

# 房屋市場前瞻及土地供應策略

2016年7月13日



OUR HONG KONG  
FOUNDATION  
團結香港基金



# 概覽



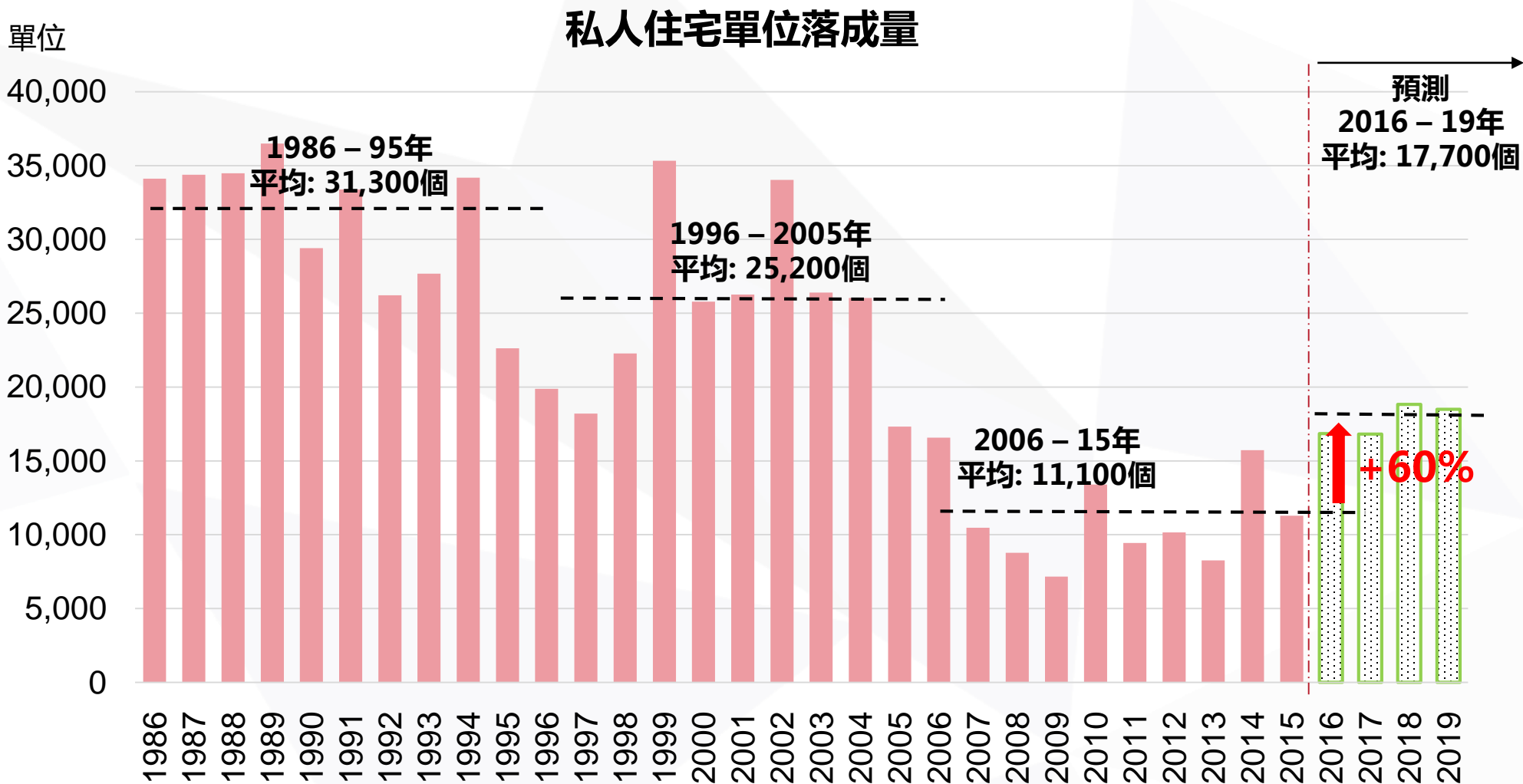
## ➤ 房屋市場前瞻：

1. 近年土地供應明顯增加
2. 預測2016至2019年私樓落成量平均1.8萬伙
3. 公營房屋供應明顯落後
4. 中期土地供應情況堪憂
5. 房屋需求持續強勁

