屋

4.3 房委會設有以5年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，並會因應最新的供求情況，每年對公屋建設量作適當調整。在2012-2013年度至2016-2017年度的5年期內，將會興建的公屋單位合共約有79 000個(見表9)。在這些新公屋單位中，大部分單位位於市區(55%)及擴展市區(28%)，餘下單位則位於新界(18%)。

**表9 —— 按區域劃分的2012-2013年度至2016-2017年度公共租住房屋單位預測建設量**

完工年度／區域	地區	預定興建的公屋單位數目
<b>2012-2013</b>		
市區	九龍城	5 200
	觀塘	2 700
	深水埗	1 400
擴展市區	沙田	2 800
新界	屯門	1 000
<b>小計</b>		<b>13 100</b>
<b>2013-2014</b>		
市區	九龍城	8 200
	深水埗	1 500
擴展市區	葵青	2 300
	西貢(將軍澳)	2 100
<b>小計</b>		<b>14 100</b>
<b>2014-2015</b>		
市區	深水埗	2 900
	黃大仙	1 000
擴展市區	沙田	3 000
新界	北區	1 400
	元朗	4 400
<b>小計</b>		<b>12 700</b>
<b>2015-2016</b>		
市區	東區	200
	觀塘	9 600
擴展市區	沙田	8 000
新界	大埔	500
	元朗	2 100
<b>小計</b>		<b>20 400</b>
<b>2016-2017</b>		
市區	觀塘	9 200
	深水埗	400
	黃大仙	900
擴展市區	離島(東涌)	3 500
新界	屯門	4 700
<b>小計</b>		<b>18 700</b>
<b>總數：</b>		<b>79 000</b>

註：數字計至最近的百位整數，而由於進位關係，數字相加後未必等於總和。  
資料來源：Transport and Housing Bureau (2013b)。

---

4.4 2013年施政報告公布，每年透過現有租戶交還單位及採取針對濫用公屋資源的執法行動而收回的單位平均約有7 000個。若把這些被收回的單位計算在內，未來5年每年平均約有23 000個單位可供編配予公屋輪候冊申請人。

#### 資助出售房屋

4.5 一如上文所述，因應中低收入家庭對置業的訴求不斷增加，政府已決定恢復興建及發售居屋單位。政府會在2016-2017年度起計的4年內合共提供約17 000居屋單位，以及在其後每年平均提供約5 000個居屋單位。

