



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

財政預算案 土地及房屋政策倡議

二零二一年二月

Research • Advocate • Engage

研究 • 倡議 • 推動



期望預算案能為經濟帶來復甦路線

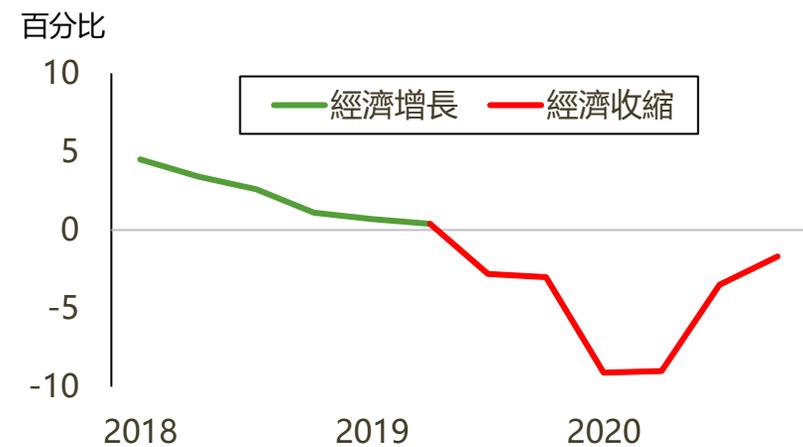


資料來源：政府統計處，旅游發展局

圖片來源：Shutterstock

新冠疫情導致全球經濟停擺，本港2020年全年經濟預計收縮 **6.1%**

如何重振經濟？





OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

建議一： 投資基建



期望預算案能創造更多基層就業機會

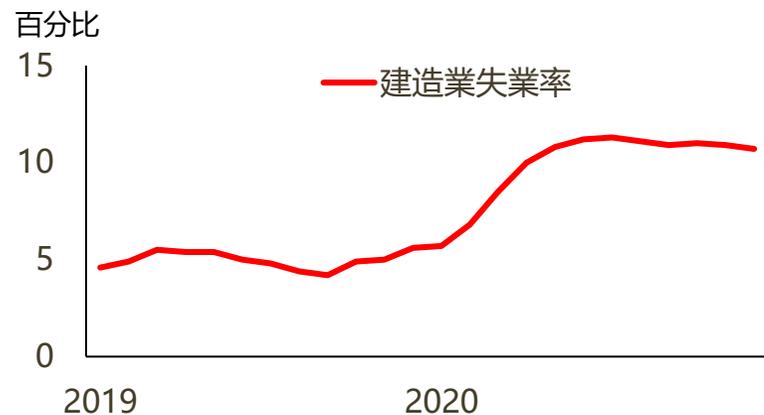


資料來源：政府統計處

圖片來源：星島日報

整體失業率在2020年第4季攀升至 **6.6%**，建造業失業率更從疫情初期的5%攀升至目前的 **10.7%**

新冠疫情中如何創造基層就業？



新冠疫情中的政策機遇



失業潮湧現

疫情爆發後失業率不斷攀升，
建造、零售、住宿和飲食業等
基層行業首當其衝

目前政府視**保就業**為重要任務



工程停滯

建造業佔本地生產總值超過
5%，註冊工人**接近50萬人**

建造業失業率攀升一倍



土地發展趨緩

政府的**土地改劃工作依舊緩慢**

棕地群公營房屋項目**受制於地盤的交通和環境因素**，實際發展時間預計會長於公眾預期



**公眾期待政策
能抵消部分疫情負面影響**

創造 藍領工作機會

提升新發展區和大型項目所在地區的**交通承載能力**，釋放原本受限的發展潛能



以港鐵**沙中綫**為例，共僱用約 5,817 名建築工人及技術/專業人員

**交通基建
為理想的公共投資選項**

特區政府主要幹道計劃一覽



--- 特區政府規劃中道路
— 現有主要道路

特區政府主要鐵路計劃一覽



—— 特區政府規劃中鐵路
- - - 現有鐵路

儘快完成連接新界西北、北大嶼山和市區的策略性道路網

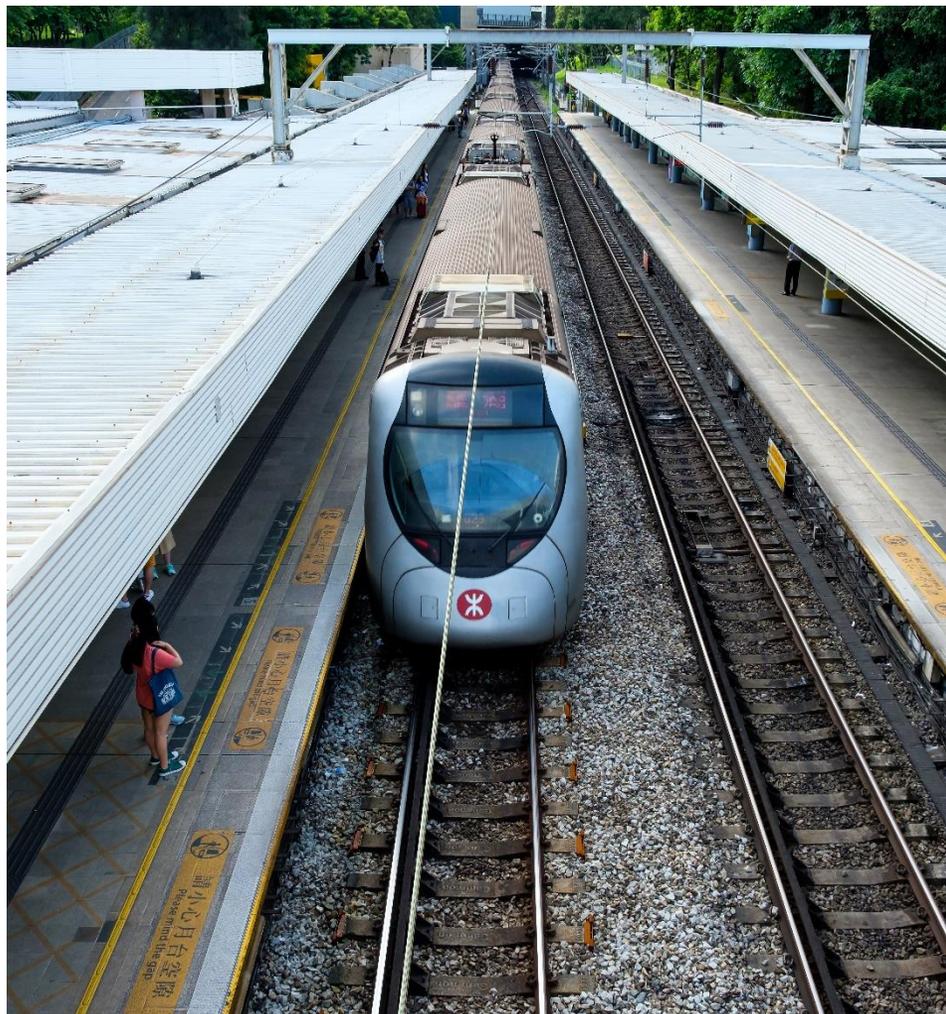
項目名稱	首次提出年份	預計落成年份	目前進度
P1公路	2001	東涌至大蠔段 (2.5公里) : 2026 大蠔至欣澳段 (9.5公里) : 2030	東涌至大蠔段正在進行詳細研究，而大蠔至欣澳段的工程研究預計2023年年中完成
11號幹線	1993	2036	路政署近期初步擬定新走線，預計今年內聘請顧問公司進行工程研究
屯門繞道	2008	2036	路政署近期初步擬定新走線，預計今年內聘請顧問公司進行工程研究



圖片來源：Shutterstock

資料來源：立法會文件PWSC(2020-21)24、CB(1)328/19-20(04)、新聞處、各大報章 8

儘快落實《鐵路發展策略2014》建議的7大項目



項目名稱	首次提出年份	預計落成年份	目前進度
東涌西延線 及東涌東站	2012	2029	港鐵正進行詳細規劃及設計
屯門南延線	2013	2030	港鐵正進行詳細規劃及設計
北環綫	2000	古洞站：2027 凹頭、牛潭尾、新田 走線：2034	港鐵正進行詳細規劃及設計
洪水橋站	2013	待定	運房局與港鐵正磋商項目建議書內容
東九龍線	1998	待定	據報運房局與港鐵正磋商項目建議書內容，雙方無法就解決山坡爬升工程問題達成共識
南港島線 (西段)	2000	待定	運房局正研究港鐵提交的項目建議書內容
北港島線	1994	待定	運房局正研究港鐵提交的項目建議書內容

