

《長遠房屋策略》
2025 年周年進度報告
(2026-27 至 2035-36 年度十年期)

目的

本文件旨在更新下一個十年期（即 2026-27 至 2035-36 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《長遠房屋策略》（《長策》）下各主要範疇的最新推行情況。

背景

2. 政府在 2014 年 12 月制定和公布《長策》，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. 在《長策》之下，政府會按照上述原則及方向，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**。更新的需求推算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興建房屋需時多年，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。

2026-27 至 2035-36 年度房屋需求推算

十年房屋需求推算

5. 根據最新推算，2026-27 至 2035-36 年度的十年總房屋需求為 410 500 個單位，上限和下限分別為 424 100 和 396 900 個單位。推算詳情載於附件第 1 至 14 段。

2026-27 至 2035-36 年度房屋供應目標

十年房屋供應目標

6. 總房屋供應目標按長遠房屋需求推算，旨在滿足社會的長遠住屋需要，讓所有住戶均可居於適切居所。經私營房屋空置量調整，**2026-27 至 2035-36 年的十年總房屋供應目標為 420 000 個單位**。推算詳情載於附件第 15 至 17 段。

7. 在本屆政府全力「提速、提量、提質、提效」的不懈努力下，公營房屋供應「頭輕尾重」的情況已徹底被扭轉，可加快滿足市民的住屋需求。事實上，我們提升公營房屋供應的努力已取得實質成果。自本屆政府上任以來，已有超過 103 000 個家庭獲安排入住公屋或購買由香港房屋委員會(房委會)和香港房屋協會(房協)出售的資助出售單位，數字較上一個三年期(即 2019 年 7 月至 2022 年 6 月)的約 68 500 個家庭大幅增加約五成。隨着本屆政府致力增加土地和房屋供應，中低收入家庭將有更多機會自置居所。此外，政府會繼續致力在未來五年(即 2026-27 至 2030-31 年度)每年平均提供超過 30 000 個公營房屋單位，是過去二十四年來的新高。

公私營房屋總供應目標的比例

8. 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**。這個比例會在 **2026-27 至 2035-36 年度**的十年期維持，以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。按此，在總房屋供應目標 420 000 個單位中，**公營房屋供應目標為 294 000 個單位，私營房屋供應目標為 126 000 個單位**。

公營房屋供應目標中的比例

9. 在《長策》2024 年周年進度報告中，我們公布未來十年的公營房屋以逐步邁向 **60:40** 的比例作為規劃基礎，興建公屋／「綠表置居計劃」(綠置

居)單位和其他資助出售單位,以增加市民置業的機會。在未來十年(即 2026-27 至 2035-36 年度),我們會繼續向這個方向推進。相應地,294 000 個單位的公營房屋供應目標會分為 **176 000 個公屋 / 綠置居單位及 118 000 個其他資助出售單位**。

2026-27 至 2035-36 年度房屋供應推算

公營房屋

10. 在未來十年(即 2026-27 至 2035-36 年度),政府已覓得足夠土地,可滿足上文第 8 段所述的 294 000 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。

11. 截至 2025 年 9 月底,在 **2026-27 至 2030-31 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 **169 500 個單位**,包括約 **110 600 個公屋 / 綠置居單位和約 58 900 個其他資助出售單位**。與本屆政府上任時的五年期相比,「居者有其屋計劃」(居屋)單位的供應比當時預計的大幅增加約 50%。

12. 上述的預計總建屋量與之前四個五年期(即由 2022-23 年度起計的五年期)相比,持續有所增長—

	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)
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)

(根據 2025 年 9 月的預測)

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。

13. 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／厦村新發展區及元朗南發展區）、東涌新市鎮擴展、啟德發展區、公共屋邨重建及其他用地改劃等。政府會善用珍貴的土地資源，通過全面規劃和因地制宜的設計，優化發展潛力，以確保公營房屋建屋量可滿足《長策》估算的需求。

14. 第一個五年期的項目約九成已經進入建築階段，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，由於造地建屋需要一定時間，所需程序及發展流程皆具挑戰性，大部分用地仍處於造地／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。政府相關部門正進一步提升發展公營房屋的成本效益，並按項目的優次緩急調整推展安排。

私營房屋

15. 私營房屋方面，未來十年私營房屋供應目標為 126 000 個單位。政府未來十年會有足夠土地滿足上述目標，並會有節有度及務實地部署推出的步伐。除了政府賣地項目外，其他私營房屋土地來源包括鐵路物業發展項目、市區重建局（市建局）項目及私人發展項目。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。

