

房屋需求研究

一九九六年十月

劉騏嘉小姐
胡志華先生
李敏儀女士
李兆麟先生

立法局秘書處
資料研究及圖書館服務部

香港中區雪廠街11號
中區政府合署西座4字樓
電話：(852)2869 7735
圖文傳真：(852)2525 0990

目錄

	頁
研究報告摘要	
第一部分 —— 引言	1
背景	1
目的	1
研究方法	1
第二部分 —— 住屋情況分析	2
房舍數目	2
居住人數	2
香港的建屋量	3
第三部分 —— 房屋的需求	6
私人樓宇的需求	6
公共房屋的需求	6
租住公屋	6
居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃所提供的公共房屋	9
已在輪候冊上的申請人對租住公屋的需求	11
清拆重建租住公共屋邨帶來對租住公屋的需求	14
清拆臨時房屋區帶來對租住公屋的需求	15
寮屋帶來對租住公屋的需求	17
平房區帶來對租住公屋的需求	19
緊急事故／天災及恩恤個案帶來對租住公屋的需求	20
租住公屋的編配	21
第四部分 —— 影響房屋需求的因素	24
人口增長	24
人口增長的原因	24
其他導致人口增長的因素	26
其他房屋需求	28
單身老人	28
街頭露宿者	29
床位寓所	29
第五部分 —— 資料摘要表	30
附錄一	31
附錄二	32
附錄三	33
參考資料	34

研究報告摘要

1. 過去十年，香港市民的整體居住環境已大為改善。一九九五年，全港人口有97%居於永久住所，其中租住公屋與居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃單位的住戶分別佔39%及11%。
2. 在一九八六至九五年期間居住單位的供應量出現大幅波動。一九八九及九三年分別有95,790及92,630個單位落成，成為在該段期間內住屋供應的高峰期，但落成單位數目於一九九四年則銳減至56,000個，而在一九九五年更減至55,000個。
3. 過去十年落成的私人樓宇與公屋單位的比例亦有很大的波幅，由一九九三年的30:70大幅調整至一九九四年的61:39。
4. 現時租住公屋的需求主要來自輪候公屋登記冊申請人(148,600戶)、受整體重建計劃影響的公屋住戶(88,262戶)、寮屋居民(247,000人)、臨時房屋區居民(53,077人)及平房區居民(9,000人)。
5. 一九八六至九五年期間，編配予合資格申請人的租住公屋單位數目平均為每年38,430個，其中輪候公屋登記冊申請人獲編配的單位數目最多(佔租住公屋單位總數40%)。受整體重建計劃影響的申請人每年所獲得的單位配額達30%，至於受清拆影響人士的配屋比率，則於一九九零至九五年期間不斷波動，波幅為15%至25%。
6. 未來的房屋需求主要源自人口增長。在二零一一年，香港的人口總數估計為810萬。導致人口大幅增長的因素包括：移居海外而回流的香港居民較前為多；中國居民移居香港的限額獲得放寬；跨境婚姻數目日多，配偶及子女來港團聚的個案亦因而有所增加；以及尼泊爾人申請成為永久居民的個案數字上升。
7. 此外單身老人、露宿者及床位寓所住客亦有即時的住屋需求，但數目則相對較少。

房屋需求研究

第一部分 —— 引言

1. 背景

1.1 一九九六年六月，立法局房屋事務委員會成立了一個「長遠房屋策略檢討」工作小組¹，監察未來十年的「長遠房屋策略」制訂工作。為協助議員進行討論，立法局秘書處資料研究及圖書館服務部(以下簡稱「研究部」)應有關方面的要求，對香港的房屋需求作了一個全面的研究。

2. 目的

2.1 本文件旨在詳列所有可能影響香港房屋需求的因素，尤其引致公共房屋方面的需求。

2.2 是次研究的範疇，包括所有可能影響本港房屋需求的原素。本文件共分為五個部分。第一部分是引言，第二部分闡述過去十年的住屋情況，第三部分分析現時的房屋需求，第四部分列出各項可能導致本港未來房屋需求增加的原因，第五部分的資料摘要表則簡明地勾劃出所有可能影響本港房屋需求的因素。

3. 研究方法

3.1 為獲取更全面的資料以便進行分析，研究員曾翻閱各種有關文件，例如政府參考文件、各機構的研究報告、立法局會議正式紀錄及立法局參考資料摘要等。此外，研究部更與有關的學者及房屋科舉行會議，並向房屋署、香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)、人民入境事務處、政府統計處、規劃署、差餉物業估價署及香港私家安老院聯會發出函件和傳真，查詢所需的資料及統計數據。

3.2 本研究報告是根據上述資料來源撰寫。

¹ 一九九六年七月，「長遠房屋策略檢討」工作小組易名為「長遠房屋策略檢討」小組委員會。

第二部分 —— 住屋情況分析

4. 房舍數目²

4.1 香港有兩類房舍，分別為永久及臨時房舍。前者指用永久或半永久性物料建成的房舍，而後者則指用臨時物料建成的房舍。

4.2 附錄一顯示過去十年各類有人居住的永久性房舍的轉變情況，從中可得悉永久性房舍的總數由一九八六年的140萬增至一九九五年的接近200萬，增幅達38%。公共房屋(以下簡稱「公屋」)單位數目在同期增加了40%，即由625,400個增至878,500個，佔永久性房舍總數45%。私人數字單位數目亦於一九九四年超越100萬的水平，並於一九九五年增至1,046,800個。

4.3 臨時房屋單位數目則沒有任何資料。

5. 居住人數

5.1 附錄二顯示一九九五年大部分市民(佔97%)均居於永久住所。現時，逾300萬人居於公屋，佔人口總數一半，其中居者有其屋計劃(以下簡稱「居屋」)／私人機構參建居屋計劃(以下簡稱「私人參建居屋」)³的居民數目在一九八六至九五年間增加了兩倍，即由一九八六年的221,500人增至一九九五年的668,600人，在總人口中所佔百分比亦因而由4%增至11%。逾285萬人(46%)居於私人樓宇，58,400人(1%)則居於政府宿舍。

5.2 雖然並無資料顯示臨時房舍的概況，但如附錄二所示，在香港總人口中，有3%正居於這種單位，即居住於臨時房屋的145,100名居民及16,600名艇戶。比較一九八六年有400,000人(佔總人口7%)居住於臨時房屋及艇上的情況，香港市民的整體居住環境已大為改善。

² 房舍泛指所有為住宅用途而興建的單位，無論是否有人在內居住。此外亦包括為非住宅用途而興建的單位，這些單位通常會有一人或以上在內居住，或在人口普查進行的晚上有人留宿。

³ 包括由居屋協會興建的單位。

6. 香港的建屋量

6.1 表一顯示在一九八六至九五年間落成的住宅單位數目。在一九八九年，落成單位的數目首次高達95,790個，但於一九九二年驟降至42,462個。一九九三年則由谷底反彈至另一高峰的92,603個。隨後建屋量於一九九四年又再次大幅減少，且更於一九九五年進一步減至54,774個。

6.2 在一九八六年至九零年間落成的私人樓宇單位數目維持於31,000至33,000個。此數目於一九九一年增加近10,000個，但於一九九二及九三年均大幅減少15,000個，於一九九五年則再減至20,753個。

6.3 與私人樓宇比較，公屋建屋量在同期亦出現重大波動，由一九九二年的16,779個單位至一九九三年的65,749個單位不等。在一九九五年，落成的公屋單位總數達34,021個。

