



# 安居·切實可行

變革房屋土地政策倡議



# 回顧現行房屋政策的成效

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 當前面對的房屋問題

- 2014年12月，回歸以來第二份《長遠房屋策略》曾對房屋問題的「痛處」作總結：

房屋是香港最具挑戰的社會問題之一。多年累積下來的結構性房屋問題包括：

- 房屋供求嚴重失衡；
- 樓價租金高企，脫離經濟基調和一般市民的負擔能力；
- 分間樓宇單位(「劏房」)蔓延；
- 公共租住房屋「公屋」輪候人數不斷增加
- 很多年輕人在房屋問題上看不見未來，感到不安和不滿



# 房屋供求嚴重失衡？



近6年目標供應量總數: 174,600  
近6年實際落成量: 93,363  
差距: -81,237 (間)

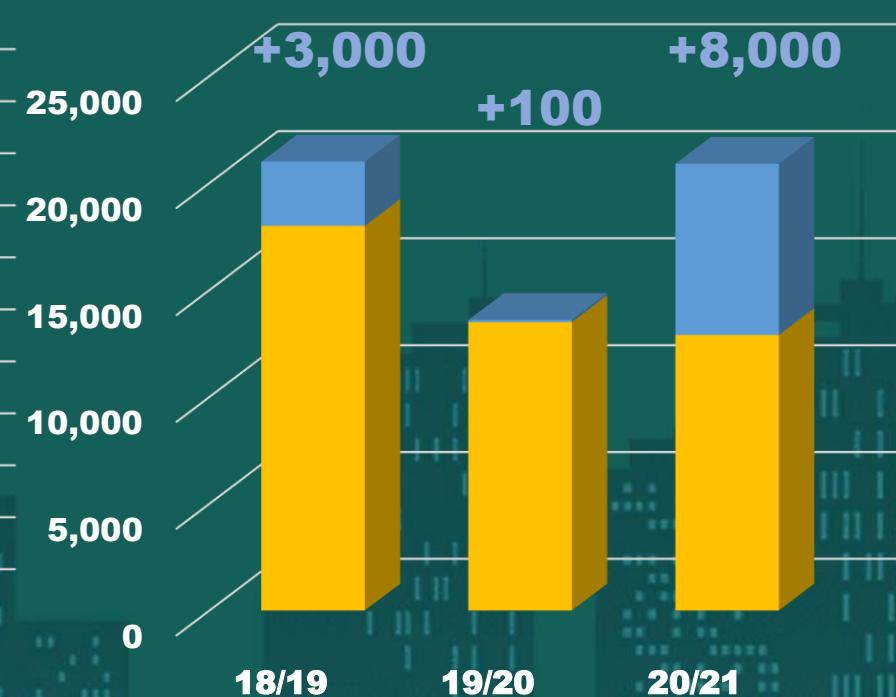
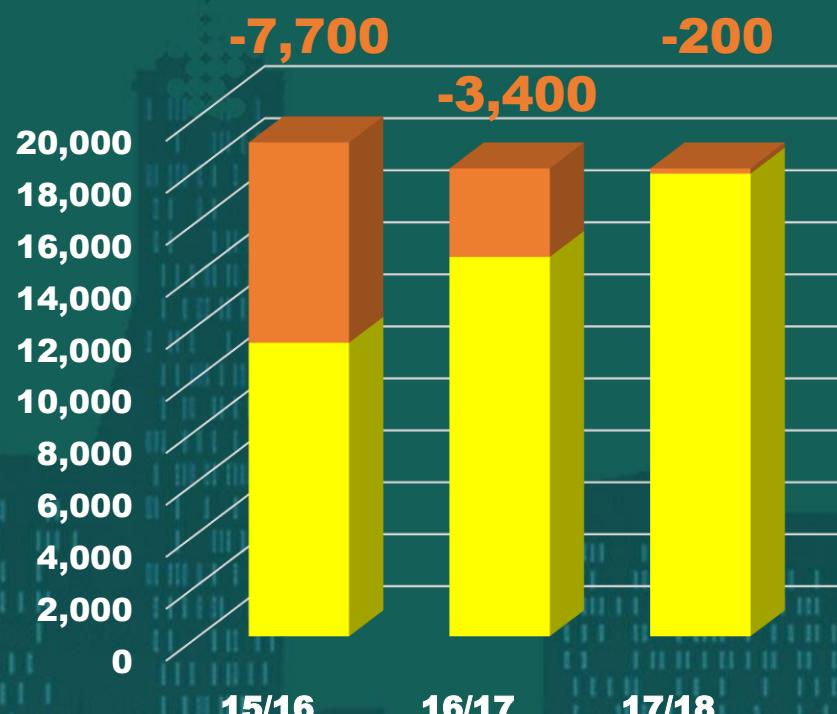
大落後

安居·切實可行  
變革房屋土地政策倡議



# 房屋供求嚴重失衡？

近6年私營房屋單位落成量(間)



近6年目標供應量總數:99,400  
近6年實際落成量: 99,200  
差距 -200 (間)

