



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

土地房屋政策倡議系列4:

房屋供應臨斷崖 覓地事急馬行田







目錄

■ 行政摘要	2
■ 1. 房屋危機低處未算低	6
■ 2. 事急馬行田——但馬都不夠怎辦？	30
■ 3. 香港是否有足夠合適的土地支持貿易及物流業的發展？	48
■ 4. 附錄	
I: 私人住宅落成預測(2019-2023年)	57
II: 公營房屋落成預測(2019/20-2022/23年)	68
III: 建議25幅應優先改劃的用地	72

行政摘要

在土地供應專責小組(專責小組)公眾諮詢期間，普羅大眾對於香港土地房屋供應短缺的關注達到前所未有的高度。然而一年過後，儘管危機仍未解除，公眾的熱情卻已逐漸消退。這座城市貌似又停下了腳步——大家似乎忘記了我們仍深陷於房屋危機之中。不幸的是，團結香港基金的預測顯示，最壞的時刻還沒有到來。

由於土地儲備持續消耗，公私營房屋供應將在數年後出現斷崖式下跌。與此同時，大規模填海仍未見眉目，而短期手段已所剩無幾。

本報告指出的問題已迫在眉睫，我們必須嚴陣以待。土地房屋供應危機的嚴重性大眾必須警覺和重視。目前能解決問題的短期手段有限，只有互相協作才能共度難關。我們在此呼籲社會各界同舟共濟，一起突破困局。

房屋危機低處未算低

1. 香港的人均居住面積狹少，而且土地使用的密度高，市民的生活質素因此大受影響。雖然在各方努力下，土地房屋供應近年有所增加，但香港仍然面臨嚴峻的房屋供應危機，這個危機甚至會繼續惡化。其中比較明顯的表徵，就是公屋輪候時間與日俱增，而整體的房屋供應仍然追不上之前的短缺。
2. **私人住宅供應展望：**
 - i. 政府於最新一份《長遠房屋策略》(《長策》)週年進度報告中，宣佈將新落成公私營房屋單位供應目標比例由六比四改為七比三。然而，僅修改公私營比例是顧此失彼的零和遊戲，因為總房屋單位供應目標並未增加。調整房屋供應比例，卻不增加總供應目標，就好比只改變分餅的方法，卻不將餅做大。此舉無法有效彌補因過往落成量不達標而形成的供應缺口：僅計2013-2017這五年，本港公私營房屋的累計短缺已達99,000個單位。

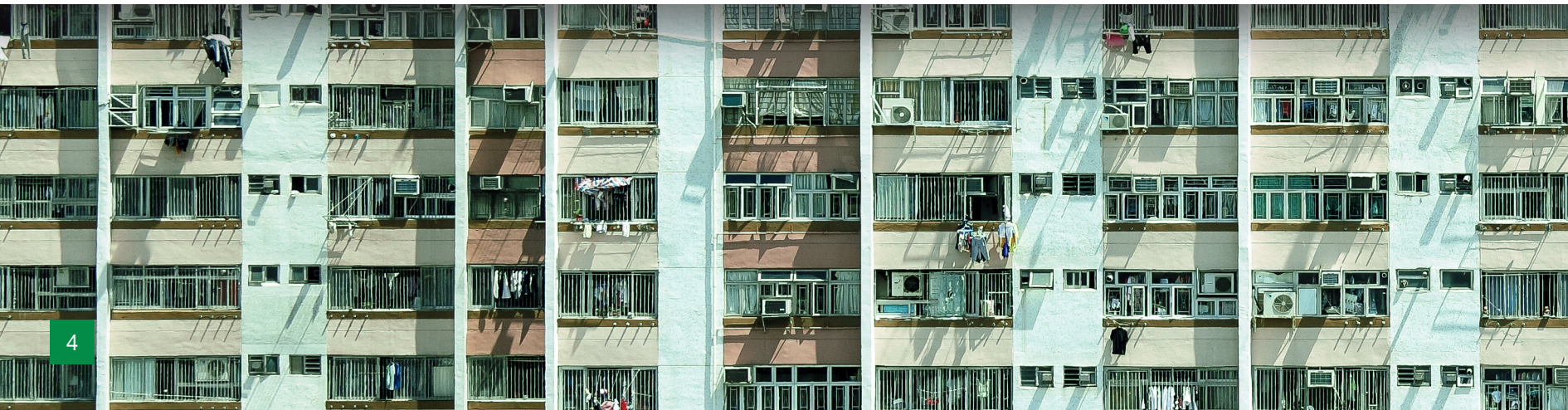
- ii. 由於公私營比例調整，私人住宅的年度供應目標已由每年18,000個單位下調至13,500個單位，而此舉對未來供應的負面影響已即時開始浮現。我們預計在2019–2023的五年間，年均私人住宅單位落成量約為18,500個單位，比我們去年預計的2018–2022年年均落成量(20,800個單位)低11%。我們調低落成量的預測，其中一個因素是去年上蓋工程動工量明顯下降，而這是未來落成量的一個重要領先指標。
- iii. 雖然我們預測私人住宅供應在2019–2022年仍有上升趨勢，但趨勢將在2023年逆轉，該年度私人住宅落成量預計將銳減至13,300個單位。私人住宅供應出現斷崖式下跌的原因是去年用於私人住宅項目開發的熟地供應已大幅減少，這將會導致五年後的私人住宅落成量銳減。
- iv. 如果與之前的供應目標(即18,000個單位)相比，最近和未來幾年的私人住宅落成量只是僅僅達標，完全無法彌補過去的累計供應短缺。由於私人住宅供應目標已大幅調低至每年13,500個單位，在未來達標將不再困難，但這對改善港人居住環境於事無補。

3. **公營房屋供應展望：**

- i. 儘管《長策》將公營房屋供應目標由每年28,000個單位上調至31,500個單位，我們預計公營房屋實際落成量將在接下來幾年進一步回落。
- ii. 在未來四個財政年度(2019/20–2022/23)，公營房屋供應預測值為年均18,300個單位，比我們去年預計的2018/19–2021/22年均供應量低10%，特別是在2022/23財政年度，公營房屋落成量預計會大幅減少14,500個單位。更新的年均落成量亦大幅低於《長策》公營房屋供應目標約42%。以2019/20至2028/29十個財政年度計，我們預計在此期間公營房屋供應將累計短缺至少85,000個單位。
- iii. 我們預計一般公屋申請者的平均輪候時間將在三年內由現時的5.5年增至超過6年，進一步加深房屋危機。
- iv. 過往五年，公營房屋延期落成的情況愈演愈烈，而我們發現約四分之三的延期落成項目建於改劃地上。由於在近期即將落成的公營房屋項目中，約有73%是建於改劃地上，我們因此預計將來會有更多公營房屋項目延期落成的情況發生。

事急馬行田——但馬都不夠怎辦？

4. 儘管大型新市鎮能夠提供數量可觀的房屋單位，建造相關的基建配套設施至少需時十年。而在過去二十年，香港在新市鎮建設上已大幅放慢了腳步，因此未能建立長遠的土地儲備。為緩解當下房屋供應危機日益加劇的局面，我們迫切地需要更多快速有效的解決方案。
5. 土地用途改劃，即把現有用於其他用途的土地改作住宅用途，是近年住宅用地的重要供應來源。土地改劃並非創造新的土地，而只是簡單地「拆東牆補西牆」，可以說是「事急馬行田」的手段，因此不宜作為長期土地供應策略。不過，鑑於未來十年公營房屋供應短缺嚴重，我們敦促政府和社會各界相互協作，盡量加快有關的改劃工作。
6. 2013年以來，政府通過三輪土地用途檢討，於施政報告中公佈了215幅有潛力改劃為住宅用途的土地。但是截止2019年1月，215幅地當中仍有69幅用地，即接近三分之一，尚未啟動法定改劃程序。我們之所以關心剩餘69幅地的改劃進度，是因為它們可提供數量可觀的房屋單位（約116,000個）。
7. 在仔細檢視69幅有待改劃的用地後，我們認為政府應該優先加速處理其中的25幅用地。剩餘用地中有另25幅我們認為較難改劃，而其中有15幅是所謂的「棕地」，現時正在支援各類經濟活動。發展這些用地無可避免會觸及各類複雜問題，包括收回土地、重置現有用途和補償等。



8. 另外，專責小組在去年底建議了三個短中期土地供應選項，包括發展「棕地」、利用私人的新界農地儲備，以及利用私人遊樂場地契約用地作其他用途。我們強烈呼籲政府作出實際行動，盡快開展專責小組所建議的短中期適於發展的110公頃「棕地」和150公頃私人新界農地相關的改劃工作。我們希望政府向公眾發佈較詳細的工作計劃和時間表，並盡快發佈新一批有改劃潛力的用地列表。

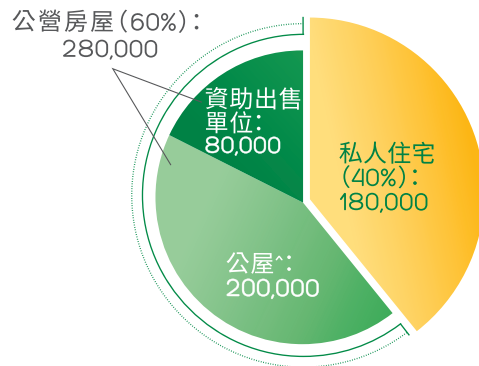
香港是否有足夠合適的用地支持貿易及物流業的發展？

9. 與其他國家的情況不同，香港的「棕地」並非空置或廢棄的土地。「棕地」其實是一種相當重要的經濟後勤地，只不過其社會和經濟價值往往被公眾忽略。
10. 這些經濟後勤地實際已成為香港經濟和社會的中流砥柱，與很多家庭的生計息息相關。此類用地對於貿易及物流業的發展十分關鍵且難以被替代，而貿易及物流業為香港貢獻了約兩成的生產總值和工作崗位。儘管如此，香港經濟後勤地的供應已落後於行業發展，且遠遠落後於鄰近城市，如新加坡和深圳。值得一提的是，現有的倉儲和物流空間已明顯不足，而其中很多本就不再適合用作相關用途。
11. 因此，我們倡議政府全面檢討香港在現時和未來對於經濟後勤地的需求情況，以支持和促進貿易及物流業的發展。負責檢討工作的委員會須由極高級官員領導，從而使委員會能與政府各政策局和部門保持溝通和協作，相關政策局包括發展局、商務及經濟發展局以及運輸及房屋局等。



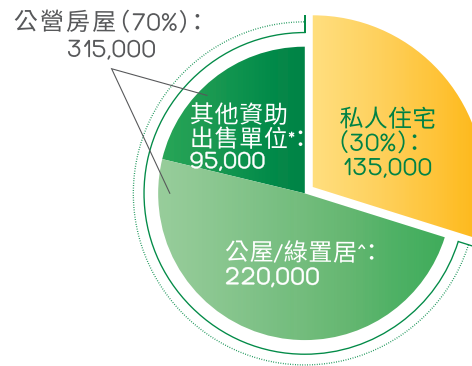
調整公私營房屋供應目標比例實為零和遊戲

(圖1) 2018/19至2027/28年度的十年房屋供應目標



總房屋供應目標：460,000單位

(圖2) 2019/20至2028/29年度的十年房屋供應目標



總房屋供應目標：450,000單位

註：(^)「公屋」指公共租住房屋；「綠置居」指「綠表置居計劃」。

(*) 其他資助出售單位包括香港房屋委員會轄下的「居者有其屋計劃」單位以及香港房屋協會轄下的資助出售單位。

資料來源：《長遠房屋策略》

政府在最近公佈的《長遠房屋策略》(《長策》)中，將新落成公私營房屋單位供應目標比例由60:40調整至70:30。然而，政府並未相應提高總房屋單位供應目標。以未來10年計的總供應目標由2017年的460,000個單位下調至2018年的450,000個單位。調整比例後，私人住宅的年度供應目標由18,000個單位下調至13,500個單位。

雖然我們歡迎政府將公私營房屋單位供應目標比例由60:40調整至70:30，但我們認為更好的做法是將總供應目標同時提高。

否則，這只是拆東補西、顧此失彼。調整房屋供應比例，卻不增加總供應目標，就好比只改變分餅的方法，卻不將餅做大。

房屋供應累計短缺達99,000個單位

(表1) 2013 – 2017年的房屋供應累計短缺

單位數量	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	總計
《長策》年均供應目標	47,000	48,000	46,000	46,000	46,000	233,000
實際落成量*	22,300	25,700	25,600	28,900	31,500	134,000
短缺	24,700	22,300	20,400	17,100	14,500	99,000

註：(*)公營房屋單位落成量乃按照財政年度計算，私人住宅單位落成量則按照曆年計算。
資料來源：《長遠房屋策略》、香港房屋委員會及差餉物業估價署

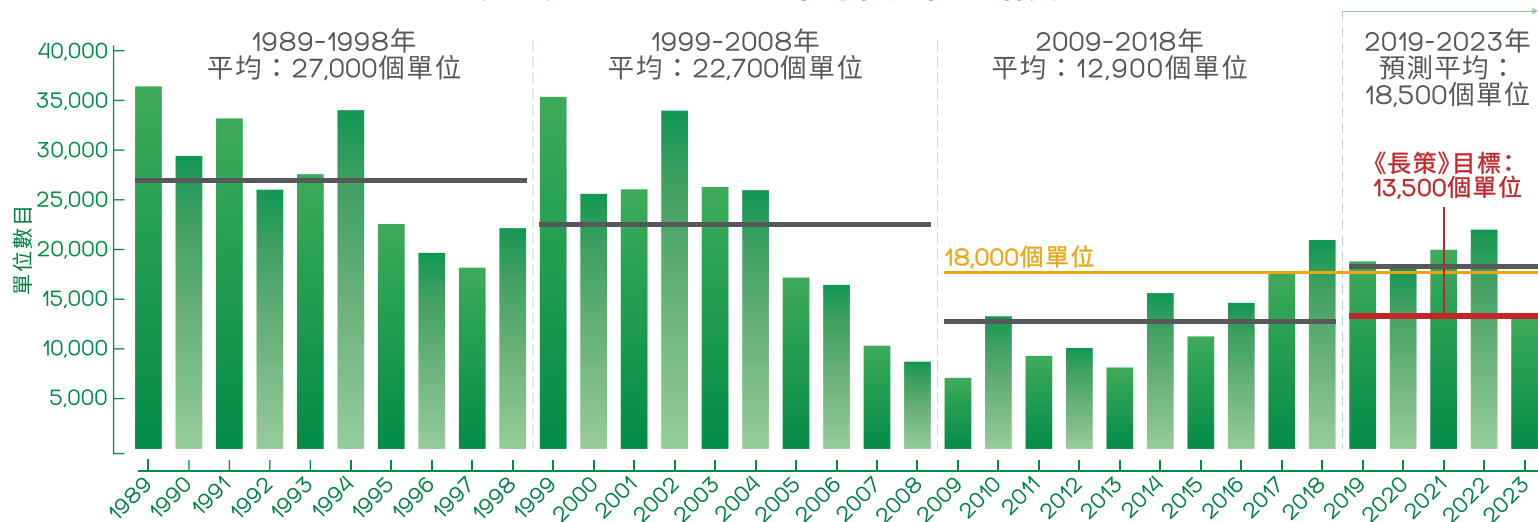
不調高總房屋單位供應目標無法妥善解決過往的累計短缺。

在過往，政府每一年均未能達到《長策》的供應目標。以2013年為例，《長策》的年均供應目標為47,000個單位，但該年只有22,300個單位落成，導致該年的短缺為24,700個單位。

單就2013至2017年這五年而言，累計短缺合共達99,000個單位。

下調私人住宅供應目標的負面影響已即時開始浮現

(圖3) 1989 – 2023年的私人住宅落成量



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據及團結香港基金

更改《長策》的公私營房屋單位供應目標比例，可以說是未見其利、先見其害。其中，下調私人住宅供應目標的負面影響已即時開始浮現。

我們預計未來五年（2019至2023年）的年均私人住宅落成量約為18,500個單位，較我們去年預計的2018至2022年年均落成量（20,800個單位）低11%。我們預測落成量將於2019至2022年呈上升趨勢，由2019年的18,900個單位升至2022年的22,100個單位。不過，2023年的落成量將會急跌，預期該年只會有13,300個單位落成。（私人住宅發展項目詳情載於附件 I）

