



安泰邨

巨泰樓

第四章

房屋及 土地供應



從理念到實踐

「『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大元素：強調政府有不可或缺的角色；促進置業；專注土地供應；以及善用現有資源支援長期輪候公共租住房屋（公屋）的家庭。政府一直全力增加土地供應，為確保造地延續性，我們清楚表明政府增闢土地和建立土地儲備的決心，絕不會因為短期的經濟波動或物業價格升跌而動搖。

為展示我們增建出售或出租資助房屋的決心，我們於2018年將《十年長遠房屋策略》（《長策》）下公私營房屋比例由60:40調整至70:30。自《長策》公布以來，我們於2020年首次覓得足夠土地（330公頃）以提供公營房屋所佔70%的部分，即在未來十年（2021-22至2030-31年）供應約316 000個單位。

要市民支持開拓土地，就必須讓他們知道建設的房屋是他們「買得起」的。為此，我們一方面增加購買資助出售房屋單位的選擇，以豐富房屋階梯；另一方面在2018年修訂資助出售房屋的定價政策，將這些單位的售價與私樓市場脫鉤。根據經修訂的政策，我們會參考非業主住戶家庭每月入息中位數以評定負擔能力，並以每月按揭供款不可超過家庭入息四成作為標準。我們推出「首置」房屋，以協助收入較高但仍未能購買私樓的年輕家庭置業。

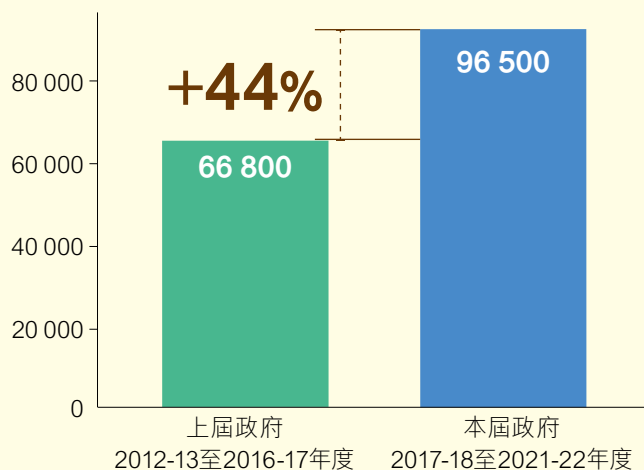
為盡早改善居住環境惡劣並輪候公屋多時的家庭的情況，我們正與私有土地業權人合作興建過渡性房屋單位，由他們不收分毫借出用地。這些過渡性房屋項目將交由非政府機構管理，同時達致社區建設的目標。我們為已輪候公屋超過三年的合資格一般公屋申請住戶推行現金津貼試行計劃，並獲得立法會法案委員會支持立法落實「劏房」租務管制。

展望未來，我們會採納「基建先行」和「創造容量」的原則推展交椅洲人工島和北部都會區的發展，提供足夠土地應付本港房屋和其他方面的需求。此外，我們將加快市區重建，除了解決市區老化問題和確保樓宇安全外，也可在市區提供市民殷切需求的公共空間。

公營房屋

- 將公私營房屋新供應比例由60:40調整至**70:30**
- 去年覓得約**330**公頃土地於2021-22至2030-31年度興建**316 000**個公營房屋單位
- 邀請市區重建局及港鐵公司參與興建公營房屋

