OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

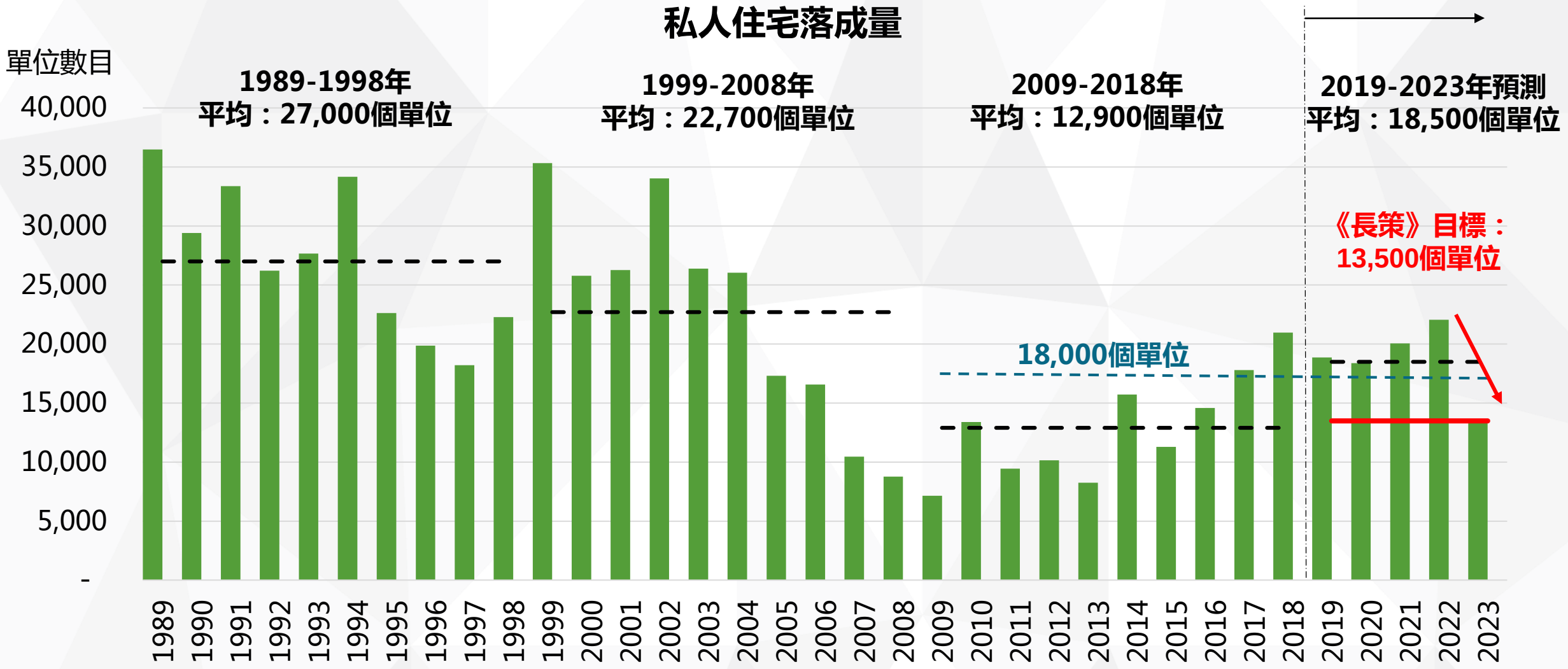
政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

房屋供應臨斷崖　覓地事急馬行田

2019年4月17日

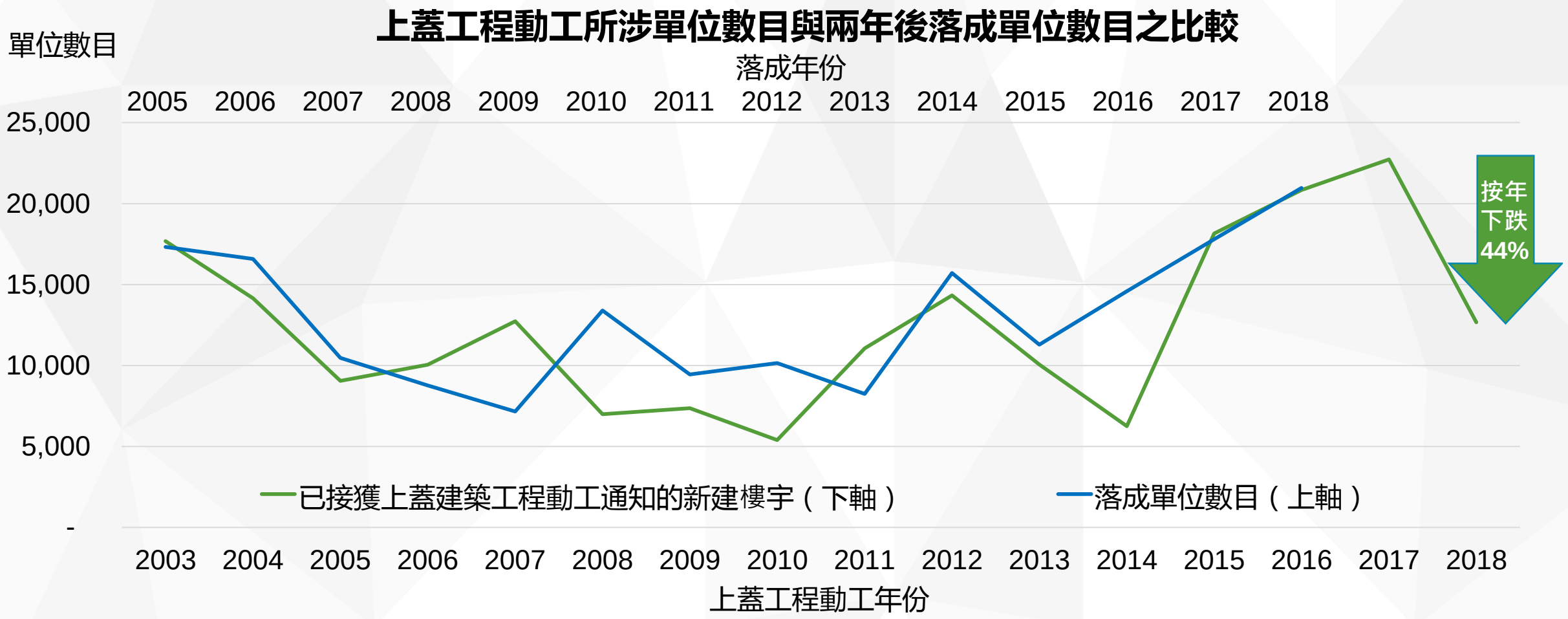
第一部分：房屋危機低處未算低

私人住宅供應4年後將會斷崖式下跌，落成量將比2018年大跌近四成



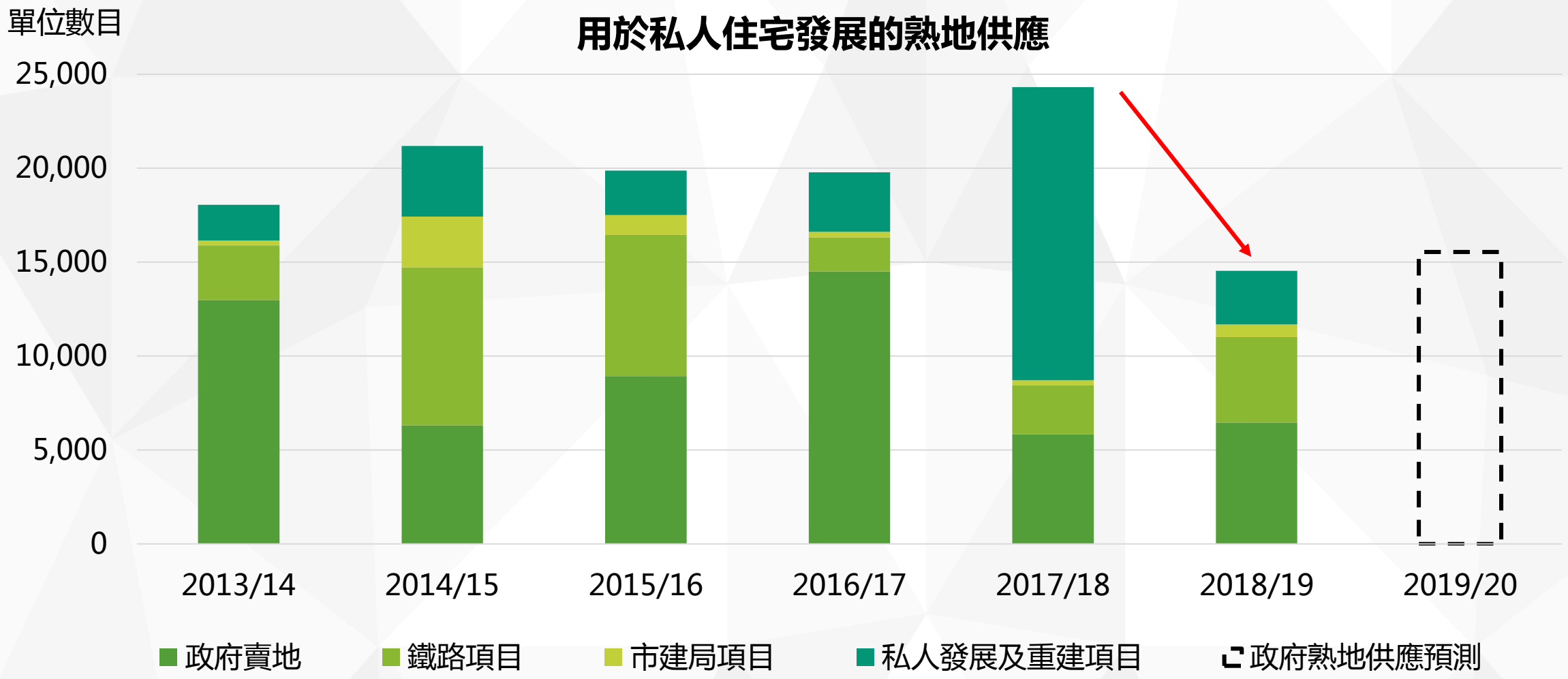
資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據及團結香港基金估計。