圖片來源：Shutterstock

資料來源：立法會文件PWSC(2020-21)24、CB(1)328/19-20(04)、新聞處、各大報章

交通基建項目的內部報酬率計算沒有考慮全部經濟效益



交通運輸基建項目的效益

經濟內部報酬率 (EIRR)



市民節省的出行時間



交通改善後經濟活動擴張



賣地收入

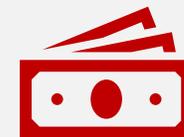


交通總匯區發展密度提升

案例: 南港島綫 (東段)

單靠前駕駛學院地皮的賣地收入幾乎已經足夠彌補全部建築成本

169 億港元



建築成本

168.6 億港元



賣地收入



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

建議二： 重推「租置計劃2.0」



期望預算案能藏富於民，並為庫房開源



新冠疫情下置業需求沒有下降，2020年私人住宅售價指數 **維持高位**，新居屋超額認購近 **33倍**

而政府 2020/21 財政年度預計將錄得 **3,480 億元赤字**

如何既能**滿足市民置業需求**，又能**充實庫房**？

資料來源：差餉物業估價署、香港會計師公會、各大報章

圖片來源：星島日報

重推「租置計劃」將釋放高達4.4萬億港元的土地價值，為全民創富

2018/19年度公屋私有化後可釋放的土地價值估算

	單位數量 ('000)	<u>A:</u> 按未補價租置計劃 及居屋單位二手市 場價格計算的估值 (萬億)	<u>B:</u> 按公開市場價 格計算的估值 (萬億)	<u>B - A:</u> 房屋資本的預 計增加價值 (萬億)	佔2018年的 本地生產總 值之百分比
公屋單位	793	0	4.40	4.40	155.2%
「租置計劃」單位	139	0.34	0.85	0.52	18.3%
居屋單位	258	1.24	2.12	0.89	31.4%
所有公營房屋單位	1,191	1.57	7.37	5.80	204.6%

註：房屋數量是截止2018/19年度的統計數字。

資料來源：房屋委員會、政府統計處、香港環亞經濟數據有限公司，以及王于漸教授。

並可為庫房帶來可觀的收入

參考上次「租置計劃」平均每年約出售 **26,000** 個公屋單位予公屋租戶



圖片來源: Shutterstock

假設房委會將這些單位以平均每個
200 萬港元 的售價出售



估計庫房每年將增加
520 億

相當於2020/21年度



政府總地價收入的 **58%**

以高力國際估算2020/21年度政府總地價收入為897億元計

重啟「租置計劃」的條件似乎已達成

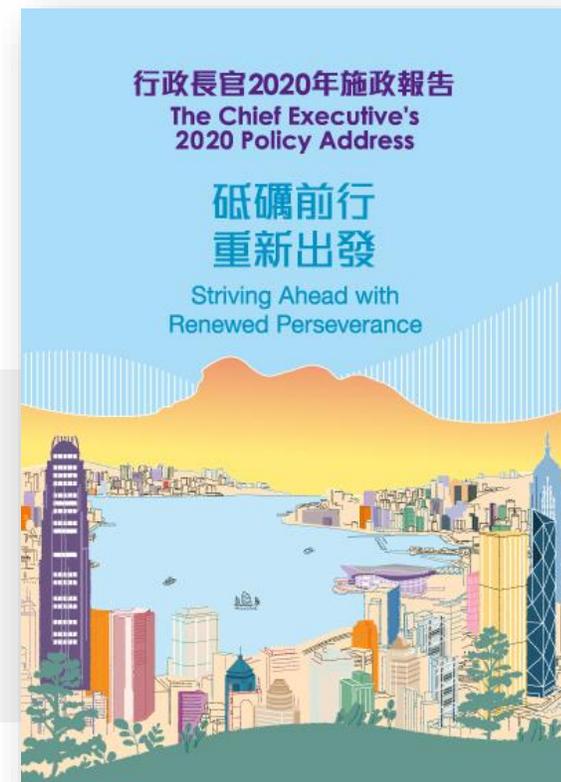


“我對這兩項（即重新推出「租置計劃」和重建高樓齡公共租住屋邨）... .. 建議，**原則上並無異議 但在整體公營房屋供應更有把握後**，我會請房委會認真研究。 ”

2019年 施政報告 17段

“**我們已全數覓得** 興建 316,000 個公營房屋單位的 330 公頃土地，可以滿足未來十年約 301,000 個公營房屋單位的需求。 ”

2020年 施政報告 85段



圖片來源：2019及2020年施政報告網站

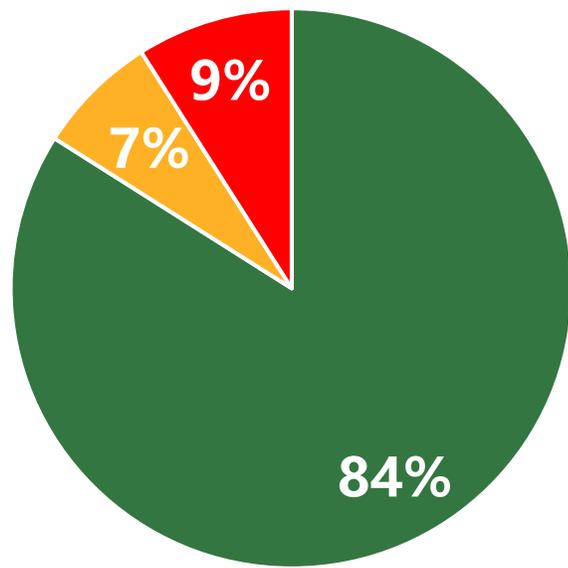
資料來源：施政報告

主流民意支持政府重啟「租置計劃」

我們委託**嶺南大學**公共管治研究部團隊在2020年10月28日至11月2日期間進行**隨機抽樣電話調查**，收集香港居民對「港人組屋」和「租置計劃」政策的意見，成功訪問了**1,552名** 18歲或以上的香港居民，抽樣誤差約為±2.5%，數據根據被訪者的性別、年齡和居住的房屋類型作加權處理

