

港公營屋供應徹底告別「頭輕尾重」

政府已覓足夠土地供未來十年建屋 未來五年年均逾3萬單位落成 創24年新高

致力解決房屋問題是本屆特區政府施政的重點。特區政府昨日公布《長遠房屋策略》2025年周年進度報告，根據《長遠房屋策略》（《長策》）既定的推算方法，下一個十年期（2026/27年度至2035/36年度）總房屋需求為41.91萬個單位，政府因而將供應目標定於42萬個單位，較上一個十年期的44萬個單位略少。特區政府房屋局發言人表示，下個十年期的公私營房屋新供應比例將維持在70:30，公營及私營房屋供應目標分別為29.4萬及12.6萬個單位，政府已在未來十年覓得足夠土地，可滿足29.4萬個公營房屋單位供應目標。未來五年連同「簡約公屋」在內的總體公營房屋建屋量將達18.9萬個單位，較本屆政府上任時大幅增加約80%。若單計傳統公營房屋，未來五年平均每年有逾3萬個單位落成，是過去24年來的新高，公營房屋供應「頭輕尾重」的情況已徹底被扭轉。

●香港文匯報記者 費小燁、張弦



●特區政府房屋局發言人表示，已在未來十年覓得足夠土地，可滿足29.4萬個公營房屋單位供應目標。圖為一公共屋邨。

預計公營房屋總建屋量

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（公屋/綠置居+其他資助出售單位）
2022-23至2026-27	93,900 (64,500+29,400)	10,900 (4,000+6,900)	104,800 (68,500+36,300)
2023-24至2027-28	109,900 (79,400+30,500)	14,600 (4,900+9,700)	124,500 (84,300+40,200)
2024-25至2028-29	129,100 (89,400+39,800)	17,800 (7,100+10,700)	147,000 (96,500+50,500)
2025-26至2029-30	145,600 (103,900+41,600)	17,300 (6,200+11,100)	162,800 (110,100+52,800)
2026-27至2030-31	154,100 (105,600+48,400)	15,400 (5,000+10,400)	169,500 (110,600+58,900)

（根據2025年9月的預測）
註：由於四捨五入關係，數字相加未必等於總數。
*房協並沒有興建綠置居。

去年的《長策》周年進度報告公布，之後十年的公營房屋以逐步邁向60:40的比例作為規劃基礎，興建公屋/綠置居單位及其他資助出售單位。房屋局發言人表示，為增加市民置業的機會，政府將在下一個十年期繼續向這個方向推進，即公營房屋供應目標會分別為17.6萬個公屋/綠置居單位及11.8萬個其他資助出售單位。

《長策》周年進度報告出爐

《長遠房屋策略》2025年周年進度報告指出，自本屆政府上任以來，已有超過10.3萬個家庭獲安排入住公屋或購買由房委會及房協出售的資助出售單位，數字較上一個三年期（2019年7月至2022年6月）的約68,500個家庭大幅增加約50%。與本屆政府上任時的5年期相比，居者有其屋計劃單位的供應比當時預計的大幅增加約50%。一如以往，政府在規劃公營房屋發展時會繼續保持足夠彈性，以確保未來的公營房屋建屋量可以因應實際情況的轉變，而適時作出相應調整。

在私營房屋供應方面，未來十年的供應目標為12.6萬個單位，政府會有足夠土地滿足上述目標。除了政府賣地項目外，其他私營房屋土地來源包括鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人發展項目。至於較短期的私營房屋供應，根據今年6月底的最新推算，未來三四年一手私人住宅物業市場的供應量預計約為10.1萬個單位。在公營房屋供應持續增加的情況下，特區政府有更大空間進一步完善各項房屋政策，以更好地回應市民在住屋方面的需求。就此，房屋局已在報告中公布未來房屋政策的四個重要方向，包括鼓勵市民循房屋階梯上進上流；善用現有公營房屋資源；進一步提升建造成本效益，確保公營房屋計劃順利推行，以及推動落實「簡樸房」規管制度。

