

《香港十年安居計劃》建議書

(2022-2031)

五大亮點指標

(1) 人均居住面積由 161 平方呎增加至 200 平方呎；

(2) 開發 2,400 公頃土地；

(3) 增加 65 萬個公私營房屋單位；

(4) 貢獻建造業增加值 4,283 億元，GDP 年均佔比 1.6%；

(5) 增加 60 萬個就業職位。

香港經濟民生聯盟

2021 年 6 月

提要：

房屋問題是香港市民最為關心的頭號民生難題。國安法的實施和新選舉制度的確立，香港實現了由亂及治的重大轉折，終於可以聚焦經濟民生，集中精力解決香港市民安居難的問題。特區政府亟需不失時機作出全面規劃，全方位統籌啟動政策措施，盡快改變目前「頭痛醫頭、腳痛醫腳、臨急造地、窮於應付」的困難被動局面。特區政府有必要借鑒港英政府 1972 年「十年建屋計劃」的經驗，制定《香港十年安居計劃》（2022-2031），全面提出拓地建屋的具體目標和政策措施，不僅讓香港市民看到「十年安居願景」，而且總體統領展開香港特區的「十年安居工程」，從根本上解決香港安居難的深層次矛盾，實現建構香港宜居城市的目標。為此，經民聯特提出《香港十年安居計劃》，並提出三大目標和五大建議：

三大目標：

一是願景指標：人均居住面積由 161 平方呎增加至 200 平方呎；

二是開發指標：開發 2,400 公頃土地，增加 65 萬個公私營房屋單位；

三是效益目標：貢獻建造業增加值 4,283 億元，GDP 年均佔比 1.6%，增加 60 萬個就業職位。

五大建議：

一是開發新界：提供 2,634 公頃住宅用地；

二是開發郊野公園邊陲：提供 40 公頃土地建屋；

三是推動大規模公屋重建：提供 77 公頃土地；力爭公

屋輪候時間縮短至 4 年、人均居住面積由 144.2 平方呎增加至 180 平方呎；

四是加快落實已規劃項目：提供 508 公頃住宅用地；

五是增加地積比，加快審批程序。

一、三大願景目標

1、願景指標：人均居住面積由 161 平方呎增加至 200 平方呎

人均居住面積由 161 平方呎增加至 200 平方呎，是《香港十年安居計劃》的核心指標，不僅集中體現香港市民的「十年安居願景」，而且總體統領展開香港特區的「十年安居工程」，其他政策目標和措施圍繞這個核心目標制定實施。

香港作為國際大都會，居住空間非常狹窄。統計處的數字顯示，香港人均居住面積只有 161 平方呎，僅比私家車標準泊車位的 135 平方呎稍大；約有 20.4 萬家庭住戶（8%）居住面積少於 215 平方呎，香港家庭住戶面積的中位數約 430 平方呎。香港過去一段時間，湧現大批一、二百平方呎的「納米樓」，表明香港市民不僅越住越貴，而且越住越小。

亞洲多個主要城市的人均居住面積，都大於 200 平方呎以上。東京有 210 平方呎、上海有 260 平方呎、新加坡有 270 平方呎、深圳有 300 平方呎。深圳更計劃在「十四五」期間將深圳人均居住面積提升至 30 平方米（約 323 平方呎），讓市民從「住有所居」邁向「住有宜居」。

制定《香港十年安居計劃》，首先需要確立一個安居的

願景指標。將香港的人均居住面積由 161 平方呎增加至 200 平方呎，接近亞洲主要城市的居住水平，既讓市民居住環境有實質性改善，又具有現實可行性，是一個必要而務實的指標。

以夫妻兩人及兩名未婚子女的 4 人核心家庭為例，居於 800 平方呎的單位，父母和子女都可以擁有個人區域，享有較為寬敞感的居住空間和較為完整的基本生活功能，家庭成員在生理和心理方面對住屋需求能夠得到基本滿足。這是《香港十年安居計劃》將要實現的安居圖景。

確立人均居住面積達 200 平方呎的願景指標，不僅給市民一個安居的希望，更是以此為核心指向，以堅定決心和持續有序的長遠計劃，部署大舉拓地建屋，從根本上解決香港安居難的深層次矛盾，實現建構香港宜居城市的目標。