16. 至於較短期的私營房屋供應，根據 2025 年 6 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 101 000 個單位。**

優化《長策》方向

17. 2024 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，房屋局在去年《長策》的年度更新中，已就《長策》進行全面檢視，並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) 確保善用公屋資源，鼓勵公屋租戶上流；以及
- (c) 完善置業階梯，促進青年置業。

持續以「供應主導」和「靈活變通」原則，提升房屋供應

18. 正如上文第 7 段所指出，本屆政府積極推展多項針對公營房屋供應「提速、提量、提質、提效」的措施，以縮短輪候公屋的時間。我們的目標是在 2026-27 年度把公屋綜合輪候時間由 2022 年年中的 6 年降至約 4.5 年。為了填補短期公營房屋供應不足的缺口，行政長官在《2022 年施政報告》中宣布推出創新的 30 000 個「簡約公屋」單位。「簡約公屋」自公布至今一直全速有序推展，現時全部 13 個「簡約公屋」項目的設計及建造工程已經開展並陸續完成，首兩個位於元朗攸壘路及牛頭角彩興路的項目已全數入伙。截至 2025 年 8 月底，已有超過 4 100 個一般申請者及約 260 個非長者一人申請者獲安排入住「簡約公屋」。我們會繼續積極推展餘下的「簡約公屋」項目，在 2025 年第四季將會有另外約 5 060 個單位落成，並會分階段入伙。換句話說，在公布政策後僅約三年多的時間，已有約 9 500 個「簡約公屋」單位落成啟用，足見本屆政府對解決市民住屋問題的決心和執行力。至於餘下約 20 500 個單位預計於未來兩年落成，逐步邁向在 2027-28 年度前完成興建約 30 000 個「簡約公屋」單位的目標，為有迫切住屋需要，又或居住於不適切居所的市民，提供更多即時改善生活環境和質素的住屋選擇。

19. 另一方面，政府亦繼續推動過渡性房屋發展，向非政府機構提供工程撥款，為有需要的人士提供短期居所，同時亦能讓有關臨時短期用地及建築物發揮更大價值。我們已落實提供 21 000 個過渡性房屋單位，超出原來 20 000 個單位的目標。截至 2025 年 8 月底，過渡性房屋項目已有約 18 400 個單位投入服務。而根據最新工程進度，我們預計約有 2 700 個單位會在今明兩年內陸續落成。

20. 公營房屋供應的提升，令無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭可以更快「上樓」。事實上，公屋綜合輪候時間已由 2022 年 3 月底的 6.1 年回落至截至 2025 年 6 月底的 5.1 年，縮短了整整一年，亦屬 2018 年第一季以來的新低；在同一期間，長者一人申請者的綜合輪候時間亦由 4.1 年下降整整一年至 3.1 年。隨着各個公屋及「簡約公屋」項目陸續落成，公屋綜合輪候時間會逐步下降，並朝着於 2026-27 年度下降至約 4.5 年的目標邁進。

21. 自本屆政府上任以來（即自 2022 年 7 月至 2025 年 6 月期間），已有超過 65 000 戶申請者獲安排入住傳統公屋或「簡約公屋」。截至 2025 年 6 月底，獲安排入住「簡約公屋」的一般申請者的輪候時間平均為 2.3 年，明顯低於公屋綜合輪候時間的 5.1 年，這反映「簡約公屋」可以更快地改善公屋申請者的生活環境和質素，亦有助減輕他們的租金開支。以牛頭角彩興路「簡約公屋」項目為例，約七成已入住該項目的居民原先居住在不適切住房（例如「劏房」、天台屋和床位等）。隨着我們採取多管齊下的方法加快公屋單位流轉，輪候公屋的一般申請者數目已由 2020 年 9 月底最高位的 156 400 宗大幅下降超過 40 000 宗，至 2025 年 6 月底的約 115 700 宗，減幅達 26% 之多，有關數字清楚反映了政府近年逐步消化輪候公屋隊伍的努力。

確保善用公屋資源，鼓勵公屋租戶上流

22. 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。本屆政府上任以來（即 2022 年 7 月至 2025 年 6 月），房委會已從多個渠道（包括戶主購置資助出售單位後遷出、離世或入住安老院舍等原因而自願交回單位、扣分而被終止租約或因濫用公屋被要求遷出等）回收超過 56 000 個公屋單位。

