OUR HONG KONG FOUNDATION
團結香港基金

土地房屋政策研究報告

十年房屋落成量預測2023

二〇二三年四月

目錄

2 行政摘要

4 公營房屋供應

26 私人住宅供應

48 解讀市場動態

58 附錄 I

64 附錄 II

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。

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。

第三部分：解讀市場動態

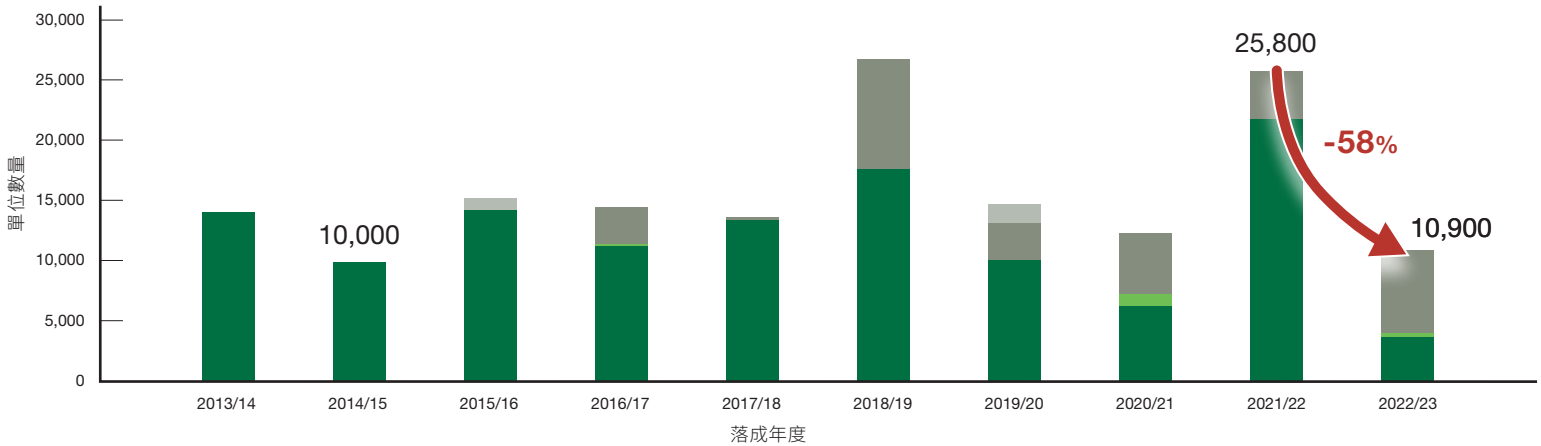
9. 以往首次置業人士為求登上置業階梯，紛紛「將貨就價」，不問面積而搶購較低總價的單位。然而，近年來市場偏好已經改變，變得更傾向於中型單位。
10. 在需求方面，按揭成數規例的放寬，提升了置業人士的負擔能力以及購買較大面積單位的意欲。而在供應方面，資助房屋供應的增加，提供了更多可負擔的替代選項，並降低了透過私人市場小型單位甚或納米單位勉強入市的需要。相應地，從2020年第二季開始，中型單位，即實用面積介乎430至752平方呎的乙類單位，其售出比率就超過了甲類單位。
11. 此外，政府在2021年12月公布設立280平方呎最低單位面積的要求，明確表達希望提升居住空間的立場。政策修訂的效果亦在設計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。

1.

公營房屋供應

2022/23年度公營房屋落成量較2021/22年度錄得顯著下跌，並創下八年來的新低

圖1. 2013/14–2022/23年度公營房屋單位實際落成量



- 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

這次的年度房屋供應預測先從2022/23年度公營房屋落成量的回顧説起——2022/23年度只有10,900個單位落成，與2021/22年度的25,800個單位相比，按年減少了58%，並跌至八年以來的新低。

如**圖1**所示，將落成量按公營房屋種類劃分，上年度房委會共交付了3,700個公共租住房屋（公屋）及綠表置居計劃（綠置居）單位，以及6,900個居者有其屋（居屋）單位。與此同時，香港房屋協會（房協）亦交付了300個公屋單位。值得注意的是，2022/23年度落成的公屋及綠置居單位數量不及2021/22年度的五分之一，因此我們有必要仔細了解箇中原因。

新冠疫情對公營房屋落成進度的影響加劇，預計要到2024/25年度才能追回累積的工程延誤

圖2. 2021年12月的公營房屋預測建屋量（第五波疫情前）

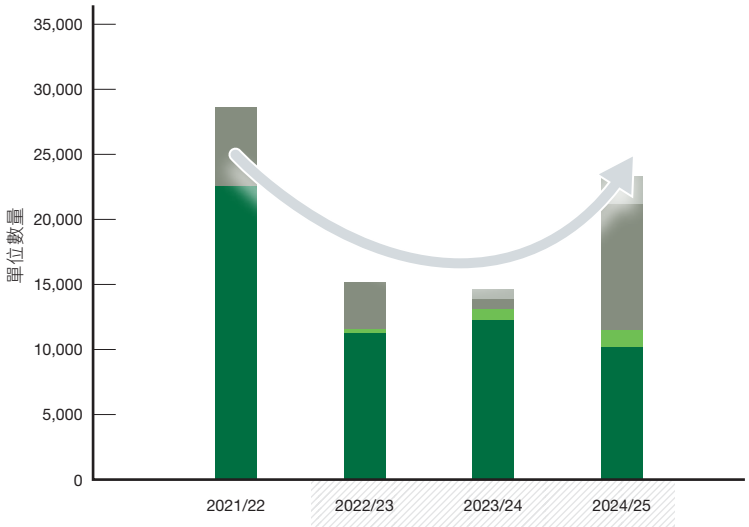
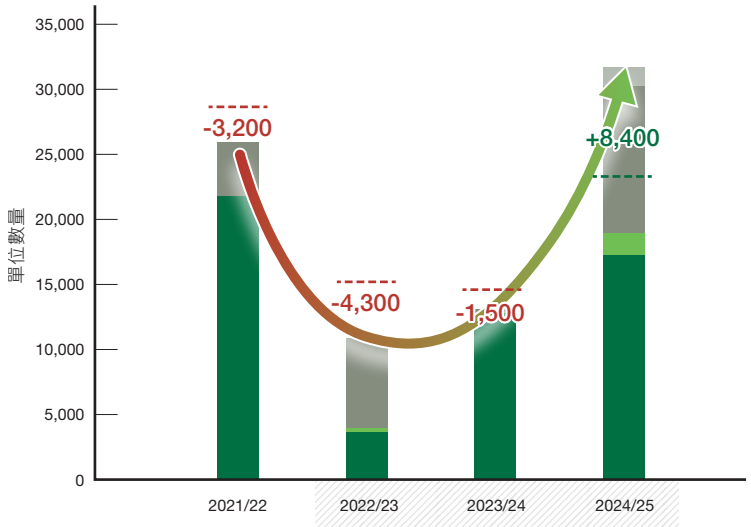


圖3. 2022年12月的公營房屋預測建屋量（第五波疫情後）



- 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

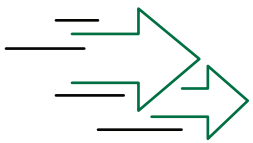
資料來源：房屋局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

經過我們深入審視之後，發現2022/23年度落成量回落的背後，主要有兩大因素。第一正是我們在2022年5月發表的報告《短期供應已技窮 長遠儲備現暗湧》所提及的項目落成一再延誤的問題。按照官方解釋，項目延誤受各種因素影響，例如地盤限制、惡劣天氣、承建商進度、勞工和物資供應情況、外圍因素，以及新建築要求等。

第二則是新冠疫情對公營房屋落成進度的影響有所加劇，而這亦反映在上年度房委會公營房屋預測建屋量的調整上。如**圖3**所示，2021/22年度至2023/24年度共有9,000個單位出現延誤，其中2022/23年度受到第五波疫情衝擊，延誤情況最為嚴重。根據政府目前最新估算，延誤的落成量有望在2024/25年度前大致追回。

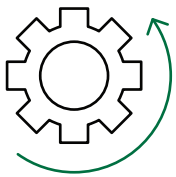
2022年《施政報告》提出的不同政策措施，將改變未來公營房屋的供應前景

圖4. 2022年《施政報告》中公營房屋的相關政策措施及關鍵績效指標



提速

- 落實**「公屋提前上樓計劃」**，於2023/24至2027/28年度分階段提前落成約12,000個單位
- 更廣泛採用**「組裝合成」**建築法及**「裝配式設計」**



提效

- 制訂並定期公布**未來十年公營房屋的供應預測**，以提高透明度及方便監察工作進度
- 在預計於2028/29至2032/33年度落成的公營房屋當中，至少一半單位將採用**「設計及建造」**採購模式

提量

- 在2023/24至2027/28年度由政府主導興建約**30,000個「簡約公屋」單位**
- 出台新的先導計劃，鼓勵**私人發展商參與**興建資助房屋

績效指標	
	▸ 增加公營房屋供應： 約**105,000個單位**（2022/23至2026/27年度）→ 約**158,000個單位**（2023/24至2027/28年度）
	▸ 縮短「公屋綜合輪候時間」： 約**6年**（2022/23年度）→ 約**4.5年**（2026/27年度）

資料來源：2022年《施政報告》、團結香港基金

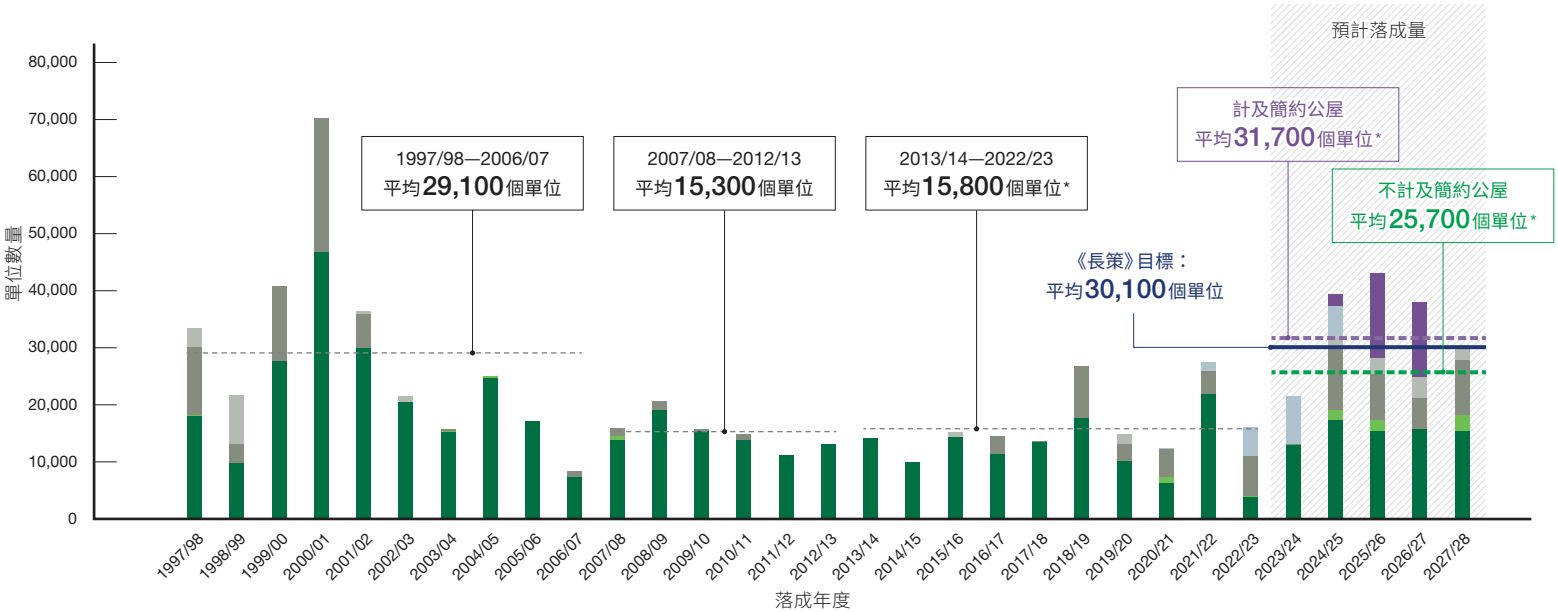
導致公營房屋供應不穩定的因素，除了一再出現的項目延誤及新冠疫情導致的阻延，還包括我們曾在過去不同研究報告中多次指出的資訊披露欠缺透明度的問題。為扭轉香港公營房屋長期短缺的局面，2022年《施政報告》提出了多項政策措施，將改變未來公營房屋的供應前景。

如**圖4**所示，相關的主要措施大致可分為「提速」、「提效」及「提量」三個類別，與基金會於2022年1月發表的報告《拆牆鬆綁　精簡程序　速解「十二萬伙急」短缺》的三大建議方向吻合。

更重要的是，當局制定了以增加公營房屋供應及縮短公屋輪候時間為目標的兩項績效指標，我們將在後文繼續探討其達標的可行性。

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《長遠房屋策略》的目標

圖5. 1997/98–2027/28年度公營房屋單位實際及預計落成量



- 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
- 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

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

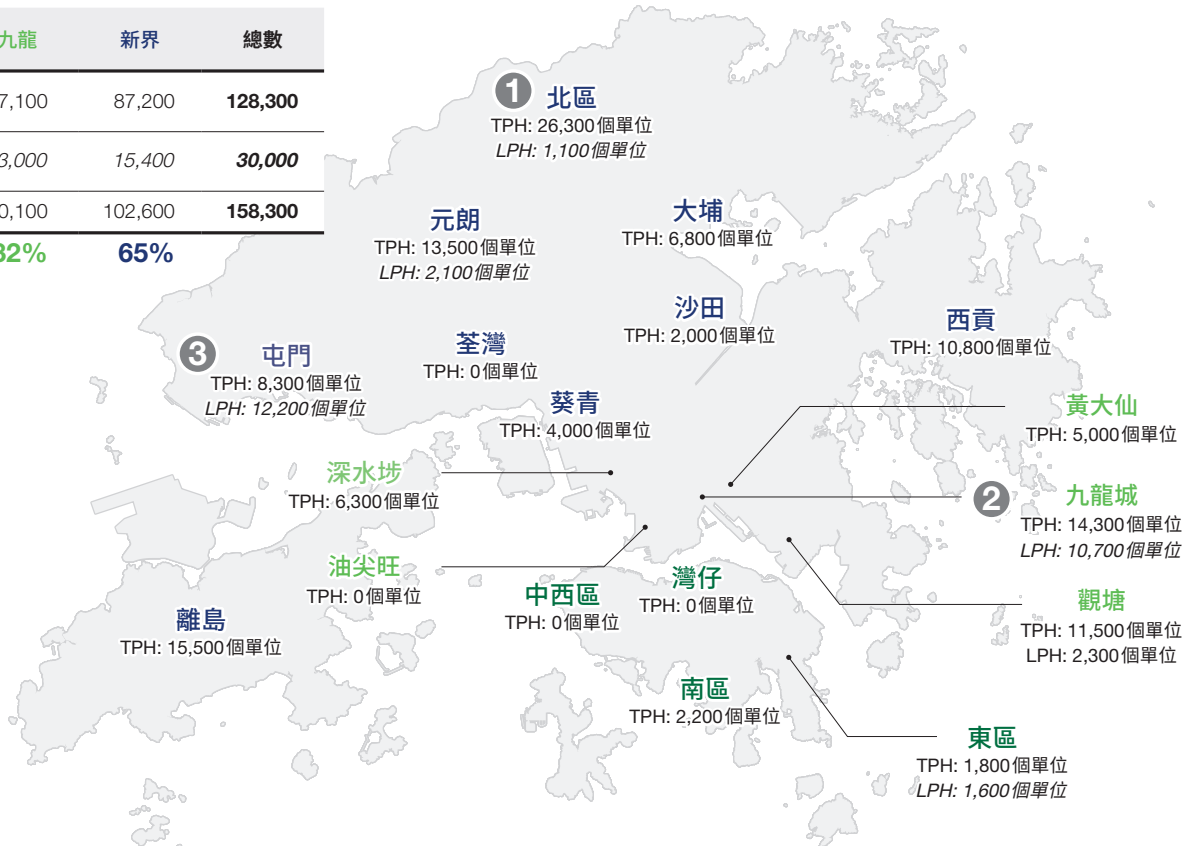
展望在2023/24至2027/28年度期間，即十年供應周期中的「第一個五年期」，我們預計傳統公營房屋的落成量將增加至平均每年25,700個單位。雖然這較過去十年平均每年15,800個單位的落成數字有顯著改善，但仍較《長策》的30,100個單位目標落後了15%。**（有關2023/24至2027/28年度期間未來公營房屋落成量預測中的個別項目詳情，請參閱附錄I）**

為突破傳統公營房屋建築方法的瓶頸，2022年《施政報告》提出採用標準化設計及「組裝合成建築法」（MiC）興建的簡約公屋，預計在2026/27年度前可額外供應30,000個單位。如果計及簡約公屋，展望第一個五年期間，公營房屋落成量能大幅提升至平均每年31,700個單位，並達到《長策》目標。

北區、九龍城，及屯門預計為未來五個年度的三大公營房屋供應地區

圖6. 2023/24–2027/28年度各區公營房屋落成量預測

單位數量	港島	九龍	新界	總數
傳統公營房屋(TPH)	4,000	37,100	87,200	**128,300**
簡約公屋(LPH)	*1,600*	*13,000*	*15,400*	***30,000***
總數	5,600	50,100	102,600	**158,300**
	3%	**32%**	**65%**	



