

**《长远房屋策略》
2024 年周年进度报告
(2025-26 至 2034-35 年度十年期)**

目的

本文件旨在更新下一个十年期（即 2025-26 至 2034-35 年度）的长远房屋需求推算和订定相应的十年房屋供应目标；以及阐述房屋局检视《长远房屋策略》（《长策》）的结果，并就优化现行房屋政策提出方向。

背景

2. 政府在 2014 年 12 月制定和公布《长策》。在《长策》下，政府采用「供应主导¹」和「灵活变通²」的原则，并确立三个主要策略性方向——

- (a) 提供更多公共租住房屋（公屋）单位，并确保合理运用现有资源；
- (b) 提供更多资助出售单位，进一步丰富资助自置居所的形式，促进现有单位的市场流转；以及
- (c) 透过稳定的土地供应及适当的需求管理措施，稳定住宅物业市场，并在私人住宅物业销售和租务上推动良好做法。

3. 根据《长策》，政府会每年更新长远房屋需求推算，订定**逐年延展的十年房屋供应目标**，以顾及随时间而改变的各种社会、经济及市场情况，并按需要适时作出调整。这个供应目标并非按当时的土地供应量，而是根据不同需求因素的量化推算而定。

4. 这项每年进行的更新工作是一项重要的政策工具，让政府可及早规划，持续地发展土地及房屋，从而满足社会的长远住屋需要。有关工作于下文阐述。

¹ 2014 年 12 月制定和公布的《长策》提出「供应主导」的原则：由于准备土地以及在其上建设房屋需时多年，经参考过往经验，与其在需求显着时才觅地建屋，我们应预早筹谋，推算需求、规划土地供应，并依据客观的长远房屋需求推算，有计划地筹建公营房屋单位和推出私营房屋用地。

² 2014 年《长策》亦提出「灵活变通」的原则：参考了 1998 年长远房屋策略发表后房屋市场起伏及其后政策大幅转变所带来的影响，并汲取当中教训，我们应按实际情况的转变，定期更新长远房屋需求推算，并据此定期调整未来的规划及建屋计划。

2025-26 至 2034-35 年度房屋需求推算

房屋需求推算方法

5. 根据 2014 年 12 月公布的《长策》所采纳的推算方法，房屋需求的定义为在长远而言，让所有住户均可居于适切居所而须提供的新增房屋单位总数。此方法在推算所需新增房屋单位数目时，计及下列需求因素 –

- (a) 住户数目净增长；
- (b) 受重建影响的住户；
- (c) 居住环境欠佳的住户；以及
- (d) 其他因素³。

住户数目净增长

6. 由政府统计处（统计处）进行、建基于过往趋势的家庭住户推算，是我们评估由住户数目净增长所产生的整体房屋需求的基础。统计处于 2023 年 8 月公布的家庭住户推算，是按照新一套人口推算（涵盖 2022 年至 2046 年）及 2021 年人口普查结果所制定的。统计处推算整体人口逐步上升，而住户数目由 2025 年年中至 2035 年年中的净增长约为 **197 300** 个。此数目被采纳为 2025-26 至 2034-35 年度十年期的需求。

7. 一如过往的推算，我们利用计量经济模型进行分析，量化住户组成情况与(i)经济表现（以实质本地生产总值增长率为代表）；和(ii)住屋市场情况（以私人单位空置率为代表）的关系，以反映住户组成情况在不同经济表现及住屋市场情况下的转变。结果显示，住户数目净增长介乎 183 500 至 211 100 个之间，即统计处家庭住户推算 197 300 个住户的 +/- 7%⁴。

³ 已计及的其他因素包括(a)居于私人永久性屋宇单位内只有流动居民的住户；(b)可能会居于本港房屋单位的非本地学生；以及(c)购入单位但没有把单位出售或出租的非本地买家。

⁴ 根据计量经济模型，当本地宏观经济表现较好或私人住宅供求情况较为宽松时，住户组成的数目较高。政府经济顾问办公室建议在基本情景下，为了推算未来十年的住户组成，我们假设未来十年实质本地生产总值的增幅平均每年约 3%；至于未来十年的私人住宅空置率，我们假设为过去十年（2014 至 2023 年）的平均空置率（4.0%）。这些数字在高情景及低情景分别高及低一个百分点。