23. 為加快公屋單位流轉，房委會資助房屋小組委員會在 2025 年 3 月通過收緊「富戶政策」，當中的主要措施包括提高公屋富戶的額外租金及降低遷出水平，以減少對富戶的資助，並透過多項措施鼓勵他們上進上流。

24. 另一方面，房屋局於 2025 年 4 月向立法會提交了《2025 房屋（修訂）條例草案》，以引入嚴重濫用公屋的新罪行、賦權獲授權人員要求可疑人士提供個人資料和延長虛假陳述、拒絕提供資料及非法讓與罪行的檢控時效。《2025 房屋（修訂）條例草案》已於 2025 年 6 月獲立法會通過，而上述罪行將於 2026 年 3 月 31 日起正式生效。

完善置業階梯，促進青年置業

25. 青年是社會的未來和希望，房屋局一直鼓勵年青人把握時光，努力工作，累積經驗及儲蓄，從而按自己的能力選擇合適的房屋階梯上流。在過去十年，我們留意到年青人對公屋的需求呈明顯下降趨勢，在「配額及計分制」下的非長者一人申請者的數目已由 2015 年 12 月底最高位的約 143 700 宗大幅下跌 40%至 2025 年 6 月底的約 86 100 宗。在同一期間，年齡為 30 歲以下的非長者一人申請的跌幅更為明顯，由 74 500 宗下跌超過 57%至 31 400 宗。這說明了我們一方面在消化輪候公屋的隊伍，而另一方面很多青年人亦看到有更好的住屋選擇，直接踏上更好、更適合自己的置業階梯。

26. 我們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，回應不同收入家庭的置業願望，鼓勵各個階層的市民按自己的能力上進上流。對於未能負擔私樓的年青人而言，資助出售單位正正是他們實現置業夢想的第一步。事實上，在各資助出售單位的買家中，40 歲以下青年一直佔較大比例。舉例而言，成功購買一手居屋單位的申請者有近一半是 40 歲以下青年；另外，約 80%的「白表居屋第二市場計劃」（白居二）買家是 40 歲以下。

27. 我們已推出下列多項政策措施，從供應、銷售以及財務安排多方面協助市民（特別是青年人）實現置業夢想—

增加資助出售單位供應

28. 在供應方面，行政長官已在《2024 年施政報告》中公布，房委會會調整公屋（包括綠置居）單位和其他資助出售單位的比例，在十年內由 70:30 逐步調整至 60:40，增加資助出售單位的供應。在未來五年（2026-27 至 2030-

31 年度)，除了約 110 600 個公屋／綠置居單位外，房委會和房協亦將會有約 58 900 個其他資助出售單位落成，以滿足市民的置業需求。

完善資助出售單位銷售安排

29. 與此同時，為增加青年成功購買資助出售單位的機會，房委會會由下一期居屋起為 40 歲以下申請購買居屋單位的白表青年家庭及一人申請者分派多一個抽籤號碼；而在第二市場方面，房委會亦已由「白居二 2024」起，大幅增加 1 500 個配額至 6 000 個，並將新增配額全數撥予 40 歲以下的青年家庭及一人申請者。「白居二 2024」的所有申請中，超過八成為選擇參加「青年計劃（白居二）」的青年申請者，反映有關計劃深受青年人歡迎。有見及此，行政長官亦剛於《2025 年施政報告》中公布再次增加 1 000 個「白居二」配額，詳情見第 40 段。

完善按揭貸款安排

30. 另外，房委會於 2024 年放寬資助出售單位的按揭貸款安排，包括將按揭保證期由最長 30 年延長至最長 50 年，及將按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年，以便一、二手買家向參與提供該等單位按揭貸款的銀行和認可財務機構取得按揭貸款。在有關安排落實後，剩餘按揭保證期超過十年的居屋／綠置居單位由約 14% 大幅增至約 98%。截至 2025 年 6 月，二手資助出售單位平均每月成交宗數約 360 宗，比落實前 12 個月的平均每月成交宗數約 230 宗，顯著上升約六成。此外，第二市場按揭還款期由最長 25 年延長至最長 30 年後，於第二市場購買資助出售單位而申請按揭的買家當中，有超過一半的個案的還款期為 25 年或以上。由此可反映上述措施成功活化第二市場和促進第二市場資助出售單位的流轉。