領先指標 1 ：上蓋工程動工量明顯減少



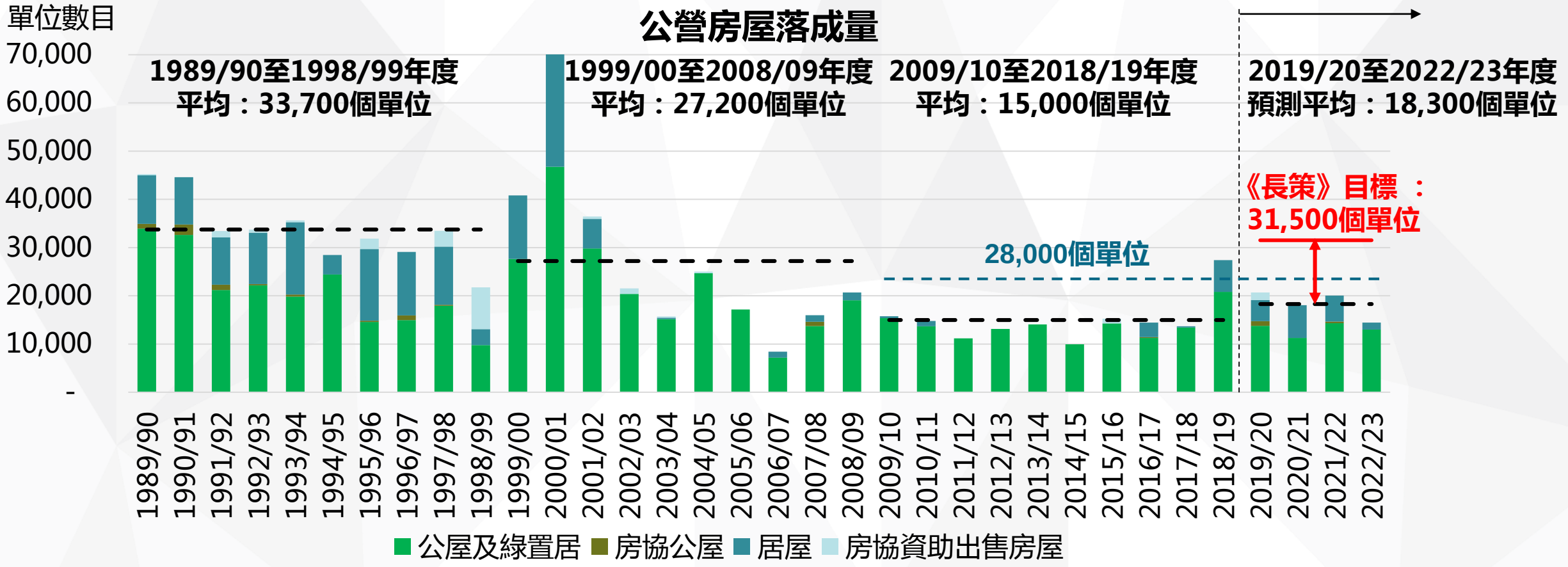
資料來源：屋宇署。

領先指標 2 ：用於私人住宅發展的熟地供應急跌



資料來源：地政總署及團結香港基金。

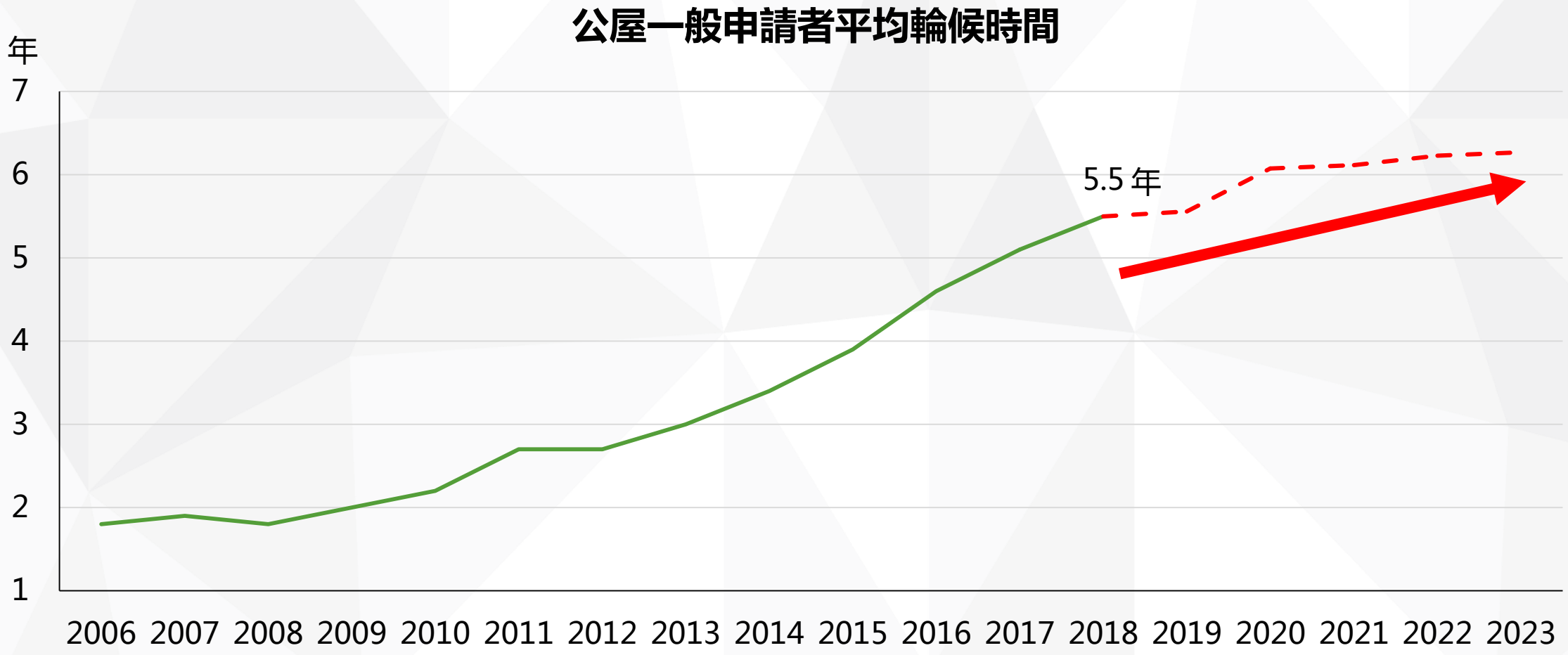
公營房屋的供應缺口進一步加大，未來4年落成量比《長策》目標少42%



註：
公屋指公共租住房屋，綠置居則指香港房屋委員會開發的「綠表置居計劃」單位。
房協公屋指香港房屋協會的出租屋邨及郊區公共房屋以及於2018/19年度後落成的「長者安居樂」住屋計劃。
居屋指香港房屋委員會開發的「居者有其屋計劃」單位。
房協資助出售房屋指香港房屋協會資助出售房屋項目、住宅發售計劃、夾心階層住屋計劃及於2018/19年度前落成的「長者安居樂」住屋計劃。