受重建影响的住户

8. 受公私营旧建筑物重建影响的住户须予安置，因而会在住户数目净增长之上，产生额外的新房屋需求。考虑到香港房屋委员会（房委会）和香港房屋协会（房协）就公营房屋单位的重建工作，以及私人市场的过往趋势，我们估算在 2025-26 至 2034-35 年度十年期内受重建影响住户的新增住屋需求约为 **73 800** 个单位，分项数字如下—

重建计划	单位数目
(a) <u>公营房屋单位重建</u> (估计房委会和房协在 2025-26 至 2034-35 年度十年期内重建公营房屋的单位数目)(见下文第 9 至 11 段)	33 800
(b) <u>私人单位重建</u> (根据 2014 至 2023 年内已拆卸私人单位数目的过往趋势 ⁵)	40 000
总计 = (a) + (b)	73 800

9. 根据既定的方法，未来十年（涵盖 2025-26 至 2034-35 年度期间）受公营房屋重建影响住户的住屋需求估算方面，我们采用以下较高者—

(a) 在未来十年内重建的公营房屋单位数目，根据—

(i) 房委会和房协 *已知* 的重建计划；以及

(ii) 楼龄达 50 年及以上的公共租住屋邨在十年推算期末 *潜在 / 可能* 的重建需求；以及

(b) 在过去十年已拆卸的公营房屋单位数目。

⁵ 由 2014 至 2023 年，已拆卸的私人单位数目每年平均约为 2 000 个。至于受私人重建项目影响的住户数目，在楼龄较高的私人楼宇单位内很可能有超过一个住户居住，故应在推算中顾及这种情况。根据市区重建局的资料，2014-15 至 2023-24 年度开展的市区重建项目中，在每个被 / 将被拆卸的私人单位中平均约有两个住户居住。因此，我们估计在推算期内受重建影响的住户数目为 40 000（即 2 000 x 2 x 10）个。

10. 房委会和房协已知的重建计划下的公营房屋单位数目估计为 **20 100** 个⁶（第 9(a)(i)段）。在参考差饷物业估价署的数据⁷后，我们估计在十年推算期末时，在楼龄达 50 年及以上的公共租住屋邨住户的新增房屋需求为 **13 700** 个⁸（74 400 个单位的 18.4%）（第 9(a)(ii)段）。相应地，未来十年将重建的公屋单位总数估计为 **33 800** 个（即第 9(a)(i)段的 20 100 个 + 第 9(a)(ii)段的 13 700 个）。

11. 过去十年（即 2014-15 至 2023-24 年度）已拆卸的公营房屋单位数目为 8 000 个（第 9(b)段）。根据上述第 9 段的推算方法，我们采用第 9(a)及 9(b)段的较高者，即 **33 800** 个单位，作为在 2025-26 至 2034-35 年度因公营房屋重建而产生的预计房屋需求。

居住环境欠佳的住户

12. 公营房屋为满足社会住屋需要而兴建，因此居于公营房屋的住户会被视为已居于适切的居所。至于居于私营房屋的住户，我们在推算时已考虑下列情况，以确定住户应否在推算中界定为居住环境欠佳—

- (a) 有关房屋单位是否属于临时构筑物（例如木屋、寮屋和天台构筑物）；
- (b) 有关单位是否位于非住宅大厦（例如商业和工业大厦）内；
- (c) 有关单位是否与其他住户共享（例如居于私人永久建筑物的房间、木板隔间房、床位和阁楼的住户）；以及
- (d) 有关单位是否属于分间楼宇单位。

13. 根据以往的做法，我们以统计处的相关统计数据 / 推算（即参考统计处的人口普查 / 中期人口统计的数据、分间楼宇单位主题调查及相关趋势数据）来估计居住环境欠佳的住户的房屋需求。最新估计居住环境欠佳的住户的房屋需求的参考资料，是统计处分别于 2021 年及 2016 年进行的 2021 年人口普查及 2016 年中期人口统计的结果。