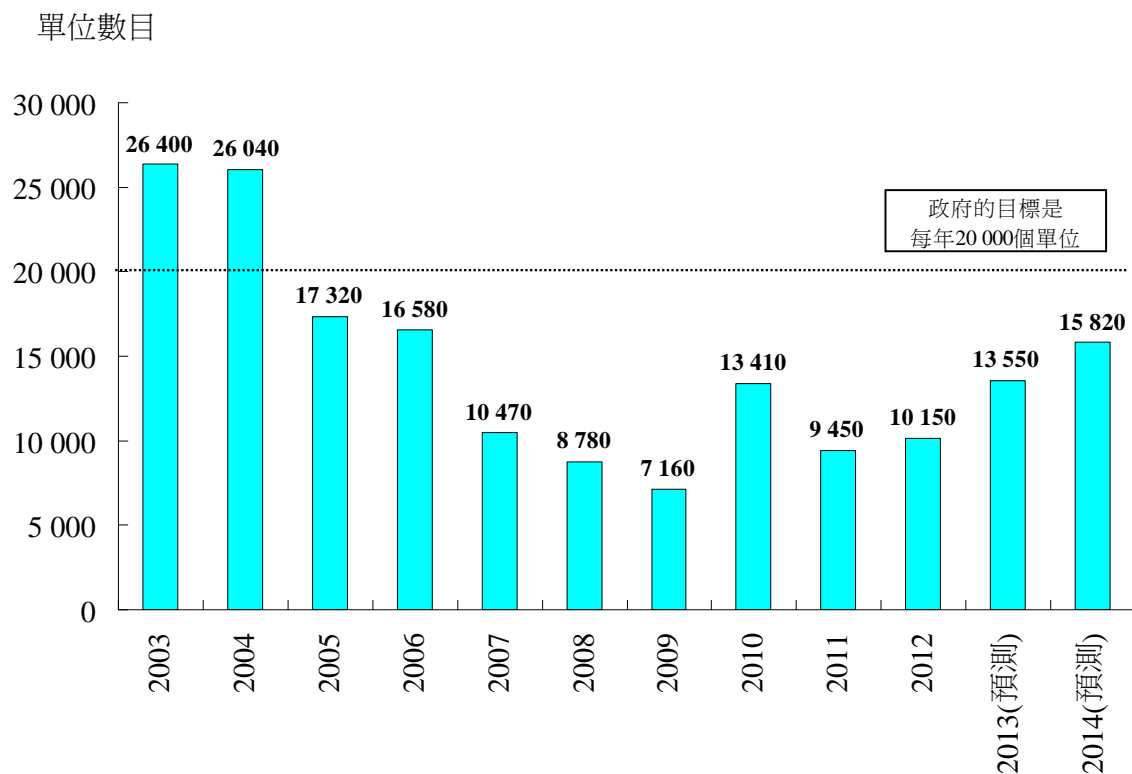
4.6 首批6個居屋項目的用地分別位於沙田、荃灣、葵青及元朗。房委會現正就興建該等項目的居屋單位進行相關籌備工作，而建造工程會在2013年年中展開。除了位於顯田街的項目因為出現難以處理的地盤限制而將會在2017-2018年度完成外，其餘5個項目將會在2016-2017年度完成。此外，房委會亦與其他政府部門和政策局合作，在全港不同地區物色適合的土地興建居屋，以確保會在2016-2017年度起計的4年內合共建成17 000個居屋單位。這些土地包括啟德地盤及4幅分別位於彩虹、鑽石山、馬鞍山及大埔區的前置安心計劃用地。

## 5. 私人樓宇供應量預測

### 差餉物業估價署所作的短期預測

5.1 財政司司長在其發表的2013-2014年度財政預算案演辭中表示，"政府在私人住宅土地供應的目標，是維持每年平均提供可興建約20 000個單位的土地"。在新單位的供應量方面，差餉物業估價署預測在2013年提供的私人單位合共會有13 550個，較2012年多33%，亦是自2006年以來的最高水平。私人單位的供應量在2014年會進一步增至15 820個。在2013年所建成的新單位中，約有83%位於新界，餘下17%則大約平均分布於港島及九龍。在地區層面上，位於將軍澳及元朗的新單位各佔25%。新界提供的新單位在2014年會下跌至56%，其中元朗、荃灣及沙田的供應量共佔落成量約40%。

