

港10年房屋供應目標增至44萬伙

公營屋佔30.8萬個 專家料2027年公屋輪候跌至4.6年

香港特區行政長官李家超上週三發表新一份施政報告，提出多項房屋供應措施。困擾香港多年的「上樓難」問題，漸見紓緩曙光。特區政府跟進施政報告，昨日公布《長遠房屋策略》周年進度報告，顯示未來10年公私營房屋總供應目標為44萬個單位，比去年訂立的目標多一萬個單位，當中公營房屋佔30.8萬個。有研究房屋的專家表示，若特區政府能按目標落成相應公營房屋單位，相信有助縮短公屋輪候時間，預計公屋平均輪候時間能由目前5.3年，回落至2027年的4.6年。亦有專家建議，精簡公屋編配流程，若每個公屋單位能縮短兩三個月編配時間，估計能大大加快整個公屋輪候冊的流轉速度。

◆香港文匯報記者 張弦



▲總供應量方面，約三分之一預計在第一個5年期落成。圖為興建中的居屋「啟鑽苑」。 資料圖片

▲政府昨日公布《長遠房屋策略》周年進度報告，未來10年公私營房屋總供應目標為44萬個單位，當中公營房屋佔30.8萬個。圖為一公屋屋苑。 資料圖片

特區政府昨日公布《長遠房屋策略》最新的周年進度報告，預料未來十年（即2024/25至2033/34年度）公私營房屋總供應目標為44萬個單位，比去年就2023/24至2032/33年度十年目標多一萬個單位。

最新的公營房屋供應目標為30.8萬個單位，其中21.6萬個單位為公屋或綠置居單位，9.2萬個為其他資助出售房屋單位。私營房屋供應目標則為13.2萬個。

約三分一料五年內落成

總供應量方面，主要來自新發展區及大型發展項目（約佔43%）、用地改劃（約佔37%），以及其他項目（約佔20%）。約三分之一預計在第一個5年期（即2024/25至2028/29年度）落成；另外三分之二預計在第二個5年期（即2029/30至2033/34年度）落成。

由於第一個5年期的項目大多在興建中或已經在「造地」較後階段，有關項目的落成時間表相對比較確實。至於第二個5年期落成項目，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可否如期完成所需程序，例如改劃、地區諮詢、基礎建設、收地、清拆、重置受影響設施、立法會撥款批核、地盤平整等。

正如行政長官上週三在新一份施政報告中公布，在未來十年政府已覓得足夠土地，以提供約41萬個公營房屋單位，足以滿足上述的30.8萬個公營房屋單位的需求。以單位數目計算，供應主要來自新發展區及大型發展項目（約佔43%）、用地改劃（約佔37%），以及其他項目（約佔20%）。政府會善用珍貴的土地資源，通過優化發展潛力（例如在可行和適當的情況下提高地積比率和建築高度），以增加公營房屋建屋量。

團結香港基金副總裁葉文祺昨日向香港文匯報表示，未來十年總房屋供應目標，比去年的同一估算多出1萬個單位，而房屋局早前公布的未來5年公營房屋預測建屋量為14.18萬個單位，整體亦較上一個五年期預測增加約1.3萬伙。他認為這些政策有助於縮短公屋上樓的時間，若未來5年有關單位如期落成，估計在2027年，公屋輪候時間或能下跌至4.6年。

精簡公屋編配加快輪候冊流轉

公屋聯會主席文裕明亦認為，房屋供應目標及公屋建屋量有增加是好事，可以加快市民輪候上公屋的時間，不過他亦指在數量上升及速度加快的同時，還需要精簡公屋單位編配手續，以壓縮當中程序的花費時間，對加快整個輪候隊伍的流轉有很大好處，「市民從收到通知獲編配公屋，到正式上樓都需要唔短的時間，如果一個單位可以縮短兩三個月編配時間，幾個單位加起來就可以縮短差不多1年的時間，整個輪候隊伍等候的時間就可以大大縮短。」