最近5年的公營房屋單位數量增多



公共租住房屋



綠表置居計劃



過渡性房屋

- 覓得土地興建**15 000**個單位

現金津貼試行計劃

- **90 000**個住戶對象

「劏房」租務管制

- 預計於2021年10月底前獲立法會通過相關法例

完善房屋階梯

港人首次置業項目

- 馬頭圍道首個先導項目的 **493** 個單位已售出；現正推行另外 3 個項目，提供超過 **3 000** 個單位



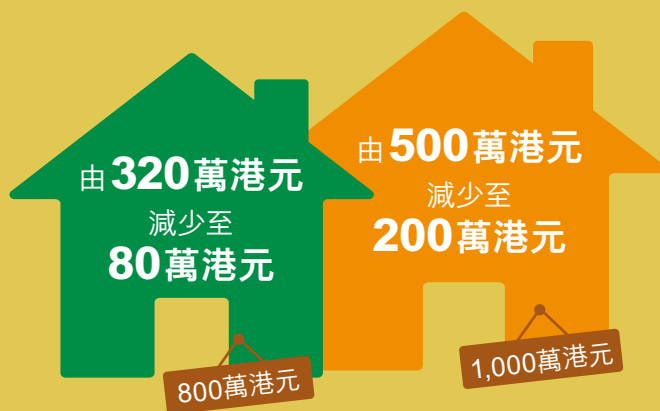
私營房屋

- 本屆政府任內估計有 **93 500** 個私營房屋單位落成，較上屆政府高 **38%**
- 放寬首次置業人士在按揭保險計劃（按揭計劃）下可申請按揭貸款的樓價上限，由 400 萬港元調高至 800 萬港元

放寬按揭計劃下可申請按揭貸款的樓價上限

首期減少 **75%**

首期減少 **60%**



放寬後，超過 **90%** 申請來自首次置業人士

居者有其屋計劃

2018年出售的啟朗苑
新定價政策前：**390 萬港元**
新定價政策後：**290 萬港元**
下調 **26%**

380平方呎



土地供應

未來30年的土地供應 – 主要土地發展項目

項目	潛在土地供應 (公頃)	項目	潛在土地供應 (公頃)
明日大嶼願景		其他	
1 交椅洲	1 000	7 馬料水填海	60
北部都會區		8 搬遷沙田污水處理廠後的重建	28
2 牛潭尾土地用途檢討	80	9 將軍澳第137區	80
3 新田 / 落馬洲發展樞紐	340	10 龍鼓灘填海	220
4 新界北新市鎮	1 180	11 屯門西 (包括內河碼頭)	220
5 文錦渡	70	12 屯門東	70
6 《北部都會區發展策略》下的額外土地	600	13 藍地石礦場日後用途	96
		14 欣澳填海	80