表一 —— 一九八六至九五年間落成的住宅單位數目

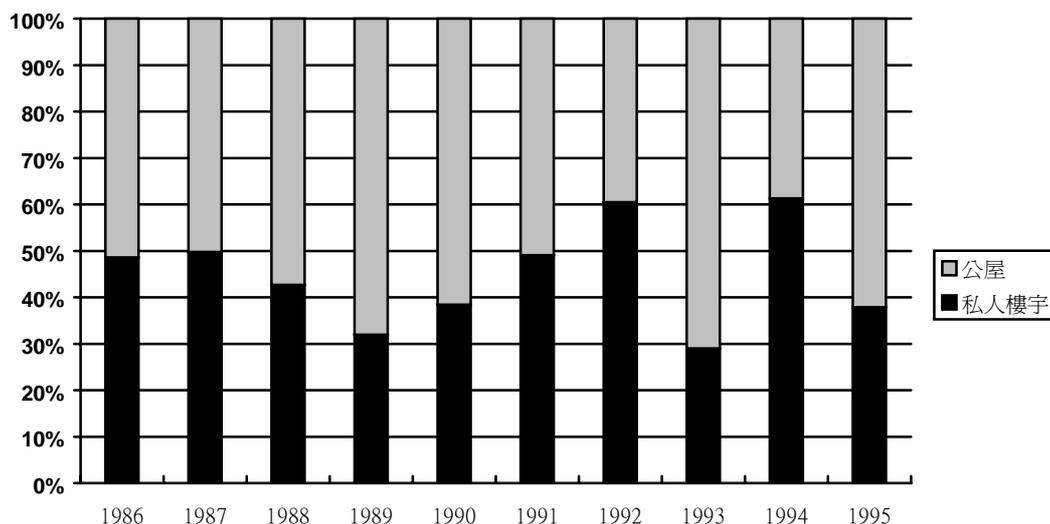
年份	私人樓宇單位	公屋單位			總數
		租住公屋單位	居屋／私人參建居屋單位*	總數	
1986	33,013	28,432	6,480	34,912	67,925
1987	33,629	24,976	8,974	33,950	67,579
1988	30,122	31,701	8,802	40,503	70,625
1989	30,621	46,393	18,776	65,169	95,790
1990	31,483	32,885	17,518	50,403	81,886
1991	40,728	25,486	16,726	42,212	82,940
1992	25,683	11,039	5,740	16,779	42,462
1993	26,854	31,533	34,216	65,749	92,603
1994	34,350	17,098	4,594	21,692	56,042
1995	20,753	17,349	16,672	34,021	54,774

備註：*包括由房屋協會興建的單位

資料來源：《香港統計月刊》一九八九年十二月、一九九四年十二月及一九九六年八月

6.4 圖一顯示過去十年落成的私人樓宇與公屋單位的比例。私人樓宇與公屋單位比例由一九九三年的30:70劇增至一九九四年的61:39，但落成私人樓宇單位的百分比卻於一九九五年下降至38%。

圖一 —— 一九八六至九五年間落成的住宅單位數目比例



資料來源：《香港統計月刊》一九八九年十二月、一九九四年十二月及一九九六年八月

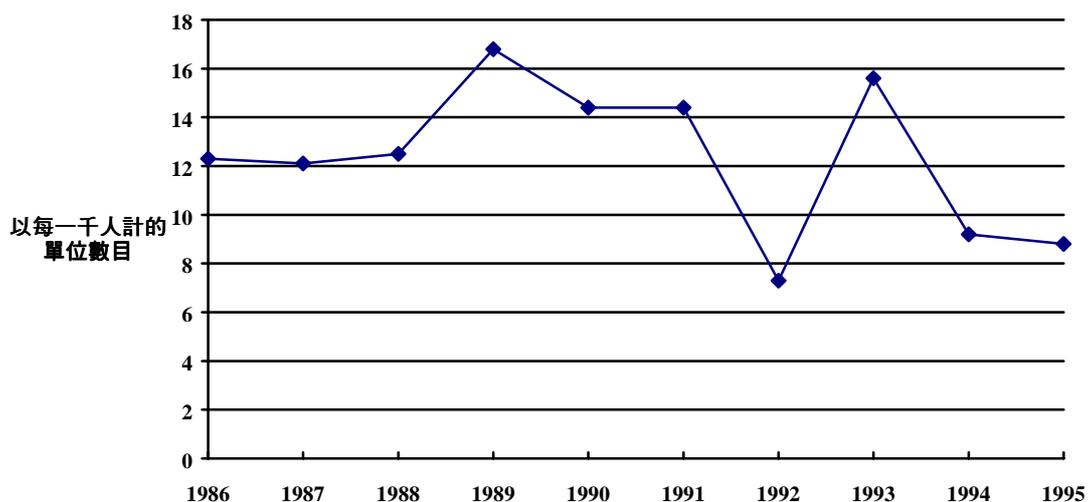
6.5 表二及圖二顯示以每一千人計的落成單位數目。此比率於一九八九年增至16.8，創下歷來最高的水平。在一九九零及九一年則微跌至14.4，但於一九九二年卻驟降至7.3。在一九九三年，建屋量再次大幅增加至以每一千人計的15.6個單位，其後卻於一九九四及九五年分別滑落至9.2及8.8的水平。

表二 —— 一九八六至九五年間以每一千人計的落成住宅單位數目

年份	落成單位總數	年中人口	以每一千人計的落成單位數目
1986	67,925	5,524,649	12.3
1987	67,579	5,580,450	12.1
1988	70,625	5,627,593	12.5
1989	95,790	5,686,203	16.8
1990	81,886	5,704,489	14.4
1991	82,940	5,754,800	14.4
1992	42,462	5,811,500	7.3
1993	92,603	5,919,000	15.6
1994	56,042	6,061,400	9.2
1995	54,774	6,189,800	8.8

資料來源：《香港統計月刊》一九八九年十二月、一九九四年十二月及一九九六年八月
政府統計處

圖二 —— 一九八六至九五年間以每一千人計的落成住宅單位數目



資料來源：《香港統計月刊》一九八九年十二月、一九九四年十二月及一九九六年八月
政府統計處

第三部分 —— 房屋的需求

7. 私人樓宇的需求

7.1 私人樓宇的需求取決於多個因素，其中包括個人因素，例如住戶是否有能力負擔樓價三成的買樓首期及日後每月的供款額。由於沒有數據顯示有多少住戶有購買私人樓宇的意願而又同時有能力支付樓價三成的買樓首期，因此私人樓宇的潛在需求是無從估計。

7.2 經濟因素亦會影響對私人樓宇的需求，例如息率、租金、物業價格的變動及在股票市場獲取的利潤均會影響對私人樓宇的需求。由於這些因素對私人樓宇需求的影響很難估計，因此本研究報告會集中分析對公屋的需求。

8. 公共房屋的需求

8.1 公共房屋可分為租住公屋、「居屋」／「私人參建居屋」等幾個類別。下文第8.2至8.10段從廣泛角度出發陳述對公屋的需求，而第8.11至8.30段則分析對公屋的實際需求。

租住公屋

租住公屋的入住資格

8.2 租住公屋的入住資格是由房委會所訂定的入息限額決定。表三載列一九九一年及一九九六年首季租住公屋申請設定的入息限額及住戶每月入息中位數。這些數據顯示基於財政上的理由，各個入息類別中只有少過半數的住戶符合入住租住公屋的資格。

表三 —— 一九九一年及一九九六年按住戶人數劃分的租住公屋申請入息限額及住戶每月入息中位數

住戶人數 (每戶人數)	由一九九一年 四月一日開始 生效的最高 入息限額 (港元)	一九九一年首 季住戶每月 入息中位數 (港元)	由一九九六年 四月一日開始 生效的最高 入息限額 (港元)	一九九六年首 季住戶每月 入息中位數 (港元)
1	3,200	5,000	6,000	8,500
2	5,100	9,500	9,900	16,000
3	6,800	10,800	12,000	18,000
4	7,900	11,000	14,700	19,800
5	8,800	14,000	15,900	23,000
6	9,800	15,500	18,100	27,000
7	10,600	19,000	19,800	30,500
8	11,600	20,700	22,400	34,600
9	12,400	n.a.	24,000	n.a.
10人或以上	13,100	n.a.	25,800	n.a.

