

《長遠房屋策略》 2015 年周年進度報告

目的

本文件旨在闡述《長遠房屋策略》下各主要範疇截至 2015 年 12 月的最新推行情況。

背景

2. 為逐步扭轉目前供求失衡的局面，經長遠房屋策略督導委員會商討，以及三個月公眾諮詢後，政府制訂《長遠房屋策略》，並於 2014 年 12 月 16 日公布，確立三個主要策略性方向—

- (a) 興建更多公共租住房屋（下稱「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) 透過持續供應土地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. 正如《長遠房屋策略》所訂，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。透過每年更新推算這項重要的政策工具，政府可持續及早規劃，從而滿足社會的長遠住屋需要。

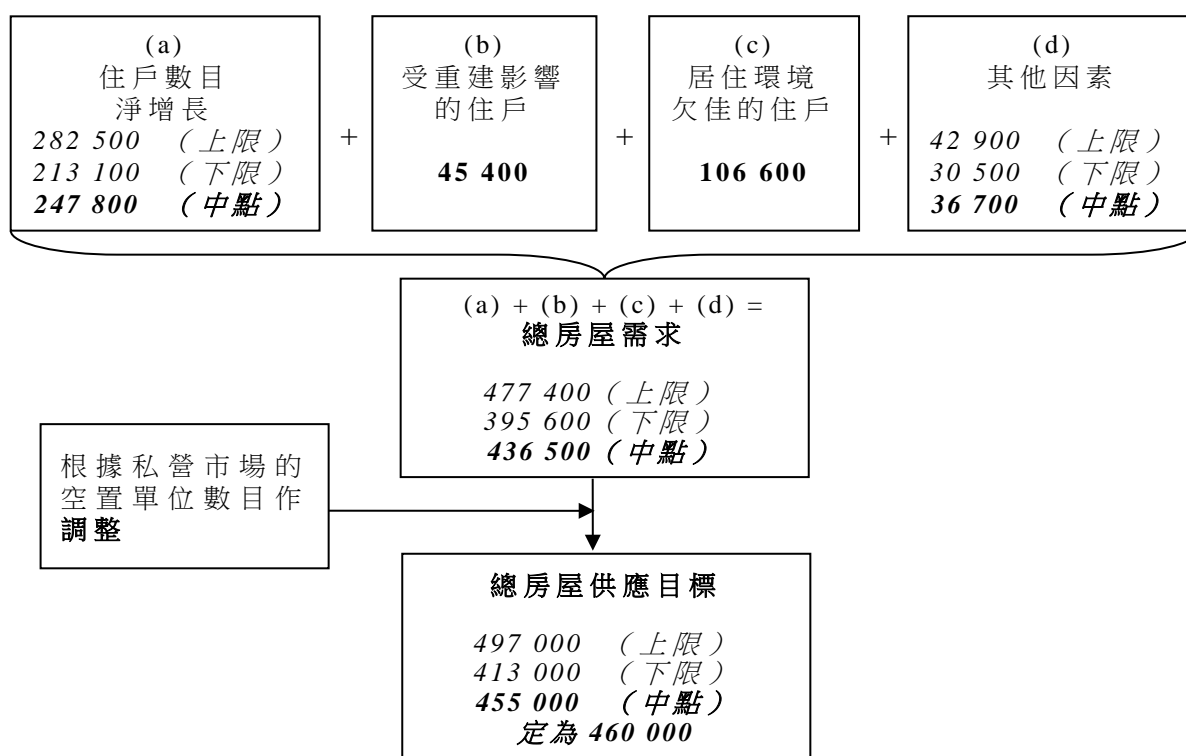
每年更新長遠房屋需求推算和十年供應目標

最新推算

4. 根據最新推算，2016-17 至 2025-26 年度為期十年的長遠房屋需求介乎 395 600 與 477 400 個單位之間，中點數為 436 500 個

單位。考慮到私人住宅單位的空置情況¹並作調整後，推算十年總房屋供應目標應介乎 413 000 與 497 000 個單位之間，中點數為 455 000 個單位，四捨五入為 **460 000 個單位**，作為 **2016-17 至 2025-26 年度**的十年總房屋供應目標。詳情載於附件 A。簡要圖列如下—

A



5. 最新供應目標（即 2016-17 至 2025-26 年度）相對去年底公布的 2015-16 至 2024-25 年度的目標較少，主要由於根據政府統計處（下稱「統計處」）在 2015 年 9 月發表的更新家庭住戶推算結果，住戶數目的淨增長比先前推算較少。儘管最新的逐年延展十年期房屋供應目標有所變動，政府認為目前香港仍處於房屋供求失衡的狀況、市民對公營房屋需求殷切，以及樓價租金依然高企，因此，政府絕不能對大規模覓地建屋的計劃有所鬆懈，並將繼續致力物色土地，以期滿足社會長遠住屋需要。

¹ 基於 2014 年底約有 43 260 個私人住宅空置單位，以及 2005 至 2014 年間平均空置率約為 4.7%。

公私營房屋供應比例

6. 為表明政府在增加公營房屋供應方面的承擔，同時確保私人市場穩健發展，我們會把 2016-17 至 2025-26 年度為期十年的**公私營房屋供應比例繼續維持在 60:40**，即公營房屋供應目標為 280 000 個單位，私營房屋供應目標為 180 000 個單位。考慮到不斷增加的公屋申請者數目，政府有必要持續增加和加快公屋單位的供應。因此，在 280 000 個公營房屋單位中，我們會**維持提供 200 000 個公屋單位的目標不變**。在資助出售單位方面，2016-17 至 2025-26 年度的目標將為 80 000 個單位。

展望將來

7. 逐年延展的十年總房屋供應目標的推算模式包括多個變數。2016 年進行的中期人口統計將會提供全面數據，以供再次檢視家庭住戶推算，及更新其他取自上次人口普查的變數。

8. 同時，社會經濟趨勢也為房屋需求帶來潛在影響。此外，我們會繼續密切注視一些需要更多房屋供應的新發展，包括吸引香港以外人才的新措施（例如推行試驗計劃以吸引移居海外的中國籍香港永久性居民的下一代回流香港）。若然這些新發展帶來更為顯著的影響，我們會探討如何在推算模式中加入新成分，以明確反映有關影響。

房屋土地供應與單位建成量

最新情況

9. 根據最新資料，香港房屋委員會（下稱「房委會」）和香港房屋協會（下稱「房協」）在 2015-16 至 2019-20 年度五年期的公營房屋總建成量約為 **97 100 個單位**，包括 76 700 個公屋單位和 20 400 個資助出售單位。與前三個五年期（即 2012-13、2013-14 和 2014-15 三個年度起計的五年期）的預計建屋量相比，公營房屋、公屋和資助出售單位的預計總建屋量均較前高一

