



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

行政摘要

十年房屋落成量 預測2023

二〇二三年四月

行政摘要

隨著政府在2023年3月撤銷強制佩戴口罩要求，標誌着香港在經歷三年疫情之後，終於回復正常社會運作。此外，2022年《施政報告》宣布了多項新政策措施，促使房屋供應前景在「量」和「質」方面都有所改善。然而，這最終將取決於當局能否解決發展北部都會區作為長遠房屋「糧倉」的挑戰。

團結香港基金(基金會)的最新分析顯示，我們預期在簡約公屋額外供應30,000個單位的前提下，公屋綜合輪候時間有望從2021/22年度的6.1年高位，縮短至2026/27年度的4.6年。另外，預計在2023至2027年期間，每年平均將有19,000個私人住宅單位落成，相比過去五年期間18,200個單位的水平有所改善。

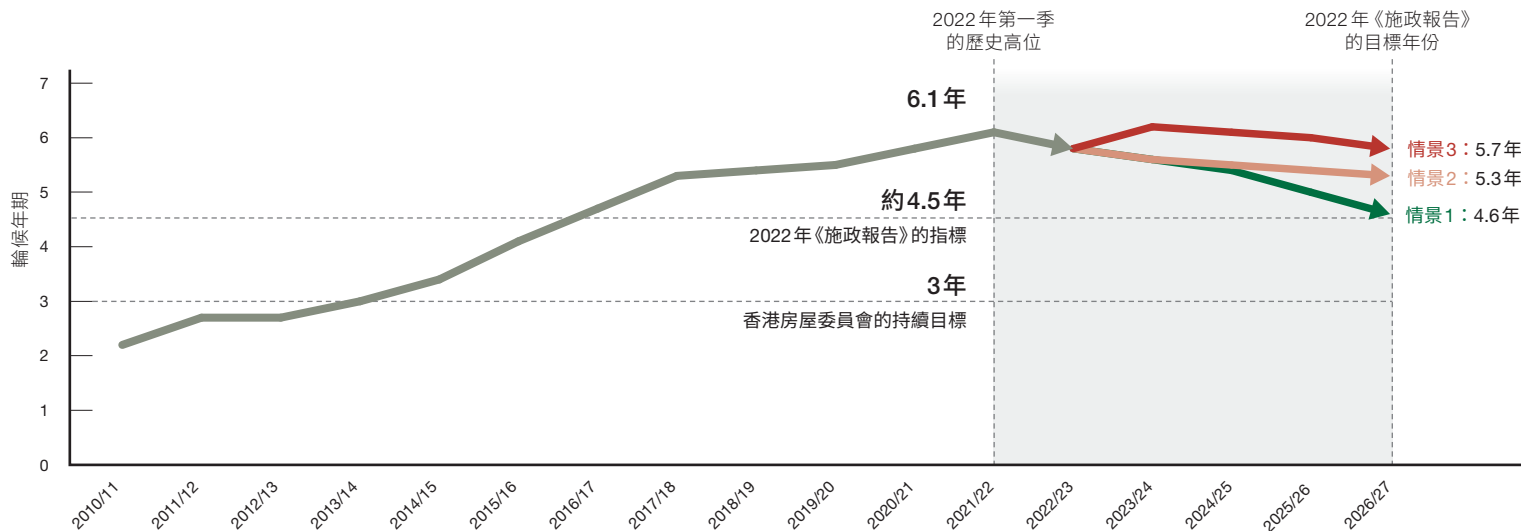
就「質」方面，據不同類型單位售出比率的趨勢變化顯示，買家由偏好納米單位和小型單位變為更傾向於中型單位。此外，我們亦預期未來落成的單位類型比例將發生變化。按照售樓說明書和建築圖則披露的最新資訊，預計2023年之後，中型單位將佔新落成單位當中的最大比例。

以下我們將詳細分析公營房屋和私人住宅的未來供應趨勢，以及近期的市場動態。

第一部分：公營房屋供應

1. 在按時交付30,000個簡約公屋單位的前提下，預計未來五個財政年度(2023/24至2027/28年度)的年均落成量為31,700個單位。這將超出長遠房屋策略《長策》的年均目標，並意味著政府的關鍵績效指標能夠得以實現，即與上一個五年期(2022/23至2026/27年度)相比，增加公營房屋產建屋量50%。
2. 我們的情景分析顯示，政府定下公屋綜合輪候時間降至4.5年的目標是有可能實現的。然而，前提是所有傳統公營房屋項目都能及時落成，再加上簡約公屋單位的新增供應能夠落實。這亦突顯了簡約公屋的重要性。
3. 至於十年期供應預測，假設全部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)發展，且之後沒有出現建築工程延誤，我們預計2022年《施政報告》中提出的全數潛在供應都能得以實現。未來十年預計將有約360,000個單位落成，比《長策》301,000個單位的目標高出兩成。
4. 儘管如此，未來供應仍面對潛在障礙。特別是北部都會區將佔第二個五年期公營房屋供應量的六成，成為最大單一供應來源。然而，當中超過一半，亦即約70,000個單位，將來自已規劃的新發展區範圍以外的個別改劃用地。這些用地有不少涉及現有租戶及土地佔用人，因此在收地和土地清理之前，可能需要花費更多時間處理。