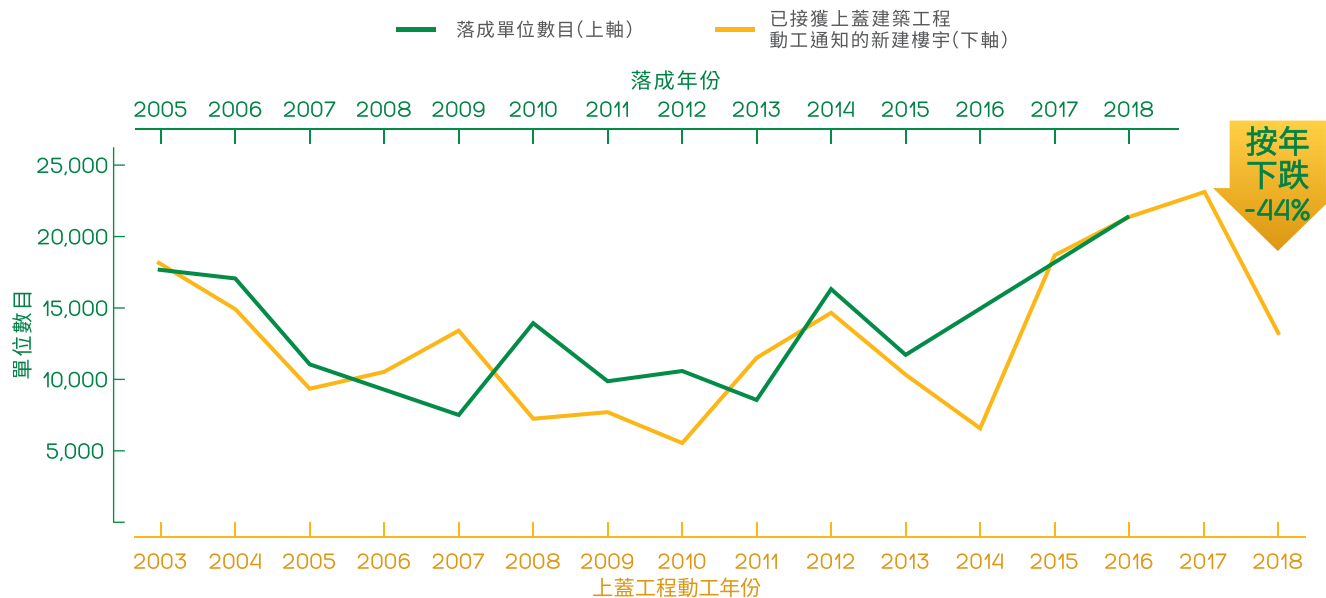
但是，未來五年年均18,500個單位的落成量仍不足以彌補過往的短缺。過去數年，每年的《長策》目標都略有不同，但均徘徊於約18,000個單位。因此，假設過去十年（即2009至2018年）的年均供應目標為18,000個單位，相對每年平均實際落成量12,900個單位，累計錄得了51,000個單位的短缺。

2019至2022年落成量因不少項目在開發進程中出現延誤而下調（見P.10-11）。

而我們預計2023年落成量將大跌是考慮了2018年熟地供應量急跌帶來的影響（見P.12-13）。鑑於新的《長策》私人住宅供應目標是13,500個單位，政府於2018年已相應減少供私人住宅發展的熟地供應。

上蓋工程動工量明顯減少，預示供應放緩

(圖4) 上蓋工程動工所涉單位數目與兩年後落成單位數目之比較



資料來源：屋宇署

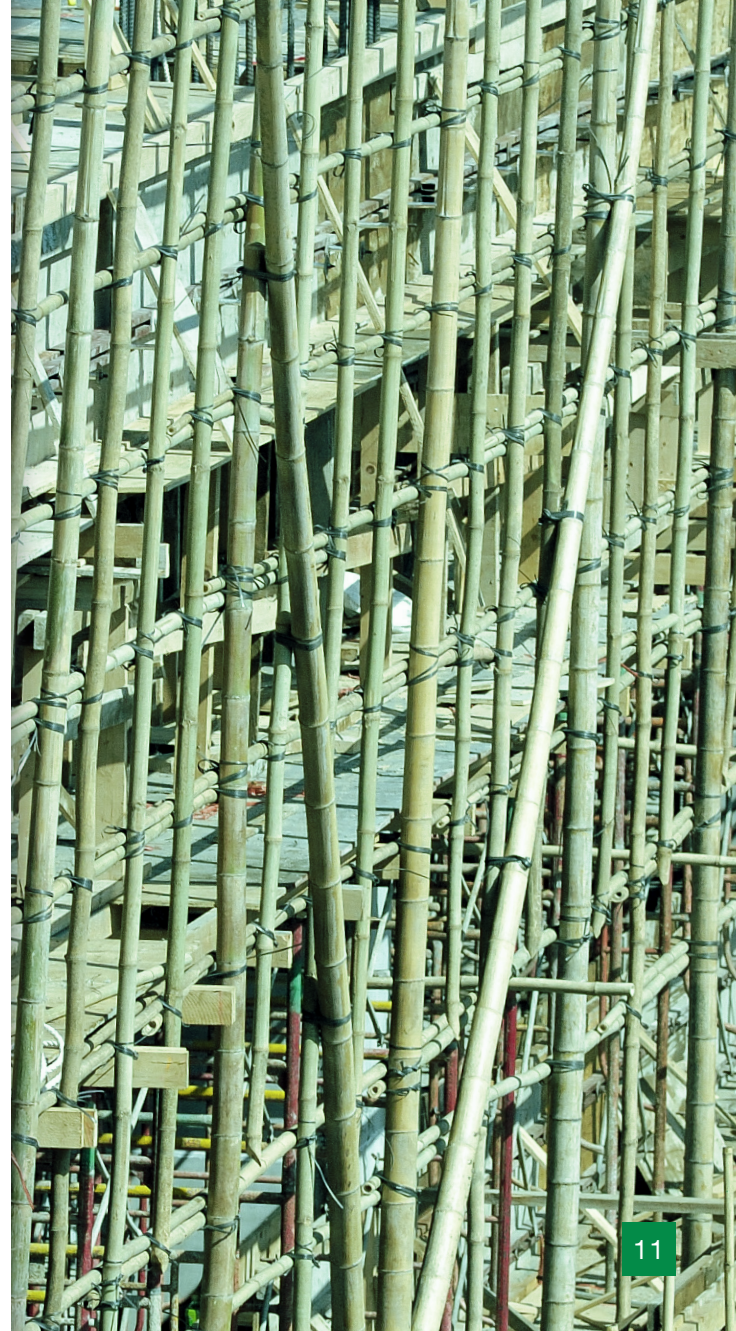
在2018年，多項領先指標顯示私人住宅供應將會放緩。

首個指標為私人住宅動工量下跌。根據屋宇署的數據，於2018年，上蓋工程動工所涉及的單位數目按年下跌44%至僅有12,600個。

事實上，動工量下跌的趨勢於2018年第三及第四季尤其明顯，兩季分別錄得50%及63%的按年跌幅。

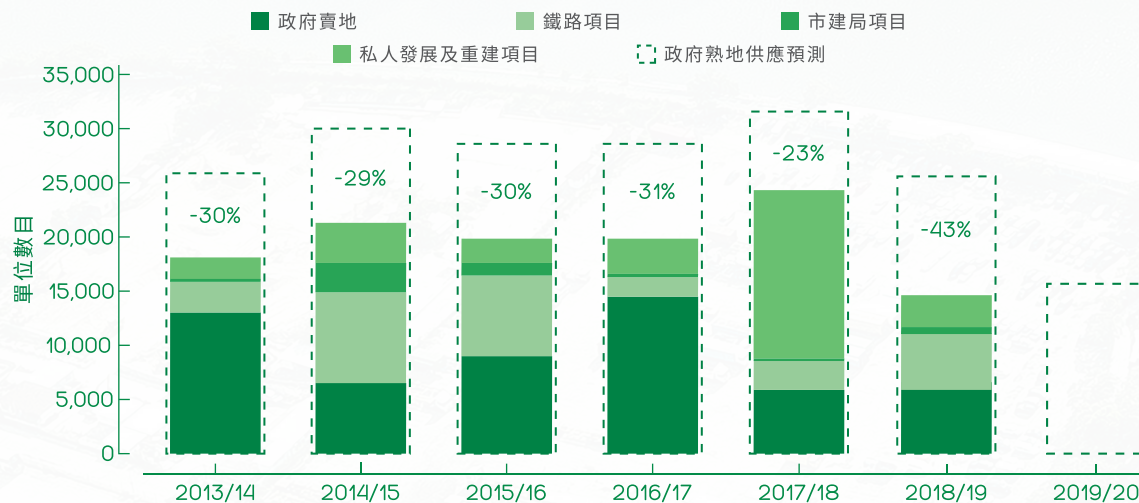
上蓋工程動工量急跌，意味著建築工程步伐放緩。參考一般地產項目的開發週期，上蓋工程動工後約2至3年才会有單位落成。這解釋了我們為何下調了2020及2021年的落成量預測。

圖4說明上蓋工程動工量與兩年後的私人住宅落成量的相關性，由圖可見兩者有明顯的正相關關係。



用於私人住宅發展的熟地供應急跌

(圖5) 政府熟地供應預測與實際熟地供應之比較



資料來源：地政總署及團結香港基金

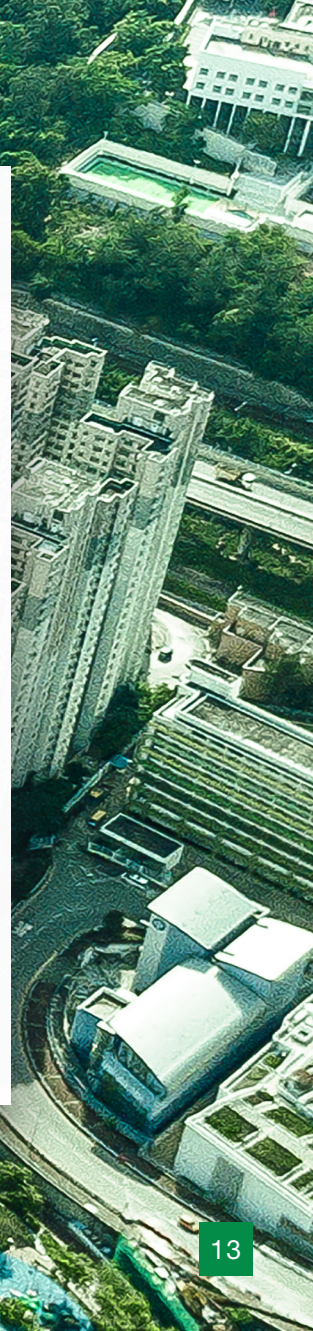


第二個領先指標是用於私人住宅發展的熟地供應減少。

**於2019/20年度，政府預計供予私人住宅發展的熟地可興建15,540個單位。
然而，2013/14至2018/19年度的數據顯示，每年的實際熟地供應量平均較預期少
30%。若歷史重演，則本年度實際熟地供應只可提供10,900個單位。**

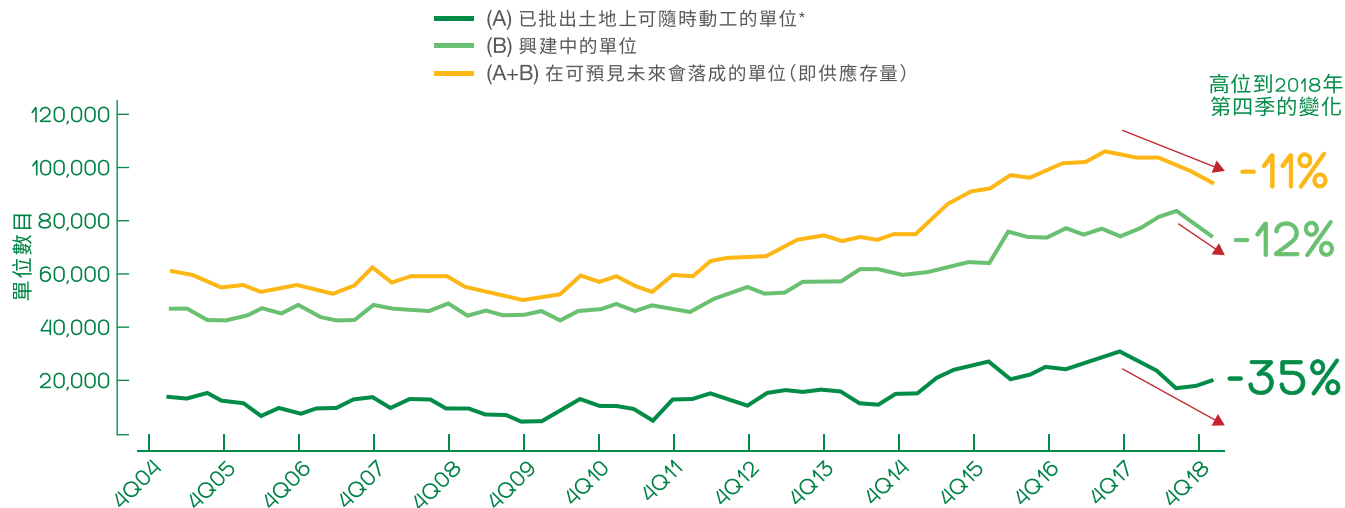
最終的熟地供應很有可能低於預期，因為在今年的賣地計劃中，還有至少四幅土地尚未完成土地用途改劃。

若上述四幅土地中任何一幅因改劃進程延誤而未能及時推出市場，則2019/20年度的實際熟地供應量或會較預期更少。



目前，私人住宅的供應存量已較高位下跌11% . . .

(圖6) 私人住宅的供應存量



註：(*)在已批出土地上可隨時動工的單位指透過賣地出售的政府土地、香港鐵路有限公司批出的項目、市區重建局批出的重建項目及已與政府達成換地/契約修訂的私人發展項目或重建項目。
資料來源：運輸及房屋局及團結香港基金

上蓋工程動工量放緩及熟地供應量減少已開始影響私人住宅供應存量。

如圖6所示，位於最下方的線為(A)在已批出土地上可隨時動工興建的單位，包括：

- i. 政府出售的土地；
- ii. 香港鐵路有限公司及市區重建局批出的項目；及
- iii. 已與政府達成換地 / 契約修訂的私人發展項目或重建項目。

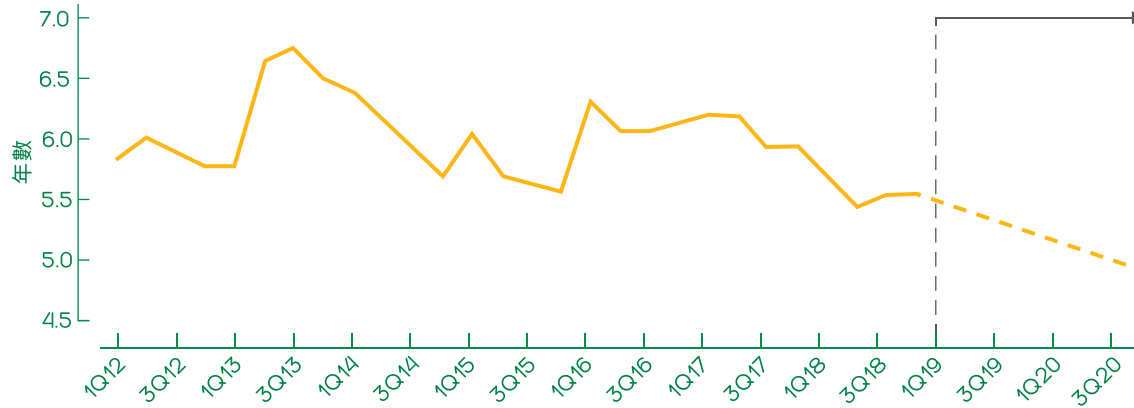
這些土地為發展商持有作住宅用途的熟地，屬於可即時發展的用地。該類土地上可興建的單位數量已由2017年第三季高位的31,000個單位，下跌35%至2018年第四季的20,000個單位。

中間的線為(B)正在興建的單位，即正在進行地基工程或上蓋工程、且有關工程尚未完工的項目可興建的單位。正在興建的單位數目亦已由2018年第二季高位的84,000個單位，下跌12%至2018年第四季的74,000個單位。