	房委會建屋量 (公屋+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+資助出售單位)
2012-13 至 2016-17	74 600 (71 600+3 000)	1 100 (100+1 000)	75 800 (71 800+4 000)
2013-14 至 2017-18	73 300 (70 100+3 300)	1 100 (100+1 000)	74 500 (70 200+4 300)
2014-15 至 2018-19	87 800 (76 300+11 500)	2 400 (100+2 300)	90 300 (76 400+13 800)
2015-16 至 2019-20	93 300 (75 600+17 800)	3 700 (1 100+2 600)	97 100 (76 700+20 400)

註：由於進位原因，部分數字相加結果可能不等於所列總數。

10. 截至目前為止，在土地供應方面，**假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用，政府已覓得可供在 2016-17 至 2025-26 年度十年期興建約 255 000 個公營房屋單位的土地**。私營房屋方面，我們將繼續透過不同土地來源的供應，包括政府賣地、鐵路物業發展項目、市區重建局（下稱「市建局」）項目和私人發展／重建項目，達到 2016-17 至 2025-26 年度十年期供應 180 000 個單位的目標。根據 2015 年 9 月底的最新推算，**未來三至四年內一手私人住宅物業市場的預計供應量約為 86 000 個單位**。

增加房屋土地供應的措施

短中期

11. 對政府以至整個社會來說，達致為期十年的房屋供應目標，無疑是一項艱巨的挑戰。要在短期內增加或加快土地供應，並沒有容易或不須付出代價的方法。最直接而有效增加短中期房屋土地供應的方法，是透過土地用途檢討和在規劃條件許可的情況下適度增加發展密度，務求盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及周邊鄰近現有基建的地帶。政府現正採取多管齊下的策略，全力落實這些措施，以期增加土地供應。

土地用途檢討

12. 規劃署已檢視現時空置、作短期租約或不同的短期、「政府、機構或社區」及其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。

經過一番努力，我們已物色到總共約 **150 幅** 具房屋發展潛力的用地，倘若可如期修訂有關法定圖則，以更改土地用途及／或增加發展密度，當中大部分用地可望於 2014-15 至 2018-19 年度的五年期間用作房屋發展，提供逾 210 000 個單位，當中逾七成為公營房屋。

13. 在該約 150 幅具房屋發展潛力的用地當中，約 70 幅為「綠化地帶」用地，總面積逾 150 公頃（僅佔全港已劃為「綠化地帶」土地的總面積約 1%）。我們認為這些用地適合改劃作住宅用途，能提供逾 80 000 個公私營房屋單位（當中逾七成為公營房屋）。雖然這些「綠化地帶」用地有植被，但其保育價值和緩衝作用相對較低。這些用地毗鄰交通、供水、排污等基建設施，適合作市區擴展，且具優勢改劃作房屋用途。

14. 在該約 150 幅具房屋發展潛力的用地當中，截至 2015 年 11 月底，38 幅已完成法定改劃程序，可用作房屋發展，估計提供總共約 36 800 個房屋單位；另 24 幅用地已開展法定改劃程序，扣除三幅城市規劃委員會（下稱「城規會」）其後決定回復原來土地用途地帶或不建議改劃作住宅用途的用地，估計完成後可提供總共約 36 100 個房屋單位。在這 72 900 個已開展／已完成改劃程序的單位中，公營房屋單位約有 42 400 個，私營房屋單位約有 30 500 個。

15. 除該約 150 幅用地外，《二零一三年施政報告》公布多項增加土地供應的措施。截至 2015 年 11 月底，已劃作／正進行改劃程序，而可於短中期撥作住宅用途的用地共有 42 幅，預計可提供總共約 39 000 個單位（其中公營房屋單位約有 23 000 個，私營房屋單位約有 16 000 個），當中 38 幅用地已撥作住宅發展。

在規劃條件許可的情況下增加發展密度

16. 政府在《二零一四年施政報告》公布，除人口比較稠密的港島北部和九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他「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。要留意的是，個別房屋用地的發展密度不會自動增加，並仍須按法定規劃機制取得城規會批准（如適用）。增加用地的最高住用地積比率，仍須視乎相關規劃原則和考慮因素，並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（如有的話）時，才會相應增加。

17. 本屆政府就任以來，城規會截至 2015 年 11 月中已批准涉及 41 幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約 7 750 個。此外，政府正進一步檢討啟德發展區的發展密度，以配合東九龍轉型，預計啟德發展區可額外提供單位不少於 6 800 個。有見及此，政府已連同相關的技術評估提交首批增加發展密度的規劃申請，並已獲城規會批准，估計可額外提供單位約 4 800 個。

中長期

18. 中長期土地供應項目包括古洞北、粉嶺北和洪水橋新發展區；東涌新市鎮擴展；以及元朗南發展，預計於 2016-17 至 2025-26 年度十年期的較後階段逐步提供土地作住宅發展（例如古洞北和粉嶺北兩個新發展區，將提供新單位共約 60 000 個，其中六成為公營房屋）。立法會財務委員會在 2014 年 6 月通過撥款後，兩個新發展區前期工程和第一期工程的地盤平整和基建工程的詳細設計和工地勘測已於 2014 年底開展。視乎進一步撥款能否獲批，預計主要建造工程最早可於 2018 年開展，目標是讓首批居民於 2023 年入住。

19. 東涌新市鎮擴展將提供約 49 400 個新單位，首批居民預計可於 2023 年入住。有關規劃及工程研究已接近完成，政府即將開展有關法定規劃程序及其他準備工作。洪水橋新發展區將提供約 60 100 個住宅單位，首批居民預計可於 2024 年入住。其第三階段社區參與已於 2015 年 9 月完成，政府正為規劃建議定案及制訂實施時間表。元朗南發展將提供約 26 100 個新單位，首批居民預計可於 2025 年入住。有關規劃及工程研究仍在進行中，預期第三階段社區參與將於 2016 年上半年展開。

20. 更長遠而言，政府現正研究在維多利亞港以外的合適地點填海，以增加可發展土地供應，並正在規劃大嶼山的發展（包括「東大嶼都會」、欣澳和小蠔灣填海，以及港珠澳大橋香港口岸人工島），以及進行發展新界北部地區的初步研究。此外，岩洞和地下空間發展的研究亦正在進行，以增加土地和空間，回應香港各種不同需要。這些長遠土地供應項目，將會是應付未來人口增長、提供土地資源發展經濟，以及改善市民居住空間和環境的重點。

21. 香港現正面對多項轉變及挑戰，包括：不斷演變的全球和區域形勢；正在增長但老化的人口；住屋、經濟活動和社區設施對土

地的迫切需求；以及市民對更大居住空間和更佳生活質素的殷切期望。然而，土地發展從規劃到落實，需時甚長，我們有必要及早規劃以應付未來的需要，並預留足夠彈性和應變能力應對未知的因素。在上述背景下，政府現正更新全港發展策略²，題為《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，務求創造容量作可持續發展，規劃宜居的高密度城市，以及掌握新的經濟機遇。