⁶ 根据房委会及房协辖下的已知重建项目，在 2025-26 至 2034-35 年度十年期内共约 20 100 个单位的房屋需求来自以下项目：(a)房委会马头围邨 2 500 个；(b)房委会华富邨 9 350 个；(c)房委会西环邨 750 个；(d)房委会彩虹邨 2 400 个；(e)房协明华大厦 1 200 个；(f)房协渔光村 800 个；(g)房协观塘花园大厦 2 100 个；以及(h)房协真善美村 1 000 个。

⁷ 我们参考了差饷物业估价署截至 2009 年底有关 36 000 个建于 1960 年之前（即楼龄于 2010 年达 50 年）的私人住宅单位拆卸情况的数据。该 36 000 个单位在 2014 至 2023 年期间每年被拆卸的单位数目约为 664 个，即十年期的拆卸率为 18.4%（即 664 个单位 x 10 年/36 000 个单位）。该 18.4% 的拆卸率用于估算楼龄达 50 年及以上的公共租住屋邨潜在 / 可能的重建需求。

⁸ 在未来十年，将有 29 个公共租住屋邨（包括 22 个房委会及七个房协的屋邨）楼龄达 50 年及以上而尚未有重建时间表，涉及单位共 74 400 个。因此，在这些公共租住屋邨内受重建影响的住户数目估计为 13 700 (= 74 400 x 18.4%) 个。

14. 2024年《施政报告》宣布政府会以立法方式制定住宅楼宇分间单位的出租制度，即将来可出租的分间单位必须是合乎标准的「简朴房」，并有序取缔不合目标单位。政府会在2024年12月就上述出租制度开展咨询，听取立法会和不同持份者的意见，以制定立法内容和相关时间表。鉴于上述出租制度的最终方案目前尚未敲定，我们维持采用去年《长策》周年进度报告中推算居住环境欠佳住户的房屋需求（即维持在**127 500**个单位），并在下一年度的《长策》更新中检讨居于分间楼宇单位住户的估算数字。

15. 相应地，在2025-26至2034-35年度十年期的居住环境欠佳的住户的房屋需求分项数字如下—

	居住环境欠佳的住户类别	《长策》2022年及2023年周年进度报告估算数目
(a)	居于属临时构筑物的单位的住户	23 700
(b)	居于非住宅大厦的住户	7 000
(c)	与其他住户共享单位的住户	3 200⁹
(d)	居于分间楼宇单位的住户	93 600
	总计	127 500

其他因素

16. 除上述三个需求因素外，未来十年亦可能有一些并不涵盖于统计处家庭住户推算内的需求，当中包括—

(a) 居于私人永久性屋宇单位内只有流动居民的住户^{10—}

根据统计处的人口普查／中期人口统计及新一套人口推算中所观察的趋势，我们估算此类住户的每年增幅约为**500**个¹¹；

⁹ 鑑於共用單位的質素和實際居住環境各有不同，這些住戶不一定全部屬於居住環境欠佳。換言之，或許未必需要向所有居於共住單位的住戶提供適切的處所。無論如何，以較保守的方法計算，今年房屋需求的推算仍會繼續包括所有住戶。

¹⁰ 流动居民指在统计时点之前或之后六个月期间，在港逗留最少一个月但少于三个月的香港永久性居民，不论在统计时点他们是否身在香港。

¹¹ 在《长策》2024周年进度报告的估算中，统计处检视并優化了居于私人永久性屋宇单位内只有流动居民的住户的方法，采纳人口普查／中期人口统计及最新的人口推算数据，以能更全面及精準地反映最新的人口流动情况。

(b) 可能会居于本港房屋单位的非本地学生 —

我们估计有关房屋需求每年约为 **1 080** 个单位。此推算参考了由 2014-15 至 2023-24 年度每年平均增加约 3 600 个学生签证；根据教育局和大学教育资助委员会的资料，约 60% 的学生（包括本科生和研究生）并非居于学院所提供的住宿舍堂 / 宿舍；以及假设平均两名非本地学生共住于一个房屋单位；以及

(c) 购入单位但没有把单位放回市场（即没有出售或出租）的非本地买家¹² —

参考税务局和差饷物业估价署的统计数据，我们估计由此类买家所产生的房屋需求为每年约 **1 590** 个单位¹³。

17. 假设上述过往趋势在未来十年持续，每年由其他因素所产生的新增房屋需求估算约为 3 170 个单位（即 500 + 1 080 + 1 590），即在 2025-26 至 2034-35 年度的十年期合共 **31 700** 个单位。

