

專題 3.1

政府最新的房屋及土地供應措施(二零二二年十月)

行政長官在二零二二年《施政報告》中公布多項有關房屋及土地供應的措施和計劃，現概述如下：

公營房屋供應

- 「簡約公屋」和「公屋提前上樓計劃」推出後，未來五年(即二零二三／二四至二零二七／二八年度)的公營房屋建屋量將增至約 158 000 個單位，較上一個五年期(即二零二二／二三至二零二六／二七年度)約 105 000 個單位大幅增加約五成：
 - 利用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，並採用標準簡約設計和「組裝合成」建築法，在未來五年內興建約 30 000 個「簡約公屋」單位，主要供已輪候公屋不少於三年的人士申請入住，以家庭為優先。
 - 在未來五年(即二零二三／二四至二零二七／二八年度)分階段提早落成約 12 000 個公屋單位，並將預先編配單位予合資格公屋申請者的時間由現時獲發佔用許可證約三個月前提前一倍至六個月前，讓公屋申請者提早上樓，以落實「公屋提前上樓計劃」。
- 推出「公屋綜合輪候時間」指數，反映申請者輪候公屋或「簡約公屋」的時間，目標是在四年內(即二零二六／二七年度)把綜合輪候時間由約六年降至約四年半。
- 推出全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，在下個財政年度起分批推出三幅土地，讓發展商投標興建資助出售單位。先導計劃亦鼓勵發展商申請改劃其擁有的私人土地興建資助出售單位。
- 定期公布未來十年的公營房屋供應預測。

私營房屋供應

- 在未來五年(即二零二三／二四至二零二七／二八年度)準備好可興建不少於 72 000 個住宅單位的土地。
- 於屋宇署成立「專責審批組」以加快審批大型私人住宅項目(500 個單位或以上)的一般建築圖則申請，目標是約八成圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准。

青年住屋

- 在下個財政年度的賣地計劃再度推出「港人首次置業」項目。

專題 3.1 (續)

- 擴大「青年宿舍計劃」，目標是在五年內提供額外約 3 000 個宿位；並會物色合適的賣地計劃項目，以試驗形式要求發展商預留一定數量的單位支援「青年宿舍計劃」。

土地供應

- 訂立在五年內為所有在「北部都會區」的發展項目啟動收地程序及在十年內完成平整四成新發展土地(約 1 300 公頃)和落成四成新增單位的目標。「北部都會區」土地資源將會採用較高的最高地積比率，住宅用地會以 6.5 倍為指引，商業用地則為 9.5 倍。
- 在今年內就預計可提供 1 000 公頃新土地的交椅洲人工島提出發展建議。為改善居住和生活空間，作為土地規劃指標的公私營住宅單位平均面積將會增加一至兩成，休憩設施及社區設施的土地與人口比例亦將會提高。
- 在新一輪「綠化地帶」研究中，識別約 255 公頃有發展房屋潛力的「綠化地帶」，預計可提供 70 000 個單位，以照顧土地需求和增加土地儲備。
- 在今年內提出將軍澳第 137 區的發展計劃，預計可提供 50 000 個住宅單位，最早於二零三零年入伙。
- 修訂法例以精簡規劃、環境影響評估、收地和基建等各項法定程序，把「生地」變成「熟地」的時間縮短三分之一至一半。
- 考慮把工廈重建的標準金額補地價安排恆常化及把有關標準補地價模式擴展至新發展區以外的新界農地，並會於二零二三年年中或之前推出具體實施方案。
- 建議放寬樓齡達 50 年或以上的私人樓宇及位於非工業地帶而樓齡達 30 年或以上的工廈申請強拍的門檻，以加快業權統一，便利老舊市區重建。另外，放寬相連地段強拍申請要求、精簡強拍法律程序，以及透過專責辦事處為受影響的小業主提供更多支援。
- 「土地及房屋供應統籌組」會制訂和每年公布未來十年可供發展土地的供應預測。

這些措施和計劃將解決短期內公營房屋供應短缺的問題和確保私營房屋供應穩定，並從土地供應着手，在各環節提量、提速、提效、提質，從而建立一套穩定、能持續增加供應的長遠計劃。