

# **長遠房屋策略**

## **截至2014年12月的最新推行進度**

運輸及房屋局

# 長遠房屋策略

## 截至2014年12月的最新推行進度

### 引言

政府於 2014 年 12 月 16 日發表長遠房屋策略。這份文件與長遠房屋策略一同公布，並闡述策略下各主要範疇的最新推行情況。

### 檢討長遠房屋需求推算及十年供應目標

#### 更新推算結果

2. 政府採用長遠房屋策略督導委員會(長策會)建議的推算方法，更新了 2015-16 至 2024-25 年度為期十年的長遠房屋需求推算。把住戶數目淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶和其他因素的房屋需求推算數字相加，推算出房屋需求應介乎 430 220 與 496 880 個單位之間，中點數是 463 500 個單位。考慮到私人住宅單位的空置情況<sup>1</sup>並作調整後，推算十年總房屋供應應介乎 448 000 與 516 000 個單位之間，中點數則為 482 000 個單位。因此，我們會採納 **480 000 個單位**作為 **2015-16 至 2024-25 年度**的十年總房屋供應目標。更新推算的詳情載於附件 A。

附件 A

3. 然而，正如附件 A 所闡釋，住戶組成取決於經濟增長等因素。依照長策會建議的推算方法，我們採取政府統計處(下稱「統計處」)的家庭住戶推算作為起點，而住戶推算基本上是以過往趨勢為本，並假設政府的政策不變，以及所有影響住戶組成的因素在未來會按以往的趨勢持續下去。如同所有建基於過往趨勢的推算一樣，是項推算隱含着一個假設，即推算期內經濟大約會按過往歷史趨勢增長。然而，日益明顯的是，香港未來十年的經濟增長很可能會低於 2004 至 2013 年間<sup>2</sup>每年 4.5% 的歷史趨勢增長。由於住戶的組成受經濟狀況影響，住戶的組成預計會因應較趨勢為低的經濟增長而放緩。因此，為滿足社會大眾的房屋需求所需的實際長遠供應很可能會較接近現時推算出來的供應範圍

<sup>1</sup> 基於 2013 年年底約有 46 570 個私人住宅空置單位及 2004 至 2013 年間約 5.0% 的平均空置率。

<sup>2</sup> 2004 至 2013 年間實質本地生產總值的平均增長率為每年 4.5%。然而，按《二零一四年至一五年度政府財政預算案》，2015-18 年度本地生產總值實質增長的中期估算為每年 3.5%。在長遠財政計劃工作小組的報告中，亦假設 2019-21 年的本地生產總值實質增長為每年 3.5%，2022-25 年的相關增長假設則為每年 3%。

內的下限。但是，面對目前經濟非常不明朗的情況(包括全球經濟增長放緩可能成為新常態，美國聯邦儲備局的貨幣政策正常化的過程和本港人口老化等)，我們現階段很難提供一個確實的數字。有見及此，我們會於明年經濟情況可望較為明朗時，檢討各個不斷轉變的環球和本地經濟因素對家庭住戶推算，以及對長遠房屋需求推算的影響，更新推算。

## **公私營房屋供應比例**

4. 我們會把 2015-16 至 2024-25 年度為期十年的公私營房屋供應比例維持在 **60:40**，藉此向公眾傳達清楚信息，表明政府一方面牽頭增加公營房屋供應，另一方面確保私人市場穩健發展。為達到供應 290 000 個公營房屋單位和顧及社會人士與日俱增的自置居所願望，我們會致力提供 **200 000 個公共租住房屋(下稱「公屋」)單位和 90 000 個資助出售單位**，並保持公屋與資助出售房屋之間的互換性，務求可因應不斷轉變的需求模式，作出檢討，靈活應對。這些建屋目標應該能夠在提供公屋單位予未能負擔租住私人房屋的人士，以及提供資助出售單位以滿足中低收入羣組(尤其是首次置業者和年輕人)自置居所的願望之間，取得合理的平衡。與此同時，私營房屋在這十年期的供應目標將會是 190 000 個單位。

## **房屋用地供應**

### **最新情況**

5. 香港房屋委員會(下稱「房委會」)設有公營房屋建設計劃，該計劃的最新資料會定期向立法會房屋事務委員會匯報。根據 2014 年 12 月 1 日在立法會房屋事務委員會會議上匯報的最新公營房屋建設計劃，2014-15 至 2018-19 年度的公營房屋總產量預算約為 87 700 個單位，包括 77 100 個公屋和 10 600 個「居者有其屋」(下稱「居屋」)單位。

6. 截至目前為止，在土地供應方面，政府已覓得土地，在 2015-16 至 2024-25 年度興建 254 000 個公營房屋單位<sup>3</sup>。至於私營房屋方面，我們將繼續透過各種土地供應來源，包括政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建項目及私人發展/重建項目，以達到在 2015-16 至 2024-25 年度供應 190 000 個單位的目標。根據 2014 年 9 月的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量約為 74 000 個單位。

---

<sup>3</sup> 假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用。

## 增加房屋土地供應的措施

7. 對政府以致整個社會來說，要達到長遠房屋供應目標無疑是一項重大的挑戰。政府現正加快推行多項大型土地發展項目，以配合香港未來的房屋、社會和經濟發展需要。這些項目包括大規模的新發展區和新市鎮擴展，並藉着興建所需的基建設施，以期為市民提供優質的生活環境，創造就業機會，並在過程中平衡發展和環境保育的需要。政府亦正探討研究在合適的地點進行填海工程，增加可發展的土地；又探討發展岩洞及地下空間，以開闢更多土地和空間，應付香港各方面的需要。這些計劃落實需時，但可提供中長期的土地供應。

8. 然而，要在短期內增加或加快土地供應，並沒有容易及不須付出代價的方法。最直接及有效增加短中期房屋用地供應的方法，是透過檢討土地用途和適度增加發展密度，務求盡量善用現有市區和新市鎮的已發展地區，以及周邊鄰近基建設施的地帶。這包括把合適的土地改作房屋發展之用，善用現有的房屋用地及加快推出土地，滿足房屋需求。政府現正採取多管齊下的方法，全力落實這些措施，以期增加土地供應。

9. 要確保有足夠土地供發展之用，以達至房屋供應目標，社會整體必須作出艱難的取捨抉擇，並無妙法可以增加土地供應而不會對當地社區造成影響。舉例來說，政府已物色到約150幅具房屋發展潛力的土地，但須修改其相關法定圖則，以在2014-15至2018-19年度推出，供興建約210 000個房屋單位，其中超過70%為公營房屋。上述土地當中約70幅位於「綠化地帶」，佔地共約150公頃，可以提供超過80 000個公私營單位。要發展這些土地便須社會接納改變這些「綠化地帶」土地作房屋發展。這些土地佔整體綠化地帶面積約1%（對比這些土地的面積，郊野公園佔地約43 455公頃），然而這些土地部分有不同程度的植被（包括樹木）。同樣，增加發展密度及將現有空置政府土地改作房屋用途，必然會在現有的社區帶來更多發展。這些均是整體社會在達至房屋目標時須作出的取捨和抉擇。

