

**《长远房屋策略》
2025 年周年进度报告
(2026-27 至 2035-36 年度十年期)**

目的

本文件旨在更新下一个十年期（即 2026-27 至 2035-36 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《长远房屋策略》（《长策》）下各主要范畴的最新推行情况。

背景

2. 政府在 2014 年 12 月制定和公布《长策》，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. 在《长策》之下，政府会按照上述原则及方向，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**。更新的需求推算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兴建房屋需时多年，经参考过往经验，与其在需求显著时才觅地建屋，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。

2026-27 至 2035-36 年度房屋需求推算

十年房屋需求推算

5. 根据最新推算，2026-27 至 2035-36 年度的十年总房屋需求为 410 500 个单位，上限和下限分别为 424 100 和 396 900 个单位。推算详情载于附件第 1 至 14 段。

2026-27 至 2035-36 年度房屋供应目标

十年房屋供应目标

6. 总房屋供应目标按长远房屋需求推算，旨在满足社会的长远住屋需要，让所有住户均可居于适切居所。经私营房屋空置量调整，**2026-27 至 2035-36 年的十年总房屋供应目标为 420 000 个单位**。推算详情载于附件第 15 至 17 段。

7. 在本届政府全力「提速、提量、提质、提效」的不懈努力下，公营房屋供应「头轻尾重」的情况已彻底被扭转，可加快满足市民的住屋需求。事实上，我们提升公营房屋供应的努力已取得实质成果。自本届政府上任以来，已有超过 103 000 个家庭获安排入住公屋或购买由香港房屋委员会（房委会）和香港房屋协会（房协）出售的资助出售单位，数字较上一个三年期（即 2019 年 7 月至 2022 年 6 月）的约 68 500 个家庭大幅增加约五成。随着本届政府致力增加土地和房屋供应，中低收入家庭将有更多机会自置居所。此外，政府会继续致力在未来五年（即 2026-27 至 2030-31 年度）每年平均提供超过 30 000 个公营房屋单位，是过去二十四年来的新高。

公私营房屋总供应目标的比例

8. 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**。这个比例会在 **2026-27 至 2035-36 年度**的十年期维持，以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。按此，在总房屋供应目标 420 000 个单位中，**公营房屋供应目标为 294 000 个单位，私营房屋供应目标为 126 000 个单位**。

公营房屋供应目标中的比例

9. 在《长策》2024 年周年进度报告中，我们公布未来十年的公营房屋以**逐步迈向 60:40 的比例**作为规划基础，兴建公屋 / 「绿表置居计划」（绿置居）单位和其他资助出售单位，以增加市民置业的机会。在未来十年（即 2026-27 至 2035-36 年度），我们会继续向这个方向推进。相应地，294 000 个单位的公营房屋供应目标会分为 **176 000 个公屋 / 绿置居单位及 118 000 个其他资助出售单位**。

2026-27 至 2035-36 年度房屋供应推算

公营房屋

10. 在未来十年（即 2026-27 至 2035-36 年度），政府已觅得足够土地，可满足上文第 8 段所述的 294 000 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。

11. 截至 2025 年 9 月底，在 2026-27 至 2030-31 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 169 500 个单位，包括约 110 600 个公屋 / 绿置居单位和约 58 900 个其他资助出售单位。与本届政府上任时的五年期相比，「居者有其屋计划」（居屋）单位的供应比当时预计的大幅增加约 50%。

12. 上述的预计总建屋量与之前四个五年期（即由 2022-23 年度起计的五年期）相比，持续有所增长—

	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)
2022-23 至 2026-27	93 900 (64 500 + 29 400)	10 900 (4 000 + 6 900)	104 800 (68 500 + 36 300)
2023-24 至 2027-28	109 900 (79 400 + 30 500)	14 600 (4 900 + 9 700)	124 500 (84 300 + 40 200)
2024-25 至 2028-29	129 100 (89 400 + 39 800)	17 800 (7 100 + 10 700)	147 000 (96 500 + 50 500)
2025-26 至 2029-30	145 600 (103 900 + 41 600)	17 300 (6 200 + 11 100)	162 800 (110 100 + 52 800)
2026-27 至 2030-31	154 100 (105 600 + 48 400)	15 400 (5 000 + 10 400)	169 500 (110 600 + 58 900)