資料來源：差餉物業估價署、香港房屋協會及團結香港基金。

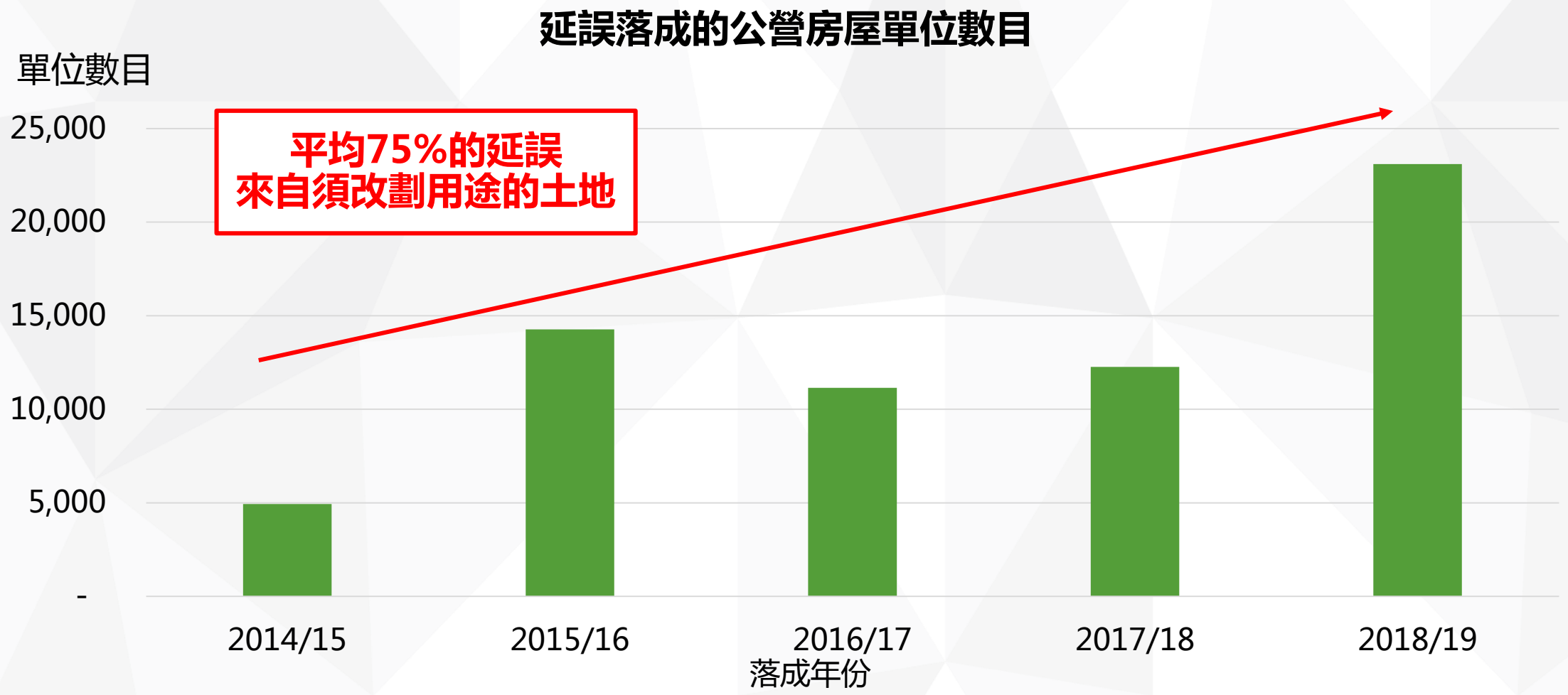
公屋的平均輪候時間快將會超過 6 年



註：數據截至各年的6月底止。主要假設：每年收回13,200個公屋單位（與過去5年的平均值相同）；每年新落成18,300個公屋及居屋單位；每年新增21,300名一般申請者（與過去3年的平均值相同）；50%的居屋單位會分配予綠表（與現時做法相同）及69%可分配單位將會編配予一般申請者（與過去5年的平均值相同）。

資料來源：香港房屋委員會及團結香港基金。

過去 5 年，公營房屋延誤落成的情況愈為嚴重

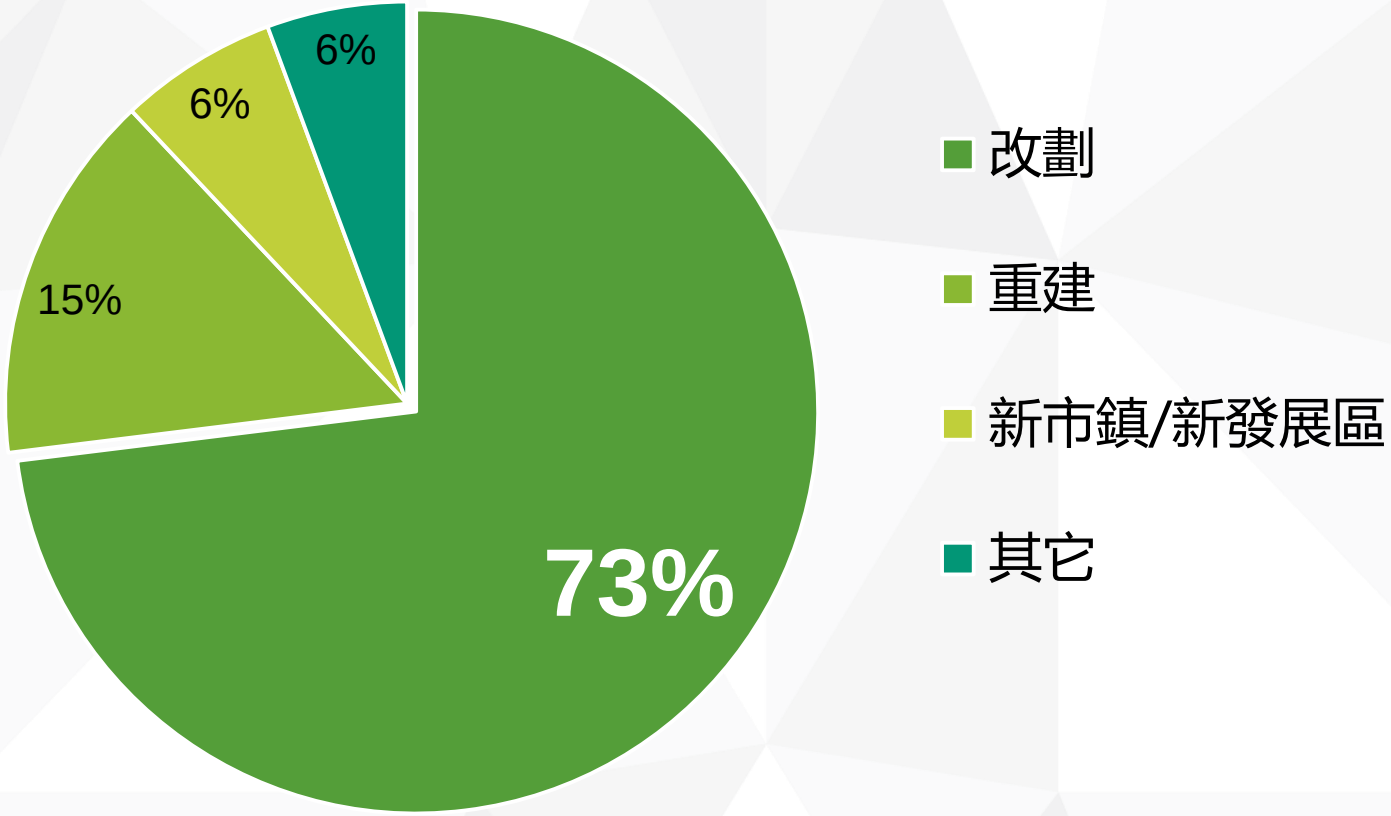


資料來源：香港房屋委員會、立法會及團結香港基金。

土地改劃將持續導致日後的公營房屋落成延誤

按土地來源劃分的落成公營房屋單位數目，

2019/20 - 2022/23年度



資料來源：香港房屋委員會、城市規劃委員會、立法會及不同報章。

預計未來10年公營房屋的供應短缺為85,000個單位

落成量 （單位數目）	4年 （2019/20至2022/23年度）	10年 （2019/20至2028/29年度）
政府目標 (a)	126,000^	315,000
政府預測 (b)	73,200	248,000
團結香港基金估計 (c)	73,200	230,000
短缺 (a-c)	**52,800**	**85,000**