### 規劃條件許可下增加發展密度

10. 經考慮相關規劃因素後，行政長官在《二零一四年施政報告》公布，除了人口比較稠密的港島北部和九龍半島外，位於市區主要地區和新市鎮的其他「發展密度分區」內房屋用地的准許最高住用地積比率，可整體地適度提高約兩成。不過，個別房屋用地的發展密度不會自動增加，仍須按法定規劃機制經城市規劃委員會（下稱「城規會」）批准（如適用）。然而，社會必須接受在現有社區進行更多發展時，將無可避免地帶來交通、環境及其

他的影響。政府會設法採取積極措施，確保把這些影響限制在可以接受的程度，但我們也要接納「零影響」是不可能的。

11. 規劃署評估這些個案時，會繼續顧及各項相關規劃考慮因素，如區內的交通和基建容量，鄰近地區的現有特色和發展密度，對環境、景觀及空氣流通的潛在影響等，從而釐定每幅房屋用地的住用地積比率。增加最高住用地積比率，亦須遵守相關規劃原則和考慮因素，並且只會在尚有發展容量，以及可通過適當措施解決或緩解因而產生的各種限制和影響時，才會獲得採納。換句話說，我們會繼續確保這些限制並非無法克服，而有關影響從技術角度上可以接受，才會進行房屋發展。

12. 在這措施下，經城規會批准後(如適用)，個別房屋用地可提供更多可發展的樓面面積(可容納人口或單位數目的實際增幅則須視乎家庭人數、每個單位面積和其他因素)。此舉有助增加土地供應興建房屋。至於新選定的公私營房屋用地，其發展密度已作適度提高，以期善用有限的土地資源。上述發展密度修訂指引亦已應用於現正進行的規劃研究和土地用途檢討，並且會適用於日後進行的研究和檢討。如有需要，政府會向城規會提交規劃申請，以提高個別住宅用地的發展密度。自 2014 年 2 月以來，城規會已批准政府就九幅位於屯門、馬鞍山、沙田、粉嶺及葵涌的房屋用地在這方面的規劃申請。至於私人擁有的土地，城規會以同一規劃原則考慮提高發展密度的申請。

### *土地用途檢討*

13. 為應付市民的住屋及其他發展的需要，發展局和相關部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同短期或政府用途的政府土地，「綠化地帶」以及預留作其他用途的土地等。正如增加個別房屋土地的發展密度一樣，規劃署在改變這些土地作房屋發展時，會考慮相關的規劃因素(例如該區的交通及基建容量、對環境、景觀及空氣流通的潛在影響等)，以確保這些影響並非不可接受。然而，社會亦要接受鄰近現有發展區的一些空置或已植被的土地將要改作房屋發展。政府會致力透過更有效善用土地，確保不會影響社區設施的提供。

14. 正如《二零一四年施政報告》所載，政府已在各區物色到約 150 幅具房屋發展潛力的土地(總面積約 300 公頃)須修改其法定圖則，以更改用地的土地用途地帶及／或增加住宅用地發展密度，方可在 2014-15 至 2018-19 年度的五年期間用作房屋發展，以提供逾 210 000 個單位。據初步估計，在這些土地興建的單位，逾七成為公營房屋單位。政府正就這批大約 150 幅土地諮詢 16 個相關地區的區議會。截至 2014 年 11 月中，政府已向 13 個區議會交代逾 100 幅具房屋發展潛力的土地資料。該約 150

幅用地中，其中 42 幅正進行法定改劃用途程序，以作住宅用途。我們將盡快就其餘的土地修改法定圖則，以便盡早推出這些土地作房屋發展之用。

## **其他加快房屋和土地供應的措施**

### *精簡程序*

15. 相關決策局和部門一直緊密合作，進行所需的評估及／或解決所涉及的技術問題，務求加快土地平整、基建工程和其他適時建成住宅單位的必要程序。舉例來說，地政總署會與房屋署緊密合作，在考慮過所需的法定程序、有關項目的規模以及其涉及的複雜因素後，在切實可行範圍內縮短收地或清拆工作方面的程序。只要房屋項目的相關資料齊備，並且已進行初步的技術評估，規劃署便會加快修訂相關分區計劃大綱圖。規劃署和地政總署會為受影響設施分別物色永久和臨時重置用地。

16. 此外，為提升土地供應和發展方面的能力，發展局和相關部門已加強人手，以協助增加及加快土地供應。規劃及土地發展委員會轄下新成立的監察土地供應小組委員會，負責監察土地供應和協調與土地供應有關的資訊系統的改善工作，務求在土地監察和土地開發方面進一步加強各個層面的跨決策局和跨部門統籌工作。

17. 政府為達至不同的政策目標，按不同的法規建立和推行規劃、土地行政和建築物監管的制度。多年來，這些制度因應社會期望和業界的演變而不斷改進。政府在恪守建立這些制度的原則和政策目標的同時，亦會顧及相關領域持份者和從業員的意見，致力精簡和加快程序。在規劃、土地行政和建築物監管制度中，加快土地和房屋供應的最新措施載於**附件 B**。

### 附件 B

### *增加建造業人手供應*

18. 隨着大型基建項目及其他建造工程（包括建屋工程）進入建築期，整體建造業的工程量預計將維持在高水平。與此同時，建造業正面對人手老化、技術工人短缺及工種技術錯配的問題。發展局已採取多管齊下的方式協助業界應對人手需求，措施包括加強培訓、提升建造業生產力、加強宣傳和推廣、改善工人的工作環境和工地安全等。增加建造業人手供應的措施詳載於**附件 C**。

### 附件 C

## 房委會的融資安排

19. 房委會在 2014 年 1 月採納了現行的五年期財政預算和預測。根據該預算和預測，房委會應有足夠資金，應付 2013-14 至 2017-18 年度的經常開支，以及期內推行有關的公營房屋建設計劃。不過，由於公營房屋建屋量增加，預計房委會現時約 700 億元的現金及投資結餘在 2018 年 3 月底會下降至 280 億元左右。為達到新的公營房屋建屋目標，房委會在長遠而言顯然會面對愈來愈大的財政壓力，需要政府提供資助。政府充分了解這個情況，並一直與房委會進行商討。

20. 房委會亦不斷研究各項措施，力求開源節流，確保繼續以最符合成本效益的方式運用公帑。開支方面，建築工程開支是房委會資本開支最重要一環。房委會一直致力提高建築工程計劃的成本效益。然而，由於本地建造業市場投標價格顯著上升、工地的個別因素（如工程項目規模細小；位於斜坡的工地須進行大型工地平整工程；惡劣岩土狀況令地基工程複雜困難等），以及對房屋工程項目內的設施訴求不斷增加，導致成本持續攀升。有見及此，房委會最近就每個單位的建築成本實施警示機制，以便更集中監察個別工程項目的情況。

21. 至於經常開支，政府最近推出節省開支計劃，務求在 2015-16 至 2017-18 三個財政年度，經常開支的累計節省幅度可達 2%（即在 2015-16 年度節省 0%，在 2016-17 和 2017-18 年度分別節省 1%）。房委會會考慮如何推行類似計劃，以節省成本。