降低目標 勉強達標

■ 實質落成量 ■ 與目標供應量差距

■ 目標供應量 ■ 與實質落成量差距

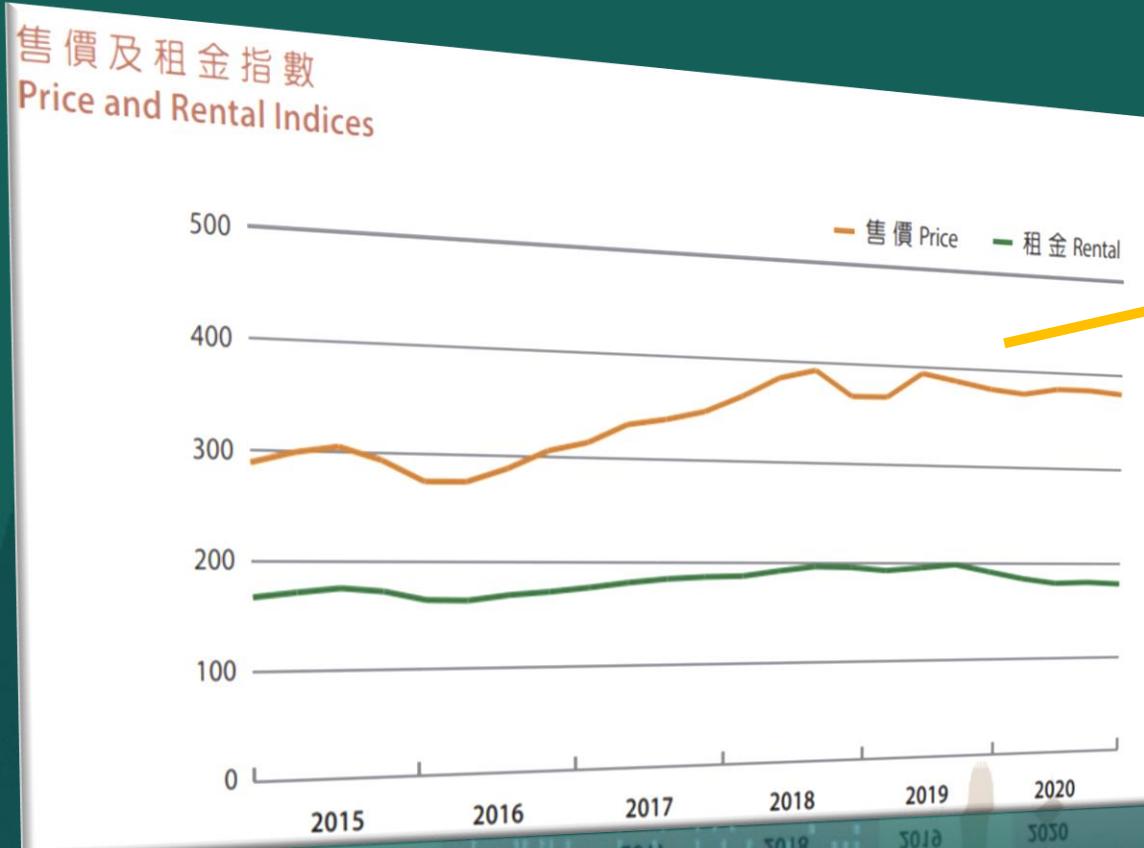
\*19/20年度起將私營目標下調約25%或4500個單位

安居·切實可行

變革房屋土地政策倡議



# 樓價租金高企， 脫離經濟基調和一般市民的負擔能力？



差餉物業估價署《香港物業報告2021》

經歷2019年黑暴、  
新冠疫情及經濟下滑，  
至今依然高企！

租金 ↑ 6%  
樓價 ↑ 28%

安居·切實可行  
變革房屋土地政策倡議



# 樓價租金高企， 脫離經濟基調和一般市民的負擔能力？

- Demographia International  
Housing Affordability  
Survey: 2015

Table ES-2  
Housing Affordability Ratings by Nation: Major Markets (Over 1,000,000 Population)

Nation	Affordable (3.0 & Under)	Moderately Unaffordable (3.1-4.0)	Seriously Unaffordable (4.1-5.0)	Severely Unaffordable (5.1 & Over)	Total	Median Market
Australia	0	0	0	5	5	6.4
Canada	0	2	2	2	6	4.3
China (Hong Kong)	0	0	0	1	1	17.0
Ireland	0	0	1	0	1	4.3
Japan	0	1	1	0	2	4.4
New Zealand	0	0	0	1	1	8.2
Singapore	0	0	1	0	1	5.0
United Kingdom	0	1	10	6	17	4.7
United States	14	23	6	9	52	3.6
TOTAL	14	27	21	24	86	4.2

樓價=17年家庭總收入

- Survey: 2021

Table 2  
MAJOR MARKET HOUSING AFFORDABILITY RATINGS BY NATION

Nation	Affordable (3.0 & Under)	Moderately Unaffordable (3.1-4.0)	Seriously Unaffordable (4.1-5.0)	Severely Unaffordable (5.1 & Over)	Total	Median Market
Australia	0	0	0	5	5	7.7
Canada	0	1	1	4	6	5.4
China: Hong Kong only	0	0	0	1	1	20.7
Ireland	0	0	0	1	1	5.4
New Zealand	0	0	0	1	1	10.0
Singapore	0	0	1	0	1	4.7
United Kingdom	0	3	9	9	21	4.8
United States	4	20	17	15	56	4.2
TOTAL	4	24	28	36	92	4.6