## ➤ 政策導向：

1. 多管齊下，大力增加土地供應
2. 「棕地優先」不切實際
3. 建立土地儲備刻不容緩

# 預期未來私人住宅供應上升



資料來源：差餉物業估價署、團結香港基金。

# 私人住宅落成量預測

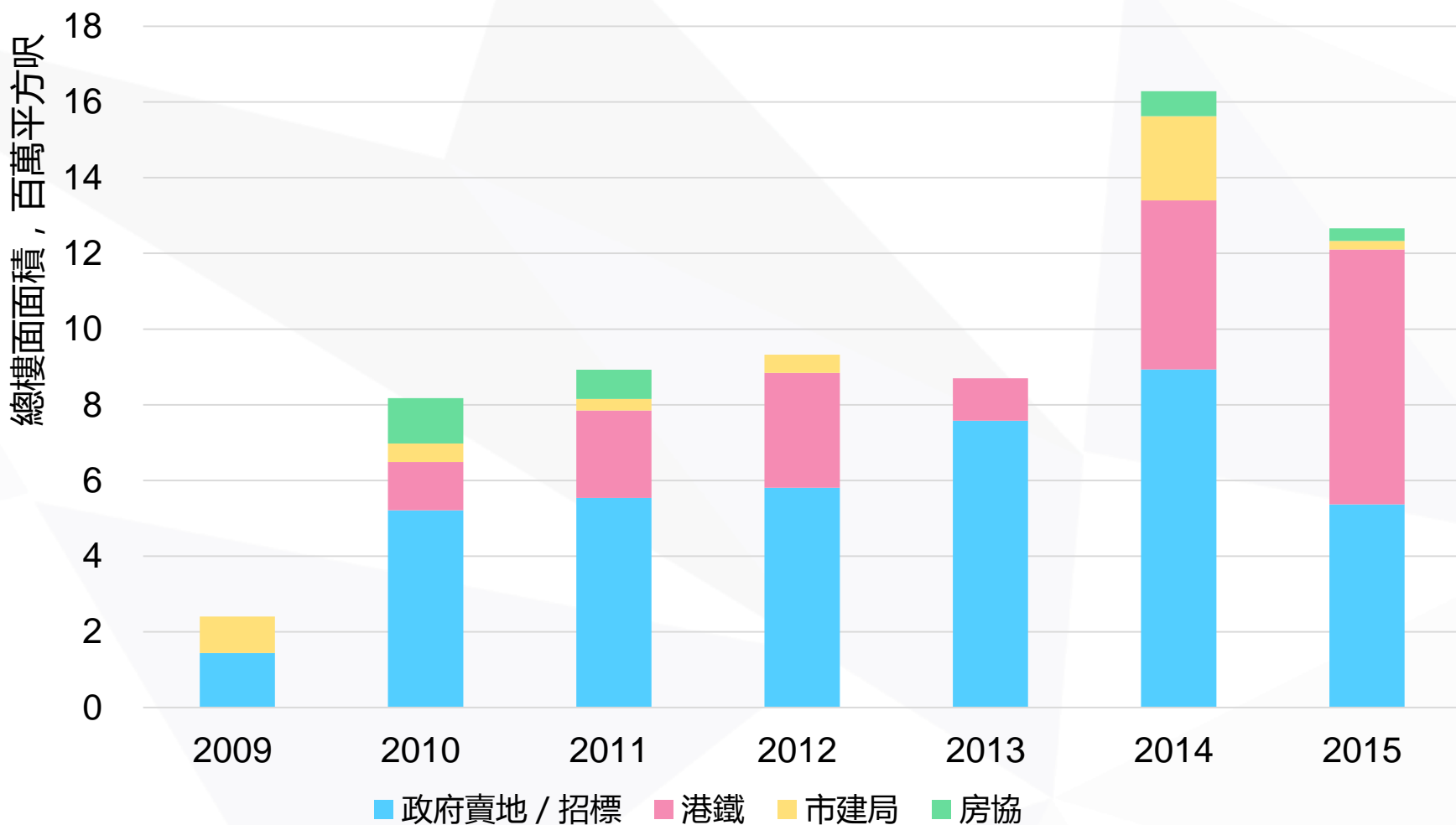
預測未來落成私人住宅項目詳細情況 (2016年) #

地區	樓盤 / 地址	發展商*	單位數目 @	住宅樓面面積 (平方呎)	土地來源
元朗	世宙	長江	1,129	610,310	土地招標
元朗	元朗牛潭尾項目	長江	67	101,290	土地拍賣
離島	東環 (第2期)	新鴻基	932	546,990	土地招標
離島	東環 (第1期)	新鴻基	1,407	819,990	土地招標
西貢	天晉 IIIA	新鴻基	960	720,980	土地拍賣
西貢	天晉 IIIB <sup>(e)</sup>	新鴻基	326	234,220	土地招標
元朗	峻巒第2A期	新鴻基	1874 <sup>^</sup>	1,072,990	私人發展
元朗	Grand YOHO (第1期)	新鴻基	1,128	739,990	私人發展
離島	坪利道18號 <sup>(e)</sup>	信和	54	36,840	土地招標
屯門	冠發街8號	英皇	14	38,840	土地招標
西貢	嘉悅	嘉華	372	270,500	土地招標
西貢	帝景灣	信和	536	413,580	土地招標
西貢	峻瀝II	長江	872	548,810	私人發展
元朗	丹桂村	遠東	24	48,360	私人發展
沙田	迎海	恒基兆業	474	387,170	私人發展
沙田	迎海 <sup>(e)</sup>	恒基兆業	176	330,660	私人發展
西貢	傲瀧	新世界	680	1,057,080	私人發展
離島	坪洲東灣	信和	10	14,370	土地招標
西貢	碧沙路18號 <sup>(e)</sup>	華懋	10	31,680	私人發展
新界小計			11,045	8,024,650	
九龍城	天鑄 (第2期)	新鴻基	271	454,500	土地拍賣
九龍城	君柏	長江	228	394,530	土地拍賣
九龍城	Inverness Park	華懋	134	229,590	土地拍賣
九龍城	何文田山畔	永泰	173	153,080	土地拍賣
九龍城	The Grampian	興勝創建	14	35,050	私人發展
九龍城	悅目	長江	216	105,030	土地招標
深水埗	曉悅	恒基兆業	187	56,800	私人發展
深水埗	青薈	鈞輝	80	29,880	私人發展
油尖旺	匯萃	宏基資本	66	21,100	土地招標
深水埗	喜濠	房協	275	172,270	房協
深水埗	喜薈 <sup>(e)</sup>	房協	350	211,030	房協
九龍城	金·御門	華懋	38	28,110	私人發展
九龍城	嘉道理道項目	中信	78	153,440	私人發展
油尖旺	奧城·西岸	九龍建業	104	63,000	私人發展
九龍城	太子道西298號 <sup>(e)</sup>	藍馬集團	56	61,330	私人發展
油尖旺	Sky Park	新世界	439	186,710	市建局



