

房屋供應未來10年目標維持42萬伙

智庫：政府政策重心轉向完善置業階梯

政府昨日公布《長遠房屋策略》2026年周年進度報告，下一個十年期房屋供應目標維持在42萬伙，公私營房屋供應比例維持70：30，即公營房屋供應目標為29.4萬伙、私營房屋12.6萬伙。政府表示，已覓得足夠土地滿足房屋供應目標，目標下年度將公屋綜合輪候時間降至4.5年；未來五年年均提供逾3.5萬個公營單位，創25年新高。

有關注團體及智庫分析認為，本港房屋供應已進入「企穩」階段，政策重心正由單純追求數量，轉向優化供應結構與提升居住質素，有條件進一步增加資助出售房屋供應，完善置業階梯。

大公報記者 黃佩琳

房屋局發言人表示，自2018年《長策》年度更新以來，公私營房屋新供應比例調整至70：30，為平衡政府大幅增加公營房屋供應的承擔與社會對私營房屋的需求，下一個十年期將維持此比例。公營房屋供應目標29.4萬個單位中，出租公屋／綠置居佔17.6萬個，其他資助出售單位佔11.8萬個，繼續以逐步邁向60：40為規劃基礎。

入住或購買資助房屋家庭增逾35%

現屆政府全力「提速、提量、提質、提效」下，公營房屋落成量進入收成期。「公屋綜合輪候時間」由本屆政府上任前的高位6.1年降至4.8年，連續兩季處於八年多以來最低水平，朝着2026/27年度下降至4.5年的目標邁進。自本屆政府上任以來，已有超過13.3萬個家庭獲安排入住公屋或購買房委會和房協出售的資助出售單位，較本屆政府上任前四年期內大增逾35%。

未來五年（2027/28至2031/32年度），政府將致力每年平均提供超過3.5萬個公營房屋單位，較本屆政府上任時相應五年落成量增加約73%，是過去25年來的新高。居屋供應



▲特區政府提速興建簡約公屋，公屋綜合輪候時間大減。
大公報記者林少權攝

亦較上任時預計大幅增加約一倍。

私營房屋方面，未來十年供應目標為12.6萬個單位，政府表示有足夠土地滿足。根據2026年6月底最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場供應量預計約為9.6萬個單位。

報告公布未來房屋政策四個重要方向：進一步鼓勵市民循房屋階梯上進上流；優化資助出售單位；取締劣質「劏房」，有序推展簡樸房制度；以及持續推動科技應用，提升建造成本效益。

續取締劏房 推展簡樸房

公屋聯會總幹事招國偉認為，《長策》總供應目標維持在42萬個單位的高位，顯示出本港房屋供應已「企穩」，公營房屋供應「頭輕尾重」問題已改善，政府可進一步思考增加資助出售單位數量，或增加單位面積。他又認為，本港首份五年規劃及新一份施政報告提出增加資助出售房屋的「大單位」比例，可見政府在房屋供應方面已從過去追求數量轉變為追求質量，希望提升市民居住品質。他亦期望政府能增加資助出售單位，為年輕人提供多元置業選擇。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，報告內容反映房屋需求來源、供應結構，以及政策重點均出現實質調整。首五年傳統公營房屋預計落成量較往年有所上調，新增部分主要來自資助出售單位，顯示政府已逐步將政策重心由單純增加供應，轉至配置更多資源於完善置業階梯。隨著資助出售房屋在未來數年陸續進入銷售及交付期，有助擴大中低收入家庭，特別是白表青年家庭及現有公屋租戶的置業選擇，鼓勵上進上流。

留學生住宿需求大增 學者：做好政策協調

非本地學生住屋需求持續增加，政府預計，未來十年有關房屋需求每年約為2310個單位，較去年的估算每年多720個。有智庫認為，本港住房需求基礎正發生轉變，來港人才及非本地學生的需求凸顯跨政策協調需要。

政府表示，2016/17至2025/26年度，本港每年平均增加約7100個學生簽證。根據教育局和大學教育資助委員會的資料，約65%的學生並非居於學院所提供的住宿舍堂／宿舍，政府假設平均兩名非本地學生共住於一個房屋單位，推算出有關住屋需求約為每年2310個。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，雖然總供應目標連續兩年維持在42萬個單位，但其需求基礎已由傳統