備註：n.a. 表示沒有資料

資料來源：一九九零至九一年度香港房屋委員會年報
房屋科
政府統計處

8.3 除了財政上的規定外，申請人及其家屬均須在香港居住最少七年，並且在提出申請的兩年內並無擁有任何物業。該等租住公屋的入住資格進一步限制了對公屋的潛在需求。倘若該等入住資格一旦更改，對公屋的潛在需求亦會隨而有所轉變。

租住公屋的潛在需求

8.4 由於一九九六年的中期人口普查報告尚未完成，因此不能估計在一九九六年符合租住公屋資格的申請人數目。為方便參考，改以一九九一年的人口普查資料作為推算的依據，藉以估計該年度符合申請入住公屋的家庭的數目。根據一九九一年的人口普查，居住於不同類型住所的住戶共有1,580,072個，當中每月入息符合租住公屋入息限額的家庭（見表4）共有284,502個（63,248+50,837+91,942+78,475），佔全港住戶總數的18%。

表四 —— 一九九一年按住戶人數及每月入息劃分的住戶分布概況

住戶人數 (每戶人數)	住戶每月入息 (港元)	公屋 住戶數目	私人樓宇 住戶數目	總數
1	<4,000	27,905	63,248	91,153
	>4,000	32,555	110,024	142,579
總數		60,460	173,272	233,732
2	<6,000	39,651	50,837	90,488
	>6,000	55,214	142,734	197,948
總數		94,865	193,571	288,436
3-4	<8,000	134,643	91,942	226,585
	>8,000	184,217	250,859	435,076
總數		318,860	342,801	661,661
5人或以上	<15,000	142,740	78,475	221,215
	>15,000	75,117	99,911	175,028
總數		217,857	178,386	396,243
總計		692,042	888,030	1,580,072

資料來源：《一九九一年人口普查》主要統計表，政府統計處，第195至196頁

8.5 將居港七年及提出申請兩年內不得持有物業等兩項規條計算在內後，餘下來仍符合入住租住公屋資格的住戶⁴有150,520個 [284,502x53% (出租的私人房屋佔53%)⁵]，這個數字亦佔住戶總數的9.5%。

8.6 表五載列了按住戶入息及住所類別劃分的潛在公屋住戶數目。這些符合申請公屋資格的居民主要是來自居住於有獨立設備的私人樓宇。在一九九一年，居住於有獨立設備的私人樓宇居民共有201,143戶，佔符合申請公屋資格的住戶總數的72%。

⁴ 未將七年居港期列入考慮。

⁵ 《一九九一年人口普查》主要統計表，第203頁。

表五 —— 一九九一年按住戶人數及住所類型劃分的潛在公屋住戶數目

住戶人數 (每戶人數)	住戶每月入息 (港元)	有獨立設備的私人樓宇	無獨立設備的私人樓宇	別墅／平房／新型村屋	簡單磚石搭建物	公共機構／社團院舍 ¹	其他永久性房屋 ²	天台搭建物	其他臨時房屋 ³	總數
1	<4,000	42,880	315	2,790	5,059	399	2,628	685	8,492	63,248
2	<6,000	36,201	114	3,256	3,621	110	1,371	352	5,812	50,837
3-4	<8,000	66,523	162	5,330	4,920	1,038	1,067	789	12,113	91,942
5人或 以上	<15,000	55,539	106	6,129	4,962	244	1,521	403	9,571	78,475
總數		201,143	697	17,505	18,562	1,791	6,587	2,229	35,988	284,502

備註：

1. 包括醫院、監獄、老人院、宗教聚會場所及英軍軍營等。
2. 包括酒店、旅館、員工宿舍大廈及其他非住宅用途的建築物，例如辦公室、工廠、診所等。
3. 包括房委會轄下的平房及臨時木屋，以及由私人搭建的臨時房屋，例如建築地盤的棚屋、半圓形活動營房、荒廢船艇、以及在普查日有人居住的非住宅地方(例如梯台、樓梯、走廊等)。

資料來源：《一九九一年人口普查》主要統計表，政府統計處，第195至196頁。

居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃所提供的公共房屋

居屋／私人參建居屋等公屋的入住資格

8.7 入住資格是以年齡、住戶人數、居港期間、住客身份及入息限額等因素釐訂。我們的分析是以假設上述各項條件均不會改變為基礎而進行的。任何有關資格準則的政策改動都會影響該類公屋的潛在需求。

8.8 申請人必須最少年屆18歲，住戶人口不少於兩人⁶，除此以外，申請人及最少一名家庭成員必需是本港永久居民。申請人可循兩種途徑申請，分別是以「綠表」或「白表」申請。根據房屋科的資料，過去數年前者與後者的編配比率是67:33，到一九九六／九七年及一九九七／九八年是項比率將會提升至80:20。倘若有更多公屋申請人遷往居屋單位居住，政府可將他們騰出的單位重新編配給與有需要立刻獲安置的人士。

⁶ 例外：房委會在發售十七期乙居屋計劃單位時，以試驗性質容許單身的綠色表格申請人購買將軍澳顯明苑二十平方米的小型居屋單位。

- 「綠表」申請是供房委會及房協的租戶、房委會轄下臨屋區及平房區的認可居民、輪候公屋登記冊上的申請人、受清拆計劃影響的居民、天災災民及初級公務員等人士申請，然而他們須在購置居屋／私人參建居屋單位時，將他們現時居住的公屋／臨屋單位／平房或者「綠表資格證明書」交出。
- 「白表」是供上述類別以外的家庭，包括房委會或房協轄下屋邨欲與家人分開居住而不涉及交還現租單位的居民。該項申請設有家庭入息限額(一九九六年的限額為每月不超過26,000港元，而一九九一年則為每月14,000港元)，此外，亦有限制申請人在截止申請前的兩年內不得擁有任何物業。

居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃的潛在需求

8.9 表六顯示各主要類別中有意購買居屋／私人參建居屋人士的總數⁷，從該表可見在一九九五年符合「綠表」申請資格的住戶高達691,300個。

8.10 「白表」申請人的每月入息限額，在一九九一年為14,000港元。根據一九九一年的人口普查，每月賺取少過15,000港元的住戶約有451,000個，按私人樓宇的53%租戶比例計算(第8.5段已經提述)，估計一九九一年符合「白表」申請資格的住戶⁸約有239,000(450,982x53%)個。由於沒有資料顯示該等住戶的入息改變，因此無法推算一九九六年度的申請數字。

⁷ 只包括居住於房委會／房協租住單位、有獨立設備的私人房屋、無獨立設備的私人房屋及別墅／平房／新型村屋的住戶。

⁸ 未將七年居港期列入考慮。

表六 —— 潛在購買居屋／私人參建居屋的申請人數目

合資格的申請人類別	住戶數字
綠表申請人(截至一九九五年三月)	691,300
房委會租住單位	659,200
房協租住單位	32,100
白表申請人¹(根據一九九一年人口普查)	450,982²