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

按地區細分第一個五年期間包括簡約公屋在內的公營房屋預計落成量，當中北區、九龍城(包括啟德)及屯門三區將成為三大供應地區，合共佔該期間整體公營房屋落成量的46%。

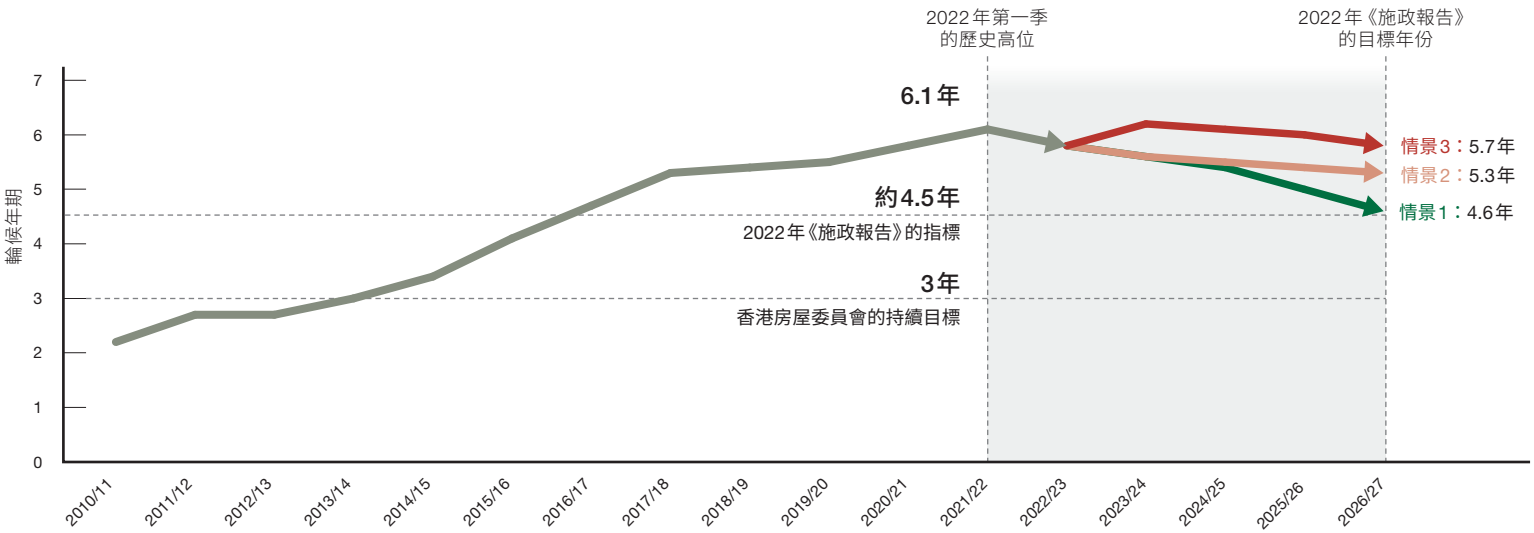
北區在未來五年將提供約27,400個單位，佔整體落成量約17%，當中超過八成將會來自古洞北/粉嶺北新發展區。

九龍城將成為第二大供應地區，供應約25,000個單位，這些單位分別來自啟德發展區內七幅公營房屋用地及一幅簡約公屋用地。值得留意的是，第一個五年期間，啟德發展區內所有已規劃的公營房屋用地都將全部落成，其作為公營房屋供應糧倉的角色亦會隨之告終。

屯門是第三大供應地區，將提供約20,500個單位，其中過半數來自屯門第3A區、第54區及小欖樂安排的三幅簡約公屋用地。

預期在簡約公屋的新增供應下，平均輪候時間將有望縮減至4.6年

圖7. 2010/11–2026/27年度公屋一般申請者的平均輪候時間



主要假設	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	公營房屋建設計劃的全數單位均如期落成，不計及簡約公屋
	情景3	公營房屋建設計劃內16%的單位延誤落成[1]，不計及簡約公屋

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16%

資料來源：房屋局、香港房屋委員會，以及團結香港基金

因應在本報告撰寫時的最新預測公營房屋落成量及簡約公屋措施的推出，我們將探討兩者對於公屋輪候時間的潛在影響，以及達到政府關鍵績效指標的可行性。基於基金會於2022年1月發表的報告《拆牆鬆綁　精簡程序　速解「十二萬伙急」短缺》中首度應用的推算方法，我們進行了情景分析，以檢視不同情況下未來公屋輪候時間的潛在變化。

為清晰起見，我們在情景分析模型中設定了數個假設條件。例如，我們假設未來三個財政年度的公屋不計調遷的單位淨回收量、實際單位編配比率，以及新增輪候總數相等於過去五個年度的平均值。

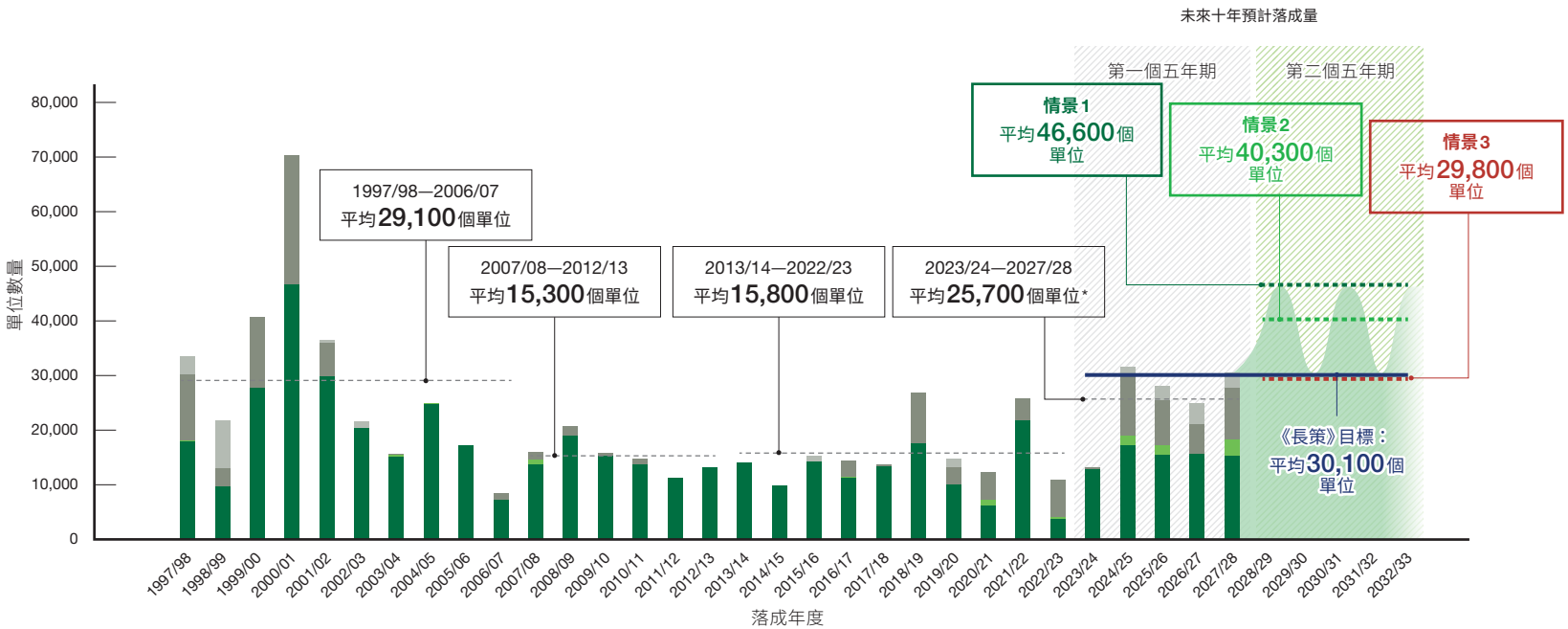
在情景1中，我們假設包括傳統公營房屋及簡約公屋在內的所有已規劃公營房屋項目均如期落成。在上述條件下，預計公屋綜合輪候時間將在2026/27年度前縮短至4.6年，相當接近政府所估算的4.5年，並從6.1年的歷史高位回落25%。根據情景1的分析結果，30,000個簡約公屋單位的額外供應，將成為達到關鍵績效指標的關鍵。

在情景2中，我們撇除簡約公屋單位供應的影響，同時假設所有傳統公營房屋單位均如期落成。在上述條件下，公屋一般申請者平均輪候時間預計將略減至5.3年，落後關鍵績效指標15%。

在情景3中，除了撇除簡約公屋單位供應的影響，我們亦假設將有16%的傳統公營房屋單位會出現延誤落成的情況，而這個比率是建基於過去十年房委會公營房屋建設計劃的平均延誤比率。在上述條件下，公屋一般申請者的平均輪候時間預計將從2022年12月的5.5年回升，並在2026/27年度達到5.7年。由此反映，如果現時一再出現的延誤落成問題未能得到解決，前景將不容樂觀。

隨著資訊透明度提高，未來十年「頭輕尾重」的公營房屋供應前景將有所改善

圖8. 1997/98–2032/33年度公營房屋單位實際及預計落成量



- 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

* 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

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

接下來，我們進而探討2028/29至2032/33年度期間，即「第二個五年期」的供應情況。根據政府長久以來「頭輕尾重」的供應承諾，未來十年已規劃的公營房屋落成量中，有三分之二將在第二個五年期間實現。

為了檢視「頭輕尾重」供應承諾的可行性，我們基於2021年4月發表的報告《只爭朝夕，解土地「三低」死結；雷厲風行，破供應「乾涸」困局》中首度應用的方法，再次針對公營房屋十年期落成量進行獨家預測。考慮到最新的發展，我們相應地對預測方法進行調整，同時更新了未來十年的預測供應量。**（有關預測方法，詳見圖9）**

整體而言，如果2022年《施政報告》提出的各項新措施得以成功落實，尤其是提升在第二個五年期落成的公營房屋用地的資訊透明度，以及提升建築效率的新措施，未來十年的供應前景將有所改善。這是我們近年來首次對於政府達成「頭輕尾重」的供應承諾以及《長策》目標抱有審慎樂觀的態度。

然而，公營房屋用地交付和單位落成的潛在延誤仍有可能影響《長遠房屋策略》目標的實現

圖9. 2023/24–2032/33年度公營房屋單位預期落成量的情景分析

主要假設 (根據發展局及房屋局於2022年9月的預測)		預計落成量 年度平均 2028/29—2032/33	預計落成量 第二個五年期總數 2028/29—2032/33	預計落成量 十年總數 2023/24—2032/33	與《長策》目標的差距 (301,000個單位)
情景1	公營房屋用地及所有單位均如期交付及落成	46,600個單位	233,200個單位	約360,000個單位	▸ 比《長策》目標高出約20% ▸ 完全實現2022年《施政報告》內所表示，在已覓得的土地上可興建的360,000個單位
情景2	部分公營房屋用地延遲兩年交付及其他所有單位如期落成	40,300個單位	201,700個單位	約330,000個單位	▸ 比《長策》目標高出約10% ▸ 比情景1少約9%的單位
情景3	部分公營房屋用地延遲兩年交付及16%的單位延誤落成[1]	29,800個單位	177,000個單位	約270,000個單位	▸ 比《長策》目標低了約8% ▸ 比情景1少約23%的單位

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16%

資料來源：房屋局、發展局、地政總署、城市規劃委員會、香港房屋委員會，以及團結香港基金

與第一個五年期的公營房屋落成量預測相比，第二個五年期間的預測更具不確定性。因此我們設計了三個情景，以便評估分析不同因素變化下的公營房屋落成量。鑑於第二個五年期每一幅公營房屋用地的詳細資料均對外公開，令資訊透明度有所提高，目前左右長遠公營房屋落成量的關鍵在於兩項風險因素，分別為公營房屋用地延遲交付，以及落成進度延誤。

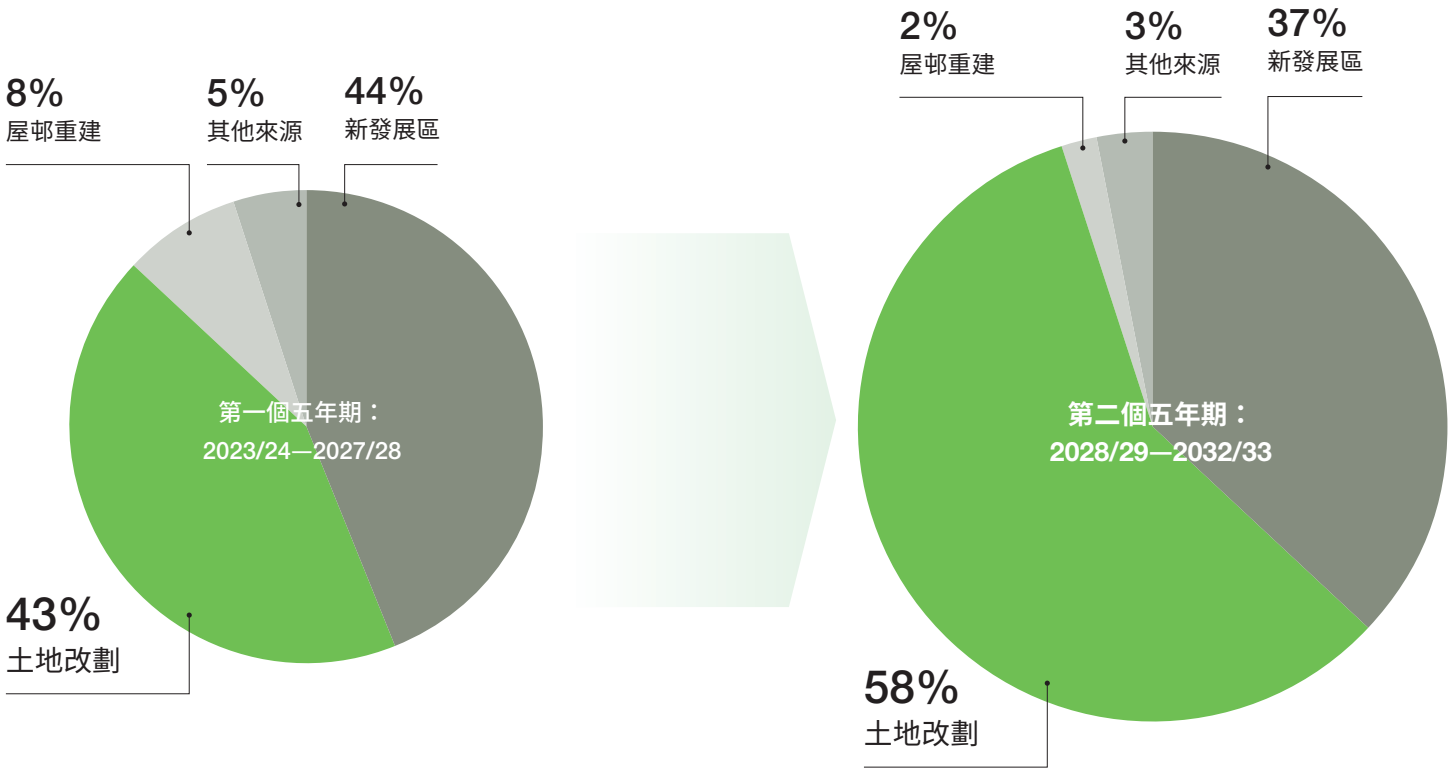
在情景1中，公營房屋落成量的預測是根據發展局在2022年10月公開的最新資料進行估算。假如所有列出的公營房屋用地均如期交付予房委會進行發展，且2022年《施政報告》中的新措施能夠有效阻止落成進度的延誤，預計在2028/29至2032/33的五年間將落成233,200個公營房屋單位，即每年平均46,600個單位。至於2023/24至2032/33的十年間，公營房屋落成量約為360,000個單位，即2022年《施政報告》表示已覓得的公營房屋發展用地上預計可興建的全部單位均成功實現。

在情景2中，我們假設棕地群和市區寮屋區等部分公營房屋用地，在收地程序中因為土地佔用人的安置出現波折，導致用地交付出現兩年延誤。2022年《施政報告》中提出可將這些用地由生地變成熟地的所需時間，從最少6年縮短至4年。情景2則假設有關精簡程序的措施未能成功發揮作用，而之後的建築過程沒有發生進一步延誤，預期十年公營房屋落成量仍能達到約330,000個單位，並高於《長策》目標的301,000個單位。

在情景3中，我們基於情景2的情況，探討一個更不理想的情景。除了假設部分潛在複雜用地在土地行政程序中出現兩年延誤，我們也按照過去一再出現的落成延誤情況，假設未來將有16%的單位落成進度延誤。以上情景下，預計未來十年公營房屋落成量約為270,000個單位，相比《長策》目標以及政府聲稱已識別的全數潛在公營房屋供應，分別低8%及23%。

鑑於第二個五年期的公營房屋用地將面對來自土地改劃的不確定性，「頭輕尾重」的供應承諾或會受到影響

圖10. 2023/24–2032/33年度新落成公營房屋預期比例分布（按土地來源劃分）



資料來源：房屋局、發展局、地政總署、城市規劃委員會，以及團結香港基金

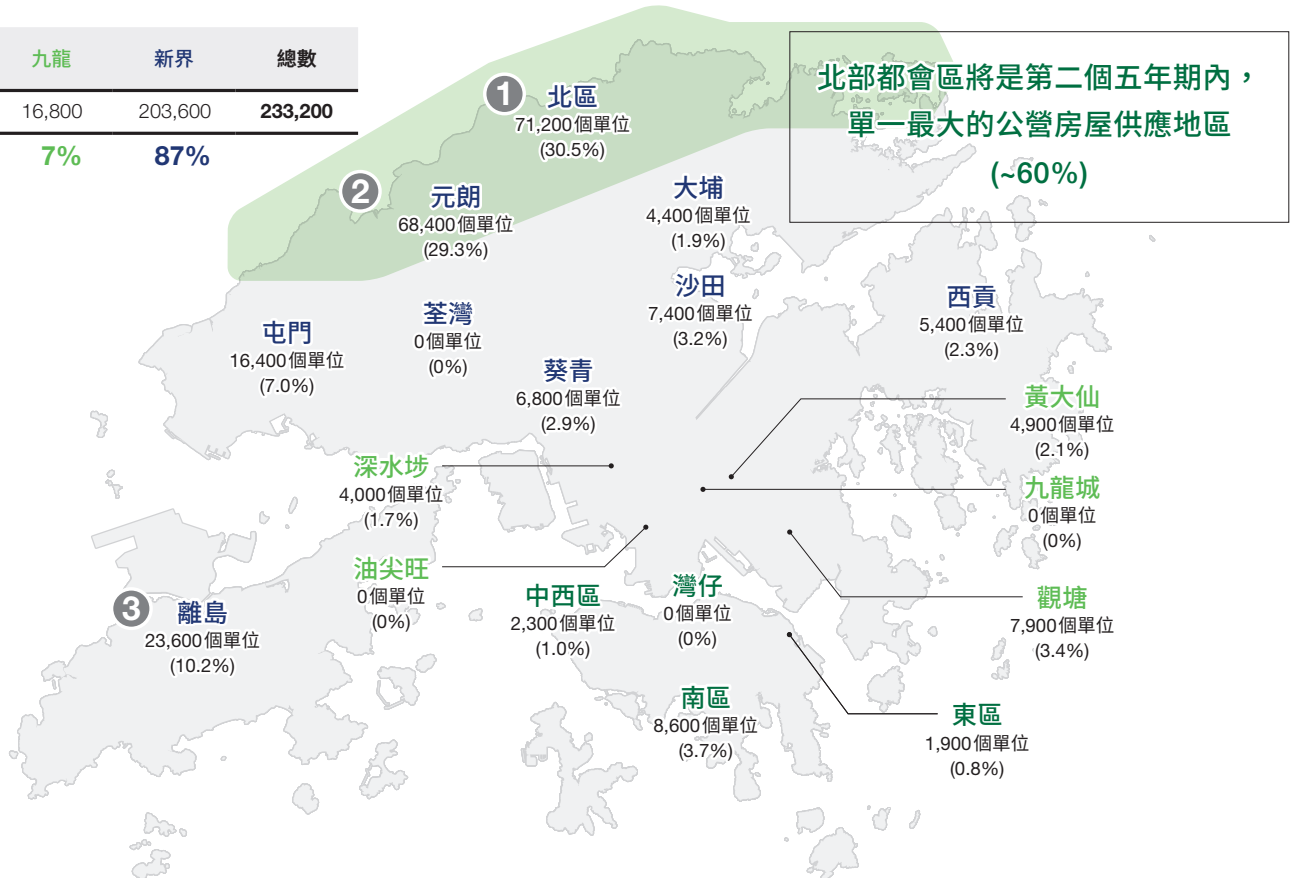
據前文就十年公營房屋落成量的分析顯示，三個情景之中有兩個都能達到《長策》目標，這為我們對未來公營房屋供應的正面看法提供了一定的支持。然而，凡事不宜過分樂觀，考慮到預計在第二個五年期內落成的個別公營房屋用地可能面臨潛在發展障礙，風險因素將繼續存在。