总房屋需求

18. 将以上四个需求因素相加，在 2025-26 至 2034-35 年度十年期内的总房屋需求估算为 **430 300** 个单位，上限和下限分别为 444 100 和 416 500 个单位。

私营房屋市场的空置量调整

19. 由于私营房屋市场在任何时间均有若干数目的空置单位，我们需要考虑相关空置情况，以制订总房屋供应目标。按照《长策》的既定方法，为顾及私营房屋市场的空置情况，我们会在总房屋需求的估算中**加入空置量调整**（即十年推算期内估算私营房屋空置单位数目的变化），以厘订总房屋供应目标。

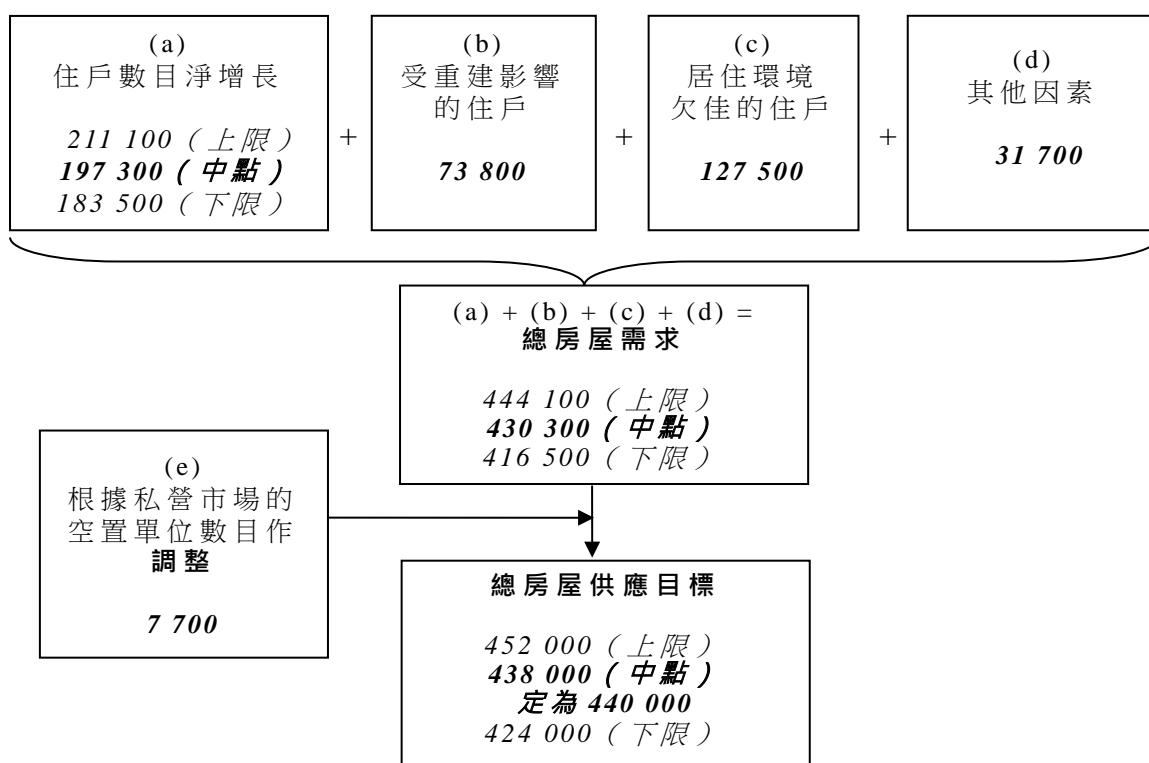
¹² 虽然这些单位由非本地买家购入后并没有放回市场，但并不代表它们为空置单位。业主可能将单位作自住、第二居所、渡假或其他用途。