圖4 —— 私人樓宇供應量及短期預測

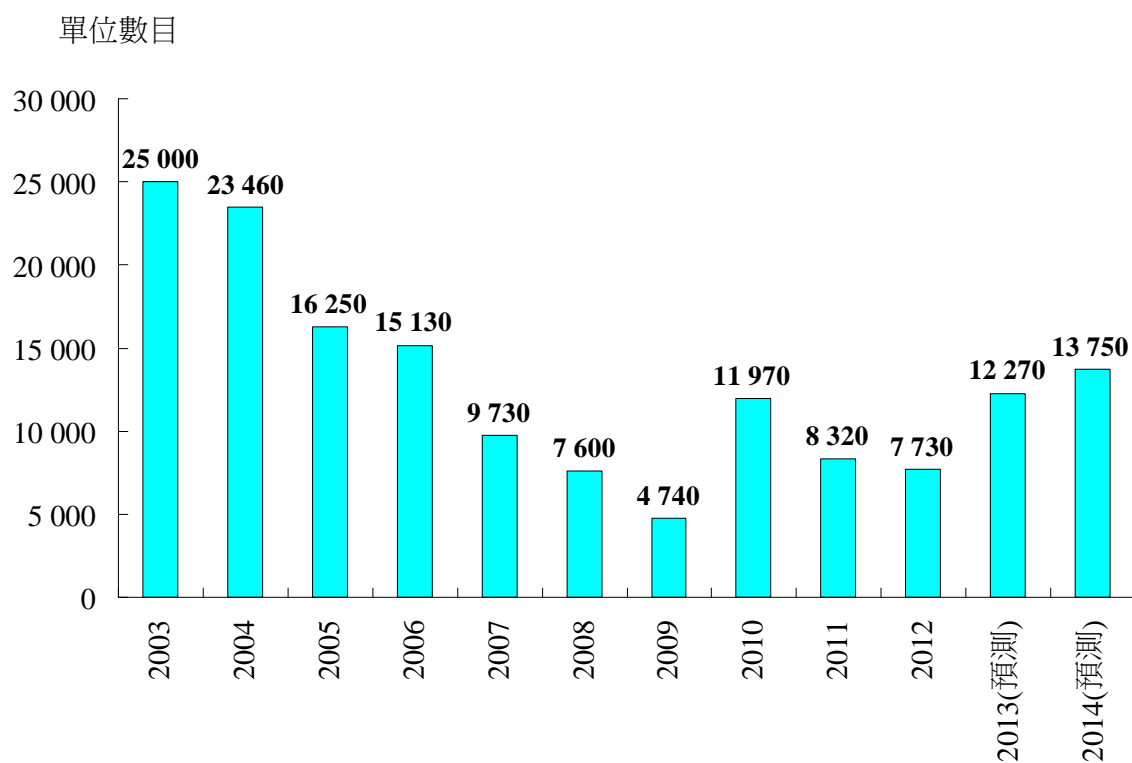


資料來源：差餉物業估價署。

## 中小型單位

5.2 根據差餉物業估價署的資料，中小型單位的供應量將會顯著增加，在2013年增至12 270個單位及在2014年增至13 750個單位，而在2012年則是7 730個單位。新供應的中小型單位在2013年及2014年所建成的新單位總數中，分別佔91%和87%。向前展望，政府近日實施在賣地條件中指明單位的最低數目及／或單位的面積限制的政策，應有助維持日後的中小型單位供應量。

圖5 —— 中小型單位供應量及短期預測



資料來源：差餉物業估價署。

5.3 2012年，政府提出一項優化土地供應的措施，在賣地條件中指明將會興建的單位的最低數目及單位的面積限制，以增加市場上中小型單位的供應，該項措施亦稱為"限呎盤"計劃。<sup>11</sup> 政府在2011-2012年度引入另一項措施，要求發展商在某些住宅用地提供不少於一定數量的單位，這項措施稱為"限量盤"計劃。

5.4 政府在賣地條件中施加限呎及／或限量的要求後，在2011-2012年度售出的住宅用地合共可提供的7 900個單位中，有6 600個單位(即77%)屬"限呎盤"或"限量盤"。至於2012-2013年度(截至2013年2月初)，根據估算，在售出的住宅用地估計可提供的單位數目和其中屬"限呎盤"及／或"限量盤"的單位數目，分別為5 100個及4 600個(即89%)。<sup>12</sup>