未來5年度公營房屋總建屋量

年度	房委會建屋量（公屋/「綠置居」+其他資助出售單位）	房協建屋量（公屋+資助出售單位）	總建屋量
◆2020/21至2024/25	89,300 (62,600+26,700)	4,500 (3,100+1,400)	93,800 (65,700+28,100)
◆2021/22至2025/26	101,500 (71,700+29,800)	8,100 (4,000+4,200)	109,600 (75,600+34,000)
◆2022/23至2026/27	97,300 (64,500+32,800)	11,800 (4,000+7,900)	109,200 (68,500+40,700)
◆2023/24至2027/28	110,400 (77,700+32,700)	17,200 (6,500+10,700)	127,600 (84,200+43,400)
◆2024/25至2028/29	124,000 (84,800+39,100)	17,800 (7,100+10,700)	141,800 (92,000+49,800)

註：由於四捨五入關係，數字相加未必等於總數

重建計劃

重建計劃	單位數目
◆(a) 公營房屋單位重建（房委會和房協2024/25至2033/34年度重建公營房屋的單位數目）	31,600
◆(b) 私人單位重建（根據2013至2022年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢）	40,000
總計 =	71,600



◆文裕明建議將公屋及綠置居比例分拆。圖為觀塘綠置居售樓處。 資料圖片

資料來源：《長遠房屋策略》

專家倡公屋及綠置居比例分拆

香港文匯報訊（記者 張弦）長策周年進度報告指出，下個10年期的公屋/綠置居及其他資助出售房屋的供應比例維持七比三，即未來10年目標提供21.6萬伙公屋/綠置居，以及9.2萬伙居屋以內的其他資助出售單位。有專家昨日向香港文匯報表示，現時樓市較低迷、市民置業意慾不高，而現時公屋需求迫切，因此認為繼續七比三比例是合理決定，但隨着市民輪候公屋的平均時間縮短，建議政府在適當時候調整有關比例，協助更多基層市民「上車」，加快公屋流轉，亦建議提高綠置居質素及面積吸引更多市民買樓。

市民置業意慾不高 公屋需求迫切

政府昨日公布《長遠房屋策略》2023年周年進度報告，考慮到市民對各類公營房屋的需求持續殷切，政府會將下一個10年期的公屋/綠置居

及其他資助出售房屋的供應比例，繼續維持七比三。同時，政府建議今年長策報告沿用去年數據，推算居住環境欠佳的住戶的房屋需求，維持12.75萬伙，當中居於劏房的住戶約9.36萬伙，居於非住宅大廈的住戶約7,000伙，與其他住戶共用單位的住戶約3,200伙，而居於屬臨時構築物的單位約2.37萬伙。

公屋聯會主席文裕明向香港文匯報表示，有關比例合理，合乎經濟狀況。他解釋，現時地產市道較為低迷，樓價亦持續下跌，再加上人均收入未有明顯上升，相信大眾的購置意慾不高，現時仍有大批基層市民輪候公屋多年，七成用作公屋或綠置居是合理做法，對縮短公屋輪候時間有幫助。

不過他亦指出，公屋及綠置居歸類在該七成中，未能反映實際情況，建議將公屋及綠置居比例分拆，「目前重中之重的任務是幫助居住於劏

房等不適居所基層市民盡快上樓。」

團結香港基金副總裁葉文祺也認為，七比三的比例暫時合理，原因是現時公屋的需求仍然高企，七成作公屋或綠置居做法適當，不過他亦表示隨着公屋單位相應增加，市民輪候時間亦大跌，該個比例可以進一步調整，亦鼓勵更多市民透過購買資助出售房屋單位上車，騰出更多公屋單位加快流轉，「當公屋平均輪候時間跌到5年或以下時，政府可以考慮調整比例為六比四，甚至為五比五。」

為了增加市民購買綠置居的意慾，葉文祺建議政府提高綠置居的質素及面積，令其與公屋有所不同，「綠置居的質素更好，單位面積亦比公屋大，市民才更加想買綠置居單位，若綠置居與公屋一樣，質素亦唔好，市民可能就不想花一大筆錢上車，反正現時住公屋都差不多。」