逾 8 成被訪者贊成推行「港人組屋」

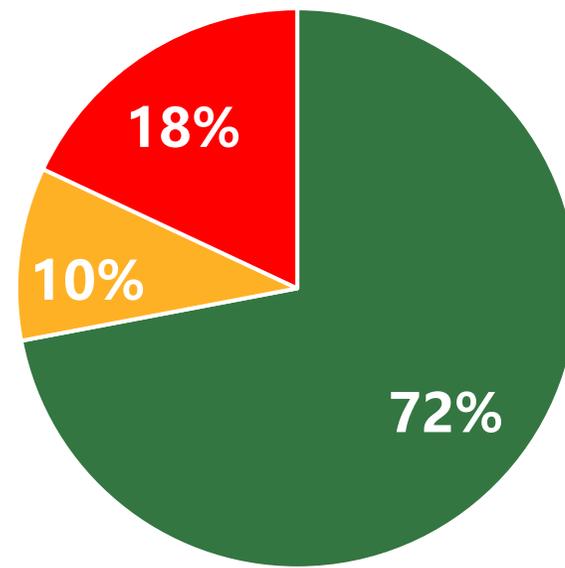
讓大部分市民以可負擔的價格購買一個公營房屋單位



■ 贊成 ■ 一半一半 ■ 不贊成

逾 7 成被訪者贊成重啟「租置計劃」

讓公屋租戶以市價 2 至 5 折購買現在居住的單位



■ 贊成 ■ 一半一半 ■ 不贊成

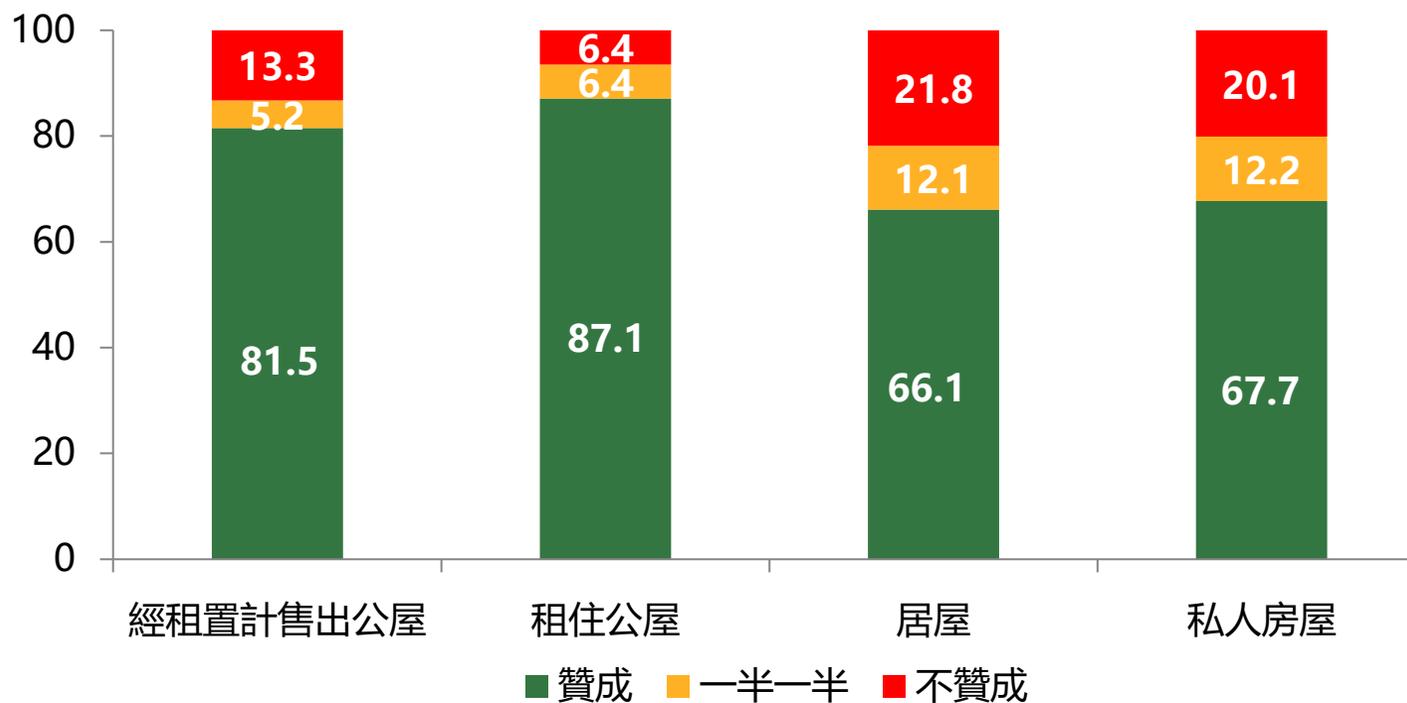
註：並不包括「無意見」和「不願回答」受訪者
資料來源：團結香港基金、嶺南大學公共管治研究部

主流民意支持政府重啟「租置計劃」

我們委託**嶺南大學**公共管治研究部團隊在2020年10月28日至11月2日期間進行**隨機抽樣電話調查**，收集香港居民對「港人組屋」和「租置計劃」政策的意見，成功訪問了**1,552名** 18歲或以上的香港居民，抽樣誤差約為±2.5%，數據根據被訪者的性別、年齡和居住的房屋類型作加權處理

按房屋類型劃分，不同階層被訪者皆贊成重啟「租置計劃」

- 接近9成公屋租戶贊成重啟「租置計劃」，以讓他們購買現在居住的單位
- 私樓住戶當中也有近7成贊成，可見「眼紅症」並不存在



註：並不包括「無意見」和「不願回答」受訪者
資料來源：團結香港基金、嶺南大學公共管治研究部

建議挑選5-10個公共屋邨作為重推「租置計劃」試點

1

全港5-10個公共屋邨作為重推「租置計劃」的試點



2

翻新較舊的公共屋村，為未來大規模重推「租置計劃」做好準備





OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

建議三： 精簡公營房屋發展程序



期望預算案能為房屋發展流程拆牆鬆綁



長遠房屋策略
2014年12月

運輸及房屋局

自2014年公佈長遠房屋政策以來房屋供應從未達標，累計拖欠市民大量公營房屋單位，相當於**13條彩虹邨**



圖片來源：運輸及房屋局、Shutterstock
資料來源：長遠房屋策略、團結香港基金

不少公營房屋因不同的行政問題延誤

多個公營房屋項目嚴重延誤

延誤案例 1

馬頭角 宋皇臺道 與 土瓜灣道 交界



延誤原因

該用地的三幢政府建築物中，機電工程署宿舍及停車場已被騰空，但動物管理中心仍有待遷出，清空用地的時間表受到阻礙

改劃土地的過程中，**政府的各個部門在土地清理時間表上似乎缺乏共同的權責目標**，亦有欠協調以致公營房屋發展無法及時開展

延誤案例 2

粉嶺 / 上水 第48區



延誤原因

該用地只有約40%屬政府土地，發展關鍵程式是要清理並收回屬私人業權的土地，但迄今仍然毫無進展和時間表

因涉及為受影響的住戶和受影響的棕地作業者的補償及安置，整個過程可能漫長且障礙重重，**清理土地及收地工作必須儘早開始**

延誤案例 3

油塘 碧雲道 地盤甲及乙

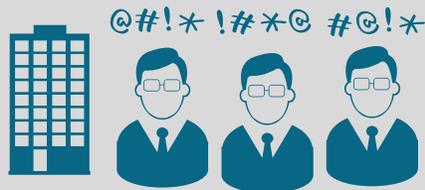


延誤原因

地盤甲和地盤乙在地理上並不相連，但地盤甲的發展卻等待地盤乙的土地改劃完成後才一併展開

公營房屋短缺問題嚴重，任何地盤在完成改劃後應該立刻展開發展，當局需要**權衡全面規劃與建屋需求的複雜性**

樂見施政報告提出精簡公營房屋的發展流程



不同政府部門各有盤算
缺乏共同目標去增加房屋供應

房屋項目缺乏積極管理



部門之間缺乏協調



2017

發展局成立「**精簡發展管制督導小組**」，成員包括屋宇署、地政總署及規劃署的代表

2019

推出有關建築物高度限制、園景要求、綠化上蓋面積等 **七項精簡措施**

2020

施政報告將督導小組的 **負責範圍擴展至公營房屋項目**，小組成員亦會**納入發展局以外的部門**，在未來數月會推出有關總樓面面積計算等措施



進一步改善方向

增加公營房屋項目的資料披露，公眾才能有效追蹤及跟進進度

引入市場競爭，提升公營房屋發展的效率

建議增加公營房屋項目的資料披露

公營房屋項目的資料披露水平甚低

進度監管	私人住宅	公營房屋
土地發展程序	✓	✗
提交建築圖則	✓	✗
建築工程動工	✓	✗
建築工程竣工	✓	✗
單位交付	✓	✓

當局應建立一個「一站式」平臺
向公眾披露各公營房屋項目進度

「一站式」披露平臺



十年長策目標 vs. 五年建屋計劃

年度	房委會	房協	長策
2020-21	13,000	1,000	301,000
2021-22	28,200	0	
2022-23	14,000	300	
2023-24	24,000	2,100	
2024-25	16,000	2,800	
2025-30	✗	✗	

政府各部門應合力製成並公佈未來十年的公
營房屋供應表項目明細



運輸及房屋局
發展局



建議引入市場競爭，提升公營房屋發展的效率

不少學者倡議

以私人參建模式興建公營房屋

香港大學鄒廣榮教授團隊的研究顯示通過市場競爭參建公營房屋，減低建造費和縮短施工時間平均可達40%

政府可以採納混合私人參建私樓及公營房屋模式，保證私人參建公營房屋質素



混合私人參建私樓及公屋模式

- 招標文件上列明住宅單位的大小及數量、非住宅設備（如商舖及停車位）數量及面積上限、住宅單位建成後房委會承諾以一個指定保證價格回購部分建成單位
- 房委會或房協以隨機抽取方式回購單位，防止私人發展商為了增加利潤額而減省回購單位的發展成本