### 大型單位

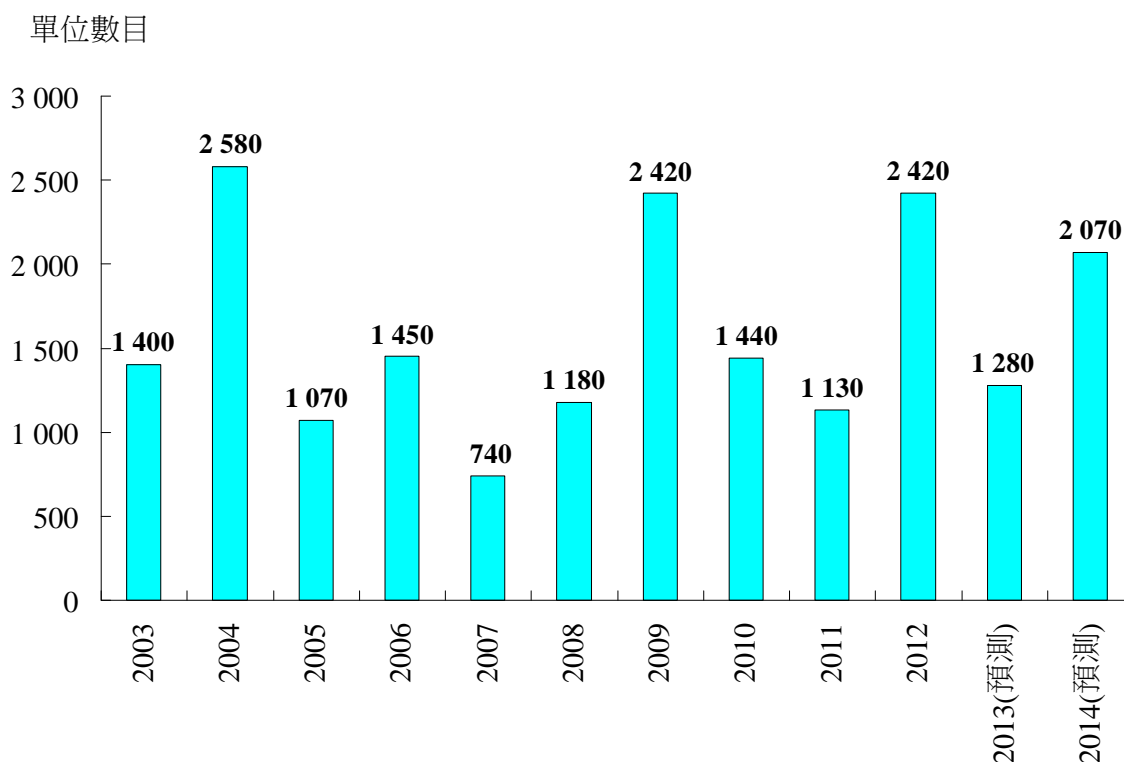
5.5 根據差餉物業估價署的資料，在2013-2014年度期間，大型單位的供應量甚為波動(見圖6)。該署預測該類單位的供應量在2013年會減少47%，下跌至1 280個單位，繼而會在2014年回升62%，達至2 070個單位。

---

<sup>11</sup> 首幅以招標方式出售的"限呎盤"住宅用地涉及位於元朗的發展項目。有關的賣地條件指明了該發展項目的單位總數不得少於960個，包括800個實用面積為35平方米至40平方米及160個實用面積為40平方米以上至60平方米的單位。

