

# 目錄

作者間介	02
序言	04
行政摘要	05
第一部份: <b>私人住宅市場展望</b>	07
第二部份: <b>公營房屋市場展望</b>	14
第三部份: 「香港 2030+」的不足:土地需求預測的新視角 ······	19
附錄一: <b>預測未來落成私人住宅項目的詳細情況</b> (2018 - 2022 年)	31
附錄二: 預測未來落成公營房屋項目的詳細情況 (2018/19 - 2021/22 年度)	39
鳴謝	42
關於團結香港基金	43

# 作者簡介

#### 黃元山

#### 團結香港基金副總幹事兼政策研究院主管 ■

黃元山先生畢業於芝加哥大學經濟學系, Phi Beta Kappa,後考獲美國耶魯大學國際關係所東亞研究碩士學位。畢業後黃先生先後在多家國際金融機構工作,其中包括瑞銀 (UBS) 倫敦總部任執行董事和英國蘇格蘭皇家銀行 (RBS) 董事總經理。黃先生於 2015 年 5 月加入團結香港基金出任高級顧問,同年 11 月被委任為團結香港基金副總幹事兼公共政策部主管。他現任團結香港基金副總幹事兼政策研究院主管。

黃先生出任的香港特區政府公職包括土地供應專責小組成員、金融發展局小組成員、可持續發展委員會小組增選成員、禁毒基金投資小組委員會委員。其他社會公職包括環保組織 "CLEAN AIR NETWORK" (健康空氣行動)董事局主席、公益金預算及分配委員會副主席等。黃先生亦是中文大學全球政治經濟社會科學碩士課程客席講師和香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授。

#### 曾維謙

#### 團結香港基金高級研究員

曾維謙現為團結香港基金高級研究員,領導土地房屋政策的研究團隊。他曾被不同機構包括主要院校、商業機構及智庫邀請,於論壇及研討會演講及參與討論。他亦接受不同媒體和節目訪問,分析有關土地及房屋的政策議題,也不時於報章發表這方面的評論文章。

在加入團結香港基金之前,曾維謙曾於香港特區政府任職經濟主任,專責本地勞工市場、貧窮情況及人口特徵研究,亦協助分析及制訂主要的扶貧及人口政策。他亦是獨立非牟利政策研究組織香港黃金五十的創會成員之一,亦是其首席分析員。他於香港中文大學取得經濟學學十及哲學碩十學位。

#### 葉文祺

#### 團結香港基金高級研究員■

葉文祺現為團結香港基金高級研究員,專攻香港土地及房屋政策。 他亦經常於不同研討會、報章及媒體訪問分析有關土地及房屋的政策議 題。加入團結香港基金前,他曾任職於香港金融管理局,主力研究中國 經濟。他也曾在全球知名的房地產諮詢機構仲量聯行擔任分析員,並參 與發表眾多研究報告和顧問項目。他先後於香港中文大學及倫敦政治經 濟學院取得經濟學學士及碩士學位。

#### 潘灝儀

#### 團結香港基金研究員

潘灏儀現為團結香港基金的研究員,專攻香港土地及房屋政策。在 未加入團結香港基金之前,她曾工作於幾個金融機構,包括德意志銀行 及巴克萊銀行等,其工作範疇為調研香港地產版塊的股票。她於香港科 技大學取得環球商業管理及經濟學學士學位。

#### 唐嘉逸

#### 團結香港基金助理研究員■

唐嘉逸現為團結香港基金助理研究員,專攻香港土地及房屋政策。 他於香港大學取得經濟及金融學士學位,以一級榮譽畢業。加入團結香港基金前,他曾於香港經濟及商業策略研究所任職,作經濟學術研究。

#### 薩忻琳

#### 團結香港基金助理研究員■

薩忻琳現為團結香港基金助理研究員,研究範圍為香港土地及房屋政策。她於英國牛津大學取得法律學士學位,並獲頒聖凱瑟琳學院之David Blank 獎學金及法律學院之羅馬法律獎,亦於土地法及家庭法考試中取得優異成績。

# 序言

香港土地供應短缺,房屋一直是市民大眾最關注的問題。簡單來說,市民被迫「**住得細**」,原因是土地「**造得少**」,而政府對未來的需求亦「**估得低**」。房屋求過於供,帶動本地物業價格激升,遠超過通脹水平。基於這個原故,市民生活質素不升反降,同時大大削弱了香港作為國際商業中心的競爭力。有鑒於此,團結香港基金(基金會)認為,土地與房屋問題是香港目前面臨的最大挑戰。

在過去三年,基金會對本港的公私營房屋市場進行研究與分析,提供定期的供求估算,同時透過政策倡議提出解決方案。在《土地房屋政策倡議系列》的第三份報告中,我們就 2018 至 2022 年的私人房屋供應作出全面預測,並輔以其他各項最新的研究結果,探討窒礙香港開發更多宜居住、宜工作空間的原因。

在研究過程中,我們注意到近年新建成的住宅單位平均面積越來越細小。換句話說,現今樓價越升越高,單位卻越縮越小。其中,超小型單位的建成數目,由 2014 年的 64 個增至 2019 年的 1,066 個,增幅達17 倍,市民被迫**「佳得細」**。這些坊間稱為「納米樓」的單位不足 215平方呎,僅足夠停泊 1.6 部普通的四門房車。

導致香港房屋市場供應不足的主因,是香港過去 10 多年停止開發新土地,土地「**造得少**」,致令可供發展的地皮買少見少。於是,土地改劃成了主要的土地供應來源,但由於改劃前期工作繁多複雜,需時較長,更須經過公眾諮詢,致令不少項目出現多番延誤,效率偏低之餘亦充滿不明朗因素。

更為值得關注的是,我們發現土地與房屋的實際需求,遠高於政府於「香港 2030+:跨越 2030 年的規劃遠景與策略」諮詢(「香港 2030+」)的估算。按照我們的分析,政府「**估得低**」是基於過份保守,沒有充分考慮改善人均居住面積和提升社會配套設施的需要。我們認為香港未來 30 年將需要超過 9,000 公頃新增土地(約等於三個沙田新市鎮的面積),而不是政府估計的 4,800 公頃。基金會再次呼籲於維港以外進行大規模填海造地,開發新市鎮,以應付日益嚴峻的土地房屋短缺挑戰。

# 行政摘要

#### 私人住宅市場展望

私人住宅市場方面,我們預測 2018 至 2022 年私人住宅的年均落成量為 20,800 個單位,超出「長遠房屋策略」所訂的供應目標,亦較過去 10 年的平均落成量高出 78%。

儘管落成量有所增加,但情況仍不足以彌補過去的短缺。具體來說, 比較 2008 至 2017 年每年平均 11,700 個單位的落成量和 18,000 個單位 的供應目標,過去 10 年便有累計大約 63,000 個單位的短缺。

此外,由於私人住宅變得越來越難以負擔,發展商傾向興建越來越細小的單位以滿足上車需求。2018 至 2022 年落成的私人住宅的平均單位面積預計為 681 平方呎,比前 10 年的 833 平方呎小 18%。預計到 2019 年,過往曾被預期不會受到市場歡迎的「納米樓」的供應量將增加到每年 1,000 多個單位。假設平均單位面積不變,2018 至 2022 年經調整後的私人住宅落成量將僅為每年 16,900 個單位,未能達到政府每年 18,000 個單位的目標。

2000 至 2008 年的趨勢則與現在相反,當時落成單位的平均面積穩步增加。因此,我們面對一個矛盾的情況,儘管香港一直向前發展,但港人的生活質素卻在下降。

#### 公營房屋市場展望

在過往的報告中,我們一再反映公營房屋供應非常緊張。事實上, 公屋輪候冊申請數目已超過 28 萬戶。

儘管情況嚴峻,我們估計在未來 10 年(2018/19 - 2027/28),總 共只有約 217,400 個公屋及居屋單位落成。這不但低於政府的預期,更 比未來 10 年 280,000 個公營房屋單位的供應目標低 22%。

我們預計未來的公營房屋供應不容樂觀,因為計劃發展的項目很大程度依賴土地改劃。而土地改劃,特別是對於綠化帶的改劃,經常受到公眾的強烈反對,或甚至漫長的司法覆核程序。

#### 「香港 2030+」的不足: 土地需求預測的新視角

我們認為「香港 2030+」的土地需求預測過於保守。政府的預測未充分考慮到目前土地資源短缺的情況,亦低估了因改善香港人生活質素而帶動的需求。

香港人口密度高、人均居住面積低,早已為人垢病。 香港的人均居住面積為 170 平方呎,明顯落後於鄰近城市。如果要趕上新加坡,我們便需要在「香港 2030+」的預測上再增加 60%的住宅用地。

除住宅用地外,「香港 2030+」也未考慮到寫字樓、酒店及零售、會議及展覽、醫療機構、體育康樂用地及其他關鍵配套設施的現有短缺。政府的預測並不足以提升香港作為國際樞紐的競爭力,亦難以為人口老齡化作相對規劃。若計入前述的低估和遺漏,以及提高我們生活質素的需要,我們估計未來 30 年香港需要超過 9,000 公頃的土地,幾乎是政府估計的 4,800 公頃的兩倍。

土地來源方面,我們留意到由於環境保護的原因,香港有62%的土地因法律或監管限制而被「鎖定」或「半鎖定」,為不能開發用地。這些土地包括被指定為郊野公園或環境敏感地區,或綠化帶用地。由於大部分現有的土地不能發展,我們相信為長遠計,最有效增加土地供應的方法是在維港以外水域進行大規模填海。與其他土地供應渠道相比,填海是唯一可以提供大片平整、優質土地的長遠解決方法。

至於短中期,我們需要繼續積極進取,多管齊下增加土地供應。為此,我們詳盡翻查公開檔案資料,尋找到兩幅位於十四鄉的過去被忽略而又具發展潛力的山坡地皮(「未劃分山地」),可作有限度的公營房屋發展。 這些地區既非郊野公園或環境敏感地區,也不包括在任何分區計劃大綱圖,極具政府認真參詳價值。