設立「港人首次置業」項目

31. 政府亦透過「港人首次置業」（「首置」）項目，協助既不符合申請居屋資格、又未能負擔私營房屋的人士，回應他們的置業期望。除了市建局首兩個已推售的「首置」項目（即「煥然懿居」第一和第二座，以及「煥然懿居」第三座）共售出超過 600 個「首置」單位，政府亦正推展另外數個「首置」項目。而過去所推售「首置」單位的申請人以及最終買家有大約八成半是 40 歲或以下青年。我們相信這項措施可以協助另外一批收入較高但仍未能負擔私營房屋的中層青年人置業，給他們更多不同的選擇。

其他措施

32. 因應整體樓市情況的變化，本屆政府自 2024 年 2 月起撤銷所有住宅物業需求管理措施；香港金融管理局亦自 2024 年 10 月起修訂了物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，將最高物業按揭成數和「供款與入息比率」上限回復至 2009 年開始實施逆周期措施以前的水平，即不論物業價值，按揭成數上限一律調整至七成，供款與入息比率上限一律調整為五成，便利不

同置業需要的人士。個別人士更可按自身需要，透過按揭保險計劃借取高成數的按揭貸款，其中有固定收入的首次置業人士購置價格為 1 000 萬港元或以下的物業，按揭成數可高達九成，大大減輕首期負擔。

33. 此外，為減輕購買較低價值物業人士的負擔，政府自 2025 年 2 月 26 日起調整買賣或轉讓住宅及非住宅物業須繳付的從價印花稅的稅階，將徵收 100 元印花稅的物業價值上限由 300 萬元提高至 400 萬元。就資助出售單位而言，由於絕大部分定價都低於 400 萬元，因此更多買家能受惠於上述印花稅調整措施，最多可以節省達 5 萬 9 千多元。根據稅務局的資料，由 2025 年 3 月至 7 月，住宅物業價值在 300 萬元以上至 400 萬元之間加蓋印花的買賣合約共約 6 400 宗，相比去年同期（2024 年 3 月至 7 月）的約 3 400 宗，顯著上升超過九成。

展望將來

34. 由於逐年延展的十年總房屋供應目標的推算模式涉及多個變數，我們會繼續密切留意不斷演變的環境，考慮如何適切地在每年的推算方法及供應目標中反映最新的發展。與此同時，我們亦會繼續在《長策》每年的更新工作中，檢視上文第 8 及第 9 段所述的房屋供應目標比例。

《2025 年施政報告》的主要房屋措施

35. 本屆政府十分重視市民的住屋需要，在行政長官的帶領下，我們採取多管齊下的方式優化基層住屋保障，當中包括加速興建公營房屋、推出創新「簡約公屋」和打擊濫用公屋等。公營房屋在供應持續增加的情況下，政府有條件加大力度協助不同階層市民安居樂業。行政長官已在《2025 年施政報告》中進一步宣布一系列房屋措施，為本港未來的房屋政策勾劃以下重要方向：

- (a) 鼓勵市民循房屋階梯上進上流；
- (b) 善用現有公營房屋資源；
- (c) 進一步提升建造成本效益，確保公營房屋計劃順利推行；以及
- (d) 推動落實「簡樸房」規管制度。

鼓勵市民循房屋階梯上進上流

36. 一個豐富而合理的房屋階梯，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進上流。政府一直致力完善及豐富房屋階梯，透過提供不同種類的資助出售單位，回應不同收入家庭的置

業願望。隨着公營房屋供應增加，行政長官在《2025年施政報告》宣布以下措施，形成一套組合拳，協助在不同階段的市民踏上置業階梯—

協助公屋租戶購買資助出售單位

37. 為鼓勵公屋租戶上進上流，房委會早前已通過由下一期居屋銷售計劃起，將綠白表的配額比例調升至 50：50，協助更多公屋租戶變成業主，同時讓原有公屋流轉給輪候申請人，達致一舉兩得。而在整體居屋供應大幅增加約 50%的前提下，無論綠表或白表人士購買居屋的機會均顯著上升。