案例 康山花園



私人參建居屋 (PSPS)，由恒隆地產、新世界發展、港鐵等公司的合組財團合作發展，房委會負責監管整個發展過程及推售，港鐵負責物業管理

與私人屋苑康怡花園屬同一個項目，兩個屋苑的樓宇設計及外形相似。屋苑質素良好，自由市場交投活躍，被業界稱為「港島居屋王」



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

謝謝



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金



公共政策研究院
PUBLIC POLICY INSTITUTE

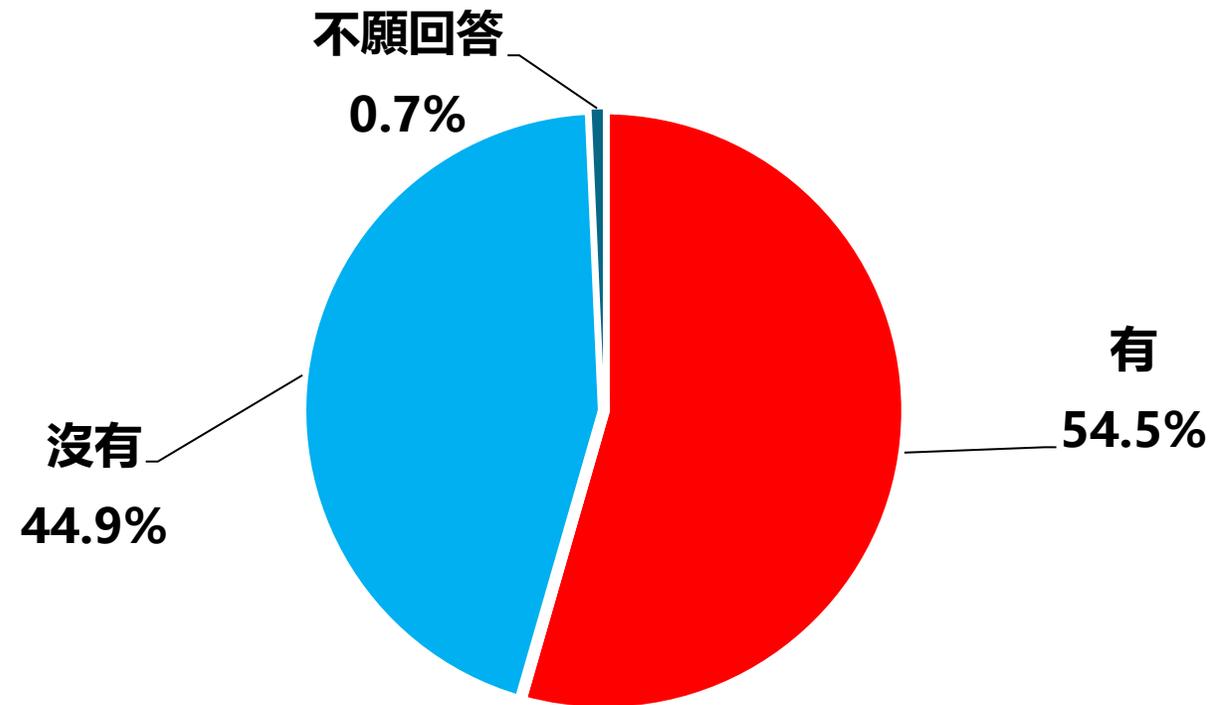
附錄一： 香港房屋問題的意見調查



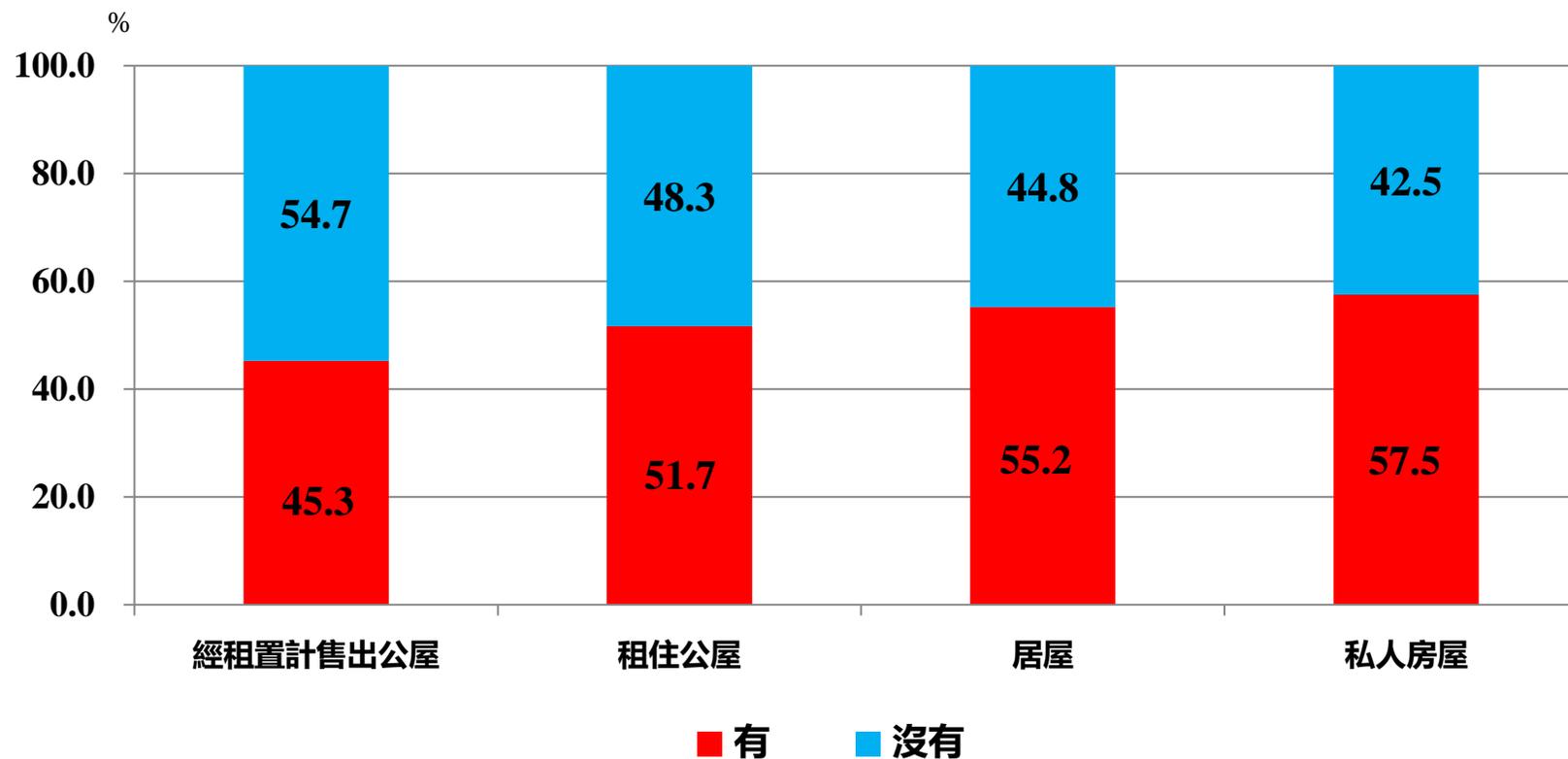
調查細節

調查機構：	嶺南大學公共管治研究部
調查目的：	了解被訪者對「港人組屋」及「租置計劃」政策的意見
調查日期：	2020年10月28日至11月2日
調查對象：	18歲或以上香港居民
調查方法：	電話隨機抽樣訪問
調查樣本：	成功訪問1,552人，抽樣誤差約為 $\pm 2.5\%$
抽樣方式：	以隨機抽樣方式於本部門的電話號碼庫中抽出，然後再把電話號碼的最後兩位數字以隨機數字代替，接通電話後，在住戶內再隨機選取一名合資格的被訪者
數據加權：	數據均已根據被訪者的性別、年齡和居住的房屋類型作加權處理

