

## 第三章

# 房屋及土地供應

## 理念

**「『安得廣廈千萬間』，讓市民安居，大眾才樂以香港為家，政府有責任為不同收入的家庭提供適切居所。」**

本屆政府的房屋政策有四個元素：

- （一）房屋並非簡單的商品，在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色；
- （二）以置業為主導，致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望；
- （三）聚焦供應，在《長遠房屋策略》的基礎上，增加房屋單位；以及
- （四）在新供應未到位前，善用現有房屋資源，協助長時間輪候公共租住房屋（公屋）的家庭和居住環境惡劣的居民。

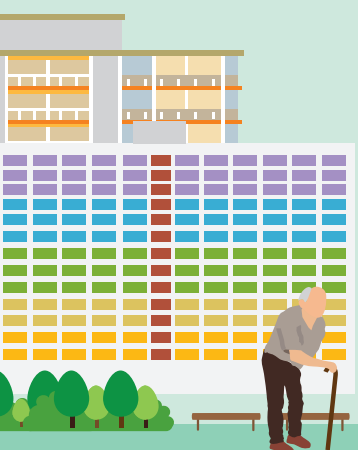
要落實上述房屋政策和滿足香港經濟發展對土地樓房的需求，我們必須增加土地供應，持之以恆地開拓土地，不應因為經濟的短期波動，或物業價格的升跌，而動搖政府覓地造地、建立土地儲備的決心，避免再次出現土地供應不足的惡果。

# 第三章 房屋及 土地供應

將公私營房屋供應比例  
由 60:40  
調整至

70 30

## 完善房屋階梯 (2018-19年度進度)



### 公屋

- 增加17 658個單位
- 編配34 679個單位
- 每年處理約6 000宗  
抽查或懷疑濫用個案

### 綠置居

- 恆常化
- 定價基於負擔能力，  
出售2 545個單位

### 居屋

- 恆常化白居二
- 定價基於負擔能力，  
出售4 431個單位
- 讓業主免補價出租
- 長者業主樓換樓  
先導計劃

### 首置

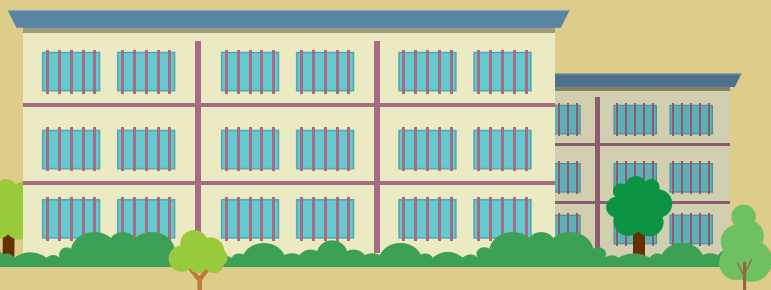
- 推展馬頭圍道  
首置先導項目
- 定價基於負擔  
能力，出售  
450個單位

### 私人住宅 物業市場

- 每次推售樓花  
的單位不可少  
於總數的20%
- 提議向未售出一  
手住宅徵收  
額外差餉

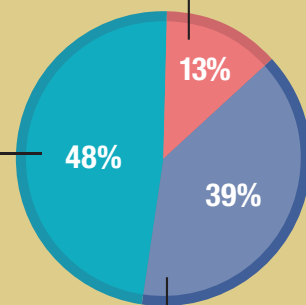
## 過渡性房屋項目

- 專責小組正就二十多個建議提供協助/  
進行可行性研究
- 截至2019年9月已公布的項目，可提供  
約1 580個單位
- 已預留\$20億支持項目



改建整幢私人/政府處所  
3個項目，共210個單位

在空置  
私人/政府土地  
搭建臨時構築物  
6個項目，共750個單位



現有住宅樓宇單位  
17個項目，共620個單位  
(已入住)