# 歸因近年私人住宅土地供應明顯增加

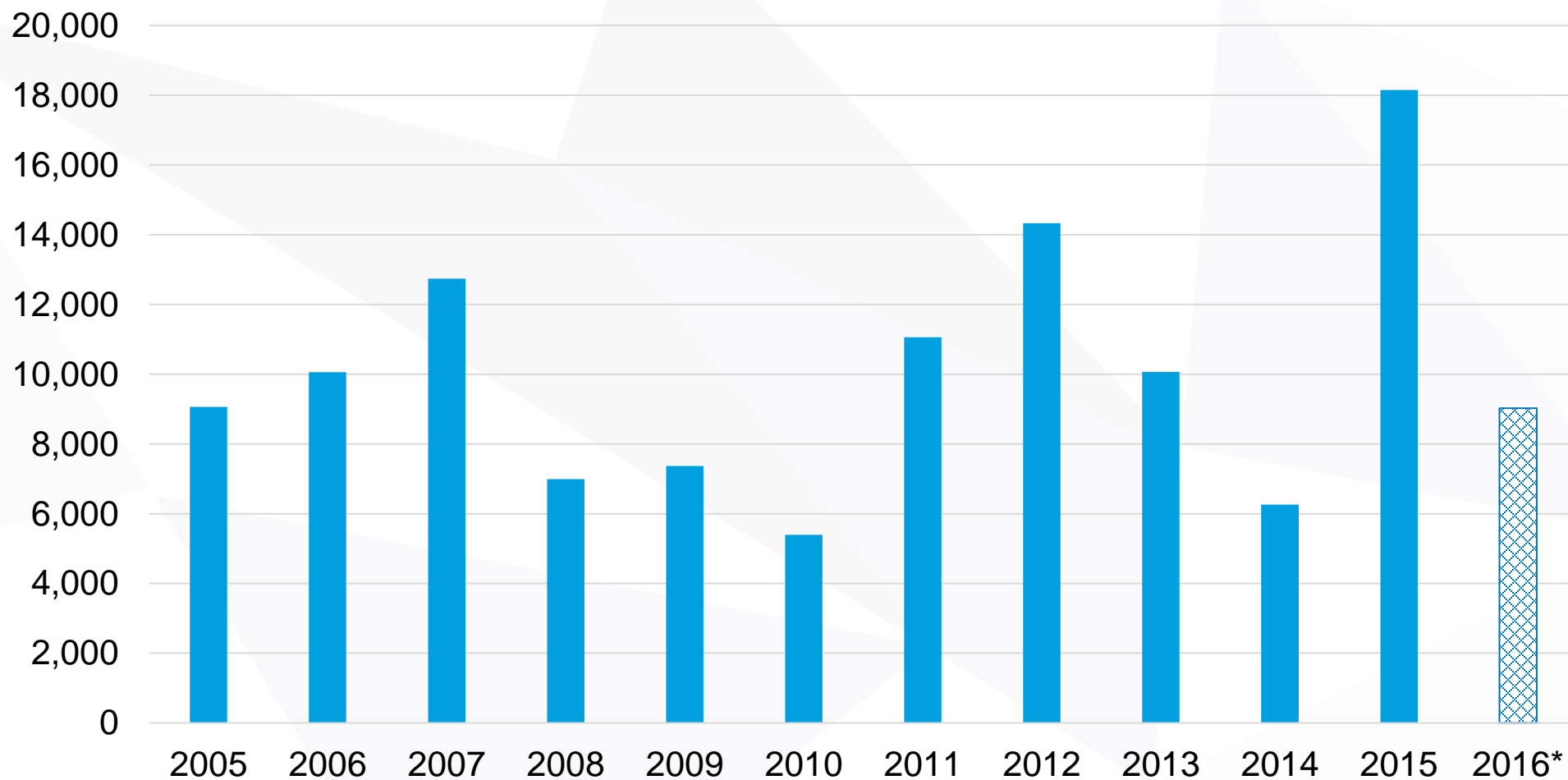
已拍賣 / 招標的住宅土地供應樓面面積



註：並不包括私人發展如換地交易、契約修訂、私人發展商的市區重建等。  
資料來源：團結香港基金。

# 私樓動工量達10年新高

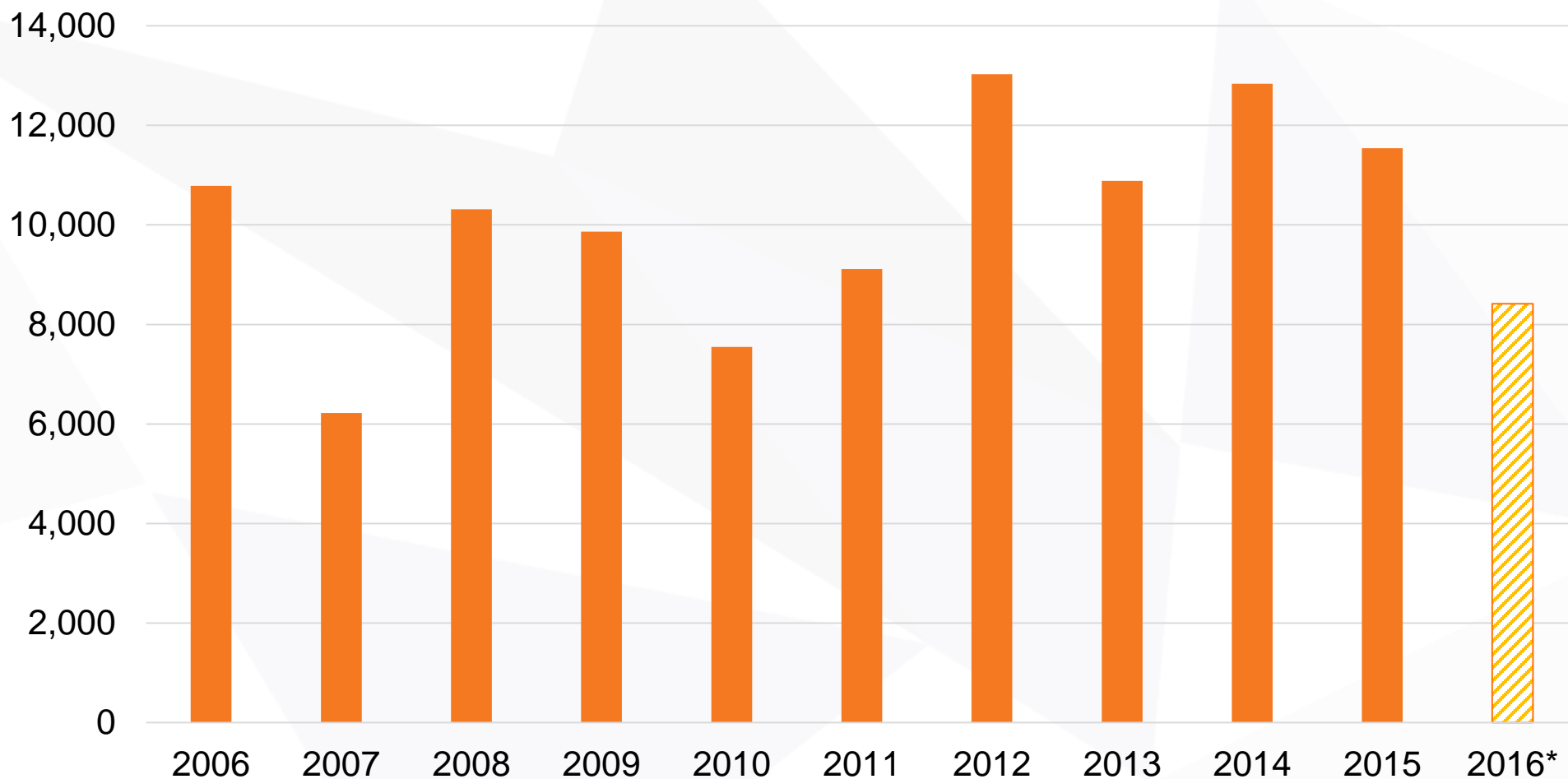
## 私人住宅動工量已開展上蓋工程



註：\* 截至2016年4月。  
資料來源：屋宇署。

# 獲批預售樓花同意書單位數目亦維持高位

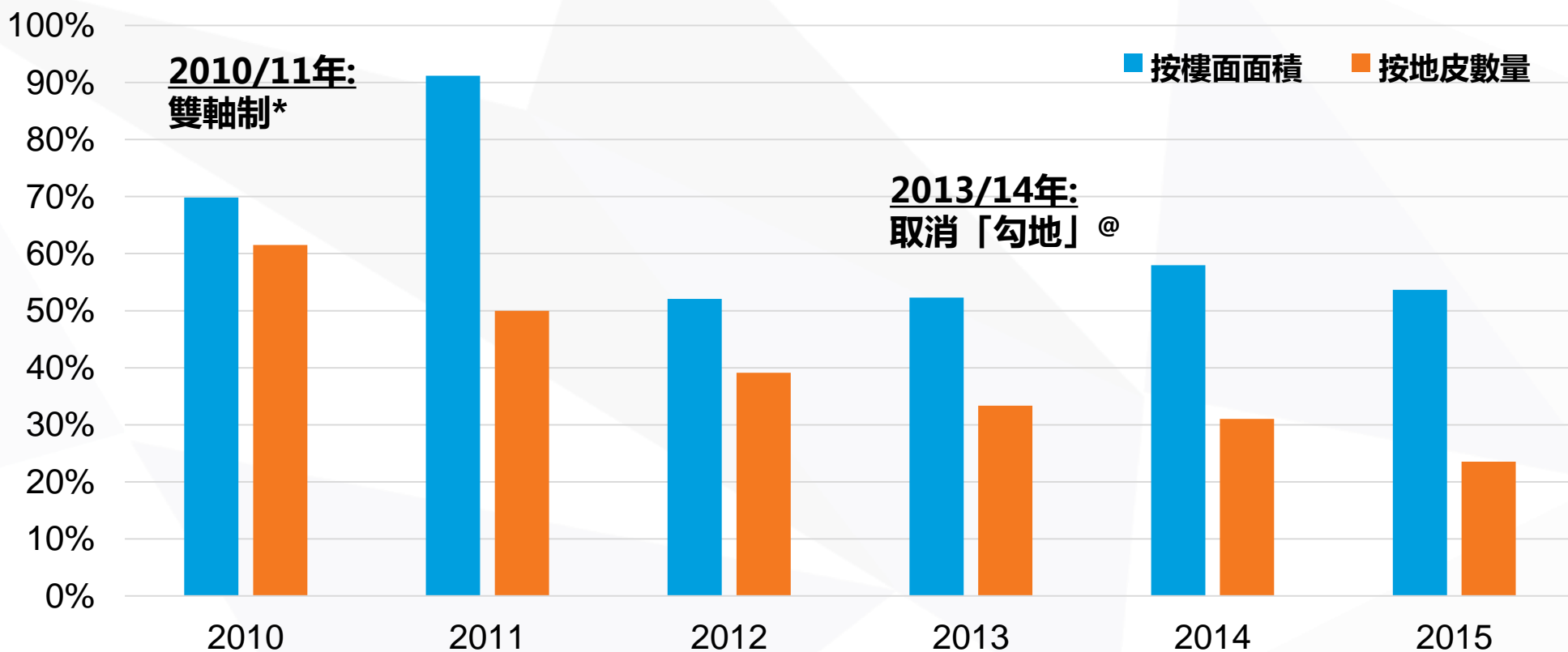
## 獲批預售樓花同意書單位數目



註：\* 截至2016年6月。  
資料來源：地政總署。

# 土地拍賣 / 招標市場的轉變

## 政府土地拍賣及招標首三大發展商所佔的百分比



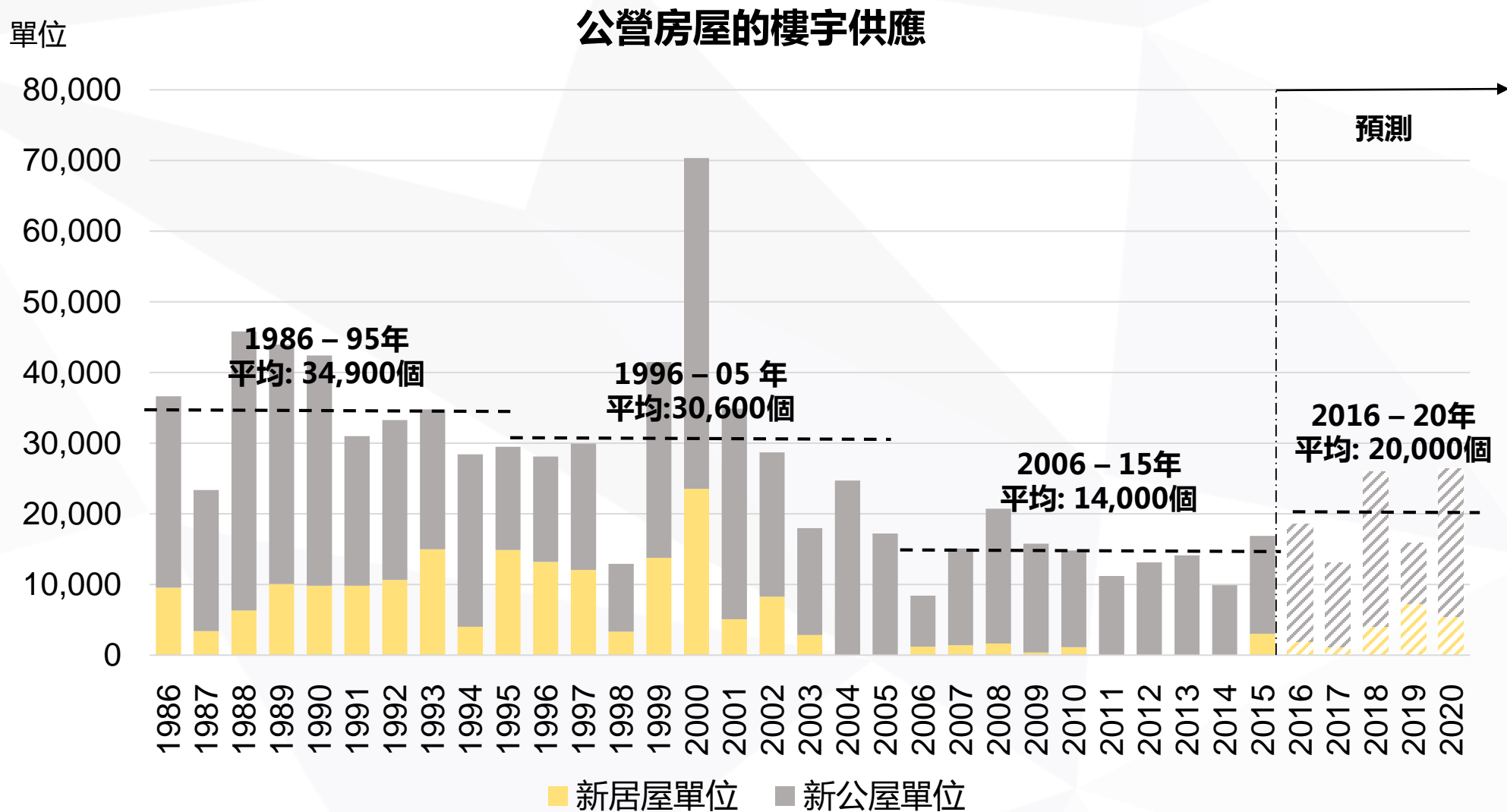
註: \* 雙軸制指同時採用「申請售賣土地制度」及「政府主動賣地機制」。

@ 「勾地」指「申請售賣土地制度」。  
只計算住宅用地。

資料來源：團結香港基金。



# 公屋及居屋的供應



# 供應目標：私營暫時達標；公營仍需努力

房屋類型		落成量 (單位)	2年	5年	10年
			2016 – 2017	2016 – 2020	2016 – 2025
公營房屋	出租公屋單位	目標 <sup>^</sup>	40,000	100,000	200,000
		估計	28,600	80,100	?
	資助出售單位	目標 <sup>^</sup>	16,000	40,000	80,000
		估計	3,100	19,800	?
公營房屋總數		目標 <sup>^</sup>	56,000	140,000	280,000
		估計	31,600	99,900	255,000
私營房屋		目標 <sup>^</sup>	36,000	90,000	180,000
		估計	33,700	70,900*	?
所有房屋總數		目標 <sup>^</sup>	92,000	230,000	460,000
		估計	65,300	170,900	?