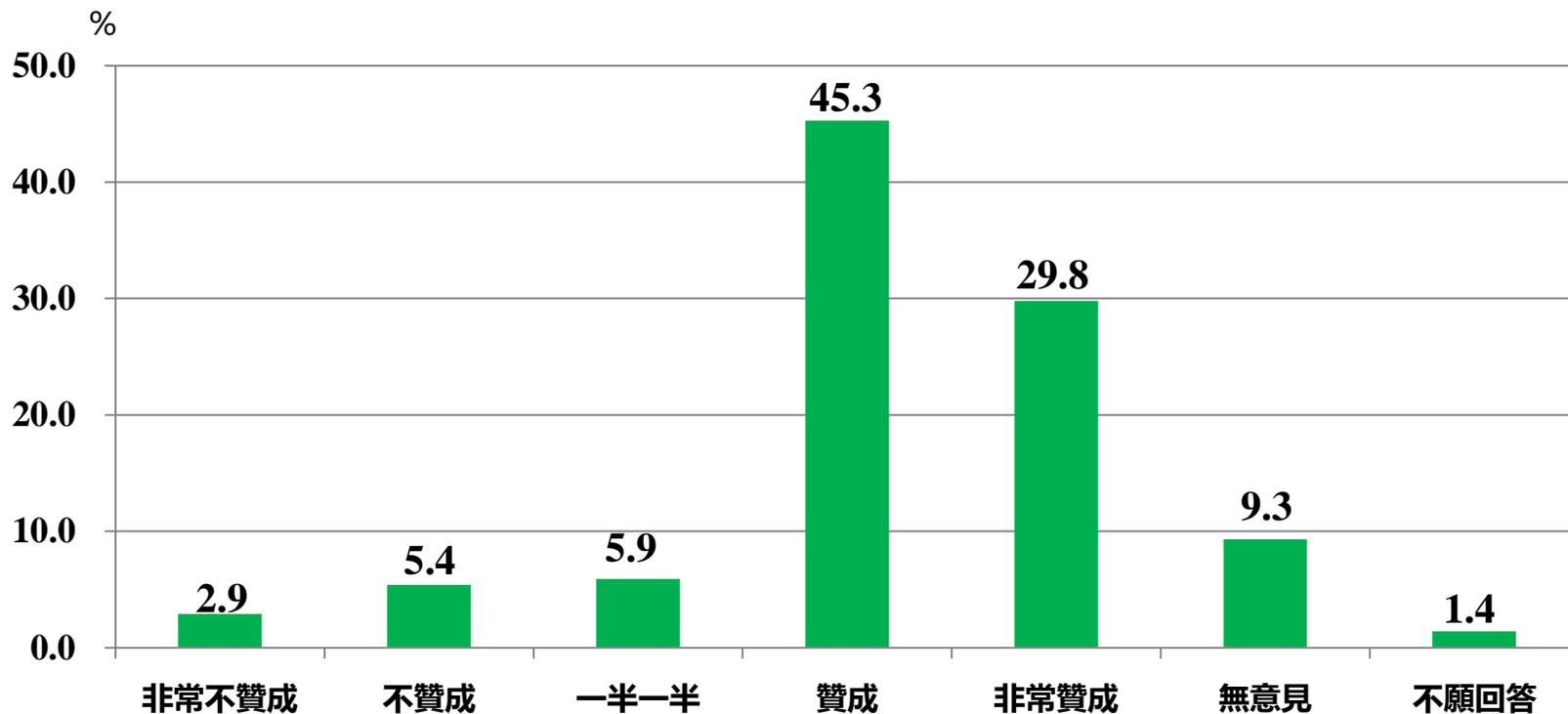
1. 有沒有聽過新加坡的組屋政策？



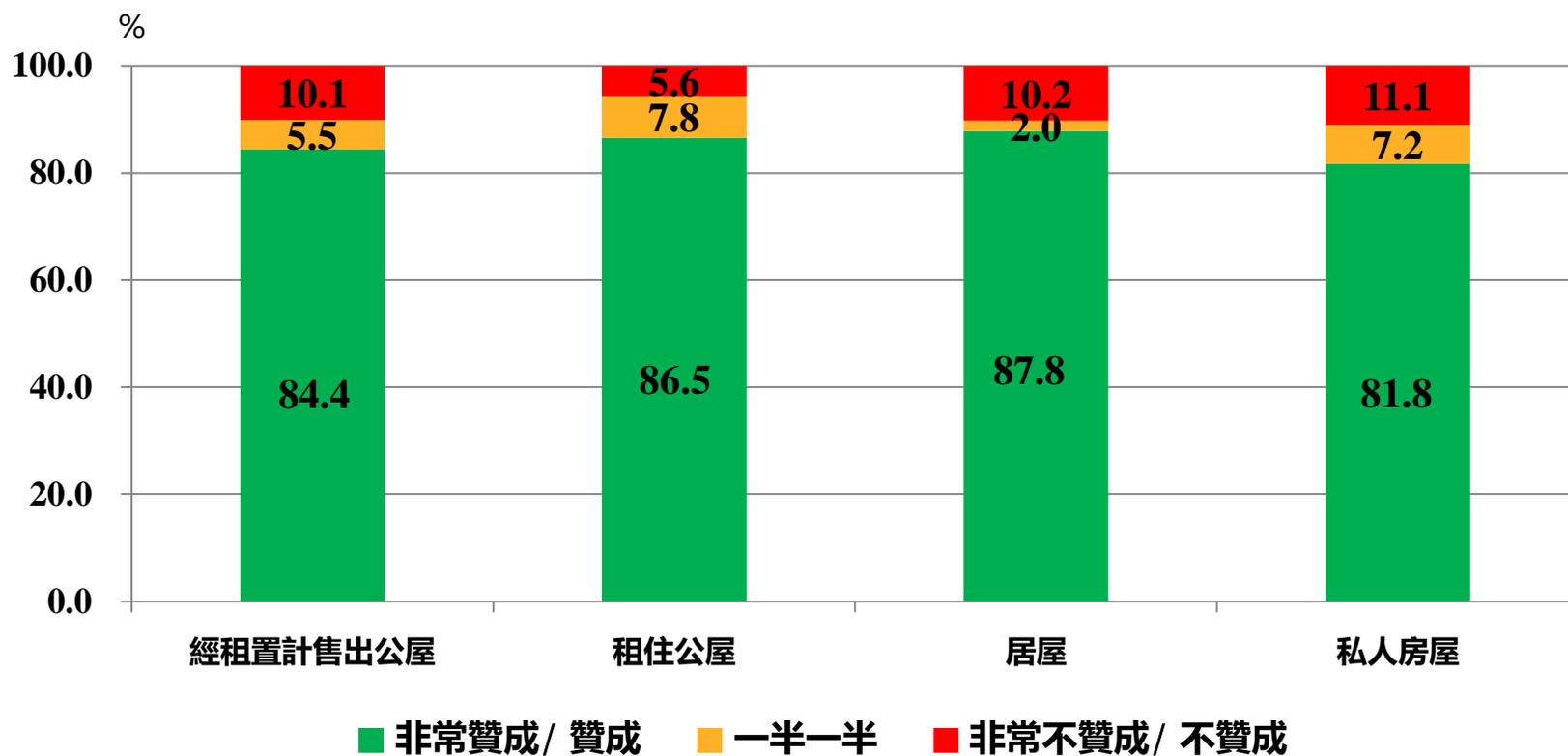
1.1 有沒有聽過新加坡的組屋政策？ (按房屋類型劃分)



