



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

香港房屋趨勢導航 2024

2024年5月

Research • Advocate • Engage

研究 • 倡議 • 推動





OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



10TH 週年紀念
Anniversary



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

1

私人住宅供應

2

公營房屋供應

3

從提量到提質





OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

10TH 週年紀念
Anniversary

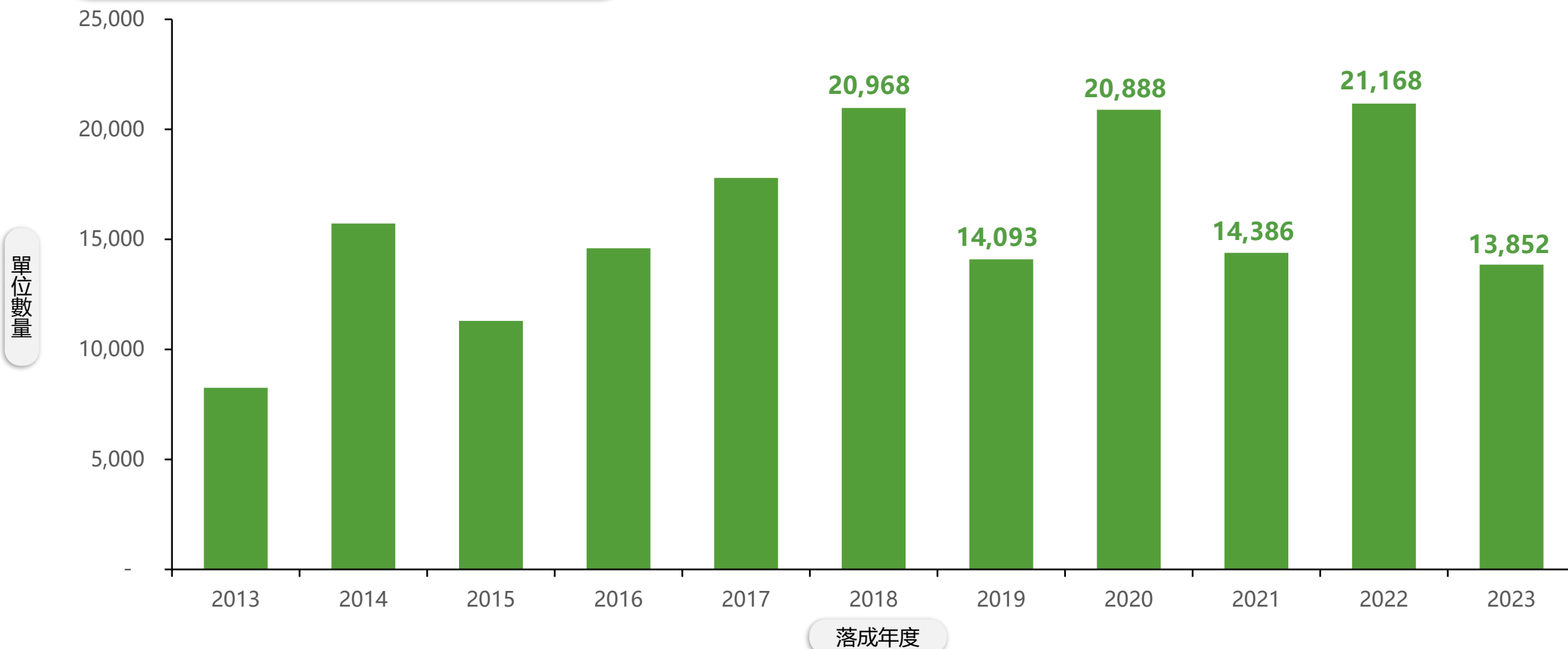
PPi
公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

第一部分： 私人住宅供應



私人住宅落成量在近年反覆上落，而2023年又是當中較低的一年

2013 – 2023年私人住宅單位實際落成量



資料來源：差餉物業估價署、團結香港基金

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

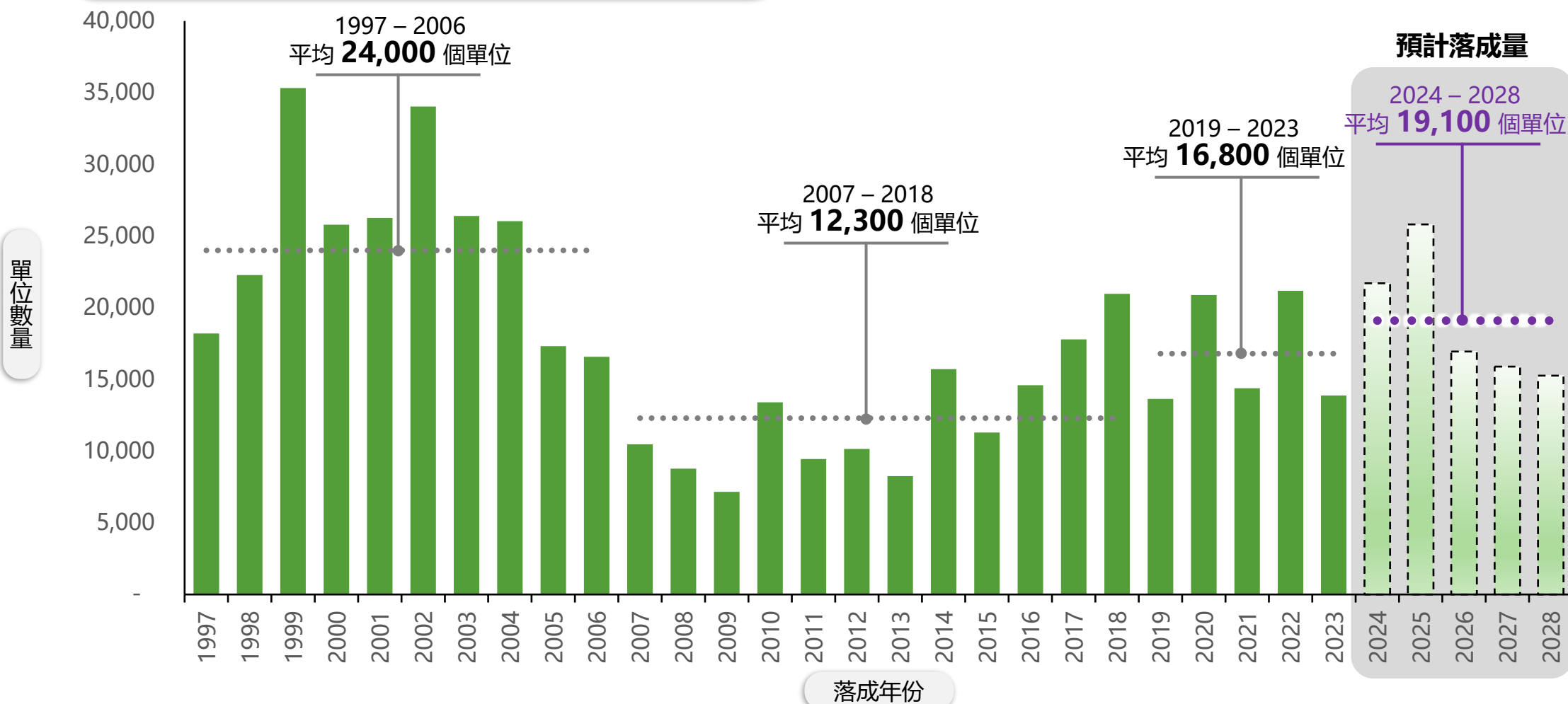
過去八年，團結香港基金的私人住宅落成量預測有六次皆比政府準確



| | 實際落成量 | 差餉物業估價署預測 | 團結香港基金預測 | |
|-------------|--------|-----------|----------|---|
| 2016 | 14,595 | 18,200 | 17,700 | ✓ |
| 2017 | 17,791 | 17,122 | 20,200 | |
| 2018 | 20,968 | 18,130 | 20,800 | ✓ |
| 2019 | 14,093 | 20,415 | 18,500 | ✓ |
| 2020 | 20,888 | 20,850 | 17,000 | |
| 2021 | 14,386 | 18,228 | 15,900 | ✓ |
| 2022 | 21,168 | 22,851 | 21,000 | ✓ |
| 2023 | 13,852 | 19,953 | 19,100 | ✓ |

