



OUR HONG KONG  
FOUNDATION  
團結香港基金



政策研究院  
PUBLIC POLICY INSTITUTE

# 房屋需求「愈估愈落後」

2019年1月17日





## 住屋需求被低估 應增加整體房屋供應目標



**整體房屋需求**：住屋需求被低估，不少數據已反映近十年以來市場上都存在着壓抑需求



**整體房屋供應**：建議政府在不減少私營房屋供應目標的前提下，增加公營房屋的供應目標，現在的做法只是「拆東牆補西牆」

## 私樓落成量或將遞減 公營房屋供應毫無進展



**私營房屋**：可建私樓的熟地供應四年來首次不達標，因此落成量在可見的將來或會遞減

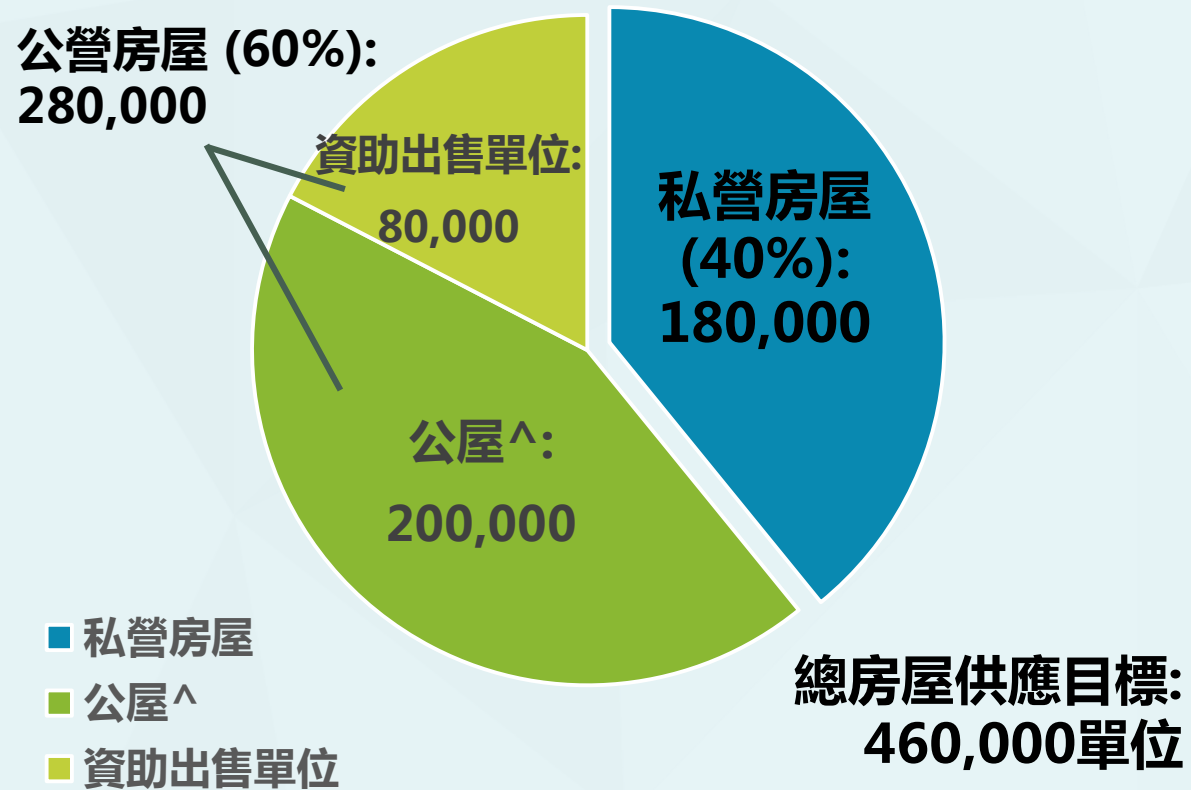


**公營房屋**：未來四年的公營房屋落成量已反映政府未能實現四年前定下的十年目標，而過往一年政府在覓地上除卻「私樓地改公屋地」外毫無進展，加上改劃或會因增加地積比率而延誤，種種因素使公營房屋落成更添變數

# 長策十年供應目標由公私營「六四比」改為「七三比」

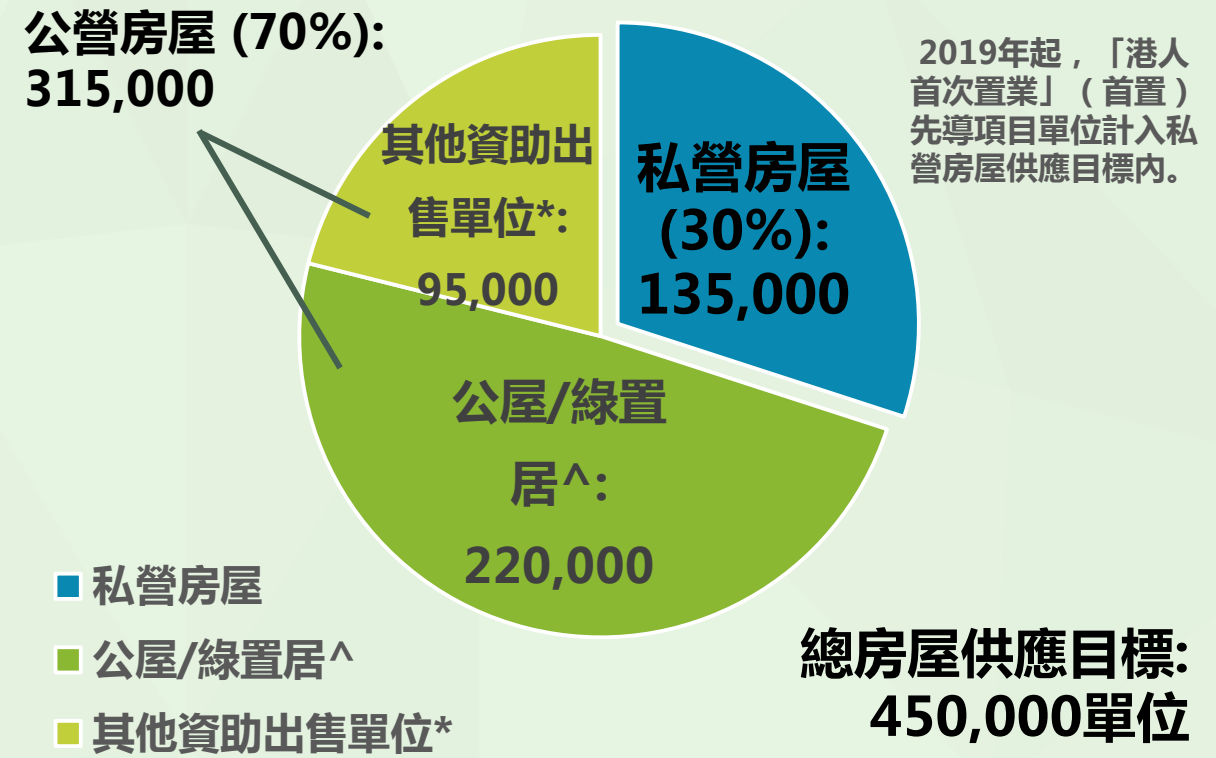