其他增加房屋土地供應和加快土地發展的措施

22. 為增加房屋土地供應和加快土地發展，政府致力簡化規劃、土地行政和建築物監管制度所涉及的各种程序，並聯同建造業議會增加建造業人手供應。最新措施詳載於**附件 B**。

B

挑戰

23. 在房屋土地供應方面，改劃約 150 幅具房屋發展潛力的土地，並在規劃條件許可的情況下增加發展密度，是達到十年房屋供應目標的重要一環。政府會繼續全力以赴，修訂相關法定圖則，務求增加並加快短中期房屋土地供應。

24. 在公營房屋方面，據上文第 10 段所載最新估算，達到相關供應目標所需的土地尚未全部備妥。除土地供應外，在覓得的土地上建成單位也要一段籌建時間。房委會正在努力，盡可能加快房屋發展過程，以縮短所需時間，務求增加建屋量，特別是十年期內較後年度的建屋量。不過，房委會正面對多項影響籌建時間、關乎公營房屋項目能否早日落成的挑戰，包括—

- (a) **大部分的用地並非「熟地」**，即有關土地尚未作合適規劃，需進行收地、清拆、重置現有設施、地盤平整或需提供額外的基建。房委會過往五年諮詢區議會中約八成的用地皆非「熟地」，例如屯門第 54 區 4A 號（南）地盤；
- (b) **不少用地需要進行改劃及提交規劃申請，在在需時**；一般而言，視乎地盤的複雜性，在改劃前進行的可行性研究需時至少一年；法定改劃程序則需時約十一個月。在房委會

² 對上一次全港發展策略檢討題為《香港 2030：規劃遠景與策略》，於 2007 年完成並公布，為香港的未來發展提供空間規劃框架，並列明政府在土地供應和城市規劃方面所依循的大方向，涉及的規劃年期涵蓋至 2030 年。

過往五年已諮詢區議會的約 80 個項目當中，約九成項目涉及改劃或規劃申請。部分申請或需較長時間進行可行性研究及／或技術評估，以支持有關申請及／或回應當地社區及持份者的關注，以致房委會需要額外時間才能開始施工，例如錦上路 1 號地盤；

- (c) **若項目涉及政府出資的工程**（如公共運輸交匯處、社區會堂、道路改善工程等），成功申請撥款所需的時間則視乎取得立法會撥款批准的進程，例如白田邨重建項目中重置社區會堂工程，雖然相關設施撥款經歷九個月最終獲批，但已對部分重建項目進度造成一定影響；
- (d) **遇到困難或複雜地盤狀況的用地**，需要較長時間建造地基，亦有些涉及興建防火層，地庫及／或平臺而需較長的施工期，例如東涌第 39 區、碩門邨二期、沙田第 52 區第二期及西北九龍填海區 6 號地盤；
- (e) 鄰近發展所涉及的**法律問題**或會令房委會無法適時取得土地。例如牽涉另一發展項目的葵涌分區計劃大綱圖司法覆核個案，逼使房委會終止大窩口道第一及二期的地基工程招標（約 800 個單位）³，令整個建屋計劃暫時擱置；以及
- (f) **地區人士對項目表達的強烈意見**。例如預計在 2019-20 年度落成的白田第七及八期，早前在其地盤入口進行的請願行動便延誤了工程進度。

25. 此外，房委會就公營房屋項目諮詢區議會的過程中，須回應地區人士關注的問題，例如提供社區設施和公共交通設施、緩解環境和交通影響的措施等。為加快完成項目，房委會會聯同相關決策局和部門盡量探討可行方案，回應當地社區的關注和爭取其支持。在可行和資源許可的情況下，房委會會滿足社區對公共設施的需求。這些任務或會增加工作量和工時，但房委會會同步進行規劃申請及相應地改動工程計劃的設計，以盡量減低對公營房屋建設計劃流程的影響。

³ 雖然該司法覆核個案並不涉及大窩口道用地，但法院頒布命令暫時擱置提交該分區計劃大綱圖予行政會議批准，直至該司法覆核個案獲得裁決。考慮到該分區計劃大綱圖的核准遭延誤，房委會投標小組委員會在別無選擇的情況下，在 2015 年 5 月取消於 2015 年 3 月發出的有關地基工程招標。

26. 縱然面對這些挑戰，房委會在加快推展項目上仍取得一定成果。順利加快「熟地」流程的顯著例子包括六個新建的居者有其屋計劃（下稱「居屋」）項目。至於其他位於政府土地但需要改劃土地用途的地盤，房委會亦加快籌建工作，例如預計在 2019-20 年度後落成的皇后山 1 號地盤第一至三期。不過，儘管房委會已盡最大努力促使項目早日落成，但在加快推展項目時或會遇上一些風險和不確定因素（例如上述地區反對或司法覆核），因而延誤項目進度。

27. 正如我們一再強調，提供足夠土地達到房屋供應目標，是政府及整個社會共同面對的艱巨挑戰。我們實在沒有甚麼奇謀妙策，能夠在增加土地供應的同時而又不對當地社區造成任何影響。因此，在土地供應過程中，區議會、當地社區、居民和相關持份者的支持和諒解是非常重要的。 **整個社會必須作出取捨**，以回應香港市民迫切的住屋需要，特別是正在輪候公屋或現時住屋環境亟待改善的市民。

資助自置居所

加快供應資助出售單位

28. 首批預計於 2016-17 年度落成的 2 160 個新建居屋單位，已於 2014 年 12 月底推出預售。房委會收到約 135 000 份申請，包括約 11 500 份綠表和約 123 500 份白表申請。2 160 個居屋單位在 2015 年 8 月全數售罄。房委會將於 2016 年 2 月底推出約 2 700 個新建居屋單位預售，另外再有約 2 000 個新建居屋單位在 2016-17 年度推出預售。房協也會於 2016 年 2 月底和 2016-17 年度分別推出約 1 000 個和約 600 個資助出售單位預售。

豐富資助自置居所的形式

29. 一如《長遠房屋策略》所預告，政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，並適時推出補充計劃。行政長官在其《二零一五年施政報告》中，建議房委會從正在興建的公屋發展項目中選擇合適單位，以先導計劃形式，售予綠表申請者，定價比傳統居屋低廉。

30. 房委會在 2015 年 5 月決定推行綠表置居先導計劃(下稱「綠置居」)，並訂定了申請資格、定價機制、轉售安排、選址原則等實施細節。房委會根據所通過的選址準則，同意將位於新蒲崗的一項公屋發展計劃轉為綠置居。該項目提供約 860 個單位，預計於 2017 年中入伙，並可於 2016 年下半年推出預售。

借助私營機構力量的可行性

31. 就《長遠房屋策略》和《二零一五年施政報告》提出探討如何借助私營機構力量以加快供應資助出售單位，政府參考過往推行私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)和混合發展試驗計劃(下稱「混合計劃」)，及隨後發展的經驗，研究了借助私營機構力量的可行性。