¹³ 政府在 2024-25 年度《财政预算案》宣布撤销所有住宅物业需求管理措施。因此，在《长策》2024 周年进度报告的估算中，我们相应调整购入单位但没有把单位放回市场（即没有出售或出租）的非本地买家的房屋需求估算方法。根据粗略估算，非本地买家的交易活动和租户状况大致上会返回买家印花税实施之前的水平。以 2014 至 2023 年加盖印花交易每年平均宗数（税务局提供的数据为 63 667 宗）作为粗略指标，在未来十年，非本地买家所购物业宗数约为每年 3 183 宗（粗略假设购买宗数的 5.0% 来自非本地买家）。根据非本地买家所购物业最终用作自住或空置的比率计算，我们推算在未来十年，因非本地买家没有将所购物业放回市场所产生的房屋需求，约为每年 1 590 个单位（假设非本地买家所购物业宗数的 50% 属这个类别）。

20. 根据差饷物业估价署在过去十年私营房屋市场的平均空置单位数目及平均空置率（即 2014 年至 2023 年分别约为 47 800 个单位及 4.0%），在 2025-26 至 2034-35 年度的十年推算期内的空置量调整为 **7 700** 个¹⁴。

十年房屋供应目标

21. 根据上文第 5 至 20 段所述的最新推算，**2025-26 至 2034-35 年度**的十年总房屋供应目标推算为 438 000 个单位（进位为 **440 000 个单位**），上限和下限分别为 452 000 和 424 000 个单位。此目标与 2023 年就 2024-25 至 2033-34 年度十年期公布的供应目标 440 000 个单位相同。详情表述如下－



¹⁴ 空置量调整为－

$$\begin{aligned}
 &= \text{推算期末时预计} \quad \times \quad \text{过去十年的} \quad - \quad \text{过去十年的平均} \\
 &= \text{私营房屋单位总数} \quad \times \quad \text{平均空置率} \quad - \quad \text{空置单位数量} \\
 &= 1\,387\,000 \text{ 个单位} \times 4.0\% - 47\,800 \text{ 个单位} \\
 &= 55\,480 \text{ 个单位 (四舍五入至 } 55\,500 \text{ 个单位)} - 47\,800 \text{ 个单位} \\
 &= 7\,700 \text{ 个单位}
 \end{aligned}$$

检视《长策》

22. 今年是政府公布《长策》十周年的重要里程碑，为确保《长策》能与时俱进，房屋局已就《长策》进行检视，并确立继续采取「供应主导」和「灵活变通」的原则，以及按上文第2段所述三个主要策略性方向，逐步扭转供求失衡的局面。为提供更多公屋单位及资助出售单位，我们提出以下三个优化方向—

- (a) 持续以「供应主导」和「灵活变通」原则，提升房屋供应；
- (b) 完善置业阶梯，促进青年置业；以及
- (c) 确保善用公屋资源，鼓励公屋租户上流。

持续以「供应主导」和「灵活变通」原则，提升房屋供应

23. 自2020年开始，政府觅得的土地已可供兴建足够的单位，满足《长策》下的公营房屋供应目标。以上情况反映《长策》所订立的原则和策略奏效，房屋供求失衡的局面正被逐步扭转。展望未来，社会对房屋的需求仍然十分殷切—

- (i) 人口持续增长：根据以2021年为基期的人口推算，整体人口将由2021年的741万逐渐增至2036年的802万，平均每年增长0.5%；
- (ii) 公屋申请：随着房委会致力加快兴建及编配单位予公屋申请者，一般申请（即家庭及长者一人申请）数目已由2019-20年度的高峰153 500宗回落约17%至2023-24年度的127 900宗。但截至2024年6月底，在轮候册上仍有123 100宗一般公屋申请，以及91 500宗配额计分制下的非长者一人申请。另一方面，虽然公屋平均轮候时间已由本届政府上任前的约六年，回落至截至2024年6月底的5.5年，但仍然处于一个颇高的水平；
- (iii) 资助出售单位超额认购：自房委会于2014年复售「居者有其屋计划」（居屋）单位以来，居屋销售计划的超额申请倍数为13至62倍不等。至于由2016年起推行的「绿表置居计划」（绿置居），超额申请倍数则为12至33倍；以及
- (iv) 居住环境欠佳住户：根据2021年人口普查，居住环境欠佳住户的房屋需求仍有逾12万。