2、開發指標：開發 2,400 公頃土地，增加 65 萬個公私營房屋單位

香港人均居住面積達至 200 平方呎，需要開發 2,400 公頃土地，增加 65 萬個公私營房屋單位。這是《香港十年安居計劃》的開發指標。

以人為本的土地供應原則，確保人均居住面積符合 200 平方呎願想要求為首要條件，按此可以推算整個土地供應的基本面積，分析香港所需土地供應的願景。

綜合資料顯示，香港 2020 年底人口約 747 萬，¹ 公私營永久性房屋單位共約 287 萬個，² 佔用香港 7,800 公頃土地，³ 家庭住戶的人均居所樓面面積中位數為 161 平方呎（15 平

方米)。⁴

香港人均居住面積如果增加至 200 平方呎(18.6 平方米)，按照同樣人口和比例參數，總體房屋單位便需佔用約 9,649 公頃土地，與原有人均居住面積 161 平方呎時期相比，需增加 1,849 公頃土地。

統計處資料顯示，至 2030 年，香港人口將增至 792 萬，比 2020 年增加 45 萬人。⁵ 如果將未來 10 年新增人口計算在內，香港人均居住面積上調至 200 平方呎，總體房屋單位便需佔用約 10,230 公頃土地，與現時相比，需增加約 2,400 公頃。

從已有的土地資源及使用情況來看，香港完全有條件提供逾 2,400 公頃土地。規劃署《香港土地用途 2019》⁶ 顯示，香港土地面積達 1,111 平方公里(111,100 公頃)，市區或已建設土地面積只佔 24.9%，即約 276.6 平方公里(27,600 公頃)，其中住宅類別的私人住宅、公營房屋、鄉郊居所共佔 78 平方公里(7,800 公頃)，更只佔全港土地面積的 7%。換句話說，香港有 75.1% 土地尚未開發，即約 834.4 平方公里(83,440 公頃)，當中包括 24.8% 林地、23.8% 灌叢、16.8% 草地、4.5% 農地，以及餘下的漁塘/基圍和河道明渠等。只要開發其中的三十四分之一，就可以提供約 2,400 公頃的建屋土地。

按照人均面積 200 平方呎、現有平均住戶人數 2.8 人⁷ 推算，在這新增的約 2,400 公頃土地上，可興建約 65 萬個公私營房屋單位。

根據立法會資料，1987 年至 1996 年的 10 年間，香港公私營房屋供應量雖有下降趨勢，但平均每年仍有超過 7 萬個單位供應。前特首董建華於 1997 年根據當時的情況，提出每年興建 8.5 萬個住宅單位的「八萬五」房屋政策。現在的《長

遠房屋策略》推算未來 10 年總房屋供應目標為 43 萬個，即平均每年 4.3 萬個。《香港十年安居計劃》提出未來 10 年增建 65 萬個單位，即平均每年 6.5 萬個，與 1997 年的「八萬五」和現有《長策》「四萬三」相比，屬於中間落墨，是有些進取但務實可行的數字指標。

3、效益指標：貢獻建造業增加值 4,283 億元，GDP 年均佔比 1.6%，增加 60 萬個就業職位

《香港十年安居計劃》貢獻建造業增加值 4,283 億元，GDP 年均佔比 1.6%，增加 60 萬個就業職位。這是《香港十年安居計劃》的效益指標。

(1)對經濟增長的貢獻：貢獻建造業增加值 4,283 億元，GDP 年均佔比 1.6%

《香港十年安居計劃》將投入大量開發和建築成本，建造房屋和各種新發展區設施，推動香港經濟向前發展。

古洞北、粉嶺北新發展區範圍覆蓋 612 公頃，按 2012 年造價計的總發展成本為 1,200 億元，涵蓋基建設備、公共設施和收地費用。《香港十年安居計劃》需要開發 2,400 公頃土地，以古洞北、粉嶺北新發展區的的基本發展成本推算，在未算及通漲因素下，開發費用保守估計至少達 4,800 億元。

2017 年未受疫情和社會動蕩因素影響的一般建築成本，公營房屋建築成本為每平方呎 1,893 元，^{8 9} 普通私樓則約 3,000 元（不包括地價）。按此推算，根據公私營房屋七三比例，《香港十年安居計劃》興建 65 萬個公私營房屋單位，建