備註：1. 指在一九九一年人口普查中，每月入息少於15,000港元的住戶。

2. 數字只包括來自自有獨立設備的私人房屋、無獨立設備的私人房屋及別墅／平房／新型村屋。

資料來源：一九九六年香港年報，附錄37

《一九九一年人口普查》主要統計表，第195頁

已在輪候冊上的申請人對租住公屋的需求

8.11 輪候公屋登記冊上的大部分住戶均居住於私人樓宇。表七顯示截至一九九六年三月為止輪候公屋登記冊申請人的概況。

表七 —— 按來源分類的輪候公屋登記冊申請人(截至一九九六年三月為止)

來源	住戶數字	所佔百分比
私人房屋	93,600	63.0
公共房屋	34,600	23.3
寮屋／臨屋區	13,300	9.0
其他*	7,100	4.8
總數	148,600	100.0

備註：* 其他類別包括初級公務員、火災及天災災民、位於危險地方的寮屋及其他搭建物的居民、社會福利署按恩恤理由轉介的個案。

資料來源：房屋科

8.12 根據一九八七年「長遠房屋策略」所作的估計，到了一九九六／九七年，租住公屋的供應量，大致可以應付在輪候公屋登記冊上尚未獲編配公屋人士的需求。然而根據表八所示，截至一九九六年三月為止仍有148,584項申請尚未處理，其中超過六成(89,623戶)是有三名或以上成員的家庭，而接近四分之一(23.5%或35,005戶)的住戶則有兩名成員。

表八 —— 一九八六至一九九六年(截至三月底為止)按住戶人數劃分的輪候冊申請人數目

住戶人數 (每戶 人數)	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
1	14,623	16,178	18,692	21,847	24,124	26,016	27,010	23,970	20,050	22,255	23,956
所佔 百分比	8.1	9.4	11.2	13.8	16.2	16.6	15.8	13.6	13.3	14.9	16.1
2	33,243	35,115	37,974	38,460	38,172	39,907	44,290	46,430	37,940	35,925	35,005
所佔 百分比	18.4	20.3	22.7	24.3	25.7	25.5	26.0	26.4	25.3	24.1	23.5
3人及 以上	132,720	121,564	110,936	98,265	86,346	90,804	99,360	105,640	92,210	91,000	89,623
所佔 百分比	73.5	70.3	66.2	62.0	58.1	57.9	58.2	60.0	61.4	61.0	60.3
總數	180,586	172,857	167,602	158,572	148,642	156,727	170,660	176,040	150,200	149,180	148,584
所佔 百分比	100.0										

資料來源：房屋科

8.13 表九顯示在過去三年只有10%的輪候冊申請人獲編配租住公屋單位。租住公屋的編配總數由一九九三／九四年的16,721個下降至一九九五／九六年的12,476個。在這些配額當中，單身住戶的編配比例由一九九三／九四年的5%增加至一九九五／九六年的18%，同期間四人或以上住戶的編配比例則由49%下降至36%。該等數字或可解釋為何輪候冊申請人需要長時間等候編配租住公屋，特別是較多成員住戶的申請。

表九 —— 一九九三／九四至一九九五／九六年度按住戶人數劃分的編配予輪候冊申請人的租住公屋單位數目

住戶人數 (每戶人數)	1993/94		1994/95		1995/96	
	數字	百分比	數字	百分比	數字	百分比
1	852	5.1	1,551	10.2	2,284	18.3
2	3,322	19.9	3,799	24.9	2,779	22.2
3	4,407	26.4	3,997	26.2	2,957	23.7
4	5,197	31.1	3,686	24.2	2,524	20.2
5人及以上	2,943	17.6	2,223	14.6	1,932	15.5
總數	16,721	100.0	15,256	100.0	12,476	100.0

資料來源：房屋科

8.14 根據房屋署資料顯示，由於部分申請人的收入可能已超過了既定的家庭入息限額，或有部分申請人不符合七年居港期的規定，故此在一九九六年度輪候冊上的申請人總數應比原有數目為少，估計在一九九六年合資格的申請租住公屋的住戶約有80,000個⁹。

8.15 導致輪候冊申請人需要長時間輪候編配租住公屋的其中一個原因是大部分的申請人均沒有考慮申請其他房屋資助。根據一九八七年的估計，到了一九九六／九七年度累積的公屋輪候冊申請人會高達240,000個¹⁰。據原先估計，該總數中的49%會轉而購置居屋／私人參建居屋單位或者利用「自置居所貸款計劃」的款額購置私人房屋¹¹。然而只有佔原本估計的4%(4,600個家庭)¹²有購置公共房屋，餘下的45%(108,000戶)住戶，則仍然等候編配租住公屋單位。

8.16 需要長時間輪候編配租住公屋的另一個原因是由於租住公屋租戶提出申請調遷單位的個案不斷增加¹³。正如表七所示，輪候冊申請人當中佔23%是現時居住於租住公屋的租戶，他們希望遷往較大或興建在其他地區的房屋；這個組別並無逼切的房屋需要。

⁹ 根據一九九六年五月二十七日事務委員會會議上當局提供的「一九八七年長遠房屋策略」參考文件，第5頁。

¹⁰ 根據一九九六年五月二十七日事務委員會會議上當局提供的「一九八七年長遠房屋策略」參考文件，第9頁。

¹¹ 與註10相同。

¹² 與註10相同。

¹³ 與註10相同。

8.17 按照每月接獲2,000宗新申請¹⁴，以及政府就房屋方面所作的其他承諾計算，估計需要較長時間才可以使輪候冊申請人悉數獲得編配公屋。

8.18 表十顯示一九九零／九一至一九九五／九六年，編配公屋予輪候冊申請人的概況。在該段期間，超過半數的租住公屋單位是編配予居住於私人樓宇的申請人，餘下的45%則分配給公屋租戶及寮屋／臨屋區申請人。然而編配予私人樓宇申請人的公屋配額正有上升趨勢，相反編配予公屋申請人的配額卻不斷下降。而這趨勢與表七所示的輪候冊申請概況正好脗合。

表十 —— 一九九零／九一至一九九五／九六年度按照居民來源分配租住公屋予輪候冊申請人的編配比例

居民來源	1990/91	1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96
私人房屋	49.3	53.7	50.5	52.5	60.5	61.3
公共房屋	23.5	20.0	22.0	24.4	19.4	19.6
寮屋／臨屋區	24.5	24.1	25.8	21.4	15.3	13.7
其他*	2.7	2.2	1.7	1.7	4.8	5.4
總數	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

備註：*其他包括初級公務員、火災及天災災民、位於危險地方的寮屋及其他搭建物的居民、社會福利署按恩恤理由轉介的個案。

資料來源：房屋科

清拆重建租住公共屋邨帶來對租住公屋的需求

8.19 在一九五四至一九六四年間，當局興建了240幢的第一及二型公屋大廈¹⁵，以便緊急安置天災災民和因土地發展而住所遭清拆的寮屋居民。由於這些屋邨只提供基本的居所，而附設的社區及服務設施均未達到現時的標準。當局便在一九七二年推行一項重建計劃，為約84,000個居住在這些屋邨的家庭改善居住環境¹⁶。

¹⁴ 香港房屋委員會於一九九六年五月二十至二十三日舉行的房屋會議「萬民安居任重道遠」演詞彙編，第125頁。

¹⁵ 參考附錄三有關各公共租住房屋類別的定義。

¹⁶ 一九九零年香港年報，第180頁。

8.20 一九八七年制訂的「長遠房屋策略」將重建計劃進一步擴展至包括所有第三／四型公屋大廈及前政府廉租屋邨。一九八八至九四年間，共有260幢屬於此類別的公屋大廈拆卸重建，而獲得安置的住戶則約有81,400個¹⁷。

8.21 根據房委會於一九九六年提出的五年重建計劃(一九九六／九七年至二零零零／零一年)，在一九九六／九七年至二零零零／零一年間，有209幢公屋大廈合共88,262個單位將予清拆，亦即表示對租住公屋的需求將有大幅的增加。表十一顯示在下列每一年度內重建的公屋大廈及單位數目。