<sup>12</sup> Development Bureau (2013d)。

圖6 —— 大型單位供應量及短期預測



資料來源：差餉物業估價署。

### 運輸及房屋局所作的中期預測

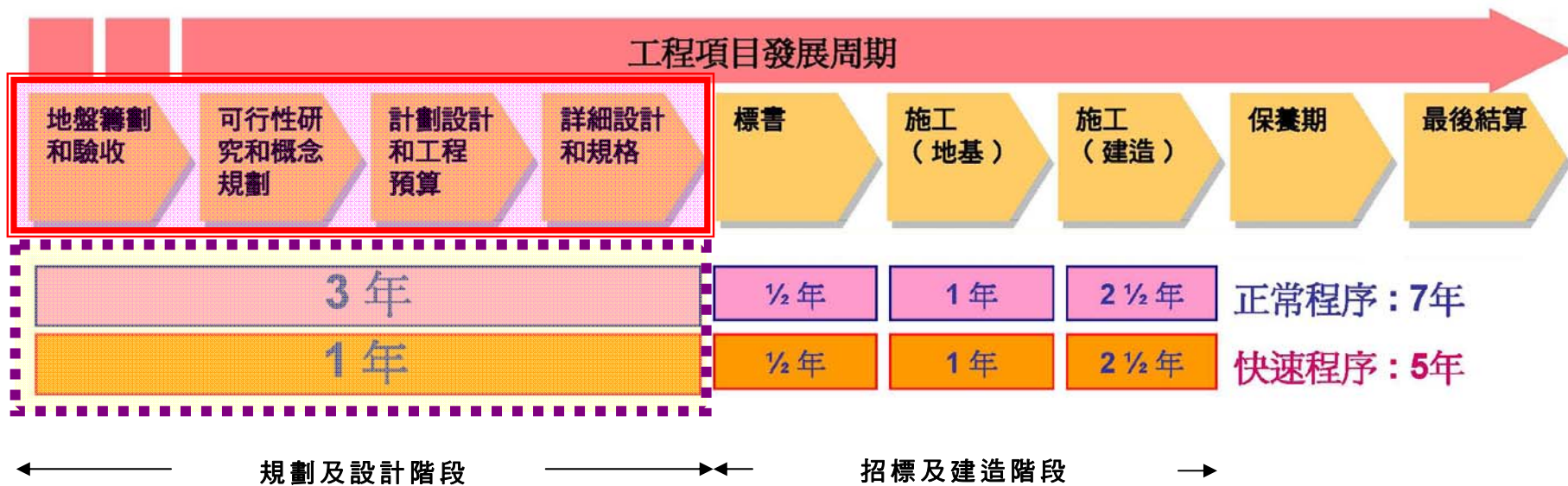
5.6 根據運輸及房屋局所公布的私人樓宇供應量資料，未來3至4年合共會有67 000個新單位供應。有關數字包括(a)已建成住宅項目中的4 000個未售出單位、(b)把建築中的53 000個單位減去7 000個已預售單位後的單位，以及(c)可隨時在已批出的土地上動工興建的17 000個單位。

黃鳳儀  
2013年5月28日  
電話：3919 3217

資料摘要為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

附錄

公共租住房屋和居者有其屋單位的建築工程項目發展周期



資料來源：運輸及房屋局



---

## 參考資料

1. Buildings Department. (2005-2013) *Monthly Digest*.
2. Census and Statistics Department. (2002-2013a) *Hong Kong Annual Digest of Statistics*.
3. Census and Statistics Department. (2002-2013b) *Hong Kong Monthly Digest of Statistics*.
4. Department of Justice. (2013a) *The Buildings Ordinance (Cap. 123)*.
5. Department of Justice. (2013b) *Town Planning Ordinance (Cap. 131)*.
6. Development Bureau. (2013a) *Administration's paper on 2013 Policy Address - Policy Initiatives of Development Bureau*. Paper submitted to the Panel on Development of the Legislative Council for discussion on 22 January 2013. LC Paper No. CB(1)428/12-13(03).
7. Development Bureau. (2013b) *Administration's paper on flats with size/number restrictions*. Follow-up Paper submitted to the Panel on Development of the Legislative Council for discussion on 22 January 2013. LC Paper No. CB(1)553/12-13(01).
8. Development Bureau. (2013c) *Legislative Council Brief: Hong Kong Property for Hong Kong People*. Available from: [http://sobfle02.legco.hksar/sharedoc/r&d/Hong\\_Kong\\_Property\\_for\\_Hong\\_Kong\\_People-e.pdf](http://sobfle02.legco.hksar/sharedoc/r&d/Hong_Kong_Property_for_Hong_Kong_People-e.pdf) [Accessed May 2013].
9. Development Bureau. (2013d) *Satisfying different types of accommodation needs*. 10 March 2013.
10. Government of the Hong Kong Special Administrative Region. (2012) *Third Quarter Economic Report 2012*.
11. GovHK. (2002-2012) *Hong Kong Yearbook*. Available from: <http://www.yearbook.gov.hk/> [Accessed May 2013].