（根据 2025 年 9 月的预测）

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。

13. 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、公共屋邨重建及其他用地改划等。政府会善用珍贵的土地资源，通过全面规划和因地制宜的设计，优化发展潜力，以确保公营房屋建屋量可满足《长策》估算的需求。

14. 第一个五年期的项目约九成已经进入建筑阶段，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，由于造地建屋需要一定时间，所需程序及发展流程皆具挑战性，大部分用地仍处于造地 / 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。政府相关部门正进一步提升发展公营房屋的成本效益，并按项目的优次缓急调整推展安排。

私营房屋

15. 私营房屋方面，未来十年私营房屋供应目标为 126 000 个单位。政府未来十年会有足够土地满足上述目标，并会有节有度及务实地部署推出的步伐。除了政府卖地项目外，其他私营房屋土地来源包括铁路物业发展项目、市区重建局（市建局）项目及私人发展项目。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。

16. 至于较短期的私营房屋供应，根据 2025 年 6 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 101 000 个单位。

优化《长策》方向

17. 2024 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，房屋局在去年《长策》的年度更新中，已就《长策》进行全面检视，并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) 确保善用公屋资源，鼓励公屋租户上流；以及

(c) 完善置业阶梯，促进青年置业。

持续以「供应主导」和「灵活变通」原则，提升房屋供应

18. 正如上文第 7 段所指出，本届政府积极推展多项针对公营房屋供应「提速、提量、提质、提效」的措施，以缩短轮候公屋的时间。我们的目标是在 2026-27 年度把公屋综合轮候时间由 2022 年年中的 6 年降至约 4.5 年。为了填补短期公营房屋供应不足的缺口，行政长官在《2022 年施政报告》中宣布推出创新的 30 000 个「简约公屋」单位。「简约公屋」自公布至今一直全速有序推展，现时全部 13 个「简约公屋」项目的设计及建造工程已经开

展并陆续完成，首两个位于元朗攸壘路及牛头角彩兴路的项目已全数入伙。截至 2025 年 8 月底，已有超过 4 100 个一般申请者及约 260 个非长者一人申请者获安排入住「简约公屋」。我们会继续积极推展余下的「简约公屋」项目，在 2025 年第四季将会有另外约 5 060 个单位落成，并会分阶段入伙。换句话说，在公布政策后仅约三年多的时间，已有约 9 500 个「简约公屋」单位落成启用，足见本届政府对解决市民住屋问题的决心和执行力。至于余下约 20 500 个单位预计于未来两年落成，逐步迈向在 2027-28 年度前完成兴建约 30 000 个「简约公屋」单位的目标，为有迫切住屋需要，又或居住于不适宜居所的市民，提供更多实时改善生活环境和质素的住屋选择。

19. 另一方面，政府亦继续推动过渡性房屋发展，向非政府机构提供工程拨款，为有需要的人士提供短期居所，同时亦能让有关临时短期用地及建筑物发挥更大价值。我们已落实提供 21 000 个过渡性房屋单位，超出原来 20 000 个单位的目标。截至 2025 年 8 月底，过渡性房屋项目已有约 18 400 个单位投入服务。而根据最新工程进度，我们预计约有 2 700 个单位会在今明两年内陆续落成。

20. 公营房屋供应的提升，令无法负担租住私人楼宇的低收入家庭可以更快「上楼」。事实上，公屋综合轮候时间已由 2022 年 3 月底的 6.1 年回落至截至 2025 年 6 月底的 5.1 年，缩短了整整一年，亦属 2018 年第一季以来的新低；在同一期间，长者一人申请者的综合轮候时间亦由 4.1 年下降整整一年至 3.1 年。随着各个公屋及「简约公屋」项目陆续落成，公屋综合轮候时间会逐步下降，并朝着于 2026-27 年度下降至约 4.5 年的目标迈进。

