



# 樓市未來5年供應勢超標 輪公屋料縮短至4.5年

## 團結基金倡房策「提量」轉「提質」

香港目前正步向土地及房屋供應「收成期」，團結香港基金昨發表《香港房屋趨勢導航報告》，預測未來5年私宅和公營房屋的年均落成量分別將達到1.91萬及3.5萬伙，超過「長策」目標，公屋綜合輪候時間可望持續回落。團結香港基金建議，隨着供應前景持續改善，政府的房屋政策重心應從「提量」轉向「提質」，逐步提升公營房屋單位面積，以及當中資助出售單位特別是綠置居的比例，增加可負擔置業機會，完善房屋階梯，促進社會向上流動。

◆香港文匯報記者 黎梓田

根據最新的落成量數字，該會預測顯示公屋綜合輪候時間有望由目前的5.8年，下降到2026/27年度的4.5年，達成政府定下的目標。若計及過去反覆出現的落成延誤情況再度發生，屆時輪候時間則只會輕微下降至5.2年。團結香港基金高級研究員、土地及房屋研究主管梁耀昊指出，如果所有已公布的公營房屋用地都能按時交付及施工，預計未來10年落成量將達到約41萬伙單位，較「長策」目標高出33%。即使計入用地交付和建築工程皆延誤的負面因素，最終落成量仍會比「長策」目標高出10%。

### 每年平均落成3.5萬伙公屋

梁耀昊指出，今年開始的5年內，每年平均落成約3.5萬伙公營房屋單位，超過「長策」3.08萬伙的每年平均目標。影響中短期供應的主要風險因素暫時消除，包括2023/24年度公營房屋落成延誤比率大幅下降至2%，而3萬伙簡約公屋單位預計將按計劃落成。

另外，該會分析顯示，過去20年香港的房屋供應呈「兩頭大中間小」的M形結構，資助出售單位佔總存量最少，只有約15%，反映公屋與私樓之間置業階梯銜接嚴重不足。以收入計，符合購買資助出售單位的香港家庭資格有近38%，遠高於資助出售單位佔房屋供應總存量，可見資助出售單位供不應求。尤其體現在每次的綠置居及居屋單位出售，皆出現大幅超額認購的情況，這些購買力在過去往往流向私人房屋A類單位（約430方呎以下）。

### 籲政府增居屋供應佔比

梁耀昊建議，政府應考慮在中短期增加綠置居單位的供應，假如綠置居全數售出，增加綠置居的供應可百分百轉移至公屋，在不影響公屋輪候時間的同時，提供更多可負擔的置業機會。在增加綠置居的前提下，政府可以考慮調整新落成居屋的綠白表比例，以預留更多名額予白表申請者。中長期而言，政府應增加居屋在公營房屋供應中的比例，以進一步完善房屋階梯，促進社會向上流動。

綜合過去的綠置居銷售紀錄顯示，小型單位並不受歡迎，貨尾單位和撻訂個案以面積少於300方呎單位佔多數。梁耀昊提出，政府在鼓勵現有公屋租戶自置居所並交還所住單位，應增加新落成綠置居及居屋等資助出售單位的面積，並為新落成單位實用面積打底（即不少於約280方呎），以提升公營房屋居民的居住質素，為居民提供誘因。

### 綠置居供應可倍增至4000伙

被問及會否建議將部分公屋單位轉為居屋單位出售，團結香港基金副總裁葉文祺指，短期仍要以減低公屋輪候時間為目標，但在長期策略中，如公屋輪候時間有效減低，則可將建造公屋的土地撥至興建居屋。他認為較合適比例為三成公屋、四成居屋及三成私樓，惟相信該比例需到2029年左右才有機會實施。梁耀昊補充，建議政府以循序漸進方式增加綠置居供應，近年綠置居平均每年供應量約2,000伙，認為可逐步增至3,000、4,000伙，其後視乎情況調整綠置居佔公營房屋比例。