(A)在已批出土地上可隨時動工興建的單位和(B)正在興建的單位相加就會得出位於最上方的線，即在可預見的未來會落成的單位(即供應存量)。由於(A)及(B)已經減少，故供應存量亦已由2017年第二季高位錄得的106,000個單位，下跌11%至2018年第四季的94,000個單位。

... 且供應存量可能會進一步減少

(圖7) 按可供銷售年數計算的供應存量



註：年銷售量為最近兩年一手市場的平均銷售量。有關2019至2020年預測的主要假設為：(1)每年落成19,000個單位；(2)每年的土地供應提供13,500個單位；及(3)每年銷售17,000個單位(2017及2018年的平均數)。
資料來源：運輸及房屋局、土地註冊處及團結香港基金



以現時的私人住宅銷售速度計算，私人住宅供應存量正呈現下跌趨勢。供應存量於2013年第三季高位時等於當時約6.8年的銷售量，而此數字現時已下跌至5.5年。

如上文所述，供應存量指在可預見的未來會落成的單位，等於在已批出土地上可隨時動工興建的單位及興建中的單位之總和。

假設2019至2020年每年落成19,000個單位，供應存量亦將會每年減少19,000個單位。然而，根據政府最新的私樓熟地供應目標，發展商每年可透過新增熟地而興建的單位數量只有13,500個，即供應存量的補充低於其消耗。供應存量將會每年減少5,500個單位（即19,000個單位減13,500個單位）。

此外，現時私人住宅銷售速度約為每年17,000個單位，按此計算，按可供銷售年數計算的供應存量將以每年0.3年的速度下降（即5,500個單位除以17,000個單位）。

至2020年底前，我們預測按可供銷售年數計算的供應存量將降至5年以下。

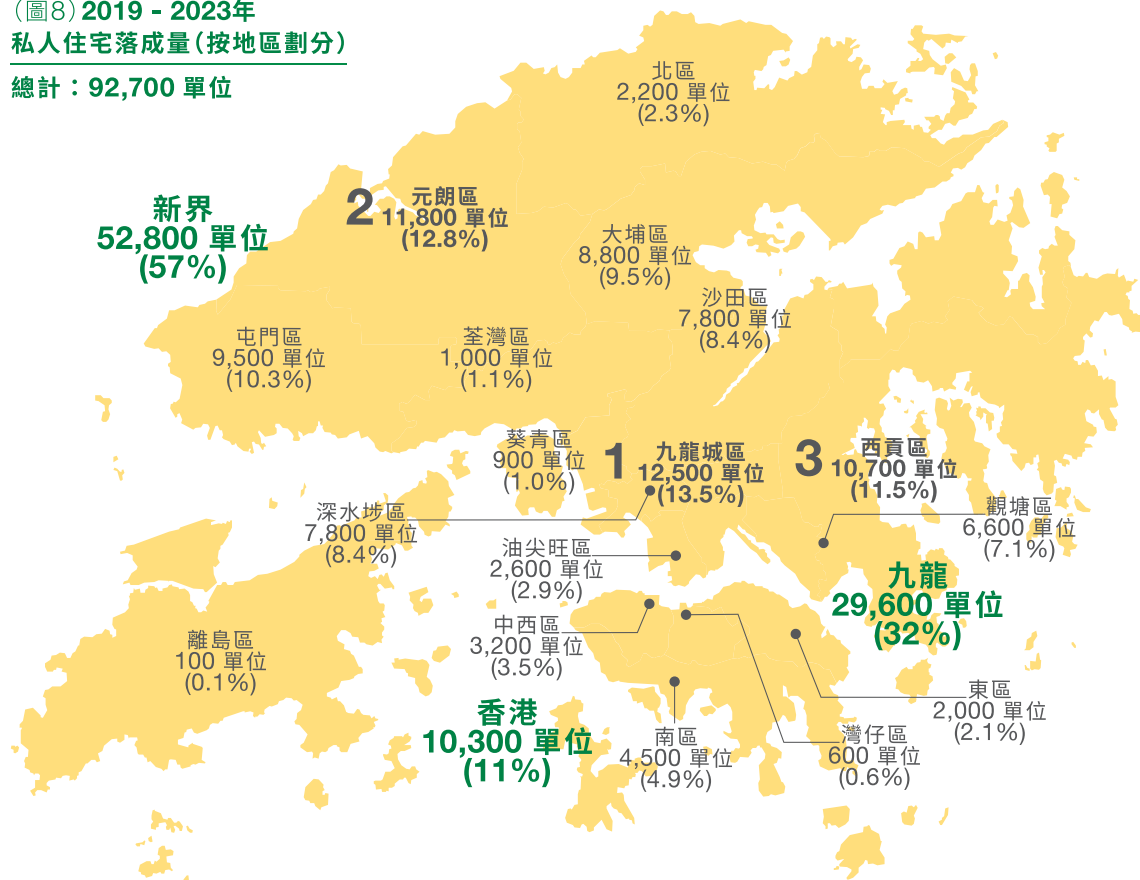
發展商會逐漸意識到供應存量補充的速度未能趕上其消耗的速度，並放慢銷售步伐。



九龍城、元朗及西貢為三大未來房屋供應重鎮

(圖8) 2019 - 2023年
私人住宅落成量 (按地區劃分)

總計：92,700 單位



資料來源：差餉物業估價署、屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據及團結香港基金

按地區劃分，九龍城、元朗及西貢（包括將軍澳）為未來五年落成量最多的三個地區。三區合計將會佔該期間全部新落成私人住宅單位的38%。

其中，九龍城的落成量將佔全部新落成私人住宅單位的14%（或約12,500個單位）。其中逾半（6,400個單位）位於啟德，預期將於2019至2023年分階段落成。

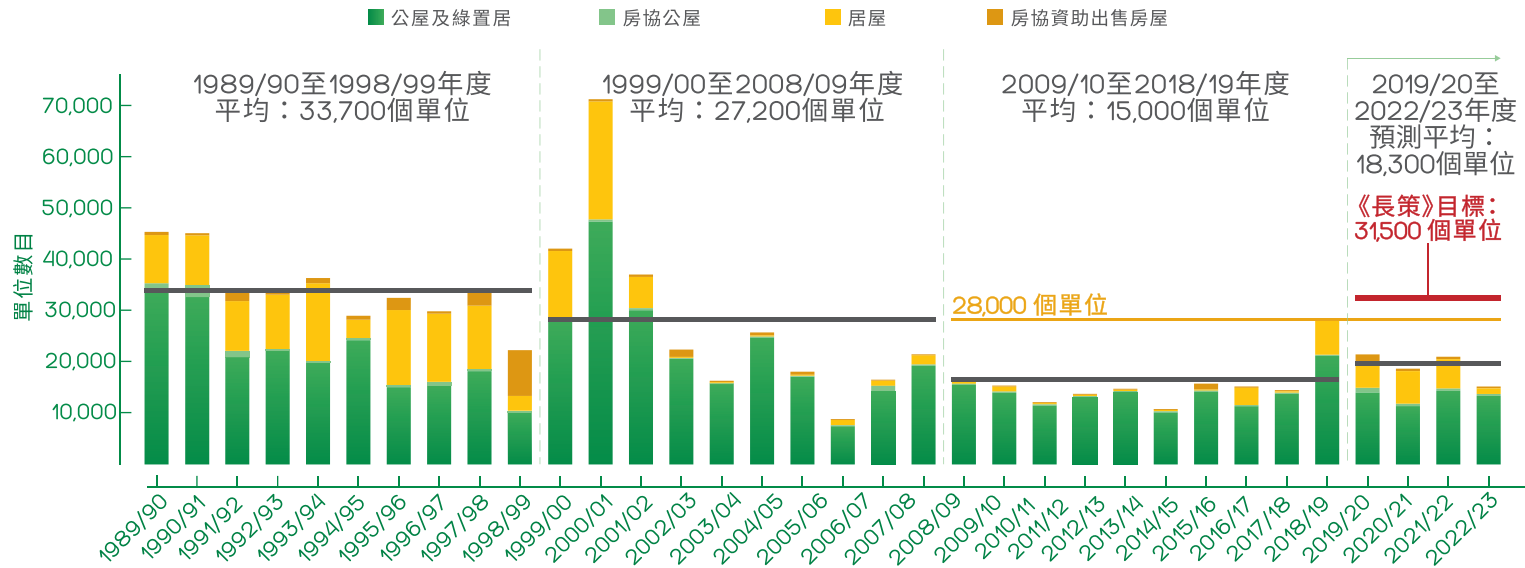
同期元朗及西貢（包括將軍澳）將分別有約11,800個單位及10,700個單位落成。

我們留意到，以上三個地區的土地供應均來自傳統新市鎮或新發展區。正正因為過去二十年香港已不再開發新市鎮，現時的土地儲備已快將耗盡。



公營房屋的供應進度更為落後

(圖9) 公營房屋單位落成量



註：公屋指公共租住房屋，綠置居則指香港房屋委員會開發的「綠表置居計劃」單位。
 房協公屋指香港房屋協會的出租屋邨及郊區公共房屋以及於2018/19年度後落成的「長者安居樂」住屋計劃。
 居屋指香港房屋委員會開發的「居者有其屋計劃」單位。
 房協資助出售房屋指香港房屋協會資助出售房屋項目、住宅發售計劃、夾心階層住屋計劃及於2018/19年度前落成的「長者安居樂」住屋計劃。
 資料來源：運輸及房屋局、香港房屋協會及團結香港基金

在政府更改了公私營房屋供應目標的比例後，公營房屋的年均供應目標已由28,000個單位提升至31,500個單位。

儘管《長策》的公營房屋供應目標有所提高，但實際預測顯示，公營房屋落成量反而會在短期內減少。

在未來四個財政年度(2019/20–2022/23)，公營房屋供應預測為年均18,300個單位，比我們去年預計的年均供應量低10%，且低於《長策》公營房屋供應目標(年均31,500個單位)約42%，而去年預測的短缺為30%。**(公營房屋項目詳情載於附件 II)**

值得一提的是，預期落成量將於2022/23年度大幅減少至14,500個單位，少於政府目標的一半。

除了未來供應不足外，尚有過去累積的短缺。過往《長策》供應目標每年都略有不同，但徘徊於約28,000個單位。因此，假設2009/10至2018/19年的供應目標為28,000個單位，以過往十年每年平均落成15,000個單位計算，十年累計錄得130,000個單位的短缺。

一方面，供應目標有所提高，但另一方面，預測落成量卻有所下調。兩個完全相反的趨勢會使未來公營房屋供應達標的可能性更為渺茫。

預計未來10年的供應短缺為85,000個單位

(表2) 公營房屋落成量中政府目標與團結香港基金估計之間的短缺

落成量(單位數目)	4年(2019/20至2022/23年度)	10年(2019/20至2028/29年度)
政府目標 (a)	126,000 [^]	315,000
政府預測 (b)	73,200	248,000
團結香港基金估計 (c)	73,200	230,000
短缺 (a-c)	52,800	85,000

註：(^)假設《長策》中訂明的總房屋目標於10年期內平均分佈。
資料來源：運輸及房屋局、差餉物業估價署及團結香港基金

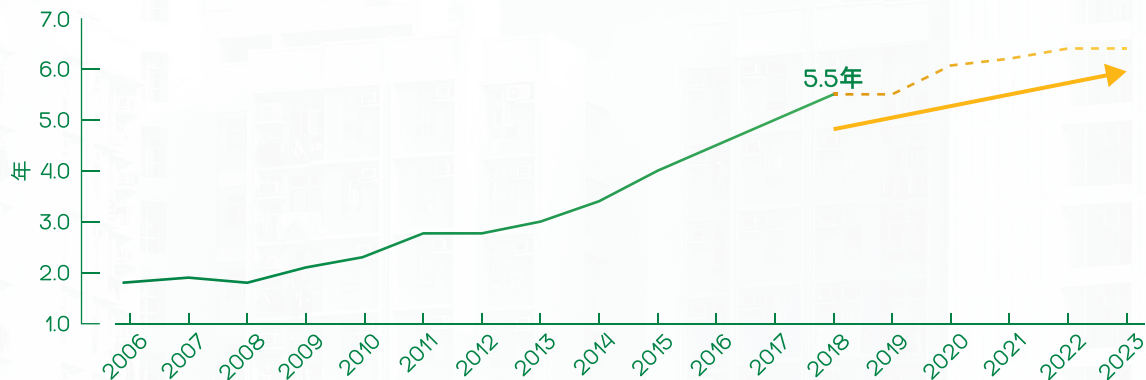
在未來10年(2019/20至2028/29年度)，我們預計將累計短缺至少85,000個公營房屋單位。

在本年度至2022/23年度的4年內，預計只有73,200個公營房屋單位落成，相比政府在《長策》中訂明的提供126,000個公營房屋單位的目標，短缺42%。此外，根據政府的最新預測，即使所有已覓得的土地可準時順利交付作房屋發展，未來10年(2019/20至2028/29年度)亦只可興建248,000個公營房屋單位。

儘管如此，我們認為政府的預測仍過於樂觀，原因是公營房屋項目過去均會出現延誤(見P.25-27)。我們預計該期間未來10年將只有230,000個公營房屋單位落成，該數字低於政府的預測，亦較其供應目標少85,000個單位。

公屋的平均輪候時間可能快將會超過六年

(圖10) 公屋一般申請者平均輪候時間



註：數據截至各年的6月底止。主要假設：每年收回13,200個公屋單位(與過去5年的平均值相同)；每年新落成18,300個公屋及居屋單位；每年新增21,300名一般申請者(與過去3年的平均值相同)；50%的居屋單位會分配予綠表(與現時做法相同)及69%可分配單位將會編配予一般申請者(與過去5年的平均值相同)。

資料來源：香港房屋委員會及團結香港基金

由於新落成的公屋數目將不足以吸納每年新增的公屋申請者，故我們預計，在三年內，公屋一般申請者的平均輪候時間將會由現時的5.5年上升至超過六年。

三年上樓的公屋輪候時間目標不切實際

(表3) 公屋輪候達到3年上樓目標所需的時間

	2019/20至2028/29年度 公營屋落成量(單位)	年均落成量(單位)	達到3年上樓目標 所需的時間
《長策》供應目標*	315,000	31,500	10年
《長策》覓地量^	248,000	24,800	>20年
團結香港基金估計	230,000	23,000	>30年

若要於未來五年內達到3年上樓的輪候時間目標，**至少為43,800個單位！**
年均公營房屋落成量(包括公屋及資助出售房屋)須

註：(*) 假設達到《長策》2019年進度報告所列明2019/20至2028/29年度的10年公營房屋目標。

(^) 覓地量指，在《長策》2019年進度報告中所列明政府已覓得的土地上，可於2019/20至2028/29年度興建的單位數量，當中假設所有已覓得的土地可準時順利推出作房屋發展。

資料來源：《長遠房屋策略》、香港房屋委員會及團結香港基金

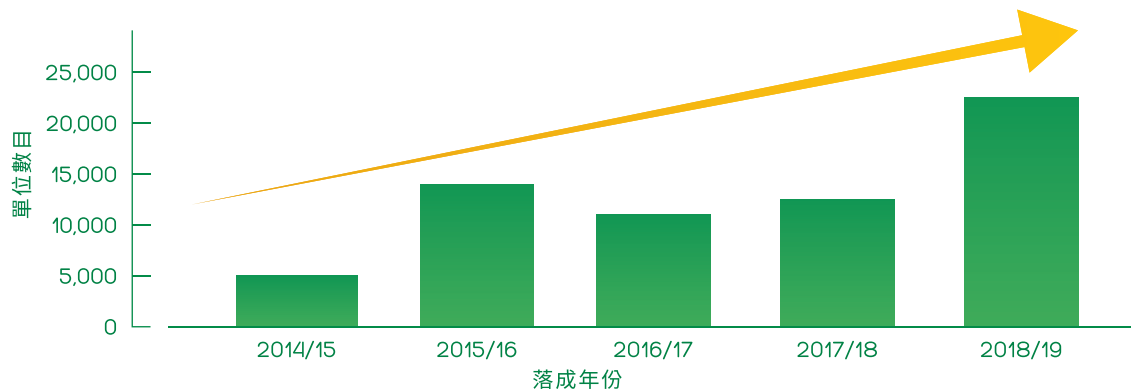
不幸的是，即使政府達到其於《長策》中訂明的公營房屋供應目標(即每年31,500個單位)，估計仍需10年時間方能將公屋一般申請者的平均輪候時間控制在3年內。