21. 自本届政府上任以来（即自 2022 年 7 月至 2025 年 6 月期间），已有超过 65 000 户申请者获安排入住传统公屋或「简约公屋」。截至 2025 年 6 月底，获安排入住「简约公屋」的一般申请者的轮候时间平均为 2.3 年，明显低于公屋综合轮候时间的 5.1 年，这反映「简约公屋」可以更快地改善公屋申请者的生活环境和质素，亦有助减轻他们的租金开支。以牛头角彩兴路「简约公屋」项目为例，约七成已入住该项目的居民原先居住在不适宜住房（例如「劏房」、顶楼加盖屋和床位等）。随着我们采取多管齐下的方法加快公屋单位流转，轮候公屋的一般申请者数目已由 2020 年 9 月底最高位的 156 400 宗大幅下降超过 40 000 宗，至 2025 年 6 月底的约 115 700 宗，减幅达 26% 之多，有关数字清楚反映了政府近年逐步消化轮候公屋队伍的努力。

确保善用公屋资源，鼓励公屋租户上流

22. 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。本届政府上任以来（即 2022 年 7 月至 2025 年 6 月），房委会已从多个渠道（包括户主购置资助出售单位后迁出、离世或入住安老院舍等原因而自愿交回单位、扣分而被终止租约或因滥用公屋被要求迁出等）回收超过 56 000 个公屋单位。

23. 为加快公屋单位流转，房委会资助房屋小组委员会在 2025 年 3 月通过收紧「富户政策」，当中的主要措施包括提高公屋富户的额外租金及降低迁出水平，以减少对富户的资助，并透过多项措施鼓励他们上进上流。

24. 另一方面，房屋局于 2025 年 4 月向立法会提交了《2025 房屋（修订）条例草案》，以引入严重滥用公屋的新罪行、赋权获授权人员要求可疑人士提供个人资料和延长虚假陈述、拒绝提供数据及非法让与罪行的检控时效。《2025 房屋（修订）条例草案》已于 2025 年 6 月获立法会通过，而上述罪行将于 2026 年 3 月 31 日起正式生效。

完善置业阶梯，促进青年置业

25. 青年是社会的未来和希望，房屋局一直鼓励年青人把握时光，努力工作，累积经验及储蓄，从而按自己的能力选择合适的房屋阶梯上流。在过去十年，我们留意到年青人对公屋的需求呈明显下降趋势，在「配额及计分制」下的非长者一人申请者的数目已由 2015 年 12 月底最高位的约 143 700 宗大幅下跌 40%至 2025 年 6 月底的约 86 100 宗。在同一期间，年龄为 30 岁以下的非长者一人申请的跌幅更为明显，由 74 500 宗下跌超过 57%至 31 400 宗。这说明了我們一方面在消化轮候公屋的队伍，而另一方面很多青年人亦看到有更好的住屋选择，直接踏上更好、更适合自己的置业阶梯。

26. 我们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，响应不同收入家庭的置业愿望，鼓励各个阶层的市民按自己的能力上进上流。对于未能负担私楼的年青人而言，资助出售单位正正是他们实现置业梦想的第一步。事实上，在各资助出售单位的买家中，40 岁以下青年一直占较大比例。举例而言，成功购买一手居屋单位的申请者有近一半是 40 岁以下青年；另外，约 80%的「白表居屋第二市场计划」（白居二）买家是 40 岁以下。

27. 我们已推出下列多项政策措施，从供应、销售以及财务安排多方面协助市民（特别是青年人）实现置业梦想—

增加资助出售单位供应

28. 在供应方面，行政长官已在《2024 年施政报告》中公布，房委会会调整公屋（包括绿置居）单位和其他资助出售单位的比例，在十年内由 70:30 逐步调整至 60:40，增加资助出售单位的供应。在未来五年（2026-27 至 2030-31 年度），除了约 110 600 个公屋 / 绿置居单位外，房委会和房协亦将会有约 58 900 个其他资助出售单位落成，以满足市民的置业需求。