22. 收入方面，公屋租金收入是房委會的主要收入來源。房委會已根據《房屋條例》第 16A 條訂明的租金調整機制，進行第三次租金檢討，並已於 2014 年 9 月起上調公屋租金 10%。我們預計在現時的五年財政預算和預測期內，房委會的總收入會因而上升約 50 億元，從而令現金及投資結餘在 2017-18 年度末增至 330 億元左右。按照《房屋條例》第 16A 條的規定，下次租金檢討會於 2016 年進行。

23. 投資回報方面，房委會的現金及投資結餘約有一半投放於外匯基金的保本項目，投資期為六年。在房委會的現金及投資結餘不斷減少的情況下，為幫助維持穩定的投資回報，房委會最近與香港金融管理局達成原則性協議，續存房委會現時一項將於 2015 年 10 月到期的保本項目。

24. 房委會會繼續每年進行逐年延展的五年財政預算和預測，並評估中期財政推算。房委會會在較接近有需要時，向政府申請撥款，以便有關評估能反映最新情況。

## 合理運用公屋資源

25. 長策會對於如何改善配額及計分制、寬敞戶政策及「富戶政策」等公屋相關政策，提出多項建議，務求充分和合理運用公屋資源。立法會政府帳目委員會在其關於公屋單位編配和運用的第六十一號報告書中，亦建議政府檢討關乎合理運用公屋資源的政策。房委會得悉這些建議，並已檢討關乎合理運用公屋資源的政策。

### 配額及計分制

26. 鑑於目前公屋供應緊張，房委會重申其編配政策，一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者）會較配額及計分制下的非長者一人申請者優先獲編配公屋。房委會亦同意，在配額及計分制下的申請者中，年紀較大的申請者，可能較難靠一己之力改善居住環境，因而應較優先獲編配單位。

27. 考慮到長策會提出增加配額及計分制下申請者每年公屋配額的建議，以及在不同類別公屋申請者的住屋需要之間取得平衡，房委會決定把配額及計分制每年配額佔擬編配予輪候冊申請者單位總數的比率，從 8% 增加至 10%，單位上限從 2 000 個增加至 2 200 個。房委會亦同意改善計分制度，增加年齡方面的分數，以減低審計署署長所指配額及計分制無意中產生促使盡早申請的誘因，以及給予年屆 45 歲的申請者一次性的額外分數，以提高他們早日入住公屋的機會<sup>4</sup>。

28. 房委會亦決定對配額及計分制下已輪候五年並於未來兩年內仍不會接受全面資格審查的申請者，進行定期查核，以剔除不合資格的申請人。房委會決定於 2015 年 2 月 1 日開始執行計分制的修訂措施和定期查核申請人的資格。至於增加配額及計分制的配額，將由 2015-16 年度開始實施。

### 寬敞戶政策

29. 寬敞戶政策讓房委會可收回較大的公屋單位，重新編配予公屋申請者和擠迫戶。長策會和審計署署長均認同寬敞戶政策在確保公屋資源合理運用方面發揮重要作用，另一方面，一些市民關注房委會如何處理寬敞戶個案，尤其是有 60 至 69 歲長者成員的住戶<sup>5</sup>。

<sup>4</sup> 在經修訂的安排下，申請時年齡每增一歲可得的分數，從 3 分增加至 9 分。此外，年屆 45 歲的申請者會獲得一次性的額外 60 分。

<sup>5</sup> 按現行政策，住戶的家庭成員中凡有殘障人士或 70 歲或以上的長者，已從寬敞戶名單中剔除。



30. 房委會討論了改變現行政策及安排的意見和建議。房委會一方面會繼續維持寬敞戶政策，以確保珍貴的公屋資源得以合理運用，另一方面會以情理兼備的方式執行政策。房委會決定凡因家庭成員身故而成為須調遷至較細小單位的「優先處理寬敞戶」，會獲給予一年留居期。為鼓勵優先處理寬敞戶提早調遷，房委會除提供現時的援助和誘因外，還會給予免租期。此外，房委會在下次檢討寬敞戶政策時，會考慮各方的意見，可予考慮的範疇包括將有 60 至 69 歲成員的寬敞戶從寬敞戶名單中剔除。

### **富戶政策**

31. 長遠房屋策略諮詢期間，回應者就「富戶政策」發表很多不同的意見。例如，有些回應者要求縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限，或只要住戶的入息或資產水平其中一項超逾相關限額便要遷出公屋等，藉以收緊政策。然而，有回應者認為富戶政策有違政府鼓勵年輕人照顧家中長者的政策，有意見甚至要求廢除富戶政策。回應者的意見可謂紛紜。房委會已考慮過這些意見和修訂該政策的初步方案，認為每個方案均有其利弊。房委會備悉不同方案對社會不同界別的影響，認為在檢討該政策時應採取審慎的做法，故需要更多的討論以期得出實際而大致公平的方法。

### **其他措施**

32. 房委會會繼續努力不懈執行其他恆常的措施，確保公屋資源得以善用。房委會會配合審計署署長的建議，竭力加快編配空置的公屋單位。倘有空置單位可供出租，不管是新單位還是翻新單位，房委會均會盡力編配這些單位予申請者。至於較不受歡迎的單位，倘在一年內多次編配給申請者仍未能租出，房委會會透過減租鼓勵申請者入住。房委會每年亦推行特快公屋編配計劃，提高這些單位的出租率。截至 2014 年 9 月 30 日，可供出租的公屋單位合共約 740 700 個，當中可供出租的空置單位<sup>6</sup>約有 3 880 個，空置率為 0.52%，遠低於房委會所定不超過 1.5% 的目標。

33. 房委會會繼續打擊濫用公屋，並已推出一系列宣傳計劃，加強公眾珍惜公屋資源的意識。前線屋邨管理人員會繼續採取嚴厲措施，進行日常監察工作，並每兩年巡查單位一次，藉此遏止濫用公屋。此外，房委會亦會調查隨機抽選的個案，以及經前線管理人員轉介和公眾舉報的懷疑個案。在過去三年，房委會深入

---

<sup>6</sup> 若干單位雖然沒有人居住，但要預留作特定用途因而列作「不可供出租」，不會出租予公屋申請者。這些單位包括有待或正在進行改裝或結構修葺的單位、因運作／管理原因而不用作編配的單位、市區重建局支付預留費之後而預留的單位等。另亦有單位正在編配予申請者的過程中，預計可於短期內租出。

調查約 8 000 宗與住用情況有關的個案，這些個案經前線管理人員及公眾舉報轉介，或經特別巡查行動或隨機抽選偵查發現。因涉及濫用公屋而被收回的單位平均每年約 400 個。在 2014-15 年度，房委會已重行調配了 30 名資深人員，加強打擊濫用公屋的行動。