公屋聯會倡增單位面積

公屋聯會總幹事招國偉表示，留意到總房屋需求推算的因素中，住戶數目淨增長較去年減少約3,000個，可能受出生率下降影響；受重建影響的住戶較去年減少約21,000個；在居住香港房屋單位的非本地學生的房屋需求則上升約5,000個，因此計算出今年的總房屋供應較去年有輕微下跌。在公屋輪候情況持續改善下，他建議應增加公營房屋單位的面積。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺指出，把下一個十年期的供應目標訂為42萬個單位屬於審慎調整，但整體方向仍延續既定政策。他建議隨着公屋及資助出售單位後期陸續落成，應適時檢視和調整簡約公屋規模，把更多資源聚焦於永久性社區及重建項目，以免「簡約公屋」成為恒常措施。隨着「留學香港」品牌及大學城的推進，非本地學生及部分新來港人才的住宿需求未必完全反映在現行推算內，他認為有需要建立針對學生及人才住宿的監測指標，並隨實況作動態調整。

善用土地優化發展潛力 確保滿足《長策》估算需求

香港文匯報訊（記者 費小燁）《長遠房屋策略》2025年周年進度報告指出，未來十年的公營房屋單位供應主要來自北部都會區、東涌新市鎮擴展、啟德發展區、公共屋邨重建及其他用地改劃等。政府會善用珍貴的土地資源，通過全面規劃和因地制宜的設計，優化發展潛力，以確保公營房屋建屋量可滿足《長策》估算的需求。

首個五年期項目約九成已進入建築階段

報告提到，未來十年中，第一個五年期的項目約九成已經進入建築階段，其落成時間表相對較確實，至於計劃在第二個五年期落成的項目，由於大部分用地仍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，特區政府相關部門正進一步提升發展公營房屋的成本效益，並按項目的優次緩急調整推展安排。

按照《長策》的「供應主導」和「靈活變通」的原則，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標。總房屋需求會根據住戶數目淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶，以及其他因素來推算。

最新報告推算，住戶數目由2026年年中至2036年年中的淨增長約為19.4萬個，較對上一年減少3,300個；同期受重建影響住戶由73,800戶減至52,500戶；居於環境欠佳（劏房）的住戶數目維持12.75萬個；非本地學生人數等其他因素則有36,500個單位需求，增加了4,800個單位。

《簡樸房條例草案》早前三讀通過。房屋局解釋，鑑於「簡樸房」規管制度目前尚未實施，現階段難以估算對居於劏房單位住戶數目的影響，因此採取審慎的做法，維持推算，並會在日後因應「簡樸房」規管制度的落實情況，適時檢視對居住環境欠佳的分間單位住戶數目的影響。

廣東院舍照顧服務計劃添9養老機構 總數24家分布灣區8市



▲江頤養老為長者家庭團聚提供包房。

香港文匯報記者李紫妍 攝

◀椿萱茂（廣州科林路）老年公寓的公共活動區，老人們正準備玩遊戲。

香港文匯報記者李紫妍 攝

香港文匯報訊（記者 李紫妍 廣州報道）在香港養老資源緊張、本地院舍輪候時間延長的背景下，北上養老成為愈來愈多長者的現實選擇。今日（1日）起，「廣東院舍照顧服務計劃」新增9家養老機構為認可服務機構，至此，參與該計劃的養老機構總數增至24家，分布於廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、中山、江門、肇慶8個粵港澳大灣區內地城市，為香港長者跨境照顧服務提供更多選擇。

助自費入住港長者申請轉入計劃

「自從2020年我老婆慘倒過一次，我就決定要找養老院，子女不在身邊，好難照顧。」5年前，生活在廣州的香港長者黎伯為了自己和愛人照護問題，主動開始尋找合適的養老院，並最終入住廣州椿萱茂養老服務有限公司位於天河區的椿萱茂（廣州科林路）老年公寓至今，這間公寓也是本批新加入「廣東院舍照顧服務計劃」的院舍之一。如今已經百歲的黎伯很滿意在院舍的生活，他一邊健身鍛煉一邊說：「這裏的環境綠化非常好，我很滿意。」