32. 私人參建計劃的其中一個問題在於私營機構缺乏經濟誘因確保單位的質素，因為不論單位能否售出和以何等售價賣予買家，私營機構均可收取每個私人參建計劃單位的保證價格。若重推私人參建計劃，政府和房委會將要投放大量本可用作發展其他公營房屋項目的資源於監察樓宇質素上。保證價格為私營機構提供確實的收益，卻為房委會的財政帶來額外負擔。

33. 至於混合計劃，其用意是從一批按規格興建的單位中隨機揀選部分作資助出售單位，其餘供私營機構作私人單位出售，以預防劣質單位。然而，混合計劃因政府在 2002 年重新定位房屋政策而最終未能實現，故我們未能測試其成效。此外，尚有一些在構思混合計劃時未能預見的問題，例如(a) 政府應否在竣工前隨機揀選單位(此舉可讓單位及早預售，卻可能有違透過隨機揀選單位以確保建成單位質素的原意)；(b) 公眾會否接受資助出售單位與私營部分的相類單位在售價上高低有別(由於私營單位一般是分批出售，並視乎當時市況，其價格可能會高於或低於資助出售單位)；以及(c) 在發展項目的管理和維修等各方面如何照顧資助單位和私營單位業主的不同利益。

34. 此外，鑑於土地供應緊張的現況，能否透過運用私營機構力量在實質上加快供應資助出售單位仍是未知之數。在私人參建計劃和混合計劃下，政府均向中標者批出「熟地」，以便建築工程盡早開展。然而，現有的「熟地」若非已預留作私營房屋發展，便是正進行公營房屋的詳細設計及其他準備工作(例如正準備供法定審批

的建築圖則、地基和上蓋工程的標書等)。若純粹調撥這些本可讓房委會盡早開展建築工程的公營房屋用地予私營機構競投發展資助出售單位，將無助增加或加快供應，因招標需時，中標者亦須重新進行設計，反會耽誤整體進程。至於並非「熟地」的用地，雖然我們可以邀請私營機構在發展項目較早階段分擔部分準備工作（尤其包括諮詢區議會、改劃用地、進行可行性研究等），但私營機構未必能像政府般有效地處理這些工作，亦可能對有關工作不感興趣。

35. 基於以上多個考慮因素，私營機構的參與不大可能在短中期內加快或增加資助出售單位的供應。雖然如此，我們會繼續研究有關課題，並在土地供應情況在長遠而言有所改善時探討可行方案。與此同時，我們將繼續與現有夥伴（包括房協）合作，以助興建資助出售單位。私人參建計劃和混合計劃的進一步背景資料以及詳細評估，載於**附件 C**。

C

促進流轉

36. 房委會在 2012 年 8 月通過一項臨時計劃，容許具白表資格的買家在居屋第二市場計劃下購買尚未繳付補價的資助出售單位（下稱「臨時計劃」）。首輪共有 5 000 個配額的臨時計劃於 2013 年 1 月推出，並已於 2015 年 4 月結束，共有 2 406 名白表買家成功自置居所。假若當初沒有推出臨時計劃，這些白表買家可能難以在私人物業市場購買單位。

37. 鑑於社會對資助出售單位需求殷切，房委會決定於 2015 年 8 月推行多一輪 2 500 個配額的臨時計劃。房委會共收到約 43 900 份申請，並已於 2015 年 10 月 29 日進行攪珠。房委會將於 2016 年初向成功申請者發出批准信。新一輪臨時計劃將於 2017 年上半年結束，屆時房委會將全面檢討臨時計劃的成效，以決定其未來路向。

38. 財政司司長在《二零一五至一六財政年度政府財政預算案》宣布，香港按揭證券有限公司（下稱「按揭證券公司」）將會研究推出新的計劃，協助資助出售單位業主向房委會或房協繳付補價，以促進有關單位在市場上流轉。按揭證券公司其後於 2015 年 9 月推出「補價易貸款保險計劃」（下稱「補價易」），協助年滿 50 歲或以上的資助出售單位業主，從參與銀行取得貸款繳付補價。借款人

有權終身居於自己的物業；只要借款人仍擁有該物業，則終身毋須償還補價易貸款。當借款人去世或補價易貸款終止時，借款人或其繼承人則可優先選擇在指定期限內向銀行悉數清還所欠貸款，贖回物業⁴。以補價易貸款繳付補價之後，資助出售單位業主將不再受轉讓限制約束，並可更靈活地在公開市場出售或出租其單位，從而促進資助出售單位的流轉和增加租務市場的供應。

穩健的住宅物業市場

39. 維持私人住宅物業市場穩健發展，是政府重要房屋政策目標之一。為穩定樓市，並盡量減低市場過熱所產生的不良後果，政府採取**雙管齊下**的方式，一方面確保土地供應穩定，以滿足市場需求，另一方面在必要時推行需求管理措施。

40. 政府已分別於 2015 年 3 月和 8 月（即相關《印花稅（修訂）條例》通過一年之後）就額外印花稅、買家印花稅和雙倍從價印花稅的檢討向立法會匯報。鑑於現時本港市況和外圍經濟狀況，政府認為目前有必要繼續維持需求管理措施。政府會保持警覺和審慎態度，繼續密切監察物業市場和不斷變化的外圍形勢。

41. 正如《長遠房屋策略》所述，政府會繼續與相關機構合作，推動良好的租務做法。就此，地產代理監管局（下稱「監管局」）已印製名為「訂立租約須知」的小冊子。該小冊子旨在協助業主和租客更好地了解簽訂租約的重要性、租約應列明的條款、業主和租客在簽署租約前後的權利和責任，以及地產代理在處理租賃事宜時須注意的事項。為進一步加強公眾教育，監管局最近印製了另一本名為「安心租屋指南」的小冊子，並將會推出一套有關良好租務做法的全新宣傳短片。上述兩本小冊子可於監管局辦事處索取，亦可於該局的網頁下載。除上述公眾教育措施外，監管局亦不時提醒地產代理（例如透過發出執業通告）在填寫租約時應盡量小心和盡一切應盡的努力。

運輸及房屋局
2015 年 12 月

⁴ 有關補價易的詳情，請瀏覽
http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/premium_loan_insurance_scheme.html

2016-17 至 2025-26 年度十年期 長遠房屋需求推算

根據 2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》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¹。

最新推算

(a) 住戶數目的淨增長

2. 我們根據統計處於 2015 年 9 月公布的最新家庭住戶推算結果，以住戶數目的淨增長評估整體實質房屋需求。按統計處的最新資料，住戶數目由 2016 年中至 2026 年中的淨增長約為 **247 800** 個。我們採納此數據，從而推算 2016-17 至 2025-26 年度為期十年的房屋需求。