第一部份: 私人住宅市場展望

# 預計私人住宅落成量將增加78%至年均20,800個單位...



- 我們更新了未來私人住宅供應的預測(每個項目的詳情請參閱**附錄一**)。今年,基金會提供了從 2018 到 2022 年的 5 年供應預測。
- 2017 年有 17,800 個私人住宅單位落成,比我們原先預測的 16,100 個單位多 1,700 個。落成比預測 多是由於匯璽(2,200 個單位)較預期提前在去年 12 月落成。這個數字也是 12 年來的新高,是一個 令人鼓舞的跡象,反映政府加大私人住宅供應的努力正開始取得成效。
- ●展望未來,我們預測未來 5 年的落成量將逐步增加,每年平均約為 20,800 個單位。這比前 10 年平均約 11,700 個單位增加 78%。此外,我們預計 2018 年的年度落成量將為 18,500 個單位,2020 年或會超過 22,600 個單位,達到 2004 年以來的最高水平。
- 從表面上來看,預計每年平均落成 20,800 個單位應可達到政府的 10 年房屋供應目標,即每年平均約 18,000 個單位。
- 然而,這還不足以彌補過去的不足。具體來說,比較 2008 至 2017 年每年平均 11,700 個單位的落成量和 18,000 個單位的(假設)供應目標,過去 10 年累計有大約 63,000 個單位的短缺。

#### 但新落成單位面積越來越小



- 然而,單位面積的變化提供另一個了解住宅供應的角度。2009 年由於落成數字極低(僅約 7,200 個 單位),以及該年落成的普遍是大單位的項目,當年的平均單位面積異常地高。但整體而言,我們可 以看到過去7年新落成單位面積越來越細的趨勢,而且這趨勢預計將在未來5年持續。
- 2000 至 2008 年的趨勢則與現在相反,當時新落成單位的平均面積穩步增加。
- 尤其是, 2018 至 2022 年落成的私人住宅的平均單位面積預計為 681 平方呎, 比前 10 年的 833 平方 呎小 18%。

## 假如單位面積沒有縮小, 落成量將只有每年 16,900 個單位

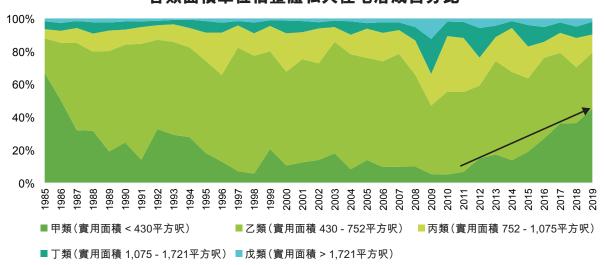


資料來源:差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、來自不同發展商的公司資料、團結香港基金。

● 如果我們撇除新落成單位面積下降的影響,假設 2018 至 2022 年的平均單位面積與前 10 年的平均單 位面積(833平方呎)相同,2018至2022年經調整後的私人住宅落成量將僅為每年16,900個單位, 未能達到政府每年 18,000 個單位的目標。

#### 甲類單位將顯著增加 ...

#### 各類面積單位佔整體私人住宅落成百分比

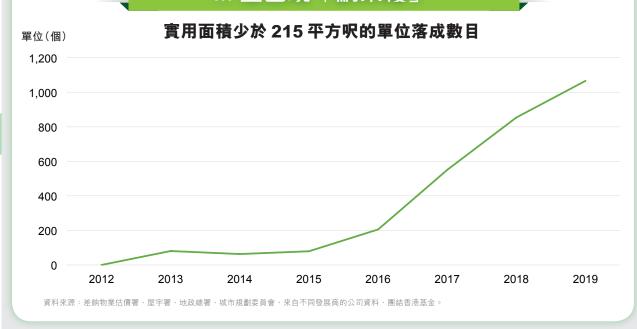


註:歷史數據來自差餉物業估價署。2017 - 2019 年的估計來自銷售文件的實際數據或屋宇署的衍生數據。 樣本包括預期於 2017 - 2019 年落成的 214 個項目,佔同期 227 個項目總和的 94%。

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、來自不同發展商的公司資料、團結香港基金。

- 按單位面積劃分新落成住宅供應,我們可以看到過去 7 年內,甲類單位(實用面積為 430 平方呎或以下)的比例顯著增加,並預計將繼續增加。甲類單位所佔比例預計會逐漸擴大,直到 2019 年佔供應量的 45%,而 2010 年只有 5%。
- 我們看到在 2003 至 2009 年較大型單位所佔比例較重,這是由於當時發展商興建了更多大單位以迎合升級需求。但目前情況已出現變化,由於私人住宅變得難以負擔,發展商現在傾向興建越來越細的單位以滿足上車需求。
- 上次出現如此高比例的甲類單位是在 1980 年代後期,當時發展商興建了許多上車盤。
- 雖然社會持續進步,但居住面積卻越來越小,不禁令人懷疑生活條件是否正在下降。

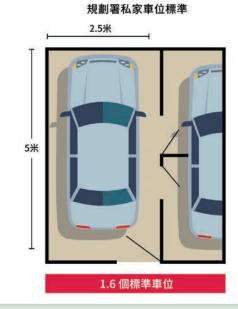
## …並出現「納米樓」



- 隨著小型單位增加,「納米樓」,即實用面積小於 215 平方呎的單位開始湧現。
- 「納米樓」的落成量預計將從 2014 年的 64 個單位急增 17 倍到 2019 年的 1,066 個單位。
- •此外,我們注意到,雖然過往「納米樓」大多在市區重建項目出現,並通常出現在單棟樓項目,但現 在有更多項目供應「納米樓」,其中包括新界的大型發展項目。

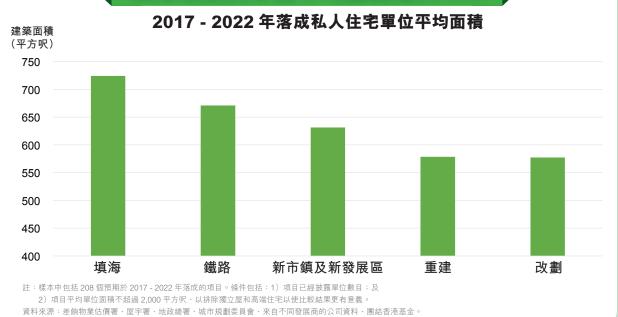
### 一個「納米樓」單位 只有 1.6 個車位般大小





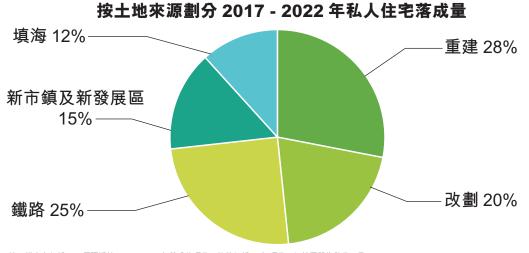
- 「納米樓」單位有多大? 一個 215 平方呎的單位約寬 4.08 米、長 5.11 米,通常採用帶浴室及廚房的 開放式設計。
- 而規劃署的標準私家車停車位寬 2.5 米、長 5 米,與之相比「納米樓」單位僅有 1.6 個車位的大小。

#### 填海地皮的單位平均面積最大 .....



- 透過分析過去1年及未來5年落成項目的土地來源及單位面積,我們發現填海地皮的單位平均面積最大(724平方呎)。鐵路項目位居第二,平均建築面積671平方呎。相反,來自重建及土地改劃的地盤,預計平均建築面積不足580平方呎,是各土地來源中單位面積最小。
- 與重建和土地改劃相比,來自填海的地盤通常有更大的地盤面積和更高的地積比率,因此規劃程序更全面。例如填海地皮可以更容易發展大型住宅項目。





- 註:樣本中包括 208 個預期於 2017 2022 年落成的項目。條件包括:1)項目已經披露單位數目;及 2)項目平均單位面積不超過 2,000 平方呎,以排除獨立屋和高端住宅以使比較結果更有意義。 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、來自不同發展商的公司資料、團結香港基金。
- 儘管填海是一個更有效率的土地來源,但預計填海地提供的私人住宅供應量僅佔過去 1 年及未來 5 年整體供應的 12%。
- 另一方面,約有一半的落成量預計將來自重建和土地改劃。這表明我們已經用盡手頭上的「熟地」 (即已完成土地平整的土地),原因是我們在過去 10 多年停止了土地開發。

#### 私人住宅項目的發展周期大約是5年

#### 從買地到項目落成所需的時間 從買地到項目預售所需的時間

所有項目平均	4.8 年	3.5 年
1,000 個單位以上的項目平均	5.6 年	4.3 年
1,000 個單位或以下的項目平均	4.7 年	3.4 年

註:樣本包括將在2017-2019年落成的54個項目。他們來自政府、鐵路或市建局的賣地計劃,並且已經發布了他們的售樓書,因此買地日期和預計落成日期都是確定的。 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、來自不同發展商的公司資料、團結香港基金。

- 我們的分析顯示,2017 2019 年已落成或將要落成,而我們可以找出其關鍵進度日期的 54 個私人住 宅項目中,由買地到項目實際落成平均需要 4.8 年,比傳統預期 4 年的開發周期長 20%。
- 根據我們與相關持份者和從業人員的訪談,相信這是因為更多的「生地」(即未完成土地平整的土地) 被政府透過賣地計劃出售、建造業工人短缺以及行政程序變得更加耗時所致。
- 其中大型發展項目的情況更嚴峻。供應 1,000 個單位以上的項目平均需要 5.6 年才能落成。
- 同樣,發展商也需要更長的時間來準備預售。雖然政府允許發展商在完成項目之前 30 個月就開始預 售,但發展商平均只有在項目落成前1年才開始預售。這可能是由於預售申請通常需要很長時間才獲 得批准。
- 在這方面,我們建議政府應該精簡和加快整個土地發展過程。我們在去年 10 月發布的土地房屋政策 研究系列的第三份報告中已詳細闡述了我們的建議。

### 大供應區將佔未來供應的4成



註:括號中數字為佔全港私人房屋總落成量的百分比。

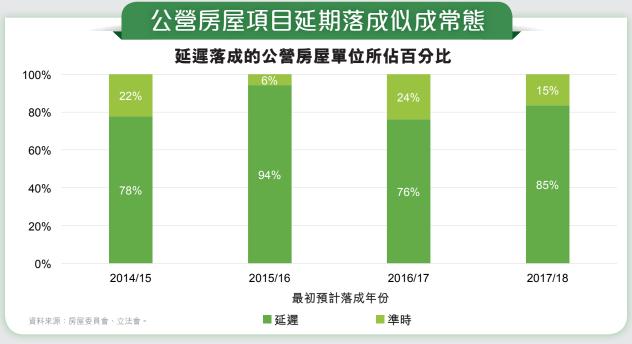
資料來源:差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、來自不同發展商的公司資料、團結香港基金。