2010/11–2026/27年度公屋一般申請者平均輪候時間

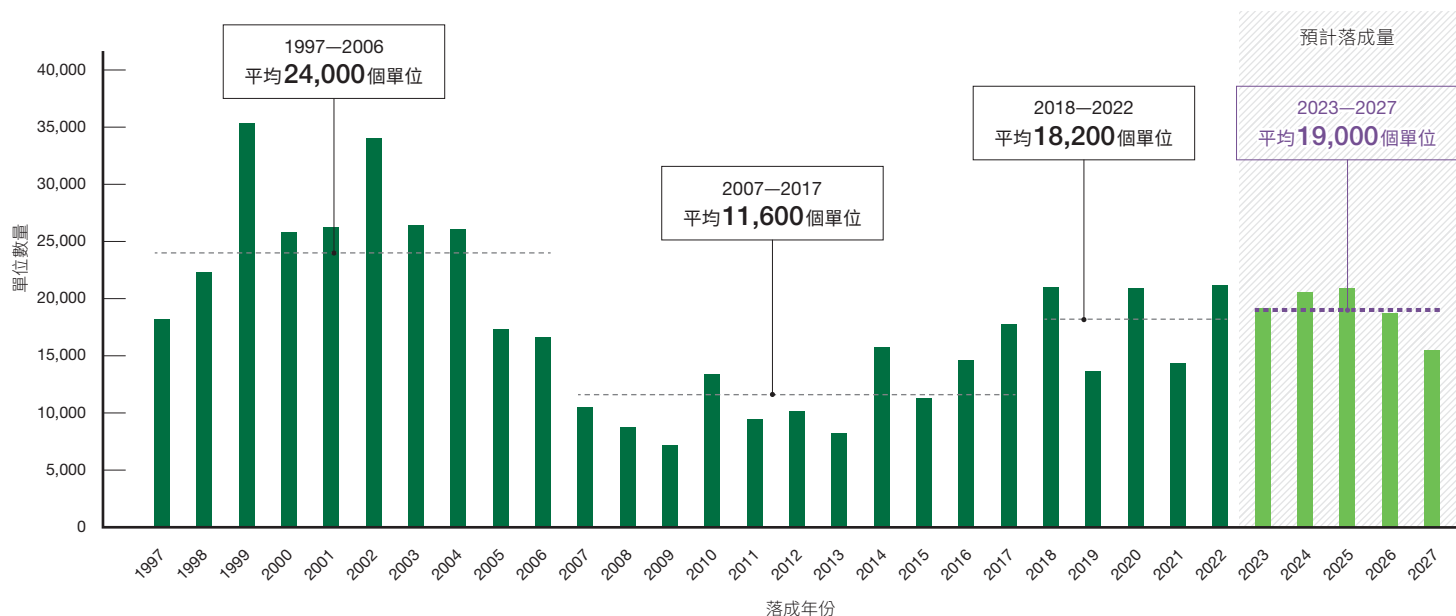


資料來源：房屋局、香港房屋委員會，以及團結香港基金

第二部分：私人住宅供應

5. 預計未來五年(2023至2027年)平均每年有約19,000個單位落成，比去年的五年期落成量滾動預測的17,300個單位為多。這是由於2022/23年有多個主要發展項目完成了土地行政程序，合共將供應約9,000個單位。
6. 環顧私人住宅發展周期中的各項領先指標，我們觀察到不同的趨勢。雖然預售樓花同意書申請和樓宇施工都呈現正面走勢，但自2017/18年度以來熟地供應減少的情況卻未見逆轉。前者進一步佐證了我們對未來五年落成量預測的向上修訂，而後者則顯示五年過後落成量將回落至較低水平。
7. 有見及此，我們預計第二個五年期(2028至2032年)平均每年將有13,900個單位落成，與我們去年預測當中的最樂觀情景相同。這反映2022年《施政報告》公布精簡法定及行政發展程序的新措施之後，預期長遠私人住宅落成速度將會加快。
8. 然而，與2023至2027年期間相比，第二個五年期的落成量水平將出現明顯下降。要提高落成量，關鍵在於釋放北部都會區內的發展潛力。假設北部都會區內所有規劃申請項目都能得以推進落實，2028至2032年間的年均落成量將能達到18,800個單位。