如上文所述，我們估計該期間可能只有約230,000個公營房屋單位落成，相當於每年平均落成23,000個單位。在此情況下，我們估計至少需時30年才能達到3年上樓的目標。

若我們要於未來五年內達到3年上樓的目標，我們估計平均每年須興建至少43,800個公營房屋單位，預測落成量18,300個單位高出1.4倍。

過去五年，公營房屋延誤落成的情況愈趨嚴重

(圖11) 延誤落成的公營房屋單位數目



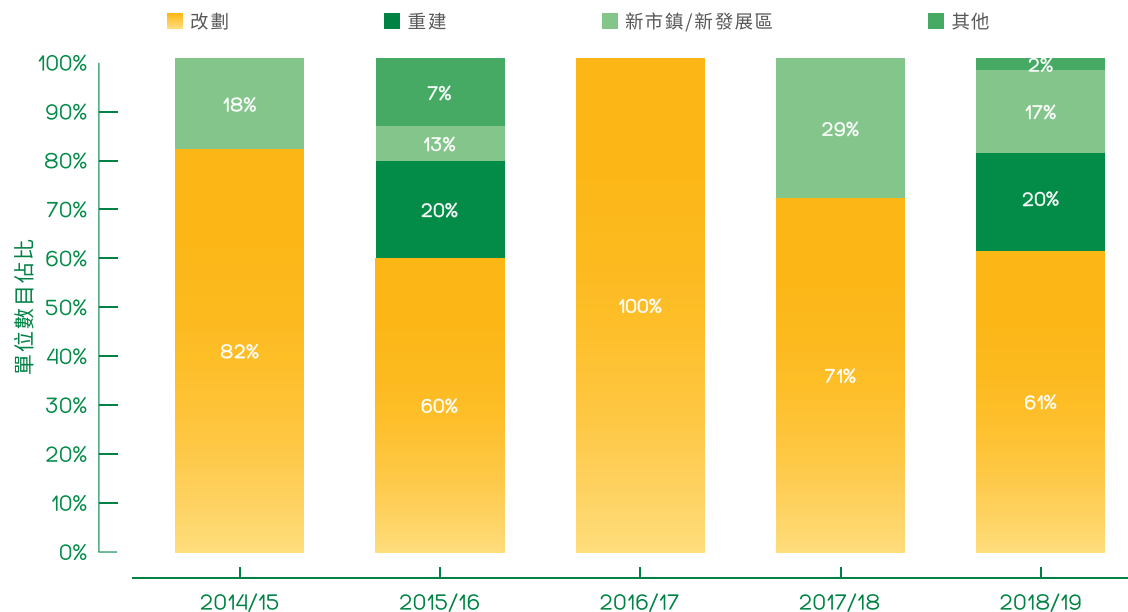
資料來源：香港房屋委員會、立法會及團結香港基金

正如上文所述，公營房屋發展項目經常出現落成延誤。

透過比較公營房屋項目的最初計劃落成年份與其實際落成年份，我們發現，過去五年延誤落成的單位數量有上升。尤其是於2018/19年度落成的單位，當中有23,100個單位（即2018/19年度落成量的84%）均出現不同程度的延誤。

過往75%的延誤來自須改劃用途的土地

(圖12) 2014/15至2018/19年度按土地來源劃分的延誤落成公營房屋單位數目



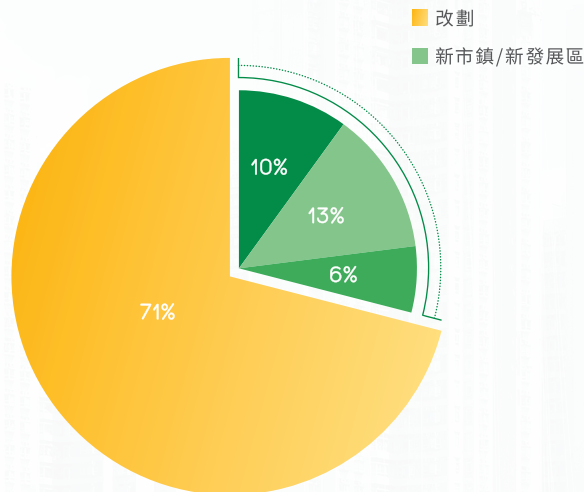
資料來源：香港房屋委員會、城市規劃委員會、立法會及不同報章

在過去五年延誤落成的項目中，75%來自須改劃用途的土地。

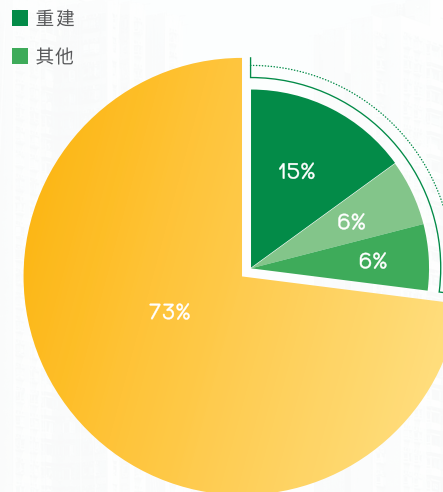
尤其是在2016/17年度，所有延誤落成的單位(約11,000個單位)均來自須改劃用途的土地。

土地改劃將持續導致日後的公營房屋落成延誤

(圖13) 2018/19至2021/22年度
按土地來源劃分的
落成公營房屋單位數目



(圖14) 2019/20至2022/23年度
按土地來源劃分的
落成公營房屋單位數目



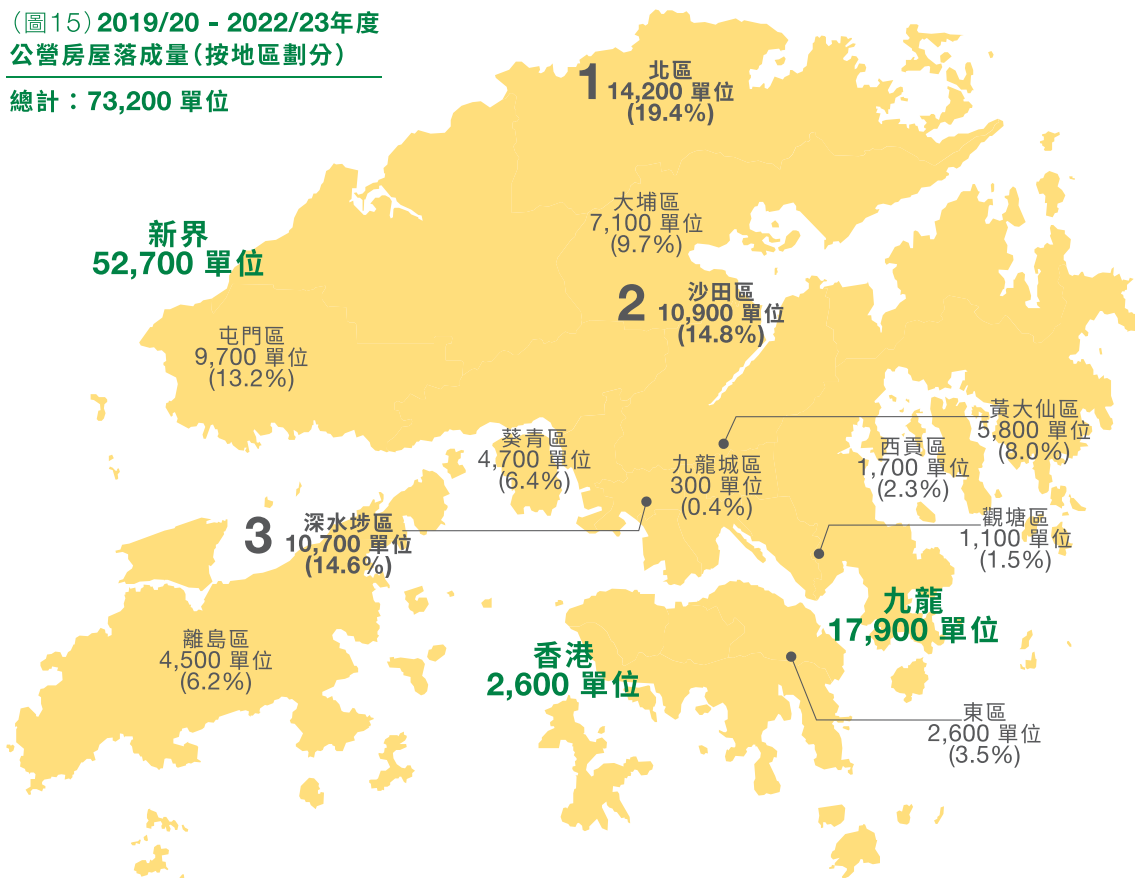
資料來源：香港房屋委員會、城市規劃委員會、立法會及不同報章

在未來四年，約73%計劃興建的公營房屋單位將由須改劃用途的土地提供。因此，我們預計公營房屋會出現更多落成延誤的情況。

北區、沙田及深水埗為三大公營房屋供應重鎮

(圖15) 2019/20 - 2022/23年度
公營房屋落成量(按地區劃分)

總計：73,200 單位



資料來源：運輸及房屋局及團結香港基金

按地區劃分，北區、沙田及深水埗為未來四年公營房屋落成量最多的地區。三區合計將會貢獻2019/20至2022/23年度全部公營房屋落成量的49%。

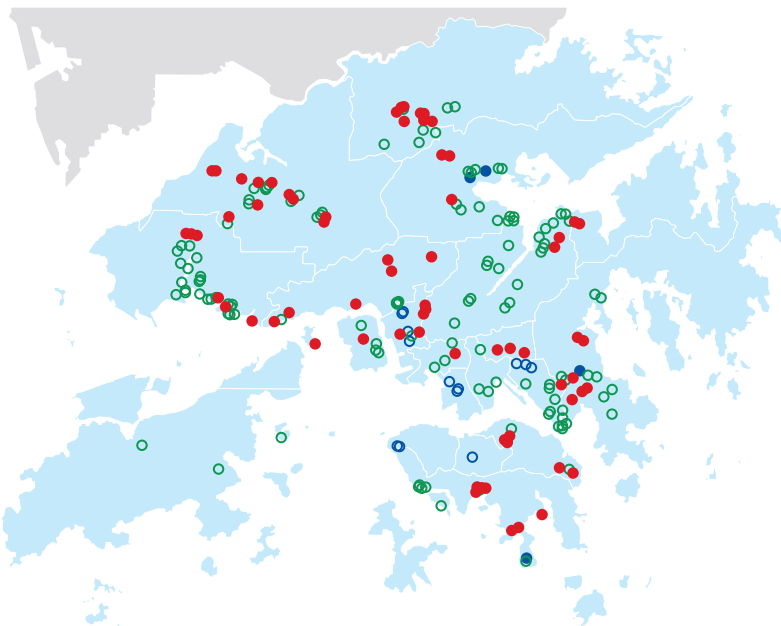
其中，北區的落成量將會佔全部公營房屋落成量的近20% (或約14,200個單位)；其中85% (即12,100個單位) 來自皇后山項目。

沙田及深水埗將各有約11,000個單位於未來四年落成。



我們急需更多、更快的解決方案

(圖16) 215幅用地的位置分佈圖(按改劃情況劃分)



(表4) 按改劃情況分類的用地數量

	公佈年份			總計
	2013	2014	2017	
○ 改劃完成	38	85	6	129 (60%)
○ 改劃進行中	4	9	0	13 (6%)
● 改劃被否決	0	4	0	4 (2%)
● 有待改劃	0	49	20	69 (32%)
總計	42	147	26	215

註：截止2019年1月31日的土地改劃情況。
資料來源：發展局、城市規劃委員會及區議會

我們於報告第一部分已提出，當下的住房危機將進一步惡化。因此，我們急需更多、更快的解決方案。

香港過往依賴發展大型新市鎮以提供大量房屋。可惜香港在過去20年已大幅放慢了新市鎮建設的腳步。由於政府缺乏土地儲備，當下住宅用地的一個重要來源是改劃土地用途，即是把現有屬於其他用途的用地重新分配為住宅用地。然而，改劃土地用途並不能創造出新的土地，而只是「拆東牆補西牆」，可以說是「事急馬行田」的手段，因此不能作為長期土地供應策略。

自2013年起，規劃署已進行三輪土地用途檢討，並於施政報告中公佈了215幅有房屋發展潛力的土地。由於該些土地在當時根據其《分區計劃大綱圖》劃分作非住宅用途，相關用途必須予以修改方可進行房屋發展。

截至2019年1月31日，有4幅土地的規劃用途改劃被否決，且仍有69幅土地（為總數215幅土地的32%）仍未開始法定改劃程序。

去年，土地供應專責小組（專責小組）提出了三個中短期建議，包括：

- i. 發展「棕地」；
- ii. 利用私人的新界農地儲備；以及
- iii. 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途。

我們敦促政府在發展「棕地」和農地方面作出實際行動，發展專責小組所建議的可於中短期提供的110公頃「棕地」和150公頃農地。政府應向公眾披露詳細工作計劃及時間表，並盡快公佈新一批有改劃潛力的用地列表。

總之，隨著住房危機進一步惡化，我們敦促政府和社會各界相互協作，盡快完成剩餘有待改劃用地的改劃工作。同時我們希望政府可以根據專責小組提供的中短期建議，識別和公佈更多有可能改劃作住宅用途的土地。

改劃土地尚可提供116,000個房屋單位

(圖17) 215幅用地可供應的房屋單位數目及公私營房屋比例之比較

215幅改劃用途土地預期
可提供的房屋單位數量：

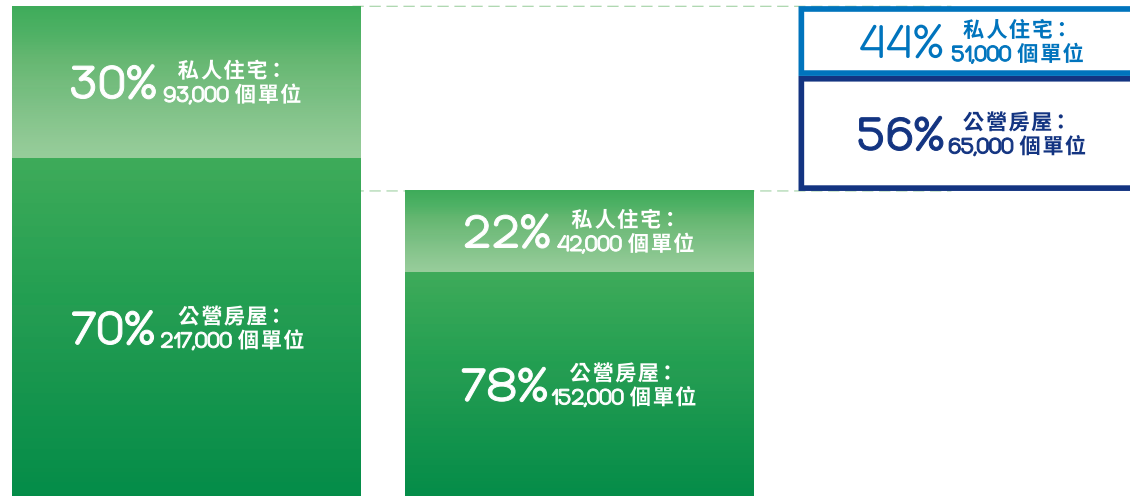
310,000 個單位

142幅已改劃用途及正進行
法定改劃程序的土地可提供的
房屋單位數量：

194,000 個單位

69幅尚未啓動法定改劃程序的
土地預期可提供的房屋單位數量：

116,000 個單位



註：截止2019年1月31日的土地改劃情況。142幅已改劃用途及正進行法定改劃程序的用地中有三幅的房屋類別(約2,400個單位)為「待定」，在此分析中假設為公營房屋用地。另有四幅土地已取消改劃。
資料來源：發展局、土地供應專責小組、運輸及房屋局、城市規劃委員會及區議會