築成本高達 8,100 億元。

《香港十年安居計劃》的基本發展成本和建屋成本，初步估算總值合共 12,900 億元，平均每年 1,290 億元。參考 2017 年的建造業工程總值和增加值的比例推算，^{10 11} 《香港十年安居計劃》的工程總值可帶來的增加值達 4,283 億元，平均每年約 428.3 億元，約佔 2017 年香港本地生產總值的 1.6%。

賣地收益方面，以 2,400 公頃土地為基數，以每平方呎 4,000 元和地積比率為 6 倍計算，將三成私樓土地賣地收入扣除總體土地開發成本，庫房在 10 年內將有 13,800 億元淨賣地收入。

(2) 對增加就業的貢獻：增加 60 萬個就業職位

土地房屋發展作為推動經濟的重要手段，需要社會投入大量人力資源。《香港十年安居計劃》作為一項長遠大型發展計劃，當可創造大量就業機會。

2017 年，從事建造業的機構單位直接聘用的就業人數約 185,110 人，建造工程總值約為 3,999 億港元；2018 年，同樣就業人數約 192,042 人，工程總值約為 4,098 億港元。¹² 根據上述兩年數據推算，建造業平均每投入 1,000 億元，就業人數約為 46,600 人。《香港十年安居計劃》初步估算工程總值合共 12,900 億元，10 年可為建造業創造約 60 萬個就業職位，平均每年約 6 萬個。

二、拓地建屋五大建議

落實《香港十年安居計劃》，需要提供足夠的土地建屋。

特區政府須大刀闊斧、多管齊下開發土地。建議特區政府透過大幅開發新界土地、利用郊野公園邊陲、推動大規模公屋重建，以及加快落實規劃中的新發展區和填海項目，為《香港十年安居計劃》提供足夠的土地來源。初步測算，政府有條件在《香港十年安居計劃》的時間內提供約 3,259 公頃住宅用地，超過計劃本身所需的 2,400 公頃土地，其中，開發新界可得到 2,634 公頃，郊野公園邊陲可得到 40 公頃，公屋重建可得到 77 公頃，加快規劃中項目可得到 508 公頃。在這約 3,259 公頃土地中，首 5 年可提供約 1,269 公頃，後 5 年可提供約 1,990 公頃。（詳見下表）同時，政府可以透過增加地積比、放寬樓宇高度限制、加快土地審批程序等手段，爭取在更短時間內提供更多住宅單位。

表：《香港十年安居計劃》前後期提供住宅用地（公頃）

	首 5 年	後 5 年	合共
開發新界	發展商農地：1,000 8 組棕地群：63 小計：1,063	祖堂地：1,200 4 組棕地群：11 濕地緩衝區：360 小計：1,571	2,634
郊野公園邊陲	元朗大欖：20	沙田水泉澳：20	40
公屋重建	7 條屋邨：42	6 條屋邨：35	77
加快規劃中項目	新發展區：144	新發展區：144 屯門西：220 小計：364	508
總計	1,269	1,990	3,259

1、開發新界：提供 2,634 公頃住宅用地

建議政府以「開發新界」作號召，大幅開發新界土地。政府可在 10 年內通過「開發新界」提供約 2,634 公頃住宅用地，包括 1,000 公頃由發展商持有的農地、74 公頃棕地、1,200 公頃祖堂地和 360 公頃濕地緩衝區。

發展商持有的農地方面，土地供應專責小組報告指，根據一些公開資料及粗略估計，各大型私人發展商相信擁有不少於 1,000 公頃的新界農地。¹³

棕地方面，規劃署於 2019 年 11 月發佈的研究顯示，全港共有 1,579 公頃棕地，其中 450 公頃具有高或中度可能發展潛力。¹⁴ 當局分別於 2020 年 3 月及 2021 年 3 月發佈兩階段檢視結果，指連同相鄰並具發展潛力的土地，共有 12 組、74 公頃棕地群能具潛力在短、中期內作公營房屋發展，共提供逾 3 萬個單位。^{15 16}

祖堂地泛指由整個宗族、家族（「祖」）或「堂」等傳統組織、而非個人擁有的新界鄉村土地。新界原居民鄉村的祠堂、廟宇及祖墓等多屬祖堂地，但亦有不少祖堂地為農地。新界鄉議局表示，全港 7,300 個祖堂共持有逾 2,400 公頃祖堂地。¹⁷ 有鄉事派人士估計，若政府以甲級農地標準作賠償，能吸引近半祖堂地持有人賣地。¹⁸