24. 考虑到以上的情况，我们认为应继续采用「供应主导」和「灵活变通」原则，持续提升房屋单位供应。

公私营房屋总供应目标的比例

25. 自 2018 年《长策》年度更新以来，我们把公私营房屋新供应比例由 60:40 调整至 70:30。为了平衡政府大幅增加公营房屋供应以满足社会需求的承担和社会对私营房屋的需求，政府会把 2025-26 至 2034-35 年度十年期的公私营房屋新供应比例维持在 **70 : 30**。按此，在总房屋供应目标 440 000 个单位中，公营房屋供应目标为 **308 000 个单位**，私营房屋供应目标为 **132 000 个单位**。

26. 但与此同时，我们会继续密切留意社会、经济及市场情况和房屋需求等因素，在每年进行的《长策》更新工作中检视公私营房屋新供应比例，以适时作出调整。

2025-26 至 2034-35 年度房屋供应推算

公营房屋

27. 在未来十年（即 2025-26 至 2034-35 年度），政府已觅得足够土地，可满足上文第 25 段所述的 308 000 个公营房屋单位供应目标。在规划公营房屋发展时，政府会保持足够弹性，以确保未来的公营房屋建屋量可以因应实际情况的转变，而适时作出相应调整。

28. 截至 2024 年 9 月底，在 **2025-26 至 2029-30 年度**的五年期内，房委会和房协的公营房屋预计总建屋量约为 **158 600 个单位**，包括约 **102 800 个公屋 / 绿置居单位**和约 **55 800 个其他资助出售单位**。上述的预计建屋量与之前四个五年期（即由 2021-22 年度起计的五年期）相比，大致见持续增长—

	房委会建屋量 (公屋 / 绿置居 + 其他资助出售单位)	房协建屋量 (公屋 ^ + 资助出售单位 ^)	总建屋量 (公屋 / 绿置居 + 其他资助出售单位)
2021-22 至 2025-26	101 500 (71 700 + 29 800)	8 100 (4 000 + 4 200)	109 600 (75 600 + 34 000)
2022-23 至 2026-27	94 400 (64 500 + 29 800)	11 800 (4 000 + 7 900)	106 200 (68 500 + 37 700)
2023-24 至 2027-28	112 200 (79 400 + 32 800)	17 200 (6 500 + 10 700)	129 400 (85 900 + 43 500)
2024-25 至 2028-29	129 100 (89 300 + 39 800)	17 800 (7 100 + 10 700)	147 000 (96 500 + 50 500)
2025-26 至 2029-30	142 700 (97 400 + 45 400)	15 800 (5 400 + 10 400)	158 600 (102 800 + 55 800)

注：由于四舍五入关系，数字相加未必等于总数。

^ 房协并没有兴建绿置居。

29. 未来十年的公营房屋单位供应主要来自北部都会区（包括古洞北 / 粉岭北新发展区、洪水桥 / 厦村新发展区及元朗南发展区）、东涌新市镇扩展、启德发展区及其他用地改划等。政府会善用珍贵的土地资源，通过优化发展潜力（例如在可行和适当的情况下提高地积比率和建筑高度），以增加公营房屋建屋量。

30. 然而，造地建屋需要一定时间，所需程序及发展流程皆具挑战性。第一个五年期的项目大多在兴建中或已经在「造地」的较后阶段，有关项目的落成时间表相对比较确实。至于计划在第二个五年期落成的项目，大部分用地处于造地 / 研究阶段，能否用于兴建公营房屋取决于可否如期完成所需程序（例如改划、地区咨询、基础建设、收地、清拆、重置受影响设施、立法会拨款批核、地盘平整等），其发展时间较为浮动。政府相关部门正致力在可行的情况下，按项目的优次缓急调整推展安排。

私营房屋

31. 私营房屋方面，政府未来五年会准备好可通过卖地及铁路物业发展为市场提供可兴建约 **80 000 个单位**的土地；再加上市区重建局项目和其他私人土地发展项目，将可满足在 2025-26 至 2034-35 年度十年期内 132 000 个单位的私营房屋的供应目标。政府会朝着《长策》下的私营房屋供应目标，继续留意市况，并综合考虑不同来源的供应，为每个季度作出合适的卖地安排，有节有度地向市场推出土地供发展房屋之用。