未來五年私人住宅落成量預期將會先高後低

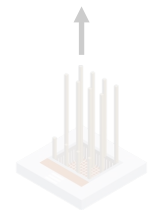
1997 – 2028年私人住宅單位實際和預計落成量



住宅落成



預售樓花



樓宇施工

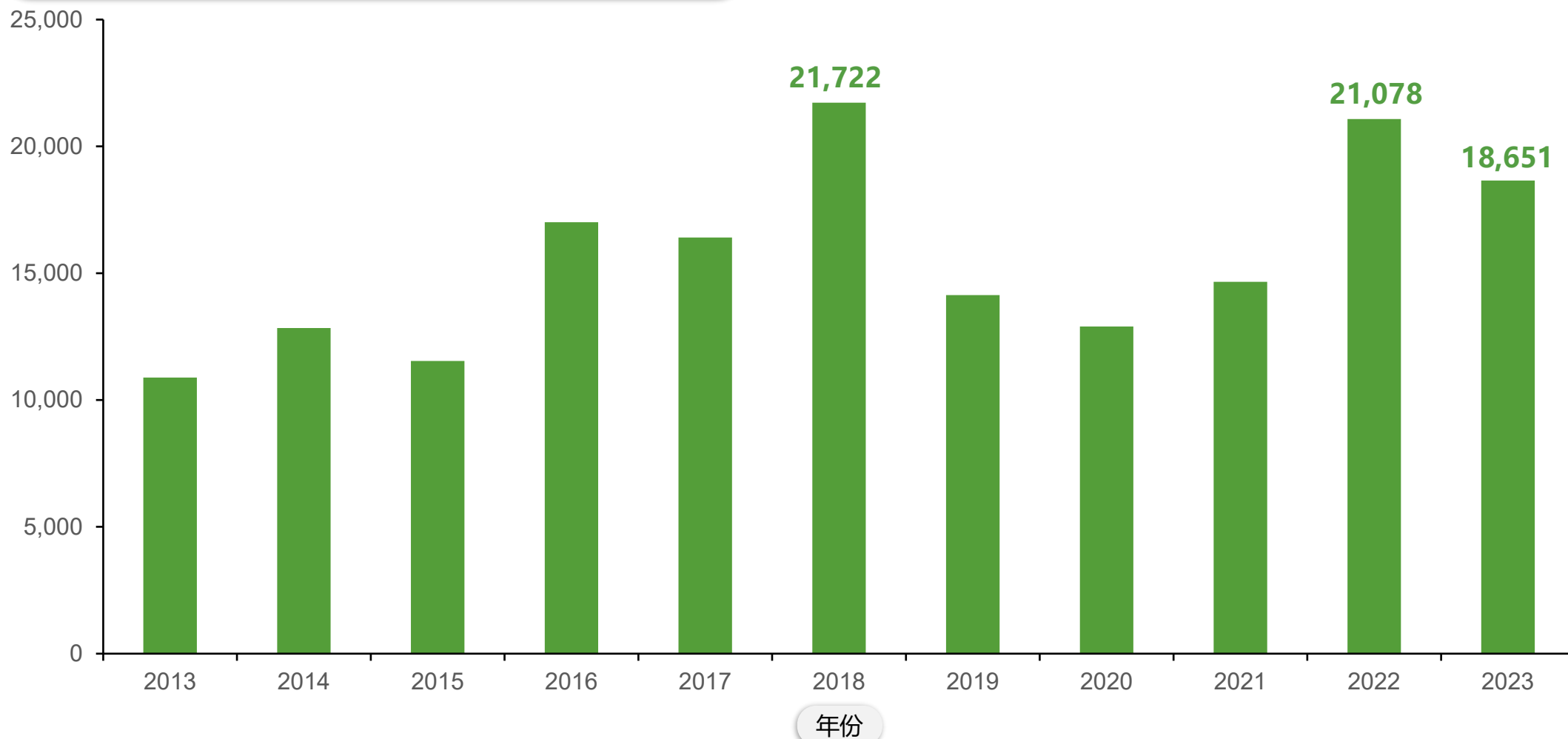


土地供應

資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

2023年獲批預售樓花的單位數量仍處於近年高位，預示未來一兩年落成量將會偏高

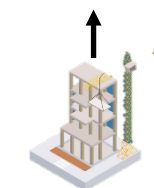
2013 – 2023年獲批預售樓花同意書的單位數量



獲批單位數量



住宅落成



預售樓花



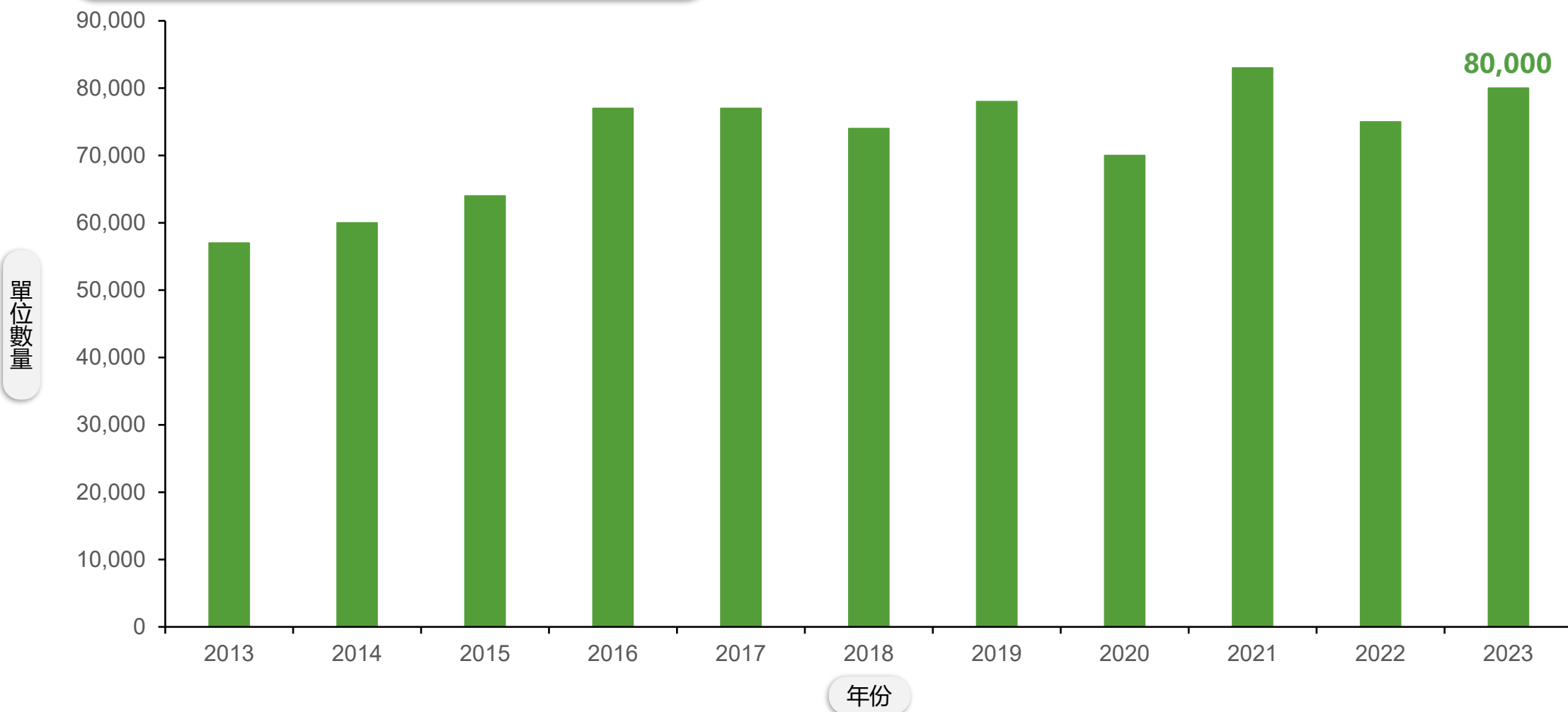
樓宇施工



土地供應

建築中的私人住宅單位數量仍然徘徊在近年高位，同樣預示短期內落成量將維持高企

2013 – 2023年建築中的私人住宅單位數量

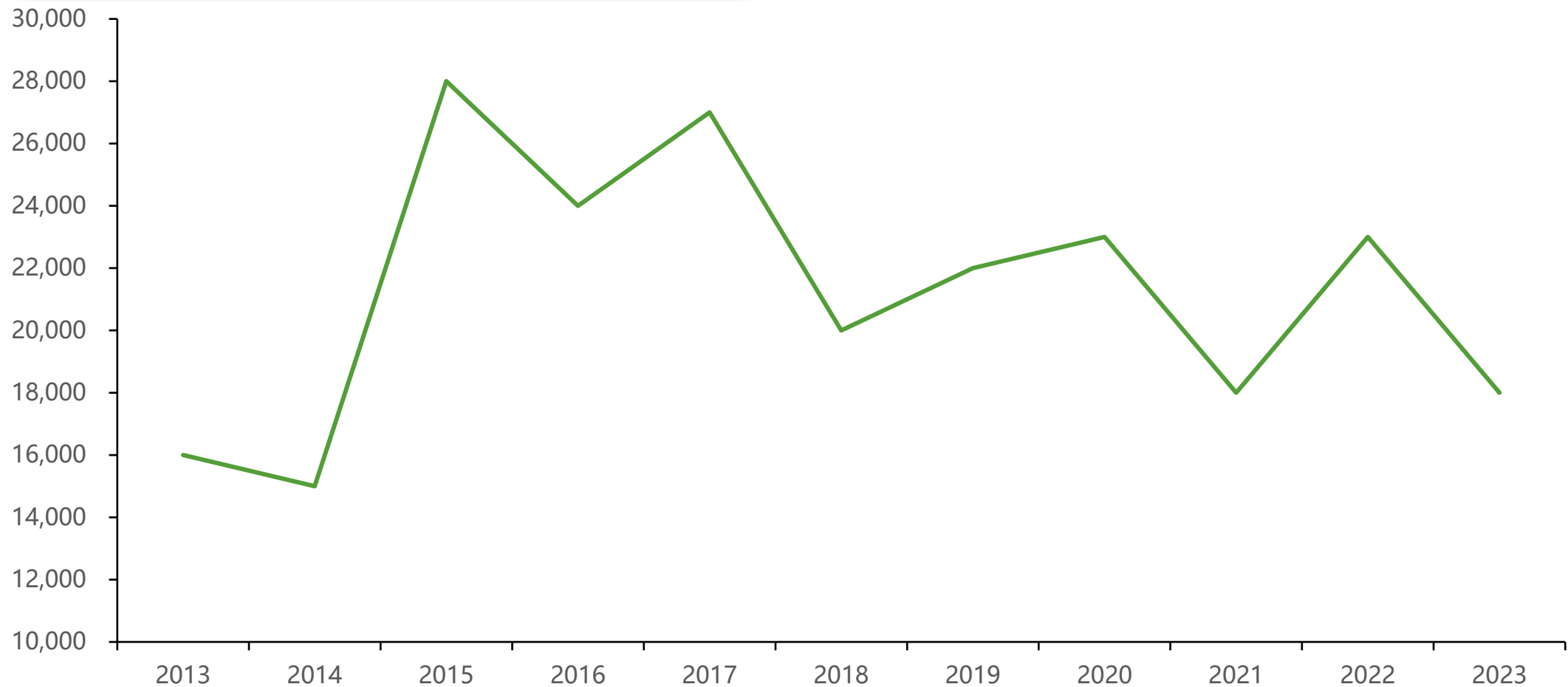


資料來源：房屋局、團結香港基金

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

然而，隨著近年在已批出土地上可隨時動工的單位數量有所減少，預計兩年後的落成量將出現下跌

2013 – 2023年在已批出土地上可隨時動工的單位^[1]



單位數量



住宅落成



預售樓花



樓宇施工



土地供應