3. 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（以實質本地生產總值增長率為代表）和住屋市場情況（以私人單位空置率為代表）的關係，就不同經濟和物業市場情況下的住戶組成進行情景分析。結果顯示，住戶組成數目將介乎 213 100 與 282 500 個之間，這是統計處家庭住戶推算在

¹ 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) 購入單位但沒有把單位出售或出租的非本地買家。

2016-17 至 2025-26 年度十年推算期內共 247 800 個住戶的 + / - 14%²。

4. 在上次就 2015-16 至 2024-25 年度進行推算時，我們承諾檢討各項不斷轉變的環球和本地經濟因素對家庭住戶推算的影響。統計處於 2015 年 9 月公布的最新家庭住戶推算結果，經已考慮有關影響。

(b) 受重建影響的住戶

5. 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 2016-17 至 2025-26 年度的十年內，因受重建影響而新增的房屋需求約為 **45 400** 個單位，分項數字如下—

² 所選的計量經濟模型顯示，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，為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 3.0%。在假設本地生產總值的增長時，我們已參考 2015 年 11 月公布的本地生產總值預測、《二零一五至一六財政年度政府財政預算案》和長遠財政計劃工作小組報告。至於未來十年的私人住宅空置率，我們假設為 2005 至 2014 年過去十年的平均空置率（4.7%）。

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 14%。

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 14%。

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
	房委會華富邨重建項目	2 200
	房協明華大廈重建計劃	2 300
	小計	7 400
(b)	私人單位重建項目 (根據 2010 至 2014 年內已拆卸私人單位數目的過往趨勢 ³)	38 000
總計 = (a) + (b)		45 400

(c) 居住環境欠佳的住戶

6. 居住在為滿足社會住屋需要而興建的公營房屋住戶，應視作已居於適切的居所。至於私營房屋的住戶，我們在推算時已考慮下列情況，以確定哪些住戶應在推算下界定為居住環境欠佳—

- (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。

³ 從 2010 至 2014 年，已拆卸的私人單位數目平均每年約為 1 900 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建局的數據。根據市建局的資料，2010-11 至 2014-15 年度開展的市區重建項目中受影響的單位共有約 1 100 個，當中涉及 2 200 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重建影響的住戶數目為 38 000（即 19 000 x 2.0）個。

7. 就上文第 6(a)段，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 2014 年⁴約有 16 100 戶居於臨時構築物。至於上文第 6(b)段，根據 2011 年人口普查估計有 3 000 個住戶居於非住宅大廈（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）。至於上文第 6(c)段，根據 2011 年人口普查並按照綜合住戶統計調查更新的結果，有 12 400 戶與其他住戶共用單位。

8. 至於上文第 6(d)段，統計處已就居於分間樓宇單位的住戶，於 2015 年委託進行一項有關香港分間樓宇單位的住屋狀況的主題性住戶統計調查（下稱「2015 年主題性住戶統計調查」）。雖然有關的外勤訪問工作已經完成，詳細數字仍在編製中。為了推算長遠房屋需求，統計處已提供一些初步估算數字。根據這些估算數字，全港共有 87 600 戶⁵居於樓齡 25 年及以上的私人住用／綜合用途樓宇（不包括村屋）內的分間樓宇單位，分項數字如下—

(a) 5 600 戶居於沒有可見間隔物的分間樓宇單位（即單位內的房間、板間房、床位和閣樓）；以及

(b) 82 000 戶居於有可見間隔物的分間樓宇單位。在這 82 000 戶中，41 300 戶居於樓齡介乎 25 至 50 年的樓宇內的分間樓宇單位，其餘 40 700 戶居於樓齡 50 年以上的樓宇內的分間樓宇單位。

9. 就上文第 8(a)段而言，正如上文第 7 段所解釋，2011 年人口普查和綜合住戶統計調查亦有關於居於單位內的房間、板間房、床位或閣樓的住戶的類似數字。由於 2011 年人口普查和綜合住戶統

⁴ 我們基於 2011 至 2014 年綜合住戶統計調查中觀察所得的每年趨勢數據，更新了 2011 年人口普查結果，並把結果應用於需求推算的按年更新。

⁵ 我們一直採用住戶數目為評估長遠高房屋需求推算中不同成分房屋需求的基礎。按照這邏輯，需求推算應採用居於分間樓宇單位住戶的估算數字，務求與其他成分的需求評估方式一致。然而，去年推算 2015-16 至 2024-25 年度房屋需求時，2014 年有關香港分間樓宇單位的住屋狀況的主題性住戶統計調查尚未有居於分間樓宇單位住戶的估算數字，而只有分間樓宇單位的估算數字。因此，在去年的推算中，我們採用了分間樓宇單位的估算數字。今年，由於 2015 年主題性住戶統計調查已可提供居於分間樓宇單位住戶的估算數字，我們採用了相關數字推算 2016-17 至 2025-26 年度房屋需求，務求與其他需求成分的推算基礎一致。在是次推算中，不論是採用居於分間樓宇單位住戶的估算數字，還是分間樓宇單位的估算數字，推算出來的 2016-17 至 2025-26 年度總房屋供應目標在四捨五入後仍是相同。

計調查覆蓋範圍較為全面，而估算數目（即 12 400 戶）較 2015 年主題性住戶統計調查所估算的數目（即 5 600 戶）為大，我們按照過往推算需求的保守做法，以 12 400 戶作為推算房屋需求之用。

10. 就上文第 8(b)段而言，由於 2011 年人口普查／綜合住戶統計調查中並無類似數字，我們只能在推算中採用 2015 年主題性住戶統計調查初步結果所提供的估算數目。由於位於樓齡超過 50 年樓宇內的分間樓宇單位，在未來十年重建的機會較大，我們須作調整，在房屋需求推算中扣減這些住戶，以免重複計算受私人重建項目影響的住戶。

11. 我們參考了差餉物業估價署的數據，推算樓齡 50 年以上的私人住宅單位的拆卸率在十年期間⁶為 16.9%。根據 2015 年主題性住戶統計調查的初步數據，有 40 700 戶居於樓齡 50 年以上的樓宇內並有可見間隔物的分間樓宇單位。將樓齡超過 50 年的私人單位拆卸率應用於這 40 700 個位於樓齡超過 50 年樓宇內的分間樓宇單位，估計當中約有 6 900(即 $40\,700 \times 16.9\%$)個單位會在未來十年重建。這些單位應從居住環境欠佳住戶的估算中扣減出來，以免重複計算。因此，居於分間樓宇單位住戶的需求估計為約 75 100 個單位(即 $82\,000 - 6\,900$)。