根據發展局提供的數字，215幅有潛力改劃作住宅用途的土地可提供約310,000個房屋單位，其中包括至少217,000個公營房屋單位。

其中142幅已完成改劃用途或正進行法定改劃程序的土地可提供約194,000個房屋單位，當中包括152,000個公營房屋單位。

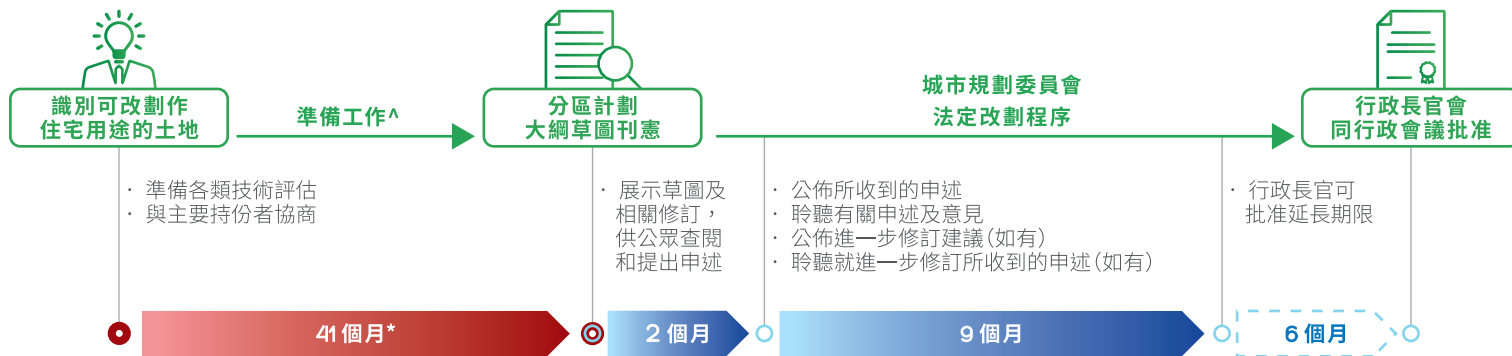
然而，截止2019年1月，仍有69幅用地（約佔215幅用地的三分之一）尚未啟動法定改劃程序。

我們之所以關心剩餘69幅用地的改劃進度，是因為它們可提供約116,000個房屋單位，當中包括至少65,000個公營房屋單位。



但改劃土地用途需時

(圖18) 改劃時間表



於2018年完成改劃的土地之平均改劃所需時間：4 - 5 年*

註：(^) 準備工作的時間由識別可作住宅用途土地之日開始計算。
(*) 住宅用地於2018年完成其分區計劃大綱修訂的平均所需時間。
資料來源：發展局、城市規劃委員會及區議會

不過，就於2018年成功完成改劃的土地而言，單是完成整個改劃流程，由識別潛在發展用地到行政長官會同行政會議核准修訂分區計劃大綱圖平均所需時間已經約4-5年，而此仍未計及之後房屋建造工程所需的時間。

實際上，完成法定改劃程序所需時間並不長，一般在11個月內便可完成(另外，在個別特殊情況下，行政長官可酌情延長6個月)。但在啟動法定改劃程序前必須完成大量準備工作，這一部分佔用了大量時間。就於2018年完成改劃用途的個案而言，相關準備工作平均需要41個月方可完成。

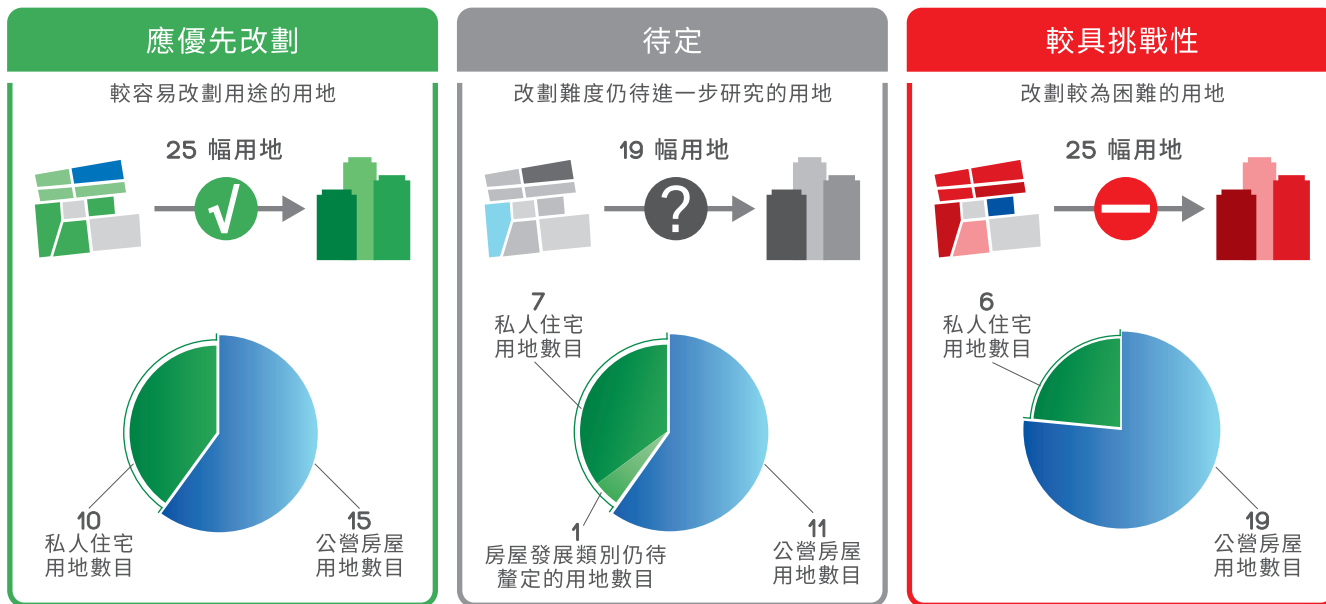
與改劃相關的準備工作通常由規劃署主導，其他部門，例如土木工程拓展署及房屋署等，會在有需要時參與其中。相關政府部門會就各技術範疇進行研究，包括環境與生態、交通、基建承載能力、通風、噪音、視覺影響等。他們亦會與各主要持份者如區議會、關注團體、當地居民等進行溝通，以了解他們所關注的問題。

規劃署會根據所收集的資料，就相關用地準備發展建議(即修訂分區計劃大綱核准圖或草圖)。隨後，城規會會為草圖或相關修訂刊憲，向公眾展示，同時啟動分區計劃大綱法定修訂程序。最後，草圖將連同所有修訂、申述、意見、進一步修訂和進一步申述，一併提交予行政長官會同行政會議核准。

由於目前有69幅用地尚未啟動法定改劃程序，與其相關的準備工作所需的時間必然會進一步增加。

有待改劃的69幅用地中，我們認為應優先改劃其中25幅

(圖19) 剩餘69幅有待改劃用地的改劃優先次序

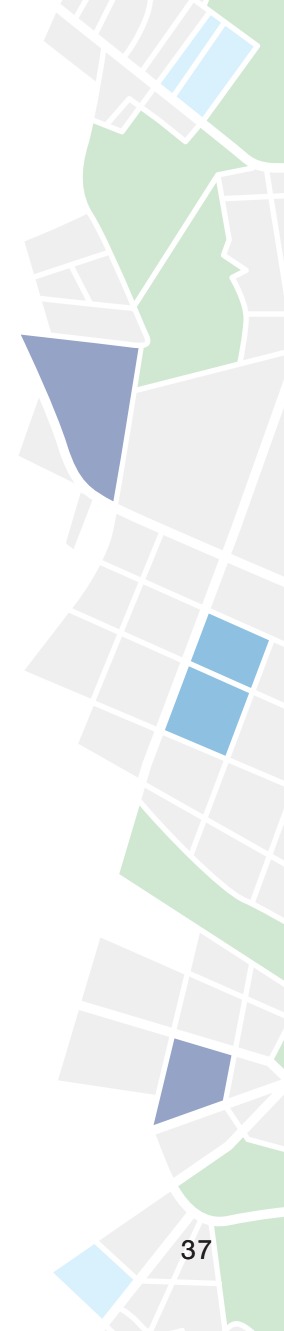


資料來源：發展局、城市規劃委員會及團結香港基金

在檢閱過69幅有待改劃用地的詳細資料後，我們認為政府應優先加速改劃其中的25幅用地（**有關用地列表及詳情，請參閱附件III**）。部分用地可能需要小規模的土地平整及樹木移除工程，但我們認為大部分土地的改劃在技術上是可行的。

此外，我們發現另有25幅用地在改劃及/或改劃後的流程上可能會遇到困難，當中更有15幅用地屬於現時有經濟活動的「棕地」。而發展「棕地」將難免涉及複雜的土地徵收、搬遷及賠償問題。

其餘19幅用地的改劃難度目前仍未能確定，而有待對關鍵技術因素的進一步研究，當中包括土地可用性、社區承載能力、對環境的影響以及其他技術限制等。



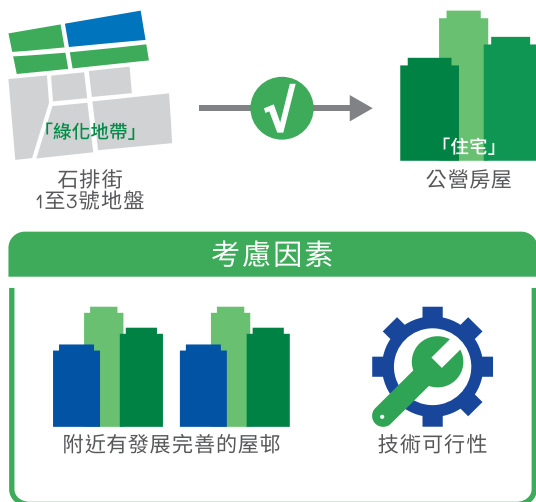
應優先改劃用地個案分析 – 葵涌石排街一、二、三號地盤

(圖20) 石排街一、二、三號地盤位置圖



註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。
資料來源：城市規劃委員會、圖像 © 2019 Google、DigitalGlobe、地圖資料 © 2019 Google

(圖21) 石排街一、二、三號
地盤改劃分析



在應優先改劃用途的25幅用地中，我們挑選了4幅作個案分析。

首3幅用地是位於葵涌石排街的三個相鄰地盤，其現時規劃用途為「綠化地帶」。初步分析表明該處的擬議發展項目可提供數量可觀的公營房屋單位(具體供應量視乎技術評估結果)。

擬議的發展項目能融合現時鄰近社區。此外，附近的石籬邨能為新居民提供基本生活設施。

不過，當地居民可能會因交通負荷、社區承載能力、視覺影響及其他原因而反對相關發展。提升當區的配套設施和基建將有助舒緩有關影響。

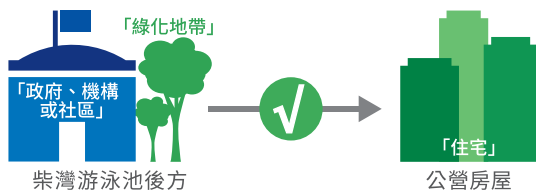
應優先改劃用地個案分析 – 柴灣游泳池後方

(圖22) 柴灣游泳池後方地盤位置圖



註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。
資料來源：城市規劃委員會、圖像 © 2019 Google、DigitalGlobe、地圖資料 © 2019 Google

(圖23) 柴灣游泳池後方
地盤改劃分析



考慮因素



與鄰近社區相容



不涉及重大地盤
平整工程



交通連接

另一幅用地位於柴灣游泳池後方，現時規劃用途為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」用地，位於一個已發展區的邊緣，而該已發展區內已有住宅及社區相關配套設施。因此該地盤的住宅發展項目能融合鄰近社區。

地盤的坡度較為平緩，因此無須進行大型平整工程。交通方面，目前該地僅有行人通道連接，因此可能須擴闊相關道路，以容許車輛出入。

不過，當地居民可能會因交通負荷、社區承載能力、視覺影響及其他原因而反對有關發展。政府部門應盡快開展初步技術評估，以評估該發展的可行性。

較難改劃用地個案分析 – 橫頭磡正德街黃大仙社區中心

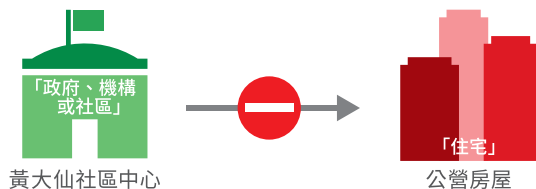
(圖24) 黃大仙社區中心位置圖



註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。

資料來源：城市規劃委員會、圖像 © 2019 Google、DigitalGlobe、地圖資料 © 2019 Google

(圖25) 黃大仙社區中心改劃分析



主要限制



重置社區中心



當地居民
大力反對



歇息空間減少



交通負荷

在較難改劃的25幅用地中，我們挑選了3幅作個案分析。首個案例為黃大仙社區中心現時所在的地盤。

該處當前規劃用途為「政府、機構或社區」用地。根據此地區的分區計劃大綱圖的注釋，區內的低矮獨立式「政府、機構或社區」設施應保留作為建築群中的歇息空間和視覺調劑。任何歸類為「政府、機構或社區」建築物的重建均不應超過現有建築物的高度。

改劃該用地最大的障礙是需重置現時的社區中心。目前的黃大仙社區中心地理位置適當，為附近七個公共屋邨服務。此外，當前的建築物只有6層樓高，重建後會增加樓高，從而破壞現時該地歇息空間的功能。

另外，當地居民及黃大仙區議會以改劃用途會帶來潛在交通影響為由，反對相關改劃建議。

較難改劃用地個案分析 – 寶馬山校園徑

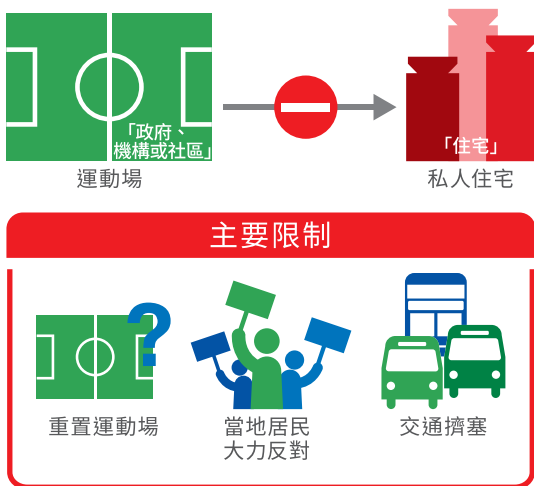
(圖26) 寶馬山校園徑地盤位置圖



註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。

資料來源：城市規劃委員會、圖像 © 2019 Google、DigitalGlobe、地圖資料 © 2019 Google

(圖27) 寶馬山校園徑地盤改劃分析



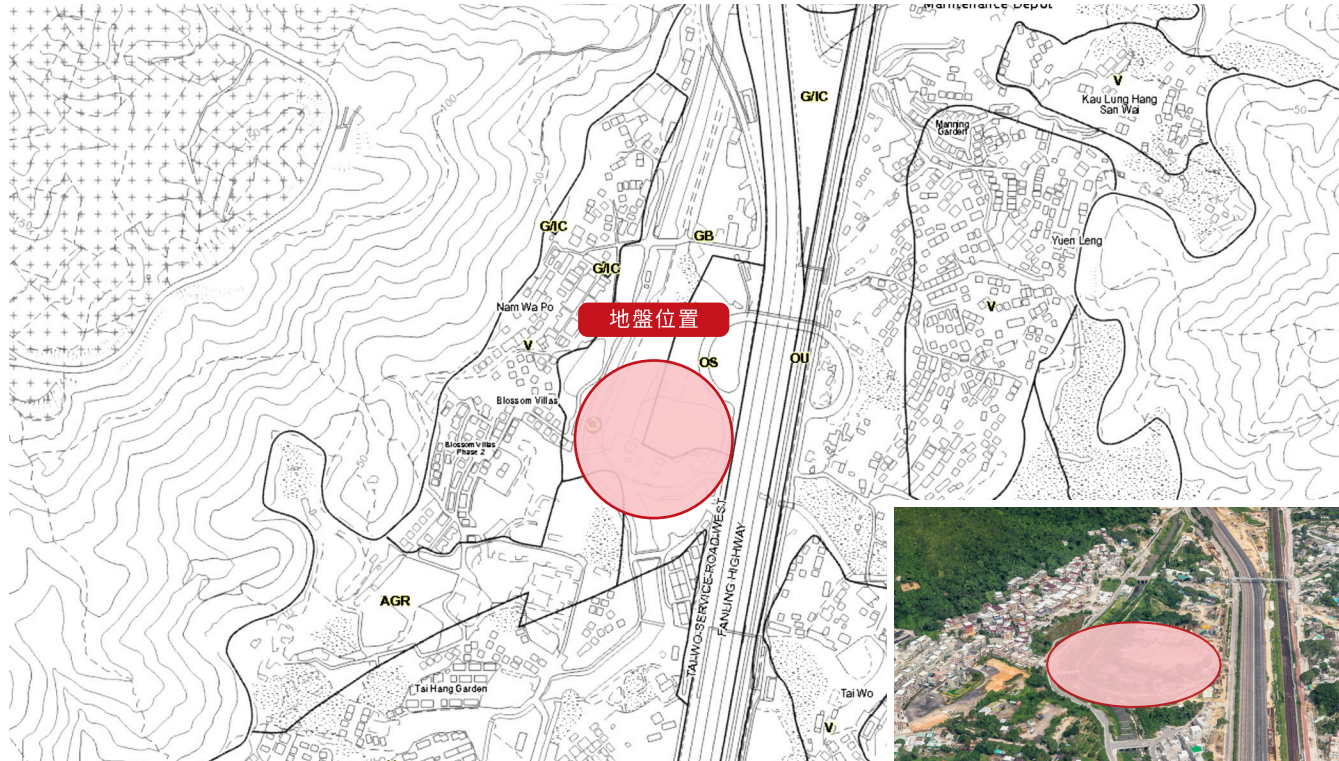
第二個案例是在寶馬山校園徑附近。該用地現時的規劃用途為「政府、機構或社區」，現以短期租約形式租予漢基國際學校，作臨時學校運動場。附近學校及公眾亦可使用該運動場。