註：[1] 數字是指政府已賣出的住宅土地、港鐵公司已批出的物業發展、市區重建局已批出的重建項目、和新修訂的換地 / 契約住宅發展項目

資料來源：房屋局、團結香港基金

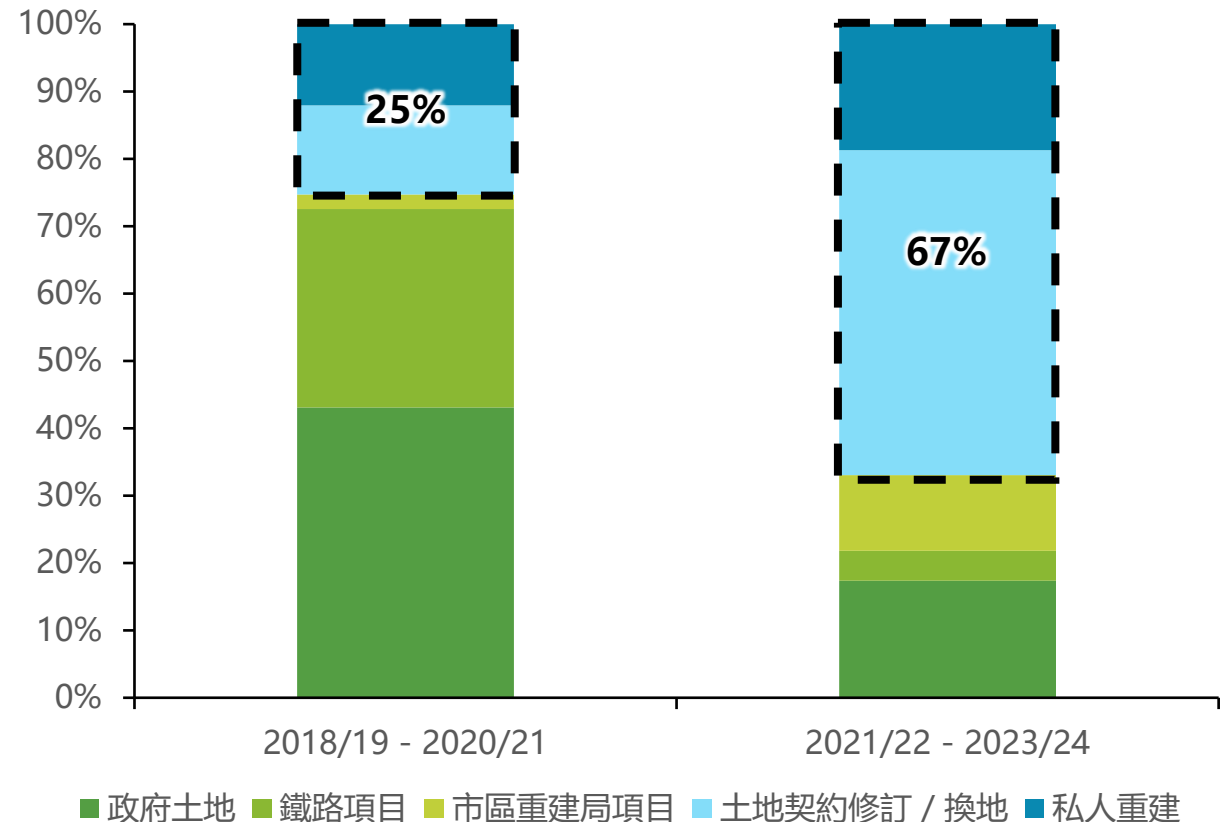
© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

儘管近期接連出現土地流標的情況，但透過釋放私人土地儲備，私人住宅土地的供應仍保持穩定

2021 – 2023年土地流標紀錄

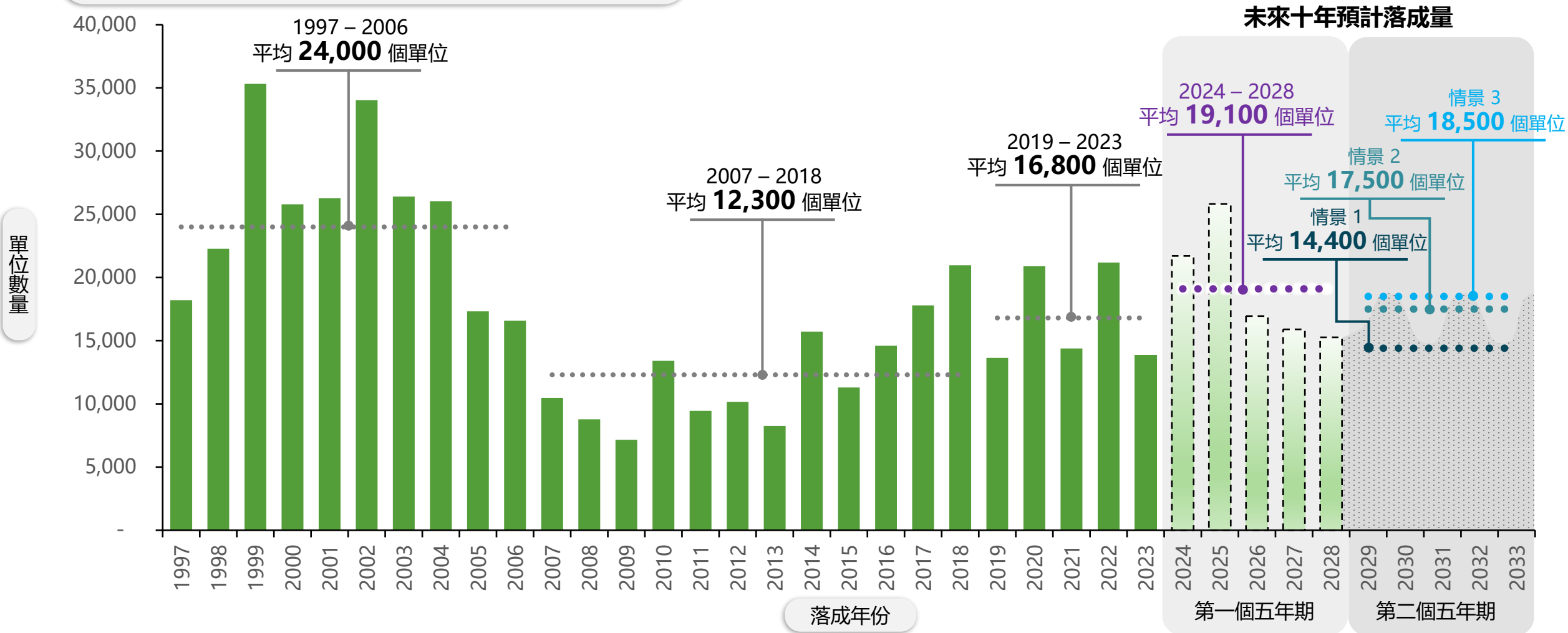
| 日期 | 項目名稱 | 樓面面積 (平方呎) | 標書數量 |
|----------|----------------------------|------------|------|
| 2021年11月 | 東涌牽引配電站物業發展項目 | 940,000 | 5 |
| 2022年4月 | 新界屯門青山公路—大欖段 屯門市地段第561號 | 1,300,000 | 5 |
| 2023年1月 | 香港赤柱環角道 鄉郊建屋地段第1204號 | 480,000 | 4 |
| 2023年2月 | 小蠔灣項目 - 第一期 | 1,301,000 | 3 |
| 2023年8月 | 新界荃灣油柑頭 荃灣市地段第430號 | 1,046,000 | 1 |
| 2023年11月 | 新界東涌第106B區 東涌市地段第55號 | 401,000 | 4 |
| 2023年11月 | 東涌車站第一期物業發展項目 | 783,000 | 0 |