12. 就居於與其他住戶共用單位和分間樓宇單位的住戶而言，鑑於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。此外，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。換言之，我們未必需要向全數居於共用單位或分間樓宇單位的住戶提供適切的居所。儘管如此，我們注意到有關香港分間樓宇單位住屋狀況的主題性住戶統計調查有其局限，因為該調查只涵蓋樓齡 25 年及以上的私人住用／綜合用途樓宇。因此，我們繼續採取保守的做法，把這些住戶全數納入今年的房屋需求推算中。統計處將於 2016 年進行中期人口統計，將更全面地涵蓋居於分間樓宇單位的住戶。我們希望中期人口統計的結果能讓我們更全面地瞭解分間樓宇

⁶ 根據差餉物業估價署的數據，截至 2009 年底，全港共有約 1 090 600 個私人住宅單位，當中約 36 000 個單位建於 1960 年之前（即樓齡於 2010 年達 50 年）。在 2010 年、2011 年、2012 年、2013 年和 2014 年，每年拆卸建於 1960 年之前的單位分別約有 390 個、430 個、800 個、580 個和 850 個。換言之，在這五年中，每年平均拆卸約 610 個單位。假設這個趨勢在未來五年持續，樓齡於 2010 年已達 50 年而會於 2010 年至 2019 年這十年間拆卸的單位共約 6 100 個(即 610×10)，佔總數 36 000 個單位的約 16.9%。我們進一步採用了此拆卸率於 2016-17 至 2025-26 年度的推算。

單位的情況，並有助我們考慮是否有需要在這方面繼續沿用保守的做法。

13. 把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 106 600 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	16 100	2011 年人口普查並按照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	12 400	2011 年人口普查並按照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	75 100	基於 2015 年主題性住戶統計調查的初步估算
	總計	106 600	

(d) 其他因素

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

(a) 根據 2001 年人口普查和 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⁷，每年增加約 700 個；

(b) 可能會居於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 2009-10 年度約 14 500 宗增加至 2014-15 年度約 29 100 宗），以及教育局和

⁷ 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。

大學教育資助委員會在 2014-15 年度的初步數字，即在這些學生（包括本科生和研究生）當中，約 60%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（即須在私營房屋市場中自覓居所的非本地學生數目淨增長為每年約 1 800 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 900 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，我們估計由非本地買家購入但沒有放回市場的單位⁸數目，每年介乎 1 450 與 2 690 個之間，中點數為每年約 2 070 個⁹。

15. 假設上文所闡述的過往趨勢在未來十年持續，每年新增的房屋需求將約為 3 670 個單位（即 700+900+2 070），即在 2016-17 至 2025-26 年度的十年期合共 36 700 個單位，上限和下限分別為 42 900 和 30 500 個。

⁸ 雖然這些單位由非本地買家購入之後沒有放回市場，卻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。

⁹ 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）購買住宅物業宗數普遍上升，在 2007 年佔總成交量的 3.5%，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 2015 年 6 月間，非本地買家所購物業宗數平均佔總成交量的 1.8%。有見及此，我們粗略假設非本地買家所購物業宗數所佔比例上限為 5.0%（即 2009 至 2011 年間非本地買家所購物業宗數佔總成交量的平均比例），下限為 1.8%。以 2005 至 2014 年加蓋印花交易每年平均宗數（107 400 宗）作粗略指標，未來十年非本地買家所購物業宗數每年上限約為 5 370 宗，下限約為 1 930 宗，中點數為 3 650 宗。

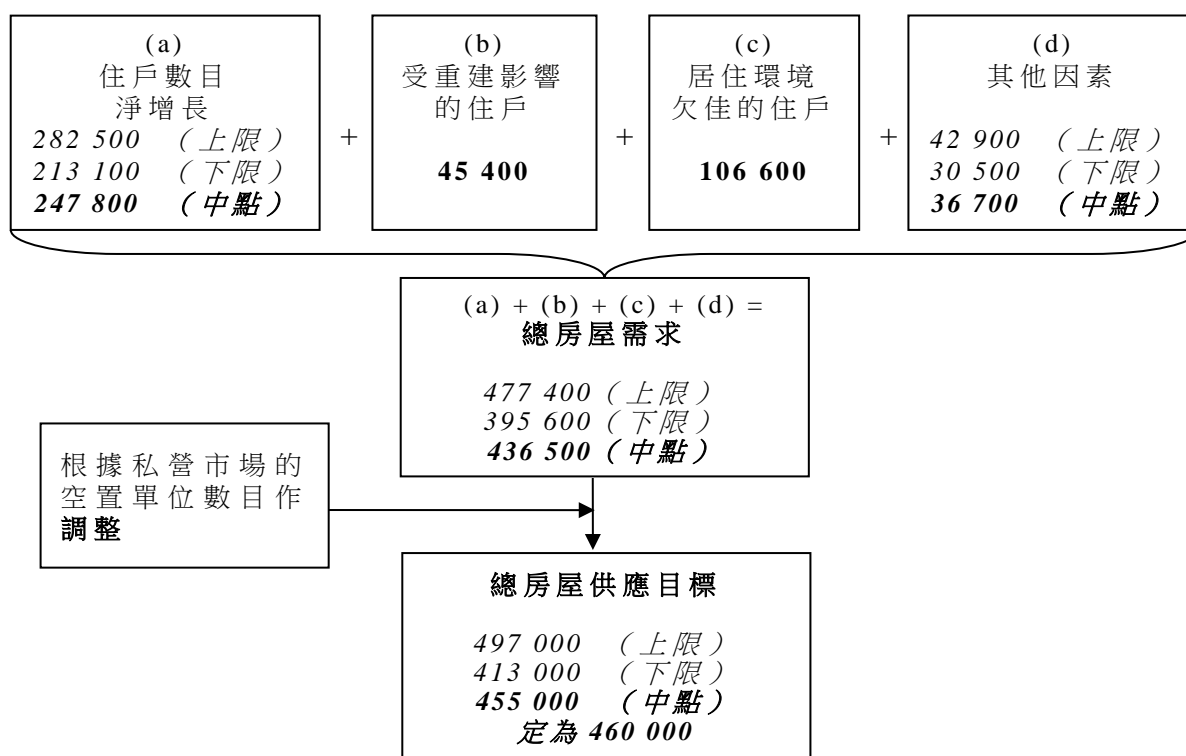
根據懷疑涉及非本地買家交易量的分析，在 2010 至 2012 年間購入的物業當中，約有 52%至 55%租出，並在差餉物業估價署的物業租金資料庫有活躍記錄。但有關比重在 2013 和 2014 兩年間卻平均下跌至 25%（2013 年為 21%，2014 年為 28%），這可能反映買家印花稅對投資者的影響較對業主住戶的影響大。基於上述所載，我們以非本地買家所購物業宗數佔總成交量的 5%（即 5 370 宗）為上限，假設當中半數（50%）為自住或空置，其餘 50%最終放回租務市場，由本港居民租住；又以非本地買家所購物業宗數佔總成交量的 1.8%（即 1 930 宗）為下限，假設當中 75%為自住或空置。採用以上比率分析非本地買家所購物業的總數，我們推算在未來十年，非本地買家的房屋需求每年上限約為 2 690 個單位，下限約為 1 450 個單位，中點數約為 2 070 個單位。