樓價=20年家庭總收入



#多3年不吃不喝！  
繼續蟬聯全球  
最難負擔NO.1

安居·切實可行  
變革房屋土地政策倡議



# 分間樓宇單位(劏房)蔓延？

	2014年	2020年	六年間的變化
劏房數量	86,400	100,943	+16.8%
劏房住戶	85,500	100,943	+18.0%
劏房居住人口	195,500	226,340	+15.8%
租金中位數	3,800元	4,800元	+26.3%
住戶每月入息 中位數	11,800元	15,000元	+27.0%
租金佔入息比	32.2%	32.0%	-----

劏房依舊  
「價量」齊升

安居·切實可行  
變革房屋土地政策倡議



# 公屋輪候人數不斷增加？

一般申請者宗數



輪候人數：有增無減

一般申請者輪候年期



輪候時間：越輪越耐

距離目標相差尚欠單位量



建屋目標：越欠越多

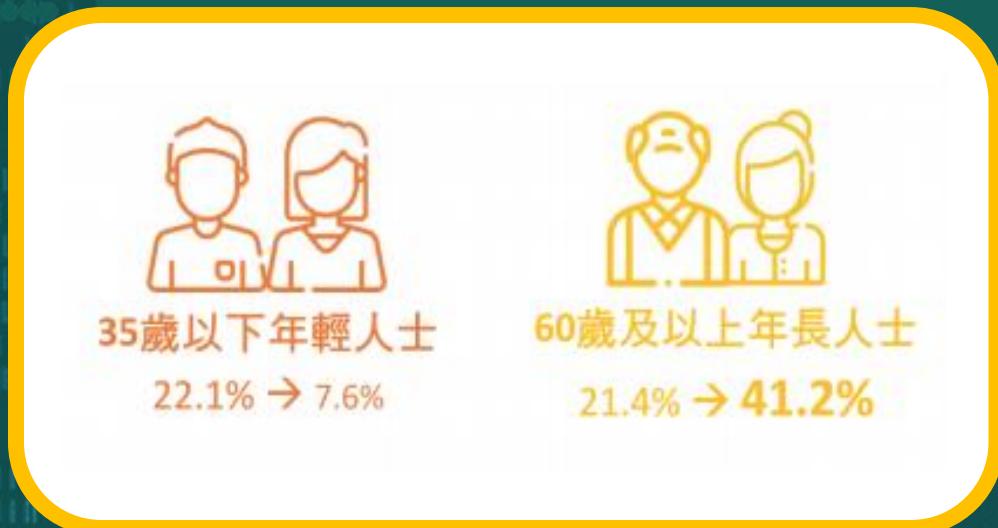
安居・切實可行

變革房屋土地政策倡議



# 年輕人在房屋問題上看不見未來？

1997-2019 年期間年輕人自置居所的變化\*



\*立法會秘書處，《自置居所對香港社會經濟的影響》2021年3月

- 35 歲以下的年輕人士於 1997 年成為自置業主的機會較高
  - 當時有多達 198,100 名這類年輕戶主，佔自置戶主總數的 22.1%
- ↓
- 不過，在置業負擔能力不斷惡化下，相關數字到了 2019 年已大幅縮減至僅 98,200 人及 7.6%

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 變革房屋政策的倡議

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 我們倡議的房屋政策目標

## 現況

- 基層「上樓難」，劏房蔓延
- 青年「上車難」，不安不滿
- 住屋「貴細迫」，幸福感減



## 房策三大目標

- 實現三年上樓
- 協助青年置業
- 告別劏房蝸居

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 變革房策始於革新《長遠房屋策略》

問題

只有「供應目標」，沒有「政策目標」／「承諾」

結果

與市民期望脫節，特別是「三年上樓」，無法為社會帶來希望

問題

「供應目標」推算存在缺陷

結果

一方面，出現私樓需求增加，但供應目標減少的荒謬結果；另一方面，公屋積壓個案無法「清零」，新供應只能應付新增個案，供求之間形成「結構性」失衡問題。

問題

公私營房屋供應比例，不論是 6:4 或 7:3 都難以解決問題

結果

公營房屋不足之時，壓抑私營房屋供應，只會為樓市「火上加油」



# 「供應目標」推算模式所存在的缺陷

樓價上升，壓抑住戶增長

住戶數目淨增長下降

被理解為需求減少

土地及房屋供應減少



# 改用「目標為本」的房屋供應推算模式： 出租公屋

- 以恢復「三年上樓」為目標
- 假設：

已積累的申請個案數量	150,000
每年新增申請個案數量	20,000
每年新供應單位數量	30,000
每年回收再編配單位數量	10,000

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030
當年獲編配	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
已等候第1年	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
已等候第2年	110,000	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000
已等候第3年		70,000	20,000	20,000	10,000	0
已等候第4年			30,000	10,000	0	0
已等候第5年				0	0	0