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



展望未來數年造地將進入收成期，令未來十年的供應前景持續改善

1997 – 2033年私人住宅單位實際和預計落成量



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

私人住宅供應小結

01

預計2024-2028年的年均落成量為19,100個單位

落成量將偏向先高後低，於2024及2025年達到每年超過20,000個單位，及後在2026至2028年逐漸回落至每年15,000至17,000個單位

02

釋放私人土地儲備是維持近年土地供應量的關鍵

雖然近期出現多次流標，但私人主導的土地供應抵消了此影響，其佔比從2018/19 – 2020/21年度的25%上升到2021/22 – 2023/24年度的67%

03

展望2029-2033年的年均落成量可達到14,400至18,500個單位

隨著造地已進入收成期，政府手中土地儲備變得較為充裕，並有更大的彈性調節推售土地的數量和速度



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

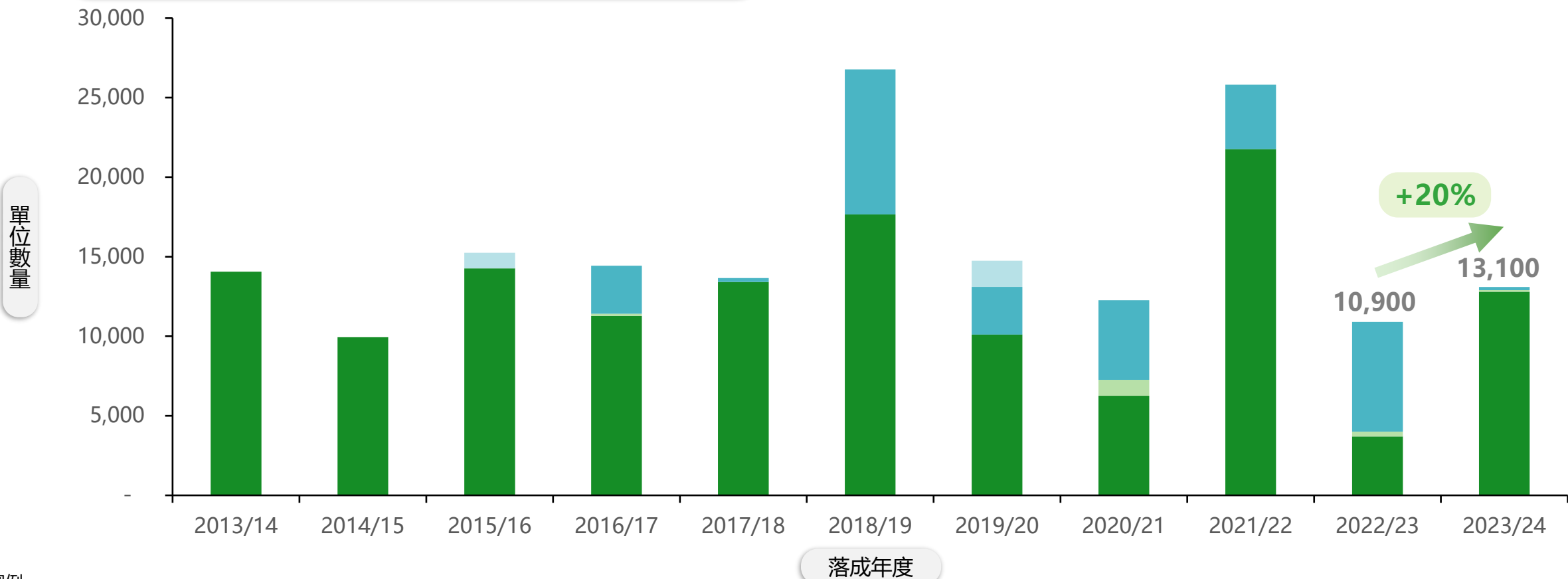
10TH 週年紀念
Anniversary

PPi
公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

第二部分： 公營房屋供應

儘管資助房屋供應減少，2023/24年度整體公營房屋落成量呈復蘇勢頭

2013/14 – 2023/24年度公營房屋單位實際落成量



+20%

10,900

13,100

圖例：



香港房屋委員會發展的「公共租住房屋」及「綠表置居計劃」單位

香港房屋協會發展的「出租屋邨」、「郊區公共房屋」及在2018/19年度以後落成的「長者安居樂住屋計劃」單位

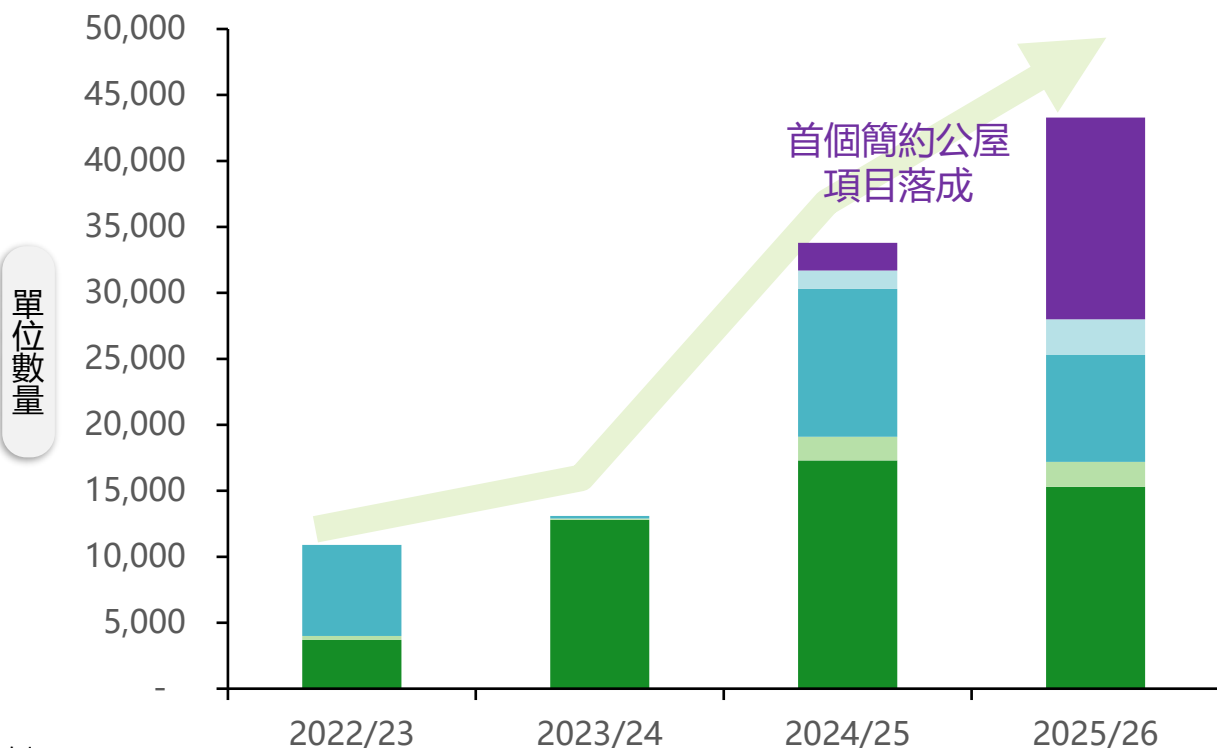
香港房屋委員會發展的「居者有其屋計劃」單位

香港房屋協會發展的「資助出售房屋項目」、「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」及在2018/19年度之前落成的「長者安居樂住屋計劃」單位

資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

公營房屋供應將踏入收成期，同時施工延誤情況明顯改善

公營房屋建屋量預測數字顯示2024/25年度將踏入收成期



過去十年公營房屋延誤落成數字

| 五年期落成量更新 | 延誤項目數量 | 延誤單位數量 | % |
|-------------------|--------|--------|-----|
| 2014/15 - 2018/19 | 8 | 11,600 | 13% |
| 2015/16 - 2019/20 | 17 | 28,300 | 30% |
| 2016/17 - 2020/21 | 2 | 4,800 | 5% |
| 2017/18 - 2021/22 | 5 | 6,700 | 7% |
| 2018/19 - 2022/23 | 7 | 12,700 | 13% |
| 2019/20 - 2023/24 | 11 | 15,400 | 16% |
| 2020/21 - 2024/25 | 11 | 20,100 | 21% |
| 2021/22 - 2025/26 | 12 | 20,800 | 21% |
| 2022/23 - 2026/27 | 7 | 18,600 | 20% |
| 2023/24 - 2027/28 | 3 | 2,800 | 2% |
| 平均 | 8.3 | 14,180 | 15% |