## **資助出售單位**

### **私營機構的角色**

34. 目前，房委會是透過居屋計劃提供資助出售單位的主要機構。以往，私營機構透過「私人機構參建居屋計劃」(下稱「私人參建計劃」)，協助提供資助出售房屋。私人參建計劃於 1978 年推出，是居屋計劃的輔助計劃。在私人參建計劃下，政府透過招標向私人發展商提供用地，並要求依照工程規格附表的規定興建單位。出售單位須售予房委會提名的買家。買家所須符合的資格和須遵守的轉售限制，與在居屋計劃下資助出售單位的買家資格和轉售限制相同。除私人參建計劃外，政府於 1997 年推出「混合發展試驗計劃」。根據該計劃，相關住宅用地的中標者必須把發展項目中指定數量的單位，交由政府按指定價格售予合資格買家。私人參建計劃和混合發展試驗計劃隨着 2002 年政府的房屋政策重新定位而終止。

35. 政府因應長策會的建議，現正探討可否借助私人發展商的力量，加快資助出售單位的供應。政府注意到，在公眾諮詢期內有些回應者認為私營機構參與興建的資助房屋在質量和成本方面應與房委會提供的房屋相若(或更具競爭力)。政府現正就過往私人參建計劃及混合發展試驗計劃的經驗，以及其後的發展進行檢討，以決定應否及如何讓私營機構參與提供資助出售單位。

### **促進第二市場的單位流轉**

36. 為回應中低收入家庭自置居所的願望，房委會於 2013 年年初推出一項臨時計劃，容許具有「白表」資格的人士在居屋第二市場計劃下購買未繳付補價的居屋單位(下稱「臨時計劃」)。臨時計劃先後於 2013 年 5 月和 12 月分兩次批出共 5 000 個配額。截至 2014 年 9 月 30 日，約共 2 160 名白表買家通過臨時計劃購買未繳付補價的居屋單位。如果沒有臨時計劃，這 2 160 個為數不少的住戶難以憑他們的負擔能力在自由市場購買私營房屋。

37. 房委會推出臨時計劃，除可在首批新居屋單位於 2016-17 年度落成前滿足白表買家自置居所的願望外，也有助促進未繳付補價的居屋單位在居屋第二市場流轉。然而，臨時計劃僅推行了一輪，對樓價的全面具體影響仍未清楚。由於目前社會上對資助出售單位需求殷切，因此房委會決定在對整個臨時計劃作出全面檢討前，於 2015 年年中推行多一輪的臨時計劃，但把配額減少至 2 500 個，以進一步測試計劃成效。

## **穩健的住宅物業市場**

38. 政府其中一個房屋政策目標，是維持住宅物業市場穩健，這對香港整體的可持續發展至為重要。正如上文所述，政府會致力確保土地供應穩定，以供興建私人住宅物業。鑑於住宅單位供應緊張、利率超低和流動資金過剩，導致樓市異常熾熱，政府已推出多項需求管理措施，包括在 2012 年 10 月加強額外印花稅和引入買家印花稅，以及在 2013 年 2 月引入雙倍從價印花稅。有關法案已分別於 2014 年 2 月及 7 月獲得通過。

39. 需求管理措施是在非常時期推出的非常措施。政府會保持警覺，繼續密切監察樓市情況，並在有需要時考慮調整現行措施或推出新措施。此外，政府已向立法會承諾，將於 2015 年檢討需求管理措施的實施情況。

**運輸及房屋局**  
**2014 年 12 月**

## 按年更新長遠房屋需求推算

### 目的

本附件載述按年更新後 2015-16 至 2024-25 年度為期十年的長遠房屋需求推算結果。

### 背景

2. 長策會在 2013 年 9 月發表的公眾諮詢文件中，提出新的長遠房屋需求推算方法。根據新的推算方法，房屋需求的定義為在長遠而言，讓所有住戶均可居於適切居所而須提供的新增房屋單位總數。此方法在推算所需新增房屋單位數目時，計及下列需求成分—

- (a) 住戶數目的淨增長；
- (b) 受重建影響的住戶；
- (c) 居住環境欠佳的住戶；以及
- (d) 其他因素<sup>1</sup>。

### 上次就 2013-14 至 2022-23 年度的推算結果

3. 長策會基於上述方法，推算 2013-14 至 2022-23 年度為期十年的長遠房屋需求，推算詳情載於 2013 年 9 月發表的長遠房屋策略諮詢文件。在三個月的公眾諮詢期內，回應者普遍接納長策會建議長遠房屋需求推算應計及的需求成分，而且普遍支持長策會按照其建議的推算模式得出 470 000 個單位的十年供應目標。此外，回應者普遍贊同未來十年，公營房屋（包括公屋和資助出售單位（主要為居屋單位））應佔較大比重，至少佔新增供應的 60%。政府亦在《二零一四年施政報告》中，採納 2013-14 至 2022-23 年度總房屋供應目標為 470 000 個單位，當中公營房屋佔 60%。要達到這個目標，政府務求每年平均提供約 20 000 個公屋單位和約 8 000 個居屋單位。

---

<sup>1</sup> 已計及的其他因素包括：(a) 居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶；(b) 可能會住在本港房屋單位的非本地學生；以及(c) 購入單位但並沒有出售或出租單位的非本地買家。

## 2015-16 至 2024-25 年度的更新推算

4. 政府於 2014 年 12 月發表了長遠房屋策略。長遠房屋策略要求按照訂定的方法，每年更新未來十年的需求推算和供應目標。就此，政府已對長遠房屋需求推算進行更新。

5. 《二零一四年施政報告》所採納由 2013-14 至 2022-23 年為期十年的需求推算和供應目標，是長策會基於在 2012-13 年所掌握的數據，在 2013 年第 2 季度所擬備的。按此，由於新的需求推算和供應目標會顧及在 2014-15 年可掌握的最新數據，因此，推算應涵蓋由 2015-16 至 2024-25 年的十年期。將來，政府會在每個財政年度結束前公布往後十年的最新推算結果。

### (a) 住戶數目的淨增長

6. 我們根據統計處於 2013 年 1 月公布的最新家庭住戶推算結果<sup>2</sup>，以住戶數目的淨增長評估整體實質房屋需求。基於統計處的最新資料，住戶數目由 2015 年年中至 2025 年年中，每年平均淨增長約為 **28 280 個**。我們採納此數據，從而推算 2015-16 至 2024-25 年度為期十年的房屋需求。

7. 一如去年的推算，我們利用計量經濟模型進行分析，量化住戶組成情況與經濟表現（由實質本地生產總值增長率為代表）和住屋市場情況（由私人單位平均空置率為代表）的關係，就不同經濟和物業市場情況下住戶的組成進行情景分析。結果顯示，住戶組成數目將介乎 254 520 與 311 080 個之間，這是統計處家庭住戶推算在 2015-16 至 2024-25 年度的十年推算期內共 282 800 個住戶的  $\pm 10.0\%$ <sup>3</sup>。

---

<sup>2</sup> 這是現時最新的家庭住戶推算，並建基於 2011 年人口普查的結果。

<sup>3</sup> 所選的計量經濟模型顯示，在過去二十年，當本地宏觀經濟表現較好或私人住宅空置率較高時，住戶組成的數目較高。在基本情景下，我們假設未來十年的實質經濟增長與私人住宅空置率與過去十年相若，即分別為 4.5% 及 5.0%，從而推算出未來十年的住戶組成。