## 長策2017年周年進度報告

### 2018-19至2027-28十年房屋供應目標



## 長策2018年周年進度報告

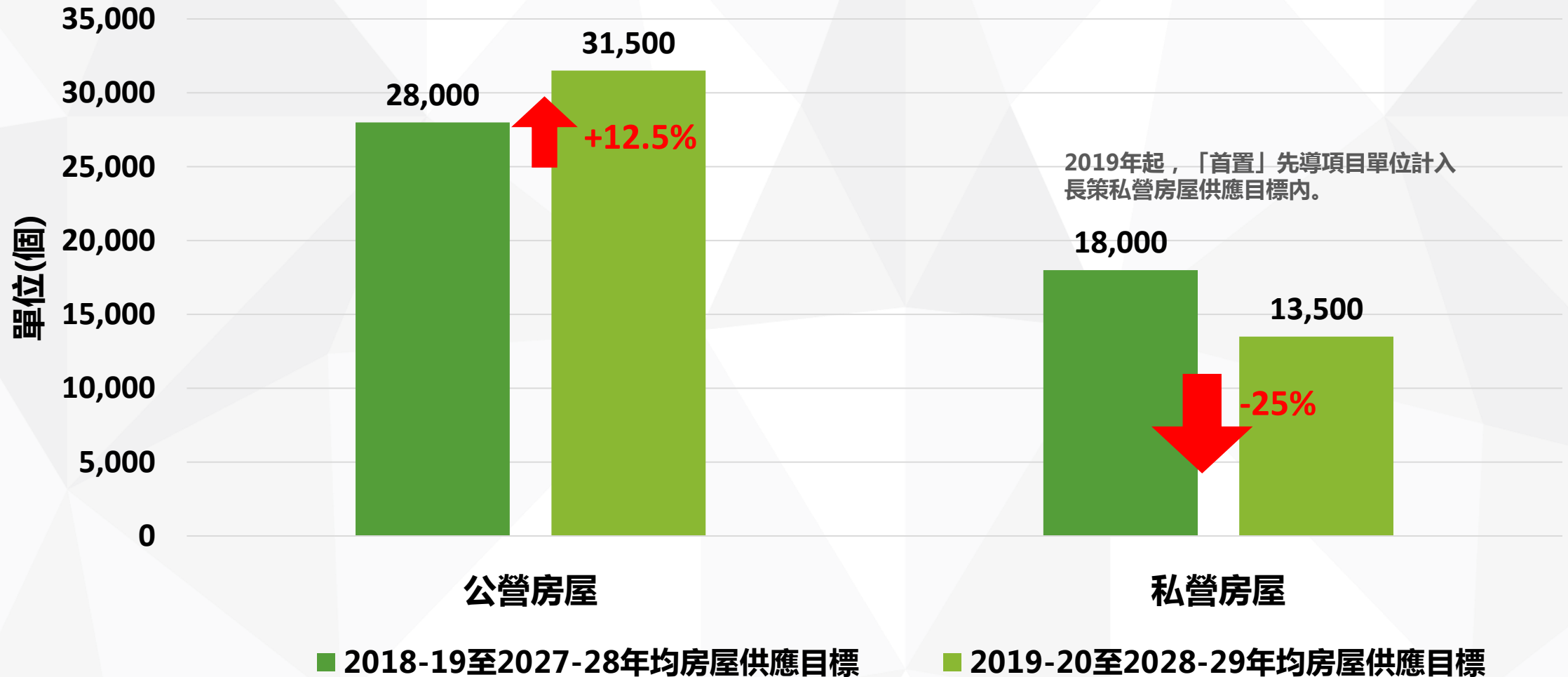
### 2019-20至2028-29十年房屋供應目標



註：（^）「公屋」指公共租住房屋；「綠置居」指綠表置居計劃。  
（\*）其他資助出售單位包括房委會轄下的居者有其屋計劃單位以及房協轄下的資助出售單位。

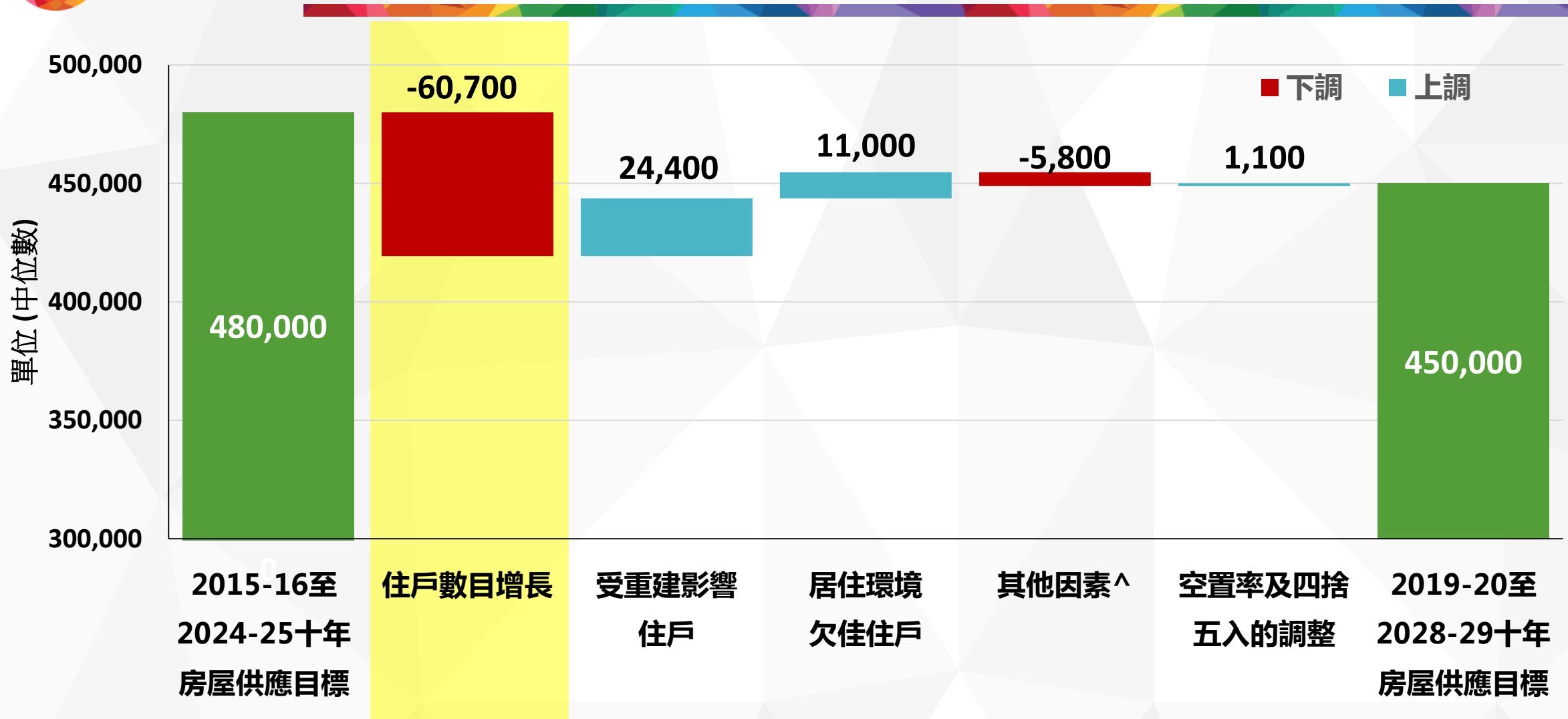