香港文匯報記者看到，公寓為長者提供了大量活動空間，他們不僅可以在一層的公共空間會客、做手工、寫書法、玩遊戲、喝茶，在戶外花

園散步，每一層也都有寬闊的用餐區和活動區。「有整一層都是為廣東院舍照顧服務計劃準備的，都是雙人房。」椿萱茂（廣州科林路）老年公寓院長吳艷介紹，公寓共有54個床位提供給廣東院舍照顧服務計劃，目前已經收到十多組電話諮詢和實地探訪。公寓內原本也有一些自費入住的香港長者，其中符合院舍計劃條件的，將優先幫助他們申請轉入計劃。

食堂可預訂團餐與家人共聚

另一家入選機構廣州江頤養老服務有限公司（下稱江頤養老）交通優勢顯著，位於雙線地鐵南洲站上蓋，距廣州南站僅5站，最快約一小時可達香港西九龍，十分便利於家屬探視。院方亦注重為長者與家人高質量相伴提供條件，鼓勵家屬到院陪伴長者用餐生活，院舍食堂可預訂團餐，例如今年中秋食堂就已接到12桌家宴預定。該院營銷部經理何鈞認為，家人的陪伴和關心始終是對老人最重要的療愈，「讓他們感覺只是換了一個地方住，但親情沒有斷。」

江頤養老為廣東院舍照顧服務計劃提供的房間均進行了適老化配置，如廁區設置扶手欄杆與緊急呼叫按鈕並配有拉繩、感應式起夜燈、床邊呼叫系統

等。院舍二樓配置「老年大學」，課程涵蓋文化傳承、技能提升及特色療愈等內容，包括非遺手作、智能手機應用、音樂療愈等課程及多種興趣小組，豐富老人的安老生活。

制定計劃助適應院內生活

為幫助長者更好適應養老院生活，江頤養老制定了14天適應計劃，循序漸進幫老人適應院內生活、量身定制康復方案，並鼓勵家屬參與。江頤養老總經理張紫荊透露，面向廣東院舍照顧服務計劃的香港長者，還將提供家屬陪伴試住服務，鼓勵家屬在院同住一段時間，幫助老人更平穩過渡至內地生活。也將針對每個長者設立家庭溝通群，提供更加個性化的服務。

此外，江頤養老也提前派骨幹成員赴香港學習，在餐食製作、環境氛圍營造、服務內容等多方面都頗受啟發。張紫荊表示，香港的養老服務更加注重人性化考量，如推行最小化約束服務、注重私隱保護等，他們也將學習應用於廣東院舍照顧服務計劃的服務中。她認為，加入計劃對內地院舍也是很好的交流學習機會，「香港的服務精細度、專業性以及文化理念，是很值得去接觸學習的，可以幫我們提升整體服務水平。」

「廣東院舍照顧服務計劃」新增認可服務機構名單

- 廣州市：**
- 廣州椿萱茂養老服務有限公司
 - 廣州市祈福護老公寓
 - 廣州江頤養老服務有限公司
- 深圳市：**
- 深圳市共享之家養老服務有限公司龍城店
- 珠海市：**
- 和園頤養中心
- 佛山市：**
- 佛山市醫養康養產業發展有限公司
 - 佛山市順德區倫教醫院
- 惠州市：**
- 蔚奢（廣東）養老有限公司
 - 惠州市社會福利院（惠州市社會福利服務中心）

「院長」教路揀合適養老院

- 江頤養老：**
- 充分試住體驗，真切感受院舍服務
 - 根據長者身體狀況，實地考察院舍及周邊醫療條件
 - 充分與院方溝通需求，考察院舍服務響應能力
 - 家屬親身體驗往返交通，將探訪的時間與成本納入核心考量

- 椿萱茂（廣州科林路）老年公寓：**
- 考察院舍的生活空間、服務和氛圍是否符合長者需求
 - 根據長者健康狀況，考察院舍的醫療康養、日常起居等服務能力
 - 考察院舍及管理層是否具有以更高標準服務港長者群體的意識



●江頤養老院內，長者正在進行康復運動。受訪者供圖