完善资助出售单位销售安排

29. 与此同时，为增加青年成功购买资助出售单位的机会，房委会会由下一期居屋起为 40 岁以下申请购买居屋单位的白表青年家庭及一人申请者分派多一个抽签号码；而在第二市场方面，房委会亦已由「白居二 2024」起，大幅增加 1 500 个配额至 6 000 个，并将新增配额全数拨予 40 岁以下的青年家庭及一人申请者。「白居二 2024」的所有申请中，超过八成为选择参加

「青年计划（白居二）」的青年申请者，反映有关计划深受青年人欢迎。有见及此，行政长官亦刚于《2025年施政报告》中公布再次增加1 000个「白居二」配额，详情见第40段。

完善按揭贷款安排

30. 另外，房委会于2024年放宽资助出售单位的按揭贷款安排，包括将按揭保证期由最长30年延长至最长50年，及将按揭还款期由最长25年延长至最长30年，以便一、二手买家向参与提供该等单位按揭贷款的银行和认可财务机构取得按揭贷款。在有关安排落实后，剩余按揭保证期超过十年的居屋／绿置居单位由约14%大幅增至约98%。截至2025年6月，二手资助出售单位平均每月成交宗数约360宗，比落实前12个月的平均每月成交宗数约230宗，显著上升约六成。此外，第二市场按揭还款期由最长25年延长至最长30年后，于第二市场购买资助出售单位而申请按揭的买家当中，有超过一半的个案的还款期为25年或以上。由此可反映上述措施成功活化第二市场和促进第二市场资助出售单位的流转。

设立「港人首次置业」项目

31. 政府亦透过「港人首次置业」（「首置」）项目，协助既不符合申请居屋资格、又未能负担私营房屋的人士，响应他们的置业期望。除了市建局首两个已推售的「首置」项目（即「焕然懿居」第一和第二座，以及「焕然懿居」第三座）共售出超过600个「首置」单位，政府亦正推展另外数个「首置」项目。而过去所推售「首置」单位的申请人以及最终买家有大约八成半是40岁或以下青年。我们相信这项措施可以协助另外一批收入较高但仍未能负担私营房屋的中层青年人置业，给他们更多不同的选择。

其他措施

32. 因应整体楼市情况的变化，本届政府自2024年2月起撤销所有住宅物业需求管理措施；香港金融管理局亦自2024年10月起修订了物业按揭贷款的逆周期宏观审慎监管措施，将最高物业按揭成数和「供款与入息比率」上限回复至2009年开始实施逆周期措施以前的水平，即不论物业价值，按揭成数上限一律调整至七成，供款与入息比率上限一律调整为五成，便利不同置业需要的人士。个别人士更可按自身需要，透过按揭保险计划借取高成数的按揭贷款，其中有固定收入的首次置业人士购置价格为1 000万港元或以下的物业，按揭成数可高达九成，大大减轻首期负担。

33. 此外，为减轻购买较低价值物业人士的负担，政府自2025年2月26日起调整买卖或转让住宅及非住宅物业须缴付的从价印花税的税阶，将征收100元印花税的物业价值上限由300万元提高至400万元。就资助出售单位而言，由于绝大部分定价都低于400万元，因此更多买家受惠于上述印花税调整措施，最多可以节省达5万9千多元。根据税务局的资料，由2025年3月至7月，住宅物业价值在300万元以上至400万元之间加盖印花的买卖合同共约6 400宗，相比去年同期（2024年3月至7月）的约3 400宗，显著上升超过九成。

展望将来

34. 由于逐年延展的十年总房屋供应目标的推算模式涉及多个变量，我们会继续密切留意不断演变的环境，考虑如何適切地在每年的推算方法及供应目标中反映最新的发展。与此同时，我们亦会继续在《长策》每年的更新工作中，检视上文第 8 及第 9 段所述的房屋供应目标比例。