- 以地區劃分未來的供應,西貢(包括將軍澳)、九龍城及屯門為落成量最多的三個地區。它們共佔未來 5年私人住宅供應的40%。
- 其中,單是西貢(包括將軍澳)的供應已佔未來5年私人住宅供應的15%,即約15.800個單位。這主 要來自日出康城第 4 至 10 期,將分階段在 2019 - 2022 年落成,共提供 11,800 個單位。
- 九龍城及屯門未來 5 年私人住宅供應分別大約是 13.400 個單位。
- 以未來落成與現有存量作比較,大埔和西貢(包括將軍澳)在未來 5 年的私人住宅存量將增加約四分之一。

第二部份: 公營房屋市場展望



- 預計在未來四個財政年度(2018/19 2021/22),居屋和公屋的每年平均合計落成量將達到19.600 個單位,與政府的供應目標 28.000 個單位有 30% 的落差。
- 在這 19,600 個單位中,有 5,800 個是居屋,而 13,800 個是公屋。儘管預計公營房屋總供應量將比過 去的水平略有增長,但增幅只是由於居屋落成量上升所致,而公屋單位未來4年平均供應量預計較前 10 年減少 200 個單位。



- 通過比較公營房屋項目最初計劃的落成年份及其實際落成年份,我們發現延遲落成相當普遍,特別是
- ●過去 4 年,延誤 1 年或以上的公屋單位百分比一直高於 75%。其中,原計劃在 2015/16 年落成的 16,900 個單位中有 94%未能按時完成。

#### 延期的原因

屋邨	品	起初預計落成年份	實際落成年份	涉及的單位數目	延誤的主要原因
欣田邨	屯門	2016/17	2017/18	4,700	惡劣天氣狀況
水泉澳邨 (第三期和四期)	沙田	2015/16	2016/17	4,600	「鉛水事件」
碩門邨(第二期)	沙田	2017/18	2018/19^	3,000	較複雜的建築工程
火炭項目 *	沙田	2018/19	2019/20^	2,400	收地及清拆

註: (\*)屋邨名稱待確認。

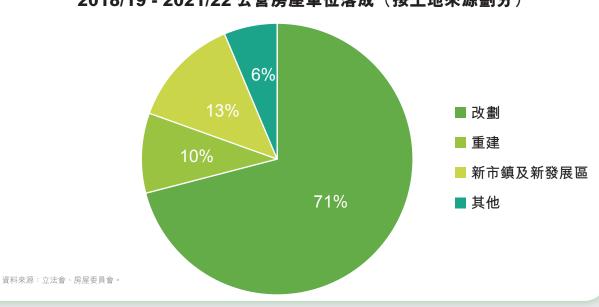
(^) 最新預計落成年份。

資料來源:立法會、房屋委員會、各大報章。

- 基金會紀錄了一些基於各種原因而延誤的公營房屋項目。
- 欣田邨涉及 4,700 個單位,由 2016/17 年度延遲至 2017/18 年度。據媒體報導,延誤主要由於惡劣的 天氣狀況對施工過程造成不利影響。
- 水泉澳邨(第三期和四期)共涉及 4,600 個單位,從 2015/16 年度延遲至 2016/17 年度。這是由於 2015 年發生「鉛水事件」,其中含鉛的水管需要更換。
- 預計碩門邨(第二期)將由 2017/18 年度推遲至 2018/19 年度,原因是建築工程較原計劃更為複雜。 這包括需要興建防火層、較複雜的斜坡結構等。
- 最後,火炭項目的收地及清拆程序比原先預計長,大約花了 24 個月才完成,導致整個項目延期落成。

#### 未來公營房屋落成 很大程度依賴土地<u>改劃</u>…

#### 2018/19 - 2021/22 公營房屋單位落成(按土地來源劃分)



- 透過分析未來公營房屋供應的土地來源,我們發現土地改劃是未來 4 年落成的公營房屋單位的主要土地來源,共提供 71%的單位。
- 東涌及將軍澳等新市鎮及啟德等新發展區約佔新公營房屋供應的 13%。另外,預計舊公屋重建項目將 提供 10%的新公營房屋單位,例子包括白田邨、蘇屋邨和石硤尾邨等。
- 附錄二列出每個公營房屋項目的細節及其土地來源。

#### ... 但土地改劃需時 並且存在極大不確定性

#### 有潛力作公營房屋發展的改劃用地(按改劃情況及公佈年份劃分)

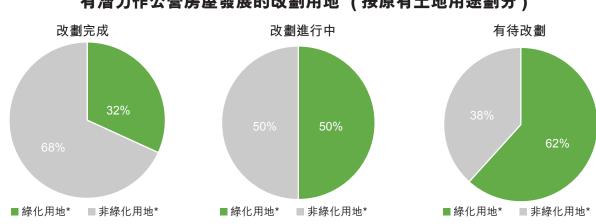
公佈年份	2013	2014	2017	總和
改劃完成	15	30	0	45
改劃進行中	0	23	1	24
有待改劃	0	33	14	47
改劃被否決	0	1	0	1
總和	15	87	15	117

註:截至2018年1月31日的土地改劃情況。 資料來源: 立法會、城市規劃委員會、區議會。

- 但土地改劃需時並且存在極大不確定性。特別是每幅有潛力改劃的土地都需要經過所屬區議會和城市 規劃委員會的行政程序,當中也涉及到公眾諮詢。
- 正常的土地改劃程序需要大約 11 個月的時間。一些被受爭議的項目可能需要多額外 6 個月的時間。 例如,公眾人士強烈反對將青衣路和青鴻路交界由「開放空間」改劃為「住宅」以興建公營房屋的項 目。因此,改劃的規模從 4.29 公頃減少到 2.29 公頃,單位數目量從 3.800 個減少到 2.800 個。
- 上屆政府已覓得約 210 幅具房屋發展潛力的改劃用地,其中 117 幅建議用以發展公營房屋。可是,截 至 2018 年 1 月 31 日,只有 45 幅土地已完成改劃。現時仍有 24 幅土地的改劃程序在進行中。另外, 47 幅土地,或總數的 40%,尚未展開改劃程序。最後,有一幅用地的改劃申請被否決,我們不能排 除將來由於公眾反對而有更多改劃項目被否決。

#### 有潛力的改劃用地越來越「綠」

#### 有潛力作公營房屋發展的改劃用地^(按原有土地用途劃分)



- 註: (\*) 綠化用地被定義為部分或全部劃為綠化帶的用地。
- (^) 只包括政府分別在 2013 年、2014 年和 2017 年分別公佈的 117 幅個公營房屋潛在用地。

資料來源:立法會、城市規劃委員會、區議會。

- 就土地改劃而言,一般相信政府一直採取「先易後難」的原則。統計數字亦顯示,在成功改劃為公營 房屋的潛在改劃用地中,只有32%為綠化用地(即部分或全部劃為綠化帶的用地)。至於仍在進行改 劃以及尚未啟動改劃程序的用地,這比例分別達到 50%和 62%。
- 基於改劃綠化帶用地通常會受到強烈的公眾反對,我們可以預計剩餘的用地將會經歷更長的改劃過程, 而這些用地上的公營房屋供應將會面臨更大的不確定性。

#### 中期供應很大機會不能達到 政府的預測

落成量(單位)	4年(2018/19 - 2021/22)	10 年(2018/19 - 2027/28)
政府目標 ^	112,000	280,000
政府預測 *	78,400	237,000
團結香港基金估計*	78,400	217,400

註: (^)假設「長遠房屋策略」所訂定的房屋供應總目標在10年內平均分佈。

(\*) 不包括房屋協會的房屋供應。

資料來源:運輸及房屋局、差餉物業估價署、團結香港基金。

- ●總而言之,公營房屋的供應仍然大幅落後。特別是在直至 2021/22 年度的 4 年內,預計只有 78,400 個公屋及居屋單位落成。與政府「長遠房屋策略」所訂定的 112,000 個公營房屋單位目標相差了 30%。此外,根據政府最新數字顯示,假設所有覓得的土地能如期順利交出作建屋之用,未來 10 年 (2018/19 2027/28) 也只能興建 237,000 個公營房屋單位。
- 不過,我們認為政府的數字過於樂觀。根據我們的估計,在此期間落成的公營房屋單位預計只有 217,400個,低於政府的預測,並比有關目標低 62,600個。
- 我們的估計基於兩個假設:
  - 1. 就改劃而言,我們假設只有在 2018 年 1 月 31 日之前完成或開始改劃的用地才能在未來 10 年內提供公營房屋。考慮到尚未啟動改劃程序的綠化用地比例較高,這並非不設實際的假設。
  - 2. 我們假設在 2022/23 至 2027/28 年度期間,土地改劃將提供所有公營房屋地皮的 70 %,與 2018/19 至 2021/22 年 4 個年度的百分比相若。其他供應來源包括重建現有的公共屋邨,以 及各個新發展區的發展項目等。

第三部份:

香港 2030+」的不足: 土地需求預測的 新視角

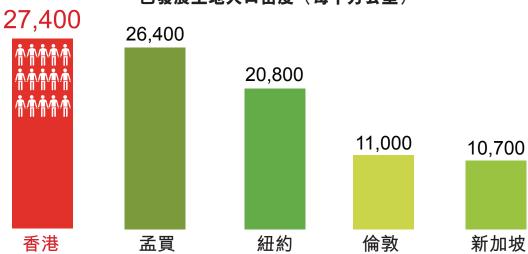
#### 「計劃落差」與「實際落差」的分別



- ●基金會認為政府在「香港 2030+:跨越 2030 年的規劃遠景與策略」諮詢(「香港 2030+」)中的土地需求預測過於保守。我們認為,上述預測未充分考慮到目前土地資源短缺的情況,亦低估了未來的需要,尤其有關改善香港人生活質素的目標。
- 其中至少有 5 個與預測假設相關的問題需要考慮 / 討論:
  - 1. 土地供應項目的不確定性;
  - 2. 香港已發展土地的人口密度;
  - 3. 香港人均居住面積;
  - 4. 目前多個範疇的土地資源短缺;及
  - 5. 預測中忽略的其他土地需求項目。
- 首先,我們要區分「計劃落差」和「實際落差」這兩類不同的落差。「香港 2030+」估計未來 30 年的土地需求和供應分別為 4,800 公頃和 3,600 公頃,造成 1,200 公頃的落差。這裡的「供應」包括「已落實及已規劃」的項目,其中包括正在進行規劃的幾個新發展區。
- 然而,在這個階段,我們並不清楚這 3,600 公頃的土地供應中能實際供應多少個住宅單位或其他用途的土地。如果任何新發展區落成時間出現延誤,那麼 3,600 公頃的土地供應可能不會全部實兑現。
- 換句話説,需要假設這 3,600 公頃的土地供應全部都能如期交付,落差才會是 1,200 公頃,故這應該 更準確地稱為「計劃落差」。相反,4,800 公頃與實際已確定的土地供應量之間的差距應才是「實際 落差」。