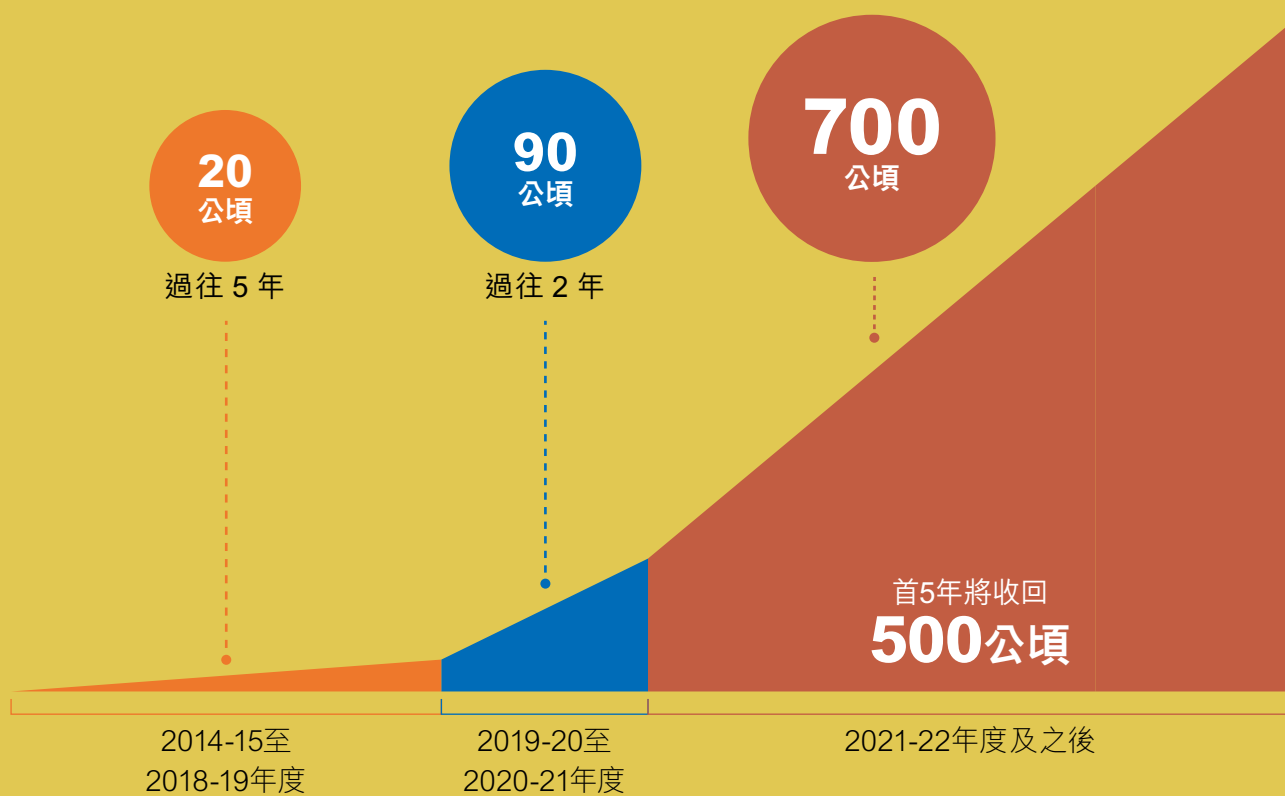
總共約**4 100**公頃

註：

- 所列項目沒有包括
 - 已動工或處於規劃後期的項目，包括古洞北/粉嶺北、洪水橋/廈村及元朗南發展等新發展區，以及
 - 由土地共享先導計劃和綠化地帶檢討等所帶來的供應。
- 實際可發展面積取決於詳細研究。



收回的私人土地大增



將更多棕地轉變為房屋

陸續將超過860公頃的棕地重新發展作房屋及其他用途，佔全港棕地面積逾**54%**



施政成果

房屋供應

側重公營房屋的政策

- 於2018年將公私營房屋新供應比例，由60:40調整至70:30，並相應預留更多土地發展公營房屋。(運輸及房屋局、發展局)
- 於2020年覓得330公頃土地興建316 000個公營房屋單位，以達到2021-22至2030-31年度十年期301 000個單位的公營房屋供應目標。(運輸及房屋局)
- 在技術可行的情況下，把主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內公營房屋用地的住用地積比率提高最多三成(相比先前的最多兩成)，以盡量增加建屋量。(運輸及房屋局、發展局)
- 於2018年改撥九幅位於啟德發展區及安達臣道石礦場的私營房屋用地以發展公營房屋，提供約11 000個單位。(運輸及房屋局)
- 修訂香港房屋協會(房協)的地價安排，讓房協以財政上可持續的方式繼續提供資助房屋，以及重建高樓齡出租屋邨。(運輸及房屋局)

增加公營房屋供應

- 2017-18至2021-22年度五年期的公營房屋總建屋量增至96 500個單位，較上一個五年期(即2012-13至2016-17年度)增加約30 000個單位。此外，同期收回38 700個單位，以重新分配予輪候冊申請人。(運輸及房屋局)

- 香港房屋委員會(房委會)於2020年通過重建石籬中轉房屋和有關安置和清拆安排，目標清空日期為2022年12月。重建項目可於2028年提供約1 600個單位。(運輸及房屋局)
- 房委會於2021年通過重建四個工廠大廈以發展公營房屋。(運輸及房屋局)

令置業更可負擔

- 於2018年把「居者有其屋計劃」(居屋)單位售價與市價脫鉤，並將「綠表置居計劃」(綠置居)及「港人首次置業」(首置)單位的定價以居屋為基礎。由於上述修訂，在「居屋2018」下出售的典型單位售價下調約26%。直至目前為止，約16 300個居屋單位已按經修訂的定價政策出售。(運輸及房屋局)

重建大坑西邨

- 批准了平民屋宇有限公司(平民公司)與市區重建局(市建局)提交合作重建大坑西邨的初步建議，前提是平民公司須妥善安置原有租戶。如獲城市規劃委員會(城規會)批准，該項目將提供約1 300個由平民公司用作重置現有住戶的單位，以及約2 000個由市建局提供的「首置」單位。(運輸及房屋局)