為得出一個住戶組成數目的下限，我們假設未來十年的實質經濟增長與私人住宅空置率分別為 3.5% 及 4.0%，即較基本情景低 1 個百分點。在這低情景下，未來十年的住戶組成較基本情景低約 10%。

為得出一個住戶組成數目的上限，我們假設未來十年的實質經濟增長與私人住宅空置率分別為 5.5% 及 6.0%，即較基本情景高 1 個百分點。在這高情景下，未來十年的住戶組成較基本情景高約 10%。

8. 統計處的家庭住戶推算只是這個需求推算的起點。住戶推算基本上是建基於過往趨勢，假設政府政策不變，以及所有影響住戶組成的因素在未來會按以往相若的趨勢延續。因此，如同所有建基於過往趨勢的推算一樣，是項推算隱含着一個假設，即推算期內經濟大約會按過往歷史趨勢增長。然而，日益明顯的是，香港經濟在未來十年的增長率很可能會低於2004年至2013年間每年4.5%的歷史趨勢增長。上述觀察是建基於下列因素—

- (a) 全球經濟增長放緩可能成為新的常態；
- (b) 美國聯邦儲備局的貨幣政策正常化的過程；以及
- (c) 本港人口老化。

事實上，《二零一四至一五年度政府財政預算案》已把2015-18年本地生產總值實質增長的中期估算調低至每年3.5%。在長遠財政計劃工作小組的報告中，亦假設2019-21年的本地生產總值實質增長為每年3.5%，2022-25年的相關增長假設則為每年3%。上述百分比全部低於2004至2013年每年4.5%的增長趨勢。

9. 歷史數據顯示，住戶組成取決於經濟增長等因素。可想而知，當經濟增長減慢，住戶組成及房屋需求亦會隨之減少。如上文所述，由於未來十年的經濟增長很可能低於過去十年增長趨勢的每年4.5%，住戶組成實際將可能較接近推算範圍的下限，而非中點數。因此，在推算房屋需求時，我們有理由採納推算範圍的下限，而非中點數。然而，由於我們正面對非常不明朗的經濟情況(特別是加息的時間和步伐及其對香港經濟的影響尚未確定)，現階段我們難以提供確實的數字。有見及此，我們將採取一個保守的方法，在今次推算中採用推算範圍的中位數。我們會於明年當經濟情況可望較為明朗時，檢討各個不斷轉變的環球和本地經濟因素對家庭住戶推算，以及長遠房屋需求推算的影響，更新推算。

#### **(b) 受重建影響的住戶**

10. 受公營及私營舊建築物重建影響的住戶須予安置，因而會在住戶數目淨增長之上，產生新的房屋需求。根據房委會和香港房屋協會(下稱「房協」)已公布的重建計劃，以及私人市場的過往趨勢，我們估計在2015-16至2024-25年度的十年內，因受重建影響而新增的房屋需求約為**39 100**個單位，分項數字如下一

重建計劃	單位數目
(a) 公營房屋單位重建項目	
房委會白田邨重建項目	2 900
房委會清拆朗邊中轉房屋 <sup>4</sup>	500
房協明華大廈重建計劃 <sup>5</sup>	700
小計	4 100
(b) 私人單位重建項目 (根據 2010 至 2013 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 <sup>6</sup> )	35 000
<b>總計 = (a) + (b)</b>	<b>39 100</b>

<sup>4</sup> 房委會資助房屋小組委員會於 2014 年 1 月通過在 2016 年 1 月前清拆朗邊中轉房屋，以及遷置和相關的安排。現居於朗邊中轉房屋的約 500 戶已涵蓋在需求推算下受重建影響的住戶中。雖然部分住戶在推算期間開始前(即 2015-16 年前)已獲遷置，但我們採納了一個保守的方法，在推算 2015-16 至 2024-25 年長遠房屋需求時，把受清拆朗邊中轉房屋所影響的所有 500 個住戶涵蓋在推算中。

在推算 2013-14 至 2022-23 年長遠房屋需求時，我們計算了由於房委會把寶田中轉房屋的空置單位改作公屋單位(依據資助房屋小組委員會在 2004 年 6 月的決定)而受影響住戶的需求。由於在 2016 年 1 月清拆朗邊中轉房屋後，寶田中轉房屋將成為新界唯一的中轉房屋，寶田中轉房屋單位將不會被改為公屋以滿足對中轉房屋的預期需求，因此並沒有被涵蓋在 2015-16 至 2024-25 年度長遠房屋需求推算內。

<sup>5</sup> 房協明華大廈重建計劃的單位數目是指受重建影響的單位數目。

<sup>6</sup> 在 2010 至 2013 年，已拆卸的私人單位數目平均每年約為 1 750 個。至於受私人重建項目影響的住戶數目方面，在樓齡較高的私人樓宇，一個單位內很可能有超過一個住戶，故應把這種情況納入推算內。不過，現時並無可靠數據就此情況作出推算，唯一可參考的指標是市區重建局(下稱「市建局」)的數據。根據市建局的資料，在 2010-11 至 2013-14 年度開展的市區重建項目中受影響的單位共有約 960 個，當中涉及 1 900 個住戶。換言之，在每個被拆卸的私人單位中，平均約有 2.0 個住戶居住。因此，我們估計在推算期內受私人單位重建項目影響的住戶數目為 35 000 (即 17 500 x 2.0) 個。

### (c) 居住環境欠佳的住戶

11. 居住在為滿足社會的住屋需要而興建的公營房屋的住戶，應視作已居於適切的居所。至於私營房屋的住戶，我們已在推算時考慮下列情況，以確定那些住戶應在推算下定義為居住環境欠佳—

- (a) 有關的房屋單位是否屬於臨時構築物（例如木屋、寮屋和天台構築物）；
- (b) 有關單位是否位於非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內；
- (c) 有關單位是否與其他住戶共用（例如居於私人永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓的住戶）；以及
- (d) 有關單位是否屬於分間樓宇單位。

12. 就上文第 11 段(a)項，基於統計處 2011 年人口普查並按照綜合住戶統計調查更新的結果，我們估計於 2013<sup>7</sup>年約有 15 700 戶居住於臨時構築物。至於上文第 11 段(b)項，根據 2011 年人口普查估計有 3 000 個單位位於非住宅大廈(由於綜合住戶統計調查並不涵蓋這類單位，所以沒有相關的更新數字)。而就上文第 11 段(c)項，根據 2011 年人口普查並按照綜合住戶統計調查更新的數字，估計有 11 300 戶與其他住戶共用單位。

13. 就居住在與其他住戶共用單位及分間樓宇單位內的住戶而言，長策會注意到由於單位的質素及實際居住環境各有不同，這些住戶並不一定全部屬於居住環境欠佳。不過，長策會選擇採用一個保守的方法，在房屋需求推算中涵蓋所有這類住戶。另一點值得注意的是，一個現時被多於一個住戶共用或分間的單位，若然沒有被共用或分間，仍可提供適切的居所予一個住戶。換句話說，我們未必需要向所有住在共用單位或分間樓宇單位的住戶提供適切的居所。儘管這些觀察合理，我們現時缺乏足夠數據對這個情況作有意義的分析。在未來進行推算時，當我們獲得更多數據，或可以在參考以上的觀察後進行推算。不過，是次按年更新的推算會按長策會採取的保守方法，把所有居住在與其他住戶共用單位或分間樓宇單位的住戶視為居住環境欠佳，因而在需求推算中計算其住屋需要。