## 香港是世界上人口密度最高 的地方之一





資料來源:發展局、策略發展委員會、Demographia

- ●香港人口密度之高一直為人垢病。更令人震驚的是,儘管我們的人均生產總值是孟買的8倍,但香港 目前的人口密度達到每平方公里 27,400 人,與孟買相若。
- 相反,倫敦、紐約、新加坡等與香港相若的城市人口密度遠低於這一水平。其中,香港的人口密度幾 乎是新加坡的3倍。

## 而我們的人均居住面積 落後於鄰近城市



- ●香港的人均居住面積為 170 平方呎,明顯落後於與鄰近城市。尤其我們的人均居住面積比東京低 25%,比新加坡低60%。
- 人均居住面積低,對宜居性和生活質素有負面影響。基金會認為,我們應該改善香港偏低的生活質素 以趕上鄰近城市。

#### 「長遠房屋策略」忽略了過去的短缺

房屋單位數目	2013	2014	2015	2016	2017	總數
「長遠房屋策略」每年 平均單位供應目標	47,000	48,000	46,000	46,000	46,000	233,000
實際落成量 *	22,300	25,700	25,600	28,900	36,200^	138,700
落差短缺	24,700	22,300	20,400	17,100	9,800	94,300

註: (\*) 公營房屋單位落成量是根據財政年度。

(^) 2017 年公營房屋單位落成量是根據房屋委員會公營房屋建設計劃(2017/18 至 2021/22)。

資料來源:長遠房屋策略、房屋委員會、差餉物業估價署。

● 就住宅用地而言,「香港 2030+」的預測主要基於「長遠房屋策略」的供應目標。「長遠房屋策略」於 2013 年首次提出,第一個 10 年房屋供應目標指出,香港共需要 470,000 個單位,即平均每年 47,000 個單位。然而,2013 年僅有 22,300 個單位落成(包括公營和私人住宅單位),即有 24,700 個單位的落差。然而,在接下來的每一年,當「長遠房屋策略」更新其 10 年房屋供應目標時,並未 考慮過去一年的短缺情況。過去 5 年(2013 年至 2017 年)的住宅供應估計累計短缺為 94,300 個單位。



- 長期以來,商業用地供應不足,令香港寫字樓的租金越來越貴,因而抬高了經營成本,並嚴重損害香港的競爭力。尤其是中環甲級寫字樓每月租用成本超過每平方呎 190 港元,居全球之冠。
- 事實上,過去 10 年,香港甲級寫字樓的平均租金上漲約 50%。
- 租金急速上漲的主要原因是甲級寫字樓供應大幅放緩。在過去 10 年(2008 2017 年),落成量僅為 140 萬平方米,低於 1998 2007 年的 210 萬平方米。這顯著下降很大程度是由於政府在 2007 年的 「香港 2030:規劃遠景與策略」中過於低估,當時預計甲級寫字樓需求平均每年僅為 10 萬平方米(即 10 年只需 100 萬平方米)。
- ●儘管如此,根據最新的「香港 2030+」諮詢,香港核心區甲級寫字樓的潛在(未滿足)需求僅為 20 萬平方米,按總建築面積計算,這大致相當於國際金融中心一期及二期的辦公樓總面積。
- 「香港 2030+」的預測沒有考慮到需要將甲級寫字樓租金回復到更具競爭力的水平。從過去幾年租金水平的持續增長來看,如果估算一併考慮市場租金水平,則有關需求肯定會高於目前的預測。

### 我們的醫院供應也嚴重不足



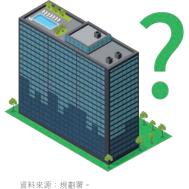
- 就醫療服務的需求而言,公立醫院的專科門診診所等候時間在過去5年內大幅增加,情況已不可接受。
- 鑑於未來 30 年的老年人口大幅增加,我們預計未來情況將會顯著惡化。根據政府統計處的預測,65 歲以上人口的數目將由 2016 年的 117 萬人增加至 2036 年的 237 萬人,增幅為 1.4 倍。
- 更重要的是,65 歲以上病人的醫院床位需求是65 歲以下病人的9倍,80 歲以上病人的需求甚至是 65 歲以下病人的 20 倍。換句話説,我們的醫療系統除了需要處理超過兩倍的病人數量,同時還必須 處理醫療需求以倍數上升的病人。
- 但根據「香港 2030+」,為現有人口提供的醫療設施用地需求被納入「主要特別設施」的需求估算中, 僅佔不足5公頃的土地,小於一間瑪麗醫院所佔的土地。

### 「香港 2030+」 未有包括的需求項目

酒店及零售業

回收及建造業

#### 2028年後的會議 及展覽業







- ●此外,「香港 2030+」土地需求的估算中還忽略了一些重要的需求項目,例如:
  - 1. 酒店及零售業:由於這些類別沒有包含在「香港 2030+」的相關顧問報告中,因此它們並沒 有納入在「市場主導經濟用途」的土地需求預測中。
  - 2. 回收及建造業相關設施:由於環境保護署和土木工程拓展署正在分別研究這兩個項目,它們 並沒有被納入在「其他經濟用途」的土地需求預測中。
  - 3. 會議及展覽: 2028 年以後展覽相關設施的預計需求也未包括在內。

#### 我們的人均配套設施用地 遠低於新加坡



- 資料來源:規劃署、新加坡國家發展部、團結香港基金。
- ●事實上,香港的人均配套設施用地只有8.9平方米,而新加坡則是我們的三倍,即26.9平方米。這解 釋了為什麼新加坡可以擁有一個面積是維多利亞公園 5 倍的城市公園(濱海灣花園)
- 如果我們想達到新加坡的標準,就必須增加高達 6,500 公頃的配套設施用地。

### 要改善生活水平,香港需要 超過 9,000 公頃的新增土地

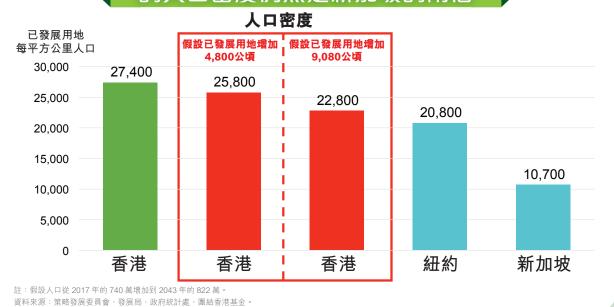
「香港2030+」的土地需求 4.800公頃 考慮一:增加人均居住面積 所需的額外住宅用地 2046年住宅用地\* 5,870公頃 增加人均居住面積後的土地總需求 8,320公頃 + 考慮二:增加配套設施用地,滿足現存短缺 所需的額外配套設施用地 2046年配套設施用地^ 760公頃 7,580公頃 增加居住面積及設施用地後的土地總需求 9.080公頃 註:(\*)以「2030+」估計的住宅用地需求作基礎(1,670 公頃),再加上現有住宅用地(4,200 公頃)。

- - (^)「2030+」中估計配套設施用地需求量(1,080公頃)加上現有設施用地(6,500公頃)。在我們的計算中,「配套設施用地」只包括商業、工業用地和政府、 機構及社區用地,不包括用於運輸的土地、倉庫和露天倉庫、公用設施、墓地和火葬場或其他空置土地。而預測設施用地需求只包括「與人口相關設施」用地。 因此,我們的估計趨於保守。

資料來源:規劃署、團結香港基金。

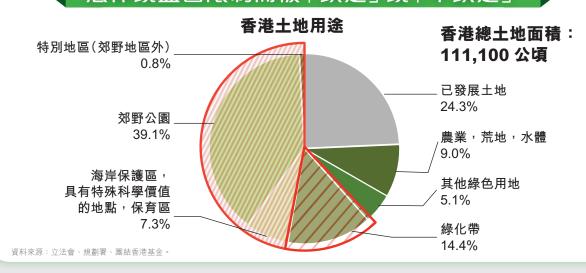
- 「香港 2030+」估計香港在未來 30 年需要 4,800 公頃的新增土地。不過,我們認為「香港 2030+」 的預測過於保守,未能考慮到兩個重要因素: (1)需要增加人均居住面積,以及(2)需要補足目前 配套設施的土地短缺。
- 就著第一個考慮,如果我們增加 60%的住宅用地(以趕上新加坡的人均居住面積),就需要額外多 3,520 公頃, 使土地需求達到 8,320 公頃。
- 就著第二個考慮,如果我們要計入前面提及的低估和遺漏,並提供更多土地來緩解醫療體系的壓力, 以及提高香港的競爭力,配套設施用地的總需求肯定要高於「香港 2030+」的預測。
- 如果我們想要達到新加坡的標準,就必須增加高達 6,500 公頃的土地。然而,我們提出一個相對務實 的估算,即在「香港 2030+」的基礎上增加 10%的配套設施用地。這意味著在「香港 2030+」的估 算之上,額外增加 760 公頃的土地。再加上上述 8,320 公頃土地,這相當於 9,080 公頃的新增土地總 需求。

# 即使新增 9,000 公頃的土地,我們的人口密度仍然是新加坡的兩倍



- 假設根據「香港 2030+」的需求估算,香港增加 4,800 公頃發展用地,人口密度將僅略微減少至每平方公里 25,800 人。
- 另一方面,假設採納基金會的建議,增加 9,080 公頃發展用地,人口密度將進一步降低至每平方公里 22,800 人,使我們更接近紐約的水平。但這仍然是現時新加坡的密度的兩倍。

### 由於環境保護的原因,62%的香港土地因 法律或監管限制而被「鎖定」或「半鎖定」



- 香港 111,100 公頃土地中,有 39%規劃為郊野公園範圍,而另外 8%則劃為分區計劃大綱圖中的環境 敏感地帶。香港的土地中總共有 47% 被法律「鎖定」,不能發展。
- 更重要的是,14%的土地在分區計劃大綱圖中被劃為綠化帶,「半鎖定」了其發展。就土地發展而言,香港 62%的土地由於環境原因而被法律或監管限制「鎖定」或「半鎖定」。相反,倫敦與新加坡分別只有 22%和 8%。
- 另一方面,我們僅將 24%的土地用於與住宅,商業,工業,機構,休憩用地,交通運輸和其他公用事業有關的用途,而其餘 14%的土地主要是農地和其他受著不同發展限制的綠色用地。
- 因此,從現有的土地資源中為城市的未來需求提供足夠的土地供應是非常困難的。我們應尋求新的土地供應,即透過在維港以外水域大規模填海。