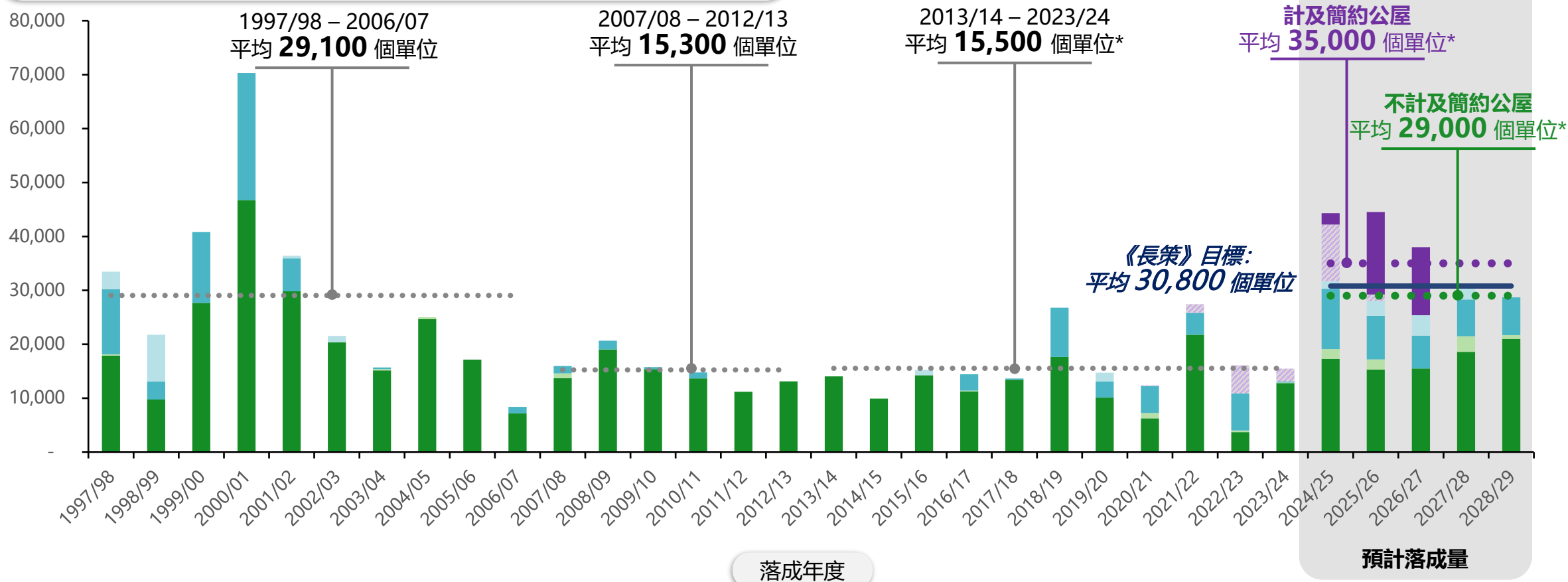
圖例：

- 香港房屋委員會發展的「公共租住房屋」及「綠表置居計劃」單位
- 香港房屋協會發展的「出租屋邨」、「郊區公共房屋」及在2018/19年度以後落成的「長者安居樂住屋計劃」單位
- 香港房屋委員會發展的「居者有其屋計劃」單位
- 香港房屋協會發展的「資助出售房屋項目」、「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」及在2018/19年度之前落成的「長者安居樂住屋計劃」單位
- 簡約公屋

資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

在簡約公屋如期交付的前提下，未來五年的公營房屋落成量將可達到《長策》的目標

1997/98 – 2028/29年度公營房屋單位實際及預計落成量



圖例：

- 香港房屋委員會發展的「公共租住房屋」及「綠表置居計劃」單位
- 香港房屋協會發展的「出租屋邨」、「郊區公共房屋」及在2018/19年度以後落成的「長者安居樂住屋計劃」單位
- 香港房屋委員會發展的「居者有其屋計劃」單位
- 香港房屋協會發展的「資助出售房屋項目」、「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」及在2018/19年度之前落成的「長者安居樂住屋計劃」單位

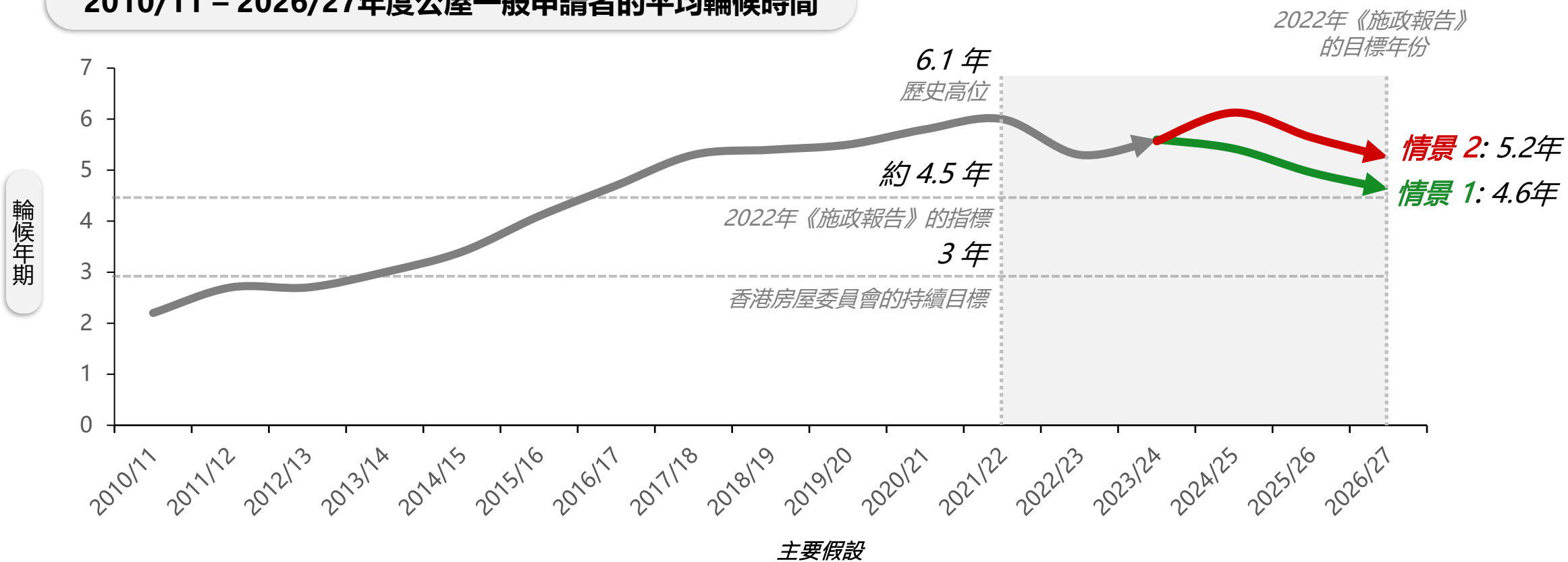
資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

- 簡約公屋
- 過渡性房屋

*由於公屋綜合輪候時間只反映政府主導興建的公營房屋，因此過渡性房屋並沒有納入在平均落成量數字之中

平均輪候時間有望縮短至 4.6 年，但應保持警惕以免延誤再現

2010/11 – 2026/27年度公屋一般申請者的平均輪候時間



情景 1

公營房屋建設計劃的全數單位及簡約公屋均如期落成

情景 2

包括簡約公屋在內的全部公營房屋項目中有 15% 的單位延誤落成^[1]

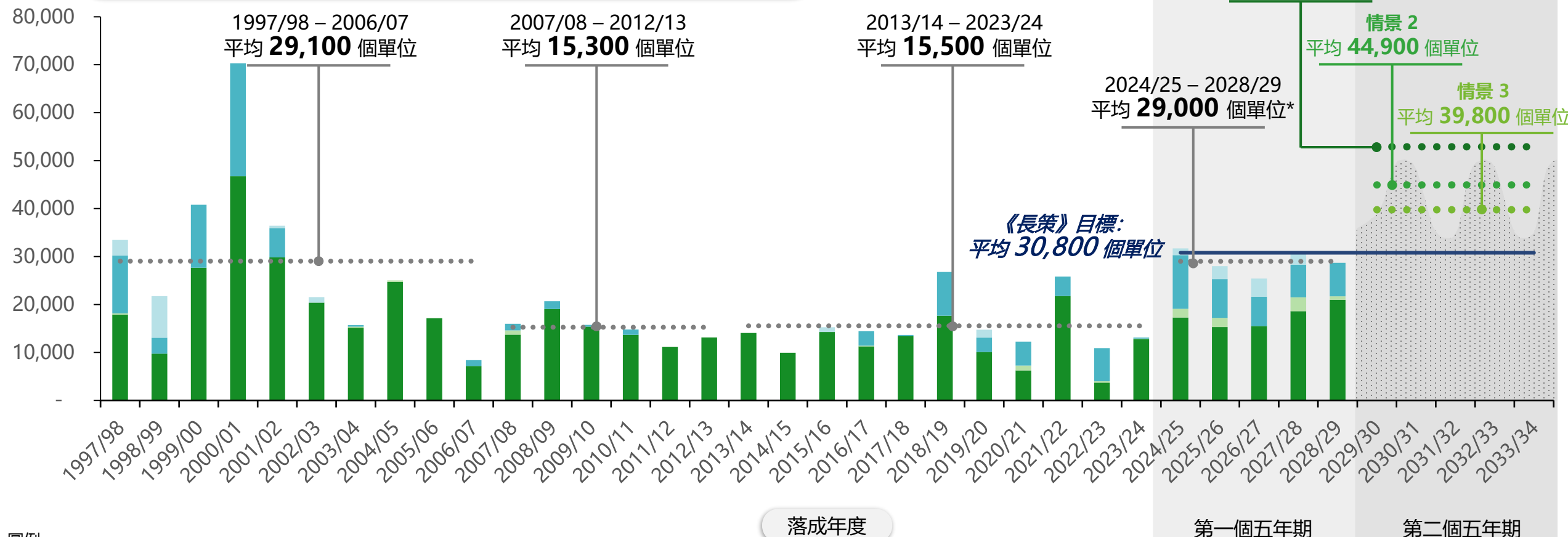
註：[1] 透過逐一比對過往十年的公營房屋建設計劃，結果顯示公營房屋單位在此期間的延誤落成比率為15%

資料來源：房屋局、香港房屋委員會，以及團結香港基金

© Our Hong Kong Foundation Limited. All Right Reserved.