濕地緩衝區主要位於濕地保育區以外的 500 米範圍，佔地約 1,200 公頃，其中約 600 公頃已作住宅及工業等用途。至於另外約 600 公頃，當中有約 60 公頃為漁塘，180 公頃由發展商持有。有規劃界人士估計，餘下的 360 公頃濕地緩衝區亦可供發展。¹⁹

為加快騰出新界土地興建房屋，政府需在制度上拆牆鬆綁，並較大幅度提高賠償金額。

棕地方面，目前，若包括棕地在內的農地涉及私人業權，政府會按土地所處的地區劃分為甲、乙、丙、丁 4 級發放賠償，甲級最高可達每平方呎 1,308 元，最低的丁級只有每平方呎 327 元。²⁰ 政府應考慮由目前的四級制改為全部以不低於甲級標準作賠償，並按地價走勢等因素適時調整賠償金額。

祖堂地方面，每個祖堂都須由委任司理管理，當司理提交土地轉讓申請，民政事務處會就會發出通告，若限期前收到祖堂持份者提出反對意見，申請便不能通過，變相需要所有祖堂持份者一致同意和授權。針對轉售困難，政府應考慮修例降低門檻，例如參考樓齡達 50 年以上的舊樓強制拍賣門檻，由獲得所有祖堂持份者一致同意，降至八成甚至七成持份者同意，或獲得宗族各房或分支的負責人同意。與收回棕地一樣，政府在收回祖堂地時，應劃一以甲級農地標準作賠償，並按地價走勢等因素適時調整賠償金額。

發展商持有的農地方面，現有以公私營合作模式發展新界土地的土地共享先導計劃設有多項限制，包括位於新發展區或新市鎮擴展項目內的地不符合申請資格、不少於七成的總樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展、補地價程序須於 18 至 24 個月內完成等，令持有農地的發展商卻步。政府應以加快供應土地為大前提，盡快檢討計劃細節，放寬限制，在公私營房屋比例及地積比等方面增加彈性，吸引發展商更踴躍參與計劃。

2、開發郊野公園邊陲：提供 40 公頃土地建屋

政府於 2017 年 5 月邀請房協研究郊野公園邊陲地帶發展

公營房屋的潛力，研究範圍包括元朗大欖及沙田水泉澳兩個試點，分別位於大欖郊野公園及馬鞍山郊野公園的邊陲範圍，面積均為 20 多公頃。²¹ 2018 年 12 月，土地供應專責小組向政府提交報告，發展郊野公園邊陲地帶不在 8 個建議優先研究和推行的土地供應選項之列。政府最後全盤接納建議，並叫停房協的研究。

郊野公園邊陲地帶屬於政府土地，且無人居住及營運作業，如改劃成住宅用地，毋須處理賠償及安置問題，大大降低時間和金錢成本。此外，郊野公園邊陲地帶鄰近已發展地區，除了生態價值存疑，更是鄰近交通基建及生活設施，開發成本較低。

政府應將在郊野公園邊陲地帶建屋納入《香港十年安居計劃》，爭取在 40 多公頃的兩個試點發展房屋，首 5 年可在 20 多公頃的大欖用地上先行先試，後 5 年再發展面積相若的水泉澳用地。政府還需着手研究在其他鄰近已發展地區、生態價值低的郊野公園邊陲地帶建屋的可行性，長遠把佔郊野公園總面積 3%、約 1,329 公頃的邊陲地帶改劃成住宅用地。

22

3、推動大規模公屋重建：提供 77 公頃土地；力爭公屋輪候時間縮短至 4 年，人均居住面積由 144.2 平方呎增加至 180 平方呎

香港房屋委員會於 2013 年年底完成檢視 22 條非拆售高樓齡屋邨的重建潛力，至今僅有 3 條屋邨有重建計劃，涉及 9,765 個單位。至於已檢視但未有重建計劃的 19 條屋邨，以及另外 7 條最早在 1980 年前落成、且少於 10%單位在 1985

年或以後落成的屋邨，也有很大的重建潛力。若全部重建這 26 條屋邨，估計重建後將可提供約 36 萬個單位，比原本的約 10.5 萬個單位多出約 25.5 萬個單位，增幅達 242%。