《2025 年施政报告》的主要房屋措施

35. 本届政府十分重视市民的住屋需要，在行政长官的带领下，我们采取多管齐下的方式优化基层住屋保障，当中包括加速兴建公营房屋、推出创新「简约公屋」和打击滥用公屋等。公营房屋在供应持续增加的情况下，政府有条件加大力度协助不同阶层市民安居乐业。行政长官已在《2025 年施政报告》中进一步宣布一系列房屋措施，为本港未来的房屋政策勾划以下重要方向：

- (a) 鼓励市民循房屋阶梯上进上流；
- (b) 善用现有公营房屋资源；
- (c) 进一步提升建造成本效益，确保公营房屋计划顺利推行；以及
- (d) 推动落实「简朴房」规管制度。

鼓励市民循房屋阶梯上进上流

36. 一个丰富而合理的房屋阶梯，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进上流。政府一直致力完善及丰富房屋阶梯，透过提供不同种类的资助出售单位，响应不同收入家庭的置业愿望。随着公营房屋供应增加，行政长官在《2025 年施政报告》宣布以下措施，形成一套组合拳，协助在不同阶段的市民踏上置业阶梯——

协助公屋租户购买资助出售单位

37. 为鼓励公屋租户上进上流，房委会早前已通过由下一期居屋销售计划起，将绿白表的配额比例调升至 50: 50，协助更多公屋租户变成业主，同时让原有公屋流转给轮候申请人，达致一举两得。而在整体居屋供应大幅增加约 50%的前提下，无论绿表或白表人士购买居屋的机会均显著上升。

提升居屋和绿置居面积较大单位的比例

38. 因应市民的需求，房委会在规划第二个五年期（即 2031-32 至 2035-36 年度）起落成的公营房屋项目时，已在可行的情况下增加单位室内楼面面

积约 10%。同时，因应不少家庭对面积较大的单位有热切需求，由第二个五年期起，房委会将增加居屋和绿置居面积较大单位的比例。另一方面，为让市民住得更宽敞一些，房委会正落实《2022 年施政报告》中公布新建单位面积「封底」的安排，所有于 2026-27 年度起落成的资助出售单位一般实用面积不少于 26 平方米。

放宽房委会新出售资助出售单位的转让限制年期

39. 为便利业主补价循置业阶梯向上流动及促进单位流转，由下一期推出的居屋及绿置居销售计划开始，房委会资助出售单位于公开市场的转让限制年期将由现时首次转让日期起计 15 年，降低至 10 年。

优化白居二的安排

40. 为增加白表人士透过二级市场购买未补价资助出售房屋的机会，房委会由下一期「白居二」起，再增加 1 000 个配额，总数达 7 000 个；1 000 个新增配额的其中一半会拨予 40 岁以下青年家庭及一人申请者。此外，为避免白居二配额因个人意愿转变而被浪费，房委会发出批准信的数额将适量大于白居二配额，让购买单位的配额得以尽用。

善用现有公营房屋资源

41. 在鼓励市民循房屋阶梯上进上流的同时，促进公营房屋资源的合理及有效运用也十分重要。为此，行政长官同时在《2025 年施政报告》宣布以下措施—

推出房委会资助出售单位长者业主楼换楼计划

42. 为促进资助出售单位的流转及协助长者获得额外现金作生活费，我们将会容许年满六十岁拥有房委会资助出售单位业权满十年的业主，可在二级市场出售原有单位后，免补价购买一个面积较小或地区较偏远的单位。有关计划亦可腾出面积较大或位处市区单位让有需要家庭申请购买。

放宽未补价资助出售单位出租限制

43. 房委会及房协将会推出共有 3 000 个名额的先导计划，容许拥有资助出售单位十年或以上的业主在缴付出租准许费后将其未补价的单位出租予合格的白表申请者，在给予业主弹性的同时，亦给予白表人士更多的租盘选择。

