

行政摘要

面對土地及房屋短缺的問題日益惡化，我們一直以來不斷提醒大眾切勿掉以輕心。本港正陷入「熟地」供應低、房屋落成低、居住質素低的「三低」死結中。正如之前所預測，由於過去20年來一直缺乏大規模及規劃周詳的新市鎮發展，因此可即時用作大型及高密度住宅發展的優質土地正逐漸減少。相反，「蚊型地」越來越普遍，當中亦有地皮周邊的基建水平仍需大幅度提升。當供應目標被連番下調，加上住宅落成的延誤現象常態化，未來房屋供應前景將繼續充滿挑戰。除了住宅落成量將持續減少外，我們亦預計新落成的住宅單位將會越來越細。

我們呼籲特區政府立即行動，提速推進各項造地計劃，繼續精簡土地及房屋發展的審批程序。我們亦呼籲社會團結一致，支持政府在所有土地及房屋計劃上積極推進，合力破解供應「乾涸」困局。

「熟地」供應低：土地發展停頓，接近彈盡糧絕

過去20年香港缺乏大型土地發展計劃，導致可發展土地逐漸枯竭，政府手頭上的「熟地」寥寥可數。報告列舉可供私人住宅發展的土地為例，可建單位由2017/18年度「熟地」供應高峰時的25,500個，下跌至2020/21年度的13,020個的水平。

量低之餘，質素亦有所下滑。在政府賣地計劃中，提供少於100個單位的「蚊型地」比例，從2015/16年度僅佔10%，攀升至2021/22年度的40%，創下九年來的最高紀錄。此外，來年賣地計劃中，亦有不少地皮屬於未能作即時發展的「生地」，部分正等待《分區計劃大綱圖》的修訂，部分則尚待土地清理。可見政府在覓地建屋方面雖已殫精竭慮，但每每事倍功半。

房屋落成低：未來五年公私營房屋供應將持續落後

儘管私人住宅落成量在2020年呈現一次性反彈，但綜觀私人住宅的發展周期，自2018年中起的放緩趨勢並未改變。報告預測，未來五年(即2021年至2025年)，私人住宅落成量年均僅15,000個單位，較2020年的實際落成20,900個單位少28%。

公營房屋方面，報告預計未來四年(即2021/22年度至2024/25年度)的年均供應量為21,800個單位，較《長遠房屋策略》(《長策》)目標落後28%。

居住質素低：私樓越來越貴，越來越細

供應短缺亦對居住質素帶來負面影響，市民不但會「越住越貴」，更會「越住越細」。報告預計，未來新落成私人住宅單位的平均建築面積，將於2024年跌至少於600平方呎(假設實用率8成，即實用面積將少於480平方呎)，比2012年的時候少近三分之一。

可幸的是，當中「納米樓」(即實用面積少於215平方呎的住宅單位)的落成量預計將於2022年後開始從高位回落。

政府須盡九牛二虎之力才能實現《長策》目標

我們過去曾多次指出，政府在《長策》中訂立的十年住宅供應目標過於保守，無法彌補過往累積的供應短缺，更遑論改善市民的居住質素。儘管如此，政府仍須花費九牛二虎之力，才有可能實現如此保守的目標。為了檢視政府能否達成《長策》的十年房屋供應目標，我們今年首度發表了未來十年公私營房屋供應的獨家預測，以及達至《長策》目標的量化分析。

政府在2020年《施政報告》中言明，已物色到可供未來十年興建316,000個公營房屋單位的所需土地，但根據我們預測，如果各項造地措施繼續以目前速度推進，未來十年只可供應277,400個公營房屋單位。若要達到政府《施政報告》中的數字，各新發展區及其他主要造地計劃，需要較原定進度提前兩年完成，每年從土地改劃得來的單位數量，亦需要較現時增加5%。

至於私人住宅方面，我們預計，在2026年至2030年間，每年平均僅將有12,000個單位落成，比2021年至2025年年均15,000個單位少兩成，也比《長策》的年均目標12,900個單位少。如要達到《長策》目標，政府需要設法使各新發展區及鐵路項目提前一年完成，並希望每年各私人發展項目可提供的單位數量較現時增加5%。

即使如此，預期供應仍將低於18,000個單位，即在2018年《長策》公私營房屋供應目標比例調整前所訂的目標。之所以用此目標作為比較基準，是因為儘管我們同意政府將公私營房屋的供應目標比例從60:40調整為70:30，但我們認為應同時提高整體住宅的供應目標，而不是降低私人住宅供應目標，否則只是「拆東牆補西牆」。

雷厲風行 破供應「乾涸」困局

若一切措施維持不變，仍然以現時速度進行，政府將無法實現其目標。因此我們建議政府雷厲風行，加快推行所有主要造地計劃，包括新發展區、土地改劃、鐵路上蓋物業、以及市區重建等，同時精簡現行土地及房屋發展的行政程序。我們認為，「明日大嶼願景」將成為改變持份者對未來土地及房屋供應預期的關鍵，有望加快解決其他中短期造地計劃中潛在的清拆及重置等問題。我們希望社會各界能夠團結一致，支持政府在所有土地及房屋發展項目上積極地推進，破供應「乾涸」困局，使每位市民都可以擁有一個「安樂窩」！