按土地來源細分公營房屋預計落成量，可見第二個五年期間將有58%來自改劃用地。這個比例高於第一個五年期的43%，令土地改劃將成為影響公營房屋用地準時交付，並達致「頭輕尾重」供應承諾的關鍵因素。更重要的是，與第一個五年期內大部分改劃用地來自政府土地的情況不同，第二個五年期的改劃用地大多牽涉較複雜的收地和土地清理程序。

北部都會區將是第二個五年期內，單一最大的公營房屋供應地區……

圖11. 2028/29–2032/33年度各區公營房屋落成量預測

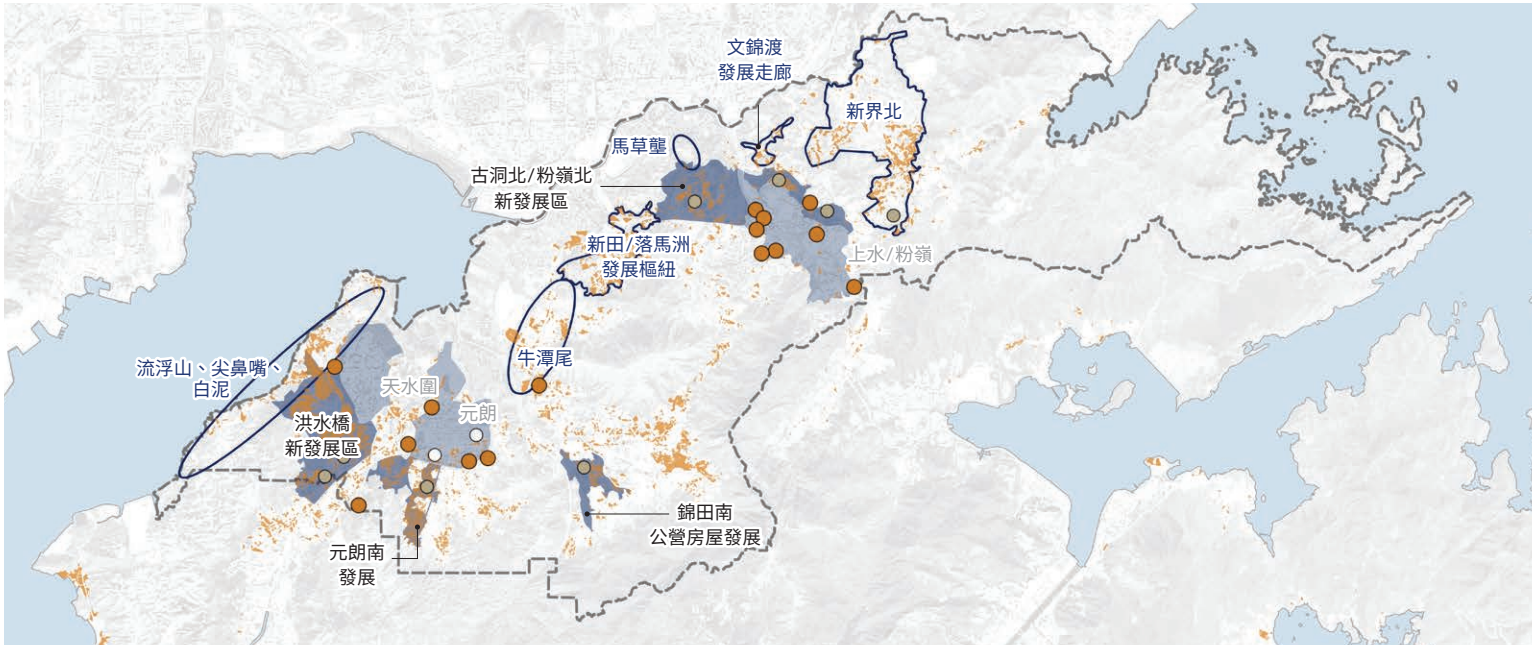
	港島	九龍	新界	總數
單位數量	12,800	16,800	203,600	**233,200**
	6%	**7%**	**87%**	



資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會，以及團結香港基金

……但由於北部都會區預計有一半供應均來自土地改劃，因此仍有機會出現波折

圖12. 2028/29—2032/33年度北部都會區內預期公營房屋落成量的地理分布[1] [2]



棕地
現有新市鎮
已規劃的新發展
擬議的新發展區（研究進行中）
預計在第二個五年期落成，來自土地改劃的公營房屋用地
預計在第二個五年期落成，來自新發展區的公營房屋用地
預計在第二個五年期落成，來自其他來源的公營房屋用地

註：[1] 此地圖僅供參考。所有資訊都是真誠地提供的。然而，對於任何資訊的準確性、充分性、有效性、可靠性、可用性或完整性，我們不作任何陳述或保證
[2] 截至2023年3月31日的最新資料

資料來源：發展局、規劃署

我們預期未來公營房屋落成量在地理分布上將出現明顯的變化，並突顯了第二個五年期面臨的潛在挑戰。對比**圖6**及**圖11**，預計新界的落成量將從第一個五年期的65%，大幅上升至第二個五年期的87%。

必須強調的是，北部都會區（大致涵蓋北區及元朗區範圍）在第二個五年期將成為公營房屋供應的單一最大來源，提供約139,600個單位，佔總落成量六成，使其成為實現「頭輕尾重」供應承諾的重要支柱。

從**圖12**中，我們可以更清楚地看到北部都會區內預計在第二個五年期間落成的公營房屋項目分布。其中超過半數，亦即約70,000個單位，將來自已規劃或擬議的新發展區範圍以外的改劃用地，這些用地一般都需要進行收地及土地清理，其中較顯著的例子包括位於沙埔、十八鄉、大旗嶺及華山棕地群的公營房屋發展用地。

換言之，「頭輕尾重」的公營房屋供應承諾能否在第二個五年期間實現，關鍵就在於北部都會區內的改劃用地是否能夠如期交付。

既然了解未來供應存在風險，我們必須主動採取措施解決潛在的波折。正如基金會在2021年7月發表的報告《提速新界城鎮化 助力香港創新天》中建議，政府應檢討目前面向土地佔用人和租戶的重置和補償制度。北部都會區內的土地佔用人和租戶可大致分為三個組別：棕地營運者、寮屋住戶及農戶。為減低他們對公營房屋項目發展的阻力，政府應為他們制訂具針對性的重置和補償方案。

公營房屋供應小結

1	**公屋平均輪候時間有望縮短至4.6年** 計及30,000伙簡約公屋的新增供應，公屋綜合輪候時間有望縮短，並在2026/27年度達到政府的目標
2	**未來十年的預計落成量有望達到360,000個單位** 提高資訊透明度及施工效率方面所展現的正面趨勢，令不明朗因素有所減少，並增加了實現「頭輕尾重」供應承諾的信心
3	**北部都會區是實現「頭輕尾重」供應承諾的關鍵** 由於其佔第二個五年期供應量的60%，加上來自土地改劃的潛在波折，意味必須要有具針對性的重置及安置策略

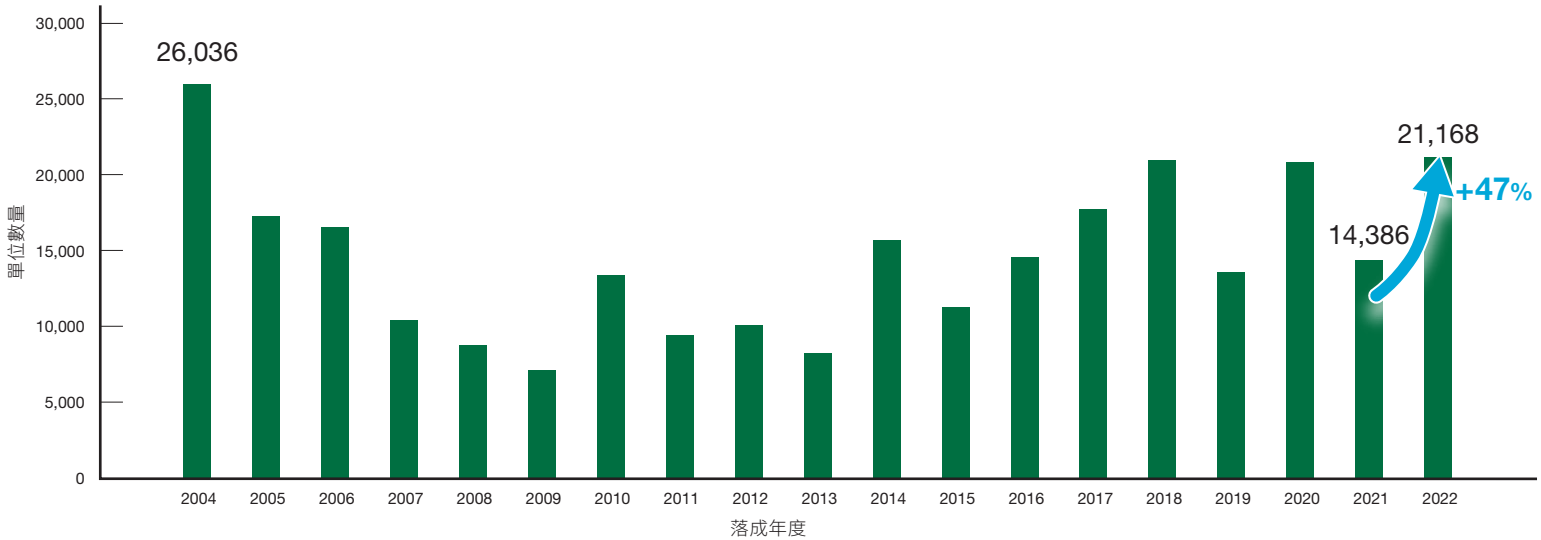
作為小結，預期在30,000個簡約公屋單位的額外供應下，公屋綜合輪候時間將有望於2026/27年度縮短至4.6年，接近政府所訂的目標。展望未來，隨著資訊透明度提高，加上建築效率提升，都能減少影響單位落成量的不穩定因素，從而增強實現公營房屋「頭輕尾重」供應承諾的信心。只要確保公營房屋用地如期交付、單位按時落成，未來十年公營房屋供應量有望達到約360,000個單位。儘管如此，實現供應承諾的關鍵，在於能否及時解決北部都會區內改劃用地牽涉的收地及土地清理等潛在波折，而這則需要政府制定一套更具針對性的重置及補償策略。

2.

私人住宅供應

2022年私人住宅落成量按年錄得顯著回升，並創下十八年來的新高

圖13. 2004–2022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

自2021年下跌至只有14,386個單位後，私人住宅落成量在2022年大幅反彈。2022年全年共有21,168個私人住宅單位落成，按年升幅達47%，是過去五年來第三度超越20,000個單位的水平。

再往前追溯的話，2022年的私人住宅單位落成量是自2004年錄得26,036個單位之後，過去十八年以來的新高。

雖然未及政府預測的較高水平，但2022年私人住宅實際落成量非常貼近團結香港基金早前的預測

圖14. 政府及團結香港基金的預測與實際落成量之比較

年份	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[1]	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 ✓

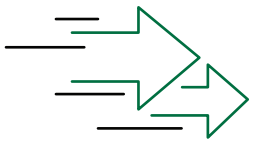
註：[1] 數字包括450個「首置」單位
資料來源：差餉物業估價署、團結香港基金

在2022年初，基金會和差餉物業估價署分別預測年內將有21,000及22,851個單位落成。最終實際落成量為21,168個單位，這比政府估算數字低7%，但與基金會的估算數字非常接近，相差只有0.8%。

回顧過去七年基金會對於私人住宅落成量的預測，有五次都比差餉物業估價署更加準確，包括2016、2018、2019、2021及2022年。

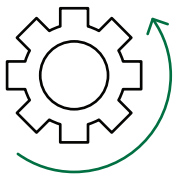
2022年《施政報告》提出不同政策措施，將改變未來私人住宅的供應前景

圖15. 2022年《施政報告》中私人住宅相關政策措施



提速

- 精簡與發展相關的**法定及行政程序**，以減少生地變熟地所需的時間
- 大規模項目：
  13年 → 7年
- 非大規模項目：
  6年 → 4年
- **放寬申請強拍門檻**至六至七成業權，加快業權統一以利老舊市區重建



提效

- 制訂並定期公布**未來十年熟地的供應預測**，提高透明度，便利監察工作進度
- 成立「專責審批組」以**加快審批建築圖則申請**，令約八成申請可於首次或第二次呈交時獲得批准

提量

- 在未來五年(2023/24–2027/28年度)準備好透過政府賣地或鐵路物業發展，供應市場興建**不少於72,000個單位**的土地
- 推展**小蠔灣車廠項目**以提供約10,000個私人住宅單位，首批居民將於2030–2032年間陸續入伙
- 繼續審批收到的**土地共享先導計劃**申請(截至2023年4月，五宗之中已有三宗獲得原則性同意)

資料來源：2022年《施政報告》、團結香港基金

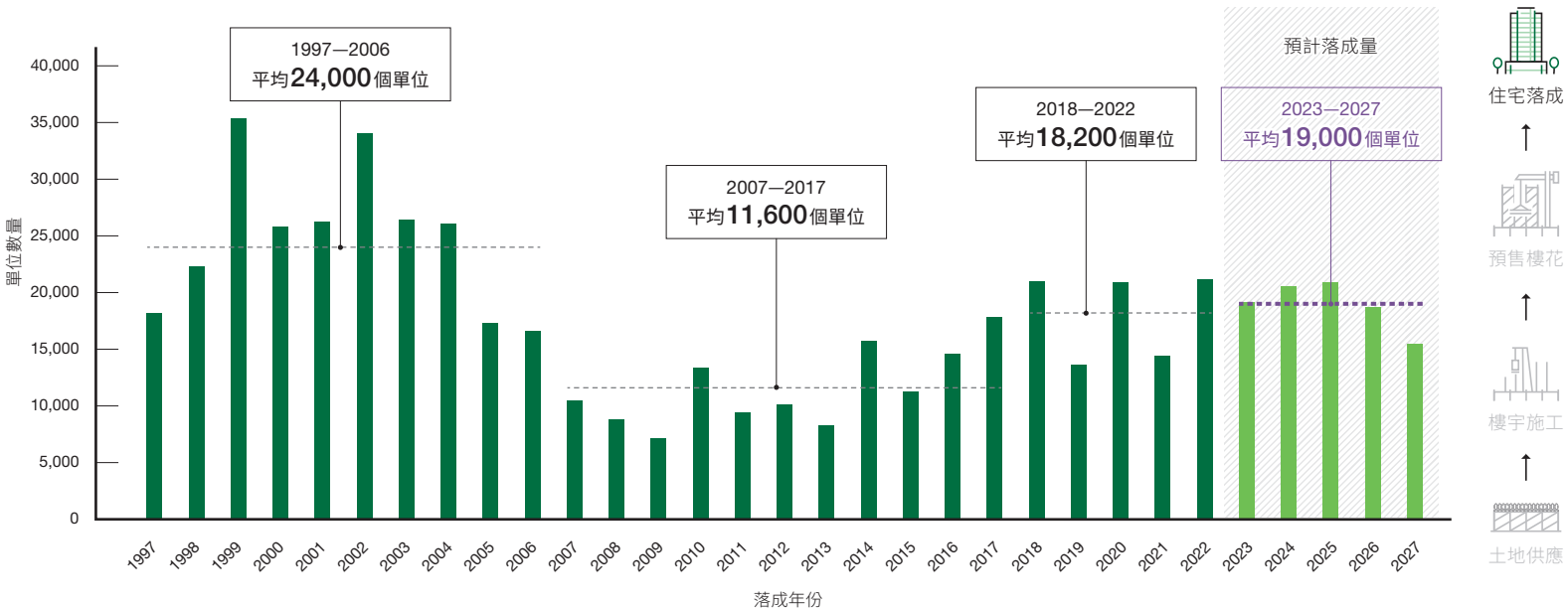
基金會在2022年5月發表的報告《短期供應已技窮 長遠儲備現暗湧》中曾發出警告，由於當時已知的土地來源正在迅速消耗，因此各新發展區的土地能夠實現交付之前，私人住宅供應將面臨供應斷層。然而，2022年《施政報告》提出了多項有機會影響私人住宅供應的政策措施，因此供應前景在此後已經有所改變。

如**圖15**所示，有關主要措施可大致劃分為「提速」、「提效」和「提量」三個類別，與基金會於2022年1月發表的報告《拆牆鬆綁 精簡程序 速解「十二萬伙急」短缺》的三大建議方向吻合。

我們在進行最新的私人住宅供應預測時，已假設上述政策措施都得以成功落實。

未來五年私人住宅落成量預期將會維持在相對較高的水平

圖16. 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

我們預計2023至2027年的私人住宅單位落成量將維持在相對較高水平，而每年平均落成量為19,000個單位，較過去五年的18,200個單位為多。這些數字均遠高於2007至2017每年平均11,600個單位的水平。**（有關2023至2027年間未來私人住宅落成量預測中的個別項目詳情，請參閱附錄II）**