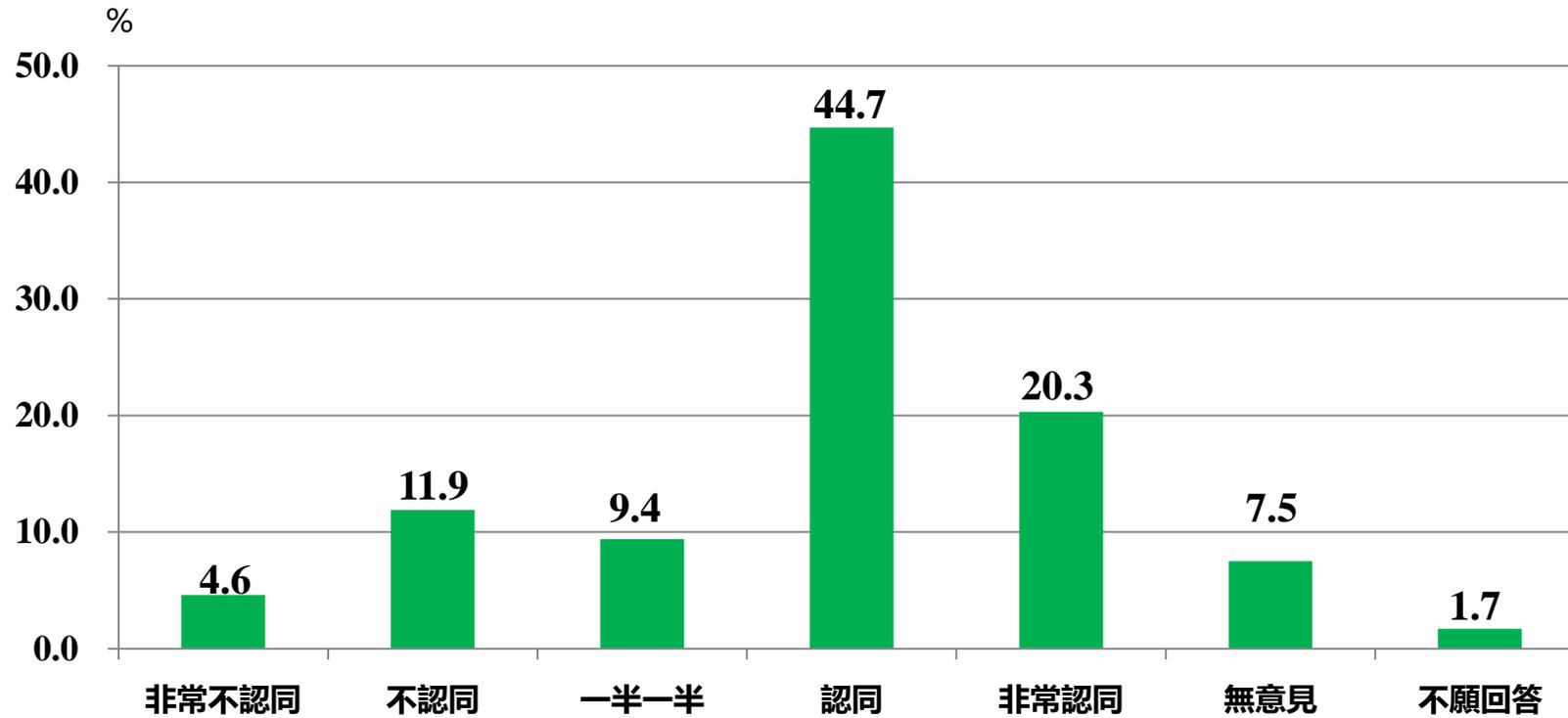
2. 是否贊成：香港政府參考新加坡，推行「港人組屋」政策，讓超過 8 成香港市民有一個權利 以大約市價 3 折購買一個公營房屋單位？



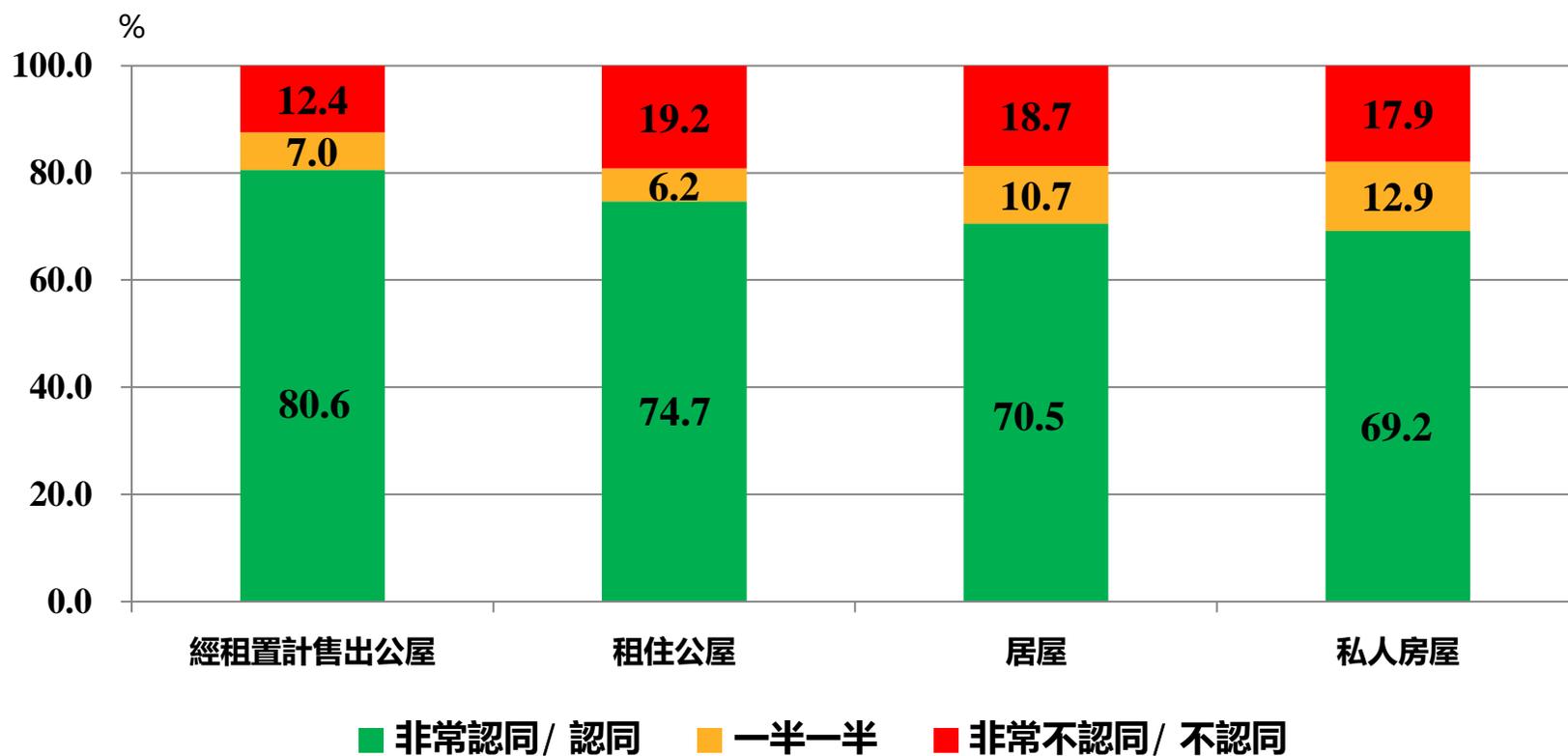
2.1 是否贊成：香港政府參考新加坡，推行「港人組屋」政策，讓超過 8 成香港市民有一個權利 以大約市價 3 折購買一個公營房屋單位？（按房屋類型劃分）



