

# 《長策》公布 總需求42.1萬伙 公私營維持七三開 港定房屋目標：10年供應43萬伙

解決住屋問題屬本屆特區政府重中之重。香港特區政府昨日公布《長遠房屋策略2022年周年進度報告》，根據長遠房屋策略既定的推算方法，加上因應私人住宅單位的空置情況所作的調整後，下一個10年期（即2023/24至2032/33年度）的總房屋需求為42.1萬個單位，政府因而將供應目標定於43萬個單位，與去年看齊。政府並決定將公私營房屋比例維持在70：30，因此公私營房屋供應目標分別為30.1萬個單位及12.9萬個單位。早前發表的施政報告已公布，政府已於未來10年覓得足夠土地以提供約36萬個公營房屋單位，超出供應目標近20%，並連續3年「達標」。

◆香港文匯報記者 費小燁

特區政府房屋局發言人昨日表示，自2018年以來，政府將公私營房屋新供應目標比例定為70：30。在平衡各方面的考慮，包括需要大幅增加公營房屋供應以滿足需求以及社會對私營房屋的需求後，下一個10年期的公私營房屋比例維持不變。而在考慮到市民對各類公營房屋的需求持續殷切，政府亦會將下一個10年期的公屋/綠置居及其他資助出售房屋的供應比例繼續維持70：30。按此比例，在30.1萬個公營房屋供應目標當中，公屋/綠置居的單位數目為21萬個，其他資助出售房屋則為9.1萬個。

## 覓得足夠土地起36萬伙公營屋

在推算總房屋需求時，長策周年進度報告計算了住戶數目淨增長的18.94萬個單位、受重建影響住戶的7.24萬個單位、居住環境欠佳住戶的12.75萬個單位，再加上其他因素的2.42萬個單位（包括可能會居於本港房屋單位的非本地學生的每年540個單位、沒有出售或出租單位的非本地買家合共每年1,180個單位等），得出41.35萬個單位（上下限分別為43.5萬及39.2萬）。另由於私營房屋市場在任何時間均有若干數目的空置單位，因此要在未來10年推算中加入7,500個空置量調整單位，最終得出42.1萬個單位為未來10年總房屋供應目標。

根據施政報告公布，未來10年已覓得足夠土地以提供約36萬個公營房屋單位。長策周年進度報告進一步披露，以單位計算，有關供應主要來自新發展區及大型發展項目（約佔38%）、用地改劃（約佔37%），以及其他項目（約佔25%）包括發展棕地、重建香港房屋委員會工廠大廈及發展小蠔灣車廠地盤部分上蓋等。政府會善用珍貴的土地資源，通過優化發展潛力以增加公營房屋建屋量。

不過，36萬個單位供應將繼續「頭輕尾重」，約三分之一預計在第一個5年期（即2023/24至2027/28年度）落成。由於第一個5年期的項目大多在興建中或已在「造地」的較後階段，有關項目的落成時間表相對比較確實。至於計劃在第二個5年期落成的項目，大部分用地處於造地或研究階段，能否用於興建公營房屋取決於否如期完成改劃、地區諮詢、基礎建設、收地、清拆及重置受影響設施等所需程序，其發展時間較為浮動。

## 續拓地達至供應12.9萬伙私宅

私人住宅單位供應方面，政府會繼續開拓足夠的土地以滿足在下一個10年期內12.9萬個單位的私營房屋的供應目標。在未來5年，政府會通過賣地及鐵路物業發展，為市場準備好可供興建不少於7.2萬個單位的土地，再加上市區重建局項目和其他私人土地發展項目，將足以滿足《長策》下的私營房屋供應目標。就較短期的供應而言，根據今年9月底的最新推算，未來3至4年一手私人住宅物業市場的供應量預計約為9.5萬個單位。

《長遠房屋策略2022年周年進度報告》已上載到房屋局的網頁，網址為[www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/index.html](http://www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/index.html)。



◆政府昨日公布房屋長策報告，本港未來10年總房屋需求為42.1萬個單位，政府訂立房屋供應目標為43萬個單位。

資料圖片

## 長遠房策十年總房屋需求推算比較

	2021年 (十年單位需求)	2022年 (十年單位需求)	增/減幅
住戶數目淨增長	19.73萬	18.94萬	-4%
受重建影響住戶	6.53萬	7.24萬	+10.9%
居住環境欠佳住戶	12.71萬	12.75萬	+3.1%
其他因素	2.59萬	2.42萬	-6.6%
私營房屋市場的空置量調整	7,200	7,500	+4.2%
總需求	42.28萬	42.1萬	-4.3%

資料來源：長遠房屋策略2022年周年進度報告

## 公營房屋供應推算

年度	房委會建屋量	房協建屋量	總建屋量 (公屋/綠置居+其他資助出售單位)
2019/20至2023/24	73,800	3,000	76,800(56,800+20,000)
2020/21至2024/25	89,300	5,900	95,200(65,700+29,500)
2021/22至2025/26	104,100	8,100	112,200(78,200+34,000)
2022/23至2026/27	93,700	11,800	105,500(65,800+39,700)
2023/24至2027/28	110,600	17,100	127,700(82,600+45,100)

資料來源：長遠房屋策略2022年周年進度報告

# 不適切居所 12.75 萬戶 較去年稍增

香港文匯報訊（記者 費小燁）香港是一個富裕社會，但仍有不少市民要蝸居於劏房等不適切居住，過去已有不少政團要求特區政府盡快取締劏房。昨日公布的《長遠房屋策略2022年周年進度報告》披露，香港目前約有12.75萬戶居於環境欠佳的單位，較去年的12.71萬戶稍增400個，當中有93,600戶居於劏房，較去年的92,200戶再增加1.5%。

