

《長遠房屋策略》
2024 年周年進度報告
(2025-26 至 2034-35 年度十年期)

目的

本文件旨在更新下一個十年期（即 2025-26 至 2034-35 年度）的長遠房屋需求推算和訂定相應的十年房屋供應目標；以及闡述房屋局檢視《長遠房屋策略》（《長策》）的結果，並就優化現行房屋政策提出方向。

背景

2. 政府在 2014 年 12 月制定和公布《長策》。在《長策》下，政府採用「供應主導¹」和「靈活變通²」的原則，並確立三個主要策略性方向 –

- (a) 提供更多公共租住房屋（公屋）單位，並確保合理運用現有資源；
- (b) 提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；以及
- (c) 透過穩定的土地供應及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。

3. 根據《長策》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定**逐年延展的十年房屋供應目標**，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。這個供應目標並非按當時的土地供應量，而是根據不同需求因素的量化推算而定。

4. 這項每年進行的更新工作是一項重要的政策工具，讓政府可及早規劃，持續地發展土地及房屋，從而滿足社會的長遠住屋需要。有關工作於下文闡述。

¹ 2014 年 12 月制定和公布的《長策》提出「供應主導」的原則：由於準備土地以及在其上建設房屋需時多年，經參考過往經驗，與其在需求顯著時才覓地建屋，我們應預早籌謀，推算需求、規劃土地供應，並依據客觀的長遠房屋需求推算，有計劃地籌建公營房屋單位和推出私營房屋用地。

² 2014 年《長策》亦提出「靈活變通」的原則：參考了 1998 年長遠房屋策略發表後房屋市場起伏及其後政策大幅轉變所帶來的影響，並汲取當中教訓，我們應按實際情況的轉變，定期更新長遠房屋需求推算，並據此定期調整未來的規劃及建屋計劃。

2025-26 至 2034-35 年度房屋需求推算

房屋需求推算方法

5. 根據 2014 年 12 月公布的《長策》所採納的推算方法，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，計及下列需求因素 –

- (a) 住戶數目淨增長；
- (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³。

住戶數目淨增長

6. 由政府統計處（統計處）進行、建基於過往趨勢的家庭住戶推算，是我們評估由住戶數目淨增長所產生的整體房屋需求的基礎。統計處於 2023 年 8 月公布的家庭住戶推算，是按照新一套人口推算（涵蓋 2022 年至 2046 年）及 2021 年人口普查結果所制定的。統計處推算整體人口逐步上升，而住戶數目由 2025 年年中至 2035 年年中的淨增長約為 **197 300** 個。此數目被採納為 2025-26 至 2034-35 年度十年期的需求。

7. 一如過往的推算，我們利用計量經濟模型進行分析，量化住戶組成情況與(i)經濟表現（以實質本地生產總值增長率為代表）；和(ii)住屋市場情況（以私人單位空置率為代表）的關係，以反映住戶組成情況在不同經濟表現及住屋市場情況下的轉變。結果顯示，住戶數目淨增長介乎 183 500 至 211 100 個之間，即統計處家庭住戶推算 197 300 個住戶的 +/- 7%⁴。

³ 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) 可能會居於本港房屋單位的非本地學生；以及(c) 購入單位但沒有把單位出售或出租的非本地買家。

⁴ 根據計量經濟模型，當本地宏觀經濟表現較好或私人住宅供求情況較為寬鬆時，住戶組成的數目較高。政府經濟顧問辦公室建議在基本情景下，為了推算未來十年的住戶組成，我們假設未來十年實質本地生產總值的增幅平均每年約 3%；至於未來十年的私人住宅空置率，我們假設為過去十年（2014 至 2023 年）的平均空置率（4.0%）。這些數字在高情景及低情景分別高及低一個百分點。

受重建影響的住戶

8. 受公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，產生額外的新房屋需求。考慮到香港房屋委員會（房委會）和香港房屋協會（房協）就公營房屋單位的重建工作，以及私人市場的過往趨勢，我們估算在 2025-26 至 2034-35 年度十年期內受重建影響住戶的新增住屋需求約為 **73 800** 個單位，分項數字如下－