教育局認為，附近學校十分需要運動場進行教育課，而鄰近區域內亦沒有合適的替代場地。大多數持份者，包括當地居民、學生與家長、學校、東區區議會及相關體育組織均反對移走該運動場。

另一個關注點是對交通的影響。由於當地學校林立，繁忙時間經常出現交通擠塞。區議會議員及當地居民已就建議發展帶來的交通影響表示關注。由於該區對運動場及開放空間的需求龐大，加上缺乏替代方案，改劃該位置的用途較難成功。

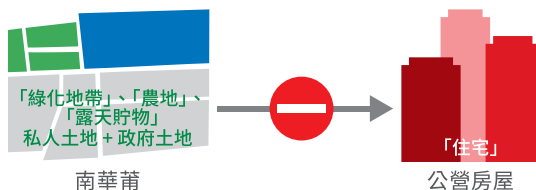
較難改劃用地個案分析 – 大埔九龍坑南華莆

(圖28) 九龍坑南華莆地盤位置圖



註：實際地盤範圍及面積將以政府日後公佈為準。
資料來源：城市規劃委員會、圖像 © 2019 Google、DigitalGlobe、地圖資料 © 2019 Google

(圖29) 九龍坑南華莆地盤改劃分析



主要限制



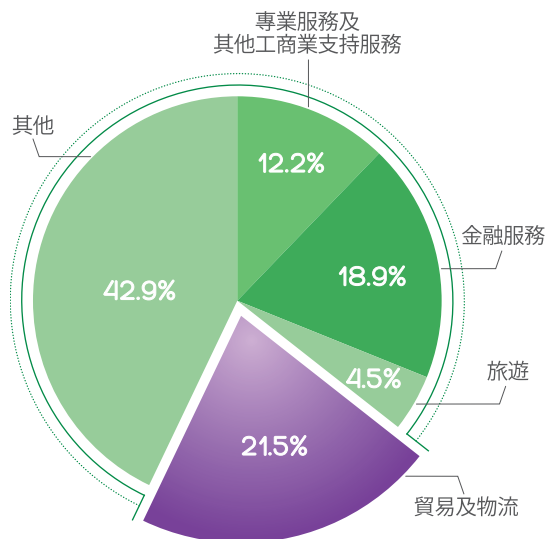
第三個案例位於大埔九龍坑南華莆。該地盤現時的規劃用途為「綠化地帶」、「農地」及「露天貯物」用地。土地擁有權方面，該地盤部分為政府土地，其餘土地屬私人擁有。該地盤現時上仍有經濟活動及臨時搭建物。

該地盤所面對的一個重大限制，就是當地缺乏社區設施，以支持未來居住人口。而且該處遠離市中心，亦無公共交通工具可達。因此該用地或不適合作公營房屋發展。

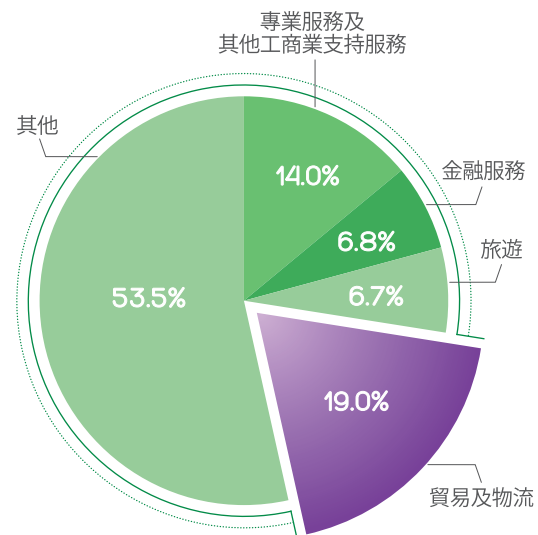
在該地的改劃及之後的收地過程中，亦要留意持份者既得利益的複雜性。發展該地盤可能會影響現有經濟活動，並涉及收地、搬遷及賠償事宜。

「棕地」並非閒置或棄置的土地

(圖30) 主要行業的增加價值
佔本地生產總值的百分比



(圖31) 主要行業的就業人數
佔總就業人數的百分比



資料來源：政府統計處

與其他國家的情況不同，香港的「棕地」並非空置或廢棄的土地。「棕地」其實是一種相當重要的經濟後勤地，只不過其社會和經濟價值往往被公眾忽略。其實這些用地正在支持各種不同的經濟活動和相關產業，當中包括物流業。

這些經濟後勤地實際上已成為香港經濟和社會的中流砥柱，與很多家庭的生計息息相關。

雖然物流業本身只佔香港本地生產總值的3.2%，但物流業在背後支持着規模龐大的貿易業。事實上，在香港四個主要行業當中，不論是對本地生產總值還是就業人數而言，貿易及物流業都是貢獻最大的一個行業。

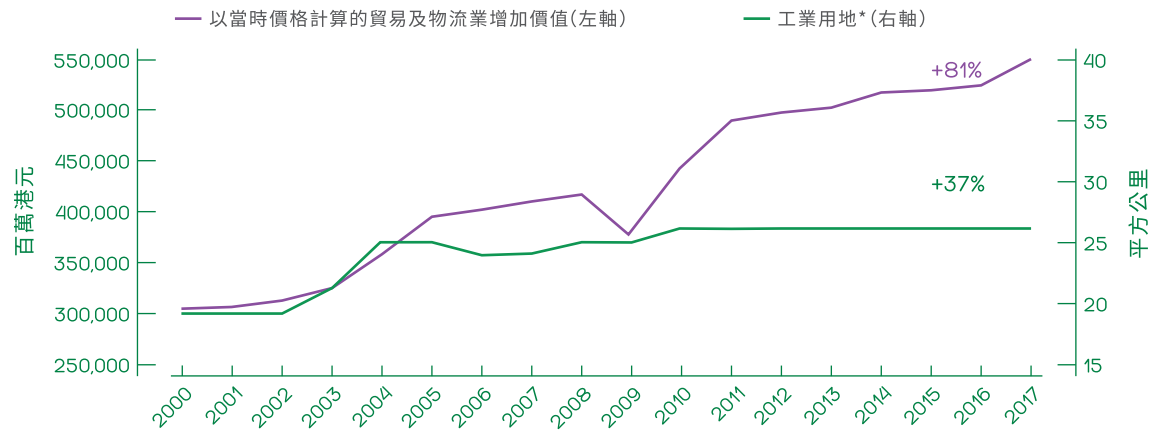
在2017年，貿易及物流業佔本地生產總值中的21.5%，亦即5,490億港元，比金融服務業的18.9%、專業服務及其他工商業支援服務業的12.2%及旅遊業的4.5%都要多。

同樣地，在2017年，在貿易及物流業雇用的人數佔全港就業人口接近五分之一，達727,500人。



雖然貿易及物流業的本地生產總值有所增加， 但工業用地供應卻未能追上...

(圖32) 貿易及物流業的本地生產總值增長及工業用地增長



註：(*)包括工業用地、工業邨及貨倉和露天貯物用地。
資料來源：政府統計處及規劃署



充足的工業用地供應對於貿易及物流業的健康發展是至關重要的。

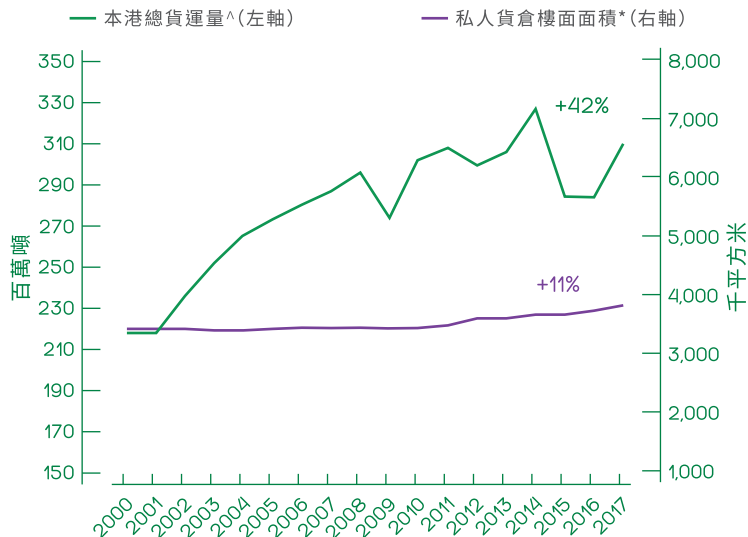
可惜的是，在2000年至2017年期間，儘管貿易及物流業的本地生產總值上升了81%，但工業用地供應卻大幅落後，同期的增長率僅為37%。

我們明白香港的工業用地並非僅供貿易及物流業使用，而亦支持製造業及其他行業。然而，相對而言後者所佔比重較少，因此我們作分析時將工業用地等同於支持貿易及物流業的經濟後勤地。

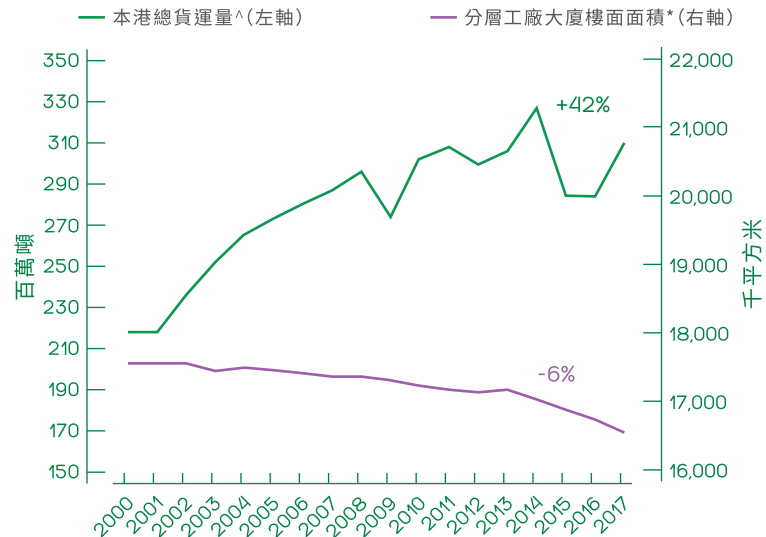


... 私人倉庫及分層工廠大廈的樓面面積同樣未能追上

(圖33) 本港總貨運量增長及私人貨倉樓面面積增長



(圖34) 本港總貨運量增長及私人分層工廠大廈樓面面積增長



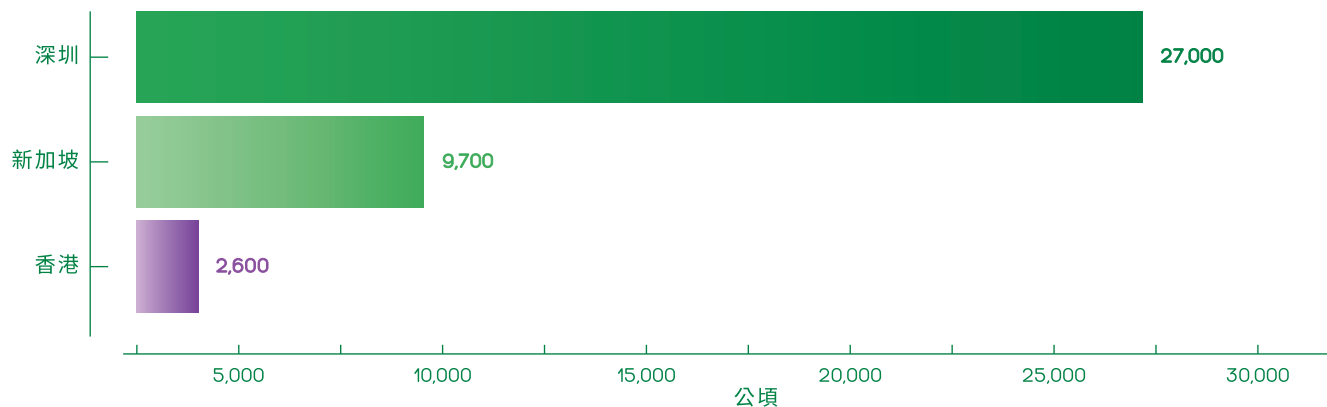
註：(A)包括經由空運、海運、河運及陸路進出的貨物。
 (*)內部樓面面積。
 資料來源：政府統計處、差餉物業估價署及香港海運港口局

與此同時，私人倉庫及私人分層工廠大廈的樓面面積均未能追上進出口貨運量的增長。

雖然在2000年至2017年香港的進出口貨運物增長了42%，但同期私人貨倉的樓面面積則僅增長了11%。由於一些私人分層工廠大廈根據政府的工廈活化計劃改變為商業用途，因此私人分層工廠大廈的樓面面積更於同期下降了6%。

香港工業用地的供應大幅落後於新加坡及深圳

(圖35) 香港、新加坡及深圳的工業用地面積



註：新加坡工業用地的計算包括商業用地。然而，在當地的用地地圖上可見商業用地只佔當中非常小的一部分，因此其計算在內與否對整體工業及商業用地數量的影響輕微。

資料來源：規劃署、新加坡國家發展部及深圳市規劃和國土資源委員會

香港用作工業用途的土地供應遠遠落後於鄰近城市。

在香港，已建設土地當中僅有9.6%是用作工業用途，相當於2,600公頃。與此同時，在深圳河對岸，深圳市政府在2016年宣佈，為增強該城市的競爭力，深圳市將預留至少27,000公頃土地作工業用途，並規定工業用地佔市區已建設用地總面積的比重不得少於30%。而新加坡的工業用地亦是香港的三倍以上，接近9,700公頃。

雖然另外兩個城市的經濟結構與香港不盡相同，但是香港與其在工業用地面積上的巨大差距仍然值得我們關注。

現有的分層工廠大廈並不適合現今貿易及物流業的發展...