- 
12. GovHK. (2003-2013) *Economic Background and Prospects*. Available from: <http://www.hkeconomy.gov.hk/> [Accessed May 2013].
  13. GovHK. (2012a) *Press Releases, LCQ1: Rents of private domestic units*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201212/19/P201212190328.htm> [Accessed May 2013].
  14. GovHK. (2012b) *Press Releases, LCQ9: Waiting time for allocation of public rental housing units*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201204/25/P201204250254.htm> [Accessed May 2013].
  15. GovHK. (2012c) *Press Releases, LCQ10: HOS Secondary Market*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201212/05/P201212050224.htm> [Accessed May 2013].
  16. GovHK. (2012d) *Press Releases, LCQ16: Supply of public housing*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201211/14/P201211140251.htm> [Accessed May 2013].
  17. GovHK. (2012e) *Press Releases, LCQ16: Vacant private residential flats*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201212/19/P201212190309.htm> [Accessed May 2013].
  18. GovHK. (2012f) *Press Releases, LCQ20: Allocation of PRH flats*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201202/22/P201202220260.htm> [Accessed May 2013].
  19. GovHK. (2013a) *2013 Policy Address*. Available from: <http://www.policyaddress.gov.hk/2013/index.html> [Accessed May 2013].
  20. GovHK. (2013b) *Press Releases, LCQ5: Supply of public rental housing on Hong Kong Island*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201304/17/P201304170324.htm> [Accessed May 2013].

- 
21. GovHK. (2013c) *Press Releases, LCQ8: Redevelopment of aged public rental housing estates*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201302/27/P201302270213.htm> [Accessed May 2013].
  22. GovHK. (2013d) *Press Releases, LCQ12: Measures to increase supply of residential sites and units*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201301/30/P201301300299.htm> [Accessed May 2013].
  23. GovHK. (2013e) *Press Releases, LCQ13: Supply of private housing*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201302/20/P201302200394.htm> [Accessed May 2013].
  24. GovHK. (2013f) *Press Releases, LCQ15: Building Covenant period*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201301/23/P201301230362.htm> [Accessed May 2013].
  25. GovHK. (2013g) *The 2013-14 Budget*. Available from: <http://www.budget.gov.hk/> [Accessed May 2013].
  26. Hong Kong Housing Authority. (2002-2012) *Annual Report*. Available from: <http://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/publication-archive/index.html> [Accessed May 2013].
  27. Hong Kong Housing Authority. (2013) *Housing in Figures 2012*. Available from: <http://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/publications-and-statistics/HIF.pdf> [Accessed May 2013].
  28. Housing Department. (2012) *Administration's paper on "Extending the Home Ownership Scheme secondary market to white form buyers"*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 5 November 2012. LC Paper No. CB(1)107/12-13(02).
  29. Legislative Council Secretariat. (2013) *Information Note on Housing demand in Hong Kong*. LC Paper No. IN14/12-13.

- 
30. Rating and Valuation Department. (2005-2013) *Hong Kong Property Review*. Available from: [http://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr\\_previous.html](http://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr_previous.html) [Accessed May 2013].
  31. Transport and Housing Bureau. (2002-2013) *Statistics on Private Housing Supply in Primary Market*.
  32. Transport and Housing Bureau. (2012) *Administration's paper on the short to medium term housing and land supply measures announced by the Chief Executive on 30 August 2012*. Paper submitted to the Joint meeting on Panel on Development and Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 9 November 2002. LC Paper No. CB(1)128/12-13(01).
  33. Transport and Housing Bureau. (2013a) *Administration's paper on "2013 Policy Address – Housing-related policy initiatives of Transport and Housing Bureau"*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 18 January 2013. LC Paper No. CB(1)438/12-13(01).
  34. Transport and Housing Bureau. (2013b) *Administration's paper on "2012/13 - 2016/17 Public Housing Construction Programme"*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 8 February 2013. LC Paper No. CB(1)516/12-13(05).
  35. Transport and Housing Bureau. (2013c) *Administration's paper on "Addressing the Housing Needs of Specific Groups in the Community"*. Paper submitted to the Subcommittee on the Long Term Housing Strategy of the Legislative Council for discussion on 27 February 2013. LC Paper No. CB(1)600/12-13(02).
  36. Transport and Housing Bureau. (2013d) *Memorandum for the Subsidised Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority: Revitalising the Home Ownership Scheme Secondary Market*. Paper No. SHC32/2010. Available from: <http://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/consultation/shc3210.pdf> [Accessed May 2013].
  37. Wiser Information Limited. (2013) *LegCo News Clipping Services from 1 January 2010 to 27 May 2013*.
-