私樓4年潛在供應達10.7萬伙 重回歷史高位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特區政府積極造地建屋，未來新盤供應重現高位。房屋局昨公布的《私人住宅一手市場供應統計》數據顯示，截至今年9月30日，未來三四年一手私人住宅潛在供應達10.7萬伙，按季度增加2,000伙，重回今年首季歷史高位。業界人士表示，現時樓市三項指標出現「兩低一高」（施工量及落成量低、現樓貨尾高）的情況，連續4季超過10萬伙，擔心有關情況會影響發展商買地意慾和出價。但同時，「減辣」後整體交投可望增加，預計未來數季潛在供應有所回落。

今年第三季數據顯示，已批出而未動工的熟地單位有約兩萬伙，按季度多1,000伙；正在興建而未售出的樓花單位維持約6.8萬伙。未來潛在供應當中，已落成但未售出的現樓貨尾單位涉1.8萬伙，較第二季的1.7萬伙增加1,000伙或約5.9%。施工量方面，期內錄得3,200伙，按季減少約一半，首三季則合共有約1.15萬伙開始施工。落成量方面，季內約2,500伙獲批入伙紙，對比第二季的僅800伙，增加約1,700伙或2倍。動工量方面，季內3,200個單位動工，按季增加2,800伙。

對於目前10.7萬伙的潛在供應量，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，去年度一手成交只有約1萬伙，就算調整辣招有助增至1.3萬伙，但貨尾仍有1.8萬伙，一手潛在供應或仍需時8年至10年才能完全消化，或會影響發展商投地意慾和出價。他解釋，目前土地成本仍偏高，加上美國可能繼續加息，發展商可能調低投地作價以控制成本。

至於發展商會否進一步促銷，他說主要考慮地價和建築等成本，以及個別發展商的貨尾數量。惟他相信，即使面對私人市場需求放緩，政府亦不會放慢土地供應，未來或會將更多土地改作資助房屋用途。

「減辣」交投可增 料潛在供應或回落

張翹楚同時也提到，發展商在政府逐步「減辣」下，會爭取推售餘下樓盤，現時看到貨尾單位約1.8萬伙，但相信可減少3,000個達至1.5萬伙，也相信潛在供應仍有機會減少，例如現時10.7萬個，減回現時新增的兩三千個，這是有可能的。他預期，「減辣」後整體交投可望增加，



◆葉文祺指，今年的新屋落成量或不能達標。圖為一私樓樓盤開售。 資料圖片

未來數季潛在供應或有所回落。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市況未明拖慢發展商建樓步伐，加上新盤銷售放緩，導致樓市三項指標出現「兩低一高」的情況，即「施工量及落成量低、現樓貨尾高」。即使今年首三季施工量累計錄1.15萬伙，並已超越去年全年的1.1萬伙水平，但比起前年全年2.13萬伙仍少約46%，與2018及2019年逾1.8萬伙相比亦有一段差距，可見今年施工量屬近年偏低水平。

發展商放慢起樓 年內落成量或不達標

香港文匯報訊（記者 曾業俊）雖然房屋局預計未來三四年間可提供約10.7萬伙一手私樓住宅單位，但團結香港基金副總裁葉文祺分析指，由於新樓銷售放緩，發展商建樓速度放慢，今年的新屋落成量或不能達標。

葉文祺指出，雖然最新潛在供應比上季增加2,000伙，重回歷史高位，但在市場普遍認為樓市進入下行周期的大環境下，未必會在短期內轉化為實際落成量。他留意到，新樓新盤貨尾及建築中仍未售出的現樓數量與上季相若，繼續維持近年高位，是缺乏新消息刺激下市場持續觀望的結果。

他認為，未來兩個季度的相關數字較為關鍵，將反映「減辣」措施的實際作用，以及是否需要進一步調整。另外，第三季私樓落成量雖然回升至2,500伙，高於上季的800伙，但對比第一季供應仍大減63%。由於今年首三季的落成量只及差估署預測全年落成量的50.6%，相信今年的私樓落成量很大機會不達標。