# 私樓供應目標大減25%



資料來源：長遠房屋策略。





# 供應目標下調，主要原因是下調了住戶數目增長預測



註：(^) 其他因素包括流動居民住戶，居於本港房屋單位的非本地學生，購入單位但沒有把單位放回市場（沒有出售或出租）的非本地買家。

# 但過往十年私樓租戶「逼爆」，分支家庭被迫同堂

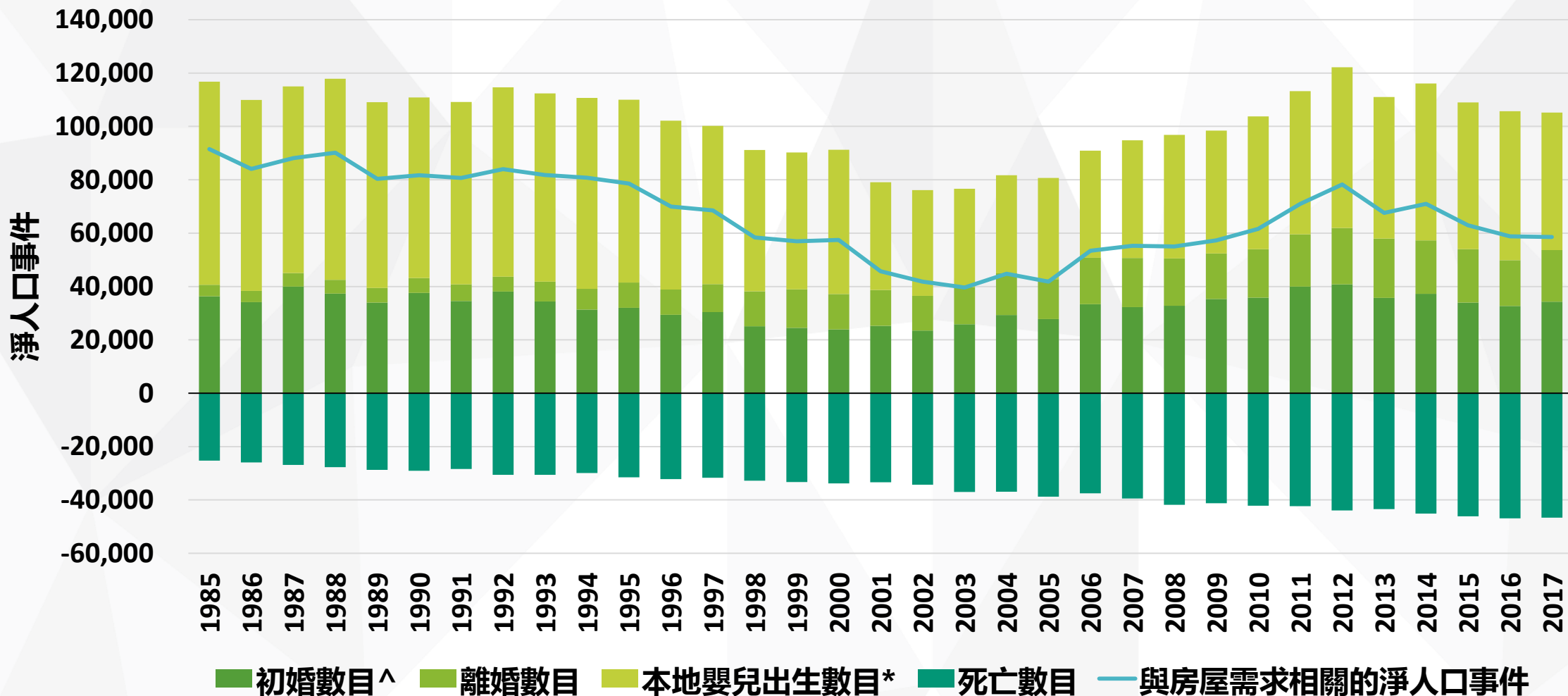


每個單位平均人數：	2006	2016	變化
私樓租戶	 2.64	 3.07	<b>+0.43</b>
私樓業主	 2.96	 2.93	<b>-0.03</b>