註：（^）假設《長策》中訂明的總房屋目標於10年期內平均分佈。

資料來源：運輸及房屋局、差餉物業估價署及團結香港基金。

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

第一部分小結

1. 公私營房屋供應均會斷崖式下跌
2. 公屋一般申請者的平均輪候時間在三年內將會突破6年大關。
3. 未來10年最少短缺85,000個公營房屋單位

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

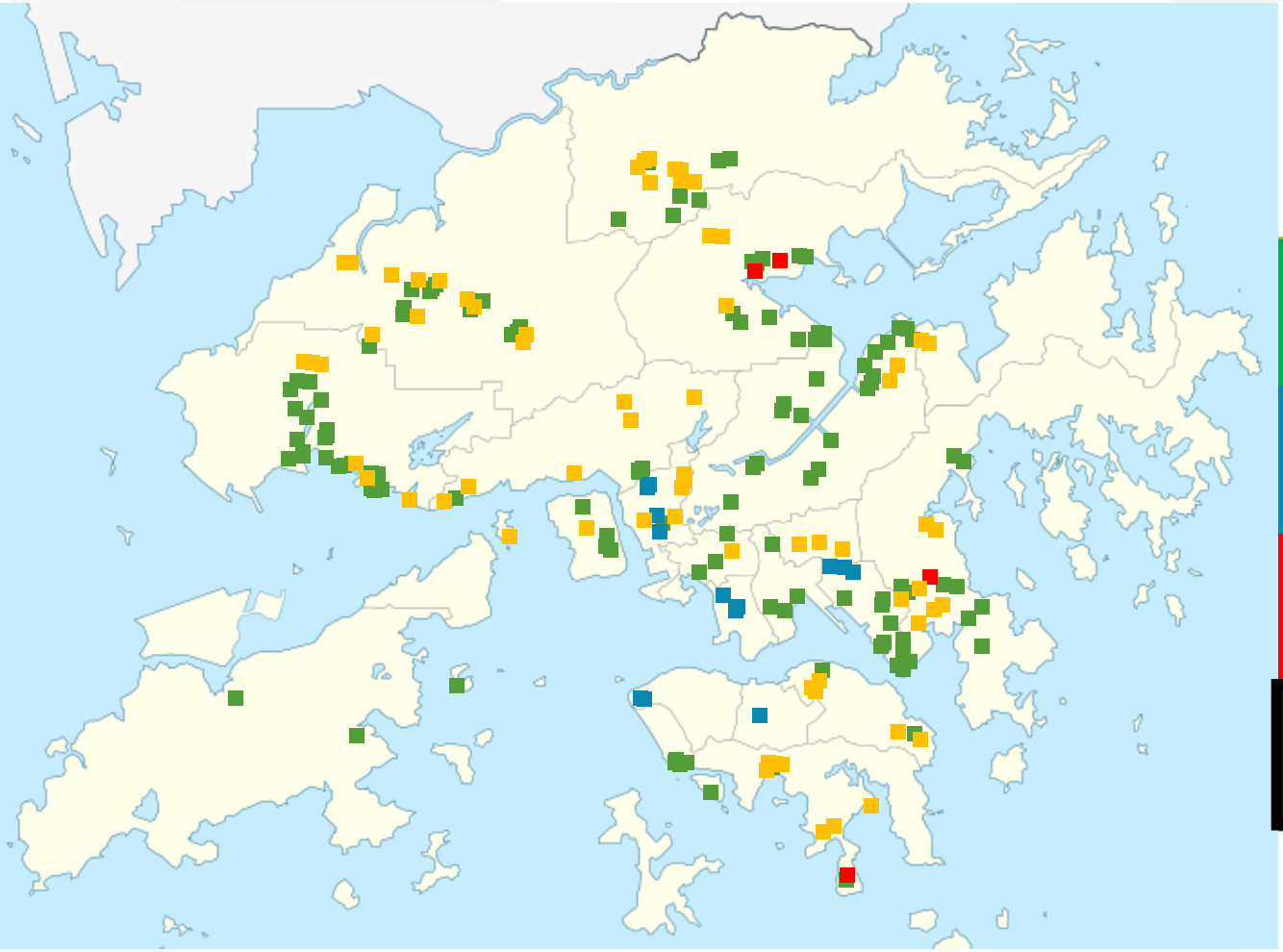
第二部分：事急馬行田——但馬都不夠怎辦？

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

急需更多、更快的中短期解決方案

1. 加快土地改劃進度
2. 儘快發展土地供應專責小組建議可於中短期提供的110公頃「棕地」和150公頃農地，向公眾披露詳細工作計劃及時間表
3. 發展「未劃分山坡地」

尚有69幅土地仍未開始法定改劃程序



按改劃情況分類的用地數量	公佈年份			總計
	2013	2014	2017	
改劃完成	38	85	6	129 (60%)
改劃進行中	4	9	0	13 (6%)
改劃被否決	0	4	0	4 (2%)
有待改劃	0	49	20	69 (32%)
總計	42	147	26	215

註：截止2019年1月31日的土地改劃情況。

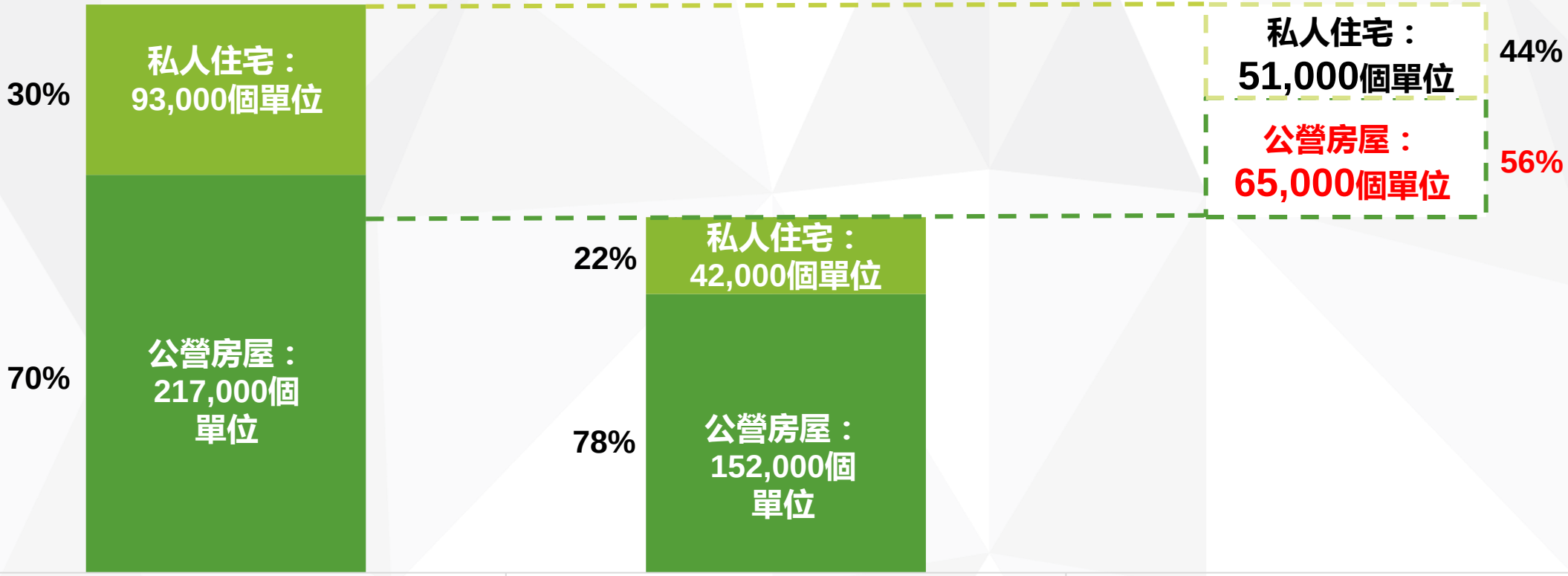
資料來源：發展局、城市規劃委員會及區議會

可提供116,000個房屋單位

215幅改劃用途土地預期可提供的房屋單位數量：310,000個單位

142幅已改劃用途或正進行法定改劃程序的土地可提供的房屋單位數量：194,000個單位

69幅尚未啟動法定改劃程序的土地預期可提供的房屋單位數量：116,000個單位



註：截止2019年1月31日的土地改劃情況。142幅已改劃用途及正進行法定改劃程序的用地中有三幅的房屋類別（約2,400個單位）為「待定」，在此分析中假設為公營房屋用地。

