



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

10TH 週年紀念
Anniversary

行政摘要

香港房屋趨勢導航2024

二〇二四年五月

行政摘要

香港在造地和加快房屋供應上，經歷了多年艱苦努力，目前正步入「收成期」，長久而來的房屋短缺問題終見曙光。隨著房屋供應前景持續改善，將政策重心從「提量」轉向「提質」的時機已經成熟。

團結香港基金(基金會)的最新分析顯示，來自私人土地儲備的供應抵消了近期土地流標的影響，預計2024至2028年期間，每年平均將有19,100個私人住宅單位落成。公營房屋方面，2023/24年度的工程延誤率下降至2%；加上預計將有30,000個簡約公屋單位落成，預計2024/25至2028/29年度期間，每年平均將有35,000個單位落成，達成《長遠房屋策略》(《長策》)目標。

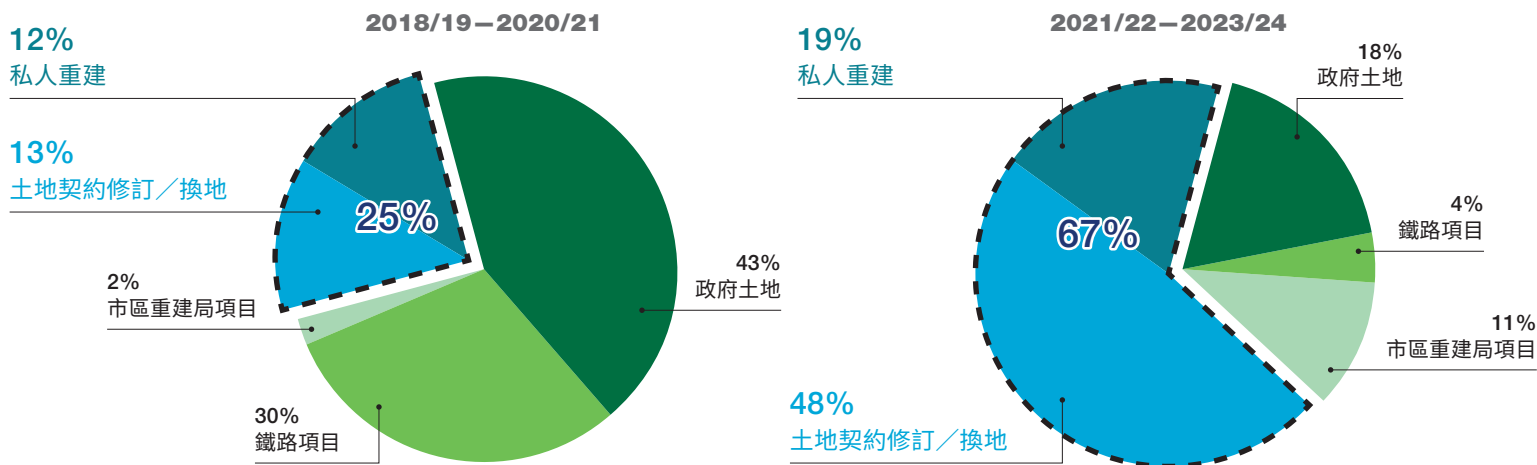
如能繼續保持良好勢頭，香港的基本住屋需求將在未來十年逐漸獲得滿足。這不僅為提升香港居住質素建立底氣，也提供了一個機會窗口。具體而言，我們建議增加可負擔的置業機會，並提高公營房屋的人均居住面積。

以下我們將詳細分析私人住宅和公營房屋的未來供應趨勢，以及提升香港居住質素的背後思路。

第一部分：私人住宅供應

1. 我們預計2024至2028年每年平均落成約19,100個單位。不過，落成量將較集中在2024和2025年，分別將有超過20,000個單位，其後於2026至2028年將逐漸回落至每年15,000至17,000個單位。這個趨勢背後的原因，在於發展商因應市場情況而調整工程進度，以及2023年多次極端天氣事件所造成的延誤。
2. 從私人住宅發展週期中不同領先指標觀察到的情況，進一步印證了上述趨勢。2023年獲批預售樓花同意書和建築中的私人住宅單位數量均維持在近年高位，而來自已批出土地上可隨時動工的單位數量則持續下降。前者顯示短期內的落成量會較高，後者則預示未來五年較後時間的落成量將有所下降。
3. 此外，2023年政府主導土地供應出現六次流標，創下歷史記錄，對香港未來的房屋供應構成了挑戰。不過，由於私人土地儲備的發展潛力獲得釋放，抵消了上述因素帶來的影響。私人住宅土地供應中的私人主導項目佔比，從2018/19至2020/21年度的25%，增加至2021/22至2023/24年度的67%。
4. 與政府主導土地供應相比，私人主導項目雖然確定性較低，但也能為未來私人住宅供應作出重大貢獻。展望未來，視乎政府主導土地供應的成功批出比率，以及私人主導項目的推進進度，我們預計2029至2033年期間，平均每年的落成量將介乎14,400和18,500個單位之間。