表十一 —— 建議於一九九六至二零零一年重建的租住公共屋邨數目

年份	屋邨數目	單位數目(住戶)
1996/97	57	21,752*
1997/98	12	10,486
1998/99	35	13,697
1999/00	37	11,790
2000/01	68	30,537
總數	209	88,262*

備註：*顯示截至一九九六年三月三十一日為止已有9,028個單位騰空。

資料來源：香港房屋委員會，一九九六／九七至二零零零／零一年度的五年重建計劃

8.22 政府計劃在二零零五年之前，將餘下的61幢第四至六型公屋大廈及前政府廉租屋邨全部清拆，受影響的住戶有27,100個。為了應付因而導致的額外房屋需求，當局需要建造同等數目的公屋單位安置這些家庭。

清拆臨時房屋區帶來對租住公屋的需求

8.23 臨時房屋區之設立是為下列人士提供居所：包括受清拆重建、火災、天災影響而導致無家可歸的居民，以及那些位於發展區以外而受清拆的寮屋中未符合立即獲得編配永久公屋的居民。

¹⁷ 一九九五年香港年報，第220頁。

8.24 表十二顯示，獲准居住於臨屋區的居民人數，由一九八九年最高峰的150,000個持續下降至一九九六年的53,077個。根據房委會的資料，只有六個臨屋區¹⁸會保留供一九九七年七月後使用，然而政府在一九九五年施政報告中又修訂了原來的計劃，將會保留13個臨屋區供一九九七年之後使用¹⁹。

表十二 —— 一九八六至一九九六年(截至三月底為止)的臨時房屋區數目及獲准居住於臨屋區的人數

年份	臨屋區數目 ¹	獲准居住於臨屋區的人數 ²
1986	51	146,620
1987	58	132,187
1988	70	140,029
1989	74	149,744
1990	77	149,360
1991	65	132,843
1992	55	106,403
1993	52	96,216
1994	44	89,083
1995	34	67,157
1996	33 ³	53,077

備註：1. 資料來自一九八七年至一九九六年的香港年報

2. 資料來自房屋科

3. 資料來自一九九六年三月十二日房屋事務委員會會議上當局提供的「清拆臨時房屋區的進度」參考文件

資料來源：一九八七年至一九九六年的香港年報

房屋科

一九九六年三月十二日房屋事務委員會會議上當局提供的「清拆臨時房屋區的進度」參考文件

¹⁸ 「長遠房屋策略檢討」中期檢討最後報告，房委會，一九九四年六月，第45頁。

¹⁹ 一九九五年十月十一日立法局一九九五／九六年度會期開始，總督彭定康致詞。

寮屋帶來對租住公屋的需求

8.25 根據表十三所示，一九九五年居住於寮屋的人數有247,000人，其中29,500人居住於市區，另外217,500人居住於新界。截至一九九五年為止，政府已安置了大部分居住於市區寮屋區的居民，餘下只有5,500人留待一九九六年安置。而居住於新界的寮屋居民，除非他們佔用的土地需用作發展用途，或者他們所住的寮屋是位於危險斜坡附近，否則這些居民不會獲得安置。此類別亦構成對公共房屋的潛在需求。

表十三 —— 一九八七年至一九九五年(截至三月底為止)居住於市區及新界的寮屋居民人數

年份	居住於市區的寮屋居民人數	居住於新界的寮屋居民人數	總數
1987	n.a.	n.a.	408,000
1988	n.a.	n.a.	377,000
1989	n.a.	n.a.	330,000
1990	65,000	235,000	300,000
1991	58,000	230,000	288,000
1992	45,851	227,978	273,829
1993	42,500	223,000	265,500
1994	32,100	220,600	252,700
1995	29,500	217,500	247,000

備註：n.a.表示沒有資料

資料來源：一九八七年至一九九六年香港年報

8.26 根據表十四所示，在過去四年中每年獲得安置的寮屋居民比例一直維持不變，每千人中約有55人獲得安置。在一九九五年，只有13,600人獲得安置，亦即佔寮屋居民總數的6%。

表十四 —— 一九八七至一九九五年(截至三月底為止)獲得安置的寮屋居民人數

年份	居住於寮屋的居民人數	獲得安置的居民總人數	每千名寮屋居民中獲得安置的人數
1987	408,000	31,900	78
1988	377,000	28,000	74
1989	330,000	38,000	115
1990	300,000	22,000	73
1991	288,000	n.a.	n.a.
1992	273,829	15,020	55
1993	265,500	17,500	66
1994	252,700	12,400	49
1995	247,000	13,600	55

備註：n.a.表示沒有資料

資料來源：一九八七年至一九九六年香港年報

8.27 據表十五所示，雖然超過六成寮屋居民獲得安排永久居所，但仍有為數頗多的寮屋居民需要遷往臨時房屋居住，而這些居民最終需要安排入住永久房屋。

表十五 —— 一九八七年至一九九五年(截至三月底為止)按居所類別劃分的寮屋居民人數

年份	獲安排永久居所的人數		獲安排臨時居所的人數		獲得安置的總人數
	人數	百分比	人數	百分比	
1987	18,000	56.4	13,900	43.6	31,900
1988	14,500	51.8	13,500	48.2	28,000
1989	27,000	71.1	11,000	28.9	38,000
1990	16,000	72.7	6,000	27.3	22,000
1991	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1992	11,330	75.4	3,690	24.6	15,020
1993	11,000	62.9	6,500	37.1	17,500
1994	7,200	58.1	5,200	41.9	12,400
1995	8,900	65.4	4,700	34.6	13,600

備註：n.a.表示沒有資料

資料來源：一九八七年至一九九六年香港年報

平房區帶來對租住公屋的需求

8.28 平房區是當局於早期提供的另類公共房屋，當局有意在資源充足的情況下將這種房屋逐漸淘汰，但目前並無制訂任何特別計劃將該類別居民悉數安置。據表十六所示，在一九八六年共有八個平房區，當中人數達11,758人。由於拆卸重建的關係，一九九五年平房區的總數已減至六個，居民數目約為9,000人。

表十六 —— 一九八六年至一九九六年(截至三月底為止)平房區的數目及認可居民人數

年份	平房區數目	用作住宅用途的 平房數目*	認可居民人數
1986	8	3,310	11,758
1987	7	2,867	10,456
1988	6	2,635	10,400
1989	6	2,614	10,400
1990	6	2,531	10,000
1991	6	2,528	10,000
1992	6	2,519	9,900
1993	6	2,508	9,900
1994	6	2,494	9,850
1995	6	2,483	9,000
1996	6	1,829	n.a.