重建計劃	單位數目
(a) <u>公營房屋單位重建</u> (估計房委會和房協在 2025-26 至 2034-35 年度十年期內重建公營房屋的單位數目)(見下文第 9 至 11 段)	33 800
(b) <u>私人單位重建</u> (根據 2014 至 2023 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 ⁵)	40 000
總計 = (a) + (b)	73 800

9. 根據既定的方法，未來十年（涵蓋 2025-26 至 2034-35 年度期間）受公營房屋重建影響住戶的住屋需求估算方面，我們採用以下較高者－

- (a) 在**未來十年**內重建的公營房屋單位數目，根據－
 - (i) 房委會和房協**已知**的重建計劃；以及
 - (ii) 樓齡達 50 年及以上的公共租住屋邨在十年推算期末**潛在 / 可能**的重建需求；以及
- (b) 在**過去十年**已拆卸的公營房屋單位數目。

⁵ 由 2014 至 2023 年，已拆卸的私人單位數目每年平均約為 2 000 個。至於受私人重建項目影響的住戶數目，在樓齡較高的私人樓宇單位內很可能有超過一個住戶居住，故應在推算中顧及這種情況。根據市區重建局的資料，2014-15 至 2023-24 年度開展的市區重建項目中，在每個被 / 將被拆卸的私人單位中平均約有兩個住戶居住。因此，我們估計在推算期內受重建影響的住戶數目為 40 000（即 2 000 x 2 x 10）個。

10. 房委會和房協已知的重建計劃下的公營房屋單位數目估計為 **20 100** 個⁶ (第 9(a)(i)段)。在參考差餉物業估價署的數據⁷ 後，我們估計在十年推算期末時，在樓齡達 50 年及以上的公共租住屋邨住戶的新增房屋需求為 **13 700** 個⁸ (74 400 個單位的 18.4%) (第 9(a)(ii)段)。相應地，未來十年將重建的公屋單位總數估計為 **33 800** 個 (即第 9(a)(i) 段的 20 100 個 + 第 9(a)(ii)段的 13 700 個)。

11. 過去十年 (即 2014-15 至 2023-24 年度) 已拆卸的公營房屋單位數目為 8 000 個 (第 9(b)段)。根據上述第 9 段的推算方法，我們採用第 9(a)及 9(b)段的較高者，即 **33 800** 個單位，作為在 2025-26 至 2034- 35 年度因公營房屋重建而產生的預計房屋需求。

居住環境欠佳的住戶

12. 公營房屋為滿足社會住屋需要而興建，因此居於公營房屋的住戶會被視為已居於適切的居所。至於居於私營房屋的住戶，我們在推算時已考慮下列情況，以確定住戶應否在推算中界定為居住環境欠佳 –

- (a) 有關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。

13. 根據以往的做法，我們以統計處的相關統計數據／推算 (即參考統計處的人口普查／中期人口統計的數據、分間樓宇單位主題調查及相關趨勢數據) 來估計居住環境欠佳的住戶的房屋需求。最新估計居住環境欠佳的住戶的房屋需求的參考資料，是統計處分別於 2021 年及 2016 年進行的 2021 年人口普查及 2016 年中期人口統計的結果。

⁶ 根據房委會及房協轄下的已知重建項目，在 2025-26 至 2034-35 年度十年期內共約 20 100 個單位的房屋需求來自以下項目：(a)房委會馬頭圍邨 2 500 個；(b)房委會華富邨 9 350 個；(c)房委會西環邨 750 個；(d)房委會彩虹邨 2 400 個；(e)房協明華大廈 1 200 個；(f)房協漁光村 800 個；(g)房協觀塘花園大廈 2 100 個；以及(h)房協真善美村 1 000 個。