(圖36)「棕地」上的貨倉



(圖37)一般分層工廠大廈



資料來源：團結香港基金

我們發現香港現有的倉儲設施並不足夠之餘，大部分更不適合用作支持貿易及物流業的發展。

香港現有的分層工廠大廈並不符合市場的需要。「次日送達」服務在現代物流業中十分普遍，物流及配送中心通常需要龐大的樓面面積及較高的樓底高度，以及可供貨車直接進出的入口。惟於現時，這類場地只能在租金較低的「棕地」上找到。

另一方面，多數分層工廠大廈是在香港舊工業時代設計及建造的，更適合製造業而非物流業。由於該等大廈是垂直興建，因此只能以升降機進入上層，而升降機亦較為陳舊（例如垂直中分門的升降機在分層工廠大廈中仍然普遍）。相反，雖然可讓貨車直接透過斜道到達上層的設計較為理想，但我們甚少能在舊的工業區找到有此類設計的工業大廈。

... 其中以裝卸區尤甚

(圖38)「棕地」上的貨倉



(圖39) 一般分層工廠大廈



資料來源：團結香港基金

此外，市區分層工廠大廈的裝卸區往往較為擁擠，並只會設於建築物地面層，增加了把貨物由車輛送至貯物區的時間。

其實早前已有新聞報道指出，分層工廠大廈或其他工業大廈設有的裝卸區面積不足，故大廈管理處會向駛入的貨車收取費用，導致不少司機選擇在街上卸貨，加劇了當區交通擠塞的情況。

政府須對經濟後勤地作全面的政策檢討

如前文所述，貿易及物流業為香港貢獻了約兩成的本地生產總值和工作崗位，而經濟後勤地對於貿易及物流業的發展十分關鍵且難以被替代。現有的倉儲和物流空間已明顯不足，而其中很多本來就不再適合用作相關用途。由於行業生態正在急速轉變，因此我們有需要從產業的角度去評估香港對於經濟後勤地的需求。

因此，我們倡議政府全面檢討香港在現時和未來對於經濟後勤地的需求情況，以支持和促進貿易及物流業的發展。

此項議題將觸及多個不同範疇，並涉及多個部門的職權範圍，包括發展局、商務及經濟發展局、運輸及房屋局等。

因此，我們建議負責此項檢討工作的委員會應由極高級政府官員擔任主席，負責統籌及聽取上述所有有關政府機構的意見。

附錄I: 私人住宅落成預測 (2019 - 2023年)

私人住宅落成預測 (2019)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
西貢	日出康城 Malibu	會德豐	1,600	1,102,000	鐵路
屯門	上源	萬科	1,154	832,000	改劃
大埔	嘉熙	嘉華	1,122	663,000	填海
大埔	雲滙1期	新鴻基	804	502,000	填海
大埔	朗濤	鷹君	723	731,000	填海
元朗	朗城滙	華懋	720	452,000	鐵路
大埔	海日灣	億京	667	716,000	填海
大埔	雲滙2期	新鴻基	640	399,000	填海
北區	高爾夫·御苑	恆基	590	555,000	新市鎮及新發展區
屯門	御半山1期	新鴻基	522	244,000	新市鎮及新發展區
屯門	御半山2期	新鴻基	495	232,000	新市鎮及新發展區
屯門	弦海	莊士	371	117,000	改劃
屯門	菁雋	佳源國際及陸域集團	356	85,000	改劃
沙田	雲海1期	新鴻基	353	280,000	填海
屯門	城·點	資本策略	204	68,000	改劃
荃灣	逸璟·龍灣	中國中冶	198	132,000	改劃
屯門	The Carmel	永泰	178	159,000	新市鎮及新發展區
元朗	Park YOHO 3期	新鴻基	164	93,000	新市鎮及新發展區
沙田	馬鞍山沙田市地段第605號	中信	148	226,000	填海
沙田	珀玥	遠東發展	118	33,000	新市鎮及新發展區
沙田	九肚沙田市地段第579號	俊和及建滔化工	104	323,000	新市鎮及新發展區
沙田	雲海2期	新鴻基	67	69,000	填海
元朗	尚悅·方	恆基及新世界	63	19,000	重建
屯門	屯門第48區屯門市地段第542號	保利	41	115,000	改劃
離島	長洲丈量約份地段第1872號	明興水務	40	29,000	改劃
西貢	對面海丈量約份第215約地段第1181號	信和	34	52,000	改劃
離島	愉景灣2a區	香港興業及中信	21	46,000	新市鎮及新發展區
元朗	禮修村丈量約份第120約地段第4041號	業富	16	30,000	新市鎮及新發展區
元朗	唐人新村丈量約份第122約地段第1752號	恆基	16	28,000	新市鎮及新發展區
元朗	牛潭尾丈量約份第105約地段第2115號	尚嘉	16	45,000	改劃
元朗	唐人新村131&135號	Smart Gain Development Ltd.	15	23,000	重建
屯門	大欖屯門市地段第490號	英皇	8	29,000	新市鎮及新發展區
北區	上水丈量約份第100約地段第1909號	資本策略及其他	6	33,000	改劃
離島	長沙丈量約份第332約地段第758號	Neutron Property Fund Ltd.	6	36,000	改劃
荃灣	一號九龍山頂2期	卓能	5	9,000	重建
西貢	飛鵝山路3號	中國海外	5	16,000	重建

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
離島	坪洲丈量約份地段第673號	洋盈	4	9,000	改劃
離島	新趙苑2期	卓能	4	3,000	改劃
屯門	小欖屯門市地段第495號	福來發展有限公司	3	8,000	新市鎮及新發展區
西貢	銀臺路1號	邱達昌	2	3,000	重建
元朗	石崗新村丈量約份第110約地段第816號	Fortress Link Investment Ltd.	2	5,000	新市鎮及新發展區
屯門	屯門第59區屯門市地段第512號	泛海國際	2	13,000	新市鎮及新發展區
元朗	錦田丈量約份第106約地段第2300號	Chan Sai-ying, Connie	1	5,000	重建
屯門	青山灣青山公路436號	耀圖	1	3,000	重建
大埔	半山洲3號, Lux Habitat	栢實	1	3,000	重建
大埔	松仔園丈量約份第33約地段第10,72和73號	Charm Fair Ltd.	1	3,000	重建
元朗	沙井路丈量約份第121約地段第1882號	安達建業	1	6,000	重建
離島	長洲內地段第11號	Lucky Ltd.	1	4,000	重建
新界小計			11,613	8,588,000	
觀塘	海傲灣	九建	646	251,000	改劃
油尖旺	利奧坊·凱岸	恆基	514	167,000	重建
九龍城	煥然懿居	市建局	493	219,000	重建
深水埗	筆架山新九龍內地段第6533號	嘉里	343	343,000	改劃
九龍城	Downtown 38	新鴻基	228	88,000	重建
油尖旺	逸新	麗新	138	41,000	重建
九龍城	窩打老道128號	俊和	132	86,000	重建
深水埗	南昌一號	恆基	129	64,000	重建
深水埗	悅雅	雅士圖遠東置業	104	31,000	重建
九龍城	翰旼	高譽投資有限公司	92	38,000	重建
九龍城	啟德道49-55號	MT SISTERS Ltd. & Maxtech Ltd.	88	32,000	重建
九龍城	AVA 55	盧華家族	88	31,000	重建
深水埗	海壇街205至211A號	德祥地產	76	33,000	重建
油尖旺	尚壘	實德環球	76	20,000	重建
九龍城	喇沙利道10-12A號及界限街168-168C號	嘉里	73	45,000	重建
九龍城	嘉林邊道2號	嘉華	62	66,000	重建
九龍城	延文禮士道20號	永義	60	47,000	重建
油尖旺	漆咸道北409-411號	百利好發展	54	14,000	重建
九龍城	新柳街1-3號及石塘街2號	Greater Hero Ltd.	51	19,000	重建
九龍城	高山道18-24號	寶聲	50	27,000	重建
九龍城	美善同道6-12號	裕泰興	48	35,000	重建
觀塘	觀塘道297-299號	敬泰	7	3,000	重建
九龍城	界限街121號	Trackway Investments Ltd.	2	5,000	重建
九龍城	窩打老道139號	美迪投資	2	5,000	重建

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
九龍城	施他佛道12號	Li Man Ho	1	3,000	重建
九龍城	禧福道12號	Sunshine (Far East) Ltd.	1	5,000	重建
九龍小計			3,558	1,718,000	
中西區	翰林峰	恆基	645	209,000	重建
東區	君豪峰	恆基	464	139,000	重建
東區	維港頌	長實	378	433,000	改劃
南區	63 Pokfulam	九建	350	128,000	重建
中西區	堅道18-20號	新鴻基及其他	293	138,000	重建
中西區	藝里坊1號	恆基及培新	240	74,000	重建
東區	維峯·浚匯	恆基	192	66,000	重建
灣仔	興漢道5-8號	嘉里及其他	156	68,000	重建
東區	逸理	麗新	144	61,000	重建
南區	南津·迎岸	恆基	142	38,000	重建
中西區	摩羅廟街8-10A號	英皇	100	32,000	重建
中西區	摩羅廟街14-18號	華融置業	92	50,000	重建
中西區	Upper Central	禹洲地產	85	25,000	重建
中西區	旭蘇道42-44號	華懋	64	153,000	重建
東區	One Eighty	Joint Sun Corporation Ltd. & Ease Day Ltd.	57	25,000	重建
灣仔	船街53號及捷船街1-5號	合和	56	18,000	重建
中西區	寶珊道30號	嘉華及莊士	45	40,000	重建
灣仔	加路連山道103-105號	寶聲及大生馬氏家族	36	36,000	重建
南區	薄扶林道128號	Samsbury Investments Ltd.	32	63,000	重建
東區	筲箕灣道363-367號	裕泰興	20	19,000	重建
中西區	種植道1號	九龍倉	20	91,000	重建
中西區	司徒拔道15-18號2期	新鴻基	19	48,000	改劃
南區	壽臣山道16A-16D號	嘉添投資	18	29,000	重建
中西區	寶珊道23號	德祥地產、泛海國際及資本策略	16	80,000	重建
南區	壽臣山道西與黃竹坑徑交界的鄉郊建屋地段 第1198號	英皇、世茂主席及明發	15	88,000	改劃
中西區	貝璐道6-16號	尚嘉	4	18,000	重建
南區	環角道16-18號	永光地產	4	21,000	重建
南區	賀蘭道7號	Valiant Hill Ltd.	4	17,000	重建
中西區	普樂道8號	菱電發展	2	12,000	重建
灣仔	白建時道53號	Mirabell	1	4,000	重建
南區	佳美道18號	Horizon East Investment Ltd.	1	5,000	重建
中西區	Chateau15	莊士	1	9,000	重建
中西區	白加道45號	資本策略	1	2,000	重建
灣仔	軒德蓀道5號	林龍安	1	9,000	重建

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
灣仔	白建時道16號	龍悅發展	1	8,000	重建
中西區	山頂道8-12號	資本策略及其他	1	5,000	重建
香港小計			3,700	2,261,000	
2019合計			18,871	12,567,000	

備註：1. 落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。

2. 如在政府或發展商公佈的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積作出估算。

資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問及團結香港基金

私人住宅落成預測(2020)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
沙田	火炭沙田市地段第576號	中州國際金融控股	2,443	2,057,000	重建
西貢	日出康城6期LP6	南豐及遠洋	2,392	1,474,000	鐵路
屯門	屯門第56區屯門市地段第500號	恆大	1,982	785,000	新市鎮及新發展區
大埔	白石角大埔市地段第227號	億京	1,408	1,112,000	填海
荃灣	楊屋道88號	億京	840	424,000	改劃
屯門	屯門第16區屯門市地段第539號	新鴻基	668	286,000	改劃
屯門	大欖涌屯門市地段第417號	Host Duty Ltd.	610	915,000	重建
沙田	泓碧	宏安及碧桂園	547	388,000	填海
沙田	多石沙田市地段第609號	新鴻基	542	434,000	改劃
元朗	尚悅·嶺	恆基及新世界	504	171,000	改劃
屯門	青霞里屯門市地段第516號	尚嘉	137	206,000	改劃
西貢	清水灣道3號	Nuo Feng Ltd.	8	33,000	改劃
新界小計			12,081	8,285,000	
深水埗	匯豐5期	新鴻基	1,172	670,000	鐵路
油尖旺	角祥街25-29號	恆基	600	206,000	重建
油尖旺	角祥街2-16及2A-16A號、 利得街35-47號及福澤街32-44號	恆基	517	181,000	重建
深水埗	福榮街、營盤街與福華街交界的 新九龍內地段第6534號	萬科	467	256,000	改劃
深水埗	巴域街1-15號及南昌街202-220號	恆基	464	162,000	重建
九龍城	常盛街17號	高銀金融	401	586,000	改劃
九龍城	機利士南路30-44號及必嘉街75-77號	恆基	339	119,000	重建
觀塘	曦臺	宏安及旭輝	326	231,000	重建
九龍城	九龍城道及上鄉道九龍內地段 第11246號重建項目	新世界	294	112,000	重建
深水埗	元州街342-354號	恆基	200	68,000	重建
油尖旺	德成街2A-2F號	恆基	172	90,000	重建
深水埗	AVA 61	盧華	138	32,000	重建
深水埗	九龍道1至3B號及僑蔭街1至5號	信和	100	44,000	重建
深水埗	多實街2號	海域集團	1	6,000	重建
深水埗	多實街4號	海域集團	1	6,000	重建
九龍小計			5,192	2,769,000	

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
東區	海璇2期	新鴻基	351	258,000	重建
東區	君譽峰	恆基	281	85,000	重建
中西區	忠正街1-19號	恆基	264	79,000	重建
中西區	皇后大道西150-158號	永光地產	132	40,000	重建
中西區	波老道21號2期	長實	66	149,000	改劃
中西區	山頂道75號	Season Glitter Ltd.	13	29,000	重建
中西區	白加道47號	資本策略	1	2,000	重建
南區	深水灣道72號	第一集團	1	18,000	重建
中西區	施勳道36號	Nulima Company Ltd.	1	9,000	重建
香港小計			1,110	669,000	
2020合計			18,383	11,723,000	

- 備註：1. 落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。
如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。
2. 如在政府或發展商公佈的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積作出估算。
資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問及團結香港基金

私人住宅落成預測(2021)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
元朗	輕鐵天榮站發展項目	新鴻基	1,938	980,000	鐵路
大埔	天鑽	中國海外	1,620	1,153,000	改劃
西貢	日出康城8期	長實	1,422	1,044,000	鐵路
元朗	元朗站南發展項目	新鴻基	940	629,000	鐵路
元朗	濕地公園路9號	新鴻基	710	408,000	改劃
葵青	青衣市地段第190號	佳明集團	800	474,000	改劃
西貢	日出康城9A期	會德豐	647	438,000	鐵路
元朗	Grand YOHO 3期	新鴻基	626	452,000	新市鎮及新發展區
西貢	日出康城7A期	會德豐	616	416,000	鐵路
大埔	逸瓏灣 8	信和	528	413,000	填海
西貢	日出康城7B期	會德豐	504	340,000	鐵路
屯門	屯門第56區屯門市地段第497號	永泰	465	264,000	改劃
元朗	高埔路3號	路勁地產	331	368,000	改劃
大埔	大埔市地段第230號	Manhattan	325	260,000	改劃
大埔	大埔市地段第223號露輝路	希慎及香港興業	134	336,000	改劃
屯門	屯門市地段第547號青山公路青山灣段	香港小輪及英皇	123	62,000	改劃
大埔	大埔市地段第229號露輝路	希慎及香港興業	64	161,000	改劃
屯門	青山公路滿發里5號	Excel Sino Group Ltd.	8	15,000	重建
西貢	大網仔道101號	PAC-Wealth Enterprises Ltd.	2	7,000	重建
西貢	丈量約份第243約地段第1681號 碧沙道及清水灣道交界	永誠發展	2	8,000	重建
屯門	青山公路青山灣段432號	弘勝投資	1	5,000	重建
新界小計			11,806	8,233,000	
觀塘	凱滙1期	信和及華人置業	1,025	766,000	重建
九龍城	沐泰街9號	嘉華	1,006	562,000	新市鎮及新發展區
觀塘	凱滙2期	信和及華人置業	974	730,000	重建
深水埗	愛海頌	長實	876	538,000	重建
觀塘	油塘內地段第44號	五礦地產	688	482,000	改劃
九龍城	啟岸	恆基	551	207,000	重建
深水埗	西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號	恆基	537	204,000	重建
深水埗	東京街27-29號、福榮街340-342號 及元州街249-263號	新世界	414	194,000	重建
油尖旺	嘉善街1號、大角咀道39-53號及博文街2號	恆基	248	87,000	重建
油尖旺	新填地街及山東街重建項目	信和及莊士	187	135,000	重建
九龍城	亞皆老街139-147號	信和	175	310,000	重建