首置項目豐富房屋階梯

- 把綠置居和「白表居屋第二市場計劃」(白居二)恆常化，並推出「首置」先導項目，以建立五個層級的房屋階梯，切合不同收入家庭的需要。自2018年1月，已推售約8 400個綠置居單位，而白居二配額亦由2018年的2 500個增至2020年的4 500個。市建局在首個「首置」先導項目下售出493個位於馬頭圍道的「煥然懿居」單位。(運輸及房屋局、發展局)

- 推展另外三個「首置」項目，合共提供超過3 000個單位。有關項目如下：

- (1) 毗鄰「煥然懿居」的市建局重建項目，在2023–24年度提供約260個單位出售；
- (2) 一幅位於安達臣道並已成功招標的私人住宅用地，發展不少於1 000個「首置」單位；以及
- (3) 平民公司與市建局合作重建大坑西邨，提供約2 000個「首置」單位。(運輸及房屋局、發展局)

市建局及港鐵公司更多參與公營房屋發展

- 賦予市建局新任務，在其重建項目中，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位。(發展局、運輸及房屋局)
- 市建局於2020年啟動兩個位於九龍城的公務員建屋合作社重建試點項目，提供約3 000個單位，當中約1 000個單位會撥作資助出售房屋單位。(發展局)
- 全力推進港鐵公司小蠔灣車廠用地發展，以提供約20 000個住宅單位，當中約五成為公營房屋，目標是於2030年前後首批約6 000個公營和私營房屋單位陸續落成入伙。(發展局、運輸及房屋局)

理順現有公營房屋資源

- 房協於2019年推行經優化的「未補價資助出售房屋一出租計劃」，而房委會於2021年決定恆常地參與此項計劃。截至2021年8月底，已分別批出約630宗及約440宗來自業主及租戶的申請，並簽訂90份租約。(運輸及房屋局)

- 促成房協於2019年推出「長者業主樓換樓先導計劃」。截至2021年8月底，已批出14宗申請。(運輸及房屋局)
- 房委會於2019年推行一項試驗計劃，讓長者寬敞戶在調遷至面積合適的單位後，可享終身全免租金。有關計劃於2020年恆常化，並把涵蓋範圍擴展至居於一型設計長者住屋及無獨立設備「改建一人單位」的長者住戶。截至2021年8月底，約有430宗申請獲批，當中111個住戶成功調遷至面積合適的單位。(運輸及房屋局)
- 近800個「租者置其屋計劃」回收單位納入「綠置居2020／21」中出售。(運輸及房屋局)

維持健康的私人住宅物業市場

- 加快私營房屋供應，預計約有93 500個私營房屋單位將於今個五年期內落成(較之前五年多26 000個單位)。(運輸及房屋局)
- 修改地政總署「預售樓花同意方案」，要求發展商每次推售的住宅單位數目，均不得少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數兩成。(運輸及房屋局)
- 首次置業人士在「按揭保險計劃」下申請最高九成按揭貸款的樓價上限，由400萬元調高至800萬元。其他置業人士申請最高八成按揭貸款的樓價上限，則由600萬元調高至1,000萬元。截至2021年8月底，約有69 000宗在新按揭保險承保範圍內的申請獲批，當中逾九成來自首次置業人士。(財經事務及庫務局)

提供過渡性房屋

- 截至2021年9月，已覓得可提供超過15 000個過渡性房屋單位的土地。當中有1 306個已落成，逾4 200個正在動工興建，可提供逾9 900個單位的多個項目已展開諮詢、採購或招標程序。(運輸及房屋局)
- 於2020年年中設立「支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃」。截至2021年9月，已批出24個項目，涉及資助金額55.96億元。(運輸及房屋局)
- 於2021年4月推出先導計劃，從關愛基金撥款9,500萬元支持非政府機構把約800個酒店和賓館房間用作過渡性房屋。截至2021年9月，六個項目共獲批資助約7,200萬元，以提供576個單位。現正考慮更多項目。(運輸及房屋局)
- 委託市建局、香港建造商會及其他機構提供專業意見和顧問服務，支援非政府機構的過渡性房屋項目。(運輸及房屋局)