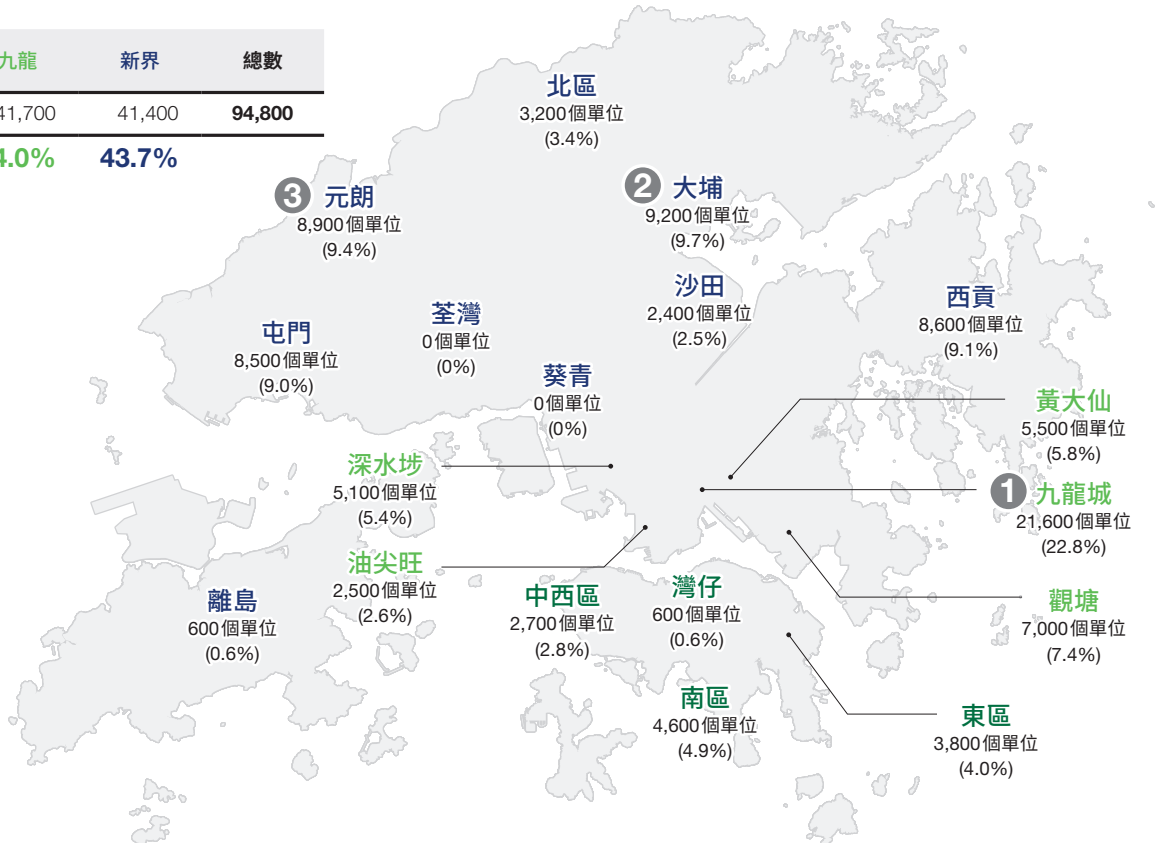
相比去年預測2022至2026年每年平均落成量為17,300個單位，今年的五年期滾動預測落成量修訂為2023至2027的每年平均19,000個單位。主要原因是一些主要發展項目在2022/23年完成了土地行政程序，將會額外供應約9,000個單位。

為了進一步驗證我們對未來五年的供應預測，我們亦審視了私人住宅發展周期中各項領先指標的趨勢**（詳見圖18至圖22）**。其中不少指標均呈現正面趨勢，與我們由下而上的預測結果相印證，這點將在後文進行討論。

九龍城、大埔，及元朗預計為未來五年的三大私人住宅供應地區

圖17. 2023–2027年各區私人住宅落成量預測

	港島	九龍	新界	總數
單位數量	11,700	41,700	41,400	**94,800**
	12.3%	**44.0%**	**43.7%**	



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

在深入探討各項領先指標前，以下我們將先按地區細分私人住宅的預計落成量，當中九龍城（包括啟德）、大埔及元朗將是未來五年的三大供應地區。該段期間內，三區合共將佔整體新落成私人住宅單位超過40%。

九龍城（包括啟德）將在未來五年內提供約21,600個單位，即佔新落成私人住宅單位總數約23%。大部分供應將來自政府拍賣的啟德前跑道區用地，以及何文田站的兩個住宅發展項目。

大埔將提供約9,200個單位，預計成為落成量的第二大來源。當中大部分單位供應將來自位於十四鄉和白石角的大型住宅發展項目。

而元朗則將提供約8,900個單位，包括位於洪水橋的約1,400個單位，以及鄰近元朗站和錦上路站的大型住宅發展項目合共提供的約3,800個單位。

不但2022年獲批預售樓花的單位數量在十年內第二次突破20,000個單位的水平……

圖18. 2013–2022年獲批預售樓花同意書的單位數量

資料來源：地政總署、團結香港基金

在細分了各區的私人住宅預計落成量後，以下我們將闡述預示未來五年落成量的各項領先指標。

第一個指標是申請預售樓花同意書的趨勢。由於除重建項目外，香港所有新推出的住宅項目均須事先申請預售樓花同意書，方可作樓盤開售，因此有關數字可用作估計短期內可供出售的單位數量，亦可作為未來一至兩年落成單位數目的領先指標。

在2022年，地政總署發出了38個住宅發展項目的預售樓花同意書，共涉及21,078個單位。這是在過去十年內，獲批預售樓花同意書的單位數量第二次錄得超過20,000個單位的水平。

……而且錄得相當數量的待批預售樓花單位，因此預示近期落成量將會偏高

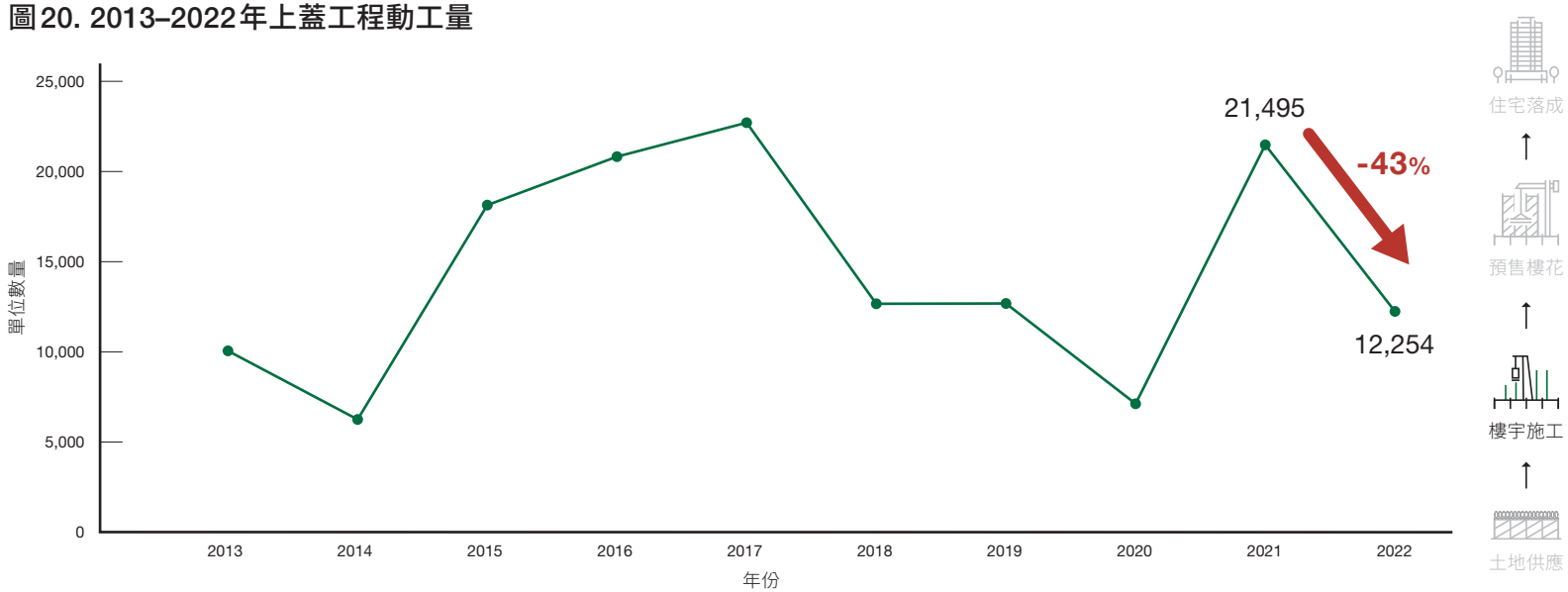
圖19. 2013–2023年待批預售樓花同意書的單位數量

資料來源：地政總署、團結香港基金

除了有更多獲准推售的單位，同時還有相當數量的單位正蓄勢待發，一經當局審批即可推出市場。2021年底至2022年初期間，預售樓花申請數字急升，並在2022年3月升至24,834個單位的水平。雖然這數字在近月有所放緩，並在2023年3月回落至18,699個單位的水平，但仍處於近期高位，亦預示着未來一至兩年落成量將會達到較高水平。

雖然2022年上蓋工程動工量按年有所下跌……

圖20. 2013–2022年上蓋工程動工量



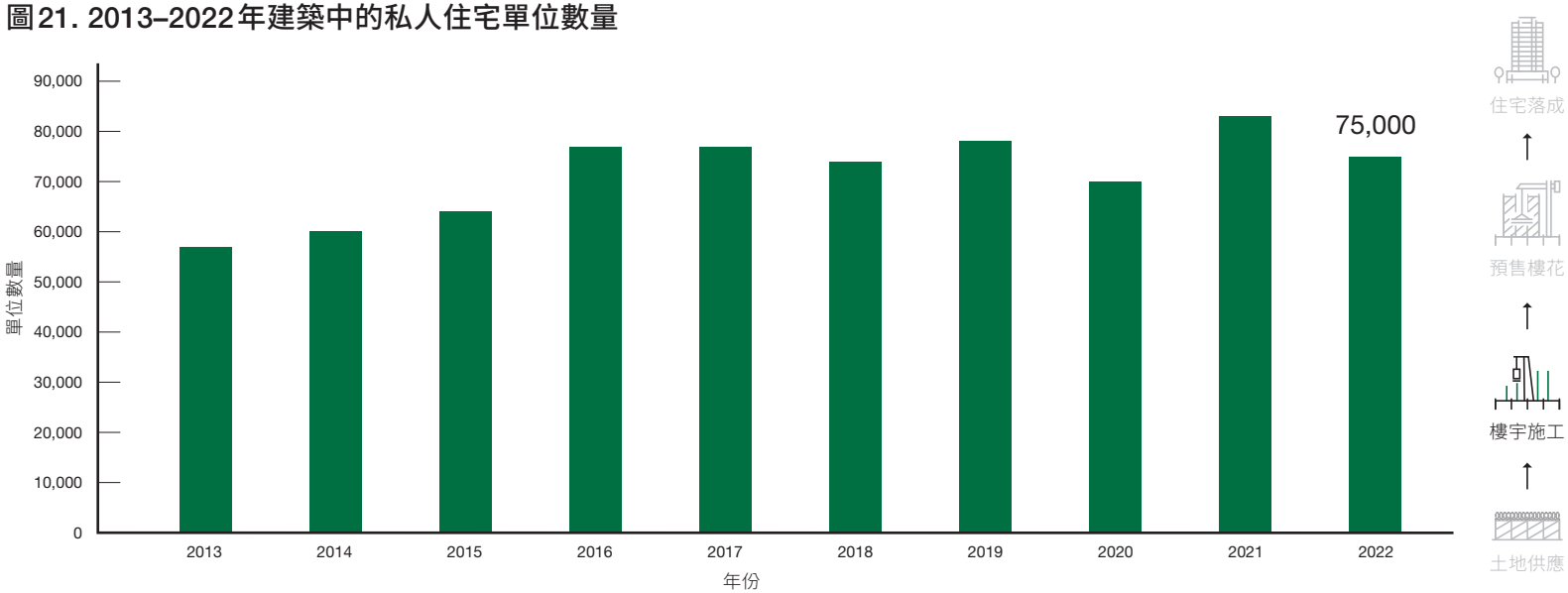
資料來源：屋宇署、團結香港基金

第二個指標是樓宇施工的趨勢。屋宇署資料顯示，在2022年開展建築及上蓋工程的單位數目為12,254個，較2021年錄得的21,495個大跌43%。

撇除2022年初來自第五波疫情的影響，其他因素還包括2022年下半年的市場氣氛轉變。隨著銷售速度放緩及售出比率下降，亦導致貨尾積存量上升。相應地，發展商亦對於其工程進度進行調整，導致2022年的上蓋工程動工量有所下跌。

……但建築中的私人住宅單位數量仍然徘徊在近年高位，預示短期內落成量將維持高企

圖21. 2013–2022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

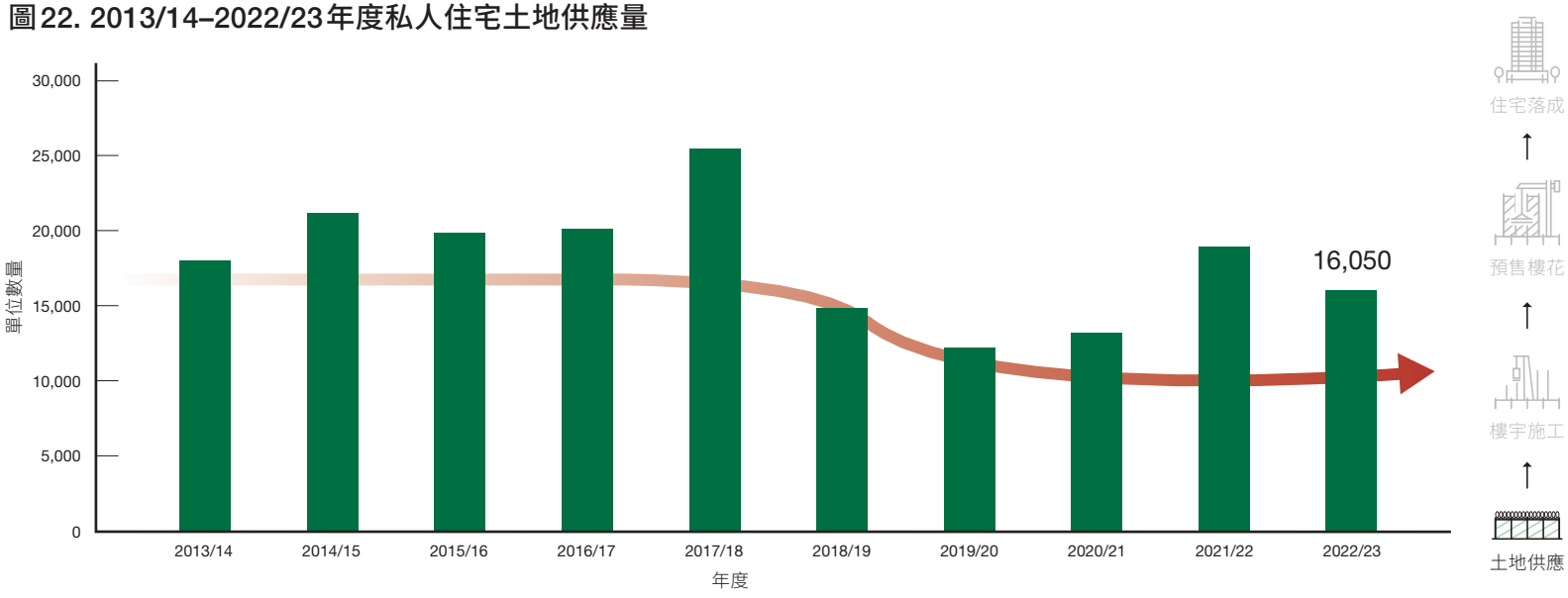
然而，通過比對上蓋工程動工量及房屋局發布的建築中私人住宅單位數量，我們便能更清楚地掌握全局。

由於2022年新落成單位數量(21,168個單位)多於同年的建築及上蓋工程動工量(12,254個單位)，如**圖21**所示，這說明了2021至2022年期間建築中單位數量的下跌。

儘管如此，建築中的私人住宅單位數量仍達到75,000個，處於近期高位。由於在單位落成之前，上蓋工程一般需時兩至三年，因此短期內私人住宅單位落成量仍將維持較高水平。

然而，由於自2017/18年起私人住宅熟地供應減少，預計未來五年過後落成量將出現下跌

圖22. 2013/14–2022/23年度私人住宅土地供應量



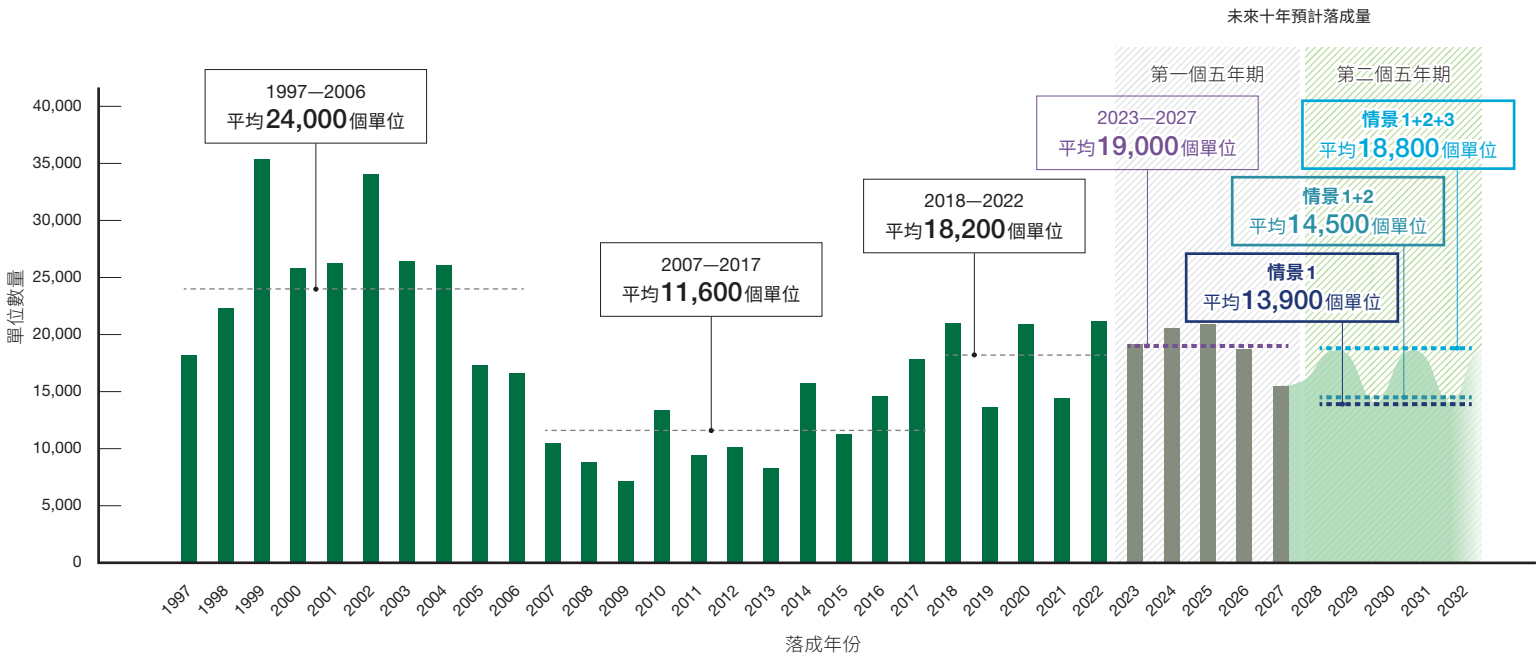
資料來源：地政總署、團結香港基金

第三個指標是預計熟地供應的可建私人住宅單位數目。然而，相比另外兩個私人住宅發展周期中的領先指標，熟地供應的趨勢並不理想。雖然在2013/14至2017/18年度的五年期間，熟地供應的可建住宅單位數目都接近或超過20,000個水平，但這在2017/18年度後發生了變化。