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
深水埗	AVA 228	盧華家族	160	30,000	重建
油尖旺	利·晴灣23	有利	142	62,000	重建
深水埗	青山公路115-125號	榮國企業	123	46,000	重建
九龍城	太子道西195號	新鴻基	113	45,000	重建
九龍城	獅子石道46-48號	寶聲	54	16,000	重建
九龍城	窩打老道146A號	崇領控股	2	13,000	重建
九龍城	根德道4號	Ng Kin-wah	1	6,000	重建
九龍小計			7,276	4,433,000	
中西區	西摩道4A-4P號	恆基及新世界	315	472,000	重建
灣仔	莊士敦道206-212號	恆基	186	65,000	重建
中西區	堅道73-73E號	恆基	173	61,000	重建
南區	鴨脷洲大街65-71號	恆基	117	41,000	重建
南區	石排灣道85-95號	恆基	78	47,000	重建
灣仔	活道17號	恆基	49	17,000	重建
中西區	樓梯臺1-4號	恆基	41	14,000	重建
中西區	羅便臣道62C號及西摩道6號	恆基	21	32,000	重建
南區	薄扶林道138號	菱電發展	3	18,000	重建
香港小計			983	767,000	
2021合計			20,065	13,433,000	

- 備註：1. 落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。
2. 如在政府或發展商公佈的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積作出估算。
- 資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問及團結香港基金

私人住宅落成預測 (2022)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
沙田	大圍站	新世界	3,000	2,050,000	鐵路
元朗	西鐵綫錦上路站1期	信和、中國海外及嘉華	1,652	1,237,000	鐵路
西貢	將軍澳市地段第121號	九建	1,518	519,000	填海
北區	粉嶺上水市地段第262號	恆基	1,096	603,000	重建
元朗	天水圍市地段第34號2期	新鴻基	1,067	612,000	改劃
西貢	日出康城9B期	會德豐	1,007	682,000	鐵路
元朗	元朗站北發展項目	新鴻基	936	732,000	鐵路
西貢	日出康城10期	南豐	893	811,000	鐵路
大埔	管翠路屯門市地段第520號	惠記及深圳控股	728	473,000	新市鎮及新發展區
屯門	青山公路大欖段屯門市地段第523號	永泰	500	294,000	新市鎮及新發展區
北區	古洞北粉嶺上水市地段第263號	恆基	470	282,000	重建
沙田	九肚沙田市地段第614號	長實	266	244,000	新市鎮及新發展區
元朗	深灣路丈量約份第129約地段第120號	綠景地產	116	887,000	重建
沙田	大埔公路大圍段沙田市地段第610號	遠東發展	70	89,000	改劃
西貢	竹角8號	Bright Design Engineering Ltd. & Sian Taylor	2	3,000	重建
荃灣	汀角荃灣市地段第418號	林榮德及黃碧霞	1	4,000	重建
新界小計			13,322	9,522,000	
觀塘	茜發道對出新九龍內地段第6584號	會德豐	1,378	827,000	改劃
九龍城	何文田站1期	高銀金融	900	740,000	鐵路
九龍城	啟德新九龍內地段第6567號	合景泰富地產及龍湖地產	667	575,000	新市鎮及新發展區
九龍城	啟德新九龍內地段第6562號	恆基	612	398,000	新市鎮及新發展區
九龍城	機利士南路2-12及18-24號	恆基	437	153,000	重建
深水埗	大窩坪新九龍內地段第6542號	世茂	422	632,000	改劃
九龍城	必嘉街80-86號、黃埔街1-11C及19-21C號	恆基	404	142,000	重建
觀塘	安達臣道對出測量約份第3約地段第1068號	華懋	399	259,000	改劃
深水埗	龍翔道及獅子山隧道交界新九龍內地段第6579號	九龍倉	291	436,000	改劃
深水埗	耀東街3-8號	恆基	167	59,000	重建
觀塘	東源街8號	Glass Bead Ltd.	133	113,000	重建
九龍城	黃埔街39-41號、實其利街12A-12B及22-22A號	恆基	126	44,000	重建
九龍城	福澤街及利得街重建項目	其士集團	96	62,000	重建
九龍城	太子道西294-296A號	騰基投資	95	62,000	重建

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
九龍城	太子道西301號	永義	86	40,000	重建
九龍城	布力架街17號	Enrique Chan	24	19,000	重建
九龍城	布力架街10號	嘉道理	1	6,000	重建
九龍城	布力架街12號	嘉道理	1	5,000	重建
九龍城	布力架街14號	嘉道理	1	8,000	重建
九龍小計			6,240	4,580,000	
南區	黃竹坑站1期	路勁及平安不動產	800	577,000	鐵路
南區	利南道鴨脷洲內地段第136號	龍光地產及合景泰富地產	762	762,000	填海
南區	黃竹坑站2期	信和及嘉里	600	493,000	鐵路
中西區	貝璐道及嘉咸街項目	信和	116	84,000	重建
中西區	西邊街5-17號	富福貿易	72	43,000	重建
南區	黃麻角道鄉郊建屋地段第1201號	建灝地產	70	226,000	改劃
東區	春秧街62-68號	翹城控股	63	28,000	重建
南區	赫蘭道2號	Golden Sea Ltd.	5	17,000	重建
中西區	盧押道29號鄉郊建屋地段第169RP號	恆基	4	12,000	重建
南區	壽臣山道西11A號	Optimal Gains Venture Ltd.	3	10,000	重建
中西區	加列山道34號	Best Resource Industrial Ltd. & Master Step Ltd.	2	6,000	重建
香港小計			2,497	2,258,000	
2022合計			22,059	16,360,000	

- 備註：1. 落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。
 如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。
 2. 如在政府或發展商公佈的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積作出估算。
 資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問及團結香港基金

私人住宅落成預測 (2023)

分區	樓盤名稱	發展商	單位數目	住宅樓面面積 (平方尺)	土地來源
元朗	天水圍市地段第33號	新鴻基	1,991	1,199,000	改劃
屯門	兆康屯門市地段第483號1期	新鴻基	1,659	800,000	改劃
沙田	白石沙田市地段第611號	信和	149	119,000	新市鎮及新發展區
葵青	青衣市地段第192號	宏安	123	80,000	重建
屯門	藍地福亨村里的丈量約份第130約地段第2883號	實庭置業	16	10,000	重建
離島	長沙丈量約份第332約地段第766號	盛裕興業	16	24,000	重建
新界小計			3,954	2,232,000	
深水埗	興華街西新九龍內地段第6549號	信和、世茂、會德豐、嘉華及爪哇集團	1,646	988,000	填海
九龍城	啟德新九龍內地段第6568號	新鴻基	1,640	1,066,000	新市鎮及新發展區
九龍城	啟德新九龍內地段第6565號	恆基	1,007	655,000	新市鎮及新發展區
九龍城	啟德新九龍內地段第6563號	會德豐	848	551,000	新市鎮及新發展區
九龍城	啟德新九龍內地段第6564號	會德豐	654	425,000	新市鎮及新發展區
觀塘	油塘新九龍內地段第6593號	保利	548	357,000	重建
觀塘	油塘通風樓	信和及資本策略	501	325,000	鐵路
九龍城	春田街/崇志街發展計劃	市建局	310	132,000	重建
九龍城	窩打老道74號及裕滿街15-25號	恆基及新世界	100	80,000	重建
九龍城	南角道4-6號	恆基	68	24,000	重建
九龍小計			7,322	4,603,000	
南區	黃竹坑站3期	長實	1,538	1,000,000	鐵路
中西區	己連拿利3-4號	盈大地產	255	102,000	重建
中西區	吉席街33-47號	上海商業銀行	126	82,000	重建
灣仔	宏德街1A號及普善街4號	英皇酒店	106	58,000	重建
中西區	羅便臣道98-100號	恆基	19	29,000	重建
香港小計			2,044	1,271,000	
2023合計			13,320	8,106,000	

- 備註：1. 落成日期即取得入伙紙的日期。預期落成日期是由樓盤的售樓說明書及預售樓花同意方案及發展商公佈資料為準。
如以上皆不適用，則團結香港基金會根據屋宇署、城市規劃委員會及實地考察得來的資料作出估算。
2. 如在政府或發展商公佈的資料中未有提及單位數目，團結香港基金會參考同一發展商於鄰近地區已發展的項目的平均面積作出估算。
- 資料來源：屋宇署、地政總署、城市規劃委員會、發展商資料、各類剪報訪問及團結香港基金

附錄II: 公營房屋落成預測(2019/20 - 2022/23年)

公營房屋落成預測(2019/20)				
分區	樓盤/地址	單位數目	房屋類型	土地來源
葵青	尚文苑	494	居屋	改劃
北區	寶石湖邨	1144	公屋	改劃
北區	暉明邨	938	公屋	改劃
西貢(將軍澳)	雍明苑	1,370	居屋	新市鎮及新發展區
西貢(將軍澳)	翠嶺峰	330	居屋(房協)	改劃
沙田	駿洋邨	4846	公屋	改劃
沙田	綠怡雅苑	1,020	居屋(房協)	改劃
屯門	翠鳴臺	290	居屋(房協)	改劃
新界小計		10,432		
深水埗	石硤尾邨第六期	1,056	公屋	重建
深水埗	海達邨第一期	852	公屋	填海
深水埗	白田邨第七期	1,015	公屋	重建
深水埗	白田邨第八期	1,015	公屋	重建
深水埗	白田邨第11期	1,088	公屋	重建
深水埗	凱樂苑(第二期)	1,698	居屋	改劃
深水埗	凱德苑	811	居屋	改劃
黃大仙	東頭邨第八期	1,033	公屋	重建
黃大仙	豐盛街	754	公屋	改劃
九龍小計		9,322		
東區	明華大廈(第一期)	966	公屋(房協)	重建
香港島小計		966		
2019/20合計		20,720		

資料來源：地政總署、城市規劃委員會、香港房屋委員會、香港房屋協會、各類剪報訪問及團結香港基金

公營房屋落成預測 (2020/21)

分區	樓盤/地址	單位數目	房屋類型	土地來源
沙田	旭禾苑	810	居屋	改劃
離島	裕泰苑	1,226	居屋	改劃
北區	皇后山第一期 (第一部分)	3,800	公屋	改劃
北區	皇后山第二期	1,200	公屋	改劃
北區	皇后山第五期	1,300	公屋	改劃
北區	山麗苑	3,200	居屋	改劃
沙田	錦暉苑	735	居屋	改劃
沙田	禾上墩街	806	居屋	改劃
大埔	頌雅路東	655	公屋	改劃
新界小計		13,732		
觀塘	鑽石山第一期	1,000	公屋	重建
深水埗	海達邨第二期	1,431	公屋	填海
黃大仙	彩福邨第三期	1,075	公屋	改劃
九龍小計		3,506		
東區	漁灣邨漁進樓	800	綠置居	改劃
香港島小計		800		
2020/21 合計		18,038		

資料來源：地政總署、城市規劃委員會、香港房屋委員會、香港房屋協會、各類剪報訪問及團結香港基金

公營房屋落成預測(2021/22)

分區	樓盤/地址	單位數目	房屋類型	土地來源
沙田	馬鞍山路	2,100	居屋	改劃
離島	東涌第54區	3,300	居屋	新市鎮及新發展區
葵青	近荔景山路	500	公屋	改劃
北區	皇后山第一期(第二部分)	2,600	公屋	改劃
屯門	屯門第54區第1及1A號地盤	4,200	公屋	改劃
屯門	屯門第54區第3及4(東)號地盤	5,200	公屋	改劃
新界小計		17,900		
油尖旺	利工街	309	公屋(房協)*	改劃
深水埗	海達邨第三期	1,031	公屋	填海
九龍小計		1,340		
東區	柴灣道	828	公屋	改劃
香港島小計		828		
2021/22合計		20,068		

備註：(*)「長者安居樂」住屋計劃

資料來源：地政總署、城市規劃委員會、香港房屋委員會、香港房屋協會、各類剪報訪問及團結香港基金

公營房屋落成預測 (2022/23)

分區	樓盤/地址	單位數目	房屋類型	土地來源
沙田	安睦街第一期	540	居屋	改劃
葵青	青鴻路	2,868	綠置居	改劃
葵青	麗祖路	819	公屋	改劃
大埔	大埔第九區	6,420	公屋	改劃
新界小計		10,647		
深水埗	白田邨第十期	719	公屋	重建
黃大仙	鑽石山第二期	2,130	公屋	重建
黃大仙	鑽石山第三期	920	居屋	重建
九龍小計		3,769		
香港島小計		0		
2022/23合計		14,416		

資料來源：地政總署、城市規劃委員會、香港房屋委員會、香港房屋協會、各類剪報訪問及團結香港基金

附錄III: 建議25幅應優先改劃的用地

建議25幅應優先改劃的用地

分區	地點	原有土地用途地帶	房屋類型
葵青	葵涌華景山路	綠化地帶, 休憩用地	私營
葵青	葵青衣近曉峰園	綠化地帶, 政府、機構或社區	公營
葵青	葵涌石排街一號地盤	綠化地帶	公營
葵青	葵涌石排街二號地盤	綠化地帶	公營
葵青	葵涌石排街三號地盤	綠化地帶, 住宅(甲類)	公營
荃灣	荃灣近象山邨	休憩用地, 住宅(甲類), 政府、機構或社區	公營
荃灣	荃灣寶豐台	綠化地帶	私營
荃灣	青龍頭青山公路	綠化地帶	私營
荃灣	荃灣荃錦公路1號地盤	綠化地帶	私營
荃灣	荃灣荃錦公路2號地盤	綠化地帶	私營
荃灣	青龍頭龍如路「鄉村式發展」地帶以東	綠化地帶	私營
西貢	將軍澳康盛花園以南巴士總站及茅湖仔以北	綠化地帶, 政府、機構或社區	公營
西貢	西貢白沙灣南圍(東面部分)	綠化地帶	私營
沙田	馬鞍山馬鞍山村路下部分	綠化地帶	公營
沙田	馬鞍山馬鞍山村路上部分	綠化地帶	私營
大埔	馬鞍山樟木頭以東	綠化地帶	公營
大埔	馬鞍山帝琴灣以南	綠化地帶	公營
北區	粉嶺前粉嶺裁判法院土地	政府、機構或社區	公營
元朗	元朗南生圍涌業路	住宅(丁類)1	私營
元朗	元朗近丹桂村(北面部分)	綠化地帶	公營

新界小計：20幅

觀塘	觀塘寶琳路(近寶達邨)	綠化地帶	公營
深水埗	深水埗澤安道駕駛考試中心及毗連用地	政府、機構或社區, 住宅(甲類)	公營

九龍小計：2幅

東區	祥民道和柴灣公園之間	綠化地帶	公營
東區	柴灣游泳池後方	綠化地帶, 政府、機構或社區	公營
南區	黃竹坑新圍村康樂及文化事務署的下壽臣山苗圃	休憩用地	私營

香港小計：3幅

合計：25幅

資料來源：發展局及團結香港基金

團結香港基金



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

團結香港基金是一個非政府、非牟利組織，致力透過公共政策研究、倡議以及與公眾互動，促進香港的長遠和整體利益。基金會薈萃本港、內地和國際精英，研究香港短、中及長期的發展需要，提出跨領域公共政策建議及解決方案，致力推動社會和諧、經濟繁榮及可持續發展。

作者

黃元山先生

團結香港基金副總幹事兼政策研究院主管

王雲豪先生

團結香港基金政策倡議經理

黃樂妍小姐

團結香港基金助理研究員

葉文祺先生

團結香港基金土地與房屋研究主管

牟添先生

團結香港基金助理研究員

楊易霖先生

團結香港基金助理研究員

潘灝儀小姐

團結香港基金研究員

薩忻琳小姐

團結香港基金助理研究員

西田みどり小姐

團結香港基金助理研究員

掃一掃了解更多



網頁
團結香港基金



Facebook
團結香港基金



Facebook
政策 · 正察

免責聲明

本報告僅說明，並非對任何行業或經濟每項重大事實的全面分析。事實陳述乃從可靠來源獲得，但團結香港基金或任何聯屬公司不會就其完備性或準確性作出聲明。本報告中所有估計、意見及建議構成截至本報告日期的判斷。團結香港基金不會就使用本報告或其內容而產生的任何直接或由此招致的損失承擔任何責任。本報告不應與任何合約或承諾予以依賴。

如英文版本與中文版本有任何不一致或不清晰之處，請以中文版本為準。

團結香港基金

香港中環干諾道中88號南豐大廈19樓

二零一九年四月

<http://ourhkfoundation.org.hk>

© 版權所有

OHK/201904019C

