# 講住--長遠房屋策略諮詢簡要

第一期



## 探討問題:香港要幾多房屋才能滿足市民住房需求?

### 問題解讀

香港的房屋問題,是否「總需求」和「總供應」問題?只著重「總需求」及「總供應」的推算,而不理會誰的需求、甚麼房屋的供應,有實質的意義嗎?明顯地,不同階層的市民有不同的需要,對他們的房屋供應亦有不同。似乎更須要解答的問題是:

- 市民對出租公屋、居屋、及私樓單位分別有多少需求?
- 相應房屋類型的供應又應多少?

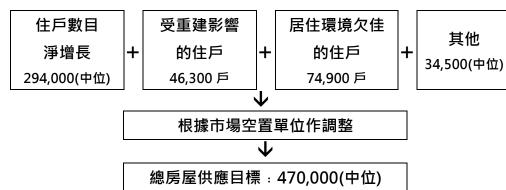
## 現況

- 過去 10 年房屋單位落成量: 297,163 個,公私營房屋比例 51:49
- 過去 10 年<u>公屋輪候申請數目大幅上升</u>,數字**上升 2.6 倍**至 234,300 宗
- 居屋停建後,房屋供應結構失衡,市民失去合理的置業階梯;其 後復建的數量,可說是杯水車薪
- 私人樓宇供應亦持續不足,價格飆升,難以為中低下層人士提供 合理房屋供應

#### 長策會先推算未來 10 年總房屋需求及供應目標

(諮詢文件 4.10 段至 4.28 段)

# 長策諮詢對 住房供求的 推算(諮詢文 件第四章)



- 1. 委員會再建議公私營房屋比例: 60:40 (諮詢文件 4.32 段)
- 2. 按該比例計算,未來 10 年公營房屋供應量(公屋及居屋): 282,000 戶

#### 我們提出的問題

問題1:各項因素是否有可能被低估?

- •房委會在未來10年重建項目涉及只 得6700單位?
- •「居住環境欠佳」定義·會否引致 有關住戶數目被低估?
- •空置率會否被低估?

問題2:各項因素中,出租公屋、居屋、私樓的需求分別是多少?

•28萬多戶公營單位·包括了居屋單位、公屋單位量仍屬未知之數

焦點討論

問題3:按各種房屋需求,各類 房屋相應的供應是否能到位?

- •按6:4公私營房屋比例計算的28萬多 戶公營房屋供應,能否解決基層低 收入市民對的長遠住房需要?
- •單是現時公屋輪候冊已有234,300宗,即使28萬多公營單位的興建目標全用作為出租,未來10年只有5萬單位用作應付新增申請

問題4:以「總需求」推算只 能得出「總供應量」目標,沒 有涉及新單位的地區分佈,是 否能回應部份基層市民因就業 需要對市區廉租住房的需要?

## 長策會提出的相關問題

對長遠房屋需求所採取的原則和方法的意見 (諮詢文件問題2)

對諮詢文件有關「居住環境欠佳」 準則的意見 (諮詢文件問題3)

•作為已發展地區·長策會對「居住環境欠佳」的定義·是否適切市民對「適切居所條件」的期望

推算房屋需求,除主要需求成份, 需考慮的其他因素 (諮詢文件問題4)

對未來10年總房屋供應目標的意見 (諮詢文件問題5)

對公私營房屋新供應建議比例的意 見

(諮詢文件問題1)

•除公私營房屋供應比例·香港是否需要一個在未來10年明確的公屋建屋的明確目標?若是·相關目標該如何制訂?

歡迎各位就相關議題·透過電郵(<u>keith.wong@hkcss.org.hk</u>)分享的你的想法·亦歡迎大家出席本會於 <u>10 月 11 日下午</u>舉行的「長遠房屋策略」公民論壇·分享你的意見。有關詳情請留意本會宣傳。

\*此簡報由香港社會服務聯會根據《凝聚共識 建設家園:長遠房屋策略諮議文件》內容所編製·歡迎公眾轉載及使用此簡報·唯須註明出處。