### 潛在的短中期土地供應: 「未劃分山地」

#### 「未劃分山地」:尙未開發的山坡區域,在郊野公園以外,並且未被任何 分區計劃大綱圖覆蓋。

大部分由政府擁有

無需經過處理土地收回和賠償的程序。

沒有明顯的法律限制發展

- 無需經過修訂郊野公園邊界的法律程序 (相對於在郊野公園內開發土地)。
- 無需通過城市規劃程序中的改劃程序。 (相對於改劃綠化帶或其他分區計劃大綱圖覆蓋的土地)。
- 雖然填海是長遠造地的最有效方式,但在短中期需要採取多管齊下的方式增加土地供應。因此,我們 找到了一些非郊野公園/環境敏感地區的山坡地帶,而它們亦不包括在任何分區計劃大綱圖中(下稱 「未劃分山地」)。
- 發展「未劃分山地|有兩個主要好處。首先,由於「未劃分山地|大部分是政府所有,故不需要經過 處理土地收回和賠償的程序。
- 其次,沒有明顯的法律限制其發展。舉例來説,只要把土地批予房屋委員會 / 房屋協會,我們就可以 把這些土地用作興建公營房屋:
  - 1. 與在郊野公園內進行發展不同,無需經過修改郊野公園邊界的法定程序。
  - 2. 與改劃綠化帶不同,無需通過城市規劃程序中的改劃程序。

## 詳細看「未劃分山地」

毗鄰現有的 主要道路 毗鄰現有 中密度發展

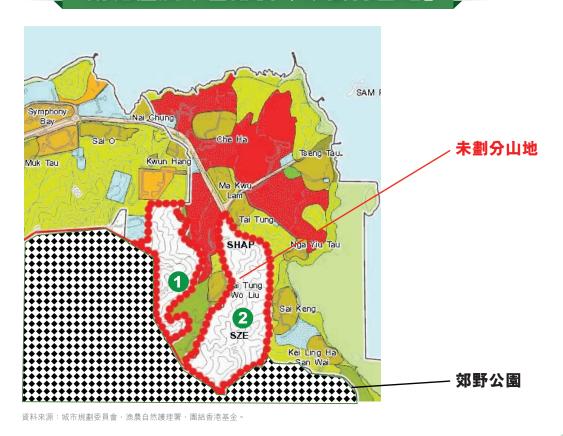
根據四項標準,我們找出最有潛力 作為新供應的土地。

在現有的 新發展區以外

相對平坦

•我們覓得兩個值得進一步調查的選址。

## 兩幅位於十四鄉的「未劃分山地」



● 這兩個選址位於西貢十四鄉,總面積達 64 公頃。它們與西沙路相鄰,距離港鐵烏溪沙站 8 分鐘車程。

# 兩幅位於十四鄉的「未劃分山地」: 高空照片



資料來源: Google 地球。

# 兩幅位於十四鄉的「未劃分山地」 現場照片





資料來源:團結香港基金。

### 終極方案: <u>在維港外重</u>啟大型填海



註:此圖則上所顯示之填海面積與形狀,均為初步假設,純粹作為表達概念之用,並不代表將來的設計。 資料來源:團結香港基金。

- 最終,香港的房屋市場還有許多障礙需要跨越:單位面積縮小、過份依賴土地改劃和過長的發展週期等等。這些問題某程度上都是由於香港在過去 10 多年停止填海造地,導致優質及平坦的土地供應不足。因此,重啟大型填海是至關重要的,這亦是長遠最有效的土地供應選項。
- 其實香港過去亦是依賴填海作為主要土地供應來源。填海一直是香港成功的基石。在此背景下,我們在以前的報告中勾勒出了一個初步的概念圖,其中有5個潛在的填海選址。這5個地點,包括一個位於長洲南的2,200公頃人工島,共可提供超過3,500公頃的土地。
- 我們的建議已經得到政府的迅速回應。我們很高興現任行政長官在 2017 年施政報告中宣布進行策略 性研究,探討中部水域南邊包括長洲南填海的初步可行性。



預測未來落成 私人住宅項目的 詳細情況(2018 - 2022年)

# 私人住宅 落成預測(2018)

分區	樓盤名稱	發展商	單位 數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
荃灣	柏傲灣	新世界及萬科	983	675,000	鐵路
荃灣	海之戀	長實	970	686,000	鐵路
荃灣	全·城滙	華懋	953	808,000	鐵路
西貢	Monterey	會德豐	926	708,000	填海
西貢	海翩滙	華懋	857	821,000	填海
西貢	藍塘傲	麗新	605	573,000	填海
沙田	星漣海	長實	454	562,000	改劃
屯門	豐連	南豐	370	201,000	改劃
屯門	<b>著雋</b>	俊和及益兆興業	356	85,000	改劃
沙田	雲海 (一期)	新鴻基	353	280,000	填海
屯門	珀御	新鴻基	321	141,000	改劃
北區	囍逸	信和	296	136,000	改劃
北區	尚澄	遠東	261	117,000	改劃
荃灣	逸璟·龍灣	中冶	198	132,000	改劃
離島	愉景灣(十六期)	香港興業及中信	196	184,000	改劃
元朗	峻巒 (三期)	新鴻基	164	93,000	新市鎮及新發展
沙田	麗坪路 23 號	百利保及富豪酒店	160	350,000	改劃
<u>シ田</u> 沙田	海 原	永泰及萬泰	158	318,000	改劃
 葵青	豊富	南豐	136	49,000	改劃
 元朗	深灣路丈量約份第 129 約地段第 120 號		116	887,000	重建
屯門	天生樓	新世界	100	69.000	重建
<u>沙田</u>	雲海 (二期)	新鴻基	67	69,000	<u> </u>
離島	愉景灣(十七期)	香港興業及中信	26	43,000	改劃
元朗	丹桂村丈量約份第 124 約地段第 4303 號	遠東發展	24	51,000	新市鎮及新發展
離島	愉景灣(十八期)	香港興業及中信	21	53,000	新市鎮及新發展
元朗	唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1752 號	旧基	16	28,000	新市鎮及新發展
元朗	禮修村丈量約份第 120 約地段第 4041 號	Ip & Fu Investment Co. Ltd.	16	30,000	新市鎮及新發展
屯門	大欖屯門市地段第 490 號	英皇	13	29,000	新市鎮及新發展
沙田	Mount Vienna	興勝	12	27,000	重建
<u> </u>	碧沙路 18 號	<u></u>	10	32,000	重建
西貢	清水灣3號	Nuo Feng Ltd.	8	33,000	改劃
	雙子府邸	Batch Profit Enterprise Ltd.	8	15,000	新市鎮及新發展
- - - - - - - - - -	壹號九龍山頂(二期)	字能	5	9,000	重建
西貢	飛鵝山道 3 號		5	16,000	重建
離島	坪洲丈量約份地段第 673 號	Ocean Gain Construction Ltd.	4	9,000	改劃
離島	長洲新趙苑(二期)	卓能	4	3,000	改劃
西貢	安寧徑2號		3	10,000	重建
 西貢	銀臺路 1 號	David Chiu	2	3,000	重建
元朗	石崗新村丈量約份第 110 約地段第 816 號	Fortress Link Investment Ltd.	2	5,000	· 新市鎮及新發展
元朗	中潭尾丈量約份第 104 約地段第 4823 號	Wonder Pacific Development Ltd.	1	3,000	重建
元朗	年度 第二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	Chan Sai-ying, Connie	1	5,000	重建
		, ,,	-	-	
也門 大埔	青山公路青山灣 436 號	Agrade Holdings Ltd.  Pineberg Ltd.	1	3,000	重建
	半山洲 3 號 松石園	<u> </u>	1	3,000	重建
大明 元朗	松仔園	Charm Fair Ltd.	1	3,000	里廷 重建
ルめ	沙井路丈量約份第 121 約地段第 1882 號 新界小計	Intact Building Co Ltd.	9,185	6,000	里建
九龍城	環海 ● 東岸		-	<b>8,363,000</b>	重建
九龍城	塚/→ 東戸 龍譽		1,008	261,000 601,000	□ 里廷 □ 新市鎮及新發展
九龍城	嘉匯		930	551,000	新市鎮及新發展
九龍城	新匹 天寰			-	新市鎮及新發展 新市鎮及新發展
-			822 648	520,000	
九龍城	Oasis Kai Tak 加タ利缸			405,000	新市鎮及新發展
九龍城	加多利軒	恒基	250	74,000	重建
黄大仙	鑽領	遠東	234	80,000	重建
深水埗	喜築	麗新	209	113,000	重建
深水埗	海柏匯	香港小輪	161	49,000	重建
深水埗	尚都	百利保及富豪酒店	157	64,000	重建
深水埗	喜遇	英皇	136	48,000	重建
深水埗	南昌一號	恒基	129	64,000	重建
九龍城	喇沙利道 6 號	永義	79	86,000	重建
九龍城	福佬村道 48-56 號	Tak Wah Investment Co Ltd.	72	43,000	重建