註：(^) 假設長遠房屋策略的總建屋目標於10年間平均分布，在期內相應的建屋目標。

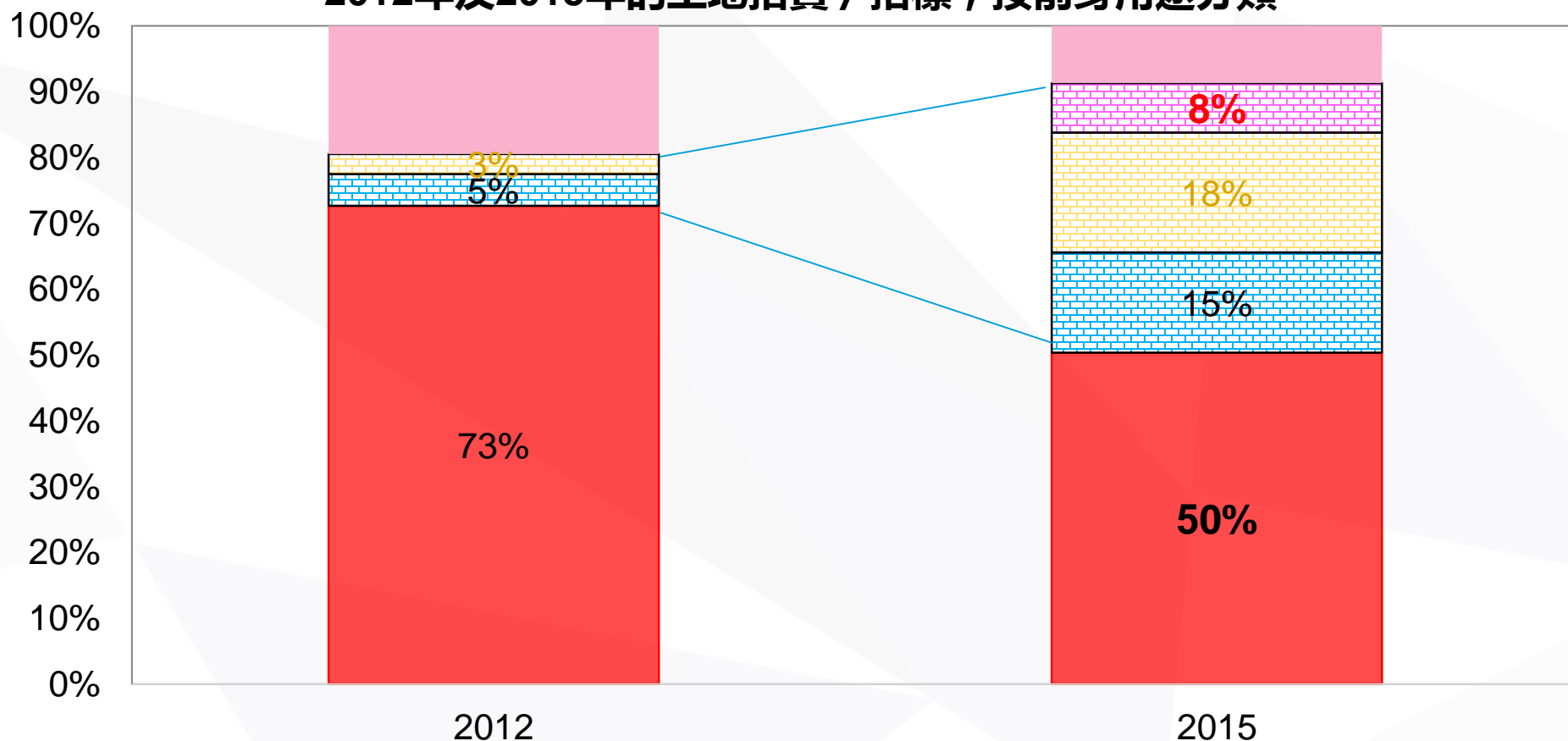
(?) 問號表示沒有相關資料。

(\*) 此為團結香港基金估算未來4年的供應數字。

資料來源：團結香港基金、運輸及房屋局、差餉物業估價署。

# 覓地談何容易

## 2012年及2015年的土地拍賣 / 招標，按前身用途分類



總樓面面積:

9.0 百萬平方呎

7.8 百萬平方呎

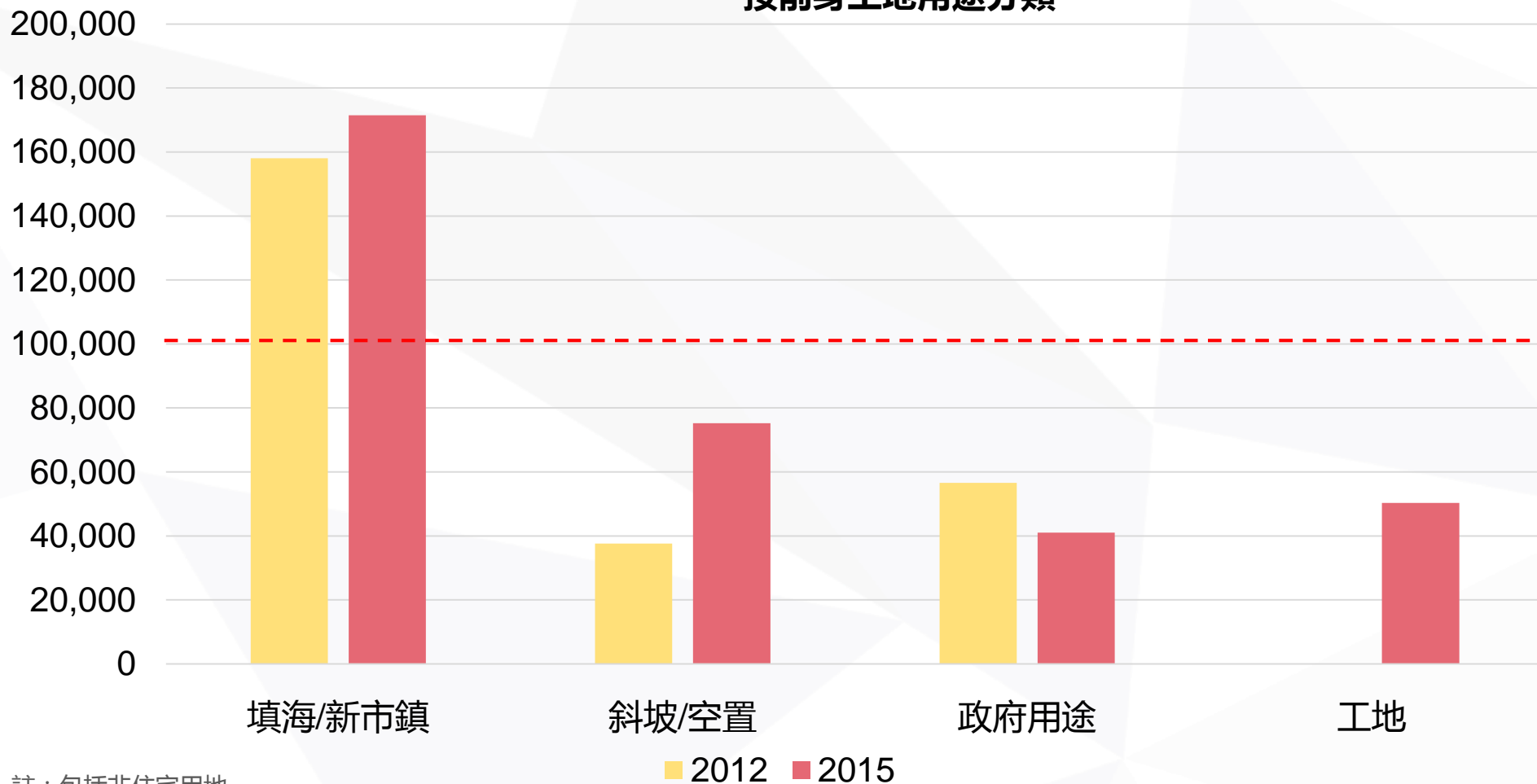
■ 填海/新市鎮   ■ 斜坡/空置   ■ 政府用途   ■ 工地   ■ 其他