⁷ 我們參考了差餉物業估價署截至 2009 年底有關 36 000 個建於 1960 年之前 (即樓齡於 2010 年達 50 年) 的私人住宅單位拆卸情況的數據。該 36 000 個單位在 2014 至 2023 年期間每年被拆卸的單位數目約為 664 個，即十年期的拆卸率為 18.4% (即 664 個單位 x 10 年/36 000 個單位)。該 18.4% 的拆卸率用於估算樓齡達 50 年及以上的公共租住屋邨潛在／可能的重建需求。

⁸ 在未來十年，將有 29 個公共租住屋邨 (包括 22 個房委會及七個房協的屋邨) 樓齡達 50 年及以上而尚未有重建時間表，涉及單位共 74 400 個。因此，在這些公共租住屋邨內受重建影響的住戶數目估計為 13 700 (= 74 400 x 18.4%) 個。

14. 2024年《施政報告》宣布政府會以立法方式制定住宅樓宇分間單位的出租制度，即將來可出租的分間單位必須是合乎標準的「簡樸房」，並有序取締不合標的單位。政府會在2024年12月就上述出租制度開展諮詢，聽取立法會和不同持份者的意見，以制定立法內容和相關時間表。鑑於上述出租制度的最終方案目前尚未敲定，我們維持採用去年《長策》周年進度報告中推算居住環境欠佳住戶的房屋需求（即維持在**127 500**個單位），並在下一年度的《長策》更新中檢討居於分間樓宇單位住戶的估算數字。

15. 相應地，在2025-26至2034-35年度十年期的居住環境欠佳的住戶的房屋需求分項數字如下—

	居住環境欠佳的住戶類別	《長策》2022年及 2023年周年進度報告 估算數目
(a)	居於屬臨時構築物的單位的住戶	23 700
(b)	居於非住宅大廈的住戶	7 000
(c)	與其他住戶共用單位的住戶	3 200⁹
(d)	居於分間樓宇單位的住戶	93 600
	總計	127 500

其他因素

16. 除上述三個需求因素外，未來十年亦可能有一些並不涵蓋於統計處家庭住戶推算內的需求，當中包括—

- (a) 居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶¹⁰—

根據統計處的人口普查／中期人口統計及新一套人口推算中所觀察的趨勢，我們估算此類住戶的每年增幅約為**500**個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 流動居民指在統計時點之前或之後六個月期間，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身在香港。

¹¹ 在《長策》2024周年進度報告的估算中，統計處檢視並優化了居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶的方法，採納人口普查／中期人口統計及最新的人口推算數據，以能更全面及精準地反映最新的人口流動情況。

(b) 可能會居於本港房屋單位的非本地學生 –

我們估計有關房屋需求每年約為 **1 080** 個單位。此推算參考了由 2014-15 至 2023-24 年度每年平均增加約 3 600 個學生簽證；根據教育局和大學教育資助委員會的資料，約 60% 的學生（包括本科生和研究生）並非居於學院所提供的住宿舍堂／宿舍；以及假設平均兩名非本地學生共住於一個房屋單位；以及

(c) 購入單位但沒有把單位放回市場（即沒有出售或出租）的非本地買家¹² –

參考稅務局和差餉物業估價署的統計數據，我們估計由此類買家所產生的房屋需求為每年約 **1 590** 個單位¹³。

17. 假設上述過往趨勢在未來十年持續，每年由其他因素所產生的新增房屋需求估算約為 3 170 個單位（即 500 + 1 080 + 1 590），即在 2025-26 至 2034-35 年度的十年期合共 **31 700** 個單位。

總房屋需求

18. 將以上四個需求因素相加，在 2025-26 至 2034-35 年度十年期內的總房屋需求估算為 **430 300** 個單位，上限和下限分別為 444 100 和 416 500 個單位。

私營房屋市場的空置量調整

19. 由於私營房屋市場在任何時間均有若干數目的空置單位，我們需要考慮相關空置情況，以制訂總房屋供應目標。按照《長策》的既定方法，為顧及私營房屋市場的空置情況，我們會在總房屋需求的估算中**加入空置量調整**（即十年推算期內估算私營房屋空置單位數目的變化），以釐訂總房屋供應目標。