每年3萬個新公屋 = 4年累積個案「清零」，6年恢復「三年上樓」



# 改用「目標為本」的房屋供應推算模式： 資助出售房屋

以增加年輕人/家庭的置業機會為目標

- 居屋是年輕人置業的最佳選擇：價格相宜、低首期、易「上會」

2017年居屋計劃  
63%的白表買家  
為40歲或以下，  
平均歲數為38

2017年居屋公開市場  
76%的首置買家  
為40歲或以下，  
平均歲數為37

2017年居屋第二市場  
77%的白表買家  
為40歲或以下，  
平均歲數為35

2018年居屋計劃  
66%的白表買家  
為40歲或以下，  
平均歲數為38

每年1.5萬 = 舊居屋年代10年平均數 = 青年更易「上車」



# 改以「目標為本」的房屋供應推算模式： 私營房屋

以向市場發放「持續增加供應」訊息為目標

- 私營房屋供應量 = 過去10年市場實際一手吸納量的平均值 + 10%

2011年至2020年的十年平均一手住宅物業成交宗數約：  
15,600個單位



$$15,600 * 10\% \\ = 1,560$$



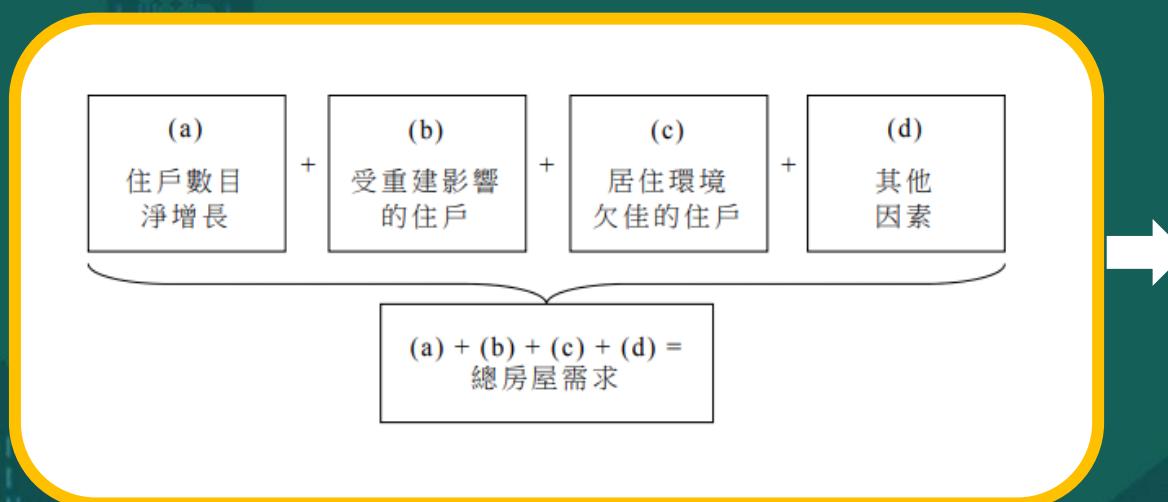
17,160  
個單位

穩定私人住宅供應，管理供應不足的預期

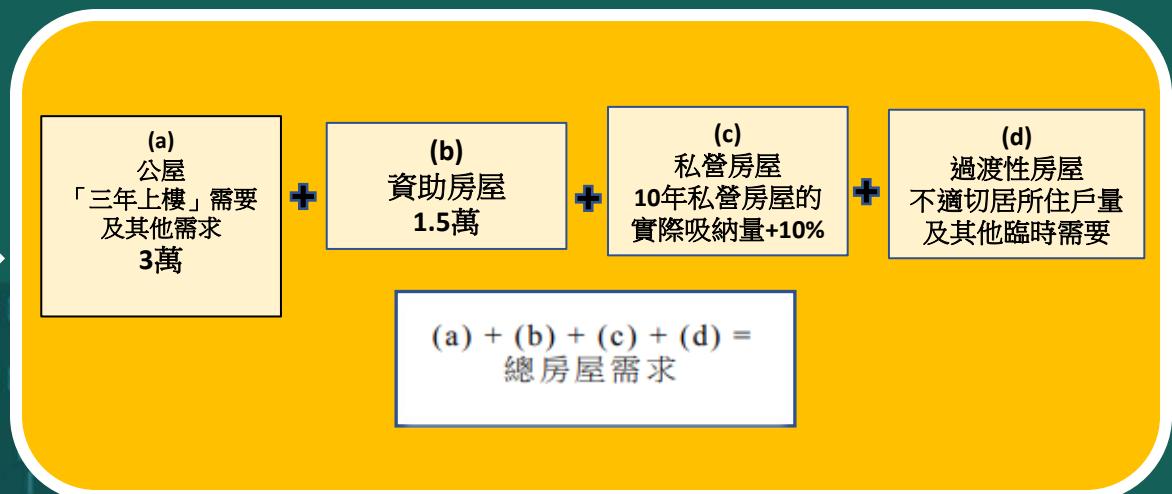


# 房屋需求推算方法的轉變

現時推算方法



倡議的推算方法



以20/21年度為例：總供應將由4.3萬改為6.2萬

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



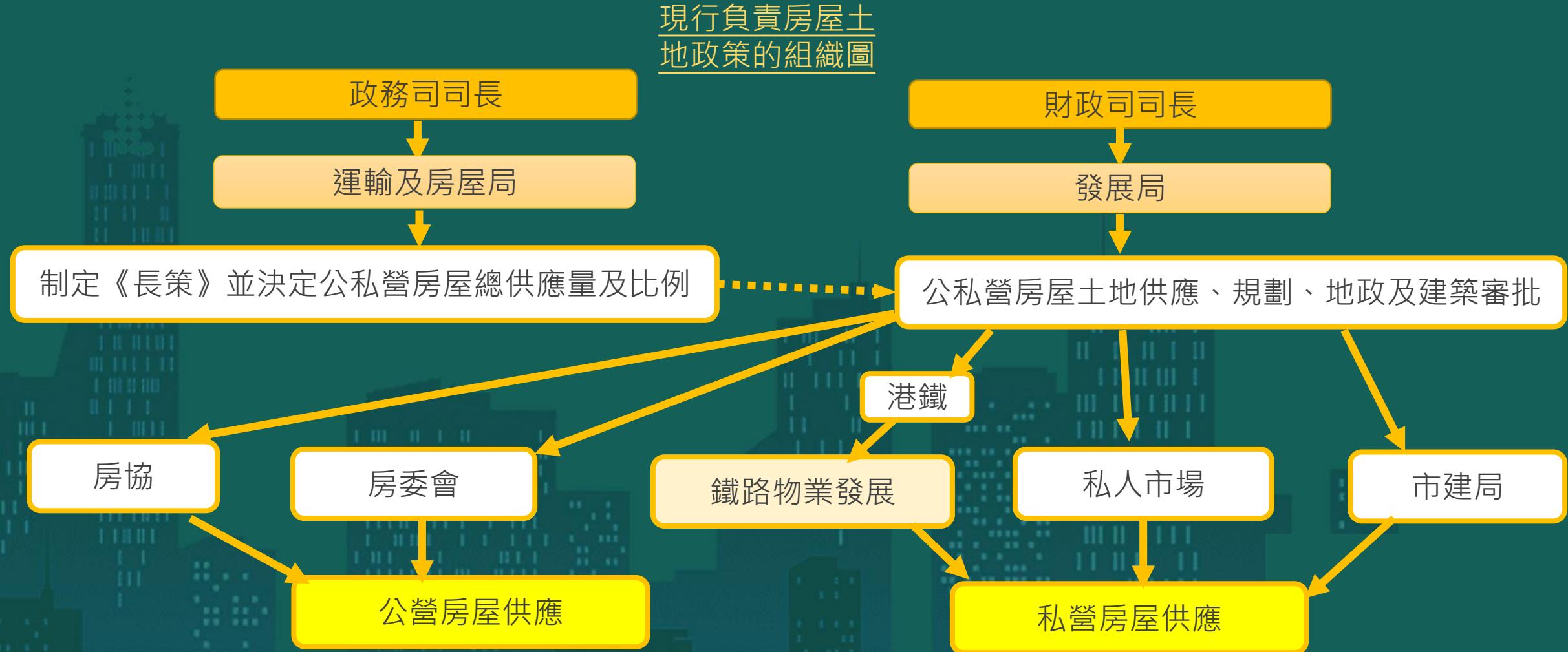
# 改組制度房屋土地政策的政府組織架構 ----「土地供應督導委員會」



**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議

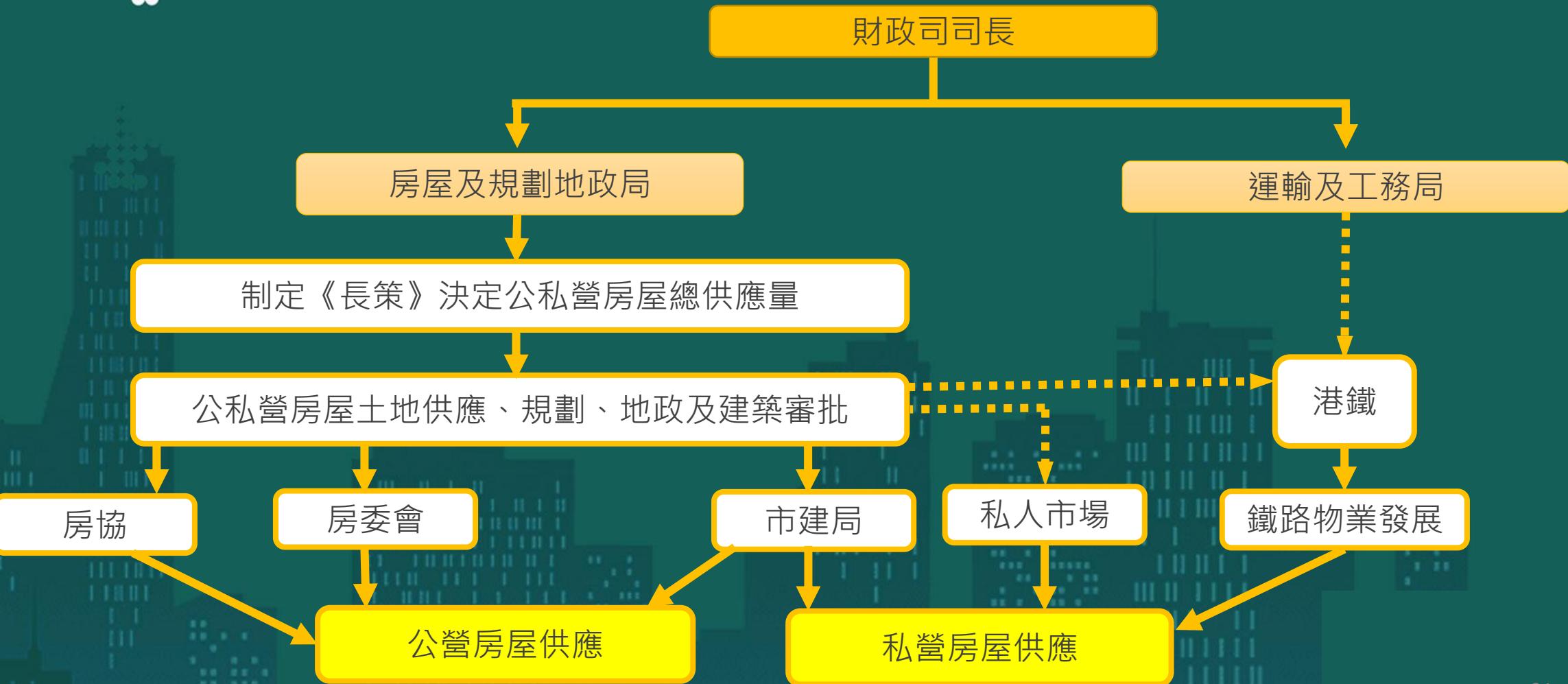