提升居屋和綠置居面積較大單位的比例

38. 因應市民的需求，房委會在規劃第二個五年期（即 2031-32 至 2035-36 年度）起落成的公營房屋項目時，已在可行的情況下增加單位室內樓面面積約 10%。同時，因應不少家庭對面積較大的單位有熱切需求，由第二個五年期起，房委會將增加居屋和綠置居面積較大單位的比例。另一方面，為讓市民住得更寬敞一些，房委會正落實《2022年施政報告》中公布新建單位面積「封底」的安排，所有於 2026-27 年度起落成的資助出售單位一般實用面積不少於 26 平方米。

放寬房委會新出售資助出售單位的轉讓限制年期

39. 為便利業主補價循置業階梯向上流動及促進單位流轉，由下一期推出的居屋及綠置居銷售計劃開始，房委會資助出售單位於公開市場的轉讓限制年期將由現時首次轉讓日期起計 15 年，降低至 10 年。

優化白居二的安排

40. 為增加白表人士透過二手市場購買未補價資助出售房屋的機會，房委會由下一期「白居二」起，再增加 1 000 個配額，總數達 7 000 個；1 000 個新增配額的其中一半會撥予 40 歲以下青年家庭及一人申請者。此外，為避免白居二配額因個人意願轉變而被浪費，房委會發出批准信的數額將適量大於白居二配額，讓購買單位的配額得以盡用。

善用現有公營房屋資源

41. 在鼓勵市民循房屋階梯上進上流的同時，促進公營房屋資源的合理及有效運用也十分重要。為此，行政長官同時在《2025年施政報告》宣布以下措施—

推出房委會資助出售單位長者業主樓換樓計劃

42. 為促進資助出售單位的流轉及協助長者獲得額外現金作生活費，我們將會容許年滿六十歲擁有房委會資助出售單位業權滿十年的業主，可在第二

市場出售原有單位後，免補價購買一個面積較小或地區較偏遠的單位。有關計劃亦可騰出面積較大或位處市區單位讓有需要家庭申請購買。

放寬未補價資助出售單位出租限制

43. 房委會及房協將會推出共有 3 000 個名額的先導計劃，容許擁有資助出售單位十年或以上的業主在繳付出租准許費後將其未補價的單位出租予合資格的白表申請者，在給予業主彈性的同時，亦給予白表人士更多的租盤選擇。

進一步提升建造成本效益，確保公營房屋計劃順利推行

44. 本屆政府上任後不斷精簡法定程序和行政流程，降低建造成本，我們會採取措施繼續精簡流程，並確保公營房屋計劃順利推行，當中的措施包括—

加強跨部門協作

45. 房屋署將設立「項目促成辦公室」，就公營房屋工程協調各部門，以更高成本效益和良好溝通加快完成工作，並全面檢視項目規劃、設計以至施工各階段的流程，亦會研究、統籌及推進精簡審批及控制建築成本的優化措施。與此同時，房屋局已實行目標導向的時間管控方法，為工程的完成日期訂立目標時間，「倒逼」各建屋環節加快落成。為縮短建造時間，房委會在政府進行「造地」的同時，進行前期籌建工作，以便在土地移交房委會後即可動工；並透過嚴謹的合約監管、預警及報告機制，密切監督承建商的項目工程進度。

善用科技

46. 房屋署已利用自主研發的「BIM 系統化地基工程設計」(BIMSAFD) (「智精樁」)，自動生成樁基設計方案，進一步節省建築成本。

精簡審批流程

47. 房屋局亦已設立標準建築物料資料庫，涵蓋鋁窗、間隔牆等常用物料，承建商如採用資料庫內物料，最快一個月內完成審批；並研究在建築物料審批時認可更多地區的標準，促進內地及海內外優質且具成本效益的建築物料於本地應用；在申請「佔用許可證」時，於超過一半的項目進行預先巡查，加快項目審批流程至十個工作天內。

重建公屋

48. 房委會將於今年內公布馬頭圍邨及西環邨的重建計劃。另外，行政長官亦在《2025 年施政報告》中邀請房委會在正進行及規劃中的 11 個重建計

劃外，按四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力等合適條件下，研究重建最舊的公共屋邨模範邨，並於 2026-27 年度公布初步結果。