十年公營房屋供應前景繼續提升，得以在《長策》目標綫之上建立更多緩衝

1997/98 – 2033/34年度公營房屋單位實際及預計落成量



圖例：

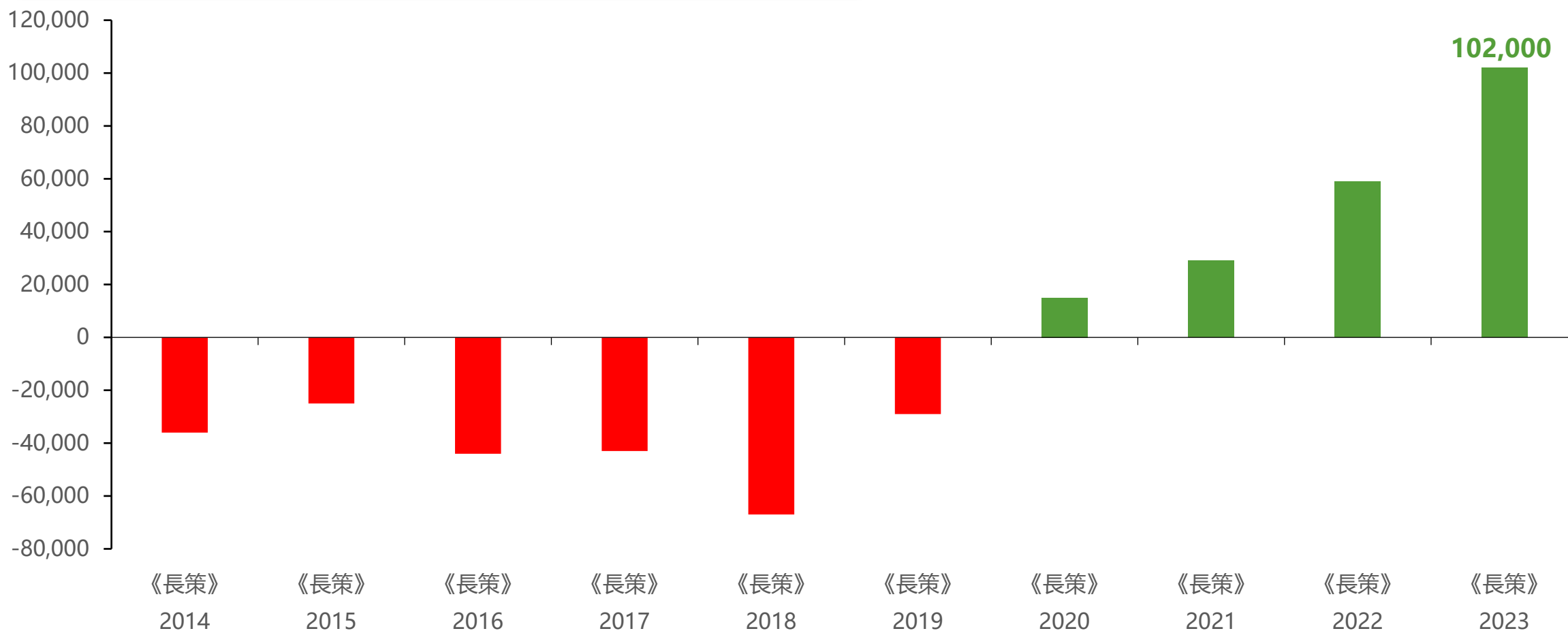
- 香港房屋委員會發展的「公共租住房屋」及「綠表置居計劃」單位
- 香港房屋協會發展的「出租屋邨」、「郊區公共房屋」及在2018/19年度以後落成的「長者安居樂住屋計劃」單位
- 香港房屋委員會發展的「居者有其屋計劃」單位
- 香港房屋協會發展的「資助出售房屋項目」、「住宅發售計劃」、「夾心階層住屋計劃」及在2018/19年度之前落成的「長者安居樂住屋計劃」單位