3. 是否認同：這個「港人組屋」政策，可以讓更多市民實現安居夢想，從而令香港社會更穩定

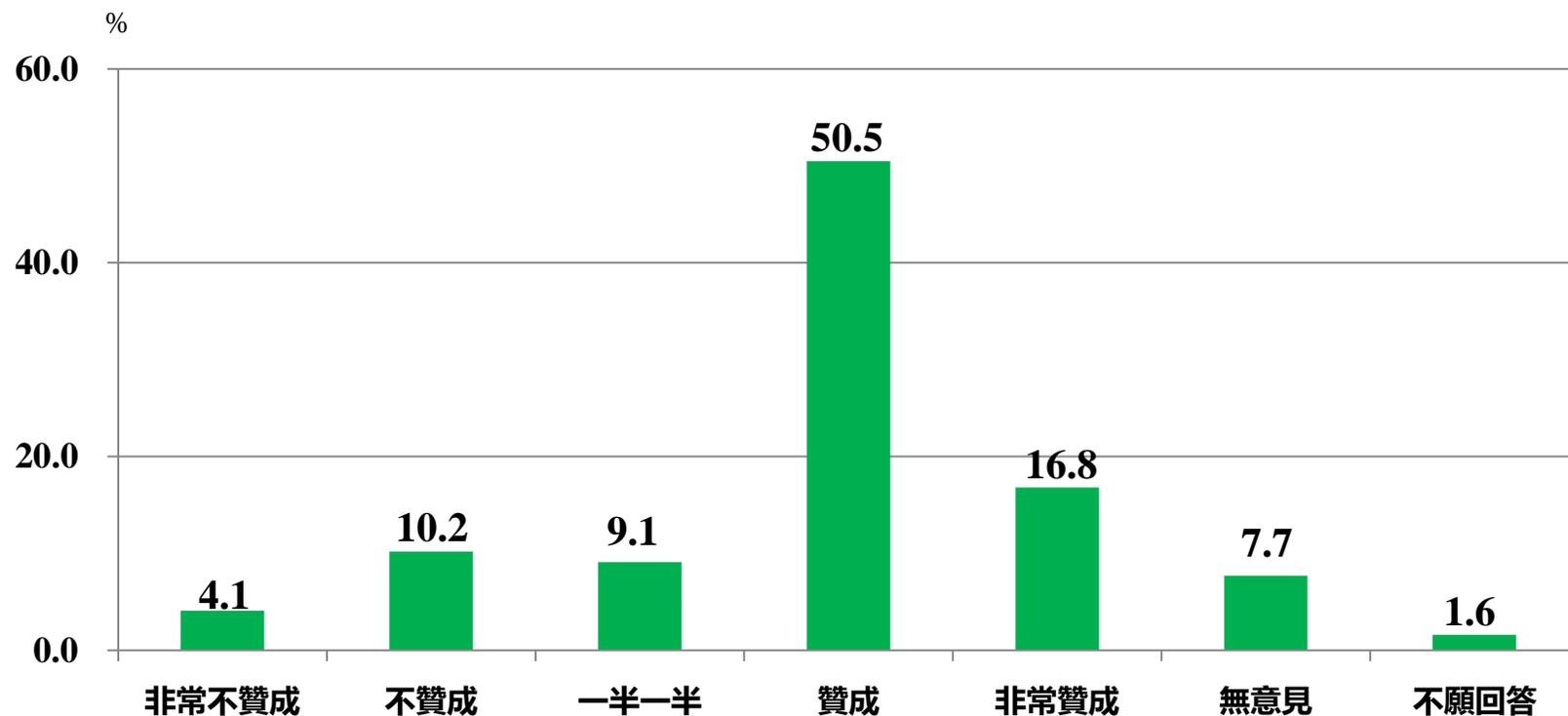


3.1 是否認同：這個「港人組屋」政策，可以讓更多市民實現安居夢想，從而令香港社會更穩定？(按房屋類型劃分)

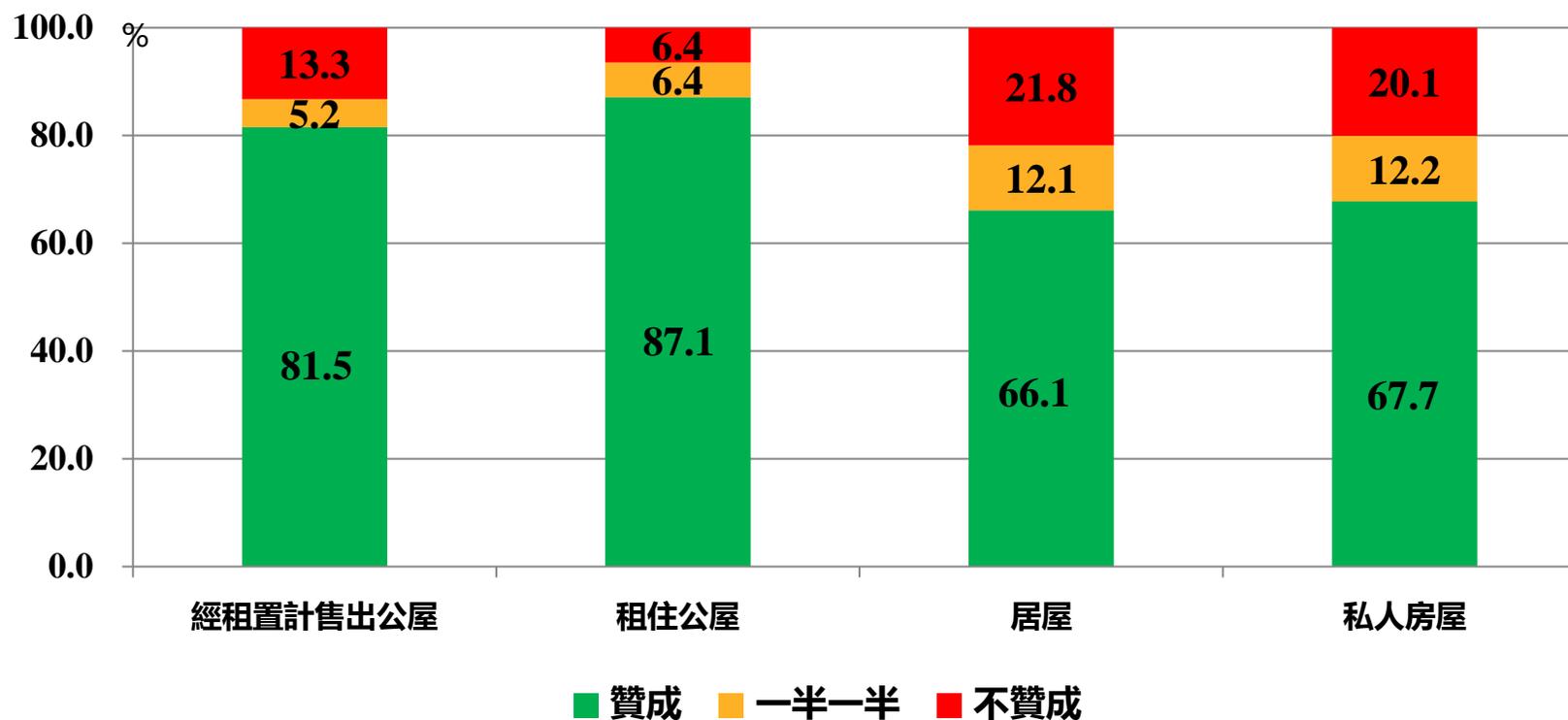


資料來源：嶺南大學公共管治研究部

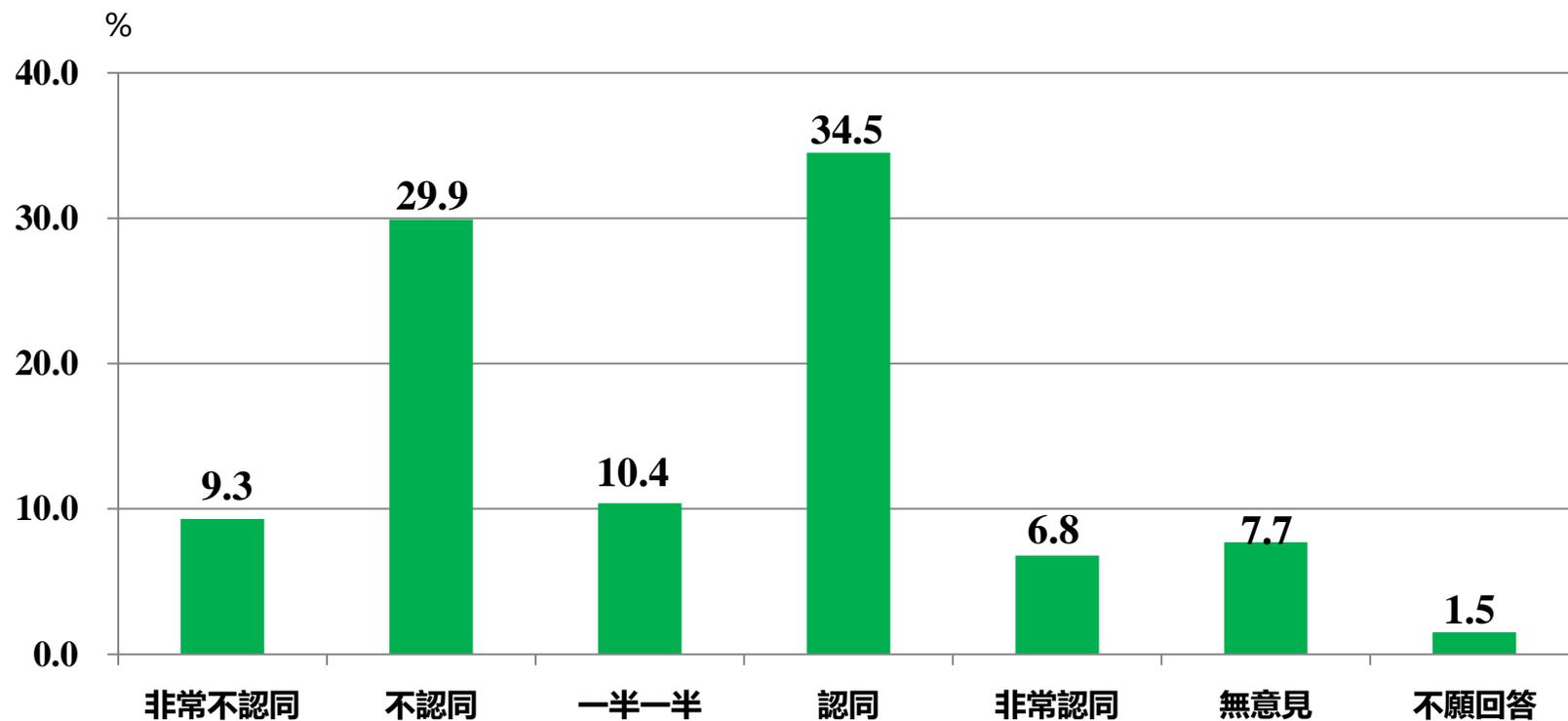
4. 是否贊成：作為「港人組屋」的第一步，政府重啟「租置計劃」，讓公屋租戶以市價 2 至 5 折，購買他們現在居住的單位？