資料來源：發展局、土地供應專責小組、運輸及房屋局、城市規劃委員會及區議會。

但改劃土地用途需時，需各持分者相互合作加快進度

準備工作^

識別可改劃作住宅用途的土地

- 準備各類技術評估
- 與主要持份者協商

41個月*

分區計劃大綱草圖刊憲

- 展示草圖及相關修訂，供公眾查閱和提出申述

2個月

法定改劃程序

城市規劃委員會

- 公佈所收到的申述
- 聆聽有關申述及意見
- 公佈進一步修訂建議（如有）
- 聆聽就進一步修訂所收到的申述（如有）

9個月

行政長官會同行政會議批准

- 行政長官可批准延長期限

6個月

於2018年完成改劃的土地之平均改劃所需時間：4-5年*

註：（^）準備工作的時間由識別可作住宅用途土地之日開始計算。（*）住宅用地於2018年完成其分區計劃大綱修訂的平均所需時間。

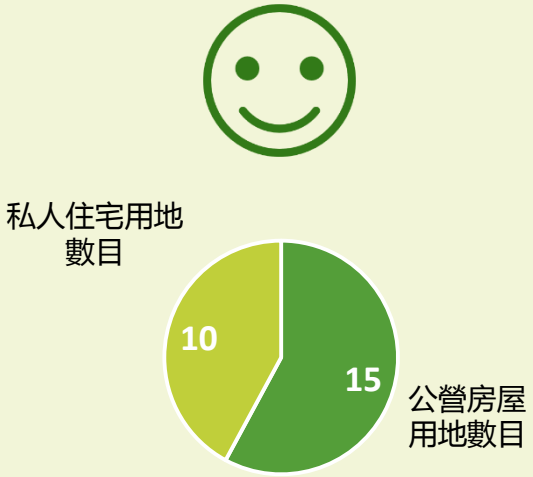
資料來源：發展局、城市規劃委員會及區議會。

有待改劃的69幅用地中，我們認為應優先改劃其中25幅

應優先改劃

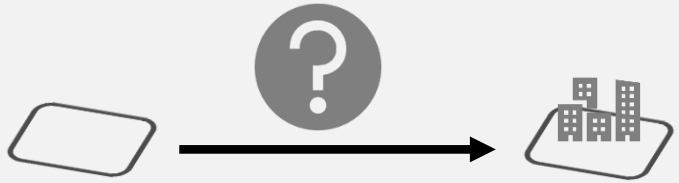
較容易改劃用途的用地

25幅用地



待定

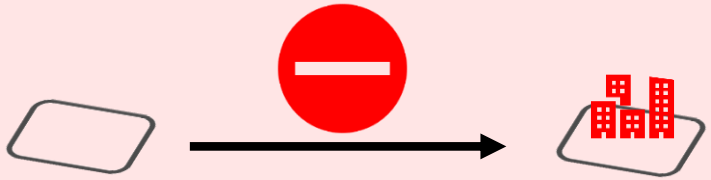
改劃難度仍待進一步研究的用地



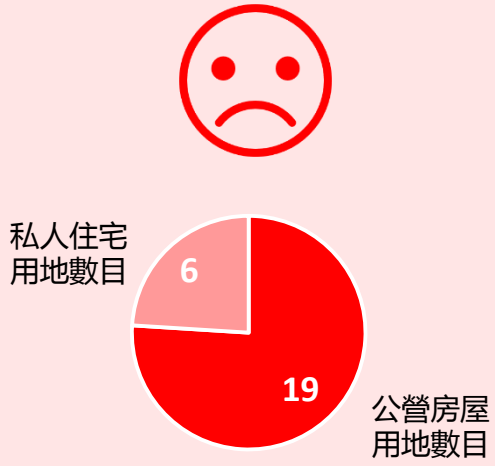
19幅用地

較具挑戰性

改劃較為困難的用地



25幅用地



應優先改劃用地個案分析 – 葵涌石排街1至3號地盤

地盤位置

註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。

資料來源：城市規劃委員會及Google Maps。

石排街1至3號地盤

「綠化地帶」

公營房屋

「住宅」

考慮因素

附近有發展完善的屋邨

技術可行性

應優先改劃用地個案分析 – 柴灣游泳池後方

柴灣游泳池後方

公營房屋

考慮因素

與鄰近社區相容

不涉及重大地盤平整工程

交通連接

註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。

資料來源：城市規劃委員會及Google Maps。