进一步提升建造成本效益，确保公营房屋计划顺利推行

44. 本届政府上任后不断精简法定程序和行政流程，降低建造成本，我们会采取措施继续精简流程，并确保公营房屋计划顺利推行，当中的措施包括—

加强跨部门协作

45. 房屋署将设立「项目促成办公室」，就公营房屋工程协调各部门，以更高成本效益和良好沟通加快完成工作，并全面检视项目规划、设计以至施工各阶段的流程，亦会研究、统筹及推进精简审批及控制建筑成本的优化措施。与此同时，房屋局已实行目标导向的时间管控方法，为工程的完成日期订立目标时间，「倒逼」各建屋环节加快落成。为缩短建造时间，房委会在政府进行「造地」的同时，进行前期筹建工作，以便在土地移交房委会后即可动工；并透过严谨的合约监管、预警及报告机制，密切监督承建商的项目工程进度。

善用科技

46. 房屋署已利用自主研发的「BIM 系统化地基工程设计」(BIMSAFD) («智精桩」)，自动生成桩基设计方案，进一步节省建筑成本。

精简审批流程

47. 房屋局亦已设立标准建筑物料数据库，涵盖铝窗、间隔墙等常用物料，承建商如采用数据库内物料，最快一个月内完成审批；并研究在建筑物料审批时认可更多地区的标准，促进内地及海内外优质且具成本效益的建筑物料于本地应用；在申请「占用许可证」时，于超过一半的项目进行预先巡查，加快项目审批流程至十个工作天内。

重建公屋

48. 房委会将于今年内公布马头围邨及西环邨的重建计划。另外，行政长官亦在《2025 年施政报告》中邀请房委会在正进行及规划中的 11 个重建计划外，按四个基本原则，即楼宇的结构状况、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合适的迁置资源，以及原址重建的潜力等合适条件下，研究重建最旧的公共屋邨模范邨，并于 2026-27 年度公布初步结果。

推动落实「简朴房」规管制度

49. 行政长官在《2024 年施政报告》中宣布以立法方式制订「简朴房」规管制度，日后住宅楼宇分间单位须满足相关的最低标准并获认证为「简朴房」方可合法出租，以确保相关分间单位能提供安全、卫生和合理的居住环境。就此，房屋局在 2024 年 12 月进行了为期两个月的持份者咨询，并分别在 2024 年 12 月及 2025 年 3 月咨询立法会房屋事务委员会，委员会和持份者普遍支持「简朴房」规管制度建议方案。其后，房屋局在取得行政会议批准后，于 2025 年 7 月初向立法会提交为「简朴房」规管制度提供法律基础的《简朴房条例草案》，相关法案委员会的审议工作于 2025 年 8 月初完成。《简朴房条例草案》于 2025 年 9 月 26 日获立法会三读通过，而《简朴房条例》将于 2025 年 10 月 3 日刊宪，并将在 2026 年 3 月 1 日生效。在《简朴房条例》生效当日，房屋局会为现存住宅楼宇分间单位进行登记并给予宽限

期进行改建以符合居住环境最低标准，并同步接受「简朴房」的认证申请，逐步有序取缔劣质「劊房」。

房屋局

2025年9月

2026-27 至 2035-36 年度十年期
房屋供应目标推算

总房屋需求推算（410 500 个单位）

根据 2014 年 12 月公布的《长远房屋策略》（《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適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，计及下列需求因素一

- 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。

A. 住户数目净增长（194 000 个单位）

2. 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。根据统计处于 2023 年 8 月公布最新一套的家庭住户推算⁴，由于整体人口逐步增长，估计住户数目由 2026 年年中至 2036 年年中的净增长约为 **194 000** 个。此数目被采纳为 2026-27 至 2035-36 年度十年期的需求。