資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

*由於簡約公屋的使用年期為五年，而過渡性房屋的延續營運安排在撰寫本報告時尚未明朗，因此並沒有納入此未來十年預計落成量之中

比起以往落後於《長策》目標，增加公營房屋供應的努力得到長足進展，現時已超額約100,000個單位

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

公營房屋供應小結

01

中短期公營房屋供應的主要風險因素獲得消除

隨著工程延誤比率減少至2%，加上如期落成30,000個簡約公屋單位，未來五年有望每年供應35,000個單位，達到《長策》門檻

02

假設延誤不再捲土重來，公屋輪候時間有望達成約4.5年的目標

分析結果再次顯示，當局有望在2026年前縮短平均輪候時間至4.6年，但若以往反覆出現的延誤捲土重來，則只會回落至5.2年

03

雖然未來十年供應前景正面，但我們依然不能鬆懈

即使在最不樂觀的情況下，未來十年公營房屋供應量也比《長策》目標高出約10%，但我們不應忘記達致現時狀況的努力



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



10TH 週年紀念
Anniversary

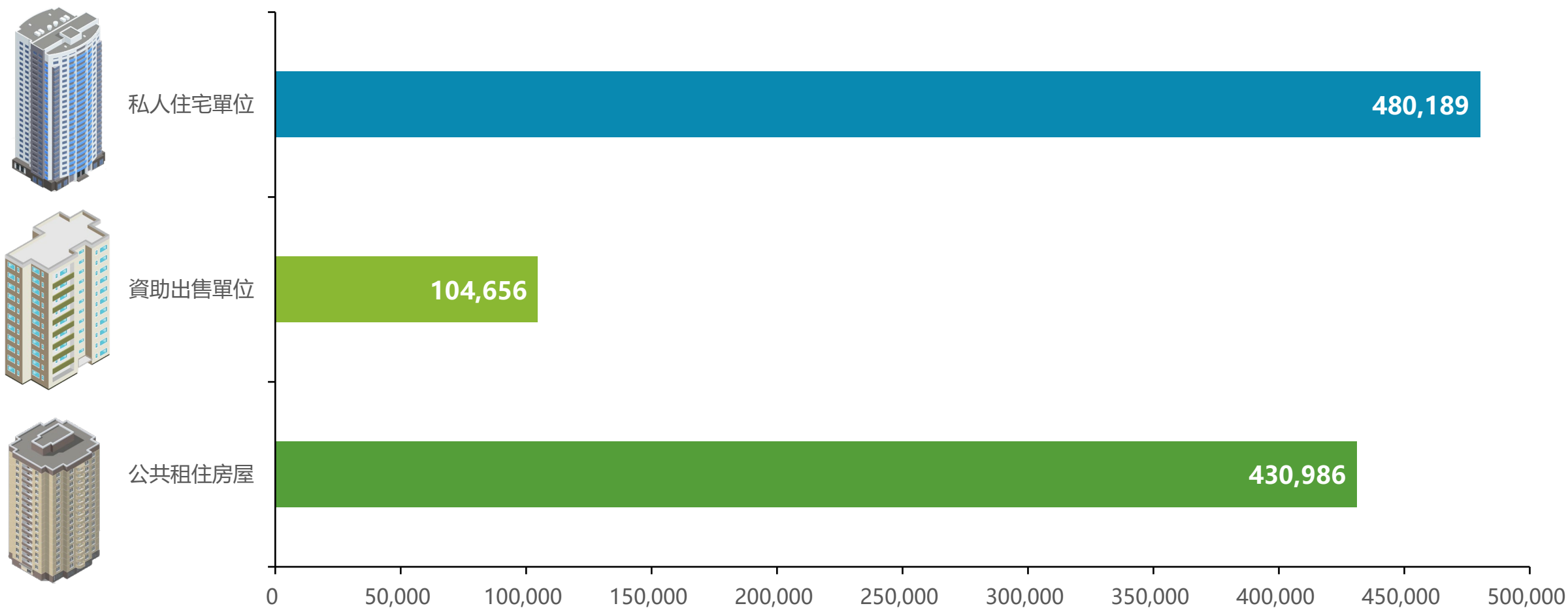


公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

第三部分： 從提量到提質

歷年來的總落成量呈「兩頭大中間小」的M型分布，並持續加強了既有的房屋存量組成

1997 – 2023年按類型劃分的新落成房屋單位數量



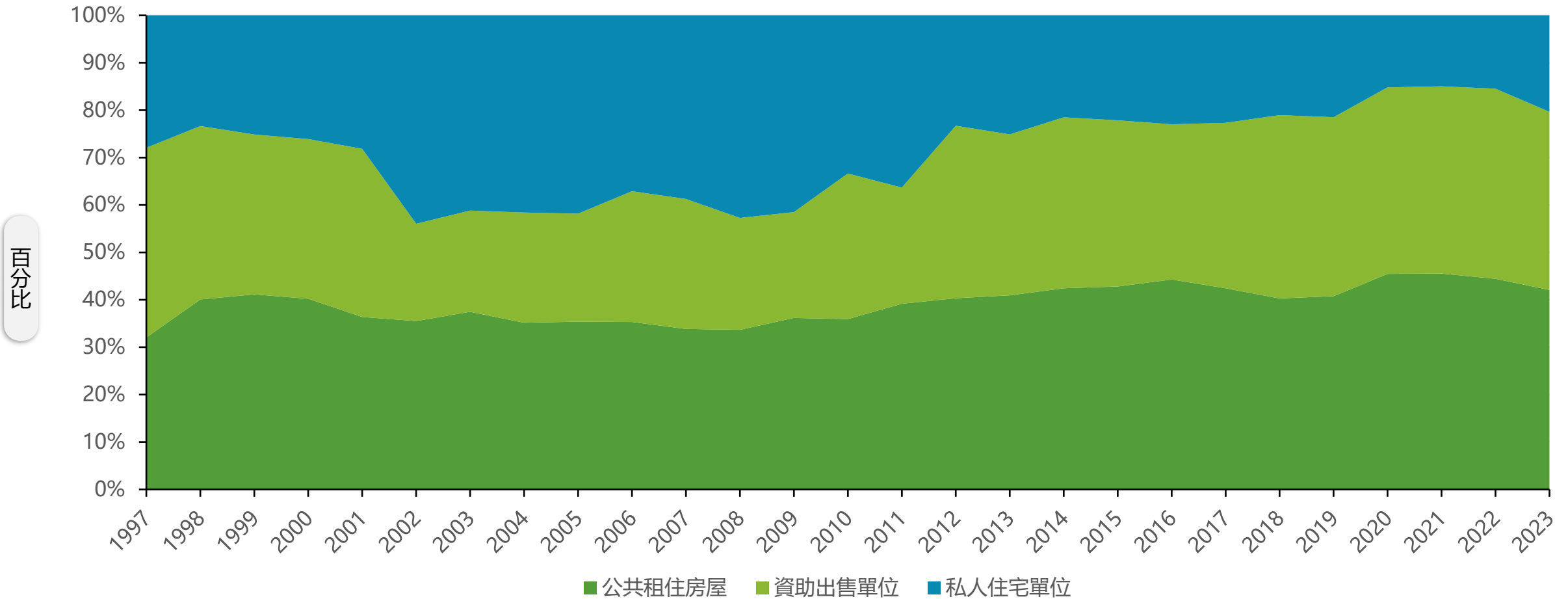
儘管新落成房屋單位比例在不同時期略有波動，但資助出售單位的落成量相對較少

1997 – 2023年按類型劃分的新落成房屋單位比例



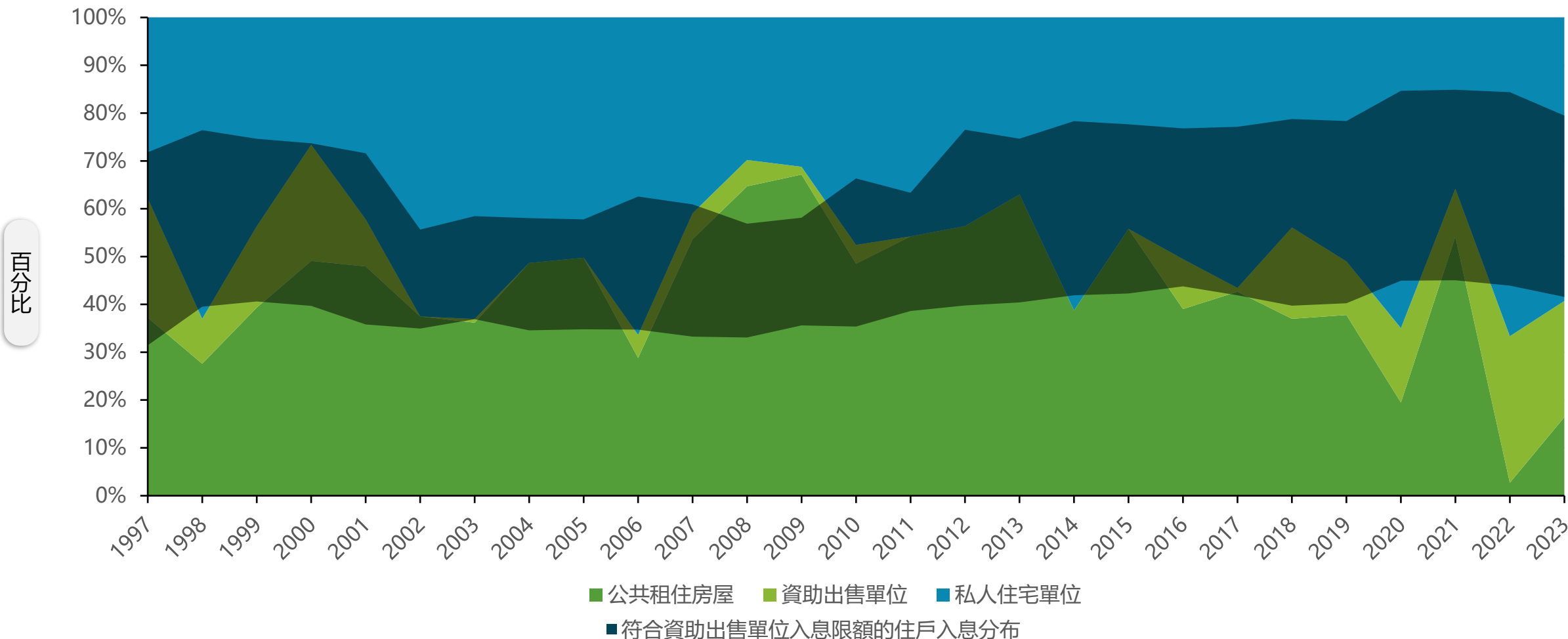
與落成量的比例相比，以入息限額所界定的各類型房屋需求比例，則呈現截然不同的面貌

1997 – 2023年按各類型房屋入息限額界定的全港住戶入息分布



未能被滿足的資助出售房屋需求轉而流向私人住宅，導致近年私人住宅細單位的落成量激增

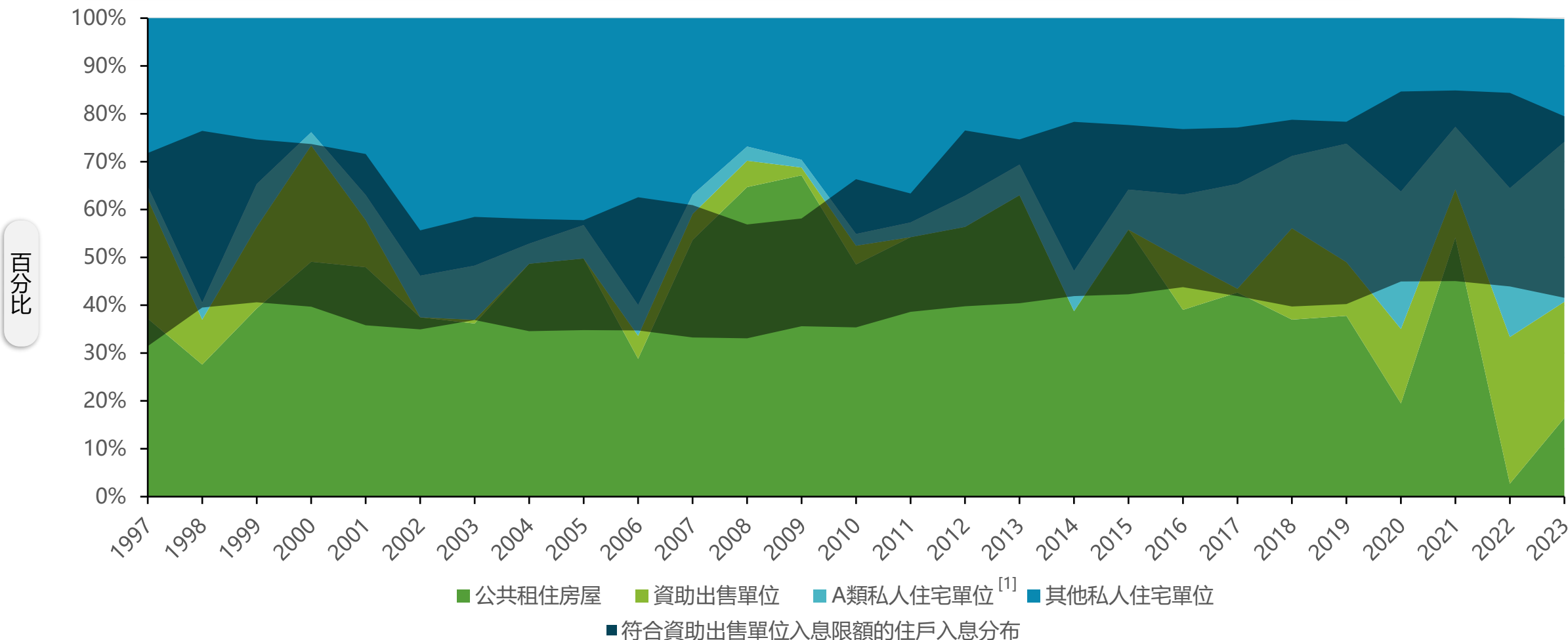
1997 – 2023年按類型劃分的新落成房屋單位比例 與 符合資助出售單位入息限額的住戶入息分布之比較