總房屋需求

16. 總括而言，推算期內住戶淨增長估計為 247 800 戶，上限和下限分別為 282 500 和 213 100 戶。受重建影響的住戶方面，推算期內估計將有 45 400 戶受重建影響。居住環境欠佳的住戶數目則估計為 106 600 戶。至於其他因素方面，估計約為 36 700 個單位，上限和下限分別為 42 900 和 30 500 個。將以上需求成分相加，得出在 2016-17 至 2025-26 年度推算期內的估算總房屋需求為 436 500 個單位（以中點數計），上限和下限分別為 477 400 和 395 600 個。

總房屋供應目標

17. 由於私營房屋市場在任何時間均有若干空置單位，我們在計算總房屋供應目標時，須顧及推算期開始時私營房屋市場空置單位數目（約 43 260 個），以及估算推算期結束時可能出現的空置率。就此，我們參考了 2005 至 2014 年私營房屋市場平均空置率（約 4.7%）作估算基礎。根據總房屋需求推算結果，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 413 000 與 497 000 個單位之間，中點數為 455 000 個單位，詳情表述如下—



其他增加房屋土地供應和加快土地發展的措施

簡化土地行政和建築物監管制度

補地價仲裁先導計劃

政府於 2014 年 10 月推出補地價仲裁先導計劃（下稱「先導計劃」），以利便就土地契約修訂／換地申請的補地價金額達成協議，加快房屋和其他用途的土地供應。先導計劃正試行兩年，隨後政府會檢討。地政總署或符合已公布準則的個別土地契約修訂／換地個案的申請人，均可提出透過仲裁釐定補地價金額，惟必須獲得對方同意才可進行仲裁。截至 2015 年 11 月，地政總署已邀請 11 宗土地契約修訂／換地個案的申請人透過先導計劃以仲裁方式釐定補地價金額。一位申請人已接受仲裁選擇。地政總署及其他相關部門正在處理該個案。地政總署會繼續挑選合適的土地契約修訂／換地個案，邀請有關申請人以仲裁方式釐定補地價金額。

利便建築圖則的審批

2. 屋宇署在確保公眾安全及衛生的同時，亦致力促進樓宇項目的發展。為了在正式呈交圖則前就有關的基本設計原則（尤其是以效能表現為本的設計方式和特殊的工程設計）盡早取得許可，屋宇署為建築專業人士提供一項呈交圖則前查詢服務，署方會在接獲書面查詢 45 天內就所查詢事宜作出裁定。如有需要，署方會協助邀請相關政府部門出席呈交圖則前會議，一同審議所涉問題。2015 年，屋宇署進一步聯同業界就呈交圖則的質素定出基準，制訂一套實務清單及指引，以便建築專業人士擬備的圖則符合署方要求。

3. 此外，屋宇署亦推行一系列持續進行的措施，以助加快建築發展流程。例如，對於正式呈交的圖則，署方簡化審查範疇至只查核訂明的基本事項，而建築專業人士則有責任確保非基本事項符合相關規例。

4. 為進一步協助建築專業人士確保其設計細節符合屋宇署的要求，署方在整個發展過程中如接獲有關遵守或詮釋建築物規例方面的查詢，會在四星期內回覆。

5. 建築圖則審批程序設有法定時限¹，若期限過後未能完成審批有關圖則便可視作獲得批准。為進一步簡化審批程序，建築工程如符合某些訂明準則，可循快速處理程序同步申請批准圖則和施工同意。為免延誤工程進度，對建築物、上蓋結構和排水工程進行的輕微修訂如符合一定條件，可留待申請佔用許可證前才一併尋求署方批准及同意。

6. 為確保規管制度發揮其應有功能，屋宇署設立了多個諮詢平台，與建築專業人士及其他業界代表商討各項建築規管事宜，又成立不同的技術委員會檢討技術規格。這些平台讓業界反映他們在建築圖則審批過程中的經驗，並讓署方與業界就設計、科技及建造方法的最新發展，以及海外相關的規管措施及標準交換意見。

增加建造業人手供應

7. 政府聯同建造業議會（下稱「議會」）採取了多管齊下的措施，以提升建造業的人手供應。這些措施包括提供各項資助培訓計劃，以及透過「Build 升宣傳計劃」，推出一系列宣傳和推廣活動。由 2009 年至 2015 年 10 月，議會已培訓超過 18 000 名半熟練技術工人。在政府的財務支持下，議會在 2015 年 9 月開展先導計劃，提升半熟練技術工人的技能達至熟練技術工人的水平。自上述宣傳計劃在 2011 年推出至 2015 年 10 月，註冊建造業工人人數已由約 272 000 人增至約 360 000 人，增幅約 32%。

8. 儘管在培訓及宣傳方面已作出努力，但在人手需求不斷增加的情況下，建造業仍然面對技術工人短缺的情況。在保障本地工人優先就業和工資水平的前提下，建造業需要適時、有效地輸入技術工人。政府因應公營工程合約的運作特性，在 2014 和 2015 年推出措施，改善現行的「補充勞工計劃」。政府會繼續與業界緊密聯繫，檢討上述各項措施的成效，並探討其他措施，讓承建商按其確實需要輸入建造業工人。

¹ 審批新呈交圖則的法定時限為 60 天，而審批再呈交修訂圖則和施工同意申請的法定時限為 30 天。

借助私營機構力量提供資助出售單位的可行性

私人機構參建居屋計劃

私人參建計劃的單位於 1978 年首次推售，以補充居屋單位的供應。政府邀請私營機構競投私人參建計劃用地，興建資助出售單位。這些單位須符合政府在賣地章程訂明的規格（例如單位數目和大小、停車位數目等）。地價收益歸政府所有。私營機構須把單位售予房委會提名的合資格買家，並從出售單位獲取保證價格（保證價格按預計建築成本、間接成本、土地平整成本、服務費用和應急費用，加上地點因素計算）；買家支付的實際售價則由房委會按當時居屋定價政策釐定。房委會承擔或收取保證價格與實際售價之間的差額，並以保證價格購回未售出的單位。

2. 房屋政策於 2002 年重新定位，私人參建計劃隨之告終。該計劃在終止前共推出了 47 個項目，提供約 98 000 個資助出售單位，並借助私營機構的專長為準買家提供更多選擇。然而，部分私人參建計劃單位的質素備受批評，尤其是裝修和造工水平。由於參與私人參建計劃的私營機構可從發展項目中收取一筆固定的款項，加上毋須負責銷售單位，他們或會為減低成本而犧牲質素，以獲取最大利潤。此外，私人參建計劃發展項目的中標者不少是工程承建商而非地產發展商。由於他們並無屬於自己的物業發展項目，即使為私人參建計劃建造的單位質素欠佳，亦毋須擔心旗下單位銷情會受到影響。儘管政府針對有關問題已不時推出措施以保障質素，但私人參建計劃沒有為中標者提供改善建築質素的經濟誘因，仍為問題癥結所在。