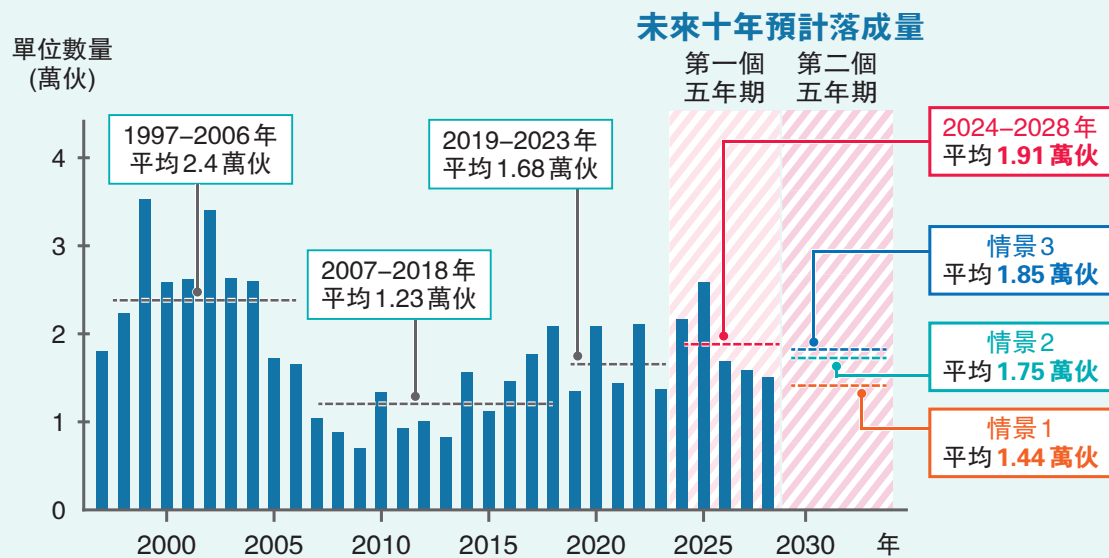


◆葉文祺（右）指，短期仍要以減低公屋輪候時間為目標。左為團結香港基金高級研究員、土地及房屋研究主管梁耀昊。香港文匯報記者黎梓田攝

### 未來5年哪區供應最多？

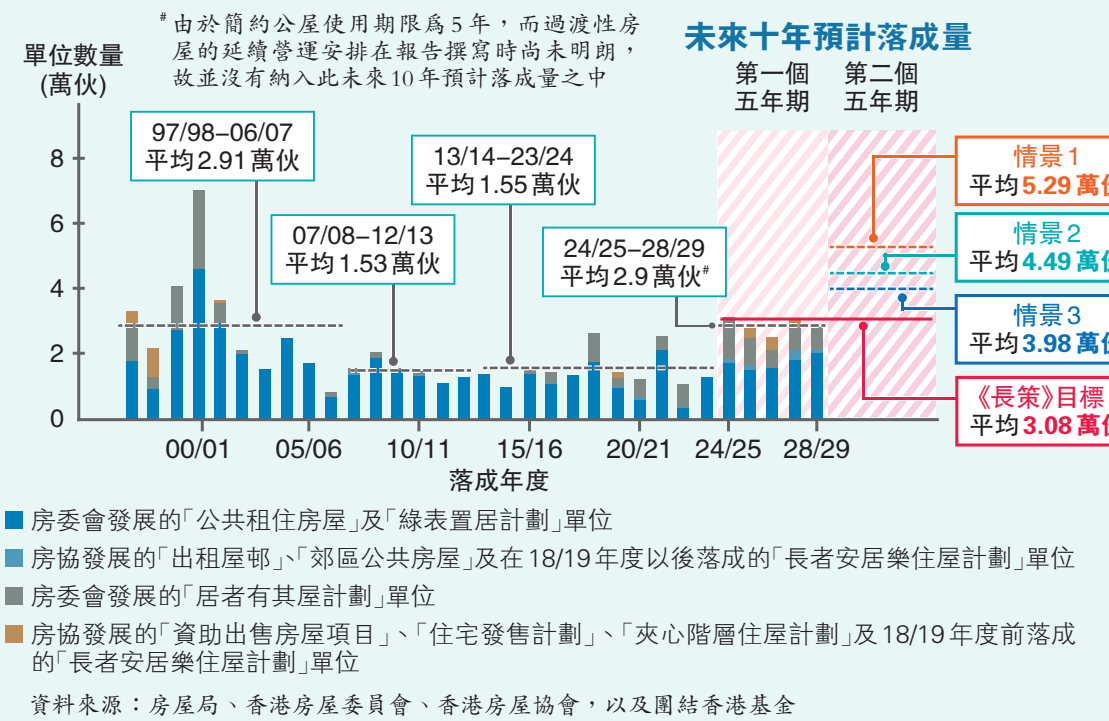
- ◆ 九龍城(包括啟德)、大埔及西貢將是未來5年的三大供應地區。該段期間內，三區合共將佔整體新落成私人住宅單位超過40%。
- ◆ 九龍城(包括啟德)將在未來5年內提供約19,700伙單位，即佔新落成私人住宅單位總數約21%。大部分供應將來自政府拍賣的啟德前跑道區用地，以及何文田站的兩個住宅發展項目。
- ◆ 大埔將提供約12,800伙單位，預計成為落成量的第二大來源。當中大部分單位供應將來自位於十四鄉和白石角的大型住宅發展項目。
- ◆ 西貢則將提供約9,500伙單位，包括康城站物業發展項目第11至13期的約6,400伙單位，以及安達臣道項目提供的約3,000伙單位。
- ◆ 離島(包括東涌)、北區及九龍城(包括啟德)三區將成為三大供應地區，合共佔該期間整體公營房屋落成量的45%。
- ◆ 離島將成為最多供應的地區，未來五年將提供約28,000伙單位，佔整體落成量約16%，這些單位全部來自東涌新市鎮擴展計劃中的11個公營房屋項目。
- ◆ 北區將供應約25,900伙單位，佔整體落成量約15%，當中超過七成將會來自古洞北/粉嶺北新發展區。