九龍城	高山道 18-24 號	寶聲	60	27,000	重建
九龍城	延文禮士道 14-20 號	永義	60	47,000	重建
九龍城	新柳街 1-3 號及石塘街 2 號	Greater Hero Ltd.	51	19,000	重建
九龍城	美善同道 6-12 號	裕泰興	48	35,000	重建
深水埗	筆架山新九龍內地段第 6532 號	嘉里	45	116,000	改劃
油尖旺	亞皆老街 29-31 號及新填地街 468 號交界	Fortune Century Development Ltd.	36	17,000	重建
黄大仙	太子道西 420-422 號	周大福及福泰置業有限公司	33	20,000	重建
油尖旺	煙廠街 2-4 號	Power Rich Investment Ltd.	18	12,000	重建
九龍城	界限街 121 號	Trackway Investments Ltd.	2	5,000	重建
九龍城	寫打老道 139 號	Broadic Investment Ltd.	2	5,000	重建
九龍城	福佬村道 46 號	Billion Eagle Development Ltd.	2	1,000	重建
九龍城	施他彿道 12 號	Wong Wing Keung & Yeung Yuk Ying	1	3,000	重建
	九龍小計		6,093	3,266,000	
東區	形薈	新鴻基及其他	650	316,000	重建
東區	Fleur Pavilia(一期)	新世界及其他	611	573,000	重建
東區	維港頌	長實	378	433,000	改劃
中西區	<b>瑧蓺</b>	新世界	250	83,000	重建
中西區	My Central	長實	185	159,000	重建
中西區	卑路乍街 97 號	新鴻基及其他	128	73,000	重建
東區	尚譽	恒基兆業的控股家庭	128	29,000	重建
中西區	波老道 21 號(一期)	長實	115	286,000	改劃
中西區	帝滙豪庭	恒基及其他	90	157,000	重建
東區	筲箕灣東大街 17 號	Ho Shing Cheong Tong Ltd.	85	45,000	重建
中西區	堅道 48 號 Upper Central	禹洲	85	25,000	重建
中西區	巴丙頓山	新鴻基及新世界	79	66,000	重建
東區	愛德街1號	永泰	75	46,000	改劃
中西區	波老道 21 號(二期)	長實	66	149,000	改劃
中西區	旭龢道 42-44 號	華懋	64	153,000	重建
南區	深水灣徑 8-12 號	南豐	54	248,000	改劃
灣仔	莊士敦道 130-136、138、140、142 號 (二期)	太極軒	42	29,000	重建
東區	康福臺 3 號	Vickwin Development Ltd.	37	23,000	重建
灣仔	適安街內地段第 9049 號	信和	22	11,000	改劃
灣仔	白建時道 47-49 號	資本策略、泛海及 Grosvenor	22	68,000	重建
東區	筲箕灣道 363-367 號	裕泰興	20	19,000	重建
中西區	貝璐道 6-16 號 環角道 16-18 號	尚嘉	4	18,000	重建
南區	707 77-2 1 2 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	永光 恒基兆業的控股家庭	4	21,000	重建
中西區	白加道 35 號 Falconridge	恒基兆美的控股家庭 Best Resource Industrial Ltd. & Master	3	27,000	重建
中西區	加列山道 34 號	Step Ltd.	2	6,000	重建
灣仔	白建時道 53 號	Mirabell	1	4,000	重建
灣仔	軒德蓀道 2 及 2A 號	泛海	1	10,000	重建
南區	佳美道 18 號	Horizon East Investment Ltd.	1	5,000	重建
中西區	歌賦山道 15 號	莊士	1	9,000	重建
南區	石澳道 17 號	Chang Wa Shan	1	20,000	重建
	香港小計		3,204	3,111,000	
	2018 合計		18,482	14,740,000	

- 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説明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。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佈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。
- 3. 本表中的資料只供參考之用。團結香港基金並不保證所列資料的準確性和可靠性,如因使用或依據本報告內容而招致任何形式損失,本 基金會不承擔任何責任。讀者應參閱有關項目發展商提供的相關資料以了解更多詳情。

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、團結香港基金的估算。

# 私人住宅 落成預測(2019)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
屯門	管翠路屯門市地段第 500 號	恒基	1,982	785,000	新市鎮及
+++	荔枝山大埔市地段第 221 號	中海		4.452.000	新發展區
大埔 西貢			1,700	1,153,000	改劃 鐵路
	日出康城 Malibu		1,600	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
荃灣	海之戀・愛炫美	長實	1,436	1,113,000	鐵路鐵路
西貢	日出康城晉海川	新鴻基	1,132	623,000	
西貢	日出康城晉海	新鴻基	1,040	693,000	鐵路
大埔	白石角大埔市地段第 214 號	鷹君	737	731,000	填海
元朗	朗屏站(南)	華懋	720	452,000	鐵路
大埔	白石角大埔市地段第 213 號	<u>億京</u>	667	716,000	填海
北區	高爾夫·御苑	恒基	590	555,000	新市鎮及新發展區
沙田	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	宏安及其他	336	148,000	改劃
屯門	城 ● 點	資本策略 	204	68,000	改劃
屯門	青山公路-大欖段屯門市地段第 435 號	永泰	178	159,000	新市鎮及新發展區
元朗	柏逸	新世界	123	79,000	重建
沙田	美田路 28 號	遠東發展	118	33,000	新市鎮及新發展區
沙田	九肚沙田市地段第 579 號	俊和及建滔化工	104	323,000	新市鎮及新發展區
元朗	尚悅 ● 方	恒基及新世界	63	19,000	重建
屯門	青山公路—青山灣段屯門市地段第 542 號	保利	41	115,000	改劃
離島	長洲丈量約份地段第 1872 號	明興水務	40	29,000	改劃
西貢	對面海丈量約份第 215 約地段第 1181 號	信和	34	52,000	改劃
屯門	嘉和里山路屯門市地段第 434 號	華業	22	48,000	新市鎮及新發展區
離島	愉景灣 2a 區	香港興業及中信	21	46,000	新市鎮及新發展區
元朗	牛潭尾丈量約份第 105 約地段第 2115 號	尚嘉	16	45,000	改劃
北區	上水丈量約份第 100 約地段第 1909 號	資本策略及其他	6	33,000	改劃
屯門	小欖冠屯門市地段第 495 號	福來發展有限公司	3	8,000	新市鎮及新發展區
屯門	樂翠街屯門市地段第 512 號	泛海	3	13,000	新市鎮及新發展區
離島	長洲內地段第 11 號	Lucky Ltd.	1	4,000	重建
	新界小計		12,917	9,145,000	
觀塘	鯉魚門徑 1 號	九建	646	251,000	改劃
油尖旺	大角咀嘉善街 8-30A 號	恒基	514	167,000	重建
九龍城	市建局馬頭圍道及春田街重建項目	市建局	493	219,000	重建
深水埗	筆架山新九龍內地段第 6533 號	嘉里	343	343,000	改劃
油尖旺	逸新	麗新	138	41,000	重建
九龍城	富打老道 128 號	俊和	132	86,000	重建
深水埗	悦雅	雅仕圖遠東置業	104	31,000	重建
九龍城	美善同道 80 號	高譽投資有限公司	92	38,000	重建
九龍城	AVA 55	盧華家族	88	31,000	重建
深水埗	傲凱	遠東發展	87	35,000	重建
九龍城	喇沙利道 10-12A 號及界限街 168-168C 號		70	45,000	重建
九龍城	嘉林邊道2號		62	66,000	重建
觀塘	新作及是 Z 3.1 觀塘道 297-299 號	新士 King Tier Ltd.	7	3,000	重建
九龍城	福福道 12 號	Sunshine (Far East) Ltd.	1	5,000	重建
プレ月巨 が火	九龍小計	Surishine (Far East) Ltd.		*	里廷
中平市			2,777	1,361,000	壬冲
中西區	翰林峰	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	645	209,000	重建
東區	香島	南豐	470	458,000	重建
東區	君豪峰	恒基	464	139,000	重建
東區	海璇(一期)	新鴻基	355	320,000	重建
東區	海璇(二期)	新鴻基	351	258,000	重建
南區	薄扶林道 49-65 號	九建	350	128,000	重建
中西區	堅道 18-20 號	新鴻基及其他	292	138,000	重建
南區	田灣街 12-18 號	恒基	142	38,000	重建
灣仔	興漢道 5-8 號	嘉里及其他	106	48,000	重建
中西區	摩羅廟街 8-10A 號	英皇	100	32,000	重建
中西區	司徒拔道 15-18 號	新鴻基	72	181,000	改劃
灣仔	船街 53 號及捷船街 1-5 號	合和	56	18,000	重建
+===	寶珊道 30 號	嘉華及莊士	45	40,000	重建
中西區	9,10,200 3/10				
中西區	薄扶林道 128 號	Samsbury Investments Ltd.	32	63,000	重建

南區	壽臣山道西及黃竹坑徑交界	英皇、世茂主席及明發	20	88,000	改劃
中西區	寶珊道 23 號	德祥、泛海及資本策略	16	80,000	重建
中西區	山頂道 75 號何東花園重建	Season Glitter Ltd.	15	29,000	重建
南區	赫蘭道 7 號	Valiant Hill Ltd.	4	17,000	重建
中西區	普樂道8號	菱電	2	12,000	重建
灣仔	軒德蓀道 5 號	Lam Lung On	1	9,000	重建
	香港小計			2,322,000	
	2019 合計			12,828,000	

#### 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説明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。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佈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。
- 3. 本表中的資料只供參考之用。團結香港基金並不保證所列資料的準確性和可靠性,如因使用或依據本報告內容而招致任何形式損失,本 基金會不承擔任何責任。讀者應參閱有關項目發展商提供的相關資料以了解更多詳情。
- 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、團結香港基金的估算。