32. 至于较短期的私营房屋供应，根据 2024 年 9 月底的最新推算，未来三至四年一手私人住宅物业市场的供应量预计约为 **108 000 个单位**。

完善置业阶梯，促进青年置业

33. 正如行政长官在《2024 年施政报告》所述，在政府不懈努力下，公营房屋落成量已开始扭转「头轻尾重」的情况。连同「简约公屋」在内，未来五年（即 2025-26 至 2029-30 年度）总体公营房屋供应量将达 189 000 伙，较本届政府上任时的五年期（即 2022-23 至 2026-27 年度），增加约 80%。随着增加土地房屋供应的措施初见成效，我们会进一步完善置业阶梯，响应市民置业需求。

34. 一个稳健的房屋阶梯，既可为基层及低收入家庭提供住房安全网，也能让经济条件许可的人士在房屋阶梯上拾级而上。政府一直致力完善房屋阶梯，透过提供不同种类的资助出售单位，其中包括「租者置其屋计划」、绿置居、居屋和「港人首次置业项目」等，以响应不同收入家庭的置业愿望。随着多年来香港所经历的社会经济环境变迁，政府已建构符合香港实际情况的房屋阶梯，各个阶梯在定价及目标受惠群组等方面，均有清晰的定位。

调整公营房屋供应目标中的比例

35. 随着土地房屋的供应更为稳定和整体公营房屋供应的提升，我们相信在长远而言公屋轮候时间将会有明显改善。在此基础上，我们会有更大空间提高公营房屋中资助出售单位的比例，进一步满足市民的置业需求。

36. 就此，政府会重整公营房屋供应的布局，积极检视未来十年（即 2025-26 至 2034-35 年度）中后期落成的公营房屋项目，逐步提升资助出售单位的供应以增加市民置业的机会。近年，公屋 / 绿置居与其他资助出售单位的比例维持在 70 : 30；在未来十年（即 2025-26 至 2034-35 年度），房委会将会以迈向 **60:40** 的比例作为规划基础，兴建公屋 / 绿置居和其他资助出售单位。相应地，308 000 个单位的公营房屋供应目标会分为 **185 000 个公屋 / 绿置居单位** 及 **123 000 个其他资助出售单位**。

37. 与上一个十年期（即 2024-25 至 2033-34 年度）的资助出售单位供应目标（即 92 000 个单位）比较，如在下一个十年期（即 2025-26 至 2034-35 年度）内资助出售单位供应达目标话，资助出售单位供应会增加约 31 000 个，但实际的建屋量取决于可否如期完成所需程序（例如改划、基础建设、收地、清拆、重置受影响设施、立法会拨款批核、地盘平整等）。此外，各房屋类别的供应量亦取决于个别用地的条件和发展限制等因素。

协助青年置业

38. 青年是社会的未来和希望，房屋局一直鼓励青年循房屋阶梯上流。鉴于公屋资源有限，房委会的公屋编配政策是优先照顾一般申请者（即家庭申请者及长者一人申请者）。就此，房委会于 2005 年 9 月起实施「配额及计分制」。非长者一人申请者获编配公屋的优先次序，取决于他们在「配额及计分制」计分制下所累积的总分数而定。一般而言，在「配额及计分制」下，较年长人士会较快获得编配，故即使青年人刚满 18 岁便申请公屋，他们仍需要等候一段颇长时间方可获编配公屋单位。过去五年（即 2019-20 至 2023-24 年度），获编配入住公屋的非长者一人申请者的平均年龄为 57 岁，最年轻获编配申请者的年龄介乎 47 岁至 52 岁之间。

39. 事实上，近年「配额及计分制」下的非长者一人申请者数目呈下降趋势，在过去五年（即 2019-20 至 2023-24 年度），非长者一人申请由 103 600 宗下降 11% 至 92 300 宗；当中 30 岁以下非长者一人申请的跌幅更为明显，由 44 000 宗减少约 21% 至 34 600 宗。但在资助出售单位方面，自政府在 2014 年复售居屋单位以来，40 岁以下青年买家的比例由「出售居屋单位 2014」的约三分之一，增加至「出售居屋单位 2022」的逾四成。

40. 为配合政府鼓励生育的政策目标，房委会亦已由「出售居屋单位2024」起于资助出售单位销售计划中实施「家有初生优先选楼计划」，增加合格家庭（包括年轻家庭）购买资助出售单位的机会。然而，由于过往土地供应的不足和不平均，不少青年人在置业方面仍然面对困难。对于中低收入青年人及年轻家庭而言，资助出售单位是他们自置居所的第一步。就此，房委会会从以下方面**检视现行与资助出售单位相关的政策**，以更適切地满足青年的置业需求—