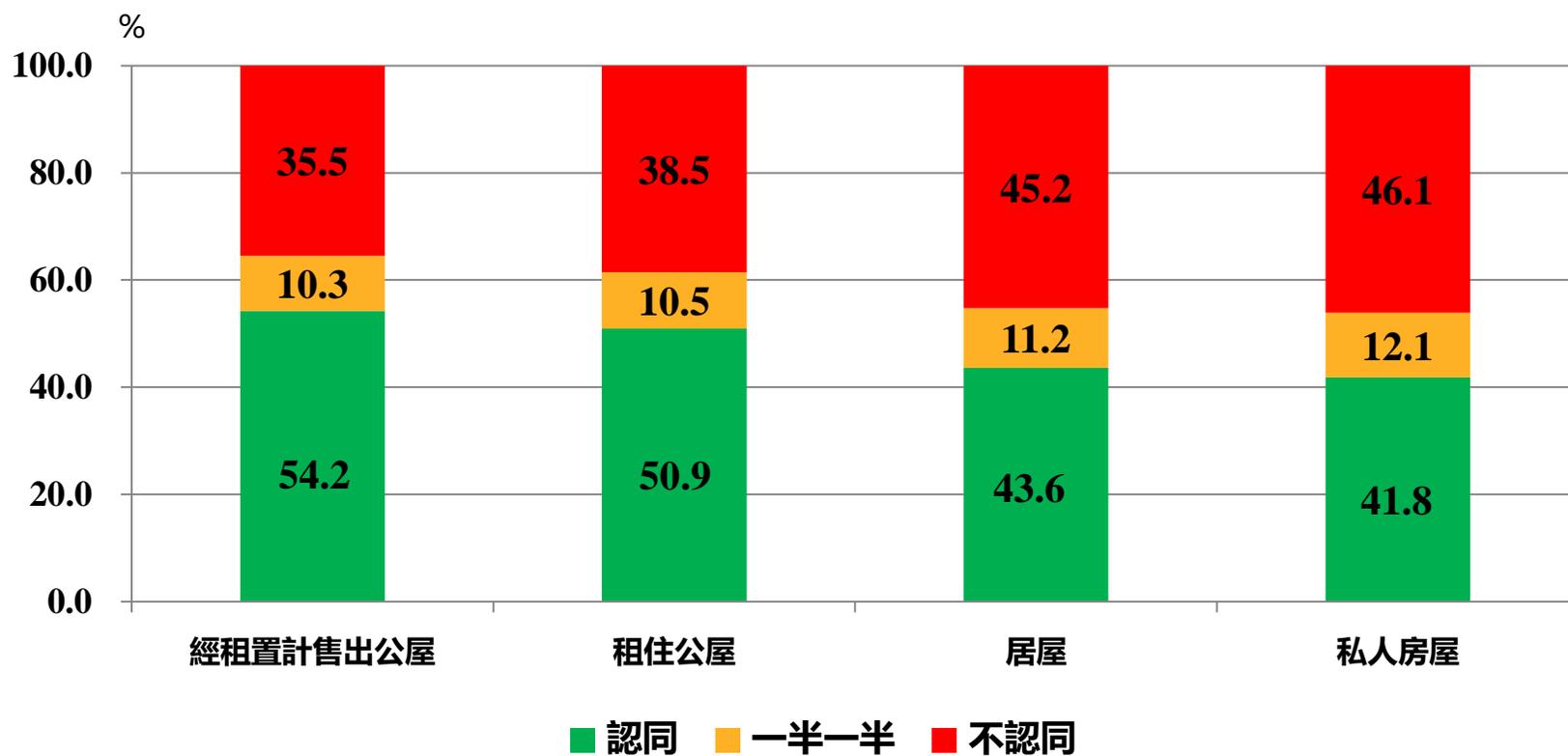
4.1 是否贊成：作為「港人組屋」的第一步，政府重啟「租置計劃」，讓公屋租戶以市價 2 至 5 折，購買他們現在居住的單位？（按房屋類型劃分）



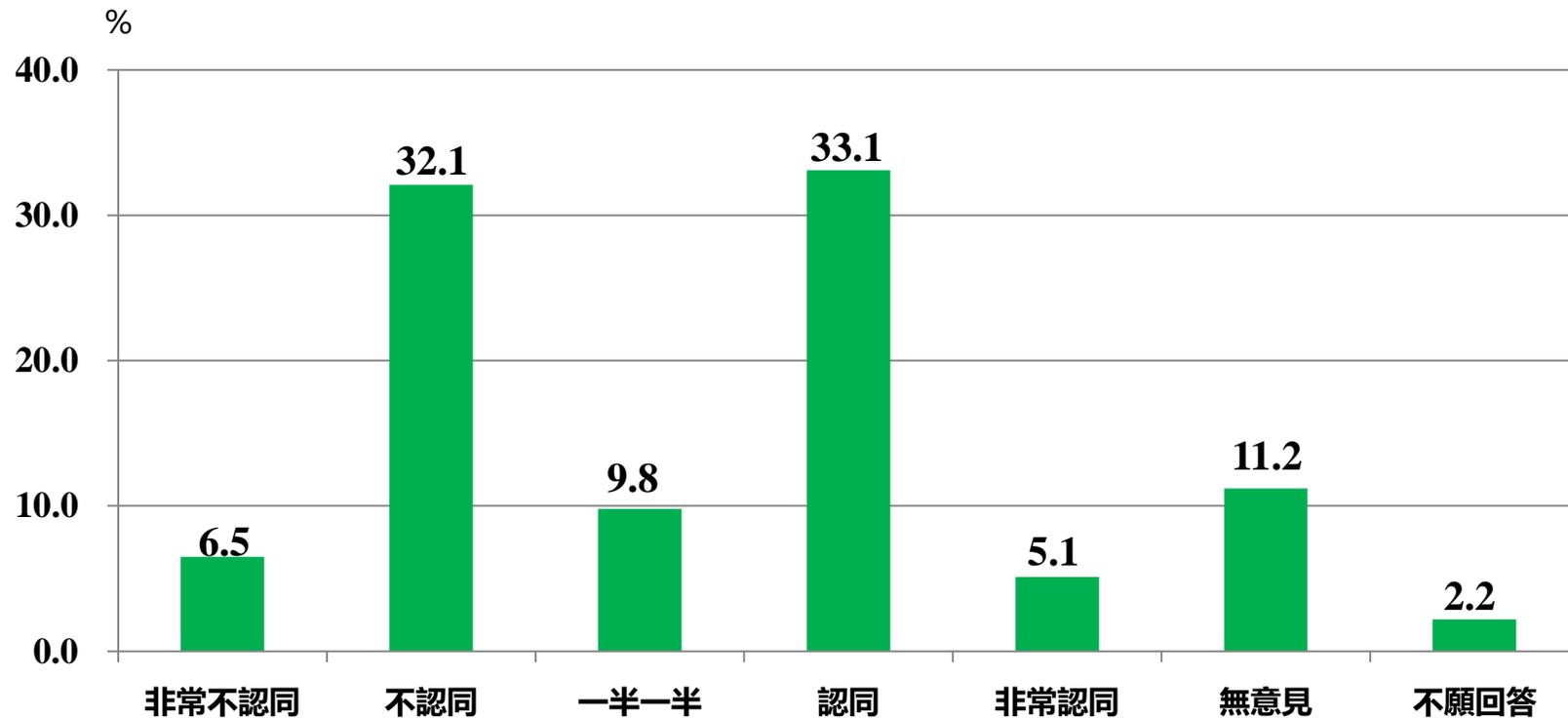
5. 是否認同：「租置計劃」可以收窄香港的貧富差距



5.1 是否認同：「租置計劃」可以收窄香港的貧富差距？（按房屋類型劃分）



6. 是否認同：「租置計劃」可以令政府騰出更多資源，用於其他如教育、安老、醫療等方面？



6.1 是否認同：「租置計劃」可以令政府騰出更多資源，用於其他如教育、安老、醫療等方面？(按房屋類型劃分)