14. 至於上文第 11 段(d)項，統計處已就居於分間樓宇單位的住戶，委託進行一項有關住屋狀況的主題性住戶統計調查。有關

---

<sup>7</sup> 我們基於由 2011 至 2013 年綜合住戶統計調查中顯示的每年趨勢數據，更新了 2011 年人口普查的結果，並把結果應用於需求推算的按年更新。



的外勤訪問工作已完成，雖然統計調查的詳細數字尚在編製中，為了推算長遠房屋需求，統計處已提供一些初步估計數字。根據這些估計數字，我們估算在香港共有 86 400 個分間樓宇單位，分項數字如下—

- (a) 5 400 個單位沒有可見間隔物(即單位內的房間、板間房、床位和閣樓)；以及
- (b) 81 000 個單位有可見間隔物。在這 81 000 個單位中，有 45 700 個單位位於樓齡為 50 年或以下樓宇內，而其餘的 35 300 個單位則位於樓齡超過 50 年樓宇內。

15. 就上文第 14 段(a)項而言，正如上文第 12 段所解釋，2011 年人口普查及綜合住戶統計調查亦有關於居於單位內的房間、板間房、床位和閣樓的住戶的類似數字。由於 2011 年人口普查及綜合住戶統計調查較全面，而估計數目(即 11 300 戶)相對有關住屋狀況的主題性住戶統計調查所估算的數目(即 5 400 戶)較大，我們按長策會的保守方法，以 11 300 戶作為推算房屋需求之用。

16. 就上文第 14 段(b)項而言，由於 2011 年人口普查/綜合住戶統計調查中並無類似的數字，我們只能在推算中採用有關住屋狀況的主題性住戶統計調查的初步結果。根據長策會提出的推算方法，由於位於樓齡超過 50 年樓宇內的分間樓宇單位，在未來十年被重建的機會較大，我們需作調整，在房屋需求推算中把這些住戶剔除，以免重複計算受私人單位重建影響的住戶。

17. 在去年的推算，長策會考慮到樓齡 50 年以上的樓宇成為重建目標的機會很大，於是假設居於樓齡超過 50 年樓宇內的分間樓宇單位住戶的房屋需求，已涵蓋於受重建影響住戶的推算需求中，因此把所有這些住戶從居住環境欠佳的住戶數目中剔除，以免重複計算房屋需求。

18. 在更新今年的推算時，我們已探討是否可以參考過往趨勢以完善上述假設。參考差餉物業估價署的數據，我們推算樓齡 50 年以上的私人住宅單位的拆卸率在十年期間為 15.3%<sup>8</sup>。根據

---

<sup>8</sup> 根據差餉物業估價署的數據，截至 2009 年年底，全港共有約 1 090 600 個私人住宅單位，當中約有 36 000 個單位建於 1960 年前(即於 2010 年達 50 年樓齡)。在 2010、2011、2012 和 2013 年，每年拆卸建於 1960 年前的單位分別約有 390、430、800 及 580 個。換言之，在這四年當中，每年平均拆卸 550 個單位。假設這趨勢在未來六年持續，樓齡於 2010 年已達 50 年而會於 2010 至 2019 年這十年間被拆卸的單位約共 5 500 個(即 550 x 10)，佔總單位數目 36 000 個的 15.3%。我們採用了此拆卸率於 2015-16 至 2024-25 年度的推算。

有關住屋狀況的主題性住戶統計調查的初步數據，有 35 300 個住戶居於樓齡超過 50 年樓宇內並有可見間隔的分間樓宇單位。將樓齡超過 50 年的私人單位拆卸率應用於這 35 300 個位於樓齡超過 50 年樓宇的分間樓宇單位，估計當中約有 5 400 (即  $35\,300 \times 15.3\%$ ) 個單位會於未來十年重建。因此，這些單位已從居住環境欠佳的住戶數目中扣減出來，以免重複計算。我們認為這個安排既按照長策會的方向而行，而相對從居住環境欠佳住戶的房屋需求推算中扣減所有位於樓齡 50 年以上樓宇內並有可見間隔的分間樓宇單位數目，應更為可靠。雖然樓齡 50 年以上的私人住宅單位的拆卸率，未必與分間樓宇單位的拆卸率一致，但我們仍需要一段時間，方可觀察到分間樓宇單位重建的預期趨勢。未來若有更多資料時，可納入將來的年度推算更新中。

19. 在減去 5 400 個居於樓齡 50 年以上樓宇內並有可見間隔的分間樓宇單位住戶後，居住在這些分間樓宇單位住戶的房屋需求估計約為 75 600 個單位 (即  $81\,000 - 5\,400$ )。

20. 將上述所有估算的數字相加，估計居住環境欠佳的住戶數目為 **105 600** 個，分項數字概述如下—

	居住環境欠佳的住戶類別	估計數目	資料來源
(a)	居於屬臨時構築物的單位的住戶	15 700	2011 年 人口普查及根據綜合住戶統計調查的趨勢更新
(b)	居於非住宅大廈的住戶	3 000	2011 年 人口普查
(c)	與其他住戶共用同一單位的住戶	11 300	2011 年 人口普查及根據綜合住戶統計調查的趨勢更新
(d)	居於有可見間隔物的分間樓宇單位的住戶	75 600	根據 2014 年有關住屋狀況的主題性住戶統計調查的初步估計
	<b>總計</b>	<b>105 600</b>	

**(d) 其他因素**

21. 除上述需求成分外，在未來十年也可能有一些需求沒有被涵蓋於統計處的家庭住戶推算內，當中包括—

- (a) 根據 2001 年人口普查及 2011 年人口普查結果所顯示的趨勢，居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶<sup>9</sup>，每年增加約 700 個；
- (b) 可能會住在本港房屋單位的非本地學生。就此，我們參考了已發出的學生簽證數目的過往趨勢（由 2008-09 年度的 12 200 宗，增加至 2012-13 年度的 24 400 宗），以及教育局和大學教育資助委員會在 2012-13 年度的統計數字，即在這些學生（包括本科生和研究生）當中，約有 50% 並非居於學院所提供的住宿舍堂／宿舍。假設未來十年非本地學生數目上升的趨勢相若（即每年需在私人房屋市場中自覓居所的非本地學生數目的淨增長為約 1 200 名），並進一步假設平均兩名非本地學生共住於一個房屋單位，我們估計有關的房屋需求為每年約為 600 個單位；以及
- (c) 除來自本港人口的房屋需求外，部分外地買家亦可能購入單位，卻沒有將單位放回市場（即沒有將單位出售或出租）。參考稅務局和差餉物業估價署的統計數據，我們估

---

<sup>9</sup> 流動居民指在統計時點之前或之後六個月內，在港逗留最少一個月但少於三個月的香港永久性居民，不論在統計時點他們是否在香港。

計由非本地買家購入但沒有放回市場的單位<sup>10</sup>數目，每年介乎 1 800 與 2 810 個之間，中點數為每年約 2 300 個<sup>11</sup>。