# 改組制度房屋土地政策的政府組織架構 ----重組「房屋及規劃地政局」





# 重組「房屋及規劃地政局」 - 我們的倡議





# 如何讓年輕人更易「上車」？

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



## 如何讓年輕人更易「上車」？

- 除了增加「居屋」的供應至每年1.5萬個單位外，還需要：
  1. 繼續限制外來資金及本地投資進入本地住宅物業市場
  2. 豁免真正首置者全數住宅物業印花稅\*，樓價上限800萬，以降低置居成本
  3. 推出「新居者有期屋計劃」提早預售「新界北」等計劃的「居屋」
  4. 精簡規劃及地政程序以加快公、私營房屋供應
  5. 在公屋供應穩定後，推出新的「租者置其屋計劃」

\*以800萬計，可節省24萬稅款



# 讓年輕人更易「上車」 - 「新居者有期屋計劃」

當「新界北」/郊野公園邊陲/綠化地帶相關用地的分區計劃大綱圖刊憲後，即可預售大綱圖內的居屋，鎖定置業保障

- 目標對象：年輕家庭、邊緣中產
- 單位特點：5年期樓花
- 申請資格：與現時居屋資格相若，但白表優先
- 分配方式：抽籤，中籤者可預約單位的「屋苑」及「單位面積」，但暫未能選擇「座向」、「座數」及「樓層」，中籤者在放棄權益前，不可申請其他房屋福利



## 讓年輕人更易「上車」 - 「新居者有期屋計劃」(續)

- 增加機會：凡未能中籤者、育有年幼子女、家有長者均可獲多一個抽籤號，最多可多獲額外3個抽籤號碼
- 單位定價：在建築圖則及「開工紙」獲批後，將公佈定價，定價與現行居屋相若，即按「非業主住戶的家庭每月入息中位數」來評定負擔能力。
- 入伙日期：預計在揀樓後5年內，具體日期在揀樓期公佈
- 計劃形式：以先導計劃方式試行



# 提升人均居住面積，人人「住大啲」

我們倡議以下政策/措施，以逐步提升人均居住面積：

- 屋宇署不再批出單位實用面積低於200呎的建築圖則
- 公屋供應穩步增加後，將編配標準由7平方米/人，提高至10平方米/人