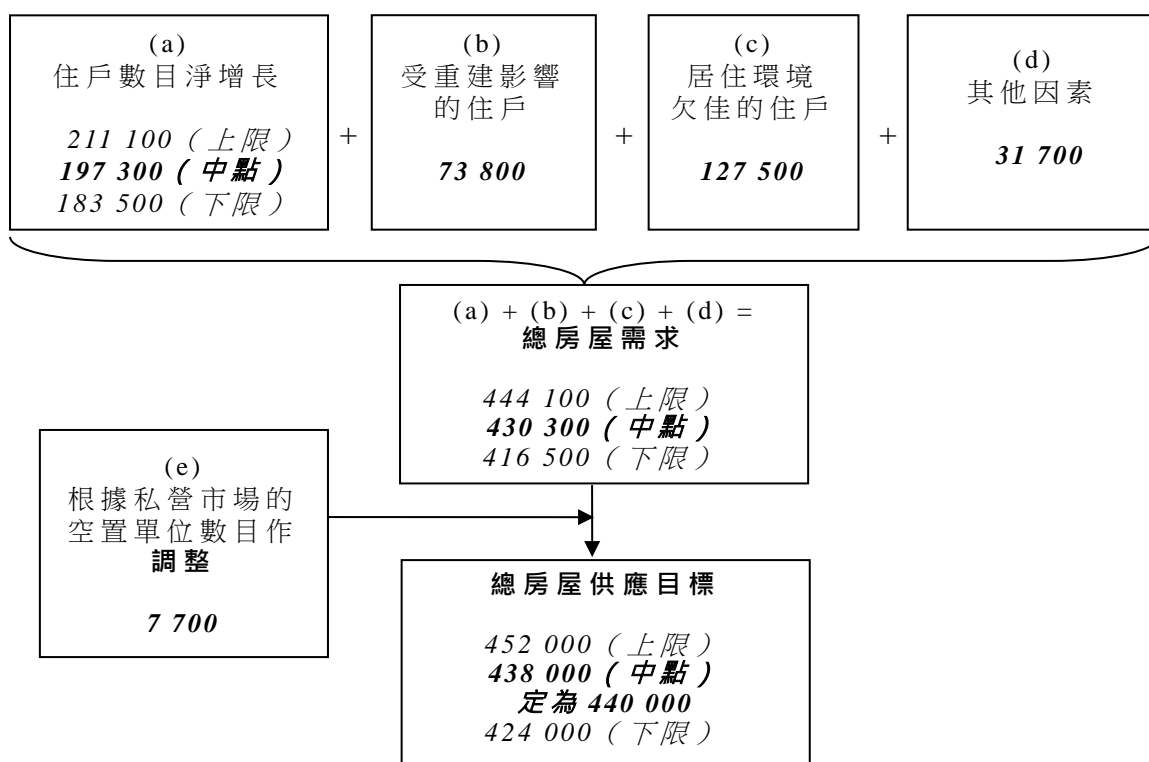
¹² 雖然這些單位由非本地買家購入後並沒有放回市場，但並不代表它們為空置單位。業主可能將單位作自住、第二居所、渡假或其他用途。

¹³ 政府在 2024-25 年度《財政預算案》宣布撤銷所有住宅物業需求管理措施。因此，在《長策》2024 周年進度報告的估算中，我們相應調整購入單位但沒有把單位放回市場（即沒有出售或出租）的非本地買家的房屋需求估算方法。根據粗略估算，非本地買家的交易活動和租戶狀況大致上會返回買家印花稅實施之前的水平。以 2014 至 2023 年加蓋印花交易每年平均宗數（稅務局提供的數據為 63 667 宗）作為粗略指標，在未來十年，非本地買家所購物業宗數約為每年 3 183 宗（粗略假設購買宗數的 5.0% 來自非本地買家）。根據非本地買家所購物業最終用作自住或空置的比率計算，我們推算在未來十年，因非本地買家沒有將所購物業放回市場所產生的房屋需求，約為每年 1 590 個單位（假設非本地買家所購物業宗數的 50% 屬這個類別）。