備註：*資料來自房屋科

n.a.表示沒有資料

資料來源：一九八七年至一九九六年香港年報
房屋科

緊急事故／天災及恩恤個案帶來對租住公屋的需求

8.29 表十七載列了因緊急事故、火災、天災及山泥傾瀉等而導致需要安置的人數。在一九九五年獲得安置的人數達到6,600人，在其他年度，每年約有2,000至4,000人獲得安置。

8.30 在一九九五年，有2,300個租住公屋單位被編配予該類別，佔編配公屋單位總數的6%(見表十九)。較諸其他需求公屋的類別，相對而言仍屬少數，而這類別的需求亦是無法預測的。

表十七 —— 一九八六年至一九九五年(截至三月底為止)由山泥傾瀉及火災／天災導致需要安置的人數

年份	因山泥傾瀉而獲安置的人數	因火災／天災而獲安置的人數	總數
1986	n.a.	n.a.	4,600
1987	n.a.	n.a.	3,100
1988	n.a.	n.a.	3,500
1989	n.a.	n.a.	3,000
1990	n.a.	n.a.	2,300
1991	n.a.	n.a.	n.a.
1992	n.a.	n.a.	2,860
1993	1,200	2,000	3,200
1994	3,200	620	3,820
1995	5,300	1,300	6,600

備註：n.a.表示沒有資料

資料來源：一九八七年至一九九六年香港年報

租住公屋的編配

8.31 表十八載列了編配予合資格公屋申請人士的新建單位及翻新單位數目。在一九八六至一九九五年間，編配予合資格申請人士的租住公屋單位每年平均達38,430個，其中新建單位佔72%(即27,520個)，而翻新單位則佔28%(即10,909個)。翻新公屋單位，是由遷往居屋／私人參建居屋單位或調遷往其他租住公屋單位的租戶所騰出的單位。

表十八 —— 一九八六年至一九九五年(截至三月底為止)編配予合資格租住公屋申請人的新建及翻新單位數目

年份	新建單位	翻新單位	總數
1986	25,161	9,006	34,167
1987	27,000	7,000	34,000
1988	24,000	6,000	30,000
1989	41,600	8,000	49,600
1990	35,600	8,800	44,400
1991	38,000	14,000	52,000
1992	23,000	14,000	37,000
1993	27,500	12,600	40,100
1994	11,400	14,000	25,400
1995	21,943	15,688	37,631
1986-1995 平均數字	27,520	10,909	38,430

資料來源：房屋科

8.32 表十九顯示在一九八六至一九九五年間編配予不同住戶類別的租住公屋比例。在過去10年，輪候冊申請人獲編配公屋單位佔最大比數，受整體重建計劃影響的申請人則自從一九九零年開始，每年公屋編配的比例均達30%，但這比例在一九九五年已下跌至19%。由清拆而引致的公屋單位編配比例，在一九九零至一九九五年間，則介乎15%至25%之間。至於申請調遷單位所佔的比例則由一九九四年的3%激增至一九九五年的9%。而緊急事故／天災／恩恤個案及初級公務員類別所佔的編配比例則分別維持在6%與3%。

表十九 —— 一九八六年至一九九五年(截至三月底為止)按申請類別劃分的租住公屋編配百分比

年份	輪候冊	重建計劃	清拆計劃 ¹	調遷 ²	緊急及恩恤理由的申請	初級公務員	總數
1986	49	23	13	5	4	5	100
1987	48	23	15	7	3	5	100
1988	49	24	14	6	4	4	100
1989	39	27	15	10	4	5	100
1990	41	30	15	7	3	4	100
1991	35	30	25	3	4	3	100
1992	37	33	21	1	4	3	100
1993	44	28	15	4	6	4	100
1994	42	32	15	3	6	2	100
1995	38	19	25	9	6	3	100

備註：

1. 由一九九零／九一年度起，「重新撥用臨屋區」這個安置類別，已從「輪候公屋登記冊申請人」轉撥入「清拆」這類別內。因此，由一九九零／九一年度起，這兩個類別的數字不能跟過往同類數字互作比較。
2. 由一九八九／九零年度至一九九三／九四年度，不再佔用公屋配額的「調遷」個案，已不包括於安置類別內。

資料來源：一九九三年及一九九五年香港統計年刊

8.33 根據上述分析，仍有為數頗多的住戶等候安排租住公屋，而大部分的需求是來自輪候冊申請人、受整體重建計劃影響的居民及居住於臨屋區、平房區及寮屋區的居民。

第四部分 —— 影響房屋需求的因素

9. 人口增長

9.1 政府統計處的統計資料顯示，過去數年的人口增長高於預期。該部門預計在一九九五年年中的人口數字為5,852,000人，但當時的實際人口總數已達6,164,700人，比預算數字高出312,500人²⁰。

9.2 基於本港過去二十年來的人口增長趨勢以及中國未來的經濟增長，規劃環境地政科在一九九六年全港發展策略檢討中預測，未來15年內本港人口會增加200萬人。因此本港將需要更多或較大的住所，以滿足人口增長的需求。

人口增長的原因

回流港人

9.3 在高出預期人口的312,500人當中，有59%是因為出入境的香港居民的差額遂漸減少²¹。一九九二年政府預期抵港及離港居民的比例應與之前的五年相約，但實際上抵港居民的數字比預測的高出很多。可惜並無資料顯示這些抵港居民主要為已移民外地的回流港人。

9.4 根據香港人力資源管理學會的調查結果顯示，已移民外地的香港居民回流本港的情況有上升的趨勢。由表二十可見，在一九八七年至一九九一年間，回流人數的百分率一直處於8%左右的低水平。但這個百分率自一九九二年起持續上升，到一九九五年更達60%。由於香港的經濟前景樂觀，預料日後會有更多已移民外地的香港居民回流本港，極有可能造成新的房屋需求。

²⁰ 《人口估計和人口推算》，一九九六年六月，政府統計處。

²¹ 同第20號註。

表二十 —— 一九八七年至一九九五年已移民外地的香港居民回流本港的百分率

年份	已移民外地的香港居民回流本港的百分率(%)
1987-1991	8
1992	16.3
1993	29.1
1994	27.7
1995	60.3

資料來源：《移民外地：1995年組織性調查》，香港人力資源管理學會 (Emigration from Hong Kong, 1995 Organizational Survey, Hong Kong Institute of Human Resource Management)

中國來港合法移民的配額增加

9.5 在一九八三年至一九九一年間，從中國來港的合法移民配額是每日75個。這配額在一九九四年增加至105個，到一九九五年七月更進一步增加至150個。由表二十一可見，過去三年從中國來港的合法移民總數大幅增加(增幅達16%至20%)。在一九九六年頭六個月，已有34,373名合法中國移民進入本港。

9.6 此外每日還有數以百計持雙程入境簽證的中國公民進入本港。這些人士可以在本港逗留一段特定的時間。在一九九五年，持雙程入境簽證進入本港的總人數達260,313人(平均每日713人)，比一九八九年的數字高出一倍。某程度上這些人士也可能構成一定的房屋需求。

表二十一 —— 一九八六年至一九九六年年中從中國來港的合法移民及持雙程入境簽證來港的中國公民數目

年份	從中國來香港的 合法移民數目	持雙程入境簽證來港的 中國公民數目
1986	27,019	65,569
1987	27,179	85,673
1988	28,060	120,089
1989	27,198	131,603
1990	27,927	133,021
1991	26,722	140,378
1992	28,357	160,415
1993	32,901	209,400
1994	38,215	245,927
1995	45,980	260,313
1996年中	34,373	n. a.