# 精簡發展項目 審批流程

提高審批  
透明度和  
清晰度

## 簡化審批程序

避免重疊管制

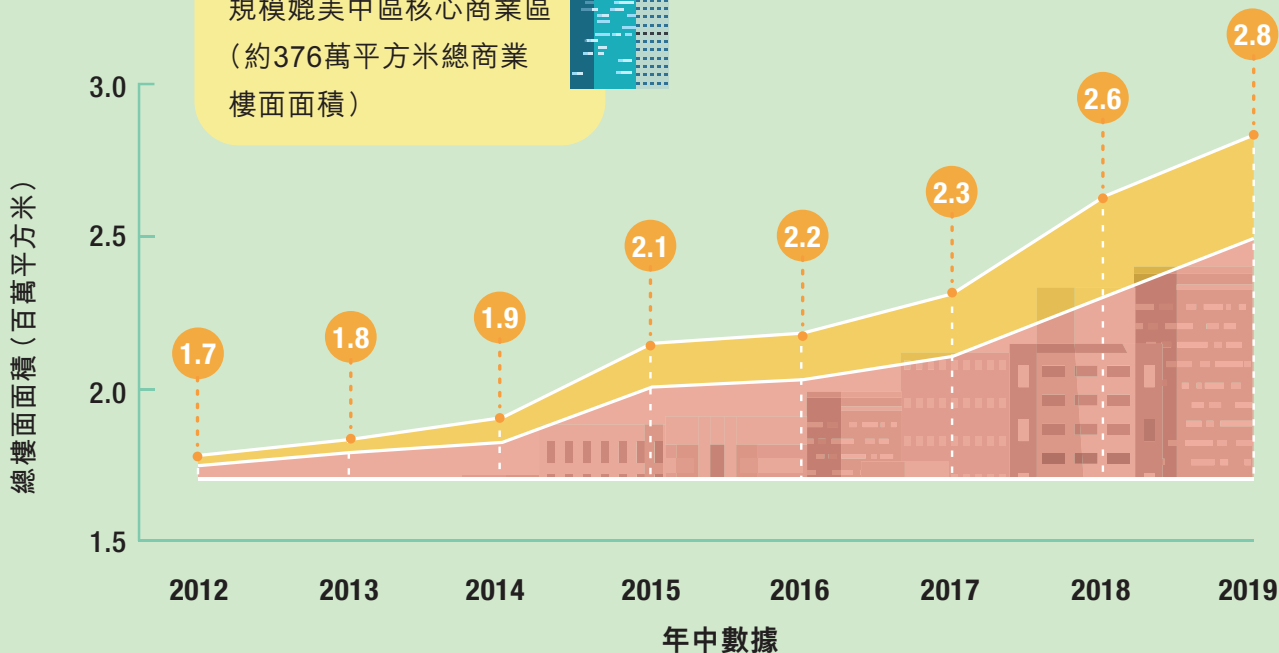
統一發展管制  
參數定義和  
審批標準



## 九龍東商業樓面供應

政府銳意發展九龍東為  
第二個核心商業區，  
規模媲美中區核心商業區  
(約376萬平方米總商業  
樓面面積)

- 整幢改裝
- 新發展/重建項目



## 已取得的進展

在2017年及2018年《施政報告》及《施政綱領》下，共公布了41項新措施，當中34項已完成或按序推進。

本屆政府已完成或取得重要進展的主要措施如下：

### 房屋政策

#### 《長遠房屋策略》

- 將2019-20至2028-29年度十年期的公私營房屋新供應比例，由60：40調整至70：30。(運輸及房屋局)

#### 房屋階梯

- 修改「居者有其屋計劃」(「居屋」)的定價政策，使居屋單位售價定於市民可負擔的水平，不再與市價掛鈎。自2018年6月新定價政策公布後，共約7 400個資助出售房屋單位，包括約4 500個居屋、約2 500個「綠表置居計劃」(「綠置居」)和450個「港人首次置業」(「首置」)單位已按新定價政策售出。2019年出售居屋計劃單位將會以評估市值五九折出售，2019年綠置居計劃單位則會以評估市值四九折出售。(運輸及房屋局)
- 將「綠置居」恆常化。(運輸及房屋局)
- 將「白表居屋第二市場計劃」(「白居二」)恆常化。(運輸及房屋局)
- 香港房屋協會(房協)推出「未補價資助出售房屋—出租計劃」(「出租計劃」)和「長者業主樓換樓先導計劃」。(運輸及房屋局)
- 市區重建局(市建局)將其位於馬頭圍道的重建項目改為「首置」先導項目，提供450個單位。市建局以評估市值六二折預售單位。所有單位已於2019年6月售出。(運輸及房屋局)

### 公營房屋供應

- 在主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率可進一步提升一成至增加最多三成。(運輸及房屋局)
- 改撥九幅私營房屋用地以發展公營房屋，預計可提供約11 000個單位。(運輸及房屋局)
- 修訂房協資助房屋項目的地價安排，讓房協以財政上可持續的方式繼續提供出租和資助出售單位，以及推行高樓齡出租屋邨的重建計劃。(運輸及房屋局)

