

土地規劃藍圖 安居同創未來



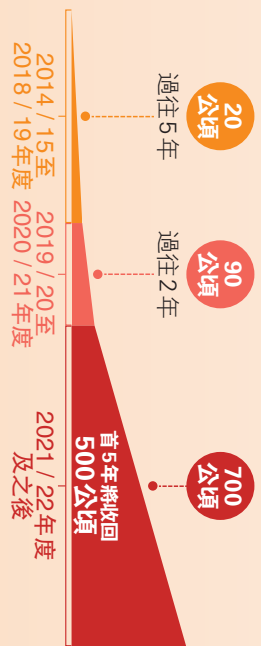
香港回歸祖國25年，樓市經歷過高山低谷，最近十多年受環球低息環境、本港土地供應緊絀，以及香港金融業興旺，成為海內外熱錢停泊地等因素影響，樓價一直反覆向上。回歸至今，樓市累計上升逾1.4倍。樓市上升雖然為不少市民創造了巨額財富，但亦令香港成為全球樓價最難負擔城市，並衍生不少問題，諸如部分市民居住環境惡劣、加重營商成本及加劇貧富懸殊等等。過去，多屆特區政府都將增加房屋供應作為政府工作的重中之重；今天，香港進入良政善治新時代，新一屆特區政府將秉承「以結果為目標」的施政方針，精簡程序多管齊下，帶領港人實現《香港2030+》規劃的藍圖，回應社會的需要和期望，增加土地及房屋供應，促進經濟及社會共融發展，同時把握國家《十四五規劃綱要》和《粵港澳大灣區發展規劃綱要》帶來的機遇。

◆香港文匯報記者 黎梓田、顏倫榮、梁悅琴

未來30年的主要土地供應

項目	潛在土地供應(公頃)
明日大嶼願景	1,000
北部都會區	
牛潭尾土地用途檢討	80
新田/落馬洲發展樞紐	340
新界北新市鎮	1,180
文錦渡	70
《北部都會區發展策略》下的額外土地	600
其他	
馬料水填海	60
搬遷沙田污水處理廠後的重建	28
將軍澳第137區	80
龍鼓灘填海	220
屯門西(包括內河碼頭)	220
屯門東	70
藍地石礦場日後用途	96
欣澳填海	80
合共	4,124