## 近2.4萬戶居於臨時構築物

報告指出，在界定私營房屋住戶是否居於不適切居所時，會考慮有關房屋單位是否屬於臨時構築物、是否位於非住宅大廈、是否與其他住戶共用，以及是否屬於分間樓宇單位等。根據既定做法，房屋局會以統計處的相關統計數據/推算來估計居住環境欠佳的住戶



◆本港目前約有12.75萬戶居於環境欠佳的單位，較去年略增。圖為劏房單位。資料圖片

的房屋需求，最新一份周年進度報告的推算是以統計處2021年人口普查為基礎。根據2021年人口普查的結果，估計約有23,700戶居於臨時構築物，另分別有7,000戶及3,200戶居於非住宅大廈及與其他住戶共用單位，其中後者按年大減約45%。

## 93600戶住劏房較去年上升

至於居於分間樓宇單位的住戶則估計為10.74萬戶。為避免重複計算，需要扣減居於未來10年將進行重建的私人住宅大廈的住戶數目。房屋局將樓齡超過50年的私人住宅單位拆卸率應用在位於樓齡超過50年樓宇內的分間樓宇單位數目，得出需扣減13,800個單位，因而推算出有93,600戶居於劏房單位。

全港關注劏房平台成員賴建國指出，若不扣減了居於未來10年將重建的私人住宅大廈的住戶數目，現時居於劏房的住戶估計多達10.74萬戶，較去年公布的數字增加4,700戶，不單創新高，增幅更是5年來最多，反映即使近年政府大力推展過渡性房屋，但政策效益不大。他續說，雖然政府提出「簡約公屋」，但針對現有劏房戶的支援仍然不足，至今仍未為劏房租務管制設起始租金。

公屋聯會總幹事招國偉指出，因本港經濟欠佳、失業率上升，公屋需求增加，未能上樓的基層家庭只能繼續租住劏房。他期望隨着過渡性房屋相繼落成及推出「簡約公屋」，可舒緩公屋供應緊張的情況。

針對劏房問題，新家園協會將於明日舉行名為「建屋造地有突破，告別劏房見曙光」的劏房租務管制研討會，探討條例生效後的相關議題，以期為劏房租戶提供合理保障，並已邀請房屋局副局長戴尚誠出席。

假還將兒子送回內地由父親照顧。疫情一來，父子、夫妻隔絕，回去一趟要住隔離酒店一周，沒時間也沒錢負擔，因此一家三口已兩地隔絕兩年多，只剩她辛苦養育兒子。

新一屆政府承諾縮短上樓時間，可安排先入住「簡約公屋」，她認為是好事，期望新政策下能早點上樓，她已申請公屋逾6年，希望能受惠新政策。她說：「劏房戶真係好辛苦，我一個人帶個仔，唯有死捱。好希望政府可以安排我們早點上樓，讓兒子有較好長大環境。」她並希望特區政府可與內地政府溝通，讓他們這些兩地家庭可免隔離近內地，「等個仔可以見見父親。」

◆香港文匯報記者 文森

各界促加速建屋「快一個月得一個月」

香港文匯報訊（記者 費小燁）根據《長遠房屋策略2022年周年進度報告》，未來10年，36萬個公營房屋單位供應將繼續「頭輕尾重」。民建聯立法會議員鄭泳舜昨日在接受香港文匯報訪問時表示，雖然報告指會通過優化發展潛力以增加公營房屋建屋量，但「頭輕尾重」的狀況始終改變不了，希望特區政府再想辦法縮減建屋時間，「快得一個月得一個月」，同時盡快推出「簡約公屋」。他認為，長策的房屋需求與供應量「只是一條數」，政府應訂制告別劏房路線圖，以及定期統計有否因為政策介入而減少劏房數目。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示，雖然報告再次以「頭輕尾重」形容未來公營房屋供應，但今年的確定性及透明度均比起往年有所改善。他指出，施政報告提出的「簡約公屋」為增加短期公營房屋供應提供了比較可行的解決方案，令首個5年期的預計落成量比去年的預測大幅增加近50%，助力政府有「底氣」訂立為輪候時間「封頂」的指標。此外，首次披露預計第二個五年期的落成公營房屋用地明細，也為落實「頭輕尾重」帶來實質的方案。

他預計在第二個五年期落成的公營房屋用地之中，有接近四分之三單位仍然處於收地、技術研究及規劃階段。他亦預計政府作出估算時，已把大幅壓縮造地程序的因素納入，例如非大規模項目「生地」變可建屋「熟地」的時間將由最少6年減至4年，因此簡化法定及行政程序的步伐將成為能否達標的關鍵。他建議政府為相關土地的租戶和佔用人提供針對性的重置及賠償方案，以加快發展計劃的步伐。

## 劏房戶願遷「簡約屋」更盼早上樓

能夠成功輪候公屋，扭轉居於惡劣環境的生活，是不少基層市民最嚮往以求的情景。蘇女士帶着11歲兒子，居於旺角一棟唐樓一個約100呎的劏房內，環境十分惡劣。由於丈夫是內地海南人，仍未能申請來港，她一個人帶着兒子，平時靠做地盤散工維持生計，兒子小年紀只能獨留在家，獨自上學放學。她說：「很希望政府能早點安排我一家上樓，希望有部門能施以援手，

有錢讓兒子去補習社提高成績。」

## 獨自照顧兒子無法做長工

蘇女士一直帶着兒子居於狹小劏房內，由於要獨自照顧兒子，沒法做長期的工作，只能找些散工，入不敷支。劏房有一個間隔出來的小廁所，小小房間只夠放張床，平時就臨時架塊木板煮食。由於沒時間照顧兒子，加上兒子性格調皮，成績中下，令她頗為擔心。她指疫情前，丈夫還能有時來港照顧兒子，寒暑

特稿