資料來源：政府統計處。



# 近十年以來市場上都存在壓抑需求



註：( ^ ) 不包括再婚。

( \* ) 指父母皆為香港永久性居民的嬰兒。

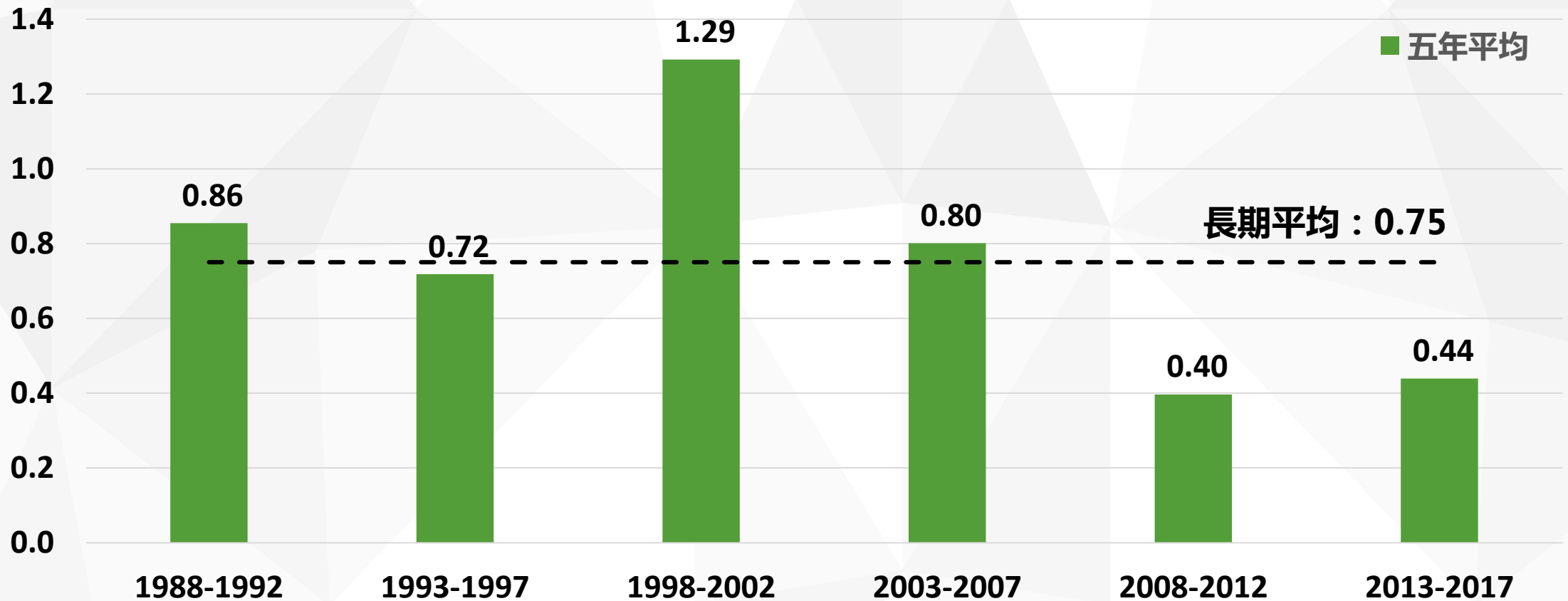
資料來源：政府統計處，團結香港基金。



# 近十年以來市場上都存在壓抑需求

## 房屋落成量對與房屋需求相關的淨人口事件的比例

(房屋落成量 ÷ 與房屋需求相關的淨人口事件)