### 有效運用公營房屋資源

- 於2019年5月推出「白居二2019」，全年配額由2018年的2 500個增加至3 000個。(運輸及房屋局)
- 促成房協推出「出租計劃」，讓房協轄下的資助房屋業主可將其未補價的單位出租予有需要家庭。因應各方意見，房協制定了改善「出租計劃」的方法，而香港房屋委員會(房委會)亦決定以試行形式加入。經改善的「出租計劃」將於今年稍後接受申請。(運輸及房屋局)
- 促成房協推出「長者業主樓換樓先導計劃」，讓房協轄下未補價資助出售單位的合資格長者業主，可在房委會或房協的第二市場出售其原有單位後，購買一個面積較小的單位。(運輸及房屋局)
- 房委會決定推行一項試驗計劃，但凡70歲或以上全長者寬敞戶，在調遷至面積合適的單位後，可享全免租金。(運輸及房屋局)

## 維持健康的私人住宅物業市場

- 修改地政總署「預售樓花同意方案」，要求發展商不論通過何種方式銷售樓花，每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數20%。(運輸及房屋局)
- 一手住宅物業銷售監管局已發出「給業界的提醒」，要求賣方在成交紀錄冊內列出各項折扣、財務優惠或利益的詳情，並確保資料完整齊全。(運輸及房屋局)
- 市建局已在九龍城物色兩組涉及三十多幢公務員建屋合作社樓宇的地段以試點計劃作重建，並準備於2020年年初公布啟動有關重建計劃，以期充分利用地段的發展潛力。部分收回的土地會預留作興建公營房屋。估計重建後公營及私人單位總數目約為現時的五倍。(發展局)

## 協助推動過渡性房屋措施

- 已成立過渡性房屋專責小組，協助和促成各項由民間團體主導和推行的短期措施，以增加過渡性房屋供應。截至2019年9月，已有約620個位於現有住宅樓宇的單位供合資格人士入住。小組亦為已公布的九個項目提供協助，可提供合共約960個單位；現正就另外十多個項目進行可行性研究；此外，已預留20億元，支持非政府機構興建過渡性房屋。(運輸及房屋局)
- 市建局和香港建造商會等機構將提供專業意見和項目管理顧問服務，以支援民間團體參與大型過渡性房屋項目。(運輸及房屋局)

## 土地供應

- 採納了由土地供應專責小組以五個月時間，廣泛進行公眾參與活動後建議的多管齊下土地供應策略。(發展局)

## 短中期措施

- 《2018年九龍東商業機構的統計調查》經已完成，並於2019年2月公布調查報告。(發展局)
- 已大致完成觀塘及九龍灣行動區的規劃及工程可行性研究。這兩個行動區可提供約56萬平方米的商業／寫字樓樓面面積。(發展局)
- 重啟工廈活化計劃。(發展局)
- 推出10億元資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地。(發展局)
- 加強落實「一地多用」的多層發展模式，以推動涉及跨部門設施的「政府、機構或社區」項目，並已預留220億元以推展首批項目。(發展局／財經事務及庫務局)
- 公布第一及第二批精簡發展審批安排。(發展局)

## 中長期措施

- 香港機場管理局已接受政府邀請，就港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展項目提交機場相關業務發展方案。(發展局)
- 於2017年12月成立可持續大嶼辦事處，協調、規劃及推展大嶼山發展項目和保育計劃、地區民生改善工程，以及休閒和康樂計劃。(發展局)
- 已預留10億元成立大嶼山保育基金，與市民一起推動大嶼山保育工作和推展地區改善工程。(發展局)
- 環境及自然保育基金已批出款項，支持以南大嶼自然保育為主題的環保教育和社區參與項目，共有11個項目已獲批准。(環境局／發展局)

- 於2018年12月展開搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的勘查研究、設計及相關工地勘測工程，並於2019年2月展開搬遷沙田污水處理廠往岩洞計劃第一階段的工地開拓及連接主隧道建造工程。(發展局)
- 古洞北／粉嶺北新發展區項目已獲批撥款展開第一階段工程，而政府發展清拆行動的加強補償及安置安排亦已實施。(發展局)