備註：n. a. 表示沒有資料
資料來源：香港人民入境事務處

其他導致人口增長的因素

中港兩地通婚個案增加

9.7 根據政務署在一九九六年二月至四月期間進行的調查，移居本港的中國公民幾乎全部是因為來港與家人團聚。由表二十二可見，移居本港的中國移民中，有57%是為了與在港的配偶團聚。在一九九六年二月至四月期間來港的中國移民當中，有35%是為了與父母團聚，21%是為了與孩子團聚。

表二十二 —— 一九九六年二月至四月以親屬類別劃分的來港與家人團聚的中國移民

親屬類別	百分比(%)
配偶	57.1
父母	35.1
子女	21.3
兄弟	15.4
姊妹	13.5
其他	11.9
沒有親屬在港	0.5

資料來源：《有關內地來港新移民的調查》(一九九六年二月至四月)，政務署，第5頁

9.8 政府估計中國國內有大概300,000至400,000人與香港居民有親屬關係²²。據報這類人士中有很多為分布在中港兩地的核心家庭成員。由於中港兩地通婚的個案有上升的趨勢，預料中國移民的數目仍會進一步增加。

來自中國的兒童

9.9 根據基本法第24(3)條的規定，任何兒童只要其父母是本港居民，即使該兒童是在香港以外出生，仍然享有香港特別行政區的居留權。政府報告截至一九九四年年底，中國國內約有64,000名兒童²³屬於這個類別。有些組織估計這些兒童的數目應該更高。中國在一九九七年恢復行使香港主權後，該等兒童可以來港與父母團聚，可能對住屋造成更大的需求，或需要更大面積的房舍。

²² 根據《經濟、社會、文化權利國際公約》第2至19條提交有關香港的第3次定期報告第34頁。

²³ 根據《經濟、社會、文化權利國際公約》第2至19條提交有關香港的第3次定期報告第36頁。

尼泊爾籍人士申請成為永久居民的個案有所增加

9.10 尼泊爾籍人士申請成為永久居民的個案持續增加。這些尼泊爾籍人士是在一九八三年前在本地出生，其時他們的父親仍是駐守本地的 喀兵(Gurkha)。根據《1981年英國國籍法》，他們是符合成為本港永久居民的資格。由表二十三可見，自一九九五年年中以來，來自這類人士的申請大幅上升。在一九九六年頭六個月期間共接獲1,785宗這類型申請，幾乎是去年同期的兩倍。

表二十三 —— 一九九五年至一九九六年申請香港居留權的尼泊爾籍人士的數目

年份		接獲申請的數目
1995	1月至6月	944
	7月至12月	1,535
1996	1月至6月	1,785
總計		4,264

資料來源： 人民入境事務處

10. 其他房屋需求

單身老人

10.1 一九九六年六月實施的《安老院條例》對安老院的間隔、防火設施、宿位數目以及職員的聘用作出了更嚴格的監管。據香港私營安老院協會(Hong Kong Association of Private Homes for the Elderly)提供的資料顯示，近50所總共住有近4,000名老人的私營安老院可能因無法符合有關規定而要關閉，而該批老人將須轉往其他私營安老院，或要安排輪候由政府營辦的安老院宿位。但政府宿位的平均輪候時間需要兩至三年。因此這些老人極需要有更多供單身人士居住的單位或是安老院宿位。

街頭露宿者

10.2 政府進行的研究²⁴顯示，街頭露宿者的總數達1,140人；但一些志願組織估計露宿者人數應接近3,000人。在一九九一年一月至一九九五年七月間，當局總共為720名街頭露宿者²⁵提供了公共房屋及宿舍。但餘下未獲安置的街頭露宿者仍會對住屋構成很大的需求。

床位寓所

10.3 床位寓所又稱「籠屋」，是一種私人寓所，專為一些只能負擔最基本居住需求的人士提供床位住宿。根據政務署在一九九三／九四年度進行的調查，本港共有150所床位寓所，住有大約3,200名住客。大多數床位寓所都是位於舊市區，及已營業多年。

10.4 為了符合於一九九四年四月制定的《床位寓所條例》所載列的規定，部分床位寓所的經營者可能要減少其寓所內提供的床位數目。雖然過去三年已有800名居於床位寓所的人士獲得安置，但相信由現時至一九九八年，仍有約1,600名居於床位寓所的人士有待安置²⁶。

²⁴ 根據《經濟、社會、文化權利國際公約》第2至19條提交有關香港的第3次定期報告，第85頁。

²⁵ 根據《經濟、社會、文化權利國際公約》第2至19條提交有關香港的第3次定期報告，第86頁。

²⁶ 根據《經濟、社會、文化權利國際公約》第2至19條提交有關香港的第3次定期報告，第87頁。

第五部分 —— 資料摘要表

種類	適用時期	預計的房屋需求
目前的需求		
輪候公屋登記冊申請人	截至1996年3月	148,584份申請
整體重建計劃的公屋 住戶	1996/97-2000/01年	88,262個住戶*
	2001-2005年	27,100個住戶
臨時房屋區居民	截至1996年3月	53,077人
寮屋區居民	截至1995年3月	247,000人
平房區居民	截至1995年3月	9,000人
緊急事故／天災及恩恤 個案	n.a.	無法預測
預計出現的需求		
人口增長	至2011年前	增加200萬人
回流本港的香港居民	1995年	60.3%居於海外的香港移民回流本港
中國來港的合法移民	1995年	45,980人
	1996年1月-6月	34,373人
持雙程簽證來港的人士	1995年	260,313人
中港兩地通婚	1996年2月-4月	57%的來港人士是與配偶團聚
家庭團聚	截至1995年	國內有300,000-400,000人有親屬居於香港
尼泊爾籍人士申請成為永久居民	1995年	2,479份申請
	1996年1月-6月	1,785份申請
單身老人	1996年年底	4,000人
街頭露宿者	1995年	政府估計有1,140人，其他機構估計有3,000人
床位寓所	1993／94年度	3,200人

備註：*代表截至1996年3月31日為止已騰出的單位共有9,028個
n.a. 表示不適用

附錄一 —— 一九八六年至一九九五年(截至三月底為止)居於各類型永久房舍的人數

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
公共房屋	625,400	641,800	670,100	710,200	763,800	779,800	821,500	829,900	870,000	878,500
(所佔百分率)	44.4	44.0	44.0	44.6	45.4	45.2	45.5	45.0	45.7	45.0
房委會的屋邨	526,200	536,300	555,300	583,100	618,100	623,700	641,300	637,300	651,700	659,200
(所佔百分率)	37.3	36.7	36.5	36.6	36.7	36.2	35.6	34.6	34.2	33.8
房協的屋邨	30,700	30,000	29,800	30,600	30,800	32,200	32,700	33,100	33,100	32,100
(所佔百分率)	2.2	2.1	2.0	1.9	1.8	1.9	1.8	1.8	1.7	1.6
居屋樓宇 ¹	64,900	72,200	81,900	93,500	112,100	121,100	144,700	156,700	182,400	187,200
(所佔百分率)	4.6	4.9	5.4	5.9	6.7	7.0	8.0	8.5	9.6	9.6
房委會的平房 ²	3,600	3,300	3,100	3,000	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	n.a.
(所佔百分率)	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	n.a.
私人房屋 ³	762,100	795,100	829,500	859,000	892,800	912,900	952,900	984,800	1,003,400	1,046,800
(所佔百分率)	54.0	54.5	54.5	53.9	53.0	53.0	52.8	53.4	52.7	53.6
政府宿舍	22,600	23,300	23,500	24,400	27,500	29,400	28,700	29,000	29,500	26,800
(所佔百分率)	1.6	1.6	1.5	1.5	1.6	1.7	1.6	1.6	1.6	1.4
永久房屋總數	1,410,100	1,460,200	1,523,100	1,593,600	1,684,100	1,722,100	1,803,100	1,843,700	1,902,900	1,952,100
(所佔百分率)	100.0									