- ◆ 九龍城是第三大供應地區，供應約25,700伙單位，這些單位分別來自啟德發展區內13個傳統公營房屋項目及1個簡約公屋項目。

### 私人住宅單位實際和預計落成量



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

### 公營房屋單位實際和預計落成量



資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

### 29-33年私宅

#### 預計落成量情景分析

情景	主要假設	預計落成量 (29-33年度平均)
情景1	◆ 未來五年政府準備好的熟地之成功批出率為81%* ◆ 正在進行地政或規劃程序的主要私人項目進度延誤一年	14,400伙
情景2	◆ 未來五年政府準備好的熟地均全數批出 ◆ 正在進行地政或規劃程序的主要私人項目進度延誤一年	17,500伙
情景3	◆ 未來五年政府準備好的熟地均全數批出 ◆ 正在進行地政或規劃程序的主要私人項目按時推進	18,500伙

註：\*基於過去五個財政年度賣地計劃中所提供的政府主導用地(包括政府土地、鐵路項目，以及市區重建局重建項目)成功批出的比率

### 24/25至33/34年度

#### 公營房屋預期落成量情景分析

情景	主要假設	預計落成量 (29/30-33/34年度平均)
情景1	公營房屋用地及所有單位均如期交付及落成	52,900伙
情景2	部分公營房屋用地延遲三年交付	44,900伙
情景3	部分公營房屋用地延遲三年交付及15%的單位延誤落成*	39,800伙