人口及住戶增長轉為來港人才及非本地學生等其他因素。他指出，在當局推進「留學香港」品牌與多項人才計劃的背景下，這突顯高校校內宿舍供應、校外私營學生公寓、私樓租務市場容量及大專院校規劃等議題之間的跨政策協調需要。

《簡樸房條例》今年生效，政府期望有序取締劣質劏房。《長策》提到，截至今年9月底，房屋局收到約200宗簡樸房認證申請，現階段維持居住環境欠佳住戶的房屋需求推算，即12.75萬個單位。公屋聯會總幹事招國偉認為，經過認證的簡樸房理論上已不屬於「居住環境欠佳」範疇，相信未來不適切住所的數字會有所改善，住房需求結構亦發生變化，讓政府有更多空間考慮提供大面積單位、增加資助出售單位等舉措。
大公報記者 黃佩琳

啟德醫院 10.5 起分階段投入服務

【大公報訊】記者戴東報道：啟德醫院將於下周一（5日）起分階段投入服務，伊利沙伯醫院的醫療服務將循序漸進轉移至啟德醫院。

醫管局昨日公布，啟德醫院會按計劃分兩階段投入服務，首階段投入服務的包括「專科門診大樓」和「腫瘤科大樓」，前者將於5日起投入服務，開院初期預計每日將提供約250個家庭醫學診所診症名額。偶發性疾病病人可於10月4日早上起，透過醫管局手機應用程式「HA Go」的「預約家庭醫學診所」功能或電話預約系統預約。伊利沙伯醫院內科、外科、神經外科及臨床腫瘤科的專科門診服務，將於十月下旬開始分批轉移至「專科門診大樓」。另外，專職醫療、診斷及介入放射科檢查服務，以及病理學部、藥劑部、臨床腫瘤科及婦產科日間服務，以及病人資源中心等配套

服務，亦會在十月開始逐步開展。

至於第二階段服務轉移安排，院方將根據整體工程進度，汲取首階段的經驗循序漸進推



▲啟德醫院將於10月5日起分階段投入服務。
政府新聞處

進，預計住院、手術及急症室等主要臨床服務將於2028年投入服務。餘下專科的臨床服務，包括矯形及創傷科（骨科）、婦產科及兒科等，亦會在第二階段住院服務開展時相應轉移至啟德醫院。

為方便病人、照顧者、訪客及員工，將有10條專營巴士及6條專線小巴路線，接載乘客由九龍各區或鄰近的港鐵啟德、九龍灣、宋皇臺、土瓜灣、黃大仙、牛頭角、觀塘及油塘等多個站直達醫院區。毗鄰啟德醫院的九龍灣商貿區，亦有超過40條專營巴士及專線小巴路線在啟福道或零碳天地一帶設有中途站，乘客下車後可經有蓋行人天橋前往啟德醫院。運輸署亦在醫院附近路段加設適當交通標誌，駕駛人士可分別經啟德橋道、祥業街或中九龍繞道（油麻地段）啟德郵輪碼頭（3A號）出口，駛往位於承昌道的啟德醫院。

《長遠房屋策略》2026年周年進度報告重點

房屋供應目標

- 未來十年（2027–28至2036–37）房屋供應目標：42萬伙
- 公私營房屋供應比例：70：30（公營房屋29.4萬伙；私營房屋12.6萬伙）
- 公營房屋內部供應比例：60：40（公屋／綠置居17.6萬伙；其他資助出售單位11.8萬伙）
- 未來房屋政策4個方向：
 1. 進一步鼓勵市民循房屋階梯上進上流
 2. 優化資助出售單位
 3. 取締劣質「劏房」，有序推展簡樸房制度
 4. 持續推動科技應用，提升建造成本效益，確保公營房屋計劃順利推行

房屋需求估算

- 住戶數目淨增長：186800（中點）
- 受重建影響住戶：53200
- 居住環境欠佳住戶：127500
- 其他因素*：44000
- 私營空置量調整：7800