收回的私人土地大增

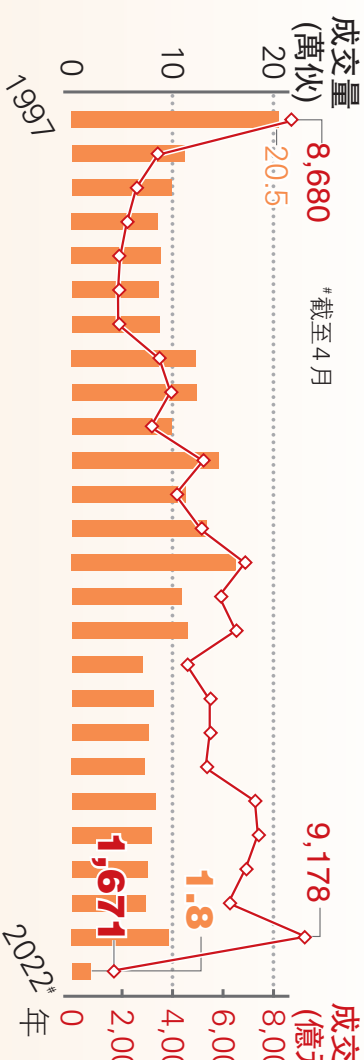


逾860公頃棕地將轉變為房屋

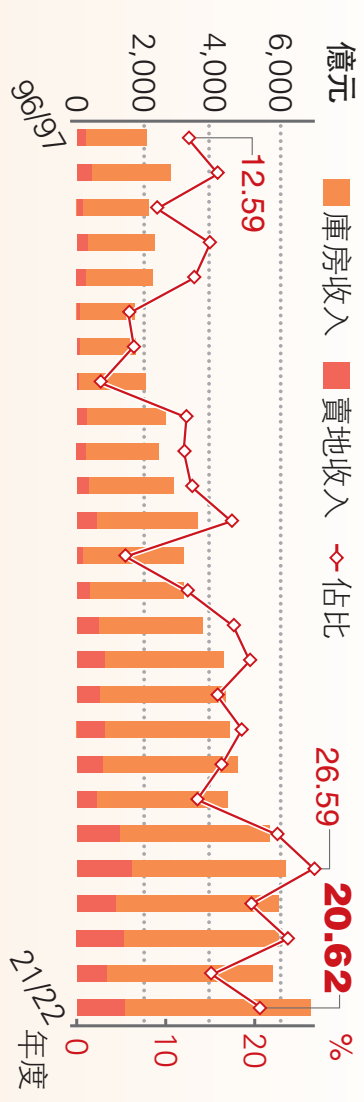
重新發展作房屋及其他用途的棕地，佔全港棕地面積逾**54%**

815公頃	已納入正在推行或規劃中的新發展區項目
47公頃	已物色12組棕地群(超過30,000個公營房屋單位)
	已致力在6年內轉化為「熟地」
	已展開工程可行性研究

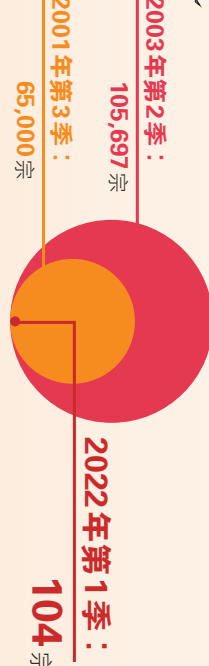
香港整體樓市成交波動大



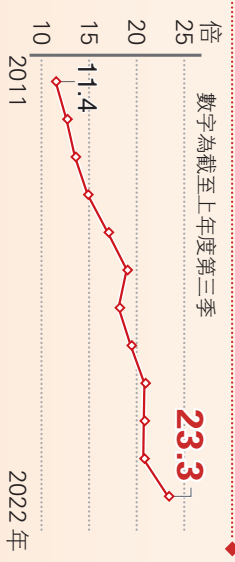
政府庫房對賣地收入依賴增加



房貸按揭貸款宗數大幅回落



港樓價水平全球最難負擔



自置居所佔家庭住戶總數比例略增



持牌地產代理人人數倍升



私人寫字樓及零售業樓宇售價倍升



資料來源：政府統計處、差估署、金管局、地監局、2021年施政報告附篇、經絡按揭轉介研究部、國際顧問機構 Demographia 註：部分數據1997年未有統計

回歸後香港樓市大事記

1997年10月	政府提出每年私樓、居屋和公屋單位供應不少於8.5萬個，希望10年內全港七成家庭可自置居所，輪候租住公屋的平均時間可縮至3年。
2002年11月	1998年為穩定樓價停止夾心階層住屋，尚餘4個建成未售的屋苑改為作私樓或資助房屋出售。
2010年4月	政府推出「九招十二式」，收緊一手住宅樓宇銷售及規管示範單位的措施。
2010年11月	政府宣布推出額外印花稅，其後於2012年推出買家印花稅、2013年推出雙倍印花稅。
2012年9月	2019年政府提倡徵收一手樓空置稅，2020年宣布撤回法案。
2013年4月	實施《一手住宅物業銷售條例》，對地產商實地多項決定要求，內容包括定義實用面積，以及規管廣告、樓書、價單、示範單位、銷售安排、買賣合約及成交紀錄冊等。違反規定即屬犯罪，可被判處罰款及監禁。
2016年10月	「綠置居」正式實施，並推出首個項目景泰苑，提供857伙。此計劃下政府每年會抽出公屋屋租戶及合資格「綠表」人士，單位定價較傳統房屋低廉。
2016年11月	佳源國際與鄧成波家族豐域集團合作發展的屯門「青鳳」，最細單位面積僅有128方呎，成為一手新例實地後「最細」新盤開則。
2018年6月	2021年12月，發展局為住宅官地加入最低單位面積必須達26平方米(約280方呎)。
2018年12月	土地供應專責小組建議政府優先研究同推行其中8個土地供應選項，包括明日大嶼。
2019年10月	2021年，林鄭月娥提出發展「北部都會區」。
2019年10月	特區政府公布新組建發展局，放寬物業按揭成數。2022年，財政預算案公布強化原有按揭計劃。