- 重建舊樓邨，並在重新編配單位時，增加人均居住面積至不少於10平方米/人
- 持續增加公、私營房屋，以增加總住宅樓面面積



# 增加短中長期土地供應的倡議

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 恢復「三年上樓」及增建居屋尚欠 43,600個單位

- 限制：現時2021至2024年供應的公營房屋單位，大部分已處於建築階段，新規劃的用地亦難以在這四年期提供。
- 預計：據運房局的估計在25/26年度至30/31年度(6個年度)，可供應合共226,400個公營單位。

我們倡議的建屋量：每年45,000



— 政府預計的供應：226,400 = -43,600

6個年度所需： $45,000 * 6 = 270,000$



# 增加短中期房屋供應的建議(續)

## 1. 提高已規劃項目的地積比

- 政府已覓得330公頃土地作未來10年建公營房屋之用，其中約240公頃土地，還處於規劃及設計階段，還有空間可以向城規會提出申請以提高地積比。
- 若這批用地的地積比由平均5至6倍提升至6.5至7.5倍，可供發展的樓面面積將可增加約20%，若以單位計，理論上可將原來22.6萬個單位增加4.5萬至27.1萬。

2025/26年度及之後落成的公營房屋項目用地

土地來源	用地數目 (按目前的計劃劃分地段)	土地面積 (公頃) (約)	預計單位 數目 (約)
東涌新市鎮擴展	12	23	24 000
洪水橋 / 厦村新發展區	5	11	11 600
元朗南新發展區	1	1	1 800
古洞北 / 粉嶺北新發展區	13	37	43 300
啟德發展區	6	6	8 300
安達臣道石礦場發展	2	2	2 000
已物色適合作公營房屋發展的棕地群	7	45	19 100
具短中期房屋發展潛力的個別用地	58	86	85 700
粉嶺高爾夫球場局部發展	1	8	9 000
其他發展項目	20	23	21 600
總計	125	242	226 400