# 面臨挑戰

## 房屋政策

### 公營房屋供應

- 儘管政府致力增加公營房屋供應，社會對公屋及資助出售單位的需求仍然殷切。就公屋而言，在2019年6月底，約有147 900個家庭及長者一人申請者，另外約有108 200個配額及計分制下的非長者一人申請者。在過去一年獲安排入住公屋的家庭及長者一人申請者的平均輪候時間為5.4年。至於資助出售單位，「出售居屋單位2019」約62倍的超額申請反映中低收入家庭對資助出售單位的需求極為殷切。(運輸及房屋局)
- 假設所有已覓得的土地能如期推出作建屋之用，在2019-20至2028-29年度十年期內可以興建約248 000個公營房屋單位，落後於315 000個單位的公營房屋供應目標。(運輸及房屋局)
- 在過往數年已諮詢區議會的公營房屋項目中，約八成用地並非「熟地」<sup>1</sup>。政府需要進行各項程序，把這些用地變成「熟地」，而這些程序籌備需時、具不確定性，並需面對各項挑戰，包括法定規劃及其他程序、諮詢、收地及清拆、提供及重置設施、地盤平整及提供基建、及時取得立法會撥款批核，以及建築工程等。(運輸及房屋局)

### 私營房屋

- 面對本地房屋供求失衡以及資金充裕和超低利率的環球貨幣環境，本地樓價水平持續高企。(運輸及房屋局)

- 整體私人住宅售價指數於2019年5月達至歷史高位，雖然指數在6月至8月回落，但由2017年7月至2019年8月期間指數累計上升15.5%。(運輸及房屋局)
- 2019年第二季的市民置業負擔比率<sup>2</sup>上升至73%，高於1999年至2018年20年長期平均數的44%。(運輸及房屋局)

## 土地供應

- 我們致力改劃土地用途，藉以在短中期內供應房屋用地。自2013年至今，我們已完成129幅用地的改劃工作；但仍有82幅用地的改劃工作進行當中或有待開展，估計涉及超過126 000個住宅單位。我們需要加快推展相關研究及就改劃工作尋求持份者支持。(發展局)
- 我們的目標是在未來數月尋求批准撥款以推展洪水橋／厦村新發展區，以及開展元朗南發展的法定規劃程序。我們需要得到受影響持份者的諒解，才能按時盡速進行。我們亦需要協助部分受影響棕地作業以具土地效益的方式在其他地方營運。(發展局)
- 縱使土地供應專責小組建議的多管齊下土地供應策略是經全面公眾參與後敲定，個別措施如「土地共享先導計劃」，以及交椅洲人工島填海工程的詳細研究，在社會上仍有爭議。(發展局)

<sup>1</sup> 「熟地」即已有合適規劃，不需進行收地、清拆、重置現有設施、地盤平整或提供額外基建設施的土地。

<sup>2</sup> 即一個面積45平方米單位的按揭供款相對住戶(不包括公營房屋住戶)入息中位數的比率。



# 新措施

## 房屋政策

- 邀請房委會研究如何加快出售租者置其屋計劃(租置計劃)屋邨中約42 000個尚未售出的單位，以滿足公屋租戶的置業需求，同時解決租置計劃屋邨因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題。(運輸及房屋局)
- 因應市民對公營房屋的殷切需求，邀請房委會探討將其工廠大廈重建作公營房屋發展的可行性。(運輸及房屋局)
- 就數個大型過渡性房屋屋村項目的選址和可行性進行研究，其中包括由發展商自願借用和交出的土地。視乎相關程序的進展，連同約1 580個已入伙及已公布的單位，我們預計可於三年間合共建造約10 000個過渡性房屋單位。(運輸及房屋局)

## 土地供應

- 就具較高發展潛力的棕地及個別市區寮屋區，加快土地用途檢討，以期增加土地供應作公營房屋發展。(發展局)
- 公布「土地共享先導計劃」擬議框架，並將於2020年年初起接受申請。(發展局)
- 修訂分區計劃大綱圖以納入觀塘及九龍灣兩個行動區的規劃及工程可行性研究的建議，並開始拆卸前九龍灣廢物回收中心以騰出土地作商業發展，以及進行觀塘行動區基礎設施工程勘測及設計，進一步推動九龍東轉型為第二個核心商業區。(發展局)
- 檢視超過300幅原本預留作發展單一「政府、機構或社區」設施的用地的發展潛力，以期善用土地和加快發展。(發展局)