- (i) 于资助出售单位销售计划中，为白表青年家庭及一人申请者分派多一个抽签号码，以增加青年家庭及一人申请者成功购买资助出售单位的机会；
- (ii) 增加「白表居屋第二市场计划」的配额，并为青年申请者设立专属配额；以及
- (iii) 优化现行资助出售单位销售计划的抽签安排，增加屡次向隅者成功购置资助出售单位的机会。

41. 在整体公营房屋供应增加、资助出售单位比例上调，以及上述聚焦协助青年置业的安排下，我们相信能提升青年成功置业的机会。

确保善用公屋资源，鼓励公屋租户上流

持续打击滥用公屋

42. 确保合理运用现有的公屋资源是《长策》下的其中一个策略性方向。除新建的公屋单位外，房委会从现有公屋租户回收的公屋单位亦是重要的公屋单位供应来源。过去多年，房委会一直不遗余力，采取多管齐下及风险为本的措施，透过预防侦察、调查行动、宣传教育等工作，全方位打击滥用公屋行为，从而确保珍贵的公屋资源能更聚焦地分配给最有迫切住屋需要的人士。

43. 在2023年，房委会通过一系列新措施，优化「富户政策」和「加户政策」，进一步加强打击滥用公屋。在房委会持续打击滥用公屋的努力下，于2022-23至2023-24年度，因租户滥用公屋和违反租约或房屋政策而收回的单位合共约5 000个单位，已经等同兴建一条中型屋邨的单位数目。

44. 为确保善用公屋资源以及达致加快公屋单位流转的目标，房委会将会加强与内地部门／机构沟通，以便获取租户有关拥有内地物业的资料，以采取适切的跟进行动。此外，房委会亦将会推出「善用公屋资源奖励计划」，为提供确切情报举报滥用公屋的实名举报人士提供奖赏，务求提升打击滥用公屋的成效。

检视「富户政策」

45. 按照房委会现行的「富户政策」，公屋租户在公屋住满十年，每两年须申报家庭入息、资产，及有否于香港拥有私人住宅物业。如公屋租户的家庭入息超过现行公屋入息限额五倍，或家庭总资产净值超逾现行公屋入息限额的 100 倍，便须迁出其公屋单位¹⁵。截至 2024 年 8 月底，房委会辖下约有 43 800 个「富户」（占整体公屋租户约 5.4%），当中有约 37 900 户及约 5 800 户分别正缴交倍半及双倍净租金，另有约 110 户正缴交市值租金。

46. 社会上有意见指目前「富户政策」下的入息限额较为宽松，令经济条件较佳的「富户」仍然选择居于公屋，窒碍公屋单位的流转。为确保公屋资源的合理分配，房委会会全面检视「富户政策」下的入息限额，并要求有能力负担租住甚或购置私营房屋单位的公屋租户，迁出其公屋单位。

47. 此外，在现行「富户政策」下，家庭入息超逾现行公屋入息限额两倍但不高于三倍的住户，须缴交倍半净租金 / 暂准证费另加差饷；而家庭入息超逾现行公屋入息限额三倍但不高于五倍的住户，则须缴交双倍净租金 / 暂准证费另加差饷。为进一步确保公屋资源的合理运用，房委会会检视「富户政策」，并考虑按「能者多付」的原则，增加「富户」所需缴交的额外租金。

调整居屋绿表及白表申请者的比例

48. 另一方面，透过鼓励有能力的公屋租户置业，亦可加快公屋单位的流转，因成功置业的公屋租户会腾空他们原本居住的公屋单位予其他在公屋轮候册上更有需要的家庭入住。单以「出售居屋单位 2022」为例，约 95% 的绿表申请者为房委会现有公屋租户，在他们购买居屋单位后，共释放出约 3 300 个公屋单位予轮候册上的申请者。就此，房委会会调整居屋销售计划中绿表和白表申请者的比例，为绿表申请者提供更多购买资助出售单位的机会，以鼓励他们置业。

房屋局
2024 年 10 月

¹⁵ 擁有香港住宅物業的公屋住戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其公屋單位。