註：包括非住宅用地。

資料來源：團結香港基金。

# 覓地談何容易

2012年及2015年政府土地拍賣 / 招標的土地平均面積（平方呎），  
按前身土地用途分類

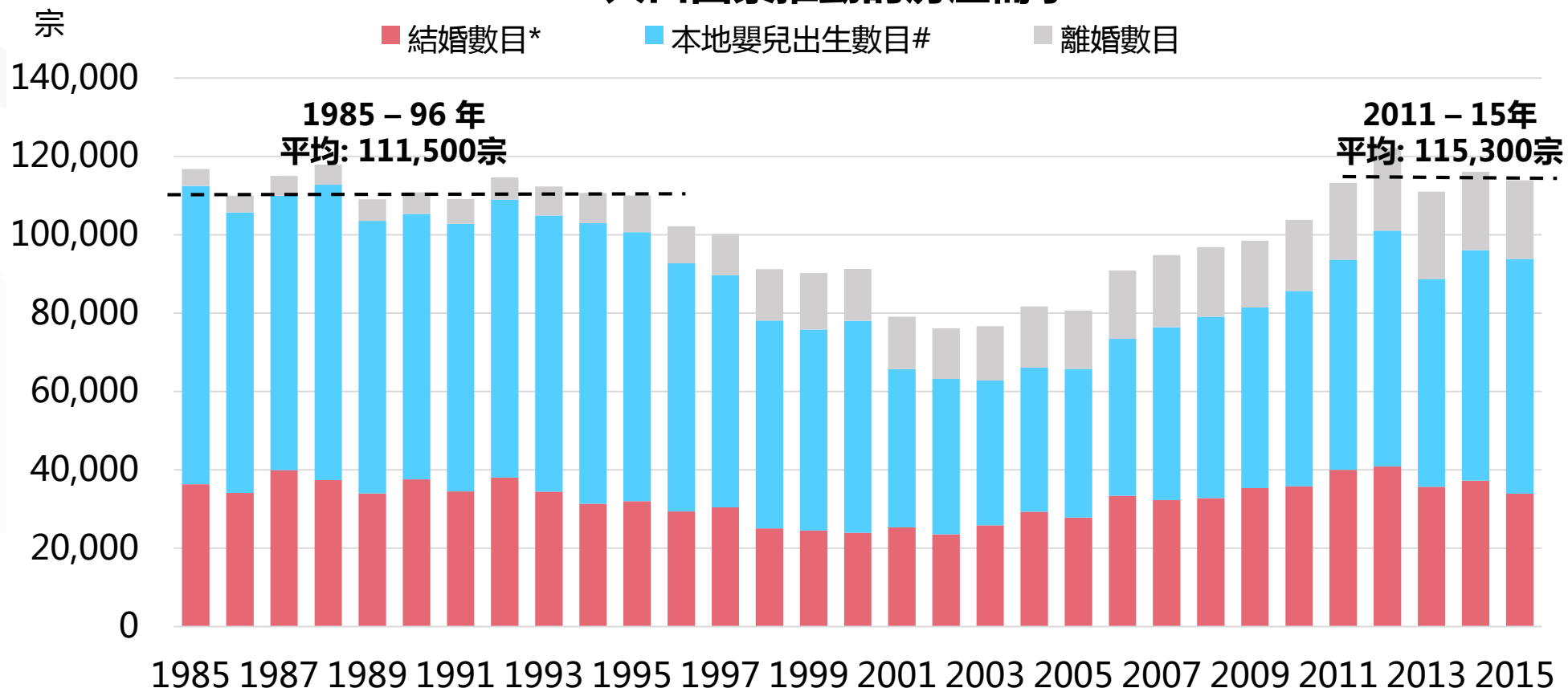


註：包括非住宅用地。

資料來源：團結香港基金。

# 人口因素的需求：與80 / 90年代一樣強勁

## 人口因素推動的房屋需求



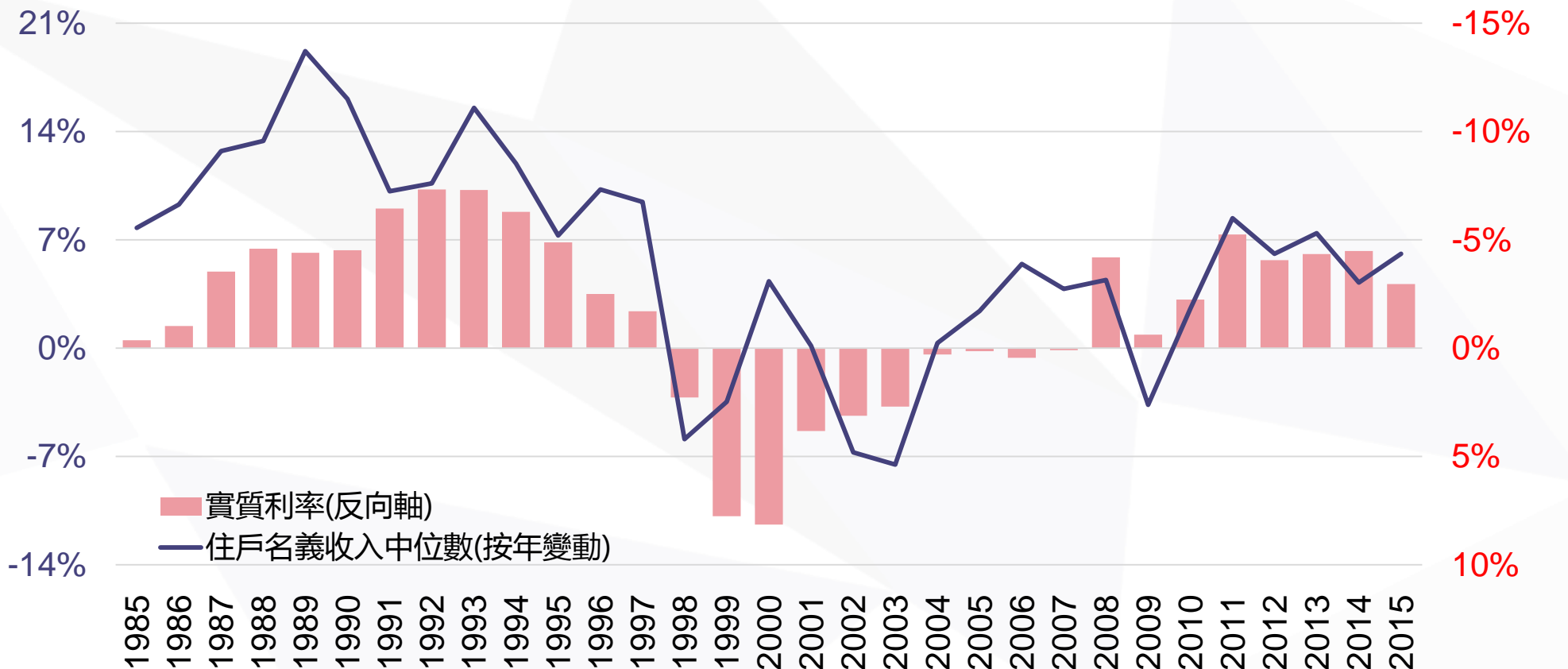
註： \* 只包括首次結婚。  
# 只包括父母均為香港永久居民的嬰兒。

資料來源：政府統計處、差餉物業估價署。

# 負擔能力仍然良好

## 住戶收入與實質利率

住戶名義收入中位數按年變動

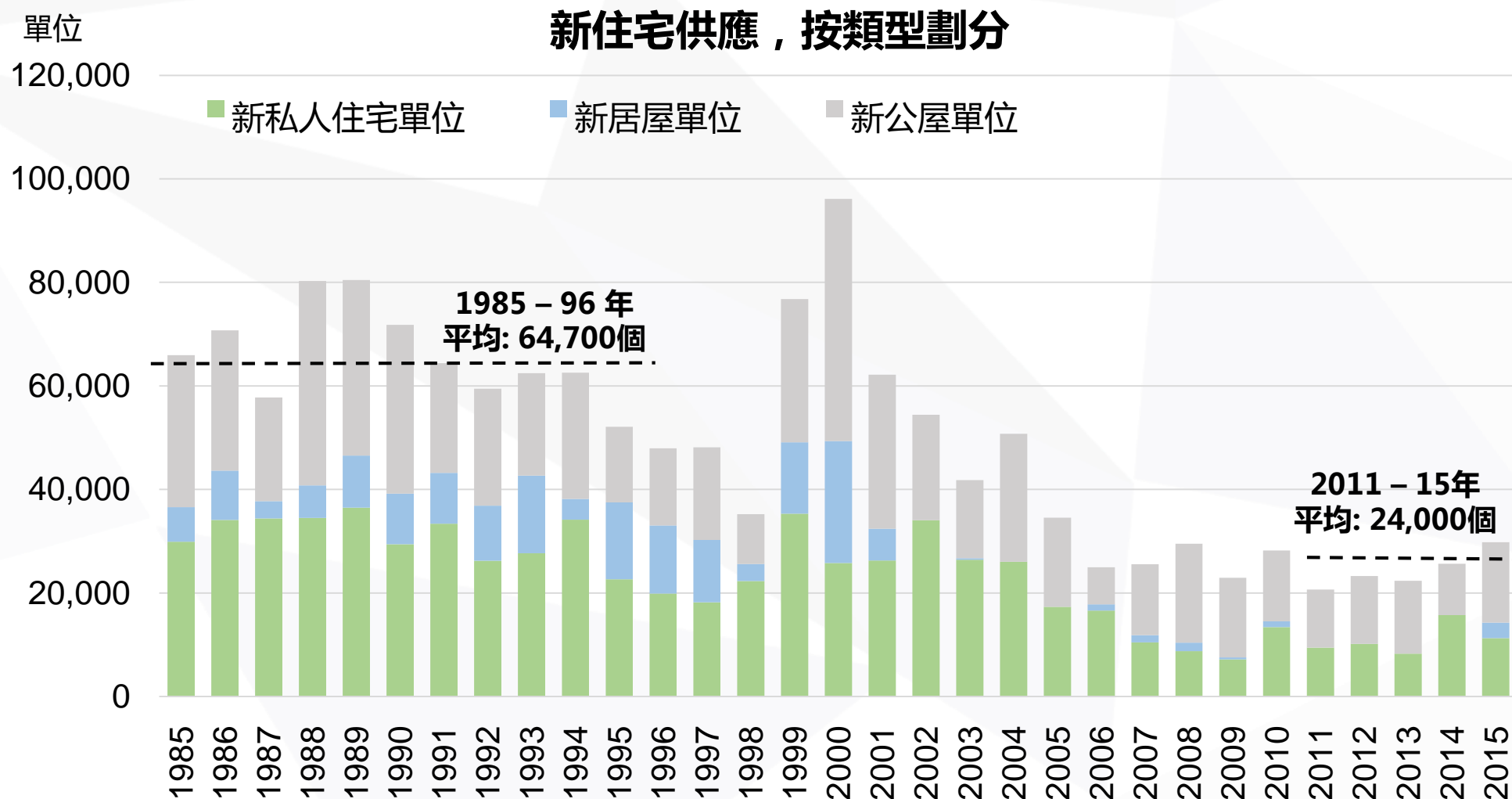


註：\* 實質利率為：存款利率減 消費物價指數

資料來源：政府統計處。



# 但供應只是80 / 90年代的四成



資料來源：政府統計處、差餉物業估價署。

# 小結

---

- 房屋需求強勁而真實 → 供應仍處低水平
- 土地供應沒有空間「放軟手腳」
- 長期欠缺大型土地發展項目 → 今天力追難度甚高

# 「棕土優先」，可行嗎？

棕土是什麼？

1. 無劃一標準定義
2. 不同地區所採用的定義各有不同

地區	定義
英國	之前曾經發展並有潛力日後作重新發展的土地
美國	受污染的廢棄工業用地
香港	新界鄉郊地區的農地，這些地區一直充斥各式各樣的工業活動，而且大多並不配合周圍環境