安居•切實可行  
變革房屋土地政策倡議



# 提高已規劃項目的地積比(例子)

古洞北、粉嶺北

現時地積比 (平均)	建議地積比 (平均)	公私營房屋	公營房屋(70%)	私營房屋(30%)
6倍	N/A	7.2萬□	5萬□	2.2萬□
6倍	6.5倍 $(6.5 - 6)/6 \approx 0.08$	7.8萬 (增5700) $(7.2\text{萬} * 0.08 = 0.57\text{萬})$	5.4萬 (增4000)	2.4萬 (增1700)
6倍	7倍 $(7 - 6)/6 \approx 0.17$	8.4萬 (增1.2萬) $(7.2\text{萬} * 0.17 = 1.2\text{萬})$	5.9萬 (增9000)	2.5萬 (增3000)
6倍	7.5倍 $(7.5 - 6)/6 = 0.25$	9萬 (增1.8萬) $(7.2\text{萬} * 0.25 = 1.8\text{萬})$	6.3萬 (增1.3萬)	2.7萬 (增5000)

安居•切實可行  
變革房屋土地政策倡議



# 提高已規劃項目的地積比(例子)

洪水橋

現時地積比 (平均)	建議地積比 (平均)	公私營房屋	公營房屋(51%)	私營房屋(49%)
5倍	N/A	<b>6.1萬□</b>	<b>3.1萬□</b>	<b>3萬□</b>
5倍	6倍 $(6-5)/5=0.2$	7.3萬 (增1.2萬) $(6.1萬 \times 0.2 = 1.2萬)$	3.7萬 (增6200)	3.6萬 (增6000)
5倍	6.5倍 $(6.5-5)/5=0.3$	7.9萬 (增1.8萬) $(6.1萬 \times 0.3 = 1.8萬)$	4萬 (增9300)	3.9萬 (增9000)
5倍	7倍 $(7-5)/5=0.4$	8.5萬 (增2.4萬) $(6.1萬 \times 0.4 = 2.4萬)$	4.3萬 (增1.2萬)	4.2萬 (增1.2萬)
5倍	7.5倍 $(7.5-5)/5=0.5$	9.2萬 (增3萬) $(6.1萬 \times 0.5 = 3萬)$	4.7萬 (增1.6萬)	4.5萬 (增1.5萬)



# 增加短中期房屋供應的建議(續)

## 2. 增加「新田/落馬洲發展樞紐」的住宅用地比率

- 將住宅用地比例提高至15%至20%，而部份的住宅用地我們認為可以融入企業用地內，以增加這個區域的活力
- 住宅用地比率若能增加15%至20%，預計可額外增加約2至3萬個住宅單位



**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 增加短中期房屋供應的建議(續)

## 3. 積極運用《收回土地條例》

- 政府於2019年指，將檢視10組已規劃作綜合發展區或住宅的私人土地，研究是否適合收回作公營房屋發展。但歷經兩年時間，只收回三幅私人土地。
- 我們認為這三組用地應是「積極運用」《收回土地條例》的起點，而非終點，而有關的檢視工作必須持續進行。

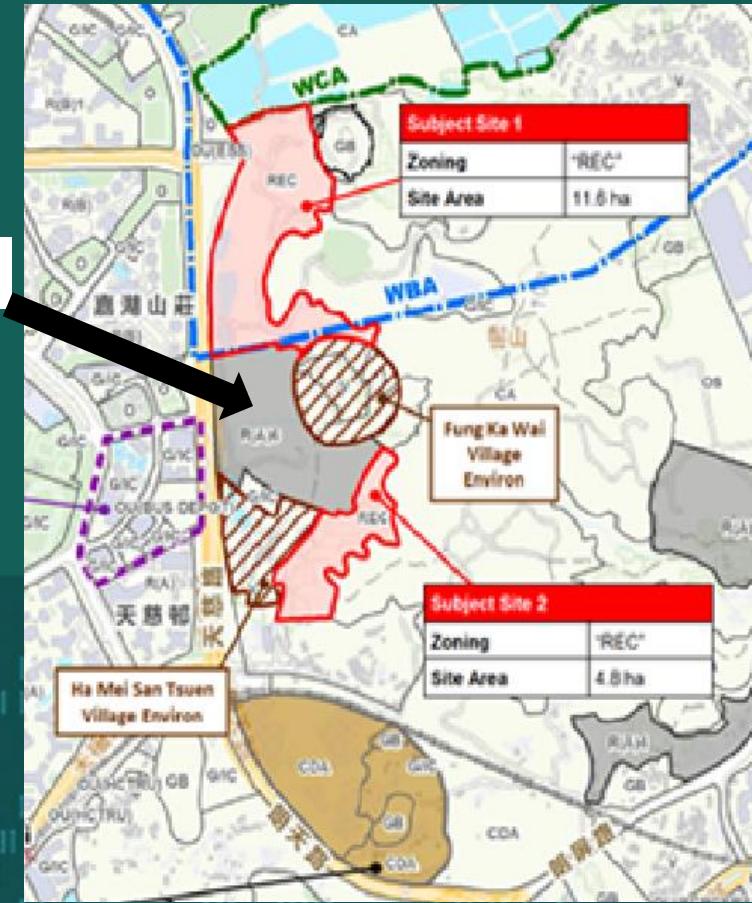
# 屏山公屋發展項目

元朗屏山天慈路旁的一幅「康樂」用地(圖正中灰色)，是210幅可於短中期撥作住宅用途的用地。

有關用地正處於修改草圖的程序中，該地約佔地9.2公頃，地積比為6.7倍，可供應近萬個單位。

然而，該用地北面及南面還有大片「康樂」用地(圖中紅色)，但實際是「棕地」，若當局可以一併收回與改劃中的公屋用地一併發展，以產生更大的協同效益，我們粗略估計可徵收的用地面積超過15公頃，若以相近的地積比推算，額外增加1至1.2萬個房屋單位。