為公營房屋申請人紓困

- 於2021年6月推出為期三年的「現金津貼試行計劃」，為合資格的一般申請住戶提供現金津貼。截至2021年8月底，約有三萬個住戶獲得現金津貼。(運輸及房屋局)
- 已取得立法會法案委員會支持一項全面的條例草案，實施「劏房」租務管制，務求在2021年10月獲立法會通過。(運輸及房屋局)

土地供應

香港2030+

- 完成更新《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》下的全港發展策略。(發展局)

多管齊下的策略

- 全面接納土地供應專責小組(專責小組)建議的多管齊下土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項¹，以鼓勵重新發展棕地及其他農地，方法包括政府主導的收地工作及項目、公私營合作釋放私人土地，以及在策略性地點填海造地。(發展局)
- 大幅增加收回私人土地作房屋發展用途：
 - 2019-20及2020-21年度合共收回90公頃土地，主要用作新發展區和公營房屋的發展，面積遠遠超過前五年(2014-15至2018-19年度)的20公頃。
 - 計劃在五年內(2021-22至2025-26年度)收回另外500公頃土地，並在2025-26年度之後再收回200公頃土地。
 - 已於2018年實施加強補償及安置安排，使發展計劃(包括新發展區和公營房屋發展)所涉的收回土地和清拆過程暢順。(發展局)

全力推行的工作

- 全力推展專責小組所建議八個優先土地供應選項，包括：

¹ 八個選項分別為：(i) 加快棕地發展；(ii) 制訂旨在釋放私人農地發展潛力的「土地共享先導計劃」的細節；(iii) 把粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東的32公頃用地作房屋發展之用，並展開相關的詳細技術研究；(iv) 加快進行面積約1 000公頃的交椅洲人工島的研究；(v) 加快進行近岸填海計劃(包括龍鼓灘、欣澳及小蠔灣)的研究；(vi) 繼續進行岩洞和地下空間發展及研究；(vii) 推展新發展區項目；以及(viii) 展開內河碼頭用地及屯門沿海地區的研究。

- 就 12 個棕地群展開研究，以提供超過 30 000 個公營房屋單位；
- 於 2020 年 5 月推出為期三年的「土地共享先導計劃」。現正處理的申請有三宗，涉及 12 250 個公營房屋單位及 5 600 個私營房屋單位的潛在供應；
- 於 2019 年 9 月展開研究，把粉嶺高爾夫球場其中 32 公頃的用地用作公營房屋發展；
- 分階段推行「東涌新市鎮擴展計劃」。在東涌東 130 公頃的填海工程自 2017 年 12 月展開後兩年多，首幅用地已交付房委會。直至目前為止，超過六成的填海工程已完成，餘下四成會於 2023 年完成。第一階段工地平整、道路及基礎設施工程已於 2021 年 5 月展開，並會在 2024 至 2028 年間分階段完成；
- 大嶼山 P1 公路（大蠓至欣澳段）的工程研究已於 2021 年 6 月展開，務求在 2030 年完成工程，以配合北大嶼山（包括東涌新市鎮擴展）的發展需要；
- 全速推展新發展區及其他大型發展項目，包括啟德發展（其中 14 幅用地已在 2018 年 1 月至 2021 年 7 月期間售出／交付作房屋發展之用）；古洞北／粉嶺北（已於 2019 年 9 月動工，並於 2019 年 12 月收回 68 公頃私人土地）；洪水橋／廈村（已於 2020 年 7 月動工，並於 2020 年 10 月收回 12 公頃私人土地）；以及元朗南（已於 2021 年 8 月完成法定規劃程序及開始就擬議道路及排污設備工程刊憲）；
- 新界北第一階段發展（涵蓋新田／落馬洲發展樞紐）的研究已於 2021 年 3 月完成，初步土地用途規劃的地區諮詢工作亦已完成。目標是在 2021 年 10 月開始為新田／落馬洲發展樞紐進行勘察研究及詳細工程設計，並為新界北餘下階段發展（涵蓋文錦渡物流走廊及新界北新市鎮）進行規劃及工程研究；
- 中部水域人工島的顧問研究已於 2021 年 6 月展開，約在三年半內完成。視乎研究結果，預計首階段填海工程可於 2027 年展開；
- 與相關持份者，包括專業團體及其青年會員，就發展中部水域人工島舉行多場座談會和有關活動；
- 目標是在 2022 年上半年向立法會申請撥款，以便展開與龍鼓灘填海項目及重新規劃屯門西地區相關的規劃及工程研究，同時為欣澳範圍填海項目的規劃及工程研究撥款申請作準備；
- 搬遷沙田污水處理廠往岩洞的主體建造工程已於 2021 年 7 月展開；以及
- 進行搬遷鑽石山食水及海水配水庫往岩洞的勘察研究及設計工作，並就發展大嶼山、青衣及其他合適地點的選定策略性岩洞區進行可行性研究。目標在 2021 年年底開始就搬遷工務中央試驗所、油塘食水及海水配水庫群和荃灣二號食水配水庫往岩洞展開勘察研究及設計工作，以及就搬遷屯門瀘水廠往岩洞展開可行性研究。（發展局）