3. 一如过往的推算，我们利用计量经济模型的方法，量化分析住户组成情况与(a)经济表现（以实质本地生产总值增长率为代表）；和(b)住屋市场情况（以私人单位空置率为代表）的关系，以模拟住户组成情况在不同经济表

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 于 2023 年 8 月公布的家庭住户推算，是统计处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。有关推算数字已顾及编制时可得的最新资料，以考虑在推算期内各项吸纳人才和输入劳工计划的影响。

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 180 400 至 207 600 个之间，即统计处家庭住户推算 194 000 个住户的 +/- 7%⁵。

B. 受重建影响的住户（52 500 个单位）

4. 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 2026-27 至 2035-36 年度十年期内受重建影响住户的新增住屋需求约为 **52 500** 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 2026-27 至 2035-36 年度十年期内重建公营房屋的单位数目）（见下文第 5 至 7 段）	30 300
(b) <u>私人单位重建</u> （根据 2015 至 2024 年内已拆卸私人单位数目的过往趋势 ⁶ ）	22 200
总计 = (a) + (b)	52 500

5. 根据既定的方法，未来十年（涵盖 2026-27 至 2035-36 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) 公共租住屋邨潜在 / 可能的重建需求；以及

⁵ 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，一般情况下住户组成的数目会较高。在设定基本情景时，我们参考了过往实质本地生产总值的长期增长趋势和长期私人住宅空置率。在高情景和低情景中，这些变量较基本情景下的假设分别高一个百分点和低一个百分点。

⁶ 由 2015 至 2024 年，已拆卸的私人单位数目每年平均为 1 431 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。根据市建局的资料，2015-16 至 2024-25 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 1.55 个住户居住。以此为基准，我们估计在推算期内受重建影响的住户数目为 22 200（即 1 431 x 1.55 x 10）个。

(b) 在过去十年已拆卸的公营房屋单位数目。

6. 房委会和房协已知的未来十年重建计划下的公营房屋单位数目估计为 **23 000** 个⁷ (第 5(a)(i)段)。在参考差饷物业估价署就相关私人住宅单位的拆卸数据后,我们估计在十年推算期末时,因公共租住屋邨潜在 / 可能的重建而新增的房屋需求为 **7 300** 个 (第 5(a)(ii)段)。相应地,未来十年将重建的公屋单位总数估计为 **30 300** 个 (即第 5(a)(i)段的 23 000 个 + 第 5(a)(ii)段的 7 300 个)。

7. 过去十年 (在 2015-16 至 2024-25 年度) 已拆卸的公营房屋单位数目为 7 000 个 (第 5(b)段)。根据上述第 5 段的推算方法,我们采用第 5(a)及 5(b)段的较高者,即 **30 300** 个单位,作为在 2026-27 至 2035-36 年度因公营房屋重建而产生的预计房屋需求。

C. 居住环境欠佳的住户 (127 500 个单位)

8. 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) 有关单位是否属于住宅楼宇分间单位。

9. 根据既定做法,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、分间楼宇单位主题性住户统计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。我们最新估算居住环境欠佳住户的房屋需求的参考资料,是统计处于 2021 年进行的人口普查和

⁷ 根据房委会及房协辖下的已知重建项目,在 2026-27 至 2035-36 度十年期内共约 23 000 个单位的房屋需求来自以下项目: (a)房委会马头围邨约 2 100 个; (b)房委会华富邨约 10 700 个; (c)房委会西环邨约 750 个; (d)房委会彩虹邨约 2 000 个; (e)房协明华大厦约 1200 个; (f)房协渔光村约 740 个; (g)房协观塘花园大厦约 2 000 个; (h)房协真善美村约 920 个; 以及其他项目约 2 600 个。