20. 根據差餉物業估價署在過去十年私營房屋市場的平均空置單位數目及平均空置率（即 2014 年至 2023 年分別約為 47 800 個單位及 4.0%），在 2025-26 至 2034-35 年度的十年推算期內的可置量調整為 **7 700** 個¹⁴。

十年房屋供應目標

21. 根據上文第 5 至 20 段所述的最新推算，**2025-26 至 2034-35 年度**的十年總房屋供應目標推算為 438 000 個單位（進位為 **440 000 個單位**），上限和下限分別為 452 000 和 424 000 個單位。此目標與 2023 年就 2024- 25 至 2033-34 年度十年期公布的供應目標 440 000 個單位相同。詳情表述如下－



¹⁴ 空置量調整為－

$$\begin{aligned}
 &= \text{推算期末時預計私營房屋單位總數} \times \text{過去十年的平均空置率} - \text{過去十年的平均空置單位數量} \\
 &= 1\,387\,000 \text{ 個單位} \times 4.0\% - 47\,800 \text{ 個單位} \\
 &= 55\,480 \text{ 個單位（四捨五入至 } 55\,500 \text{ 個單位）} - 47\,800 \text{ 個單位} \\
 &= 7\,700 \text{ 個單位}
 \end{aligned}$$

檢視《長策》

22. 今年是政府公布《長策》十周年的重要里程碑，為確保《長策》能與時並進，房屋局已就《長策》進行檢視，並確立繼續採取「供應主導」和「靈活變通」的原則，以及按上文第 2 段所述三個主要策略性方向，逐步扭轉供求失衡的局面。為提供更多公屋單位及資助出售單位，我們提出以下三個優化方向—

- (a) 持續以「供應主導」和「靈活變通」原則，提升房屋供應；
- (b) 完善置業階梯，促進青年置業；以及
- (c) 確保善用公屋資源，鼓勵公屋租戶上流。

持續以「供應主導」和「靈活變通」原則，提升房屋供應

23. 自 2020 年開始，政府覓得的土地已可供興建足夠的單位，滿足《長策》下的公營房屋供應目標。以上情況反映《長策》所訂立的原則和策略奏效，房屋供求失衡的局面正被逐步扭轉。展望未來，社會對房屋的需求仍然十分殷切—

- (i) 人口持續增長：根據以 2021 年為基期的人口推算，整體人口將由 2021 年的 741 萬逐漸增至 2036 年的 802 萬，平均每年增長 0.5%；
- (ii) 公屋申請：隨着房委會致力加快興建及編配單位予公屋申請者，一般申請（即家庭及長者一人申請）數目已由 2019-20 年度的高峰 153 500 宗回落約 17% 至 2023-24 年度的 127 900 宗。但截至 2024 年 6 月底，在輪候冊上仍有 123 100 宗一般公屋申請，以及 91 500 宗配額計分制下的非長者一人申請。另一方面，雖然公屋平均輪候時間已由本屆政府上任前的約六年，回落至截至 2024 年 6 月底的 5.5 年，但仍然處於一個頗高的水平；
- (iii) 資助出售單位超額認購：自房委會於 2014 年復售「居者有其屋計劃」（居屋）單位以來，居屋銷售計劃的超額申請倍數為 13 至 62 倍不等。至於由 2016 年起推行的「綠表置居計劃」（綠置居），超額申請倍數則為 12 至 33 倍；以及
- (iv) 居住環境欠佳住戶：根據 2021 年人口普查，居住環境欠佳住戶的房屋需求仍有逾 12 萬。

24. 考慮到以上的情況，我們認為應繼續採用「供應主導」和「靈活變通」原則，持續提升房屋單位供應。

公私營房屋總供應目標的比例

25. 自 2018 年《長策》年度更新以來，我們把公私營房屋新供應比例由 60:40 調整至 70:30。為了平衡政府大幅增加公營房屋供應以滿足社會需求的承擔和社會對私營房屋的需求，政府會把 2025-26 至 2034-35 年度十年期的公私營房屋新供應比例維持在 70 : 30。按此，在總房屋供應目標 440 000 個單位中，公營房屋供應目標為 308 000 個單位，私營房屋供應目標為 132 000 個單位。

