

專題 3.1

政府最新的房屋及土地供應措施(二零二四年十月)

行政長官在二零二四年《施政報告》中公布多項有關房屋及土地供應的措施，以及調整物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，現概述如下：

增加公營房屋供應及完善置業階梯

- 連同「簡約公屋」在內，未來五年(即二零二五／二六至二零二九／三零年度)總體公營房屋供應量將達 189 000 個單位，較本屆政府上任時的五年期(即二零二二／二三至二零二六／二七年度)增加約八成。就「簡約公屋」而言，明年將有約 9 500 個單位落成，正朝着在二零二七／二八年度完結前落成約 30 000 個單位的目標邁進。
- 過去兩年，公共租住房屋(公屋)平均輪候時間已由高峯的 6.1 年下降至五年半。隨着「簡約公屋」於明年起陸續落成，公屋綜合輪候時間可在二零二六／二七年度進一步縮短至四年半。
- 政府會繼續分階段落成部分公屋單位，使它們能在整個發展項目的落成日期前完工，讓公屋申請者能提早上樓。「提前上樓計劃」已協助超過 2 000 個家庭提前五至九個月上樓，並會在二零二七／二八年度完結前，再提供約 10 000 個提早落成的公屋單位。
- 為回應市民的置業需求，香港房屋委員會(房委會)將進一步完善置業階梯，包括把公屋(包括綠表置居計劃下的單位)和資助出售單位的比例由現時的 70:30 逐步調整至 60:40；向前兩次曾連續申請同一類別資助出售單位銷售計劃而未能成功購買單位的申請者分派多一個抽籤號碼；以及將綠表及白表申請者的配額比例由現時的 40:60 調整至 50:50，以鼓勵更多公屋租戶購買居者有其屋計劃(居屋)單位。
- 為支持青年購買資助出售單位，房委會由下一期起為申請購買居屋單位的 40 歲以下白表青年家庭及一人申請者分派多一個抽籤號碼；並將增加 1 500 個白表居屋第二市場計劃配額，全數撥予 40 歲以下的青年家庭及一人申請者。

持續有序地供應私營房屋土地

- 政府會在未來五年(即二零二五／二六至二零二九／三零年度)準備好可供興建約 80 000 個私營房屋單位的土地。

專題 3.1(續)

修訂物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施

- 因應市場最新發展，香港金融管理局認為在繼續維持銀行體系穩定及確保物業按揭貸款風險得到妥善管理的前提下，有空間進一步修訂逆周期宏觀審慎監管措施。經修訂後，所有住宅和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，供款與入息比率上限則劃一為五成。

解決「劏房」問題

- 政府計劃在二零二五年向立法會提交一項新法案，立法規管住宅樓宇分間單位(俗稱「劏房」)的出租制度。待立法會通過新法案後，不符合標準的現有分間單位必須在寬限期內改建成符合最低標準的「簡樸房」，以確保居住環境安全和合理，新進入市場的分間單位則必須申請認證為符合標準的「簡樸房」才可出租。在此制度下，寬限期過後業主出租不符合標準的分間單位或未被認證為「簡樸房」的分間單位即屬違法，並會面臨執法行動，因此不符合標準的住宅樓宇分間單位數目將會逐步減少，直至清零。

建地造地

- 政府持續造地的決心一直不變。根據最新預測，未來十年(即二零二五／二六至二零三四／三五年度)可供發展的土地約達 3 000 公頃，當中約 1 700 公頃來自北部都會區，另有約 300 公頃來自交椅洲人工島。
- 政府亦會在五年內(即二零二四／二五至二零二八／二九年度)為政府項目收回約 1 000 公頃私人土地，並在隨後三年進一步收回約 300 公頃土地。

加快市區重建

- 政府正研究利用新開發土地推動大型舊區重建項目，包括跨區轉移地積比率和建造更多「專用安置屋邨」，目標是在明年上半年制訂建議。
- 政府會繼續鼓勵舊工廈重建及改裝，並會把多項「活化工廈」措施延長至二零二七年年底，包括繼續容許工廈重建項目的地積比率增加最多兩成。

政府明白住屋是市民非常關心的問題，並會適時推進各項措施，在房屋供應方面做到提速、提量、提質、提效。此外，政府在調整物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施和批售土地時，會考慮市場最新情況，並確保市場平穩健康發展。