這是由於政府在2018年修訂了《長策》中目標的公私營房屋供應比例，由六四比改為七三比。相關影響隨即浮現，私人住宅熟地供應在2018/19年度驟減並在其後停滯。雖然在2021/22年度曾有所回升，卻只是曇花一現，隨後在2022/23年度再次下跌至16,050個單位的水平。

在精簡法定及行政程序發揮作用的預期下，未來十年的供應前景有所改善

圖23. 1997–2032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

今年，我們繼續就未來十年的私人住宅落成量進行獨家預測，並按最新的發展對預測方法進行了調整。**（有關預測方法，詳見圖24）**

整體而言，假如2022年《施政報告》中提出的各項措施，特別是精簡法定及行政發展程序的措施，都能成功落實，我們認為未來十年的私人住宅供應前景將有所改善。

北部都會區的發展將影響第二個五年期的私人住宅落成量，是其下跌或趨向穩定的決定性因素

圖24. 2028—2032年私人住宅單位預計落成量的情景分析

關鍵組成部分		預計落成量		
		五年總數 2028—2032	年度平均 2028—2032	
情景1 [1]	▶ 已知熟地 ▶ 新發展區 ▶ 未來鐵路土地供應 ▶ 市區重建局項目 ▶ 私人重建項目 ▶ 在北部都會區外正在進行地政及/或規劃程序的主要私人項目	69,700個單位	13,900個單位	**情景1： 13,900個單位**
情景2 [2]	▶ 在北部都會區內正在進行規劃程序，且所在範圍並**未有開展規劃研究**的主要私人項目	2,800個單位	600個單位	**情景1+2： 14,500個單位**
情景3 [2]	▶ 在北部都會區內正在進行規劃程序，且所在或鄰近範圍**已開展或完成規劃研究**的主要私人項目	21,600個單位	4,300個單位	**情景1+2+3： 18,800個單位**

註：[1] 基於現有市場資訊及政府已公布的造地計劃時間表估算

[2] 截至2023年3月31日的最新資料

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

與2023至2027年的私人住宅落成量預測相比，2028至2032年這五年間的預測更具不確定性。因此我們設計了三個情景，以便評估不同因素變化下的私人住宅落成量。假設2022年《施政報告》中各項精簡法定及行政發展程序的措施得以成功落實，我們過去採用的方法，即比對各土地供應來源不同程度的供應進展，已經不符現狀。考慮到目前最新發展，各類私人住宅發展項目能否順利開展，將成為私人住宅長遠落成量的決定性因素。

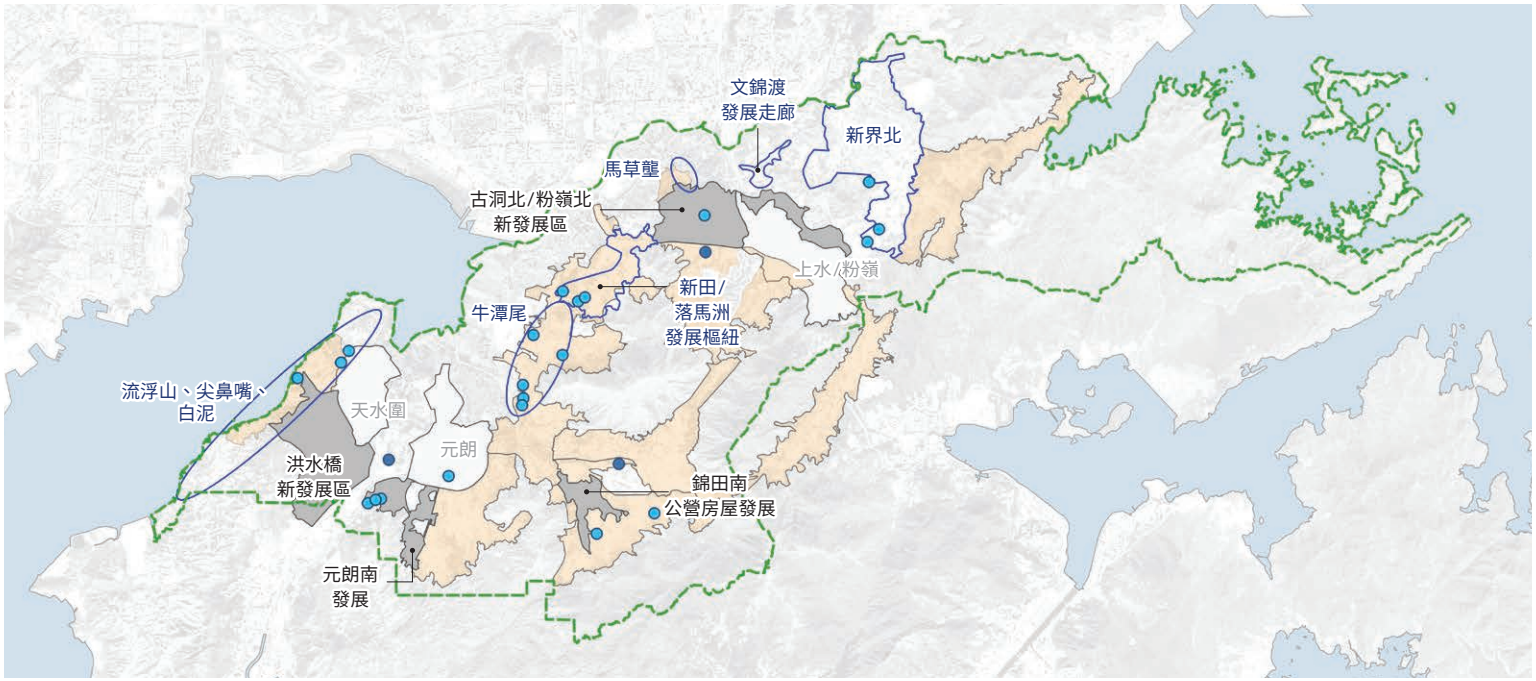
在情景1中，落成量預測的關鍵組成部分包括目前已知並根據各政府部門、法定機構及發展商最新披露，而相當肯定將獲推進的發展項目，以及北部都會區外正在進行地政及/或規劃程序的主要私人項目。假如熟地供應能按照發展局在2022年10月公布的《未來十年可供發展土地供應預測》時間表落實，且所有其他項目均繼續按目前速度推進，我們預期於2028至2032年的五年期間，來自各土地供應來源的年均私人住宅落成量約為13,900個。這個數字與我們去年預測的最樂觀情景相符，反映長遠私人住宅供應的速度正在加快。

情景2包括北部都會區內正在進行規劃程序，且所在範圍並未有開展規劃研究的主要私人項目，而這些項目將經由城市規劃委員會逐一審批。這些項目一般都比較接近新發展區，附近亦有基於規劃條件發生改變，而成功獲得通過的相似先例。雖然情景2的不確定性較情景1為高，但假設情景2所包括的項目都獲准推進，這將在情景1的年均落成量基礎上額外增加600個單位，從而令2028至2032期間的年均私人住宅落成量達到14,500個單位。

情景3包括北部都會區內正在進行規劃程序，且所在或鄰近範圍已開展或完成規劃研究的主要私人項目。這些位於已開展規劃研究範圍的項目，主要是位於牛潭尾、新田/落馬洲發展樞紐等地區，在本報告撰寫時仍處於前期研究階段的項目。為避免阻礙正在進行的土地用途規劃，這些項目不太可能在2023或2024年規劃研究完成之前獲得批准。至於鄰近已完成規劃研究範圍的項目，由於這些項目不在過往的規劃研究範圍內，因此除非規劃條件發生改變，否則城市規劃委員會一般不會考慮通過這些項目。然而，如果情景3所包括的項目的發展潛力得到釋放，這將在情景1和情景2疊加的年均落成量基礎上額外增加4,300個單位，令累積的年均落成量總數達到18,800個單位。

正在進行的規劃申請展現了北部都會區的發展潛力，並與團結香港基金早前識別的潛在發展區高度重疊

圖25. 北部都會區內正在進行規劃程序的主要私人發展項目的地理分布[1] [2]



- 現有新市鎮
- 已規劃的新發展區
- 擬議的新發展區（研究進行中）
- 團結香港基金識別的潛在發展區（需作進一步研究）
- 正在進行規劃程序的主要私人項目（情景 2）
- 正在進行規劃程序的主要私人項目（情景 3）

註：[1] 此地圖僅供參考。所有資訊都是真誠地提供的。然而，對於任何資訊的準確性、充分性、有效性、可靠性、可用性或完整性，我們不作任何陳述或保證

[2] 截至2023年3月31日的最新資料

資料來源：發展局、規劃署

從**圖25**中，我們可以更清楚地看到情景2及情景3各項目的地理分布，與基金會於2021年7月發表的報告《提速新界城鎮化 助力香港創新天》中所識別的潛在發展區的分布高度重疊。表面證據顯示，這些潛在發展區多屬於未被充分利用的平坦土地。雖然目前新界地區的最高容許地積比率一般可達到5至6倍，但在新市鎮及/或新發展區範圍以外，有關數字往往會大幅下降。鑑於這些潛在發展區均鄰近各新發展區，具備潛在協同效應，因此北部都會區內尚有未被釋放的巨大發展潛力。

值得注意的是，即使情景1及情景2的所有項目均得以推進落實，預期2028至2032年間14,500個單位的年均私人住宅落成量，依然不足以維持在2023至2027年間19,000個單位的水平。只有釋放北部都會區的發展潛力，從而令情景3的項目有望推進，長遠私人住宅落成量才能維持在2023至2027年間的水平。

換言之，北部都會區將左右私人住宅落成量在第二個五年期(2028–2032)會否逐漸減少，還是趨向穩定。

然而，由於開埠後新界規劃長期「放任不管」所造成的歷史遺留問題，很多必要的基建設施尚未齊全，實難滿足政府於2022年10月發表的《北部都會區發展策略》文件所規劃的250萬人口需求。

要解鎖這些潛在發展區，我們無可避免需要面對一些主要規劃考量，包括交通、排污、保育及厭惡性設施的處理。這些規劃挑戰需要較長時間方有可能達成共識及獲得解決，因此相比其他問題顯得更為突出。

而目前北部都會區尚處於前期研究及規劃階段，因此正是正面解決這些重大規劃問題的最佳時機。

私人住宅供應小結

1	**預計2023—2027年的年均落成量為19,000個單位** 這比2018–2022年18,200個單位的數字有所改善，並與私人住宅發展周期中各項領先指標所顯示的正面趨勢相吻合
2	**然而，2028—2032年的年均落成量或會下降至13,900個單位** 雖然已納入了精簡程序的正面影響，但目前已知的項目並不足以令2028–2032年的落成量維持在目前的水平
3	**北部都會區是穩定長期供應量的關鍵** 鑑於北部都會區內尚有大量未釋放的發展潛力，政府必先解決包括交通、排污、保育，以及厭惡性設施等挑戰

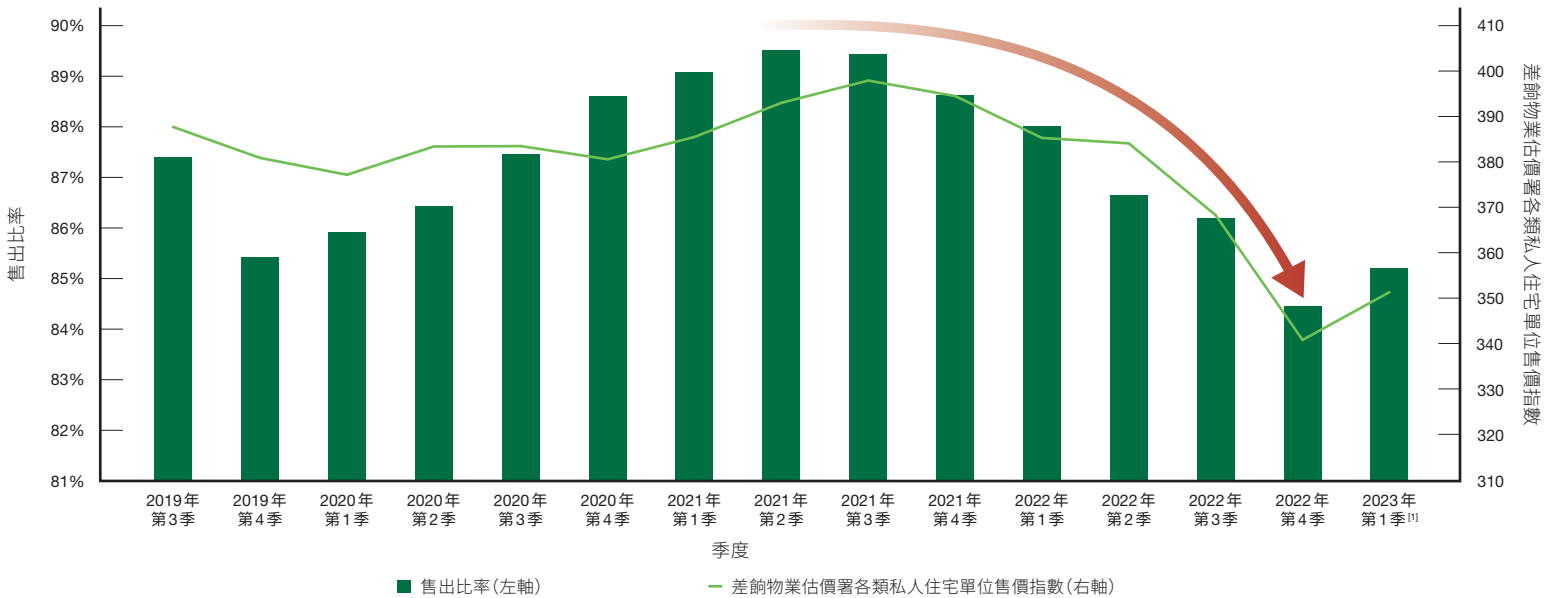
作為小結，私人住宅發展周期的各項領先指標呈現正面趨勢，反映2023至2027年期間的年均落成量有所改善並可達到19,000個單位，與過去幾年比較處於相對較高水平。然而，儘管已計及精簡法定及行政發展程序的影響，但根據目前已知的項目，我們估計2028至2032年的年均落成量可能會減少至只有13,900個單位。因此，要穩定長遠供應，關鍵在於釋放北部都會區內的巨大發展潛力。為此，政府需要解決諸如交通、排污、保育及厭惡性設施等實際挑戰。

3.