資料來源：政府統計處，房屋委員會，團結香港基金。





# 「追落後」也是需求的一種

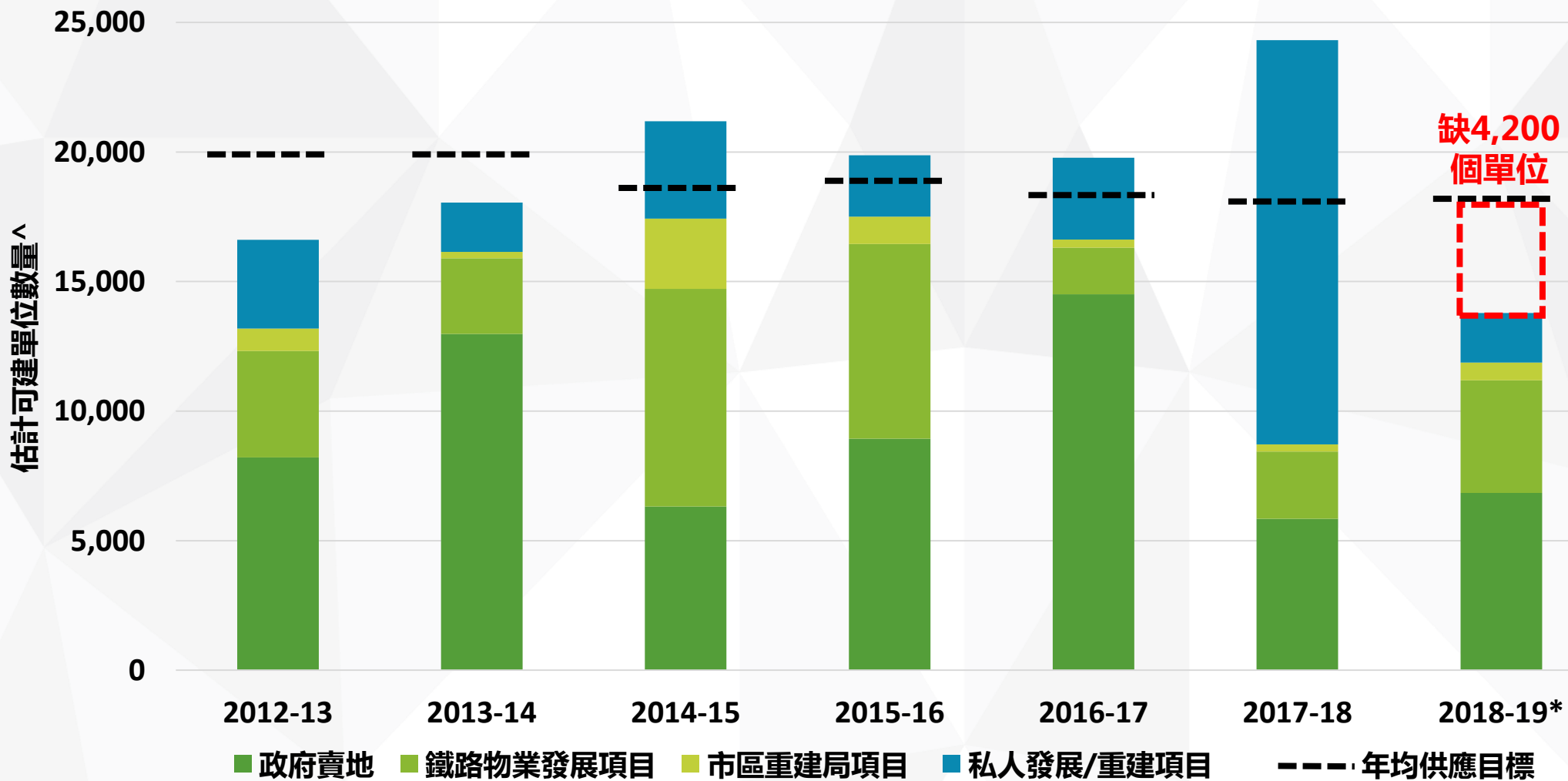
房屋單位數目	2013	2014	2015	2016	2017	總數
「長遠房屋策略」 每年平均單位供應 目標	47,000	48,000	46,000	46,000	46,000	<b>233,000</b>
實際落成量*	22,300	25,700	25,600	28,900	31,500	<b>134,000</b>
<b>落差短缺</b>	<b>24,700</b>	<b>22,300</b>	<b>20,400</b>	<b>17,100</b>	<b>14,500</b>	<b>99,000</b>