鑒於重建公屋帶來的龐大供應，政府應在《香港十年安居計劃》中啟動大規模重建公屋，同時定下路線圖及時間表。在這 10 年期間，政府可按樓齡、樓宇狀況、地區、重建後的單位數量等因素，着手安排分區有序重建部份屋邨，建議前 5 年啟動鰂魚涌模範邨、九龍城馬頭圍邨、觀塘和樂邨、黃大仙彩虹邨、荃灣福來邨、葵涌葵盛西邨及沙田瀝源邨的重建，涉及約 42 公頃；後 5 年開始重建西環邨、深水埗南山邨、觀塘順利邨、黃大仙彩雲（二）邨、荃灣梨木樹（二）邨及葵涌荔景邨，涉及約 35 公頃。

根據房委會數字，截至 2021 年 3 月底，約有 25.38 萬宗公屋申請，其中一般申請者（即家庭和長者一人申請者）的平均輪候時間為 5.8 年，創下自 2000 年以來新高。²³ 全部重建這 26 條屋邨，可以完全消化現時輪候冊上的申請，大大縮短輪候時間。以 2020/21 至 2024/25 年度為例，扣除估算年均 13,011 個可供編配的翻新單位，平均每年須興建 25,314 個新單位，才可令一般申請者輪候時間縮短至相對合理的 4 年。政府應採取包括重建公屋在內的各種手段，盡量增加公屋供應，以將輪候時間縮短至 4 年或更短為目標。

截至 2020 年 3 月底，公屋租戶的人均居住面積平均數約 144.2 平方呎（13.4 平方米），²⁴ 公屋人均居住面積低於香港現有人均居住面積 161 平方呎的一般水平。重建公屋為改善公屋居民居住環境提供契機，新落成的單位應致力為居民提供舒適居住空間，爭取將公屋人均居住面積增加約四分之一，達至約 180 平方呎。

4、加快落實已規劃項目：提供 508 公頃住宅用地

目前政府有 5 個規劃中的新發展區、具發展潛力地區及新市鎮擴展項目，包括東涌新市鎮擴展計劃、古洞北/粉嶺北新發展區、洪水橋/厦村新發展區、元朗南發展區，以及比較初步的新界北發展，其中有約 600 公頃屬於住宅用地，但最快也要 9 年後才陸續完成發展。在 2021 年至 2031 年這 10 年期間，就只有東涌新市鎮擴展計劃及古洞北/粉嶺北新發展區完工，涉及共約 165 公頃住宅用地。^{25 26 27 28} 至於洪水橋/厦村新發展區及元朗南發展區，就要分別到 2024 年及 2028 年才迎接首批居民遷入。^{29 30}

發展局在 2020 年 6 月指，就 8 個有潛質興建成公營房屋單位的棕地群，當局已經與有關部門探討如何進一步簡化及加快工作流程，期望未改劃用途的「生地」轉化成具備發展條件的「熟地」的時間，由目前一般不少於 8 年縮短至 5 至 6 年，並爭取將部份單位落成的時間壓縮至由工程可行性研究起計 10 年內。³¹ 政府應將有關目標套用到新發展區當中，加快落實項目。

建議政府在《香港十年安居計劃》的時間內，力爭將約 165 公頃的東涌新市鎮擴展計劃及古洞北/粉嶺北新發展區的全部住宅用地，以及約 123 公頃的洪水橋/厦村新發展區及元朗南發展區的一半住宅用地，^{32 33} 轉化成「熟地」甚至建成房屋。建議政府分階段有序發展這批共約 288 公頃的土地，力爭首 5 年及後 5 年分別發展其中的 144 公頃土地。

政府亦計劃在屯門龍鼓灘填海約 220 公頃作工業用途，並重新規劃屯門西地區包括內河碼頭及沿海地帶作住宅用

途，涉及約 220 公頃。2020 年 1 月，發展局向立法會申請撥款進行規劃及工程研究，³⁴ 撥款申請在 2020 年 2 月已排上立法會工務小組委員會議程，但直至 2020 年 6 月、工務小組委員會在 2019/20 立法年度的最後一次會議仍未審議。發展局當時指會再提交審議，惟至 2021 年 5 月，仍未見有關撥款申請在 2020/21 年度工務小組委員會議程上。政府應盡快將撥款重新交予立法會審議，爭取在《香港十年安居計劃》的後 5 年完成龍鼓灘填海，騰出屯門西地區約 220 公頃興建房屋。

填海是香港增加土地供應的途徑，尤其是近岸填海，所需時間不長但卻能獲得大量平地，是效率甚高的土地供應來源。政府應在推動「明日大嶼」的同時，積極尋求在維港以外其他地方進行為時較短的近岸填海，多管齊下增加土地及房屋供應。