解讀市場動態

隨著2022年下半年市場氣氛轉淡，主要一手私人住宅項目的售出比率也有所下跌

圖26. 2019–2023年主要一手私人住宅項目售出比率與差餉物業估價署私人住宅單位售價指數之比較

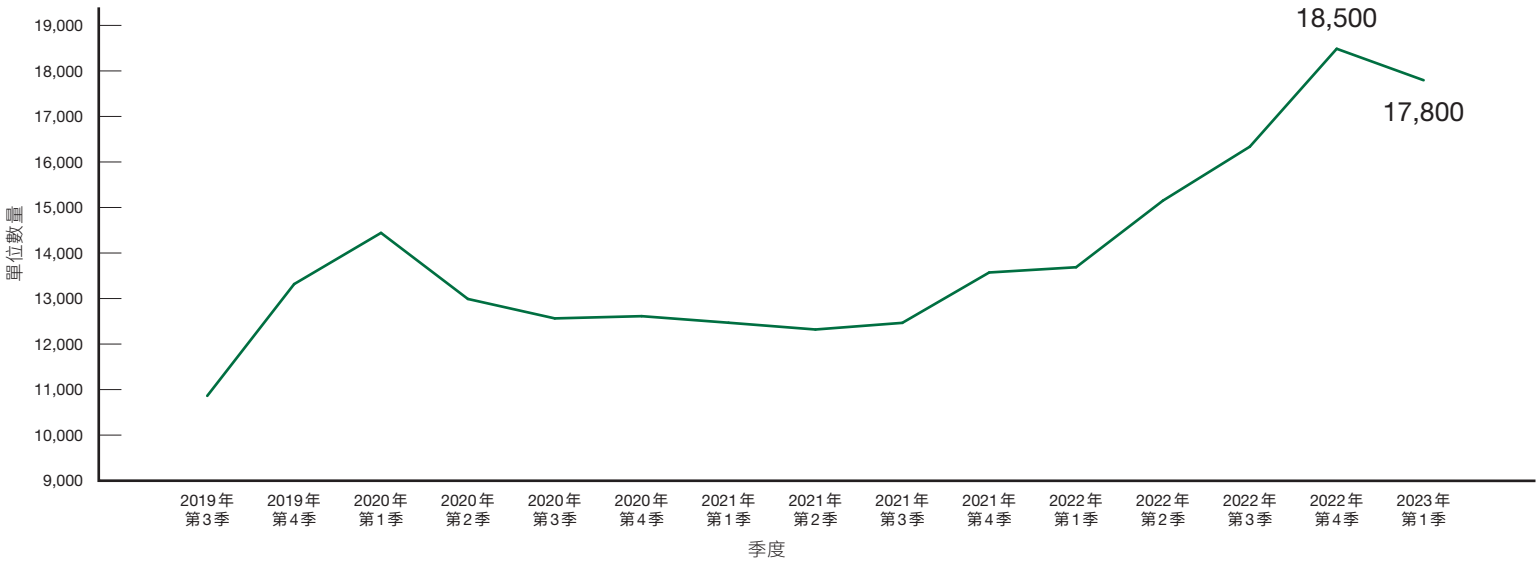


註：[1] 2023年第1季的差餉物業估價署各類私人住宅單位售價指數為截至2023年3月的臨時數字
資料來源：差餉物業估價署、土地註冊處、中原數據，以及團結香港基金

在息率上升和股票市場波動的大環境影響下，整體私人住宅市場信心在2022年下半年下滑並產生骨牌效應，連帶成交量、銷售步伐、售出比率及住宅樓價均一併下跌。如**圖26**所示，主要一手私人住宅項目的售出比率在2022年出現明顯下跌，同時差餉物業估價署的私人住宅單位售價指數亦有所回落，而且下半年的下跌速度明顯加快。然而，在踏入2023年第1季後，兩者均見有所反彈。

因此，主要一手私人住宅項目貨尾單位數量升至近年新高

圖27. 2019–2023年主要一手私人住宅項目貨尾單位數量

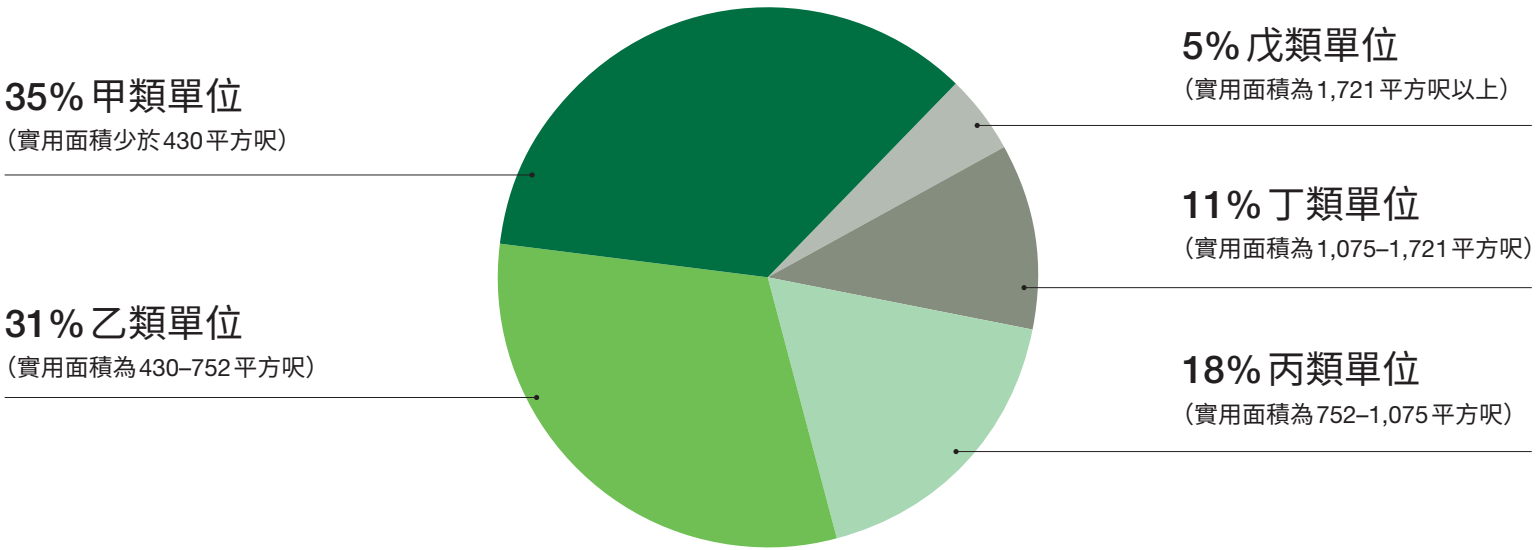


資料來源：房屋局、中原數據、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

隨著銷售步伐放緩及售出比率下跌，主要一手私人住宅項目貨尾單位數量亦出現積壓的情況。數字在2021年底至2022年初開始逐漸增加，其後更急速上升，到去年第四季達到18,500個單位的近年高位。雖然數字在此後有輕微回落，但仍然在2023年第1季錄得17,800個單位。

在一手私人住宅項目貨尾單位中，甲類單位(即小型單位)佔最大比例

圖28. 2023年第1季主要一手私人住宅項目貨尾單位比例(按單位類別分布)



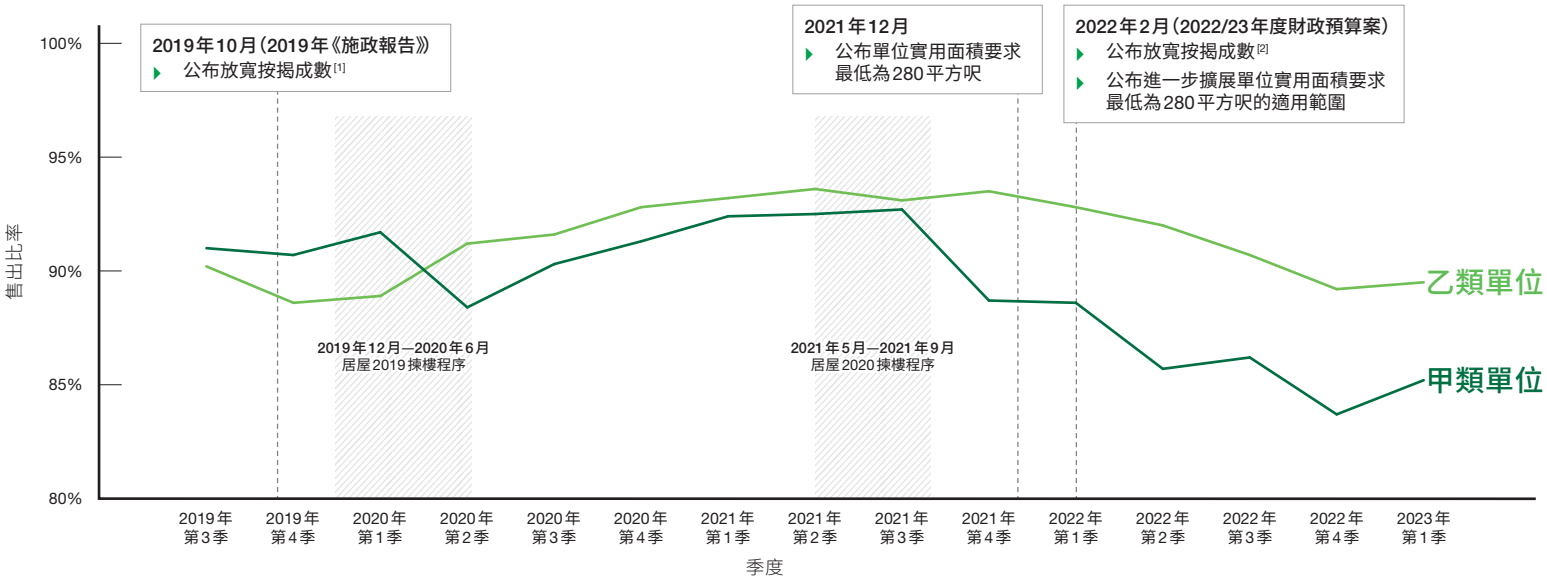
資料來源：房屋局、中原數據、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

按單位類別細分，截至2023年第1季的主要一手私人住宅項目貨尾單位之中，實用面積少於430平方呎的甲類單位佔最大比例。儘管這一點或會令人因而斷定小型單位是最不受歡迎的單位類別，但這還是言之過早。

要判斷市場對不同單位類別之間的偏好，售出比率是一個更精準，且更加合適的衡量方式。

隨著資助房屋供應有所增加，以及放寬按揭成數令買家購買力上升，導致小型單位的吸引力有所下降

圖29. 2019–2023年主要一手私人住宅項目售出比率（按單位類別分布）



註：[1] 可申請最高九成按揭貸款的樓價上限由四百萬元提升至八百萬元，而可申請最高八成按揭貸款的樓價上限由六百萬元提升至一千萬元

[2] 可申請最高九成按揭貸款的樓價上限由八百萬元提升至一千萬元，而可申請最高八成按揭貸款的樓價上限由一千萬元提升至一千二百萬元

資料來源：房屋局、中原數據、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

近年來，香港高企的樓價對市場行為產生了重大的影響。面對負擔能力下降，有意置業的人士只能「將貨就價」，才能登上置業階梯，而這往往意味著放棄居住空間以換取一個較低總價的單位。這個現象在2020年第一季前已經出現，當時甲類單位的售出比率穩超90%，高於實用面積介乎430至752平方呎的乙類單位。

然而，如**圖29**所示，兩個關鍵因素的出現，改變了市場生態。在需求方面，按揭成數規例於2019年10月和2022年2月經過兩輪放寬，顯著地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。兩輪放寬之後，可申請最高八成按揭貸款的樓價上限，由600萬元上調至1,200萬元。而首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限，則由400萬元上調至1,000萬元。隨著所需首期金額大幅降低，有意置業的人士不再被局限於購買納米單位或小型單位。上述改變亦在售出比率的走勢中有所反映，從2020年第二季開始，乙類單位的售出比率就超過了甲類單位，並維持至今。加上2022年下半年樓價出現調整，過往只能負擔納米單位的買家，如今可以負擔一房單位，而之前打算購置一房單位的買家，如今則可以考慮購置兩房單位。儘管市場氣氛低迷，這種替代效應卻加大了甲類單位與乙類單位售出比率之間的差距。

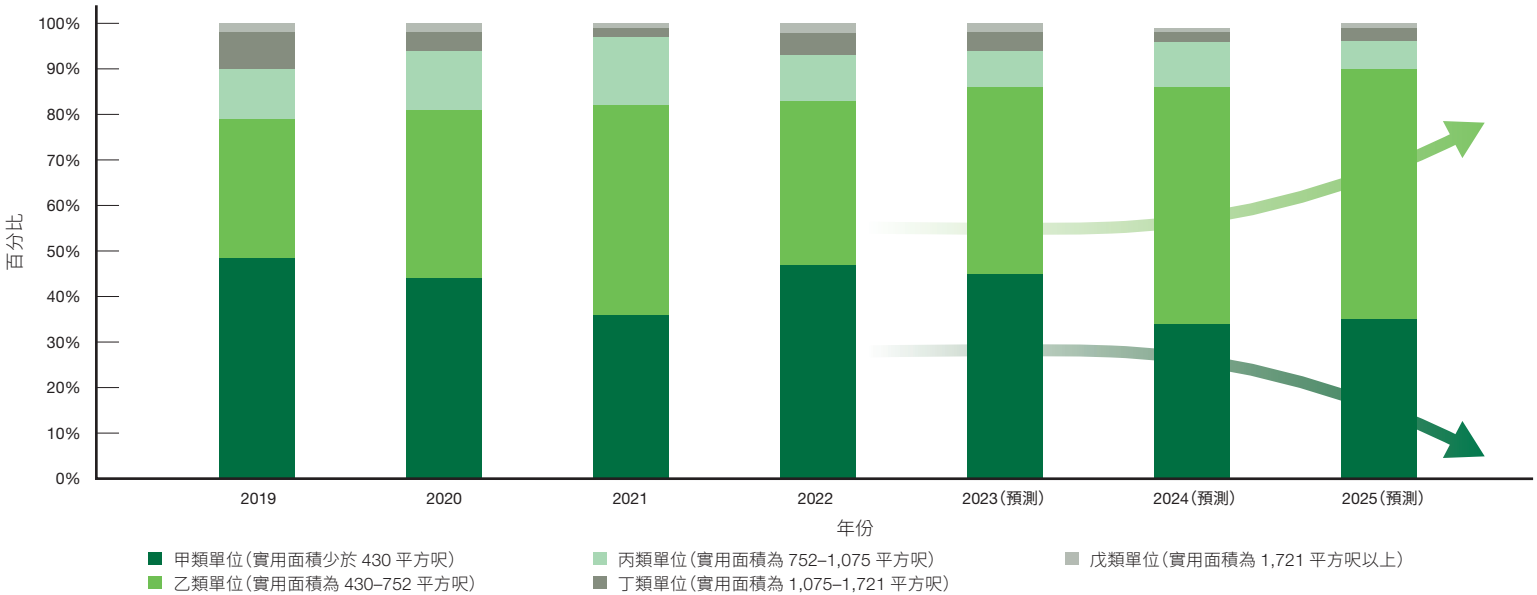
在供應方面，資助房屋供應的增加，在私人住宅市場的納米單位和小型單位以外，提供了具競爭力的替代選項。由於用同樣樓價能購買更大的居住空間，預算有限並只能在私人市場勉強透過納米單位和小型單位上車的有意置業人士，因而都傾向轉投資助房屋市場。這對於甲類單位的售出比率有明顯影響。在「出售居屋單位2019」及「出售居屋單位2020」揀樓程序期間及結束後的一段時間，售出比率均出現下跌，可見購買力從私人市場的甲類單位轉移至資助房屋。隨著未來資助房屋供應穩定增長，預期這個現象將會持續。對比「出售居屋單位2017」時只有2,120個單位推售，「出售居屋單位2019」及「出售居屋單位2020」的單位推售量分別增加至4,904及7,047個。而在本報告撰寫時最新的「出售居屋單位2022」，推售單位更進一步升至8,926個。由於市場上出現更多可負擔的置業機會，預期部分有意置業人士情願等待新居屋推出，而不會選擇急於入市購買私人市場的小型甚至納米單位。

為逆轉住宅單位面積不斷減少以及納米單位增加的趨勢，當局在2021年12月首次宣布，在賣地表上一幅位於屯門的政府土地設立最低單位面積要求，訂明每個單位的實用面積不少於280平方呎。該規定亦適用於其他政府主導的土地供應來源，包括鐵路項目和市建局項目。其後，政府自2022年2月起，將有關要求進一步擴展至所有土地契約修訂及/或換地的私人住宅項目。

隨著政府明確表達提升居住空間的立場，加上有利的供需因素，相信首次置業人士為了成功登上置業階梯而不問面積、只要較低總價入市的日子即將完結。

預期新落成小型單位的比例將會下降，而未來數年將有更多的中型單位落成

圖30. 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)

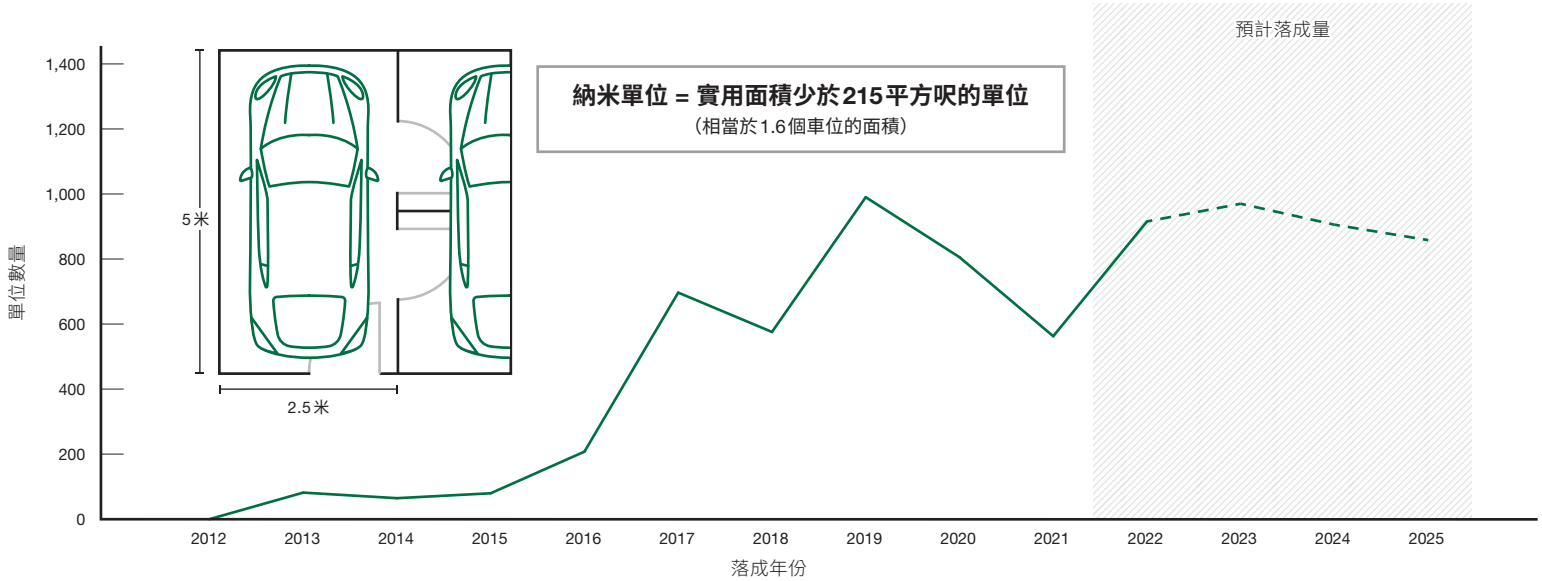


資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

這些變化亦開始在設計及建築階段浮現。透過分析截至本報告撰寫時最新公布的售樓説明書及建築圖則所披露的資料，2022年及2023年可能成為小型及中型私人住宅單位落成量的分水嶺。在2022年，甲類單位的落成量達到9,881個，創自1988年以來34年的新高，並佔該年總落成量的47%。然而，由於樓價仍然高企，且甲類單位依然存在一定需求，預期這類單位的比例將在2023年以後逐漸下降，2024年及2025年將會有更多乙類單位落成。

納米單位落成量預期將持續增加，並在2024至2025年漸趨平穩

圖31. 2012–2025年納米單位的實際及預計落成量



資料來源：屋宇署、各發展商的售樓說明書，以及團結香港基金

在甲類單位之中，預期在上述市場狀況轉變下，對於納米單位的影響最大。參考在本報告撰寫時的最新城市規劃及建築圖則申請，有跡象顯示發展商不再一窩蜂地興建更多納米單位。然而，由於有不少先前獲批的住宅項目，在2021年12月及2022年2月政府實施住宅單位最低面積要求前，已經進入施工階段，因此最低面積要求對納米單位的影響將以漸進形式浮現。參照已公開的售樓說明書及建築圖則，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。