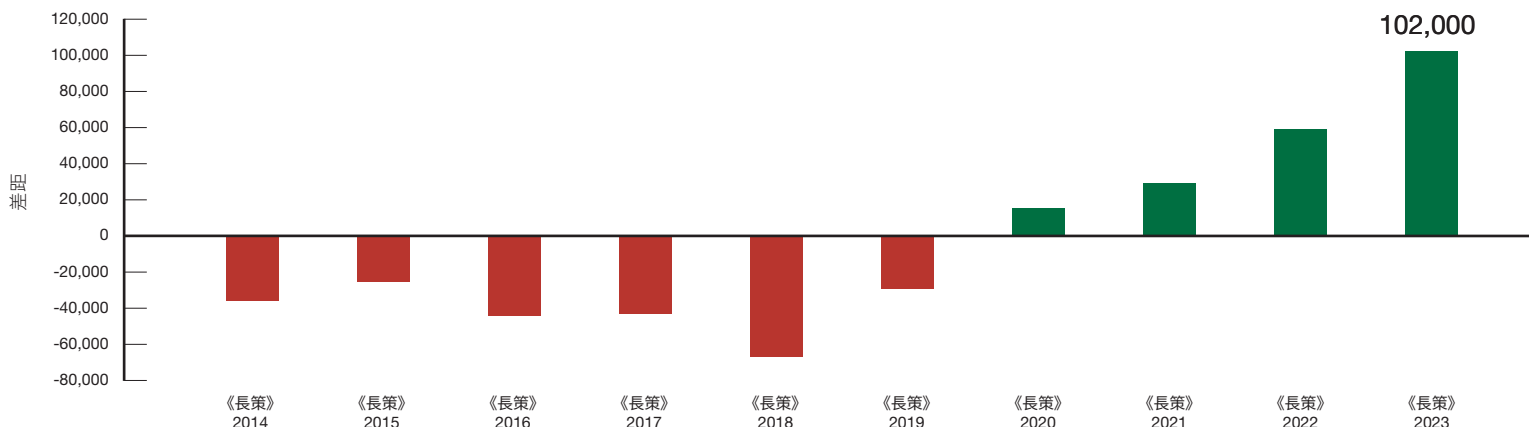
2018/19–2020/21 與 2021/22–2023/24 年度按土地來源劃分的私人住宅土地供應量之比較



第二部分：公營房屋供應

5. 隨著全數30,000個簡約公屋單位將按計劃落成，加上2023/24年度公營房屋落成延誤比率大幅下降至2%，預計2024/25至2028/29年度的落成量為每年平均35,000個單位。這不僅達到《長策》目標的30,800個單位，而且還將超出該目標14%。
6. 我們根據最新的落成量預測，對情景分析進行了更新。結果再次確認，政府有望達成公屋綜合輪候時間在2026/27年度下降至4.5年的目標。儘管如此，假如過去反覆出現的延誤情況再度發生，公屋綜合輪候時間則只會輕微下跌至5.2年。這提醒我們仍需保持警惕，不能鬆懈。
7. 未來十年，如果所有已公布的公營房屋用地都能按時交付予香港房屋委員會（房委會），且其後的建築工程沒有出現延誤，預計2023年《施政報告》所提及的全部潛在供應都能實現。在此情況下，公營房屋落成量將能達到約410,000個單位，較《長策》308,000個單位的目標高出33%。
8. 此外，針對潛在用地交付延遲和建築工程延誤的情況，我們也進行了相應的落成量預測。即使在最悲觀的情景中，即前者延後3年，以及後者的比率為15%，預計最終仍將落成約340,000個單位，比《長策》目標高出10%。回顧早年追趕《長策》目標的艱辛過程，最新預測結果印證了2014年公布《長策》以來當局所取得的長足進步。