# 土地發展需時...

## 柴灣永泰道

2015

房委會向區議會遞交計劃書

2016  
- 20

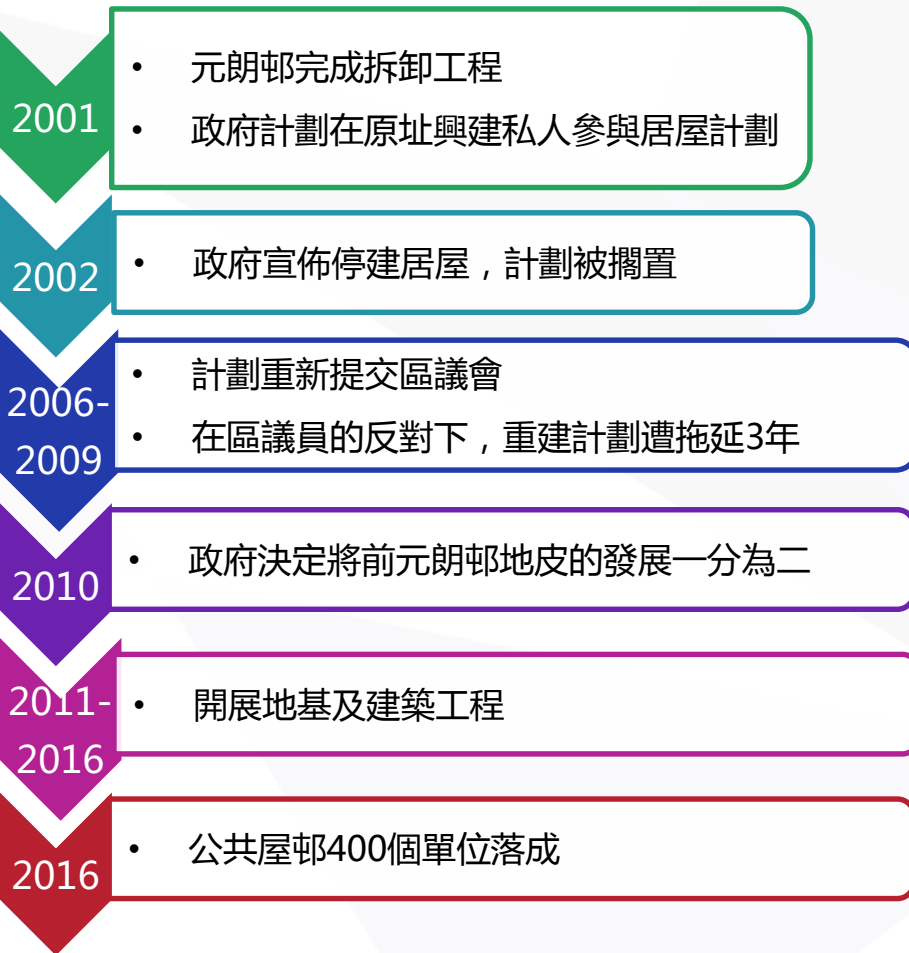
開展清拆及建築工程

2020

公共屋邨落成約800單位

# 亦可能因地區反對而變得複雜

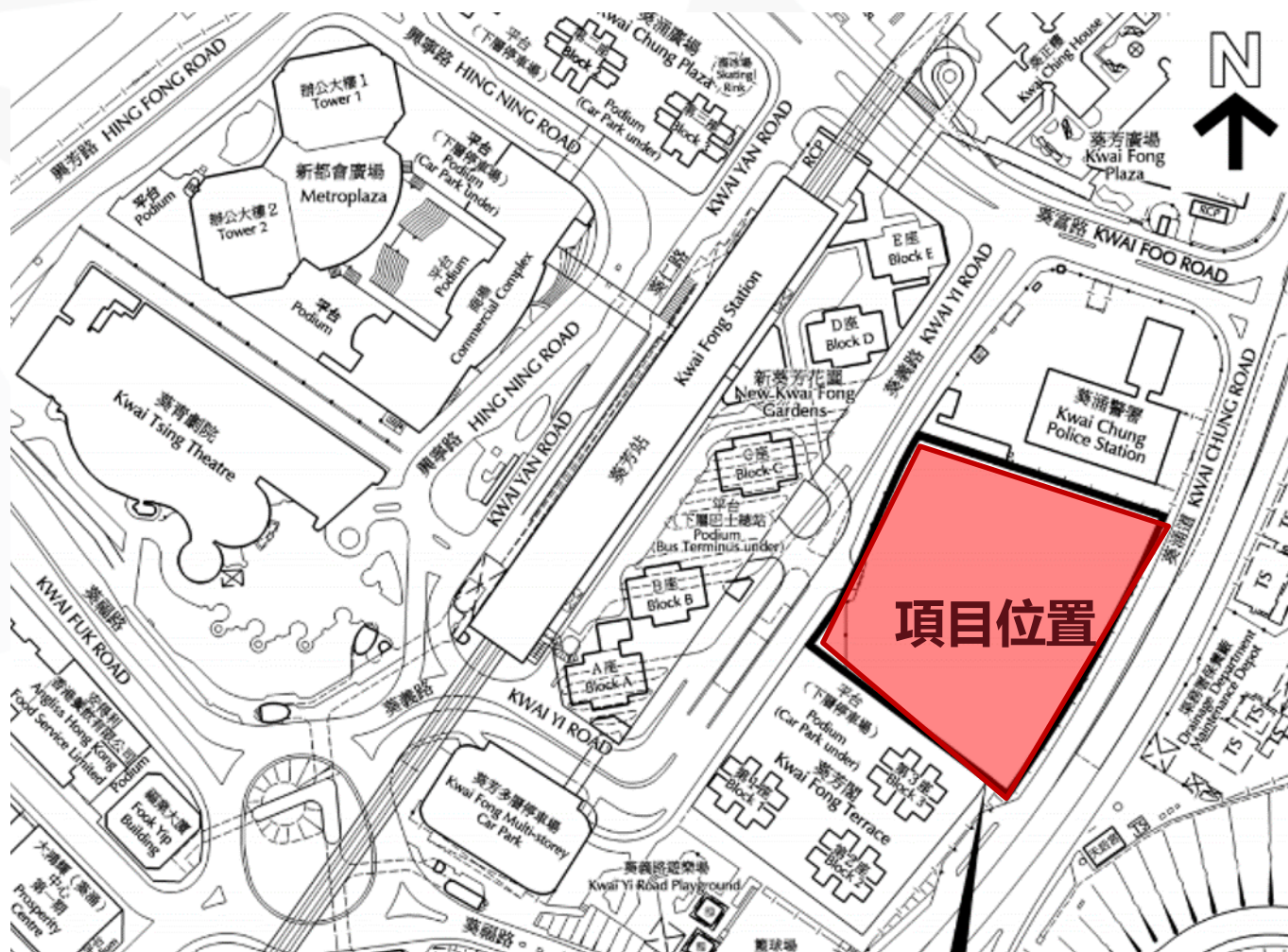
## 元朗邨重建



## 葵涌前警察宿舍

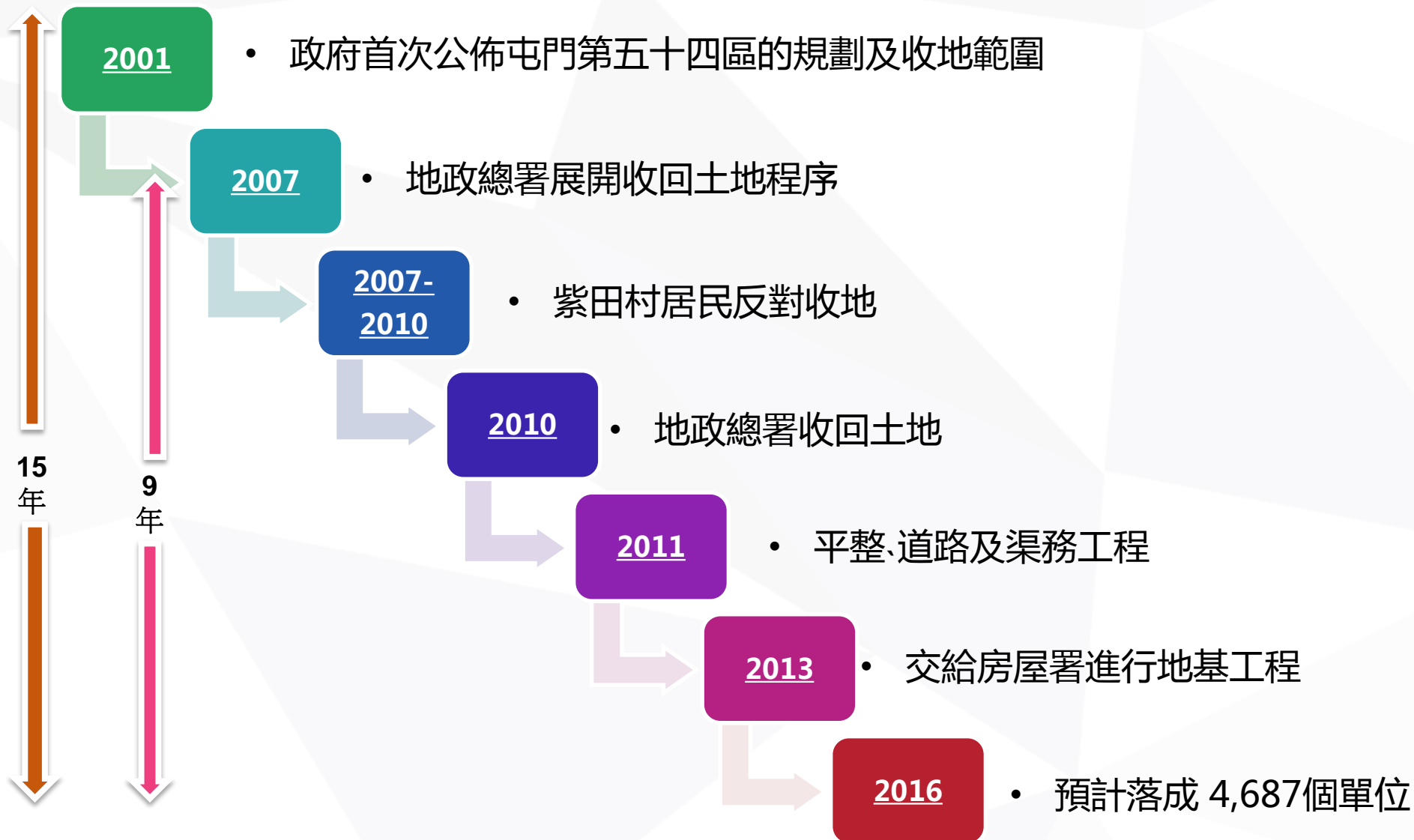


# 葵涌前警察宿舍公屋項目





# 收地及安置絕非容易：紫田村

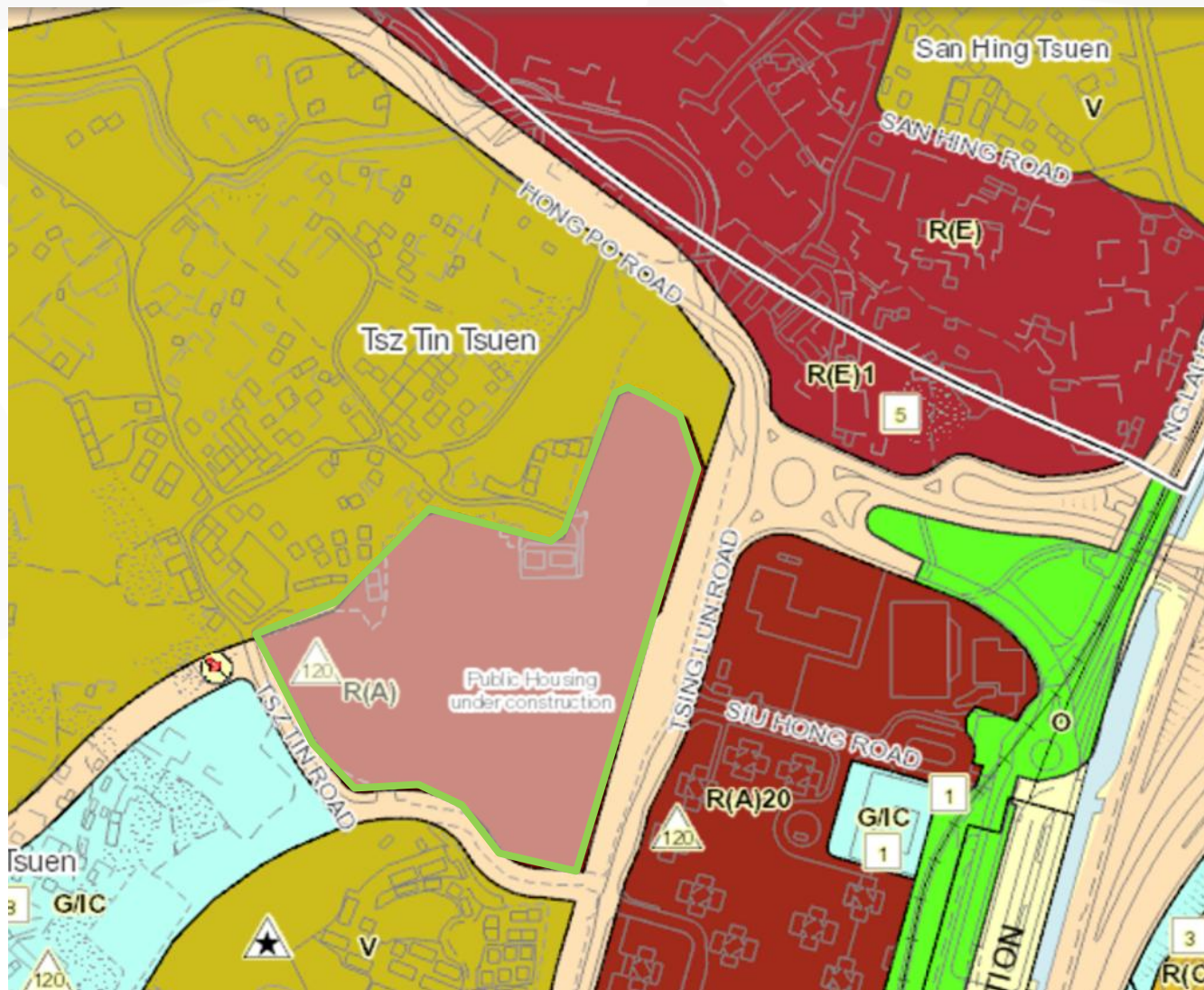