善用現有土地資源

- 自2017年7月起，就40幅新發展區以外用地完成規劃程序以供發展房屋，另有22幅用地正進行改劃程序。(發展局)
- 於2018年10月重新推出「活化工廈計劃」。截至2021年8月底，計劃共批出52宗增加重建地積比率的規劃申請，可提供總樓面面積約1 084 000平方米。(發展局)
- 於2021年3月推出為期兩年的先導計劃，就重建1987年之前落成工廈的契約修訂以「標準金額」徵收補地價，以加快契約修訂和推動工廈活化。截至2021年9月中，共有四宗申請選擇參加計劃並同意補地價金額。(發展局)
- 自2011年宣布「起動九龍東」措施，九龍東的商業總樓面面積增加了七成至現今約290萬平方米。計及正在興建或已獲批的計劃，有關面積將進一步增至約390萬平方米。(發展局)
- 推展三個市區寮屋區(茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村)的研究，目標是在2021年大致完成研究，以及於2025年左右分階段展開工程，並由2029年起分階段提供8 700個公營房屋單位。(發展局)
- 完成檢視已規劃若干作高密度房屋發展但仍未有具體發展計劃的私人土地地塊，並公布會收回三組私人地塊，以提供約1 600個公營房屋單位。(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。截至2021年8月底，共有20宗申請獲批。(發展局)

精簡管制

- 實施有關屋宇署、地政總署及規劃署的精簡發展管制措施。自2021年起，檢討範圍已擴大至涵蓋所有參與審批發展建議的部門。(發展局)

加快發展審批

- 於2019年在地政總署成立專責的土地供應組，加快賣地和處理大規模發展的契約修訂及換地個案。截至2021年9月，該組已處理29宗個案並正積極跟進93宗個案。(發展局)
- 於2020年12月在發展局成立項目促進辦事處，與相關政策局及部門的專責統籌人員合作，監察較大規模的私人住宅用地的發展審批申請，確保審批流程暢順。在該辦事處的促進工作下，截至2021年8月，有23個這類項目已取得有關範疇的發展許可。(發展局)

一地多用

- 加強落實「一地多用」，以推動多層發展模式的「政府、機構或社區」項目，並已預留220億元，用作推展首批項目。(發展局、財經事務及庫務局)
- 檢視約40幅具聯用潛力的「政府、機構或社區」用地，務求在2021年內制訂發展方案。(發展局)
- 展開了彩虹道遊樂場及體育館(包括彩虹道街市)用地的整體規劃及長遠發展研究，以改善康體設施，並加入地下停車場和社福設施等其他用途。(發展局)

平衡發展與保育

- 於2017年12月成立可持續大嶼辦事處，推展大嶼山的發展項目，包括中部水域人工島及東涌新市鎮擴展，以及與保育、地區改善工程、休閒和康樂相關的措施。(發展局)