註：(\*) 公營房屋單位落成量是根據財政年度，私營房屋單位落成量是根據公曆年。

資料來源：長遠房屋策略、房屋委員會、差餉物業估價署。



# 可建私樓熟地供應四年來首次不達標



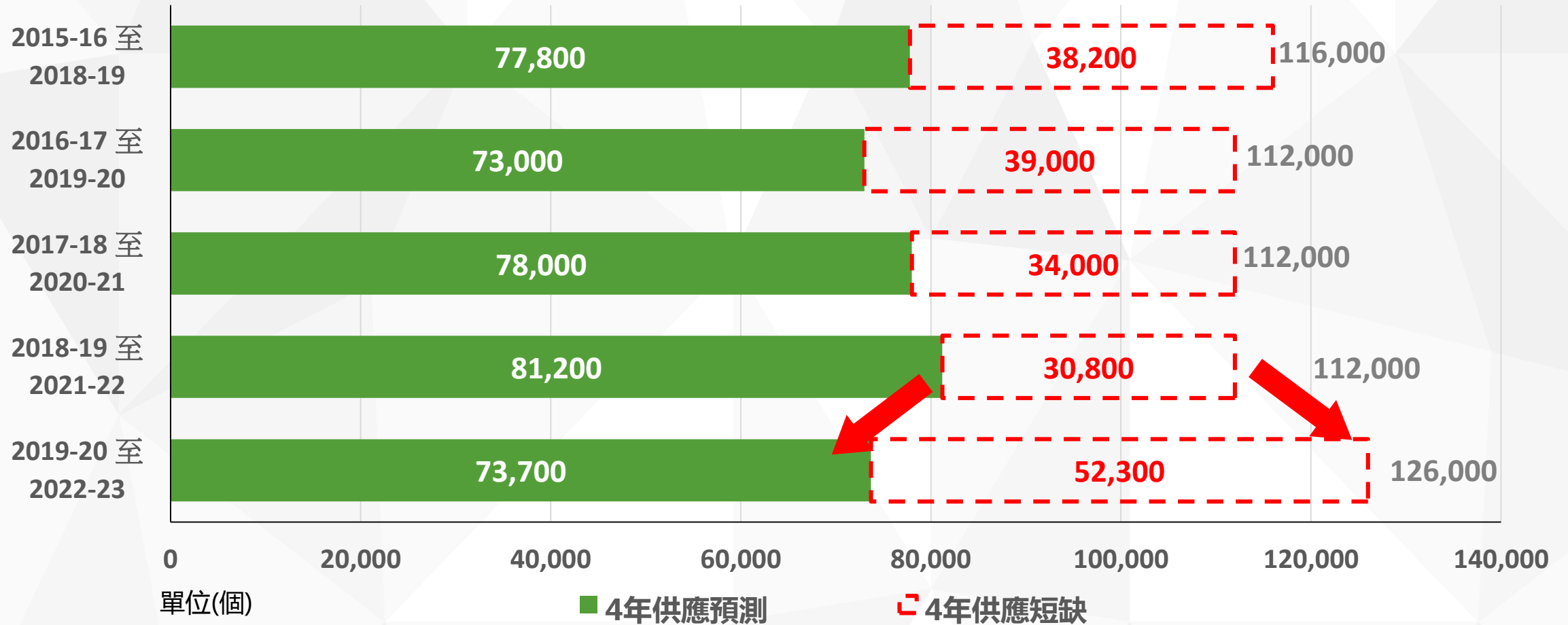
註：(^) 實際單位數量視乎發展商設計。

(\*) 預測數字。

資料來源：地政總署。

# 短期公營房屋供應「愈追愈落後」

長策4年供應目標與供應預測的短缺<sup>^</sup>

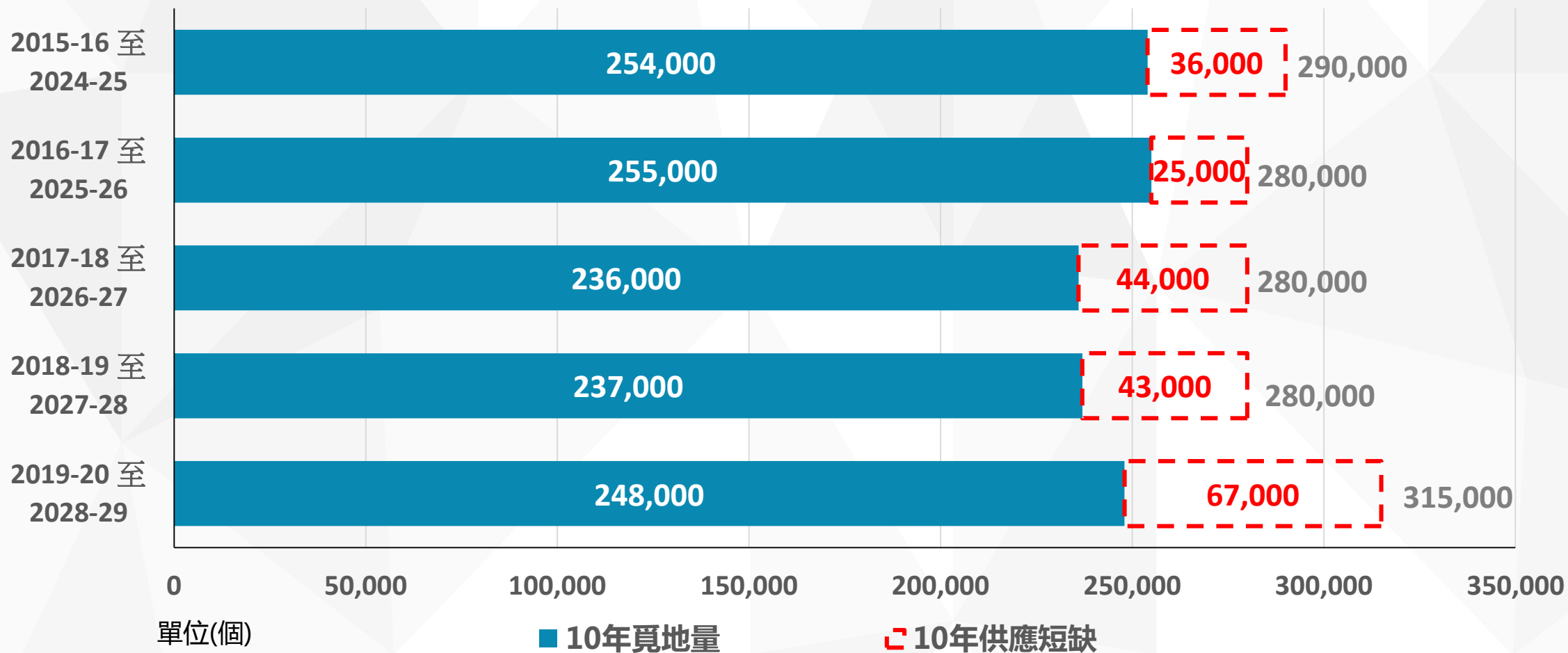


註：(^) 假設長策公營房屋10年供應目標每年平均分配。

資料來源：長遠房屋策略。

# 未來十年最佳情況下也短缺67,000公營房屋單位

長策10年供應目標與覓地量的短缺\*



註：(\*) 覓地量為政府已覓得的土地可供在該年度十年期興建的單位數量。假設所有已覓得的土地能如期順利推出作建屋之用。

資料來源：長遠房屋策略。

# 四年前的長策公營房屋供應成績表已「不及格」

單位(個)

40,000

35,000

30,000

25,000

20,000

15,000

10,000

5,000

0

## 公營房屋單位落成量



a	2015-16至2018-19 長策4年公營房屋供應目標 <sup>^</sup>	116,000單位
b	2015-16至2018-19長策預測落成量	77,800單位
c	2015-16至2018-19落成量	70,400單位
a-c	<b>短缺</b>	<b>45,600單位 (-39%)</b>

註：( ^ ) 假設長策公營房屋10年供應目標每年平均分配。

年份代表財政年度。例如，2017指的是2017 - 18財政年度。2019年起，綠表置居計劃（綠置居）單位計入公屋供應量內。

資料來源：長遠房屋策略、房屋委員會、房屋協會、團結香港基金。

# 四年前的長策公營房屋供應成績表已「不及格」

單位(個)

公營房屋單位落成量