總結

1	**總房屋供應量有望達到《長遠房屋策略》430,000個單位的目標** 由於資訊透明度、施工效率，以及精簡程序方面均展現正面趨勢，未來公營房屋及私人住宅的供應前景有所改善
2	**然而，達標的先決條件在於解決北部都會區的挑戰** 作為長遠房屋供應的關鍵，政府需要制定具針對性的重置及安置策略，以及妥善處理主要規劃考慮，才能實現北部都會區
3	**市場態度出現改變，並傾向於中型而非小型單位** 隨著資助房屋供應有所增加，以及放寬按揭成數令買家購買力上升，導致小型單位的吸引力有所減少，而未來數年小型單位的落成量將會下跌

經歷過去一年的衝擊和不確定性後，香港已走出新冠疫情的陰霾。加上新一屆政府積極提出新政策措施，以及相應的績效指標，我們對前景感到謹慎樂觀，解決香港土地房屋供應問題之路漸見曙光。

公營房屋及私人住宅的供應前景均有所改善，有望達到《長策》430,000個單位的目標，這是由於項目資訊透明度、建築工程效率，以及精簡發展程序所展現的正面趨勢。特別在公營房屋方面，我們預期30,000個簡約公屋單位能有效縮短公屋綜合輪候時間，

從2021/22年度6.1年的頂峰，回落至2026/27年度的4.6年，相當接近政府的目標。除此之外，隨著政府首次全面披露預計在第二個五年期間落成的公屋發展項目用地明細，實現「頭輕尾重」供應承諾的前景變得更為明確。至於私人住宅方面，私人住宅發展周期的多項領先指標均呈現正面趨勢，顯示未來五年的落成量將維持在較高水平。同時，在第二個五年期間落成的單位將受惠於精簡發展程序，我們對十年基準情景落成量預測的上調，正是反映了相關情況。

然而，這不代表未來從此就會一帆風順。北部都會區是長遠房屋供應的關鍵支柱。尤其在第二個五年期間，北部都會區不但佔整體公營房屋供應的60%，區內更有多個現正處於城市規劃申請程序的發展項目，如果這些項目得以推進落實，將能穩定私人住宅供應量。因此，實現《長策》目標的前提之一，就是全面掃除發展北部都會區的障礙，這包括來自寮屋住戶、棕地營運者及農戶的潛在阻力，以及基建設施的不足。要解決這些問題，政府需要提供更具針對性的重置方案及賠償安排，以及主動面對包括交通、排污、保育、以及厭惡性設施等主要規劃考量。

與此同時，我們看到市場行為有所改變。自2020年第二季起，乙類單位的售出比率超過甲類單位，可見首次置業人士不再需要不問面積、只要較低總價入市，才能登上置業階梯。放寬按揭規例也降低了所需首期金額，令負擔能力及購買更大面積單位的意欲有所提升。至於預算有限的上車客，資助房屋供應的穩步提升，為他們提供了可負擔的置業選項，以私人市場納米或小型單位的相同樓價，就能購買到較大面積的居住空間。市場偏好發生變化，加上政府明確表達提升居住空間的立場，均影響到未來私人住宅單位的落成趨勢。隨著未來將會有更多乙類單位落成，預期未來甲類單位的落成比例，以及納米單位的落成量，均會趨向下跌。

在本報告撰寫時，香港已再次與世界接軌，重回國際舞臺，但以往困擾社會的問題尚未完全解決。雖然土地房屋供應前景有所改善，但我們不能因此而變得鬆懈。北部都會區在未來十年將成為房屋供應的基石，但距離其實現，還需要跨越不少存在已久的障礙。要滿足市民「住大啲」的訴求，目前就是採取行動的關鍵時刻。要令香港重回「亞洲國際都會」之位，我們不但必須解決土地房屋短缺的問題，更要為提升生活質素奠定穩固基礎，不愧於香港作為一個國際大都會的地位。

附錄 I

公營房屋落成預測(2023/24)

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
葵青	青康路北第一期	900	公屋
葵青	青康路北第二期	600	公屋
葵青	麗祖路	800	公屋
沙田	乙明邨	100	房協公屋#
大埔	大埔第9區	6,800	公屋
屯門	業旺路第一期	700	公屋
新界小計		**9,900**	
深水埗	白田邨第十期	900	公屋
黃大仙	啟鑽苑	2,100	綠置居
九龍小計		**3,000**	
東區	驥華苑	200	居屋
港島小計		**200**	
2023/24合計		**13,100**	

備注：# 重建後提供額外單位
各傳統公營房屋項目的預計落成日期是根據房屋局於2023年2月16日修訂的公營房屋預測建屋量所推算；
單位數目計至最近的百位整數，由於進位原因，數字相加結果可能不等於總數

資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會、地政總署、城市規劃委員會、團結香港基金，以及各類剪報訪問

公營房屋落成預測(2024/25)

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
離島	東涌第99區	4,800	公屋
離島	東涌第100區	5,200	公屋
北區	清濤苑	800	綠置居
北區	百和路	500	房協公屋
北區	百和路	300	房協公屋*
北區	百和路	700	房協資助出售房屋
西貢	安秀苑	1,900	居屋
西貢	安達臣道石礦場R2-3號地盤	400	房協資助出售房屋
西貢	安達臣道石礦場R2-5號地盤	1,100	居屋
西貢	安達臣道石礦場R2-6號地盤	1,000	居屋
西貢	安達臣道石礦場R2-7號地盤	400	居屋
西貢	安達臣道石礦場R2-8號地盤	1,400	居屋
西貢	昭明苑	600	居屋
屯門	業旺路第二期	2,600	公屋
屯門	屯門第29區(西)	1,000	公屋
屯門	顯發里	900	公屋
屯門	恆富街	500	居屋
元朗	洪水橋/厦村新發展區專用安置屋邨第一期甲	300	房協資助出售房屋
元朗	洪水橋/厦村新發展區專用安置屋邨第一期乙	400	房協公屋
元朗	元朗攸壆路	2,100	簡約公屋
新界小計		**26,900**	
九龍城	啟德2B6號地盤	2,000	居屋
九龍城	啟欣苑	1,800	居屋
九龍城	冠山苑	500	居屋
觀塘	高宏苑	2,000	綠置居
九龍小計		**6,300**	

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
南區	石排灣道	600	房協公屋
港島小計		**600**	
2024/25合計		**33,800**	

備注：* 長者安居樂住屋計劃
各傳統公營房屋項目的預計落成日期是根據房屋局於2023年2月16日修訂的公營房屋預測建屋量所推算；
各簡約公屋項目的預計落成日期是根據2023年2月8日立法會工務小組委員會討論文件所列出的預計最早完工日期所推算；
單位數目計至最近的百位整數，由於進位原因，數字相加結果可能不等於總數

資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會、地政總署、城市規劃委員會、團結香港基金，以及各類剪報訪問

公營房屋落成預測(2025/26)

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
離島	東涌第103區	2,000	居屋
離島	東涌第109區	1,300	居屋
北區	上水第4區及第30區1號地盤第一期	1,500	公屋
北區	上水第4區及第30區2號地盤第二期	1,400	公屋
北區	粉嶺北第15區東第一期	1,000	公屋
北區	古洞北第19區第一期	4,300	公屋
北區	馬會道	600	房協資助出售房屋
北區	上水蓮塘尾	1,100	簡約公屋
西貢	安達臣道石礦場R2-2號地盤	1,400	房協資助出售房屋
沙田	錦柏苑	1,900	綠置居
屯門	屯門第3A區	1,900	簡約公屋
元朗	朗邊第一期	3,100	居屋
新界小計		**21,500**	
九龍城	啟德2B5號地盤	1,700	居屋
九龍城	啟德1E1號地盤	1,500	房協公屋

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
九龍城	啟德1E1號地盤	700	房協資助出售房屋
觀塘	宏照道第一期	2,700	公屋
觀塘	宏照道第二期	1,500	公屋
觀塘	曉明街	1,100	公屋
觀塘	定安街	400	房協公屋
觀塘	牛頭角彩興路	2,300	簡約公屋
九龍小計		**11,900**	
港島小計		**0**	
2025/26合計		**33,400**	

備注：各傳統公營房屋項目的預計落成日期是根據房屋局於2023年2月16日修訂的公營房屋預測建屋量所推算；
各簡約公屋項目的預計落成日期是根據2023年2月8日立法會工務小組委員會討論文件所列出的預計最早完工日期所推算；
單位數目計至最近的百位整數，由於進位原因，數字相加結果可能不等於總數

資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會、地政總署、城市規劃委員會、團結香港基金，以及各類剪報訪問

公營房屋落成預測（2026/27）

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
北區	粉嶺北第15區東第一期	2,100	公屋
北區	粉嶺北第15區東第二期	3,000	公屋
北區	古洞北第19區第一期	600	公屋
北區	新運路	400	居屋
葵青	新葵街	800	公屋
葵青	大窩口道第二期	400	公屋
西貢	安達臣道石礦場R2-4號地盤	1,000	房協資助出售房屋
屯門	湖山路	2,600	居屋
屯門	屯門第54區	5,300	簡約公屋
屯門	小欖樂安排	5,000	簡約公屋

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
元朗	錦上路1號地盤第一期	1,000	公屋
元朗	錦上路1號地盤第二期	2,800	公屋
元朗	錦上路6號地盤第一期	700	公屋
元朗	洪水橋/厦村新發展區專用安置屋邨第二期	1,000	房協資助出售房屋
新界小計		**26,700**	
九龍城	啟德2B1號地盤	1,800	房協資助出售房屋
九龍城	啟德2B3號地盤	1,200	居屋
九龍城	啟德2B4號地盤	1,300	居屋
九龍城	啟德世運道^	10,700	簡約公屋
觀塘區	德田街	500	公屋
深水埗	西北九龍填海區1號地盤(東)	2,500	公屋
九龍小計		**18,000**	
東區	柴灣常安街/常平街	1,600	簡約公屋
南區	華景街	1,200	公屋
港島小計		**2,800**	
2026/27合計		**47,500**	

備注：^ 由於各個期數的單位數目明細尚未公布，因此本報告採用項目最後一期的預計落成日期作推算
各傳統公營房屋項目的預計落成日期是根據房屋局於2023年2月16日修訂的公營房屋預測建屋量所推算；
各簡約公屋項目的預計落成日期是根據2023年2月8日立法會工務小組委員會討論文件所列出的預計最早完工日期所推算；
單位數目計至最近的百位整數，由於進位原因，數字相加結果可能不等於總數

資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會、地政總署、城市規劃委員會、團結香港基金，以及各類剪報訪問

公營房屋落成預測(2027/28)

分區	項目名稱	單位數目	房屋類型
離島	東涌第42區第一期	1,700	公屋
離島	東涌第23區第一期	500	居屋
北區	古洞北第19區第二期	4,300	公屋
北區	寶石湖路	1,900	居屋
北區	古洞北第24區	900	房協公屋
北區	古洞北第24區	2,000	房協資助出售房屋
葵青	大窩口道第一期	500	公屋
西貢	影業路	1,600	居屋
元朗	錦上路4a號地盤第一期	1,400	公屋
元朗	錦上路6號地盤第二期	900	公屋
元朗	橫洲B號地盤	1,900	居屋
新界小計		**17,600**	
九龍城	土瓜灣道	600	公屋
九龍城	馬頭角	400	房協公屋
九龍城	馬頭角	800	房協資助出售房屋
觀塘	碧雲道地盤甲	2,400	居屋
觀塘	碧雲道地盤乙	900	居屋
深水埗	白田第十三期	2,600	公屋
深水埗	荔枝角道373號	300	居屋
黃大仙	美東(較舊部分)	2,900	公屋
九龍小計		**10,900**	
東區	明華大廈第二期	1,600	房協公屋
南區	華樂徑	400	公屋
港島小計		**2,000**	
2026/27合計		**30,500**	

備注：各傳統公營房屋項目的預計落成日期是根據房屋局於2023年2月16日修訂的公營房屋預測建屋量所推算；
單位數目計至最近的百位整數，由於進位原因，數字相加結果可能不等於總數

資料來源：房屋局、發展局、香港房屋委員會、香港房屋協會、地政總署、城市規劃委員會、團結香港基金，以及各類剪報訪問

附錄 II

私人住宅落成預測(2023)

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
沙田	星凱 • 堤岸	中洲置業	1,335	831,000	私人重建
元朗	YOHO Hub第C期	新鴻基及港鐵	939	629,000	鐵路項目
屯門	NOVO LAND第2A期	新鴻基	929	461,000	土地契約修訂/換地
屯門	NOVO LAND第1A期	新鴻基	824	409,000	土地契約修訂/換地
屯門	NOVO LAND第1B期	新鴻基	800	397,000	土地契約修訂/換地
屯門	NOVO LAND第2B期	新鴻基	729	361,000	土地契約修訂/換地
屯門	管翠路18號	路勁及深圳控股	698	473,000	政府賣地
大埔	University Hill	新鴻基	607	289,000	政府賣地
大埔	Silicon Hill	新鴻基	576	275,000	政府賣地
屯門	飛揚第1期	新鴻基及長實	400	174,000	土地契約修訂/換地
屯門	飛揚第2期	新鴻基及長實	400	174,000	土地契約修訂/換地
元朗	#LYOS	長實	341	139,000	土地契約修訂/換地
元朗	雨後	星星地產	335	167,000	私人重建
西貢	安峯	華懋	334	259,000	政府賣地
屯門	上嵐	建灝地產	112	38,000	政府賣地
大埔	懷義街2-6號	Prompt Rise International Development Ltd.	20	10,000	私人重建
元朗	禮修村丈量約份第120約地段第4041號	業富投資	16	30,000	土地契約修訂/換地

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
離島	長沙丈量約份第332約地段第765號	信和	8	12,000	政府賣地
離島	新趙苑第2期	卓能	4	3,000	私人重建
屯門	聽濤邨4號	Sky Lucky International Development Ltd.	3	10,000	私人重建
離島	嵐玥	雅居樂陳氏家族	2	11,000	私人重建
荃灣	青山公路汀九段291號	Mardi Investments Ltd.	1	5,000	私人重建
西貢	飛鵝山道6號	Smart Force Enterprise Ltd.	1	7,000	私人重建
屯門	樂濤街16號	King Access Ltd.	1	9,000	私人重建
西貢	西貢大網仔	Ever Loyal Development Ltd.、Sound Advice Ltd.	1	5,000	土地契約修訂/換地
新界小計			**9,416**	**5,178,000**	
九龍城	承豐道19號第2期	會德豐、恒基、中國海外及新世界	704	320,000	政府賣地
觀塘	蔚藍東岸	五礦	688	482,000	政府賣地
九龍城	MIAMI QUAY I	會德豐、新世界、恒基及帝國	648	305,000	政府賣地
九龍城	MIAMI QUAY II	會德豐、新世界、恒基及帝國	571	269,000	政府賣地
九龍城	天瀧	中國海外、華懋、帝國、恒基、新世界及會德豐	566	620,000	政府賣地
九龍城	承豐道19號第3期	會德豐、恒基、中國海外及新世界	525	239,000	政府賣地
深水埗	維港滙II	信和、世茂、會德豐、嘉華及爪哇	525	374,000	政府賣地
觀塘	KOKO HILLS第3B期KOKO MARE	會德豐	444	276,000	政府賣地
觀塘	KOKO HILLS第3A期KOKO ROSSO	會德豐	392	243,000	政府賣地
深水埗	維港滙III	信和、世茂、會德豐、嘉華及爪哇	388	276,000	政府賣地
九龍城	承豐道19號第1期	會德豐、恒基、中國海外及新世界	361	164,000	政府賣地
深水埗	延坪道9號	世茂	332	214,000	政府賣地
九龍城	必嘉坊 • 曦匯	恒基	324	121,000	私人重建
油尖旺	ONE SOHO	信和、莊士及市建局	322	112,000	市區重建局項目
觀塘	皓日	恒隆	294	155,000	私人重建

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
深水埗	映岸	香港小輪及市建局	262	98,000	市區重建局項目
油尖旺	VAU Residence	萬科	165	54,000	私人重建
觀塘	Bal Residence	麗新及市建局	156	64,000	市區重建局項目
油尖旺	雋薈	益兆集團及俊和發展	120	27,000	私人重建
深水埗	佳悅	佳寧娜及宏達控股	115	35,000	私人重建
油尖旺	千望	遠洋	83	26,000	私人重建
深水埗	喜 • 揚	喜雋發展	83	29,000	私人重建
九龍城	太子道西264-266號	益兆集團	80	58,000	私人重建
九龍城	明雋	佳明	76	30,000	私人重建
油尖旺	槐樹街5-13號	市建局	69	33,000	市區重建局項目
九龍城	太子道西292A-292D號	其士	58	39,000	私人重建
深水埗	恒珀	恒和集團	42	24,000	私人重建
油尖旺	上海街445號	佳兆業	30	11,000	政府賣地
九龍城	東寶庭道120號	Cheung Chung Yiu	2	8,000	私人重建
九龍城	牡丹路10號	Har Man-fai	1	13,000	私人重建
九龍城	德雲道6號	Yan Yan Motors Ltd.	1	7,000	私人重建
九龍城	約道6號	Sure Success Asia Pacific Ltd.	1	6,000	私人重建
九龍小計			**8,428**	**4,732,000**	
東區	The Holborn	恒基	420	129,000	私人重建
中西區	堅道73-73E號	恒基	187	56,000	私人重建
中西區	吉席街33-47號	上海商業銀行	173	82,000	私人重建
中西區	西摩道4A-4P號	恒基及新世界	172	472,000	私人重建
南區	ONE STANLEY	建灝	82	223,000	政府賣地
中西區	中環奧卑利街28號	英皇	69	30,000	私人重建
中西區	波老道21號第2期	長實	66	149,000	政府賣地
中西區	堅尼地道22A號	恒基	45	48,000	私人重建

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
灣仔	活道1-1A號	盈信控股、Win Extra Ltd.	42	34,000	私人重建
中西區	42 TUNG ST.	The Development Studio	13	15,000	私人重建
南區	薄扶林道86A-86G號	宏安	7	28,000	私人重建
南區	赤柱村道52-54號	東立地產	6	15,000	私人重建
中西區	甘道11號	南豐	4	17,000	私人重建
南區	摩星嶺道51號	趙嵐	3	6,000	私人重建
中西區	甘道9號	南豐	2	9,000	私人重建
中西區	盧吉道29A號	恒基	1	12,000	私人重建
南區	大浪灣道9號	西門 • 凱瑟克	1	13,000	私人重建
港島小計			**1,293**	**1,338,000**	
2023合計			**19,137**	**11,248,000**	