- 成立「大嶼山保育基金」及其諮詢委員會，以推動大嶼山的保育工作。目標是在2021年10月公布首批保育和相關項目的申請結果。(發展局)
- 制訂《大嶼山保育及康樂總綱圖》，以提升大嶼山現有的自然、文化及康樂資源。(發展局)
- 制訂「大嶼山遠足徑及康樂設施計劃」，以改善大嶼山的遠足徑和配套設施，包括建設一條環嶼遠足徑。至於越野單車徑網絡項目的改善及擴展工程，現正進行連接梅窩與貝澳路段工程的詳細設計工作。(發展局)
- 「環境及自然保育基金」已批出款項約1,180萬元，資助以南大嶼自然保育為主題的11個環保教育和社區參與項目。(環境局)

新措施

房屋

加快興建公營房屋

- 更廣泛採用「組裝合成」建築法及創新建築技術，以加快興建公營房屋。至今，位於東涌、洪水橋、觀塘及安達臣道石礦場的四個公營房屋發展項目已採用「組裝合成」建築法。(運輸及房屋局)
- 通過採用新的合約採購模式，讓承建商在同一合約一併負責設計和建造，從而借助私營市場的專業能力，加快興建公營房屋，並優化標準設計及物料標準，進一步提升建造公營房屋的效率。房屋署亦可集中運用現有設計人手，加快新項目在興建前的規劃工作，以期盡快批出工程合約。(運輸及房屋局)

重建房委會轄下工廠大廈及高樓齡公共屋邨

- 把房委會轄下四個工廠大廈重建為公營房屋。待完成改劃用途地帶所需程序後，有關用地可望在2031年及以後提供約4 800個單位。(運輸及房屋局)
- 邀請房委會制訂計劃，重建其中兩個樓齡最高的公共屋邨(即西環邨及馬頭圍邨)，並研究將附近土地納入重建範圍，以擴大重建用地，從而盡量增加建屋量。(運輸及房屋局)

過渡性房屋

- 額外提供5 000個過渡性房屋單位，令整體供應增至20 000個，並將相關資助計劃的承擔額由83億元增至116億元。(運輸及房屋局)

為公屋申請者紓困

- 待有關「劏房」租務管制的條例草案獲立法會通過並於2022年1月生效後，落實推行「劏房」租務管制的具體細節。(運輸及房屋局)

土地供應

釋放新界土地

- 根據《2021年施政報告》中公布的《北部都會區發展策略》，推動新界不同地區的發展，包括各新發展區。(發展局)
- 檢討祖堂地的管理，並諮詢鄉議局，透過修訂《新界條例》(第97章)，以釋放祖堂地的發展潛力。(民政事務局)
- 把適用於重建工業大廈的「標準金額」補價評估模式擴展至新發展區的換地個案。(發展局)

達成十年公營房屋建屋量

- 由政府高層督導和監察後五年期涉及的約110個建屋項目，致力確保未來十年已承諾的建屋量如期達標。(發展局、運輸及房屋局)

加快土地供應

- 嚴謹並徹底審視法定城市規劃、環境影響評估、收回土地和工程相關程序，並積極採取其他行政措施，以進一步精簡發展管制流程。(發展局、環境局及其他政策局)

近岸填海

- 爭取立法會在2022年上半年批准撥款，以重啟並加快進行關於龍鼓灘(包括重新規劃屯門西)和馬料水近岸填海工程的研究。(發展局)

「綠化地帶」檢討

- 進行新一輪「綠化地帶」檢討，以物色具潛力的可發展用地。預計2022年年中完成篩選過程，並隨即展開技術研究。(發展局)

活化工廈

- 把容許工廈重建項目增加核准地積比率不多於20%和豁免繳付改裝整幢工廈的地契豁免書費用的措施延長至2024年10月。(發展局)

改善土地業權註冊

- 為了更明確地顯示私人土地的業權，在廣泛諮詢並與主要持份者達成共識後，就先行在新批租土地實施《土地業權條例》(第585章)而提出法例修訂諮詢立法會。(發展局)

平衡發展和保育

- 精簡及優化新自然保育政策下公私營界別合作計劃，令發展和保育取得更佳的平衡。(環境局)