40,000

35,000

30,000

25,000

20,000

15,000

10,000

5,000

0



■ 公屋/綠置居

■ 居屋

■ 房協

■ 根據團結香港基金預測

■ 短缺

a	2015-16至2024-25 長策10年公營房屋供應目標	290,000單位
b	2015-16至2024-25長策覓地量*	254,000單位
c	2015-16至2024-25落成量	192,200單位
a-c	短缺	97,800單位 (-34%)

29,000

註：(\*) 覓地量為政府已覓得的土地可供在該年度十年期興建的單位數量。假設所有已覓得的土地能如期順利推出作建屋之用。年份代表財政年度。例如，2017指的是2017 - 18財政年度。2019年起，綠表置居計劃（綠置居）單位計入公屋供應量內。

資料來源：長遠房屋策略、房屋委員會、房屋協會、團結香港基金。

# 公營房屋覓地進度緩慢

## 公營房屋覓地毫無進展



政府在長策預計已經覓得的土地可以在未來十年供應248,000個公營房屋單位，比去年公布的覓地量增加11,000個



可是其中10,600個單位來自於將九幅私營房屋用地改劃為公營房屋用途，可見除此之外政府在過去一年在覓地方面基本上毫無進展

## 落成延誤短期內將更為嚴重



長策宣布可將公營房屋用地的地積比率提高最多30%，但增加地積比率或會拖慢改劃程序，預計公營房屋落成延誤的情況在短期內將更加嚴重



自2014年施政報告發表以來，提高地積比率20%的措施只提供了額外7,590個公營房屋單位，可見提高地積比率比不是「靈丹妙藥」，需要多管齊下增加土地供應。



## 總結



房屋供應不似預期：短期內仍然未能達標，問題癥結是在土地供應方面



在各個土地供應選項中，我們再沒有猶豫選擇的空間，社會必須形成共識



社會上不能只聚焦「零和遊戲」式討論，突破土地房屋困局需要多管齊下的短中長期措施，否則只會重蹈覆轍



「造大個餅」之餘，亦要「造快個餅」