備註：1.落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案申請及發展商公布資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。
2.如在政府或發展商公布的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積而作出估算。

資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問，以及團結香港基金的估算

私人住宅落成預測(2024)

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
元朗	輕鐵天榮站項目第1期	新鴻基及港鐵	1,393	490,000	鐵路項目
沙田	柏傲莊III	新世界及港鐵	892	592,000	鐵路項目
元朗	柏瓏II	信和、中國海外、嘉華及港鐵	805	453,000	鐵路項目
大埔	十四鄉西沙路B地盤第1B期	新鴻基	794	471,000	土地契約修訂/換地
大埔	十四鄉西沙路B地盤第1A期	新鴻基	781	463,000	土地契約修訂/換地
元朗	柏瓏I	信和、中國海外、嘉華及港鐵	715	402,000	鐵路項目
大埔	Silicon Hill第2B期	新鴻基	688	328,000	政府賣地
元朗	柏瓏III	信和、中國海外、嘉華及港鐵	680	382,000	鐵路項目
西貢	凱柏峰II	信和、嘉華、招商局及港鐵	644	328,000	鐵路項目
西貢	凱柏峰III	信和、嘉華、招商局及港鐵	644	328,000	鐵路項目
西貢	凱柏峰I	信和、嘉華、招商局及港鐵	592	301,000	鐵路項目
大埔	美新里3號	恒基	138	41,000	私人重建
元朗	大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號	麗新	112	42,000	政府賣地
西貢	西貢蠔涌西貢公路近響鐘路	華懋	40	58,000	政府賣地
離島	珀曜	雅居樂陳氏家族	25	88,000	政府賣地
新界小計			**8,943**	**4,767,000**	
九龍城	承豐道15號第2期	嘉華、會德豐及中國海外	1,121	537,000	政府賣地
九龍城	啟德海灣1	嘉華、會德豐及中國海外	1,017	487,000	政府賣地
九龍城	維港 • 雙鑽	中國海外	702	317,000	政府賣地
觀塘	東源街8號第2期	長實	658	305,000	土地契約修訂/換地

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
深水埗	延坪道9號餘下期數	世茂	648	418,000	政府賣地
九龍城	啟德第4A區2號地盤第1A期	中國海外、恒基、嘉華及九龍倉	635	332,000	政府賣地
油尖旺	利奧坊 • 壹隅	恒基	614	202,000	私人重建
九龍城	澐璟	華潤置地及保利	582	694,000	政府賣地
九龍城	何文田站第2B期	鷹君及港鐵	572	429,000	鐵路項目
九龍城	啟德第4A區2號地盤第1B期	中國海外、恒基、嘉華及九龍倉	511	267,000	政府賣地
九龍城	啟德第4A區2號地盤第2B期	中國海外、恒基、嘉華及九龍倉	509	266,000	政府賣地
九龍城	瑜一第1A期	華懋及港鐵	447	338,000	鐵路項目
九龍城	何文田站第2A期	鷹君及港鐵	418	314,000	鐵路項目
九龍城	啟德第4A區2號地盤第2A期	中國海外、恒基、嘉華及九龍倉	405	211,000	政府賣地
九龍城	必嘉坊 • 迎匯	恒基	280	109,000	私人重建
九龍城	Baker Circle One第3期	恒基	278	91,000	私人重建
油尖旺	利奧坊第5期	恒基	245	74,000	私人重建
觀塘	The Coast Line	長實	228	113,000	土地契約修訂/換地
油尖旺	Larchwood	宏安	187	51,000	私人重建
九龍城	瑜一第1B期	華懋及港鐵	183	139,000	鐵路項目
深水埗	連方I	萬科	158	42,000	私人重建
九龍城	太子道西301號	永義國際	86	40,000	私人重建
深水埗	龍翔道與獅子山隧道公路交界第3期	九龍倉	46	151,000	政府賣地
深水埗	龍翔道與獅子山隧道公路交界第4期	九龍倉	45	148,000	政府賣地
深水埗	龍翔道與獅子山隧道公路交界第1期	九龍倉	28	92,000	政府賣地
深水埗	龍翔道與獅子山隧道公路交界第2期	九龍倉	14	46,000	政府賣地
九龍城	約道3號	黃志堅及黃志深	1	5,000	私人重建
九龍小計			**10,618**	**6,218,000**	

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
南區	港島南岸第4A期	嘉里、信和、太古及港鐵	432	344,000	鐵路項目
灣仔	宏德街1號	英皇	130	58,000	私人重建
中西區	ONE CENTRAL PLACE	信和及市建局	121	103,000	市區重建局項目
南區	舊大街80號	英皇	110	45,000	私人重建
南區	弦岸	莊士	105	36,000	私人重建
中西區	般咸道24-30號	英皇	80	104,000	私人重建
南區	南灣坊3號	樂聲電子	9	24,000	私人重建
南區	大潭道19號	粵豐環保電力	7	13,000	私人重建
港島小計			**994**	**727,000**	
2024合計			**20,555**	**11,712,000**	

備註：1.落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案申請及發展商公布資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。

2.如在政府或發展商公布的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積而作出估算。

資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問，以及團結香港基金的估算

私人住宅落成預測(2025)

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
元朗	輕鐵天榮站項目第2期	新鴻基及港鐵	959	490,000	鐵路項目
屯門	NOVO LAND第3B期	新鴻基	769	381,000	土地契約修訂/換地
大埔	十四鄉西沙路B地盤第2A期	新鴻基	727	431,000	土地契約修訂/換地
西貢	日出康城第12B期	會德豐及港鐵	685	329,000	鐵路項目
西貢	日出康城第12A期	會德豐及港鐵	650	312,000	鐵路項目
西貢	日出康城第12C期	會德豐及港鐵	650	312,000	鐵路項目
元朗	GRAND YOHO第3期	新鴻基	626	452,000	土地契約修訂/換地
元朗	滙都第1期	泛海	623	294,000	土地契約修訂/換地
元朗	大旗嶺十八鄉路丈量約份第116約地段第5384號	嘉里及萊蒙	599	245,000	土地契約修訂/換地
屯門	NOVO LAND第3A期	新鴻基	534	265,000	土地契約修訂/換地
離島	愉景灣第N1區北地段北面部份	香港興業及中信	476	471,000	土地契約修訂/換地
大埔	十四鄉西沙路B地盤第2期餘下期數	新鴻基	406	241,000	土地契約修訂/換地
元朗	滙都餘下期數	泛海	402	190,000	土地契約修訂/換地
沙田	恆樂里5號	其士	250	121,000	私人重建
大埔	大埔公路大埔滘段大埔市地段第230號	萬泰	131	260,000	政府賣地
元朗	元朗錦壆路	Glory Queen Ltd.	101	81,000	土地契約修訂/換地
離島	愉景灣第N1區北地段南面部份	香港興業及中信	100	149,000	土地契約修訂/換地
元朗	元朗大棠路丈量約份第120約地段第4054號	嘉里及萊蒙	77	36,000	土地契約修訂/換地

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
西貢	西貢南邊圍丈量約份第244約多個地段	南豐	56	103,000	私人重建
西貢	清水灣下洋	Gold Plate Investments Ltd.	2	16,000	私人重建
新界小計			**8,823**	**5,179,000**	
九龍城	天璽 • 天第1期	新鴻基	906	646,000	政府賣地
觀塘	觀塘道55號	王新興集團及新世界	807	469,000	私人重建
觀塘	油塘通風樓項目	信和、資本策略及港鐵	792	325,000	鐵路項目
深水埗	巴域街1-27號、南昌街202-220號及耀東街1-14號第1期	恒基	738	243,000	私人重建
觀塘	郎譽	保利及尚嘉	634	297,000	政府賣地
九龍城	天璽 • 天第2期	新鴻基	584	416,000	政府賣地
深水埗	西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號	恒基	541	172,000	私人重建
深水埗	連方II	萬科	400	106,000	私人重建
九龍城	南角道4-24號	恒基及新鴻基	313	98,000	私人重建
九龍城	啟德第4B區4號地盤第1期	新世界及遠東	291	129,000	政府賣地
九龍城	天璽 • 海第1期	新鴻基	256	375,000	政府賣地
黃大仙	飛鳳街31-45號	宏安	250	78,000	私人重建
黃大仙	鳴鳳街26-48號	宏安	230	77,000	私人重建
九龍城	瑜一第1C期	華懋及港鐵	214	162,000	鐵路項目
深水埗	東京街24-38號及福榮街240-244號	華懋及市建局	198	87,000	市區重建局項目
九龍城	天璽 • 海第2期	新鴻基	183	251,000	政府賣地
九龍城	黃埔街22-24號及必嘉街88-90A號	恒基	100	35,000	私人重建
觀塘	定業街12-26號	宏安	100	39,000	私人重建
油尖旺	洗衣街181-183號	樂風集團	52	23,000	私人重建
九龍城	根德道20號	第一集團	1	7,000	私人重建
九龍小計			**7,590**	**4,035,000**	

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
南區	港島南岸第5期	新世界、帝國、資本策略、麗新及港鐵	824	636,000	鐵路項目
東區	柴灣道391號	太古及中巴	780	430,000	私人重建
南區	港島南岸第3B期	長實及港鐵	642	535,000	鐵路項目
南區	港島南岸第3C期	長實及港鐵	558	465,000	鐵路項目
南區	港島南岸第4B期	嘉里、信和、太古及港鐵	368	293,000	鐵路項目
南區	鴨脷洲大街120-130號	宏安	200	69,000	私人重建
灣仔	皇后大道東269號	太古	191	103,000	政府賣地
東區	筲箕灣東大街121-131號	協成行	158	55,000	私人重建
中西區	高街2B-6A號	九龍建業	128	45,000	私人重建
灣仔	大坑道135號	中信	114	129,000	政府賣地
中西區	堅道127號	英皇	100	23,000	私人重建
南區	鴨脷洲大街34-36號及惠風街5-9號	宏安	90	35,000	私人重建
南區	鴨脷洲海旁道	大昌	88	88,000	政府賣地
灣仔	春園街38號	會德豐	88	34,000	私人重建
中西區	德星里1-7號	Jonnex International Ltd.、Leung Chung-ching、Wong Fung-san Hanny	80	31,000	私人重建
東區	春秧街62-68號	翹城控股	63	28,000	私人重建
南區	壽臣山道39號	華潤置地	10	69,000	私人重建
中西區	寶珊道28-30號	嘉華及莊士	1	36,000	私人重建
港島小計			**4,483**	**3,104,000**	
2025合計			**20,896**	**12,318,000**	

備註：1.落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案申請及發展商公布資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。

2.如在政府或發展商公布的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積而作出估算。

資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問，以及團結香港基金的估算

私人住宅落成預測(2026)

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
大埔	十四鄉西沙路B地盤第3期	新鴻基	2,700	1,602,000	土地契約修訂/換地
西貢	日出康城第13期	信和、嘉里、嘉華、招商局及港鐵	2,550	1,547,000	鐵路項目
西貢	安達臣道對出的測量約份第3約地段第1069號的用地	長實	1,750	1,089,000	政府賣地
北區	古洞第25區	新鴻基	1,700	999,000	政府賣地
屯門	屯門市地段第496號	新鴻基及興勝創建	1,326	611,000	土地契約修訂/換地
屯門	屯門第48區青山公路青山灣段第518號	佳兆業	971	583,000	政府賣地
北區	古洞第24區	會德豐	684	410,000	政府賣地
大埔	大埔馬窩路第1期	萬科及青建國際	404	207,000	政府賣地
北區	聯發街1號	佳明	119	34,000	土地契約修訂/換地
大埔	大埔市地段241號	雅居樂陳氏家族	94	94,000	政府賣地
新界小計			**12,298**	**7,176,000**	
九龍城	啟德第4B區4號地盤餘下期數	新世界及遠東	1,009	446,000	政府賣地
九龍城	啟德第4E區2號地盤	長實	775	625,000	政府賣地
九龍城	黃埔街1-11C及19-21C號及必嘉街80-86號(B地盤)	恒基	498	157,000	私人重建
深水埗	巴域街1-27號、南昌街202-220號及耀東街1-14號第2期	恒基	369	98,000	私人重建
九龍城	黃埔街2-16號	恒基	309	108,000	私人重建
九龍城	黃埔街26-40號及必嘉街83-85號	恒基	299	105,000	私人重建
九龍城	煥然懿居第2期	市建局	260	132,000	市區重建局項目
九龍城	衙前塱道3-13號	遠洋	169	59,000	私人重建

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
深水埗	基隆街1-15號	樂風集團	151	53,000	私人重建
油尖旺	利奧坊第6期	恒基	138	48,000	私人重建
油尖旺	豉油街16號	Worth Forever Ltd.	126	49,000	私人重建
九龍城	嘉林邊道26A-26B號及聯合道13A-13B號	Southern Joyous Investment (HK) Ltd.	114	40,000	私人重建
九龍城	旭日街21號	香港興業	110	44,000	土地契約修訂/換地
九龍城	窩打老道116號	麗新	79	46,000	私人重建
九龍城	廣播道79號	麗新	46	72,000	政府賣地
九龍城	林肯道7號	Gold Palace Ltd.	1	5,000	私人重建
九龍小計			**4,453**	**2,087,000**	
東區	皇都戲院重建計劃	新世界	400	202,000	私人重建
東區	英皇道101-111號	宏安	266	120,000	私人重建
中西區	伊利近街33-47號	恒基	260	99,000	私人重建
中西區	己連拿利3-6號	盈大地產及資本策略	233	93,000	私人重建
東區	熙和街1-17號	Bright Rainbow Ltd.	188	75,000	私人重建
東區	金華街9-19號	百利保	160	41,000	私人重建
中西區	爹核士街1B-1E號及吉席街93-95號	永義國際	137	48,000	私人重建
中西區	羅便臣道105號	恒基	92	138,000	私人重建
中西區	荷李活道165-169號及摩羅上街8-12號	香港興業	69	24,000	私人重建
南區	平瀾街2-4A號及好景街26-28號	樂風集團	62	22,000	私人重建
灣仔	大坑道4、4A、4B及4C號	中洲置業	61	105,000	私人重建

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
南區	淺水灣道12號	Cheng Yu On Tong Enterprises Ltd. & NW Project Management Ltd.	58	46,000	私人重建
南區	深水灣道6號	Redhill Properties Ltd.	1	15,000	私人重建
中西區	甘道38號	Juli May Ltd.	1	6,000	土地契約修訂/換地
港島小計			**1,988**	**1,034,000**	
2026合計			**18,739**	**10,297,000**	

備註：1.落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案申請及發展商公布資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。

2.如在政府或發展商公布的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積而作出估算。

資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問，以及團結香港基金的估算

私人住宅落成預測(2027)

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
大埔	大埔馬窩路餘下期數	萬科及青建國際	1,096	562,000	政府賣地
北區	粉錦公路與青山公路古洞段交界	永泰	700	284,000	政府賣地
元朗	元朗唐人新村丈量約份第121約地段第2143號	南豐及興勝創建	180	81,000	土地契約修訂/換地
新界小計			**1,976**	**927,000**	
黃大仙	清水灣道35號	九龍建業	5,005	1,806,000	土地契約修訂/換地
觀塘	啟興道1-5號	九龍倉	1,782	829,000	土地契約修訂/換地
九龍城	市建局 – 庇利街/榮光街發展項目(KC-009)	恒基、希慎、帝國及市建局	1,150	358,000	市區重建局項目
九龍城	市建局 –「四合一」(啟明街、鴻福街/啟明街、啟明街/榮光街、榮光街)發展項目(DL-8:KC, KC-011至KC-013)	長實及市建局	890	527,000	市區重建局項目
九龍城	市建局 – 鴻福街/銀漢街發展計劃(KC-010)	嘉里及市建局	750	370,000	市區重建局項目
九龍城	市建局 – 榮光街/崇安街發展項目(KC-014)	信和、招商局及市建局	560	277,000	市區重建局項目
油尖旺	利奧坊第7期	恒基	347	121,000	私人重建
深水埗	界限街2C-2D號	樂風集團	60	21,000	私人重建
九龍城	衙前圍道55號	興勝創建	34	12,000	私人重建
九龍小計			**10,578**	**4,321,000**	
東區	英皇道983-987A號及濱海街16-94號	恒基及太古	1,259	441,000	私人重建
南區	港島南岸第6期	會德豐及港鐵	750	504,000	鐵路項目
南區	鴨脷洲大街17-23號、平瀾街7-9號及新市街37-39號	宏安	173	61,000	私人重建
中西區	市建局 – 崇慶里/桂香街發展項目(C&W-005)	遠東及市建局	165	93,000	市區重建局項目

分區	項目名稱/地址	發展商	單位數目	住宅用途的樓面面積(平方呎)	土地來源
中西區	西寧街及域多利道	興曄發展	132	46,000	政府賣地
東區	南安街67-77號	信裕行	124	44,000	私人重建
中西區	羅便臣道88號	恒基	100	52,000	私人重建
中西區	贊善里1-4號	華潤置地	80	42,000	私人重建
中西區	位於醫院道的內地段第8872號的用地	嘉華	80	48,000	政府賣地
中西區	樓梯臺1-4號	恒基	40	14,000	私人重建
中西區	旭龢道1號-1A號	麗新	28	58,000	私人重建
中西區	金馬麟山道5號	太古	2	11,000	私人重建
港島小計			**2,933**	**1,414,000**	
2027合計			**15,487**	**6,662,000**	

備註：1.落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案申請及發展商公布資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。

2.如在政府或發展商公布的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積而作出估算。

資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問，以及團結香港基金的估算

團結香港基金是由全國政協前副主席兼香港特區前行政長官董建華先生於2014年11月創立，並擔任主席的非政府、非牟利機構。基金會矢志匯聚新思維和新視野，在「一國兩制」的基礎上，為香港的繁榮安定與持續發展作出新的貢獻。基金會轄下有三個組織：公共政策研究院，進行政策研究和倡議，發揮智庫功能；中國文化研究院，弘揚中國文化，並細說當代中國發展；以及香港地方志中心，記錄社會變遷，梳理歷史脈絡，存史育人。

作者

葉文祺，CFA，MRICS
團結香港基金
副總裁及研究部聯席主管

王雲豪，MRTPI
團結香港基金
政策倡議高級經理

梁躍昊
團結香港基金
研究員

區浩馳
團結香港基金
研究員

趙恆
團結香港基金
助理研究員

關注團結香港基金

網頁

Facebook
（團結香港基金）

Facebook
（政策・正察）

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。

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/202304003C

PRINTED WITH SOY INK®

FSC™ www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C006398