註：[1] A類單位為實用面積少於430平方呎的單位
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署，以及團結香港基金

未能被滿足的資助出售房屋需求轉而流向私人住宅，導致近年私人住宅細單位的落成量激增

1997 – 2023年按類型劃分的新落成房屋單位比例 與 符合資助出售單位入息限額的住戶入息分布之比較



註：[1] A類單位為實用面積少於430平方呎的單位
資料來源：政府統計處、差餉物業估價署，以及團結香港基金

資助出售房屋的供需失衡也體現在常年的超額認購數字上

2014 – 2023年資助出售房屋的超額認購數字



居屋

17.8 – 62.6倍^[1]



白居二

16.3 – 32.3倍



綠置居

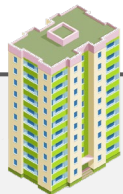
12.0 – 33.1倍

註：[1] 包括綠表及白表申請
資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

我們需在縮短公屋輪候時間與增加可負擔置業機會之間取得平衡



從往績可見，面積較細的綠置居單位受歡迎程度較低，因此單位面積有必要提升，以鼓勵現有公屋租戶自置居所



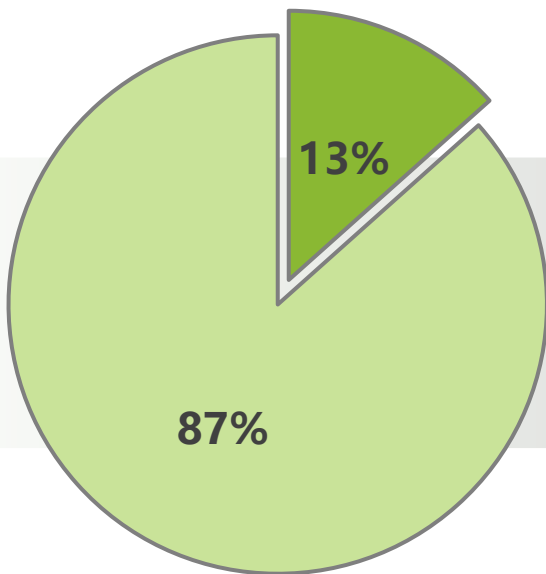
| | 綠置居 2016 | 綠置居 2017 | 綠置居 2019 | 綠置居 2020/21 ^[1] | 綠置居 2022 |
|--------------------|------------------------------|----------|----------|-------------------------------|----------|
| 揀樓程序結束後的待售單位數量 | 全數售出 (首次轉讓後錄得 14宗搵訂個案) | 14 | 523 | 全數售出 (首次轉讓後錄得 157宗搵訂個案) | 107 |
| 待售單位 / 搵訂個案的單位面積分布 | | | | | |
| 少於200 平方呎 | 4 | 4 | 523 | 43 | 107 |
| 200 – 300 平方呎 | 4 | 3 | 0 | 73 | 0 |
| 300 – 400 平方呎 | 1 | 5 | 0 | 21 | 0 |
| 大於400 平方呎 | 5 | 2 | 0 | 20 | 0 |

註：[1] 截至2024年3月31日的最新資料
資料來源：香港房屋委員會、團結香港基金

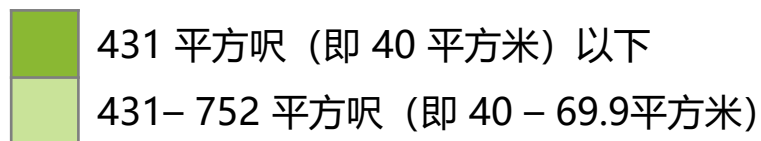
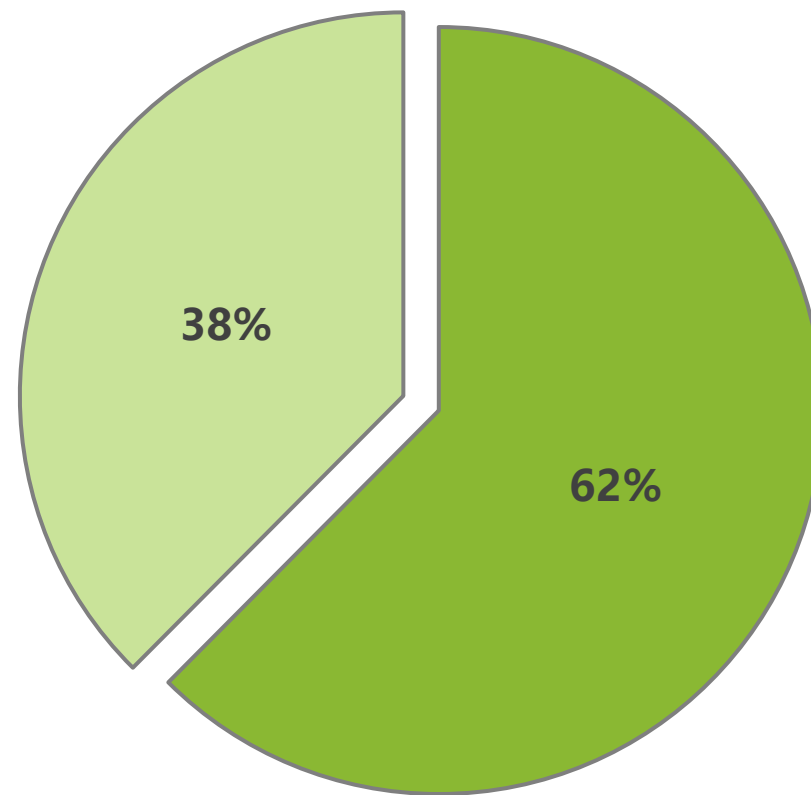
然而，近年 431 平方呎以下的新落成資助出售單位比例大幅增加

1997 – 2015年與2016 – 2023年新落成資助出售單位面積之比較

1997 – 2015



2016 – 2023



通過提升綠置居供應，在未來十年循序漸進優化資助出售房屋供應結構

第一個五年期
(2024/25 至 2028/29)

第二個五年期
(2029/30 至 2033/34)

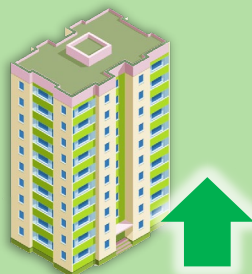
較前時間

較後時間

達成公屋綜合輪候時間回落至4.5年的目標

確保公屋輪候時間不回升，同時物色更多合適的項目以**增加綠置居在公屋/綠置居項目的單位比例**

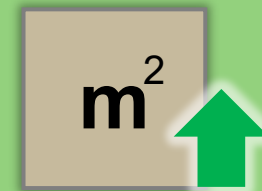
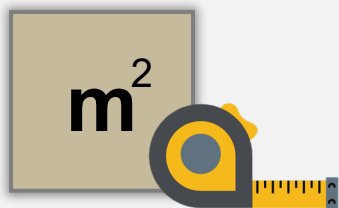
增加公營房屋中居屋單位的比例，以協助更多白表家庭成為業主



實現資助出售房屋（包括綠置居）單位面積封底，即新落成單位的實用面積不少於約280平方呎（即約26平方米）

在綠置居供應充足的前提下，**增加居屋的白表配額比例**，以增加白表申請人的置業機會

持續提升新落成資助出售房屋單位的實用面積



01

總房屋供應量有望超越《長遠房屋策略》440,000個單位的目標

隨著造地進入收成期，十年總房屋供應量有望達到507,500至598,200個單位，並在《長策》目標上建立更多緩衝

02

但仍需要持續善用市場力量及減少延誤

進一步釋放私人土地儲備的潛力，可在市況不明朗下抵消私人住宅土地流標的影響，同時也需繼續確保公營房屋單位如期落成，以縮短屋輪候時間

03

政策焦點應從提量轉向提質

由2026/27年度起增加更多綠置居單位，及後在第二個五年期開始增加居屋在整體公營房屋中的比例，以提供更多可負擔的置業機會



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



10TH 週年紀念
Anniversary



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

謝謝