較難改劃用地個案分析 – 黃大仙社區中心

黃大仙社區中心

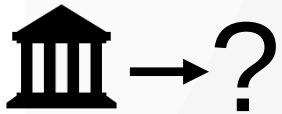
「政府、機構或社區」

公營房屋

「住宅」

主要限制

重置社區中心



為黃大仙區7座公共屋邨服務

當地居民大力反對

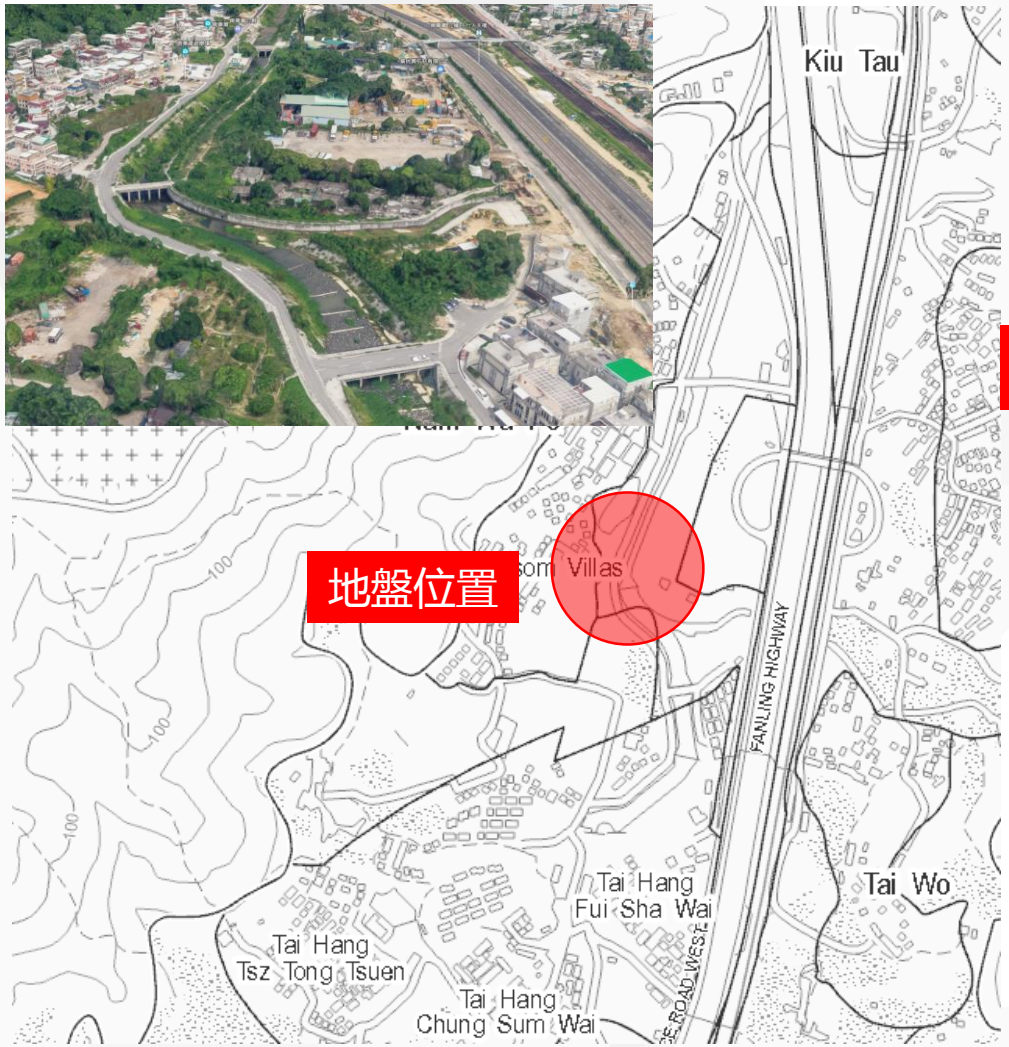
「歇息空間」減少

交通負荷

註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。

資料來源：城市規劃委員會及Google Maps。

較難改劃用地個案分析 – 大埔九龍坑南華莆



南華莆

「綠化地帶」、「農地」、「露天貯物」

私人土地 + 政府土地

公營房屋

「住宅」

主要限制

社區設施不足

school

STORE

距離市中心遙遠

持份者利益關係複雜

賠償

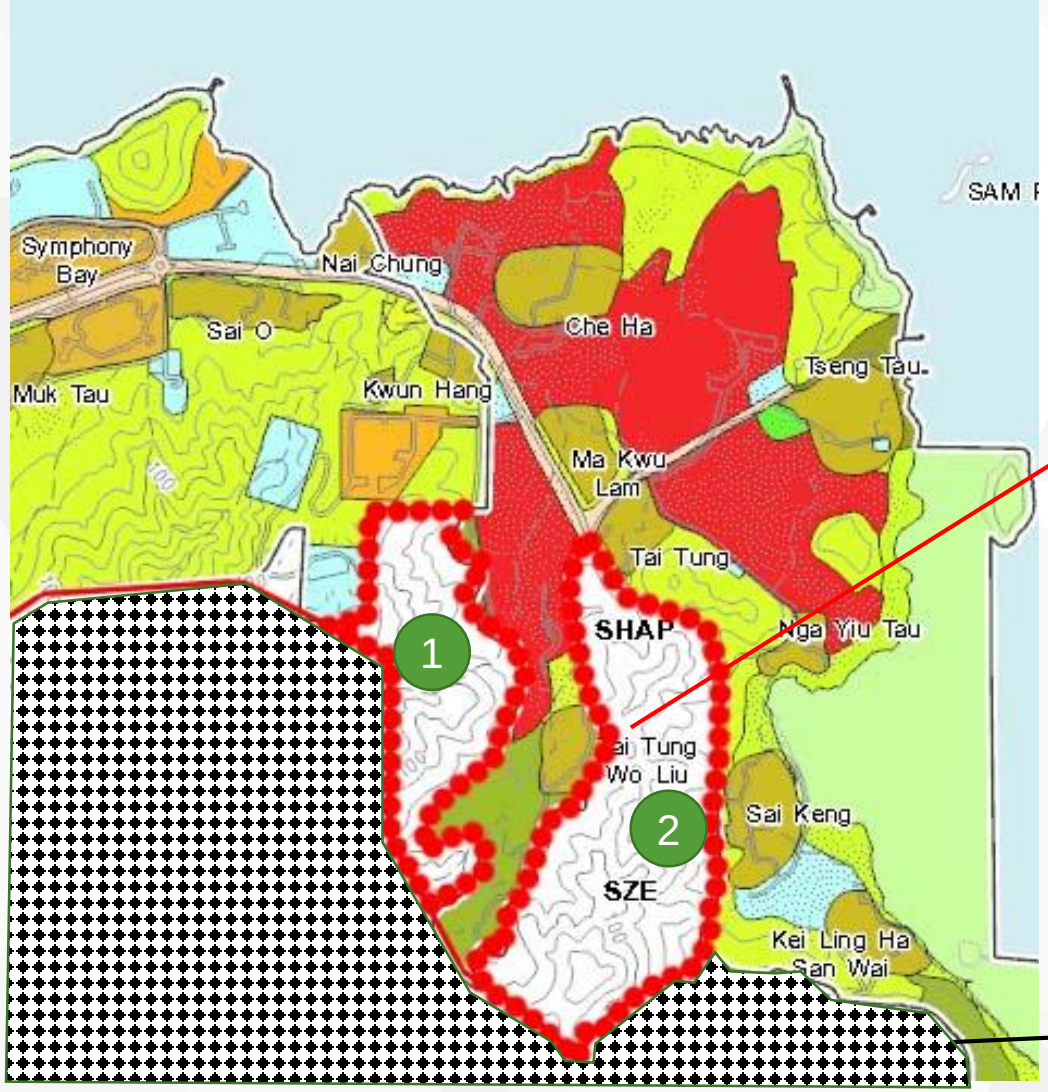
收地

搬遷

註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。

資料來源：城市規劃委員會及Google Maps。

積極研究位於西貢十四鄉的兩幅「未劃分山坡地」



未劃分山坡地

郊野公園

資料來源：城市規劃委員會、漁農自然護理署、Google Earth及團結香港基金。

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

第二部分小結

1. 香港過去十多年缺乏大規模的造地和建設新市鎮
2. 中短期加快落實各權宜之策以解燃眉之急
3. 不少改劃地是所謂的「棕地」，上有不同的經濟作業，應從經濟及行業發展的角度分析

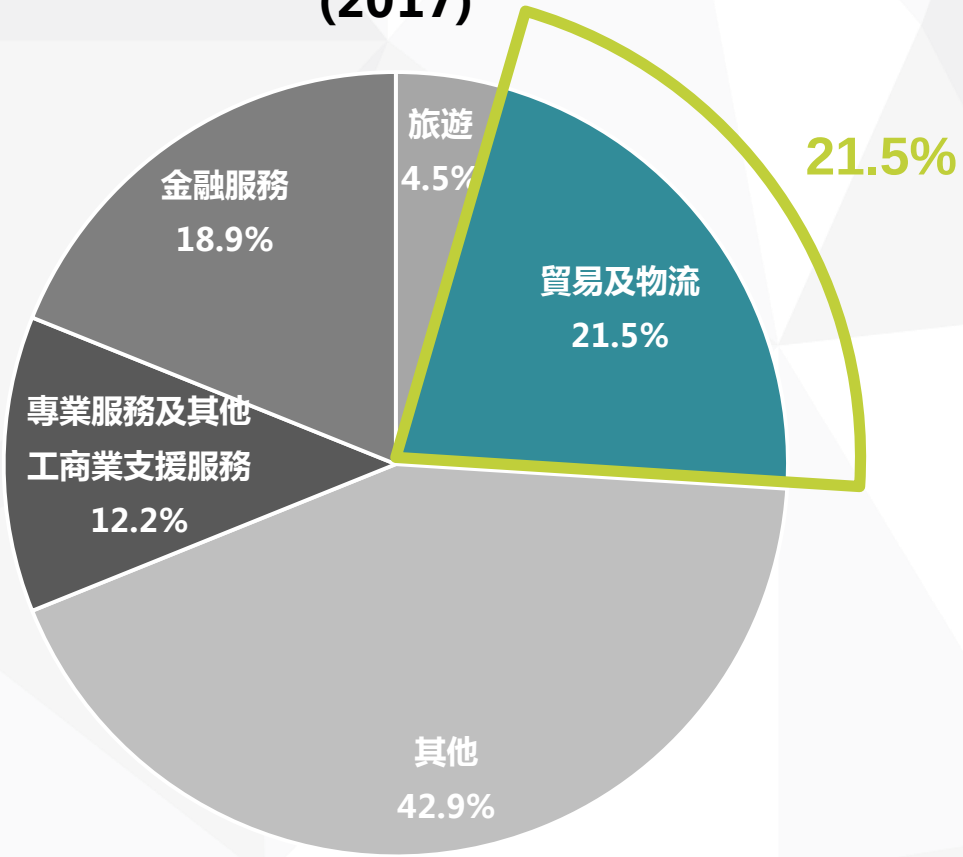
OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

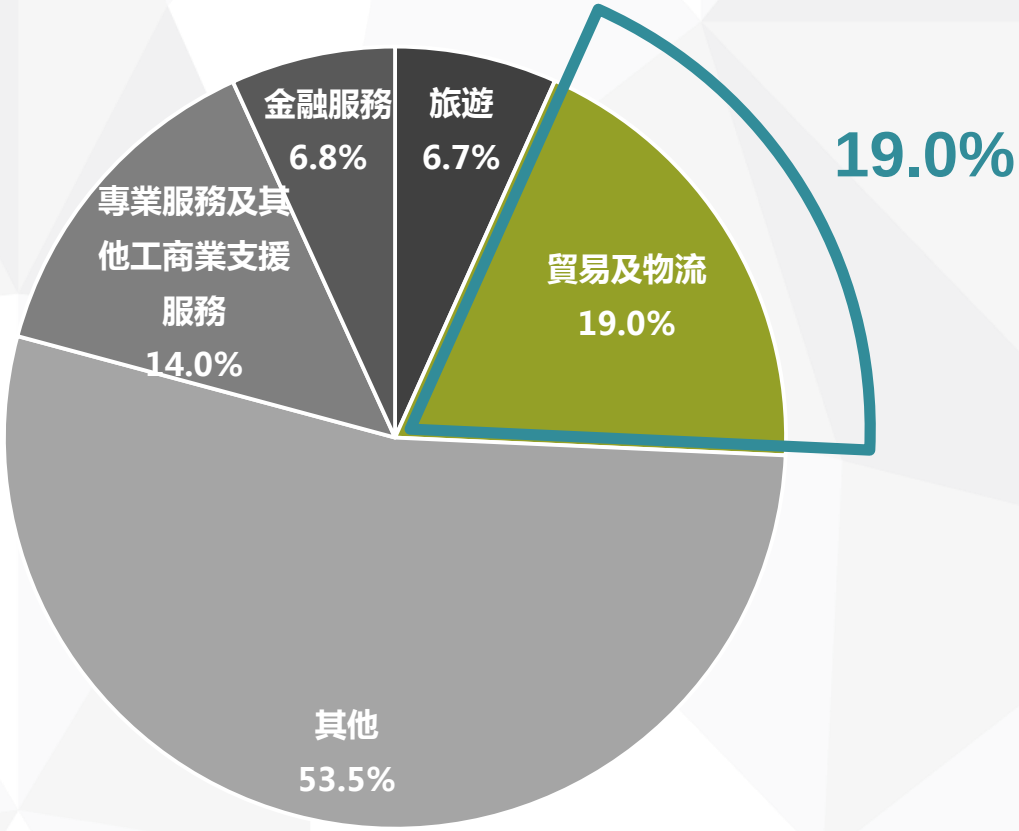
第三部分：香港是否有足夠合適的土地支持貿易及物流業的發展？

「棕地」並非閒置或棄置的土地

主要行業的增加價值佔本地生產總值的百分比 (2017)