1997–2027年私人住宅單位實際和預計落成量

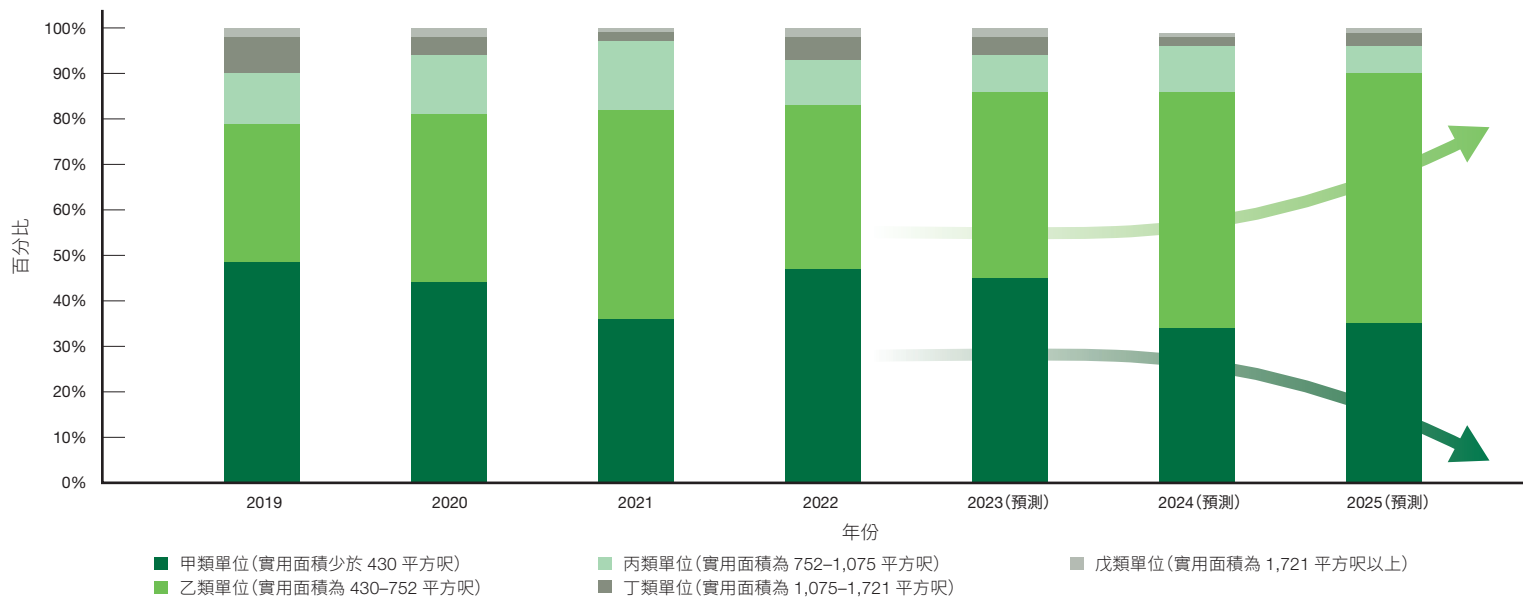


資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

第三部分：解讀市場動態

9. 以往首次置業人士為求登上置業階梯，紛紛「將貨就價」，不問面積而搶購較低總價的單位。然而，近年來市場偏好已經改變，變得更傾向於中型單位。
10. 在需求方面，按揭成數規例的放寬，提升了置業人士的負擔能力以及購買較大面積單位的意欲。而在供應方面，資助房屋供應的增加，提供了更多可負擔的替代選項，並降低了透過私人市場小型單位甚或納米單位勉強入市的需要。相應地，從2020年第二季開始，中型單位，即實用面積介乎430至752平方呎的乙類單位，其售出比率就超過了甲類單位。
11. 此外，政府在2021年12月公布設立280平方呎最低單位面積的要求，明確表達希望提升居住空間的立場。政策修訂的效果亦在設計及建築階段逐漸浮現。雖然甲類單位依然存在一定需求，且佔2022年總落成量的47%，但預計這類單位的比例將逐漸下降，並在2024年開始會有更多乙類單位落成。
12. 在甲類單位之中，預期市場變化對於納米單位的影響最大。然而，影響將以漸進形式浮現，這是由於有不少項目在政府實施單位最低面積要求前已經進入施工階段。我們預期納米單位落成量將於2023年達到頂峰，並在2024至2025年開始漸趨平穩。

2019–2025年新落成私人住宅單位實際和預計比例(按單位類別分布)



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

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



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

二〇二三年四月 © 版權所有 OHK/202304005C