26. 但與此同時，我們會繼續密切留意社會、經濟及市場情況和房屋需求等因素，在每年進行的《長策》更新工作中檢視公私營房屋新供應比例，以適時作出調整。

2025-26 至 2034-35 年度房屋供應推算

公營房屋

27. 在未來十年（即 2025-26 至 2034-35 年度），政府已覓得足夠土地，可滿足上文第 25 段所述的 308 000 個公營房屋單位供應目標。在規劃公營房屋發展時，政府會保持足夠彈性，以確保未來的公營房屋建屋量可以因應實際情況的轉變，而適時作出相應調整。

28. 截至 2024 年 9 月底，在 2025-26 至 2029-30 年度的五年期內，房委會和房協的公營房屋預計總建屋量約為 158 600 個單位，包括約 102 800 個公屋 / 綠置居單位和約 55 800 個其他資助出售單位。上述的預計建屋量與之前四個五年期（即由 2021-22 年度起計的五年期）相比，大致見持續增長－

	房委會建屋量 (公屋 / 綠置居 + 其他資助出售單位)	房協建屋量 (公屋^ + 資助出售單位^)	總建屋量 (公屋 / 綠置居 + 其他資助出售單位)
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)

註：由於四捨五入關係，數字相加未必等於總數。

^ 房協並沒有興建綠置居。

29. 未來十年的公營房屋單位供應主要來自北部都會區（包括古洞北／粉嶺北新發展區、洪水橋／廈村新發展區及元朗南發展區）、東涌新市鎮擴展、啟德發展區及其他用地改劃等。政府會善用珍貴的土地資源，通過優化發展潛力（例如在可行和適當的情況下提高地積比率和建築高度），以增加公營房屋建屋量。

30. 然而，造地建屋需要一定時間，所需程序及發展流程皆具挑戰性。第一個五年期的項目大多在興建中或已經在「造地」的較後階段，有關項目的落成時間表相對比較確實。至於計劃在第二個五年期落成的項目，大部分用地處於造地／研究階段，能否用於興建公營房屋取決於可否如期完成所需程序（例如改劃、地區諮詢、基礎建設、收地、清拆、重置受影響設施、立法會撥款批核、地盤平整等），其發展時間較為浮動。政府相關部門正致力在可行的情況下，按項目的優次緩急調整推展安排。

私營房屋

31. 私營房屋方面，政府未來五年會準備好可通過賣地及鐵路物業發展為市場提供可興建約 **80 000 個單位** 的土地；再加上市區重建局項目和其他私人土地發展項目，將可滿足在 2025-26 至 2034-35 年度十年期內 132 000 個單位的私營房屋的供應目標。政府會朝着《長策》下的私營房屋供應目標，繼續留意市況，並綜合考慮不同來源的供應，為每個季度作出合適的賣地安排，有節有度地向市場推出土地供發展房屋之用。

32. 至於較短期的私營房屋供應，根據 2024 年 9 月底的最新推算，**未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量**預計約為 **108 000 個單位**。

完善置業階梯，促進青年置業

33. 正如行政長官在《2024 年施政報告》所述，在政府不懈努力下，公營房屋落成量已開始扭轉「頭輕尾重」的情況。連同「簡約公屋」在內，未來五年（即 2025-26 至 2029-30 年度）總體公營房屋供應量將達 189 000 伙，較本屆政府上任時的五年期（即 2022-23 至 2026-27 年度），增加約 80%。隨着增加土地房屋供應的措施初見成效，我們會進一步完善置業階梯，回應市民置業需求。