# 私人住宅 落成預測(2020)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積(平 方尺)	土地來源
沙田	火炭沙田市地段第 576 號	中州國際	2,443	2,057,000	重建
西貢	日出康城(六期)	南豐	2,392	1,474,000	鐵路
西貢	日出康城(九期)	會德豐	1,780	1,121,000	鐵路
屯門	兆康屯門市地段第 483 號(一期)	新鴻基	1,659	800,000	新市鎮及新發展區
西貢	日出康城(七期)	會德豐	1,254	756,000	鐵路
屯門	掃管笏路 99 號	萬科	1,154	832,000	改劃
大埔	白石角大埔市地段第 226 號	嘉華	1,122	663,000	填海
大埔	白石角大埔市地段第 225 號(一期)	新鴻基	804	502,000	填海
屯門	海榮路及恆富街交界屯門市地段第 539 號	新鴻基	668	286,000	改劃
大埔	白石角大埔市地段第 225 號(二期)	新鴻基	640	399,000	填海
沙田	多石沙田市地段第 609 號	新鴻基	542	434,000	改劃
屯門	景秀里8號(一期)	新鴻基	522	244,000	新市鎮及新發展區
元朗	大棠路元朗市地段第 524 號	恒基及新世界	504	171,000	重建
沙田	馬鞍山沙田市地段第 601 號	宏安及碧桂園	503	388,000	填海
屯門	景秀里8號(二期)	新鴻基	495	232,000	新市鎮及新發展區
大埔	白石角大埔市地段第 228 號	信和	485	413,000	填海
屯門	業旺路屯門市地段第 514 號	莊士	371	117,000	改劃
沙田	馬鞍山沙田市地段第 605 號	中信	148	226,000	填海
屯門	青霞里屯門市地段第 516 號	尚嘉	137	206,000	改劃
元朗	唐人新村路 131 及 135 號	Smart Gain Development Ltd.	15	23,000	重建
離島	長沙丈量約份第 332 約地段第 758 號	Neutron Property Fund Ltd.	6	36,000	改劃
	新界小計		17,644	11,380,000	
深水埗	匯璽 (五期)	新鴻基	1,172	670,000	鐵路
深水埗	市建局海壇街、桂林街及北河街重建項目	長實	876	538,000	重建
油尖旺	利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及福澤街 32-44 號	恒基	517	181,000	重建
觀塘	四山街 13 及 15 號	宏安及旭輝	326	231,000	重建
九龍城	北帝街 38 號	新鴻基	231	88,000	重建
深水埗	AVA 61	盧華家族	138	32,000	重建
深水埗	九龍道 1-3B 號及僑蔭街 1-5 號	信和	100	44,000	重建
九龍城	啓德道 49-55 號	MT SISTERS Ltd. & Maxtech Ltd.	88	32,000	重建
深水埗	市建局海壇街 205-211A 號重建項目	德祥 德祥	76	33,000	重建
深水埗	筆架山道 2 號	Chao Wei Ting Ronna	6	17,000	重建
九龍城	窩打老道 146 號	Union Chain Enterprise (HK) Ltd.	2	13,000	重建
九龍城	窩打老道 145 號及約道 2 號	Hughes & Hough Ltd. & Star Kingdom Industrial Ltd.	1	7,000	重建
	九龍小計		3,533	1,886,000	
東區	君譽峰	恒基兆業的控股家庭	281	85,000	重建
中西區	忠正街 1-19 號	恒基	264	79,000	重建
中西區	忠正街 6-22 號	恒基及培新	240	74,000	重建
東區	木星街 13-23 號	恒基	221	66,000	重建
東區	西灣河街 9-15 號	麗新	144	61,000	重建
中西區	皇后大道西 150-158 號	永光	132	40,000	重建
中西區	摩羅廟街 14-18 號	華融置業	83	50,000	重建
東區	筲箕灣道 180 號	Joint Sun Corporation Ltd. & Ease Day Ltd.	61	25,000	重建
灣仔	加路連山道 103-105 號	寶聲	36	36,000	重建
中西區	種植道 1 號	九倉	20	91,000	重建
中西區	白加道 47 號	資本策略	2	4,000	重建
灣仔	白建時道 16 號	Dragon Joy Development Ltd.	1	8,000	重建
中西區	山頂道 8-12 號	資本策略及其他	1	5,000	重建
	香港小計		1,486	624,000	

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及發展商公佈資料為準。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。

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、團結香港基金的估算。

<sup>2.</sup> 如在政府或發展商公佈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。

<sup>3.</sup> 本表中的資料只供參考之用。團結香港基金並不保證所列資料的準確性和可靠性,如因使用或依據本報告內容而招致任何形式損失,本基金會不承擔任何責任。讀者應參閱有關項目發展商提供的相關資料以了解更多詳情。

# 私人住宅 落成預測(2021)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
元朗	天榮輕鐵站	新鴻基	1,938	980,000	鐵路
元朗	元朗站	新鴻基	1,876	1,361,000	鐵路
元朗	天水圍市地段第 34 號	新鴻基	1,710	1,020,000	改劃
西貢	日出康城(八期)	長實	1,430	1,044,000	鐵路
大埔	白石角大埔市地段第 227 號	億京	1,408	1,112,000	填海
荃灣	楊屋道荃灣市地段第 393 號	億京	840	424,000	改劃
葵青	青衣市地段第 190 號	佳明	800	474,000	改劃
元朗	Grand YOHO(三期)	新鴻基	626	452,000	新市鎮及新發展區
屯門	大欖涌屯門市地段第 417 號	Host Duty Ltd.	610	915,000	重建
屯門	掃管笏路屯門市地段第 497 號	永泰	470	264,000	改劃
大埔	大埔公路-大埔滘段大埔市地段第 230 號	萬泰	325	260,000	改劃
元朗	凹頭丈量約份第 103 約地段第 1066 號	路勁	245	368,000	改劃
大埔	露輝路大埔市地段第 223 號	希慎及香港興業	134	336,000	改劃
屯門	青山公路-青山灣段屯門市地段第 547 號	香港小輪及帝國集團	123	62,000	改劃
大埔	露輝路大埔市地段第 229 號	希慎及香港興業	64	161,000	改劃
屯門	滿發里 5 號	Excel Sino Group Ltd.	8	15,000	重建
西貢	大網仔路 101 號	PAC-Wealth Enterprises Ltd.	2	7,000	重建
西貢	碧沙路及清水灣道交界	Ever Shine Development Ltd.	2	8,000	重建
屯門	青山公路青山灣段 432 號	Win Grand Investment Ltd.	1	5,000	重建
	新界小計		12,612	9,268,000	
觀塘	茜發道對出新九龍內地段第 6584 號	會德豐	1,378	827,000	改劃
觀塘	觀塘市中心計劃2及3區(一期)	信和及華置	1,024	766,000	重建
觀塘	觀塘市中心計劃2及3區(二期)	信和及華置	975	730,000	重建
九龍城	馬頭圍道 57-69 號、奧卑利街 2-20 號及崇志 街 18A-30 號	恒基	691	207,000	重建
觀塘	油塘內地段第 44 號	五礦地產	688	482,000	改劃
油尖旺	大角咀角祥街 25-29 號	恒基	600	206,000	重建
深水埗	巴域街 1-15 號及南昌街 202-220 號	恒基	464	162,000	重建
深水埗	東京街 27-29 號、福榮街 340-342 號及元州 街 249-263 號	新世界	377	194,000	重建
九龍城	機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	恒基	339	119,000	重建
油尖旺	德成街 2A-2F 號	恒基	256	90,000	重建
油尖旺	嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及博文街 2 號	恒基	248	87,000	重建
九龍城	市建局九龍城道及上鄉道重建項目	新世界	216	112,000	重建
深水埗	西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56 號	恒基	208	204,000	重建
深水埗	永隆街 11-19 號	恒基	195	59,000	重建
深水埗	元州街 342-354 號	恒基	194	68,000	重建
油尖旺	市建局新填地街及山東街重建項目	信和及莊士	187	135,000	重建
油尖旺	市建局杉樹街及橡樹街重建項目	有利	142	62,000	重建
九龍城	太子道西 195 號	新鴻基	113	45,000	重建
	九龍小計		8,295	4,555,000	
中西區	樓梯臺 1-4 號	恒基	41	14,000	重建
中西區	羅便臣道 62C 號及西摩道 6 號	恒基	21	32,000	重建
南區	薄扶林道 138 號	菱電	3	18,000	重建
	香港小計		65	64,000	
	2021 合計		20,972	13,887,000	

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及發展商公佈資料為準。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。

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、團結香港基金的估算。

<sup>2.</sup> 如在政府或發展商公佈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。

<sup>3.</sup> 本表中的資料只供參考之用。團結香港基金並不保證所列資料的準確性和可靠性,如因使用或依據本報告內容而招致任何形式損 失,本基金會不承擔任何責任。讀者應參閱有關項目發展商提供的相關資料以了解更多詳情。

# 私人住宅 落成預測(2022)

	·				Ŷ.
分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
屯門	兆康屯門市地段第 483 號(餘下期數)	新鴻基	3,041	1,466,000	改劃
沙田	大圍站	新世界	3,000	2,050,000	鐵路
西貢	將軍澳市地段第 121 號	九建	1,518	519,000	填海
西貢	日出康城(十期)	南豐	1,170	811,000	鐵路
北區	粉嶺上水市地段第 262 號	恒基	1,096	603,000	重建
大埔	管翠路屯門市地段第 520 號	惠記及深圳控股	728	473,000	新市鎮及新發展[
屯門	青山公路一大欖段屯門市地段第 523 號	永泰	500	294,000	新市鎮及新發展
北區	北區古洞粉嶺上水市地段第 263 號	恒基	470	282,000	重建
沙田	九肚沙田市地段第 614 號	長實	163	244,000	新市鎮及新發展
沙田	大埔道大圍段沙田市地段第 610 號	遠東發展	70	89,000	改劃
西貢	竹角8號	Bright Design Engineering	2	3,000	重建
	新界小計	Ltd. & Sian Taylor	11,758	6,834,000	
 九龍城	放德新九龍內地段第 6526 號		1,037	570,000	新市鎮及新發展
九龍城	何文田站(一期)	高銀金融	900	740,000	鐵路
九龍城 九龍城	放德新九龍內地段第 6567 號	合景泰富及龍湖	719	575,000	<u>₩</u> 新市鎮及新發展
九龍城	啟德新九龍內地段第 6562 號	恒基	612	398,000	新市鎮及新發展
九龍城 九龍城	何文田九龍內地段第 11257 號	高銀金融	550	586,000	改劃
深水埗	福榮街、營盤街及福華街交界	萬科	460	256,000	改劃
油尖旺	機利士南路 2-12 及 18-24 號	恒基	437	153.000	重建
深水埗	大窩坪延坪道新九龍內地段第 6542 號	世茂	422	632,000	改劃
	黃埔街 1-11 及 19-21C 及必嘉街 80-86 號	恒基		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
油尖旺	安達臣道對出測量約份第3約地段第1068號		404	142,000	重建
觀塘		華懋	399	259,000	改劃
深水埗	龍翔道及獅子山隧道公路交界新九龍內地段第 6579 號	九倉	291	436,000	改劃
九龍城	福佬村道 69-83 號	恒基	237	83,000	重建
油尖旺	黃埔街 23-29 及 35-37 號及必嘉街 79-81 號	恒基	222	78,000	重建
九龍城	亞皆老街 139-147 號(中電總部重建)	信和	175	310,000	重建
深水埗	<b>耀東街 3-8 號</b>	恒基	167	59,000	重建
觀塘	油塘東源街 8 號	Glass Bead Ltd.	133	113,000	重建
油尖旺	黃埔街 39-41 號、寶其利街 12A-12B 及 22-22A 號	恒基	126	44,000	重建
九龍城	寫打老道 74 號及祐滿街 15-25 號	恒基 & 新世界	100	80,000	重建
九龍城	市建局福澤街及利得街重建項目	其士	96	62,000	重建
九龍城	太子道西 294-296A 號	Top Gear Investment Ltd.	95	62,000	重建
九龍城	太子道西 301 號	永義	86	40,000	重建
油尖旺	大角咀道 245-247 號	Export Success Investments Ltd., Mint Spirit Ltd.	76	20,000	重建
九龍城	獅子石道 46-48 號	寶聲	25	16,000	重建
油尖旺	布力架街 17 號	Enrique Chan	24	19,000	重建
油尖旺	布力架街 10 號	嘉道理	1	6,000	重建
九龍城	布力架街 12 號	嘉道理	1	5,000	重建
九龍城	布力架街 14 號	嘉道理	1	8,000	重建
	九龍小計		7,796	5,752,000	
南區	黃竹坑站(一期)	路勁及平安不動產	800	577,000	鐵路
南區	利南道鴨脷洲內地段第 136 號	龍光及合景泰富	762	762,000	填海
南區	黃竹坑站(二期)	信和及嘉里	600	493,000	鐵路
灣仔	莊士敦道 206-212 號	恒基	186	65,000	重建
中西區	堅道 73-73E 號	恒基	173	61,000	重建
灣仔	新村街 9-13 號	恒基	130	45,000	重建
中西區	卑利街及嘉咸街重建項目地盤 A	信和	116	84,000	重建
中西區	西邊街 5-17 號	Richford Trading Ltd.	72	43,000	重建
南區	黃麻角道鄉郊建屋地段第 1201 號	建灝	70	226,000	改劃
東區	春秧街 62-68 號	Ample-Yield Co Ltd.	63	28,000	重建
中西區	盧吉道 29 號	恒基	4	12,000	重建
南區	壽臣山道西 11A 號	Optimal Gains Venture Ltd.	3	10,000	重建
111 ==	,	- pannar Jamo Vontaro Eta.		•	모드
	香港小計		2,979	2,406,000	