3. 鑑於質素問題，若然重推私人參建計劃，政府和房委會將要投放大量本可用作發展其他公營房屋項目的資源用於監察樓宇質素，這有違借助私營機構資源以加快供應資助出售單位的目的。此外，雖然房委會過往藉推行該計劃獲取盈餘（即收取的單位售價減去支付私營機構的保證價格），有助提供資金興建公屋，但現時建築成本大幅上漲、住宅物業市況波動，有關財務安排未必可行。政府在項目開展時所訂的保證價格可能遠高於房委會在預售單位時釐定的售價，造成削弱房委會財政狀況的風險。

混合發展試驗計劃

4. 政府在 1998 年推出混合計劃，並邀請房協推行計劃。混合計劃的用地以公開招標方式售出，地價收益歸政府所有¹。與私人參建計劃不同，混合計劃的發展項目包含資助和私營房屋。私營機構須按賣地章程訂明的標準，興建相當於發展項目實用面積 60% 的單位，當中一半單位（即相當於發展項目實用面積 30%）會隨機選定為資助單位出售。房協會以一元的象徵式代價向私營機構購買選定的單位，然後按當時的居屋定價政策²釐定的價格把單位售予合資格人士（與居屋單位的申請資格相同）。房協收取全部售樓收益，並向政府支付該等資助單位的地價。房協亦須監察該等資助出售單位的質素，並承擔未售出單位帶來的潛在責任。

5. 與私人參建計劃比較，混合計劃預期有若干好處。質素方面，從大量單位中隨機選定部分作為資助出售單位，可預防出現劣質單位。此外，由於私營機構會保留發展項目中大部分單位作為私營單位出售，私營機構有更大誘因維持甚至提高發展項目的整體質素。然而，混合計劃於 2002 年房屋政策重新定位後中止，我們無從得知計劃能否如預期般運作。

6. 值得注意的是，如果我們重推混合計劃，並再邀請房協推行及轉售從私營機構手上取得的資助出售單位，而若然各項需求管理措施屆時仍然生效，則房協便須繳付額外印花稅。此外，雖然混合計劃的原意是提高單位質素，但卻會衍生以下問題－

- (a) 計劃下的私營單位會以私營機構釐定的市價出售；但資助出售單位則按當時的居屋定價政策，以單位的市值折算出售，折扣率與符合居屋入息限額的合資格家庭的負擔能力相關連。此外，私營機構通常會分批出售單位，但資助出售單位項目一般會一次過把所有單位發售。因此，混合計劃下同一發展項目內的私營單位售價，可能會顯著高於或低於資助出售單位售價。公眾未必接受資助單位與私營部分的相類單位在售價上高低有別；

¹ 政府以招標方式出售兩幅混合計劃的用地，即鴨脷洲的深灣軒及西九龍填海區的碧海藍天。然而，政府的房屋政策於 2002 年重新定位後，這兩個當時正在推行的試驗項目即告中止，並改作私營房屋。

² 申請資格和售價均由當時的房屋局局長批核。

- (b) 若我們在混合計劃的項目竣工前隨機揀選資助出售單位以便盡早安排預售，這些單位在完工時未必符合規定的標準，有違隨機選定單位的原意。如在竣工後才揀選單位，則無法安排預售；以及
- (c) 私營單位與資助出售單位業主之間可能在物業管理和維修責任方面出現協調問題。舉例來說，私營單位業主可能在日後有意提升公用設施至一個資助單位業主未必能夠負擔的水平。由於資助部分只佔整個混合計劃項目不高於 30%，資助出售單位業主的利益或會受損。

除非上述問題獲得解決，否則混合發展計劃並不可行。

考慮因素

7. 考慮到從私人參建計劃及混合計劃汲取的經驗，以及房屋供應的現況，我們認為任何擬善用私營機構力量的計劃必須能夠 (a) 提升建築質素，以便公共資源可投放在房屋建設，而不是用於監督私營機構；以及 (b) 加快供應資助出售單位。

8. 為使私營機構提供優質單位與其本身利益一致，私營機構在發展項目中獲得收益的同時，亦應承擔項目的風險。與私人參建計劃下收取「保證價格」不同，私營機構應透過公開招標競投發展項目用地、支付用地的市值地價，以及收取用地上所有資助出售單位的全部銷售收益，政府亦不會提供購回未售出單位的保證。由於私營機構須承擔任何未售出單位的全部風險，為保障本身的利益，私營機構會確保單位具備相當質素以吸引買家，政府從而可減少投放在監管樓宇質素是否達標的資源。為確保單位價格定於可負擔水平，私營機構須按當時的居屋定價政策釐定售價，並將單位售予合資格買家（例如由房委會提名的買家）。

9. 然而，依上述構思擬訂的計劃亦有不足之處。按既定做法，房委會只會在資助出售單位開售前一段短時間才釐定折扣率，讓售價可貼近目標買家（即中低收入家庭）的負擔能力。不過，由於私營機構須在發展項目開售前數年競投用地，此做法使他們在財政上面臨龐大的不確定因素，因而削弱他們對這些發展項目的興趣。同時，風險因素亦會大幅削減政府應收的地價。即使我們在賣地章程訂明折扣幅度（例如參考房委會歷年來銷售居屋單位所定折扣）以

減低私營機構的財務風險，有意競投的私營機構取態仍會傾向保守，並按賣地章程中訂明的最高折扣率提出入標價。另一方面，假若房委會最終釐定較低的折扣率，則私營機構便可以較高的價格出售單位，所獲得的意外收益可能會被公眾認為是對私營機構「輸送利益」。

10. 此外，鑑於土地供應緊張的現況，能否透過運用私營機構力量在實質上加快供應資助出售單位仍是未知之數。在私人參建計劃和混合計劃下，政府均向中標者批出「熟地」，以便建築工程盡早開展。然而，現有的「熟地」若非已預留作私營房屋發展，便是正進行公營房屋的詳細設計及其他準備工作（例如正準備供法定審批的建築圖則、地基和上蓋工程的標書等）。若純粹調撥這些本可讓房委會盡早開展建築工程的公營房屋用地予私營機構競投發展資助出售單位，將無助增加或加快供應，因招標需時，中標者亦須重新進行設計，反會耽誤整體進程。至於並非「熟地」的用地，雖然我們可以邀請私營機構在發展項目較早階段分擔部分準備工作（尤其包括諮詢區議會、改劃用地、進行可行性研究等），但私營機構未必能像政府般有效地處理這些工作，亦可能對有關工作不感興趣。

11. 基於以上多個考慮因素，私營機構的參與不大可能在短中期內加快或增加資助出售單位的供應。我們會繼續研究有關課題，並在土地供應情況在長遠而言有所改善時探討可行方案。