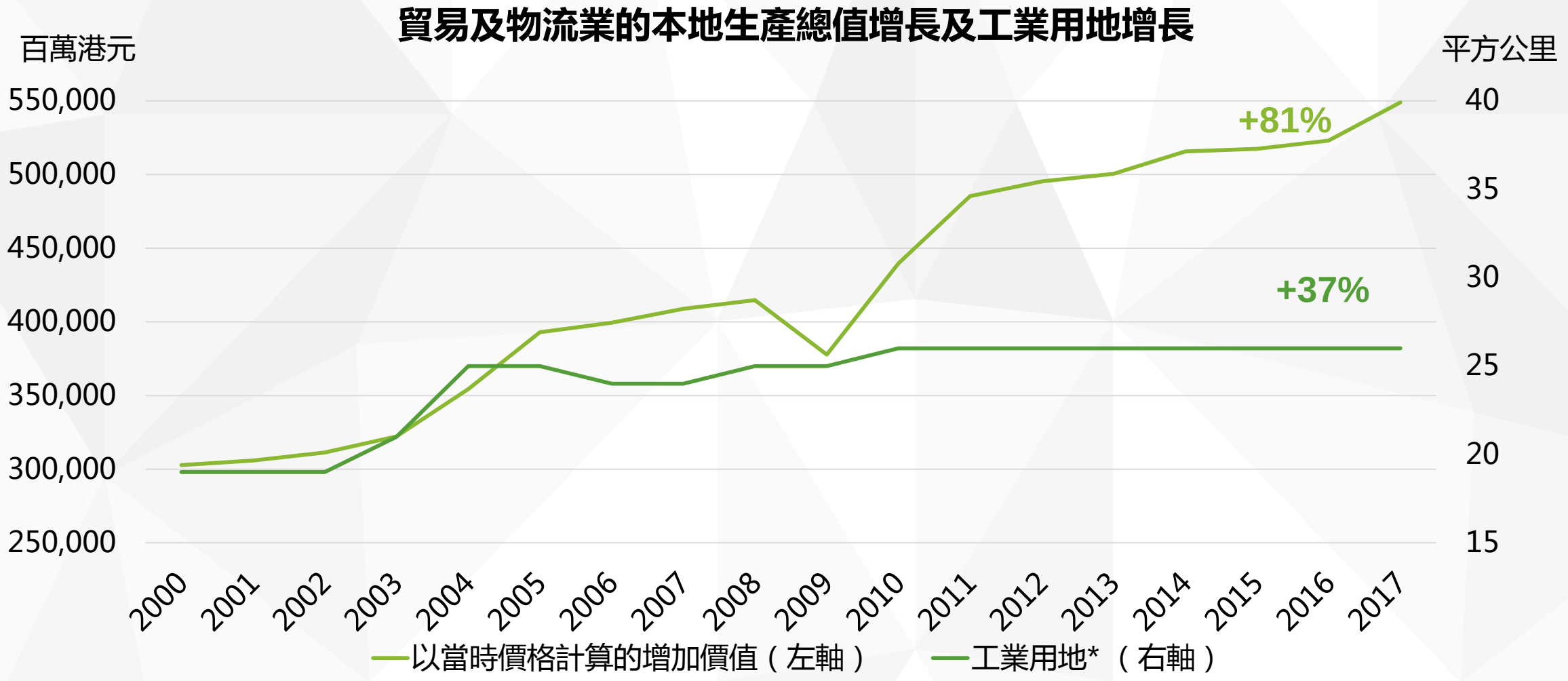


主要行業的就業人數佔總就業人數的百分比 (2017)



資料來源：政府統計處。

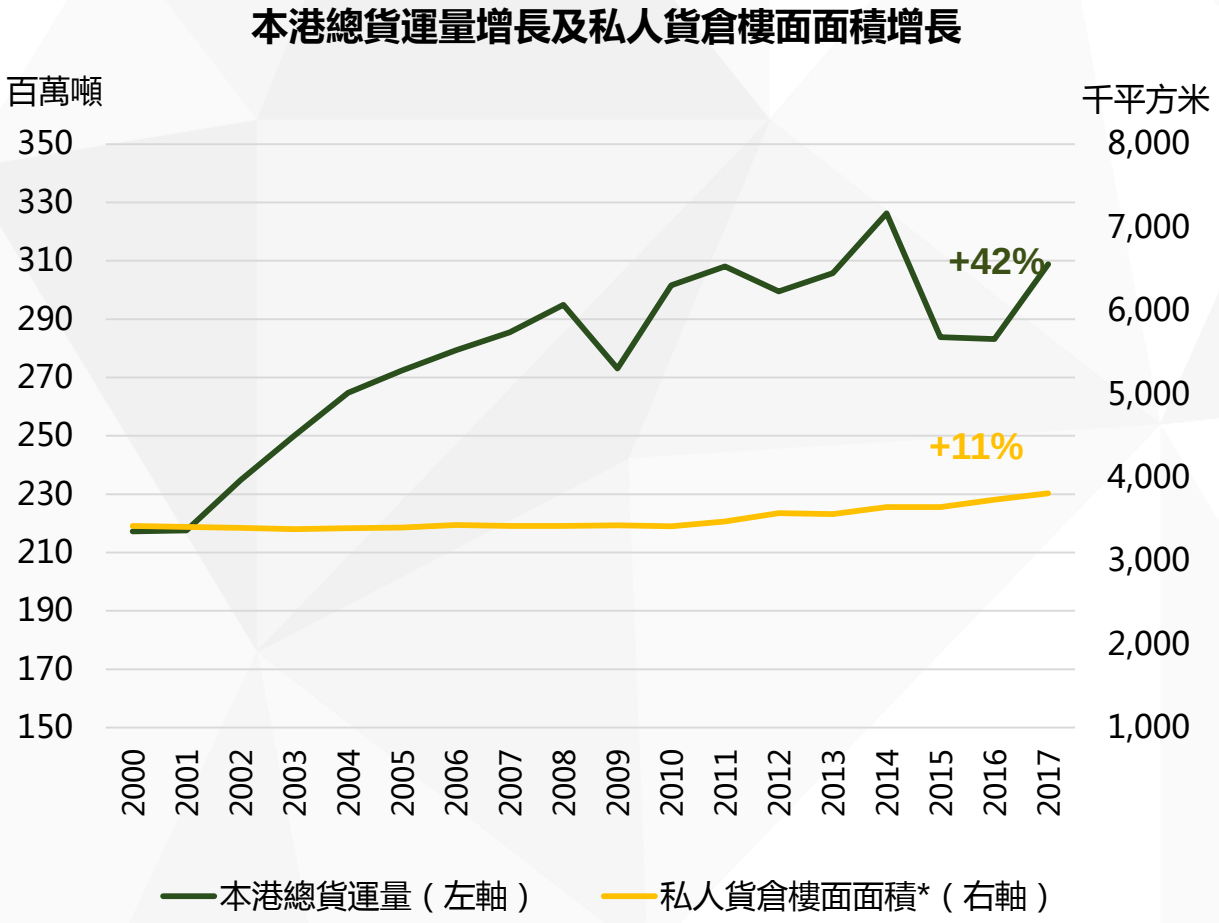
雖然貿易及物流業的本地生產總值有所增加，但工業用地供應卻未能追上...