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説明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。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。

<sup>2.</sup> 如在政府或發展商公佈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。

<sup>3.</sup> 本表中的資料只供參考之用。團結香港基金並不保證所列資料的準確性和可靠性,如因使用或依據本報告內容而招致任何形式損失,本基金會不承擔任何責任。讀者應參閱有關項目發展商提供的相關資料以了解更多詳情。

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、團結香港基金的估算。

# 附錄二:

預測未來落成公營房屋項目的詳細情況

(2018/19 - 2021/22年度)

# 公營房屋 落成預測(2018/19)

分區	樓盤 / 地址	單位數目	房屋類型	土地來源
沙田	碩門邨(第二期)	3,024	公屋	改劃
離島	滿東邨	3,866	公屋	新市鎮及新發展區
元朗	屏欣苑	2,409	居屋	改劃
離島	銀蔚苑	170	居屋	改劃
離島	銀河苑	529	居屋	改劃
新界小計		9,998		
觀塘	油麗邨(第七期)	518	公屋	其他
觀塘	秀茂坪邨秀潤樓	322	公屋	改劃
深水埗	蘇屋邨第一期	374	公屋	重建
深水埗	海盈邨	1,322	公屋	改劃
深水埗	麗智邨(第一期)	2,544	公屋	改劃
深水埗	麗智邨 (第二期)	1,314	公屋	改劃
深水埗	石硤尾邨(第三期)	240	公屋	重建
深水埗	石硤尾邨(第七期)	240	公屋	重建
深水埗	蘇屋邨(第二期)	1,698	公屋	重建
觀塘	彩興苑	1,358	居屋	改劃(綠化用地)
九龍城	常樂街	600	居屋	其他
九龍城	啟朗苑	683	居屋	新市鎮及新發展區
深水埗	凱樂苑(第一期)	800	居屋	改劃
九龍小計		12,013		
東區	連翠邨	288	公屋	改劃
香港	香港小計			
2018/19 合計		22,299		

備註:1.只包括房屋委員會轄下的公營房屋項目。

2. 綠化用地被定義為部分或全部劃為綠化帶的用地。

資料來源:房屋委員會、地政總署、城市規劃委員會、各類剪報訪問、團結香港基金的估算。

# 公營房屋 落成預測(2019/20)

	樓盤 / 地址	單位數目	房屋類型	土地來源
沙田	火炭(第一期)	2,423	公屋	改劃(綠化用地)
沙田	火炭(第二期)	2,423	公屋	改劃(綠化用地)
北區	暉明邨	938	公屋	改劃
北區	寶石湖邨	1,144	公屋	改劃
西貢	將軍澳第 65C2 區(第一期)	1,370	居屋	新市鎮及新發展區
新	界小計	8,298		
深水埗	石硤尾邨(第六期)	1,056	公屋	重建
深水埗	西北九龍填海區 6 號地盤 (第一期)	900	公屋	其他
深水埗	白田邨 (第七期)	1,015	公屋	重建
深水埗	白田邨(第八期)	1,015	公屋	重建
深水埗	白田邨(第十一期)	1,088	公屋	重建
黄大仙	黄大仙豐盛街	754	公屋	改劃
黄大仙	東頭邨 (第八期)	1,033	公屋	重建
深水埗	凱樂苑 (第二期)	1,722	居屋	改劃
深水埗	發祥街西	811	居屋	改劃
葵青	德士古道	494	居屋	其他
九龍小計		9,888		
香港	<b>巷小計</b>	0		
2019	/20 合計	18,186		

備註:1.只包括房屋委員會轄下的公營房屋項目。

2. 綠化用地被定義為部分或全部劃為綠化帶的用地。

資料來源:房屋委員會、地政總署、城市規劃委員會、各類剪報訪問、團結香港基金的估算。

# 公營房屋 落成預測(2020/21)

分區	樓盤/地址	單位數目	房屋類型	土地來源
北區	皇后山(第一期)	3,800	公屋	改劃
北區	皇后山(第二期)	1,200	公屋	改劃
北區	皇后山(第五期)	1,300	公屋	改劃
大埔	大埔頌雅路東	655	公屋	改劃(綠化用地)
葵青	近荔景山路	500	公屋	改劃
沙田	馬鞍山恆健街	750	居屋	改劃
離島	東涌 27 區	1,200	居屋	改劃
北區	皇后山(第三期)	3,200	居屋	改劃
沙田	火炭禾上墩街	806	居屋	改劃
沙田	坳背灣街	810	居屋	改劃
新	新界小計			
觀塘	彩福邨(第三期)	1,075	公屋	改劃
深水埗	西北九龍填海區 6 號地盤 (第二期)	1,400	公屋	其他
黄大仙	鑽石山(第一期)	1,000	公屋	新市鎮及新發展區
九龍小計		3,475		
東區	柴灣永泰道	800	公屋	改劃
香港小計		800		
2020	/21 合計	18,496		

備註:1.只包括房屋委員會轄下的公營房屋項目。

2. 綠化用地被定義為部分或全部劃為綠化帶的用地。

資料來源:房屋委員會、地政總署、城市規劃委員會、各類剪報訪問、團結香港基金的估算。

## 公營房屋 落成預測(2021/22)

分區	樓盤 / 地址	單位數目	房屋類型	土地來源
北區	皇后山(第一期)	2,600	公屋	改劃
屯門	屯門第 54 區第 1 及 1A 號 地盤	4,200	公屋	改劃
屯門	屯門第 54 區第 3 及 4 (東)號地盤	5,200	公屋	改劃
沙田	馬鞍山路	2,100	居屋	改劃(綠化用地)
離島	東涌第 54 區	3,300	居屋	新市鎮及新發展區
新界小計		17,400		
深水埗	西北九龍填海區 6 號地盤 (第三期)	1,000	公屋	其他
九龍小計		1,000		
東區	柴灣道	800	公屋	改劃 (綠化用地)
香港小計		800		
2021/22 合計		19,200		

備註:1.只包括房屋委員會轄下的公營房屋項目。

2. 綠化用地被定義為部分或全部劃為綠化帶的用地。

資料來源:房屋委員會、地政總署、城市規劃委員會、各類剪報訪問、團結香港基金的估算。

# 鳴謝

我們衷心感謝團結香港基金創會主席董建華先生的鼓勵和支持。

我們亦希望向團結香港基金總幹事鄭李錦芬女士以及本基金的研究 委員會成員,包括:

亞洲金融集團總裁陳智思先生

載通國際控股有限公司副主席陳祖澤博士;

香港城市大學榮休校長及教授張信剛教授;

最低工資委員會前主席翟紹唐資深大律師;

香港黃金五十創辦人林奮強先生;

香港特別行政區行政會議成員羅范椒芬女士;

香港珠海學院校監李焯芬教授;

南豐集團集團董事長及行政總裁梁錦松先生;

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所研究教授及

經濟學榮休教授廖柏偉教授;

香港大學深圳醫院院長及瑪麗醫院肝臟移植中心總監盧寵茂教授;

香港科技大學經濟學系榮休教授雷鼎鳴教授;

香港大學金融學院經濟學講座教授王于漸教授;

香港中文大學協理副校長王淑英教授;

會德豐控股(私人)有限公司主席吳光正先生;

中國金融學會執行副會長任志剛先生;及

香港中文大學賽馬會公共衞生及基層醫療學院醫療體系、

政策及管理學部主管楊永強教授,

對本研究的參與及貢獻表達謝意。

本研究得以圓滿完成,亦有賴多位本研究範疇的專家、學者、 專業人士以及持份者,給予眾多寶貴意見,作者謹此致謝。

此外,我們亦感謝團結香港基金研究團隊成員陶碩甄、朱泰亨和黃 樂妍對本研究作出的努力。

# 關於團結香港基金

匯聚知識智慧,發揮香港優勢,迎接國家富強帶來的機遇,為香港 長遠利益而努力,正是團結香港基金的使命。

自 2014 年 11 月成立以來,基金會匯聚各界精英,致力推動「政策 研究及倡議」、「認識祖國、了解國情」及「推動創新創業」三大範疇 的工作,從民情,國情、世情三個層面去團結與發揮香港力量。

基金會專注公共政策研究、倡議及推動,為香港長遠整體利益出謀 獻策。截至 2018 年 3 月底,基金會發表了 17 個關乎香港經濟民生的政 策研究報告,內容涵蓋土地房屋、經濟發展、科技創新、社會創新、文 化藝術、兩地經濟以及老齡社會。

https://www.ourhkfoundation.org.hk/

#### 免責聲明

本報告僅說明,並非對任何行業或經濟每項重大事實的全面分析。事實陳述乃從可靠來源獲得,但團結香港基金或任何聯屬公司不會就其完備性或準確性作出聲明。本報告中所有估計、意見及建議構成截至本報告日期的判斷。團結香港基金不會就使用本報告或其內容而產生的任何直接或由此招致的損失承擔任何責任。本報告不應與任何合約或承諾予以依賴。







# 團結香港基金

香港中環干諾道中88號 南豐大廈19樓

二零一八年四月

ourhkfoundation.org.hk