備註：

1. 包括私人機構參建居屋計劃及夾心階層住屋計劃。
2. 按由1995年起列入臨時房屋類別。
3. 包括有獨立設施及沒有獨立設施的私人住宅樓宇；房屋協會市區改善計劃屋邨；別墅/平房/新型村屋；簡單磚石蓋搭建築物；職員宿舍大廈以及位於酒店、旅館、商業大廈、工廠大廈及其他非住宅大廈的宿舍。

n.a. 表示不適用

資料來源：《香港年報》，一九八七年至一九九六年
《一九九一年香港人口普查》主要統計表

附錄二 —— 一九八六年至一九九五年(截至三月底為止)估計已有居所人士的數字

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
公共房屋 (所佔百分率)	2,437,200 44.5	2,592,300 46.4	2,630,000 46.7	2,669,000 46.8	2,759,100 48.0	2,688,900 47.7	2,882,100 50.1	2,871,900 49.1	2,965,300 50.0	3,068,300 50.0
房委會的屋邨 (所佔百分率)	2,076,700 37.9	2,196,700 39.3	2,195,900 39.0	2,199,200 38.5	2,236,000 38.9	2,151,600 38.2	2,245,800 39.1	2,229,200 38.1	2,211,400 37.3	2,288,900 37.2
房協的屋邨 (所佔百分率)	127,900 2.3	130,800 2.3	124,600 2.2	123,100 2.2	118,900 2.1	108,600 1.9	119,900 2.1	116,100 2.0	109,100 1.8	110,800 1.8
居屋樓宇 ¹ (所佔百分率)	221,500 4.0	253,800 4.5	300,100 5.3	337,700 5.9	396,500 6.9	420,500 7.5	510,700 8.9	520,800 8.9	639,000 10.8	668,600 10.9
房委會的平房 ² (所佔百分率)	11,100 0.2	11,000 0.2	9,400 0.2	9,000 0.2	7,700 0.1	8,200 0.1	5,700 0.1	5,800 0.1	5,800 0.1	n.a. n.a.
私人房屋 ³ (所佔百分率)	2,577,100 47.0	2,539,100 45.4	2,596,500 46.1	2,616,800 45.9	2,605,800 45.3	2,661,300 47.2	2,617,600 45.5	2,720,300 46.5	2,729,400 46.0	2,852,300 46.4
政府宿舍 (所佔百分率)	65,200 1.2	62,000 1.1	59,100 1.0	58,400 1.0	63,800 1.1	69,500 1.2	62,000 1.1	63,200 1.1	63,800 1.1	58,400 1.0
永久房屋總數 (所佔百分率)	5,079,500 92.7	5,193,400 92.9	5,285,600 93.9	5,344,200 93.6	5,428,700 94.4	5,419,700 96.2	5,561,700 96.7	5,655,400 96.8	5,758,500 97.0	5,979,000 97.4
臨時房屋⁴ (所佔百分率)	363,200 6.6	362,300 6.5	309,700 5.5	330,800 5.8	291,100 5.1	197,300 3.5	168,500 2.9	170,300 2.9	156,900 2.6	145,100 2.4
水上居民 (所佔百分率)	36,400 0.7	35,000 0.6	33,700 0.6	32,100 0.6	30,500 0.5	19,400 0.3	20,800 0.4	19,300 0.3	17,800 0.3	16,600 0.3
總人口 (所佔百分率)	5,479,100 100.0	5,590,700 100.0	5,629,000 100.0	5,707,100 100.0	5,750,300 100.0	5,636,400 100.0	5,751,000 100.0	5,845,000 100.0	5,933,200 100.0	6,140,700 100.0

備註：

1. 包括私人機構參建居屋計劃及夾心階層住屋計劃。
2. 按由1995年起列入臨時房屋類別。
3. 包括有獨立設施及沒有獨立設施的私人住宅樓宇；房屋協會市區改善計劃屋邨；別墅/平房/新型村屋；簡單磚石蓋搭建築物；職員宿舍大廈以及位於酒店、旅館、商業大廈、工廠大廈及其他非住宅大廈的宿舍。
4. 所指的是房屋委員會轄下平房；以及臨時木屋、天台搭建物；及其他私人臨時房屋，例如建築地盤的棚屋；半圓形活動營房、荒廢船艇等

n.a. 表示不適用

資料來源：《香港年報》，一九八七至一九九六年

《一九九一年香港人口普查》主要統計表

附錄三 —— 主要公共房屋類別的特色

房屋類別	最初的設備標準	供應期	備註
徙置屋邨			
第一型及第二型	每住戶一個房間，每名成人的居住面積為2.3平方米。公用廁所及浴室	1954年至 1964年	居住面積自1972年起已續有改善，同類型樓宇亦已於同年決定全部重建，迄今所有240幢同類型樓宇已清拆
第三型	每個單位有獨立食水供應及設有獨立露台 每兩個單位共用一個廁所	1963年至 1972年	自1988年起已決定全部重建。居住面積自1972年起已續有改善
第四型及第五型	每個單位有一個廁所		
第六型	每名成人的居住面積為3.3平方米		
政府廉租屋	類似第六型大廈	1963年至 1972年	居住面積自1972年起已續有改善。自1985年起已有26幢低於標準的大廈進行重建。同類型大廈已決定全部重建
房屋委員會/房屋協會單位	有獨立設備的單位，每個單位均設有廚房、浴室及露台。七十年代末期之前的居住面積為每人3.3平方米，以後的居住面積為每人5平方米	1949年至今	所有新獲准興建的租住房屋均屬此類型
居者有其屋單位	有獨立設備的單位，每個單位均設有廚房、浴室及獨立的客／飯廳及睡房。單位面積根據申請人的家庭入息而定	1980年至今	所有新落成的居屋單位均會採用同一標準

資料來源： 房屋及居住環境，一九八九年《另類香港年報》第232頁， Luke S.K. Wong (Luke S.K. Wong, Housing and the Residential Environment, The Other Hong Kong Report, 1989, pp.232)

參考資料

1. 《香港年報》1986至1996年。
2. 《長遠房屋策略政策說明書》，香港房屋委員會，1987年4月。
3. 《一九九一年香港人口普查》主要統計表，政府統計處出版。
4. 《長遠房屋策略中期檢討報告》，香港房屋委員會出版，1993年10月。
5. 《長遠房屋策略中期檢討最後報告》，香港房屋委員會出版，1994年6月。
6. 《1990至1991年度香港房屋委員會年報》。
7. 《屋邨管理、公屋申請及編配、寮屋管制及清拆等政策簡介》(General Housing Policies)，房屋署出版，1995年12月。
8. 《香港統計月刊》，1989年12月、1994年12月及1996年8月，政府統計處出版。
9. 《香港統計年刊》，1993年及1995年，政府統計處出版。
10. 《五年整體重建計劃》(Five Year Comprehensive Redevelopment Program) (1996-97年度至2000-01年度)，香港房屋委員會。
11. 立法局房屋事務委員會1996年1月16日會議紀要。
12. 立法局房屋事務委員會1996年4月23日特別會議會議紀要。
13. 立法局房屋事務委員會1996年5月27日會議紀要。
14. 跟進立法局房屋事務委員會1996年5月27日的會議的參考文件。
15. 立法局房屋事務委員會及規劃環境地政委員會1996年6月12日聯合會議的會議紀要擬稿。
16. 跟進立法局1996年7月12日的會議的參考文件。
17. 房屋科於1996年7月就李永達議員對有關長遠房屋策略小組委員會所提出的問題的回覆。

18. 《萬民安居，任重道遠》(Housing for Millions, The Challenge Ahead)，1996年5月20至23日房屋會議演辭匯編，香港房屋委員會出版。
19. 《同心協力建香港》，立法局1995至96年度會期首次會議席上總督彭定康先生施政報告，1995年10月11日。
20. 《移民外地：1995年組統性調查》，香港人力資源管理學會(Emigration from Hong Kong, 1995 Organizational Survey, Hong Kong Institute of Human Resource Management).
21. 《有關內地來港新移民的調查》(1996年2月至4月)，政務署。
22. 《人口估計和人口推算》，1996年6月，政府統計處。
23. 《一九九六年全港發展策略檢討》諮詢摘要。
24. 根據《經濟、社會、文化權利國際公約》第2至16條提交有關香港的第3次定期報告。
25. 房屋及居住環境；《另類香港年報》1989，Luke S.K. Wong (Luke S.K. Wong, Housing and the Residential Environment, The Other Hong Kong Report, 1989).