34. 一個穩健的房屋階梯，既可為基層及低收入家庭提供住房安全網，也能讓經濟條件許可的人士在房屋階梯上拾級而上。政府一直致力完善房屋階梯，透過提供不同種類的資助出售單位，其中包括「租者置其屋計劃」、綠置居、居屋和「港人首次置業項目」等，以回應不同收入家庭的置業願望。隨着多年來香港所經歷的社會經濟環境變遷，政府已建構符合香港實際情況的房屋階梯，各個階梯在定價及目標受惠群組等方面，均有清晰的定位。

調整公營房屋供應目標中的比例

35. 隨着土地房屋的供應更為穩定和整體公營房屋供應的提升，我們相信在長遠而言公屋輪候時間將會有明顯改善。在此基礎上，我們會有更大空間提高公營房屋中資助出售單位的比例，進一步滿足市民的置業需求。

36. 就此，政府會重整公營房屋供應的布局，積極檢視未來十年（即 2025-26 至 2034-35 年度）中後期落成的公營房屋項目，逐步提升資助出售單位的供應以增加市民置業的機會。近年，公屋／綠置居與其他資助出售單位的比例維持在 70 : 30；在未來十年（即 2025-26 至 2034-35 年度），房委會將會以邁向 **60:40** 的比例作為規劃基礎，興建公屋／綠置居和其他資助出售單位。相應地，308 000 個單位的公營房屋供應目標會分為 **185 000 個公屋 / 綠置居單位及 123 000 個其他資助出售單位**。

37. 與上一個十年期（即 2024-25 至 2033-34 年度）的資助出售單位供應目標（即 92 000 個單位）比較，如在下一個十年期（即 2025-26 至 2034-35 年度）內資助出售單位供應達標的話，資助出售單位供應會增加約 31 000 個，但實際的建屋量取決於可否如期完成所需程序（例如改劃、基礎建設、收地、清拆、重置受影響設施、立法會撥款批核、地盤平整等）。此外，各房屋類別的供應量亦取決於個別用地的條件和發展限制等因素。

協助青年置業

38. 青年是社會的未來和希望，房屋局一直鼓勵青年循房屋階梯上流。鑑於公屋資源有限，房委會的公屋編配政策是優先照顧一般申請者（即家庭申請者及長者一人申請者）。就此，房委會於 2005 年 9 月起實施「配額及計分制」。非長者一人申請者獲編配公屋的優先次序，取決於他們在「配額及計分制」計分制下所累積的總分數而定。一般而言，在「配額及計分制」下，較年長人士會較快獲得編配，故即使青年人剛滿 18 歲便申請公屋，他們仍需要等候一段頗長時間方可獲編配公屋單位。過去五年（即 2019-20 至 2023-24 年度），獲編配入住公屋的非長者一人申請者的平均年齡為 57 歲，最年輕獲編配申請者的年齡介乎 47 歲至 52 歲之間。

39. 事實上，近年「配額及計分制」下的非長者一人申請者數目呈下降趨勢，在過去五年（即 2019-20 至 2023-24 年度），非長者一人申請由 103 600 宗下降 11% 至 92 300 宗；當中 30 歲以下非長者一人申請的跌幅更為明顯，由 44 000 宗減少約 21% 至 34 600 宗。但在資助出售單位方面，自政府在 2014 年復售居屋單位以來，40 歲以下青年買家的比例由「出售居屋單位 2014」的約三分之一，增加至「出售居屋單位 2022」的逾四成。

40. 為配合政府鼓勵生育的政策目標，房委會亦已由「出售居屋單位2024」起於資助出售單位銷售計劃中實施「家有初生優先選樓計劃」，增加合資格家庭（包括年輕家庭）購買資助出售單位的機會。然而，由於過往土地供應的不足和不平均，不少青年人在置業方面仍然面對困難。對於中低收入青年人及年輕家庭而言，資助出售單位是他們自置居所的第一步。就此，房委會會從以下方面**檢視現行與資助出售單位相關的政策**，以更適切地滿足青年的置業需求—