總房屋供應目標：
419300

其他

- 未來五年年均提供逾3.5萬個公營房屋單位，是過去25年新高
- 未來五年房委會及房協預計總建屋量約為17.6萬伙，包括約10.33萬伙公屋／綠置居、7.27萬伙其他資助出售單位
- 未來3至4年一手私樓供應量預計約為9.6萬伙

*「其他因素」包括不常在港的流動居民、可能會居於本港房屋單位的非本地學生、購入單位但沒有出售或出租的非本地買家

宏福苑「特設銷售計劃」今起揀樓

早上樓

宏福苑業主「特設銷售計劃」今天開始揀樓，首日有35戶申請人率先揀樓，其他人則會按照電腦隨機排列的揀樓次序，在未來兩個月陸續揀樓。房屋局昨日回覆查詢表示，已簽署買賣協議但尚未獲「樓換樓券」的宏福苑業主可參與揀樓。

房屋局局長何永賢昨日在社交平台發文表示，在剛過去的周六，位於觀塘的「特設銷售計劃」銷售展覽已開放予居民參觀。部分街坊以盡快入伙為目標，故對今年底入伙的盛緻苑模型及單位座向甚有興趣；同樣在今年底入伙的房協粉嶺樂嶺軒項目也很受歡迎，「街坊相信兩邊能分流不同需求的申請者，對自己能選到心儀單位有較大信心。」

房屋局昨日回覆查詢表示，宏福苑業主只要簽

▲公營房屋興建進入收成期，自本屆政府上任以來，已有超過十三萬三千個家庭獲安排入住公屋或購買居屋。
大公報記者何嘉駿攝

白表出租未補價居屋 三千名額接受申請

落實政策

香港房屋委員會昨日公布，2025年施政報告宣布推出的「未補價資助出售房屋——出租計劃」（白表）及「長者業主樓換樓計劃」，昨日起接受申請。兩項計劃的行政工作均由香港房協負責。

房委會及房協以先導形式推出的「出租計劃」，名額3000個。擁有資助出售單位業權滿10年或以上業主，繳付出租准許費後，可將未補價單位出租予符合居屋白表資格申請者。參與計劃的租戶須符合最新一期居屋白表入息及資產限額申請資格，以及在申請日期前24個月起計並無擁有任何香港住宅物業。

長者樓換樓免補價

至於房協於2019年推出的「長者業主樓換樓先導計劃」，已擴展至房委會資助出售單位。合資格長者業主可在毋須補償情況下，於第二市場出售原有單位後，在第二市場購買一個實用面積較小或位處較偏遠地區的單位。

房委會表示，有意參加計劃的業主，除擁有未補價資助出售單位外，須符合三項資格，包括所有業主及已登記家庭成員均年滿60歲；已擁有該資助出售單位業權滿10年或以上；由申請日期前的24個月起計，直至簽訂新購入資助出售單位的臨時買賣合約當日，業主及所有已登記家庭成員並無擁有香港住宅物業，原有資助出售單位除外。同時須於出售單位前向房協申請「交易許可證」。
大公報記者 鄭文迪

覓地見效 樓市平穩



政府公布《長遠房屋策略》2026年周年進度報告，推算下一個十年期總房屋需求為419300個單位，政府因而將供應目標定於42萬個單位。按公私營房屋新供應比例維持在七比三，公營房屋供應目標為294000個單位，私營房屋供應目標為126000個單位。未來10年，政府已覓得足夠土地，可滿足公私營房屋單位供應目標。

從當局公布的數據顯示，近年政府積極覓地之下，已經扭轉過去土地供應不足，導致公私營房屋供求失衡的情況。政府公布未來十年供應42萬個公私營單位，向市場發出明確訊息，政府除了致力縮短輪候公屋年期外，希望出售的資助房屋及私樓樓價維持在一個穩定水平，避免樓價無序狂升。樓市平穩發展，才能讓更多港人在置業階梯上有上流機會。與此同時，樓價平穩避免出現泡沫，有利金融系統穩定。

實現公營房屋供求平衡後，需要考慮適當提高公營房屋居住人均面積，提升公營房屋住戶的幸福感及獲得感。