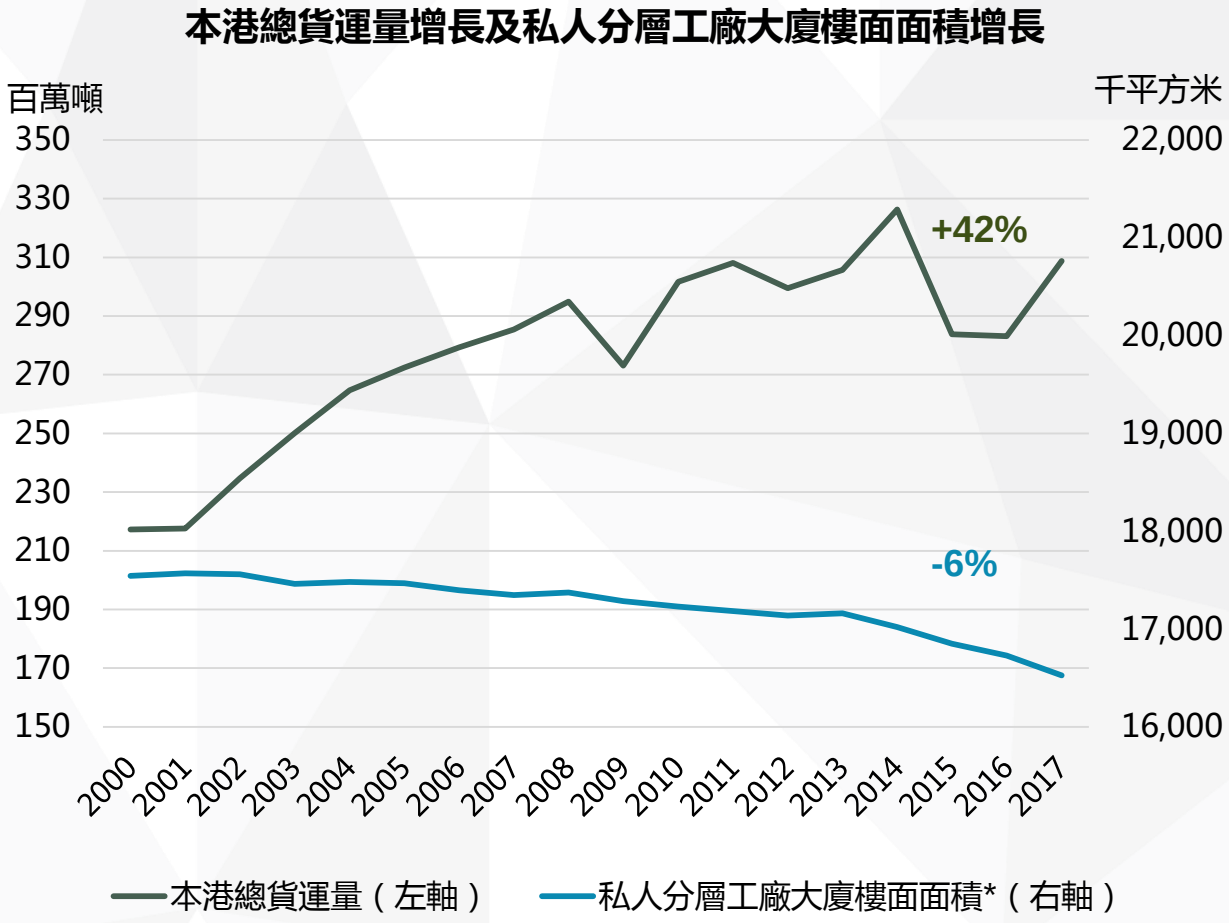


註：（*）包括工業用地、工業邨及貨倉和露天貯物用地。

資料來源：政府統計處及規劃署。

…私人倉庫及分層工廠大廈的供應同樣未能追上



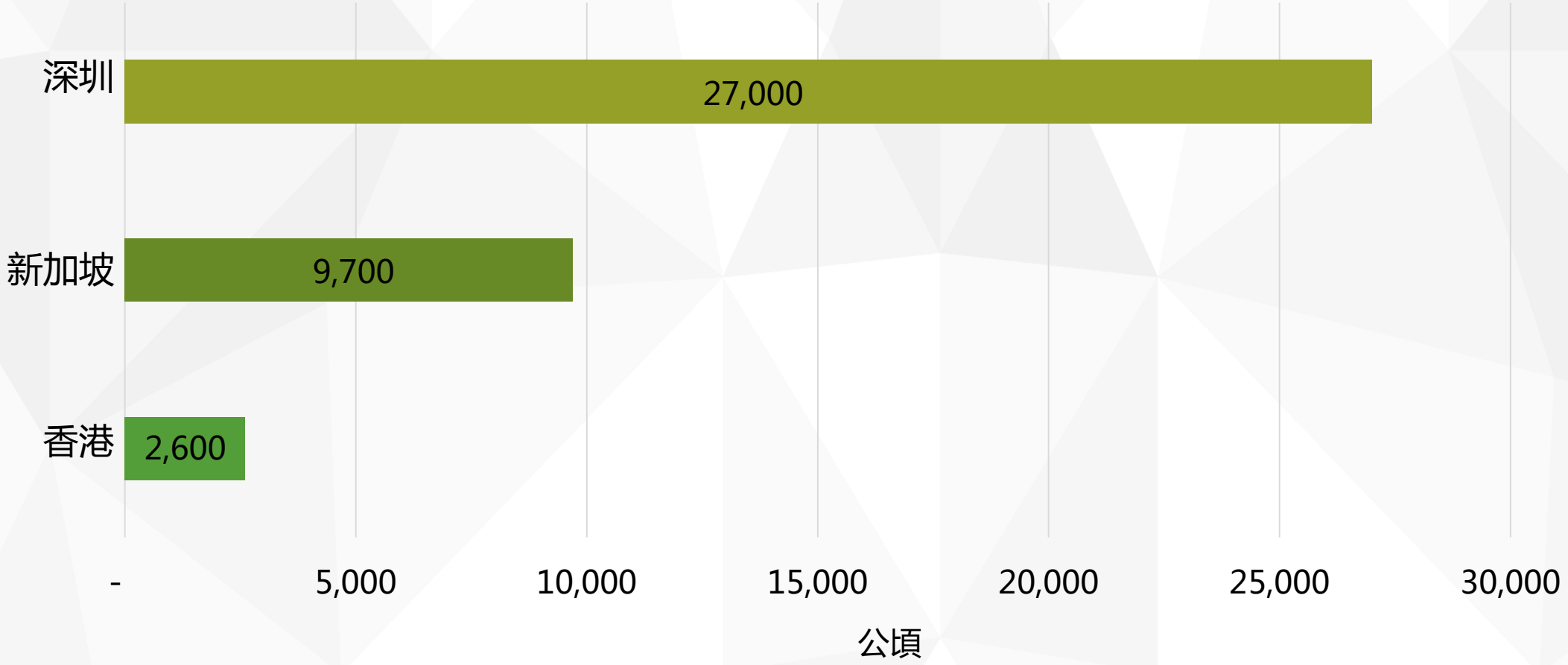


註：（^）包括經由空運、海運、河運及陸路進出的貨物。
（*）內部樓面面積。

資料來源：政府統計處、差餉物業估價署及香港海運港口局。

香港工業用地的供應大幅落後於新加坡及深圳

香港、新加坡及深圳的工業用地面積



註：新加坡工業用地的計算包括商業用地。然而，在當地的用地地圖上可見商業用地只佔當中非常小的一部分，因此其計算在內與否對整體工業及商業用地數量的影響輕微。

資料來源：規劃署、政府統計處、新加坡國家發展部、新加坡統計局、深圳市規劃和國土資源委員會及深圳市統計局。

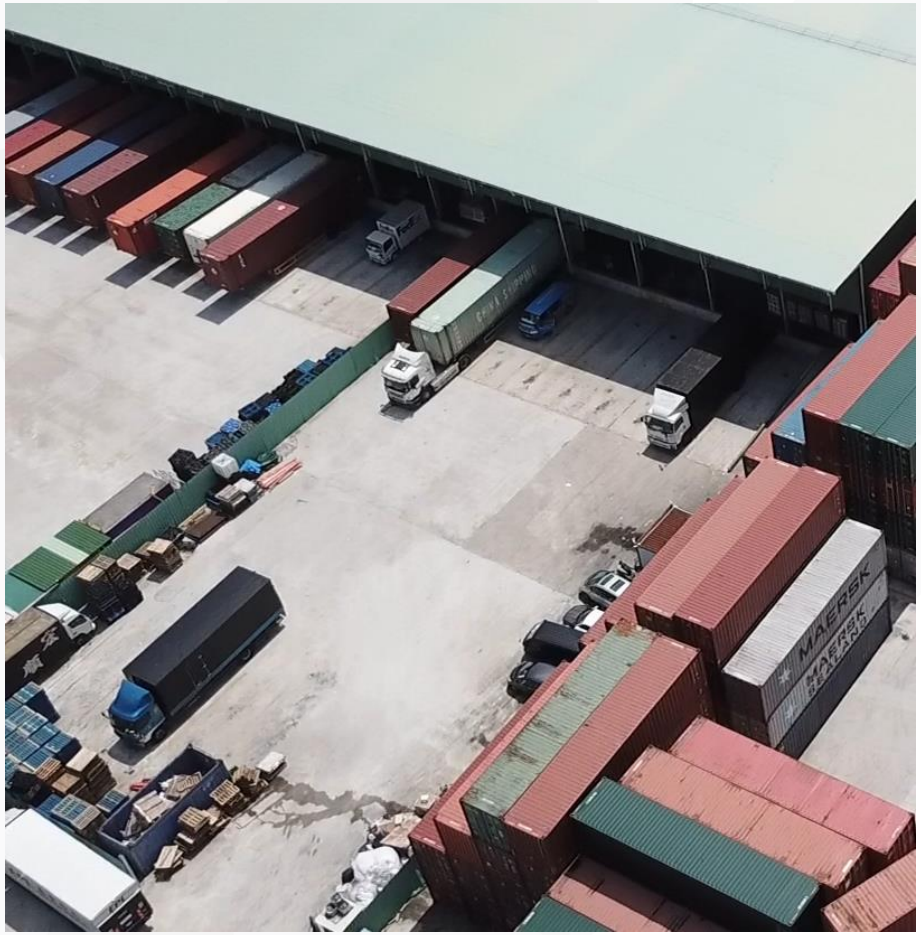
現有的分層工廠大廈並不適合現今貿易及物流業的發展...

「棕地」上的貨倉

一般分層工廠大廈

資料來源：團結香港基金。

...其中以裝卸區尤甚



「棕地」上的貨倉

一般分層工廠大廈

資料來源：團結香港基金。

政府需對經濟後勤地的需求作全面的政策檢討

此項檢討的督導委員會應由極高級的官員擔任主席，負責統籌及聽取所有有關政府機構（包括發展局、商務及經濟發展局、運輸及房屋局等）的意見。

OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

總結

1. 房屋危機是低處未算低，公私營房屋供應在數年後將面臨斷崖式下跌
2. 除了住屋用途外，支援貿易及物流業的經濟後勤地也是遠遠不足
3. 不能只聚焦「零和遊戲」式討論，需要多管齊下大力增加土地供應，
4. 在「造大個餅」之餘，亦要「造快個餅」