推動落實「簡樸房」規管制度

49. 行政長官在《2024 年施政報告》中宣布以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，日後住宅樓宇分間單位須滿足相關的最低標準並獲認證為「簡樸房」方可合法出租，以確保相關分間單位能提供安全、衛生和合理的居住環境。就此，房屋局在 2024 年 12 月進行了為期兩個月的持份者諮詢，並分別在 2024 年 12 月及 2025 年 3 月諮詢立法會房屋事務委員會，委員會和持份者普遍支持「簡樸房」規管制度建議方案。其後，房屋局在取得行政會議批准後，於 2025 年 7 月初向立法會提交為「簡樸房」規管制度提供法律基礎的《簡樸房條例草案》，相關法案委員會的審議工作於 2025 年 8 月初完成。《簡樸房條例草案》於 2025 年 9 月 26 日獲立法會三讀通過，而《簡樸房條例》將於 2025 年 10 月 3 日刊憲，並將在 2026 年 3 月 1 日生效。在《簡樸房條例》生效當日，房屋局會為現存住宅樓宇分間單位進行登記並給予寬限期進行改建以符合居住環境最低標準，並同步接受「簡樸房」的認證申請，逐步有序取締劣質「劏房」。

房屋局

2025 年 9 月

2026-27 至 2035-36 年度十年期

房屋供應目標推算

總房屋需求推算 (410 500 個單位)

根據 2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》(《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。

A. 住戶數目淨增長 (194 000 個單位)

2. 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。根據統計處於 2023 年 8 月公布最新一套的家庭住戶推算⁴，由於整體人口逐步增長，估計住戶數目由 2026 年年中至 2036 年年中的淨增長約為 **194 000** 個。此數目被採納為 2026-27 至 2035-36 年度十年期的需求。

3. 一如過往的推算，我們利用計量經濟模型的方法，量化分析住戶組成情況與(a)經濟表現(以實質本地生產總值增長率為代表)；和(b)住屋市場情況(以私人單位空置率為代表)的關係，以模擬住戶組成情況在不同經濟表

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 於 2023 年 8 月公布的家庭住戶推算，是統計處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。有關推算數字已顧及編製時可得的最新資料，以考慮在推算期內各項吸納人才和輸入勞工計劃的影響。

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 180 400 至 207 600 個之間，即統計處家庭住戶推算 194 000 個住戶的+/- 7%⁵。

B. 受重建影響的住戶 (52 500 個單位)

4. 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 2026-27 至 2035-36 年度十年期內受重建影響住戶的新增住屋需求約為 **52 500** 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 2026-27 至 2035-36 年度十年期內重建公營房屋的單位數目)(見下文第 5 至 7 段)	30 300
(b) <u>私人單位重建</u> (根據 2015 至 2024 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 ⁶)	22 200
總計 = (a) + (b)	52 500

5. 根據既定的方法，未來十年（涵蓋 2026-27 至 2035-36 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

⁵ 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，一般情況下住戶組成的數目會較高。在設定基本情景時，我們參考了過往實質本地生產總值的長期增長趨勢和長期私人住宅空置率。在高情景和低情景中，這些變量較基本情景下的假設分別高一個百分點和低一個百分點。

⁶ 由 2015 至 2024 年，已拆卸的私人單位數目每年平均為 1 431 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。根據市建局的資料，2015-16 至 2024-25 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 1.55 個住戶居住。以此為基準，我們估計在推算期內受重建影響的住戶數目為 22 200（即 1 431 x 1.55 x 10）個。

(ii) 公共租住屋邨**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。

6. 房委會和房協已知的未來十年重建計劃下的公營房屋單位數目估計為 **23 000** 個⁷(第 5(a)(i)段)。在參考差餉物業估價署就相關私人住宅單位的拆卸數據後，我們估計在十年推算期末時，因公共租住屋邨**潛在 / 可能**的重建而新增的房屋需求為 **7 300** 個 (第 5(a)(ii)段)。相應地，未來十年將重建的公屋單位總數估計為 **30 300** 個 (即第 5(a)(i)段的 23 000 個 + 第 5(a)(ii)段的 7 300 個)。

7. 過去十年 (在 2015-16 至 2024-25 年度) 已拆卸的公營房屋單位數目為 7 000 個 (第 5(b)段)。根據上述第 5 段的推算方法，我們採用第 5(a)及 5(b)段的較高者，即 **30 300** 個單位，作為在 2026-27 至 2035-36 年度因公營房屋重建而產生的預計房屋需求。

C. 居住環境欠佳的住戶 (127 500 個單位)

8. 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) 有關單位是否屬於住宅樓宇分間單位。

9. 根據既定做法，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、分間樓宇單位主題性住戶統計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。我們最新估算居住環