逐年延展的十年潛在公營房屋供應^[1]與《長策》供應目標之比較



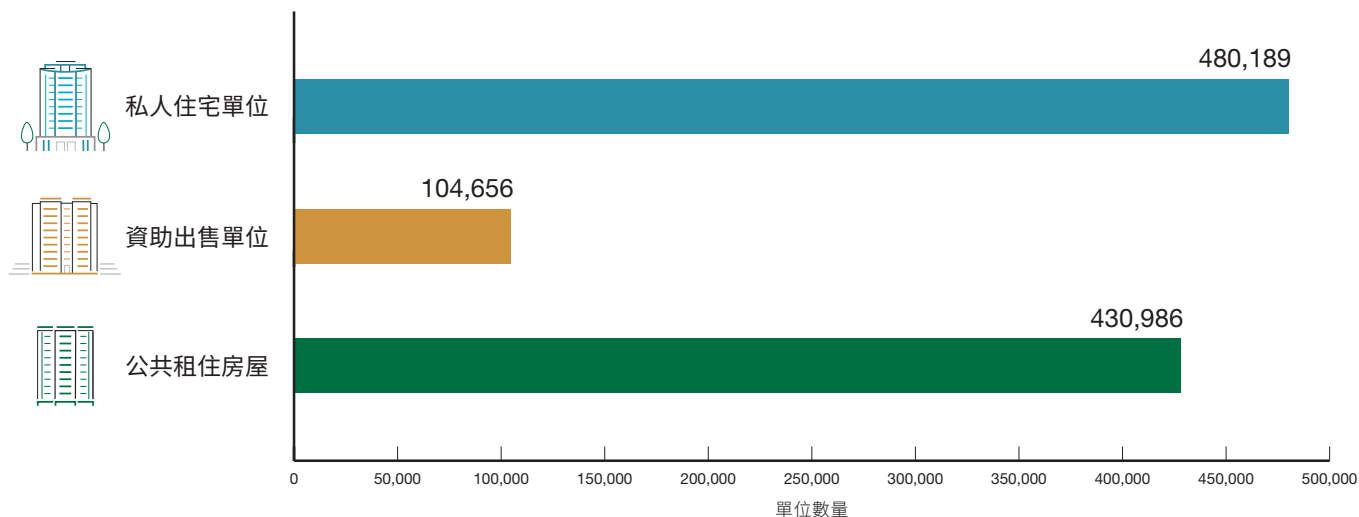
註：[1] 逐年延展的十年潛在公營房屋供應：可定義為政府已覓得土地可在滾動十年期興建的公營房屋單位數量

資料來源：各年份的《長遠房屋策略》周年進度報告、團結香港基金

第三部分：從提量到提質

9. 隨著「提量」的努力取得成果，將策略重心轉向「提質」的時機已經來臨。考慮到建築工程需時，加上建築物的使用壽命跨越數十年，這意味著當前出現的任何策略失誤，都將需要經過一段長時間後才能被修正彌補。因此，我們必須及早籌劃新策，特別是提供更多可負擔置業機會，以及提升人均居住面積。
10. 回顧過去二十年，香港的房屋存量組成並未有太大變化，資助出售單位佔比只有約 15%。這段時期內的新落成單位不斷固化房屋組成的現狀，以致供需失衡。這尤其體現在每次資助出售單位銷售計劃，都會出現的超額認購情況。因此，未被滿足的置業需求轉投私人市場，導致近年小型私人住宅單位落成量激增。
11. 增加出售綠表置居計劃(綠置居)的供應，是一個可行的折中方案，能在不對公屋輪候時間構成負面影響的同時，創造更多可負擔置業機會。這亦能騰出更多居者有其屋計劃(居屋)名額予白表申請者，為在長遠公營房屋供應目標中，增加居屋的比例而建立基礎。
12. 儘管如此，過去的綠置居銷售紀錄顯示，小型單位並不受歡迎。為了提供更大誘因，鼓勵現有公屋租戶自置居所並交還所住單位，當局應提供面積更大的資助出售單位，作為能有效提升居住質素的替代選項，以促進社會向上流動。

1997—2023年按類型劃分的新落成房屋單位數量



下載報告全文



免責聲明

本報告僅供參考，報告內容並不構成對任何經濟體或行業資訊的分析。本報告的資料出自多個可靠來源，但團結香港基金或任何相關機構均不會就相關資料的完整性或準確性作出任何申述。本報告內之所有預測、意見或建議僅反映團結香港基金截至發布日為止的分析和判斷。團結香港基金將不會就任何因使用該報告而引起的直接或間接損失承擔任何責任。任何合約均不應基於本報告的內容而簽訂。

如英文版本與中文版本有任何不一致或不清晰之處，請以英文版本為準。

關注團結香港基金



網頁



LinkedIn



Facebook

(團結香港基金)



Facebook

(政策・正察)

團結香港基金有限公司

香港中環干諾道中88號南豐大廈19樓

www.ourhkfoundation.org.hk

二〇二四年五月 © 版權所有 OHK/202405007C