22. 假設上文闡述的過往趨勢將在未來十年持續，每年新增的房屋需求將約為 3 600 個單位（即 700 + 600 + 2 300），即在 2015-16 至 2024-25 年度的十年合共 36 000 個單位，上限和下限分別為 41 100 和 31 000。

### (e) 總房屋需求

23. 總括而言，估計推算期內將有 282 800 個住戶淨增長，上限和下限分別為 311 080 和 254 520。在受重建影響的住戶方面，估計推算期內將有 39 100 個住戶受重建影響。在居住環境欠佳的住戶方面，估計會被計入需求推算中的本港居住環境欠佳住戶數目為 105 600。在其他因素方面，估計推算期內的房屋需求約為 36 000 個單位，上限和下限分別為 41 100 和 31 000。將以上需求成分相加，得出在 2015-16 至 2024-25 年度推算期內的估算總房屋需求為 463 500 個單位（以中點數計），上限和下限分別為 496 880 和 430 220。

---

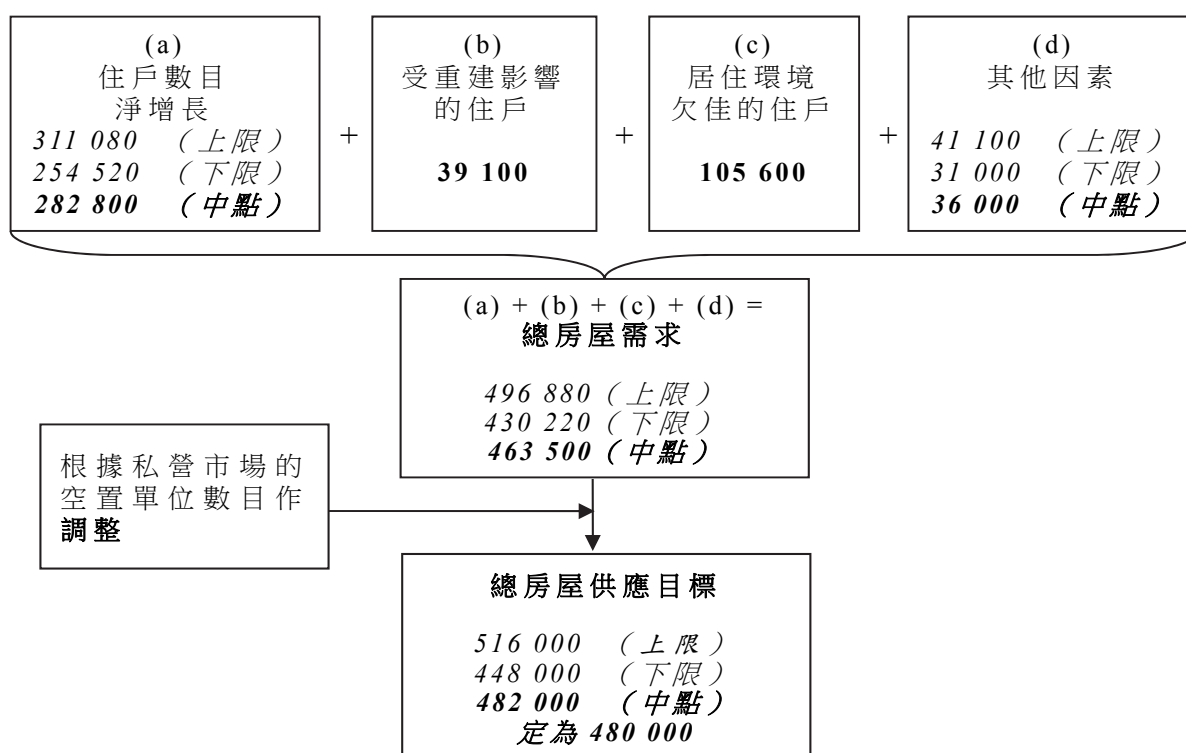
<sup>10</sup> 雖然這些單位由非本地買家購入而沒有放回市場，但不代表它們為空置單位。這些單位可能由業主用作自住、第二居所、渡假或其他用途。

<sup>11</sup> 稅務局的印花稅統計數字顯示，在 2007 至 2011 年間，非本地買家（包括非本地個人買家和非本地公司買家）購買住宅物業的宗數普遍上升，在 2007 年佔總成交量的 3.5%，而在 2010 年增加至 4.5%，並在 2011 年增加至 6.5%。在政府推出「買家印花稅」後，在 2013 年 1 月至 2014 年 7 月間，非本地買家購買物業的宗數平均佔總成交量的 2.0%。有見及此，我們粗略假設非本地買家購買物業所佔比例上限為 5%（即 2009 至 2011 年間非本地買家購買物業佔總成交量的平均比例），下限為 2.0%。以 2007 至 2013 年每年平均加蓋印花的交易量（112 340 宗）作粗略指標，未來十年非本地買家每年購買物業數目的上限約為 5 620 宗，而下限為 2 250 宗，中點數則為 3 930 宗。

根據懷疑涉及非本地買家交易量的分析，在 2010 至 2012 年購入的物業約有 52% 至 55% 租出，並在差餉物業估價署的物業租金資料庫有活躍記錄。但有關比重在 2013 年下跌至 21%，這可能反映出「買家印花稅」對投資者的影響較對業主住戶的影響大。基於上述所載，若非本地買家所購物業佔總成交量的 5% 上限（即 5 620 宗），我們假設當中將會有半數（50%）為自住或丟空，其餘 50% 最終將會放回租務市場，由本港居民租住；另外，若非本地買家所購物業佔總成交量的 2% 下限（即 2 250 宗），我們假設當中將會有 80% 為自住或丟空。採用以上比率分析非本地買家購買物業的總數，推算在未來十年，他們每年的房屋需求量上限約為 2 810 個單位，下限約為 1 800 個單位，中點數則為每年約 2 300 個單位。

### (f) 總房屋供應目標

24. 由於私營房屋市場在任何時間均有若干單位空置，我們在計算總房屋供應目標時，須顧及在推算期開始時私營市場的空置單位數目（約 46 570 個），以及估算在推算期結束時可能出現的空置率。就此，我們參考了 2004 至 2013 年私營市場的平均空置率（約 5.0%）作估算基礎。根據總房屋需求的推算結果，並考慮到私營房屋的空置情況，估計未來十年的總房屋供應應介乎 448 000 與 516 000 個單位之間，中點數為 482 000 個單位，詳情表述如下－



25. 如上文第 7 至 9 段所述，本地生產總值增長是部分相關估算的主要因素，亦有跡象顯示未來十年香港的經濟增長或會低於 2004 至 2013 年間每年 4.5% 的歷史趨勢增長。儘管如此，面對目前經濟非常不明朗的情況，我們很難提供一個確實的數字。我們會採取保守的做法，採納 480 000 個單位作為 2015-16 至 2024-25 年度為期十年的總房屋供應目標。值得注意的是，這個推算的房屋供應目標仍屬去年推算 2013-14 至 2022-23 年度的推算範圍之內（即介乎 440 000 與 500 000 個單位）。