⁷ 根據房委會及房協轄下的已知重建項目，在 2026-27 至 2035-36 度十年期內共約 23 000 個單位的房屋需求來自以下項目：(a)房委會馬頭圍邨約 2 100 個；(b)房委會華富邨約 10 700 個；(c)房委會西環邨約 750 個；(d)房委會彩虹邨約 2 000 個；(e)房協明華大廈約 1200 個；(f)房協漁光村約 740 個；(g)房協觀塘花園大廈約 2 000 個；(h)房協真善美村約 920 個；以及其他項目約 2 600 個。

境欠佳住戶的房屋需求的參考資料，是統計處於 2021 年進行的人口普查和 2016 年進行的中期人口統計的結果。

10. 為有序取締劣質「劏房」，政府已於 2025 年 7 月初向立法會提交為「簡樸房」規管制度提供法律基礎的《簡樸房條例草案》。《簡樸房條例草案》已於 2025 年 9 月 26 日獲立法會三讀通過，而《簡樸房條例》將於 2025 年 10 月 3 日刊憲，並將在 2026 年 3 月 1 日生效。在《簡樸房條例》生效當日，房屋局會為現存住宅樓宇分間單位進行登記並給予寬限期進行改建以符合居住環境最低標準，並同步接受「簡樸房」的認證申請。屆時，符合最低標準的分間單位可提出申請以取得「簡樸房」認證，即該些分間單位可被視為提供安全、衛生和合理居住環境的居所。隨着分間單位逐步改造並取得認證成為「簡樸房」，來自住宅樓宇分間單位的不適切居所理應逐步減少。鑑於「簡樸房」規管制度目前尚未實施，現階段難以估算獲認證為「簡樸房」的分間單位數量以及對居住環境欠佳的分間單位住戶數目的影響。因此，我們會採取審慎的做法，維持居住環境欠佳住戶的房屋需求推算（即維持在 **127 500** 個單位；詳見下文第 11 段），並會在日後因應「簡樸房」規管制度的落實情況適時檢視對居住環境欠佳的分間單位住戶數目的影響。

11. 相應地，在 2026-27 至 2035-36 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》2025 年 周年進度報告採用的 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 200⁸
(d)	居於分間樓宇單位的住戶	93 600⁹
	總計	127 500

⁸ 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。

⁹ 根據 2021 年人口普查的結果，居住於分間樓宇單位的住戶數目估計為 107 400 個。為避免重複計算，我們需要扣減居住在未來十年內將被重建的私人住宅大廈的住戶數目。

D. 其他因素 (36 500 個單位)

12. 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；

(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 **1 590** 個單位。此推算參考了由 2015-16 至 2024-25 年度每年平均增加約 5 300 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¹¹－

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 **1 560** 個單位¹²。

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

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 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。

¹² 以 2015 至 2024 年加蓋印花交易每年平均宗數（稅務局提供的數據為 62 493 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 3 125 宗（粗略假設購買宗數的約 5% 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 1 560 個單位（假設非本地買家所購物業宗數的 50% 屬這個類別）。

總房屋需求 (410 500 個單位)

14. 將以上四個需求因素相加，在 2026-27 至 2035-36 年度十年期內的總房屋需求估算為 **410 500** 個單位，上限和下限分別為 424 100 和 396 900 個單位。

私營房屋市場的空置量調整 (8 600 個單位)

15. 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。

16. 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（2015 年至 2024 年分別約為 49 200 個單位及 4.1%），在 2026-27 至 2035-36 年度的十年推算期內空置量調整為 **8 600** 個¹³。

¹³ 估計空置量調整為 -

$$\begin{aligned} &= \text{推算期末時預計私營房屋單位總數} \quad \times \quad \text{過去十年的平均空置率（作為推算期內的預計空置率）} \quad - \quad \text{過去十年的平均空置單位數量（作為推算期開始時的空置單位存量）} \\ &= 1\,409\,000 \text{ 個單位} \times 4.1\% - 49\,200 \text{ 個單位} \\ &= 57\,800 \text{ 個單位} - 49\,200 \text{ 個單位} \\ &= 8\,600 \text{ 個單位} \end{aligned}$$

總房屋供應目標 (420 000 個單位)

17. 在計及上述私營房屋市場的空置量調整後，我們推算在 2026-27 至 2035-36 年度十年期內的總房屋供應目標為 **419 100 個單位 (定為 420 000 個單位)**，上限和下限分別為 432 800 和 405 200 個單位。詳情表述如下 –