# 紫田村公屋項目（欣田邨）



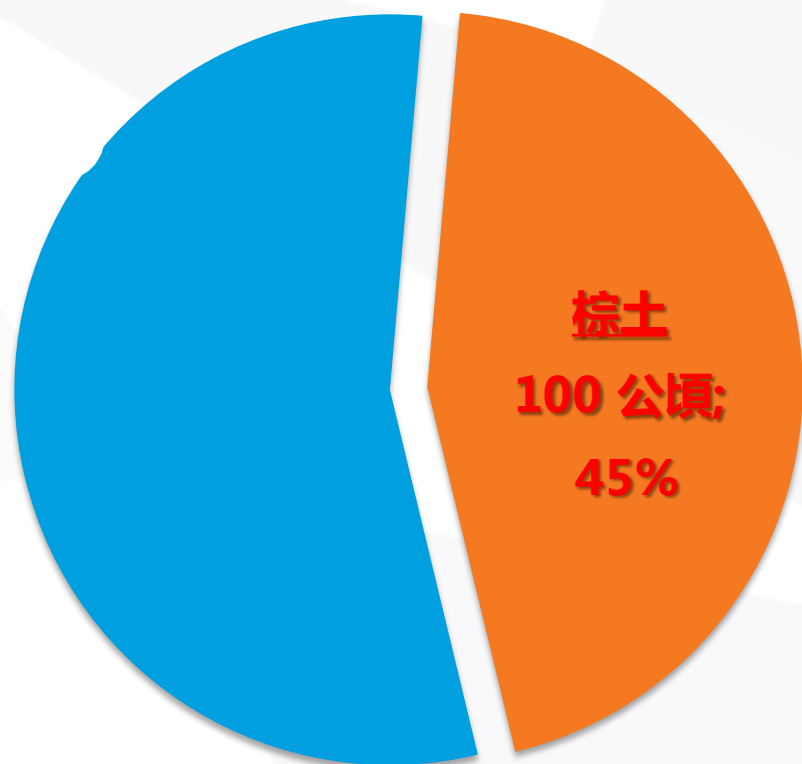


# 紫田村公屋項目（欣田邨）

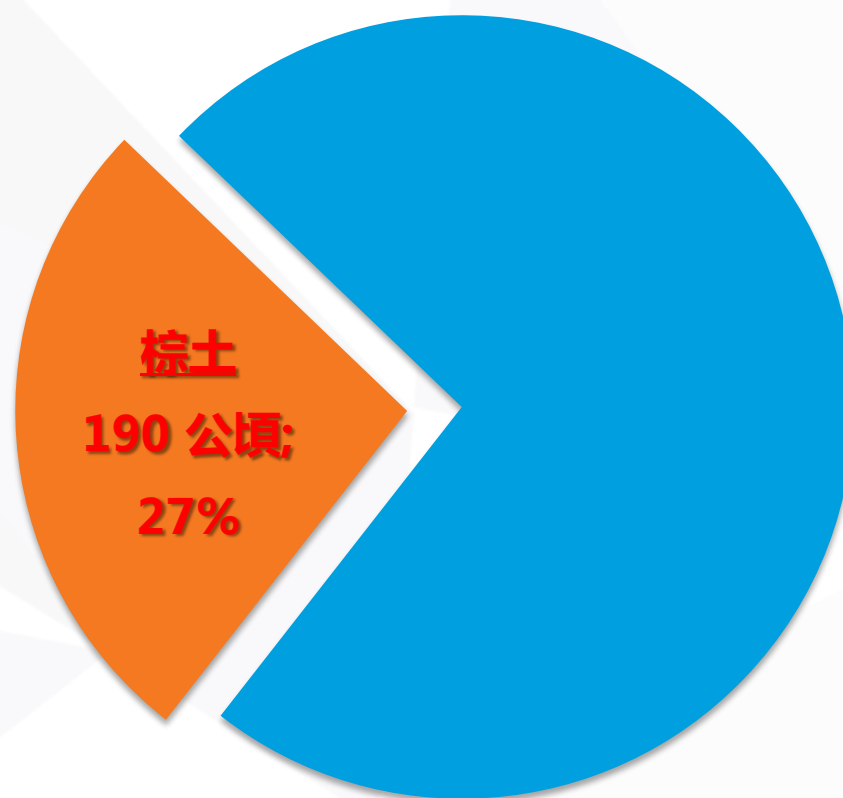


# 其實相當部分棕地已被納入新發展區

## 元朗南發展區

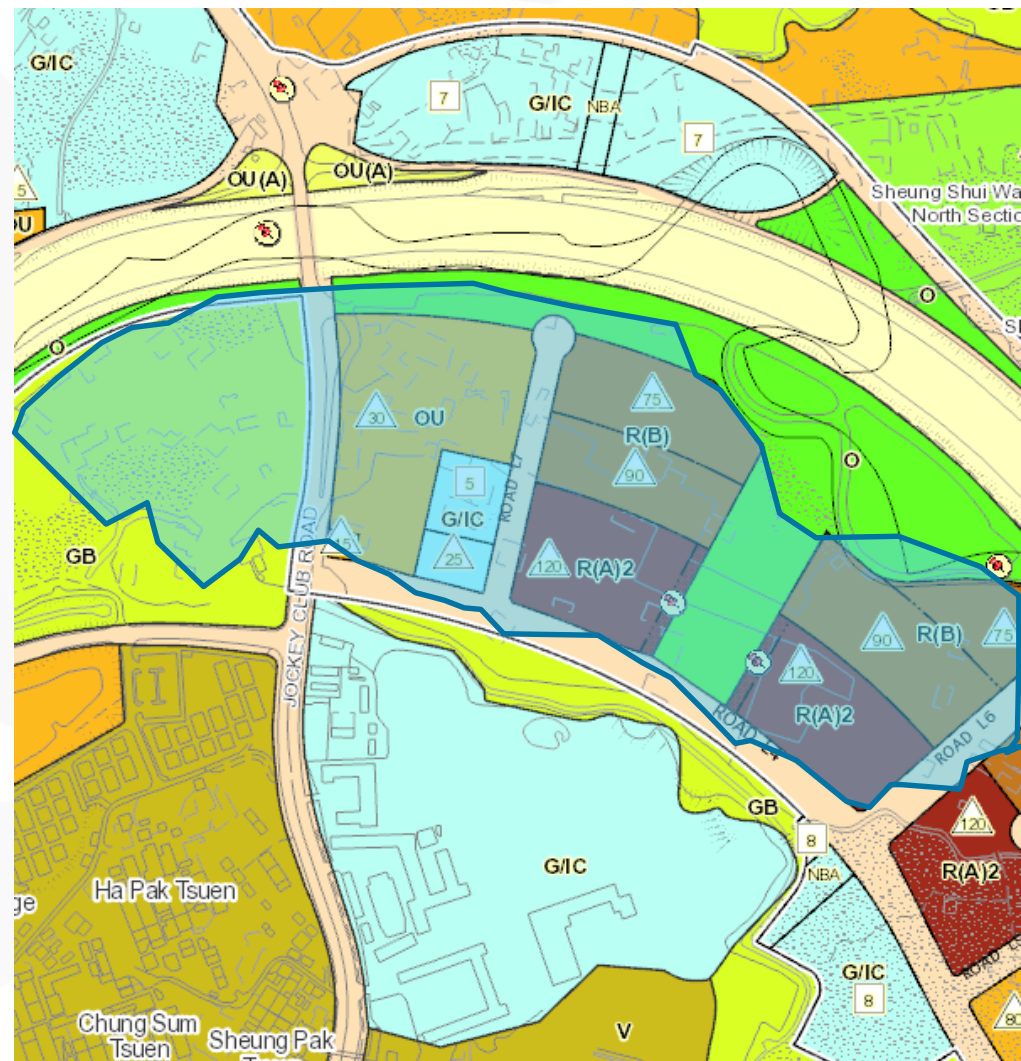


## 洪水橋新發展區





# 新發展區涵蓋的棕地：粉嶺北



# 結論

---

1. 增加土地供應：漫長又昂貴
2. 支持優化土地使用效率
3. 任何指定土地供應途徑「優先」不切實際
4. 土地供應必須多管齊下
5. 長遠應建立土地儲備