- (i) 於資助出售單位銷售計劃中，為白表青年家庭及一人申請者分派多一個抽籤號碼，以增加青年家庭及一人申請者成功購買資助出售單位的機會；
- (ii) 增加「白表居屋第二市場計劃」的配額，並為青年申請者設立專屬配額；以及
- (iii) 優化現行資助出售單位銷售計劃的抽籤安排，增加屢次向隅者成功購置資助出售單位的機會。

41. 在整體公營房屋供應增加、資助出售單位比例上調，以及上述聚焦協助青年置業的安排下，我們相信能提升青年成功置業的機會。

確保善用公屋資源，鼓勵公屋租戶上流

持續打擊濫用公屋

42. 確保合理運用現有的公屋資源是《長策》下的其中一個策略性方向。除新建的公屋單位外，房委會從現有公屋租戶回收的公屋單位亦是重要的公屋單位供應來源。過去多年，房委會一直不遺餘力，採取多管齊下及風險為本的措施，透過預防偵察、調查行動、宣傳教育等工作，全方位打擊濫用公屋行為，從而確保珍貴的公屋資源能更聚焦地分配給最有迫切住屋需要的人士。

43. 在2023年，房委會通過一系列新措施，優化「富戶政策」和「加戶政策」，進一步加強打擊濫用公屋。在房委會持續打擊濫用公屋的努力下，於2022-23至2023-24年度，因租戶濫用公屋和違反租約或房屋政策而收回的單位合共約5 000個單位，已經等同興建一條中型屋邨的單位數目。

44. 為確保善用公屋資源以及達致加快公屋單位流轉的目標，房委會將會加強與內地部門／機構溝通，以便獲取租戶有關擁有內地物業的資料，以採取適切的跟進行動。此外，房委會亦將會推出「善用公屋資源獎勵計劃」，為提供確切情報舉報濫用公屋的實名舉報人士提供獎賞，務求提升打擊濫用公屋的成效。

檢視「富戶政策」

45. 按照房委會現行的「富戶政策」，公屋租戶在公屋住滿十年，每兩年須申報家庭入息、資產，及有否於香港擁有私人住宅物業。如公屋租戶的家庭入息超過現行公屋入息限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額的 100 倍，便須遷出其公屋單位¹⁵。截至 2024 年 8 月底，房委會轄下約有 43 800 個「富戶」（佔整體公屋租戶約 5.4%），當中有約 37 900 戶及約 5 800 戶分別正繳交倍半及雙倍淨租金，另有約 110 戶正繳交市值租金。

46. 社會上有意見指目前「富戶政策」下的入息限額較為寬鬆，令經濟條件較佳的「富戶」仍然選擇居於公屋，窒礙公屋單位的流轉。為確保公屋資源的合理分配，房委會會**全面檢視「富戶政策」下的入息限額，並要求有能力負擔租住甚或購置私營房屋單位的公屋租戶，遷出其公屋單位。**

47. 此外，在現行「富戶政策」下，家庭入息超逾現行公屋入息限額兩倍但不高於三倍的住戶，須繳交倍半淨租金／暫准證費另加差餉；而家庭入息超逾現行公屋入息限額三倍但不高於五倍的住戶，則須繳交雙倍淨租金／暫准證費另加差餉。為進一步確保公屋資源的合理運用，房委會會**檢視「富戶政策」，並考慮按「能者多付」的原則，增加「富戶」所須繳交的額外租金。**

調整居屋綠表及白表申請者的比例

48. 另一方面，透過鼓勵有能力的公屋租戶置業，亦可加快公屋單位的流轉，因成功置業的公屋租戶會騰空他們原本居住的公屋單位予其他在公屋輪候冊上更有需要的家庭入住。單以「出售居屋單位 2022」為例，約 95% 的綠表申請者為房委會現有公屋租戶，在他們購買居屋單位後，共釋放出約 3 300 個公屋單位予輪候冊上的申請者。就此，房委會會**調整居屋銷售計劃中綠表和白表申請者的比例**，為綠表申請者提供更多購買資助出售單位的機會，以鼓勵他們置業。

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。