註：\*透過逐一比對過往十年的公營房屋建設計劃，結果顯示公營房屋單位在此期間的延誤落成率為15%

## 美息不變 業界料可助樓市復甦

### 業界展望息口對樓市影響

業界	看法
長實營業部首席經理 郭子威	息口到頂的訊號已非常明顯，加上香港經濟正處於復甦階段，料今年經濟增長有3%，料全年樓價向上。
中信泰富物業代理董事 李肇文	加息周期見頂，對樓市屬正面消息，整體樓價發展要看減息時機。
美聯物業住宅部行政總裁 布少明	美聯儲已連續6次維持利率不變，香港大型銀行同樣維持最優惠利率不變，加上「撒辣」效應，港股又重上18,000點水平，對樓市有正面作用，若下半年美國減息，香港經濟持續改善，屆時全年樓價料可出現5%的溫和升幅。
香港置業行政總裁 馬泰陽	息口見頂回落再加上「撒辣」效應，料對今年香港樓市有支持作用，第二季住宅成交看漲。
利嘉閣地產總裁 廖偉強	息口見頂的訊號更加明確，當今年稍後時間美國落實減息時，樓市更會受此利好消息帶動，出現新一波的升浪。
經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明	料HIBOR上半年將繼續徘徊4厘以上高水平，即香港銀行普遍新造按揭息率維持於4.125厘水平，銀行最優惠利率(P)估計將維持在目前5.875%的水平，相信對樓按市場有正面作用。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲維持息口不變，且表明下次不會加息，地產界均認為反映加息周期已經見頂，對樓市有正面幫助。長實營業部首席經理郭子威表示，雖然美聯儲會後聲明比較含糊，但相信今年下半年仍有減息的可能性，息口到頂的情況已非常明顯，對香港樓市有正面推動作用。

### Blue Coast部署加價 最多逾10%

他更指，香港經濟正處於復甦階段，料今年經濟增長有3%。而「撒辣」後，一二手交投慢慢回復到正常水平。今年首四個月，一手成交已經達去年的六成，整體樓市氣氛火熱，對於今年樓市樂觀，料全年樓價向上。當中集團正在發售的黃竹坑港島南岸Blue Coast將按計劃分階段加價，部分加幅或超過10%。

中信泰富物業代理董事李肇文指出，美聯儲議息決定反映加息周期已經見頂，部分分析也

預計今年有兩次減息機會，相信對樓市是一個很正面訊號。他稱，特區政府全面「撒辣」後已釋放市場購買力，帶動樓市交投上升，若見到較明顯的上升動力，則要視乎減息時間。

遠東發展營業及市務總經理陳富強指出，美聯儲維持息口不變，且息口見頂訊號明確，料下半年樓市將穩中向好。

### 美聯：全年樓價可升5%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美聯儲議息後，一如市場預期維持不變，即至今已連續6次維持不變，香港大型銀行同樣維持最優惠利率不變；2月底「撒辣」後樓市氣氛好轉，交投比起「撒辣」前明顯好轉，樓價亦見喘穩。與此同時，近期港股回升，重上18,000點水平，對樓市氣氛亦會帶來支持作用。雖然目前減息時機仍存在不少變數，但若然下半年美國減息，香港經濟持續改善，屆時全年樓價料可出現5%的溫和升幅。

**業務轉讓通知**  
依據《業務轉讓(債權人保障)條例》(香港法例第49章)第4及5條

茲通告Win Win Group Development Limited，一家根據英屬處女群島法律成立的公司，其註冊地址為P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Island（「出讓入」），並於香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座11樓1103A室以「榮榮工業有限公司」的名義從事機械人貿易及提供機械人技術服務及相關業務（「業務」），已同意將該業務轉讓予華昌香港企業有限公司，一家根據香港法律成立的公司，其註冊地址為香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座11樓1103A室（「承讓入」）。

該業務轉讓將於2024年5月1日（或出讓入及承讓入另行同意的其他日期）完成。

承讓入有意於香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座11樓1103A室以「榮榮工業有限公司」的名義從事該業務。

茲通告除非在本通告作出最後一次刊登後的1個月內有人提出法律程序，否則在該1個月屆滿時，承讓入即應獲《業務轉讓(債權人保障)條例》(香港法例第49章)賦予法律責任承擔出讓入在經營業務時所欠下的債務和所產生的義務。

日期：2024年5月3日

Win Win Group Development Limited  
P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Island  
出讓入  
華昌香港企業有限公司  
香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座11樓1103A室  
承讓入