## 簡化規劃、土地行政和建築物監管的制度

### 簡化城市規劃程序

為簡化規劃許可的審批程序，城規會在法定圖則註釋總表（下稱「註釋總表」）採用概括用途名稱，使土地用途更具彈性，以期在不影響應有規管的前提下，減少提交規劃申請的需要。城規會並會因應規劃情況轉變，不時檢討註釋總表和詞彙釋義。此外，《2004年城市規劃（修訂）條例》獲得通過後，規劃審批制度已加入豁免安排，讓一些已根據《城市規劃條例》第16、第17和第17B條批准的發展計劃再作修訂時，無須再提交申請。簡單而言，A類修訂獲豁免向城規會再提交申請，B類修訂則須向城規會提交申請，並經城規會批准。

2. 為進一步加快審批程序，城規會已授權規劃署署長考慮根據《城市規劃條例》第16A(2)條提出的B類修訂申請。當局收到這類申請後，會於六個星期內作出考慮。修訂申請如不獲有關部門接納或涉及刪除先前擬議的政府、機構或社區設施（由相關政府部門提出），會在兩個月的法定期限內提交城規會考慮。申請人向城規會提交正式申請前，可根據需要，要求與規劃署會晤，並請其他相關政府部門參與，以便處理申請事宜。此外，規劃署已公布《專業人士作業備考第4/2005期》，就申請人提出查詢的方法提供指引，以期加快工作流程，縮短商討和處理發展申請所需的時間。此外，當局亦於2013年6月致函各主要發展商和顧問公司，鼓勵他們善用這項便利工作的安排。

### 簡化土地行政程序

3. 地政總署一直檢討與土地契約相關的程序，並推行改善措施，例如簡化土地契約條件、在根據土地契約審批建築圖則申請所提出的某些項目時採用與屋宇署一致的標準，以及精簡處理土地契約修訂（包括換地）申請的程序。地政總署已於2014年8月公布兩份經整合／修訂的有關根據土地契約審批建築圖則的作業備考，以協助業界。地政總署會繼續進行檢討，並視乎情況推行更多合適措施以促進土地發展。

## 補地價仲裁先導計劃

4. 土地契約修訂／換地申請（包括補地價的商議）是政府作為私人業主與申請人之間的合約事宜。只有在雙方同意的情況下才能完成及簽立有關合約。為便利就土地契約修訂／換地申請的補地價金額達成協議，以加快房屋和其他用途的土地供應，政府於 2014 年 10 月推出補地價仲裁先導計劃，作為便利就土地契約修訂／換地申請釐定補地價金額的行政措施。先導計劃會試行兩年，隨後政府會進行檢討。

## 簡化建築發展程序

5. 屋宇署致力對建築發展採取積極態度，務求審批程序能利便建築專業人士，並同時確保公眾安全和衛生。雖然法例已訂明審批建築圖則及相關申請的時限，但屋宇署仍力求簡化和加快申請和審批程序。多年以來，署方一直與業界磋商，以推出各項便利業界的措施。舉例來說，屋宇署已就部分類別的工程設有快速批准圖則和施工同意同步申請程序，以加快發展過程。該署亦設有呈交圖則前的查詢服務，讓業界在正式呈交圖則前，能盡早就基本設計原則取得許可。業界可透過此查詢服務，在擬備詳細設計前，盡早就新穎或複雜的設計及建造方式諮詢屋宇署。

6. 屋宇署近期推出多項措施，包括在 2012 年 9 月發出《擬備建築圖則和申請佔用許可證所須注意事項》供認可人士參考，以便盡早取得批准。屋宇署亦於 2013 年 11 月簡化圍板許可證的續期申請及改善排水設施圖則查核程序。此外，屋宇署經諮詢業界後，於 2014 年 1 月初引入簡化程序，以便發展商在佔用許可證發出後，就已建成的新建築物進行糾正工程。改善圖則審批程序是恆常進行的工作。屋宇署現正與業界就圖則申請質素進行標準評核，以進一步便利擬備圖則及盡早取得批准。屋宇署會透過既有渠道繼續與業界保持緊密溝通。在 2013-14 和 2014-15 財政年度，屋宇署亦已增加人手應付審批建築圖則的工作。

## 增加建造業人力資源供應的措施

發展局先後於 2010 年及 2012 年獲立法會財務委員會批准撥款合共 3.2 億元，以支持建造業議會（下稱「議會」）加強培訓本地建造業人員，及進行推廣和宣傳活動，以吸引更多人，特別是年輕人，加入建造業。此外，針對正面對人手短缺、工人嚴重老化和難以招募新人的工種，發展局與議會合作推行「強化建造業人力訓練計劃」（下稱「強化計劃」），以期在 2014 年年底前培訓約 6 000 名半熟練技術工人。截至 2014 年 9 月，已有約 5 500 位強化計劃的學員畢業。議會估計上述 6 000 個目標將可如期達成。為使訓練模式更多元化和增加培訓名額，議會已推出「承建商合作培訓計劃」，學員受聘後在工地接受培訓，以便早日獲取工地經驗。自推出多項培訓措施後，近年議會的培訓名額已顯著增加。

2. 在 2011 年 5 月，發展局與議會合作推出「Build 升宣傳計劃」，透過各類宣傳和推廣活動，為建造業建立正面形象。最近一次在 2014 年進行的形象追蹤調查顯示，有興趣入行的受訪年輕人所佔比率，已由宣傳計劃開展前只有 7.9%，大幅增至 27.3%。

3. 雖然各項措施已順利推行並取得一定成效，但仍然未能完全解決建造業技術工人短缺的問題。政府會繼續致力透過培訓和再培訓本地工人，及吸引更多新人入行，以應對建造業的人手需求。然而，以培訓本地工人來滿足不斷增加的人手需求，存在局限<sup>1</sup>。因此，在不影響本地工人就業和不拉低其工資的原則下，建造業有需要適時輸入技術工人。此舉除應付人手需求外，亦可讓本地在職熟練技術工人騰出空間，培育半熟練技術工人。

4. 現時，如承建商在本地招聘適合的工人時遇上確實困難，可考慮通過「補充勞工計劃」申請輸入技術員級別或以下水平的勞工。議會於 2014 年年初成立專責小組，當中成員包括相關商會及工會，並已識別建造業面對人手短缺的工種。另一方面，就

---

<sup>1</sup> 培訓課程的畢業學員屬半熟練技術工人，需要時間和實際工作經驗的培育，才能成為熟練技術工人，但現時並沒有足夠的在職熟練技術工人培育他們。此外，在職熟練技術工人在培育半熟練技術工人時，其生產力亦會受到影響。



議會所識別為人手短缺的工種，勞工處在諮詢勞工顧問委員會後，已於 2014 年 4 月中推出新的安排，聯同相關決策局及部門，就公營工程承建商涉及人手短缺工種的補充勞工計劃申請，加快處理事前準備工作，以減省行政上的時間，讓有確實需要的公營工程適時輸入技術工人，紓緩整體建造業對上述人手短缺工種技術工人短缺的情況。政府會與業界緊密聯繫，適時檢討此做法的成效，並按需要作出適當調整。