2016 年进行的中期人口统计的结果。

10. 为有序取缔劣质「劏房」，政府已于 2025 年 7 月初向立法会提交为「简朴房」规管制度提供法律基础的《简朴房条例草案》。《简朴房条例草案》已于 2025 年 9 月 26 日获立法会三读通过，而《简朴房条例》将于 2025 年 10 月 3 日刊宪，并将在 2026 年 3 月 1 日生效。在《简朴房条例》生效当日，房屋局会为现存住宅楼宇分间单位进行登记并给予宽限期进行改建以符合居住环境最低标准，并同步接受「简朴房」的认证申请。届时，符合最低标准的分间单位可提出申请以取得「简朴房」认证，即该些分间单位可被视为提供安全、卫生和合理居住环境的居所。随着分间单位逐步改造并取得认证成为「简朴房」，来自住宅楼宇分间单位的不適切居所理应逐步减少。鉴于「简朴房」规管制度目前尚未实施，现阶段难以估算获认证为「简朴房」的分间单位数量以及对居住环境欠佳的分间单位住户数目的影响。因此，我们会采取审慎的做法，维持居住环境欠佳住户的房屋需求推算（即维持在 **127 500** 个单位；详见下文第 11 段），并会在日后因应「简朴房」规管制度的落实情况适时检视对居住环境欠佳的分间单位住户数目的影响。

11. 相应地，在 2026-27 至 2035-36 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》2025 年 周年进度报告采用 的估算数目
(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 200⁸
(d)	居于分间楼宇单位的住户	93 600⁹
	总计	127 500

D. 其他因素（36 500 个单位）

⁸ 鉴于共享单位的质素和实际居住环境各有不同，这些住户不一定全部属于居住环境欠佳。换言之，或许未必需要向所有居于共住单位的住户提供适切的处所。无论如何，以较保守的方法计算，今年房屋需求的推算仍会继续包括所有住户。

⁹ 根据 2021 年人口普查的结果，居住于分间楼宇单位的住户数目估计为 107 400 个。为避免重复计算，我们需要扣减居住在未来十年内将被重建的私人住宅大厦的住户数目。

12. 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；

(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 **1 590** 个单位。此推算参考了由 2015-16 至 2024-25 年度每年平均增加约 5 300 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¹¹—

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 **1 560** 个单位¹²。

13. 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 3 650 个单位（即 500 + 1 590 + 1 560），即在 2026-27 至 2035-36 年度的十年期合共 **36 500** 个单位。

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 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。

¹² 以 2015 至 2024 年加盖印花交易每年平均宗数（税务局提供的数据为 62 493 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 3 125 宗（粗略假设购买宗数的约 5% 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 1 560 个单位（假设非本地买家所购物业宗数的 50% 属这个类别）。

总房屋需求（410 500 个单位）

14. 将以上四个需求因素相加，在 2026-27 至 2035-36 年度十年期内的总房屋需求估算为 **410 500** 个单位，上限和下限分别为 424 100 和 396 900 个单位。

私营房屋市场的空置量调整（8 600 个单位）

15. 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。

16. 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（2015 年至 2024 年分别约为 49 200 个单位及 4.1%），在 2026-27 至 2035-36 年度的十年推算期内的空置量调整为 **8 600** 个¹³。

¹³ 估计空置量调整为 -

$$\begin{aligned} &= \text{推算期末时预计} && \text{过去十年的平均} && \text{过去十年的平均} \\ & \text{私营房屋单位总数} && \text{空置率（作为推算} && \text{空置单位数量（作} \\ & && \text{期内的预计空置} && \text{为推算期开始时} \\ & && \text{率）} && \text{的空置单位存量）} \\ &= 1\,409\,000 \text{ 个单位} \times 4.1\% - 49\,200 \text{ 个单位} \\ &= 57\,800 \text{ 个单位} - 49\,200 \text{ 个单位} \\ &= 8\,600 \text{ 个单位} \end{aligned}$$

总房屋供应目标（420 000 个单位）

17. 在计及上述私营房屋市场的空置量调整后，我们推算在 2026-27 至 2035-36 年度十年期内的总房屋供应目标为 **419 100 个单位**（定为 **420 000 个单位**），上限和下限分别为 432 800 和 405 200 个单位。详情表述如下 —