屏山項目用地

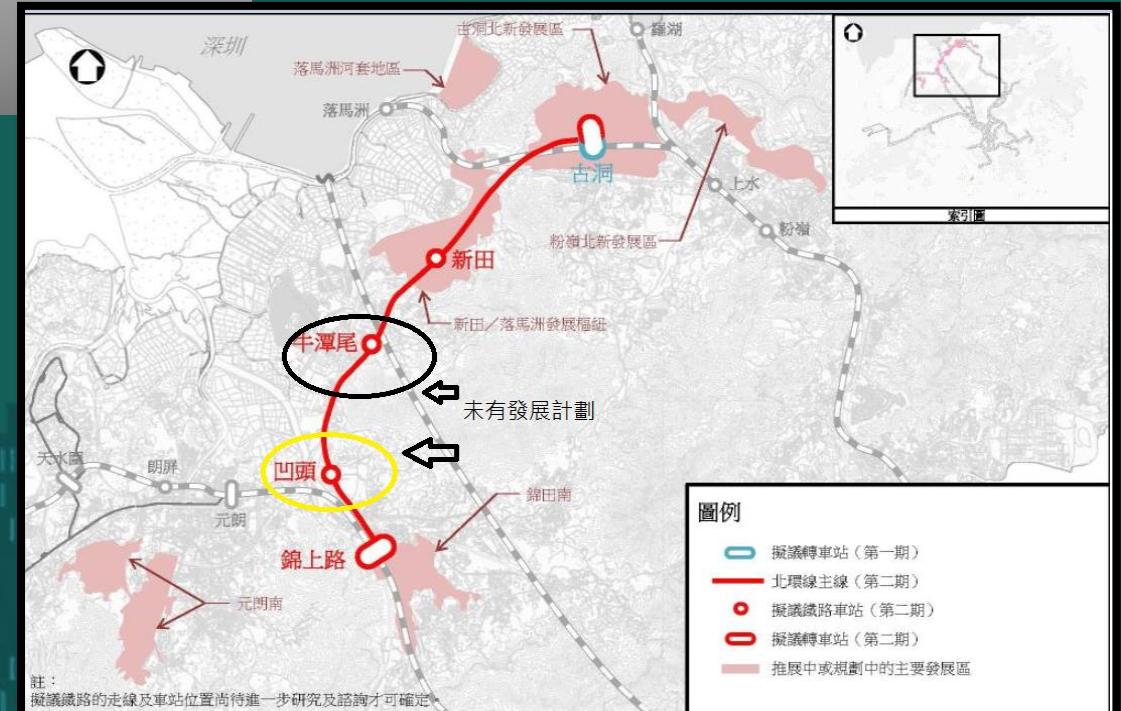




# 增加短中期房屋供應的建議(續)

## 4. 發展北環線沿線的牛潭尾及凹頭用地

- 開展牛潭尾及凹頭前期的研究，並在確定車站選址後，立即開展相關的土地法定規劃程序，以加快土地的發展。
- 在牛潭尾有三幅綜合發展用地分別為19.68、11.28及9.62公頃，閒置了接近21年及26年，若北環線定線後，有望將現時不足一倍的地積比，提高至6倍左右，令土地的發展潛力大大提升
- 推算兩區可作住宅面積有30公頃，以5至6倍地積比計，**兩個設有車站的新發展區可供應的單位可達3萬個**



**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 精簡規劃及地政程序 以加快公私營房屋供應

- 精簡規劃程序
- 修改《城市規劃條例》
- 劃一收地作公營房屋的特惠補償率至「甲區」
- 以「標準地價」作為現行補價安排的另一選擇
- 妥善安置受收地影響的居民、農戶及經營者

**安居·切實可行**  
變革房屋土地政策倡議



# 支持中長期房屋土地供應的建議

- 擴大新界北的規劃，以開拓更多新發展區，包括十八鄉西、八鄉北、錦田東、沙頭角和古洞南及丙崗等地
- 引入「土地調整」(Land Readjustment)制度\*，以另一方式促進公私營合作，釋放土地潛力，改善社區環境
- 優化新界祖堂地的出售安排(約2,400公頃)
- 全面檢視16,000公頃綠化地帶的用途
- 重啟郊野公園邊陲地帶改劃作公共用途的研究
- 搬遷葵青貨櫃碼頭、油庫及相關用地(約400-500公頃)
- 加快舊區及舊屋邨重建步伐，釋放土地潛力

\*香港大學科斯產權研究中心、香港願景提出的構思



# 總結

- 革新《長遠房屋策略》，將「實現三年上樓」、「協助青年置業」及「告別劏房蝸居」三大目標納入《長策》；
- 以「目標為本」推算供應，將公營房屋供應加至4.5萬，以達至公屋累積個案「清零」、恢復「三年上樓」以及協助青年置業；
- 重組政策局架構，並由特首親自督導「重中之重」的房屋土地政策；
- 試行「新居者有期屋計劃」，以5年樓花的形式，「提早」令讓年輕家庭、邊緣中產「鎖定」置業機會；
- 限制200呎以下的單位供應，免得市民「越住越細」；
- 放寬地積比、增加住宅用地比例、擴大收地以短期內彌補土地缺口。