5、增加地積比，加快審批程序

香港的規劃概念長期受到保守僵化的條條框框約束，令土地發展受到制約，與時並進增加地積比和樓宇高度限制，是釋放土地價值的重要出路，新加坡的經驗值得借鑒。新加坡於 2019 年 3 月提出，在中央商業區增加地積比 25% 至 30%，騰出更多空間建造住宅和酒店；³⁵ 隨後，又於 2020 年 4 月根據地積比要求放寬樓宇高度限制，將低密度和高密度住宅樓層上限增加 1 至 6 層不等，以釋放更多土地發展空間。³⁶

建議政府全面檢討土地的整體使用效益，在《香港十年安居計劃》調高地積比和樓宇高度限制，提高土地使用效益。以濕地緩衝區為例，由發展商持有的 180 公頃土地，目前僅可以 0.2 至 0.4 倍地積比發展，但同樣位於濕地緩衝區內、政

府於 2014 年出售的天水圍第 112 區及第 115 區，地積比卻能達到 1.5 倍。³⁷ 政府應進一步將濕地緩衝區的地積比放寬至平均 2 至 3 倍，令單位數量達到原本的 5 倍至 15 倍。

以往發展項目由「熟地」到落成只需 3 至 4 年，但由於土地審批程序越趨繁複，現時個別項目竟耗時 10 年或以上，其中一個原因是審批程序由多個部門把關，不同部門對發展管制有不同標準和定義，對發展項目有不同的要求，申請人須與不同部門交涉，費時失事。再加上在審批時限上，規劃署和屋宇署受相應條例規管，審批發展申請時要在法定時限內答覆；但地政總署在審批地契事宜上沒有法定時限，往往拖延甚久。

2018 年，發展局及其轄下規劃署、地政總署和屋宇署組成「精簡發展管制督導小組」，專責統一和理順部門間審批私人發展項目的標準和定義，並避免重複審批。2020 年施政報告提出擴闊督導小組的組成和工作範圍，包括納入發展局以外的審批部門，以便更全面檢視公私營項目發展審批程序，以及理順各個政策局之間與發展相關的規定。施政報告亦提出由發展局成立「項目促進辦事處」，跟進提供 500 個或以上單位的私人住宅用地規劃地契修訂和其他發展審批申請，直至項目正式動工，其中會協調各個參與審批項目的部門加快審批流程，並協助解決爭議。

除了「精簡發展管制督導小組」及「項目促進辦事處」外，政府應繼續想方設法簡化、加快土地審批程序，爭取在《香港十年安居計劃》中更快興建更多住宅單位。其中可以善用資訊科技提升審批效率，例如屋宇署引進建築信息模擬技術（BIM，Building Information Modelling），以加快審批圖則，亦應推動政府內部共享資訊，包括打通不同部門有關土

地和房屋的資料庫，形成資料齊備、全面、完整的一站式土地房屋資訊平台。

綜上所述可以看到，香港完全有條件在未來 10 年內開發超過《香港十年安居計劃》所需的 2,400 公頃建屋土地。我們相信，只要特區政府和香港各界齊心協力把握良政善治新局的第一個黃金十年，認真制定規劃，全力落實部署，就一定能夠實現《香港十年安居計劃》的願景指標，為實現香港人的「安居夢」打下堅實的基礎。

¹ 統計處：《二零二零年年底人口數字》。資料來源於：
https://www.censtatd.gov.hk/tc/press_release_detail.html?id=4825 (最後訪問日期：2021 年 4 月 26 日)

² 運輸及房屋局：《房屋統計數字 2020》，2020 年 8 月 31 日，資料來源於
<https://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/HIF2020.pdf> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

³ 規劃署：《香港土地用途 2019》。資料來源於：
https://www.pland.gov.hk/pland_tc/info_serv/statistic/landu.html (最後訪問日期：2020 年 12 月 9 日)

⁴ 統計處：《2016 中期人口統計主要結果》，頁 23。

⁵ 統計處：《香港人口推算 2020 – 2069》。

⁶ 同註 3。

⁷ 統計處：《至 2054 年的香港家庭住戶推算(2020 年 9 月)》。

⁸ 立法會二題：資助房屋單位的建築成本。資料來源於：
<https://www.info.gov.hk/gia/general/201704/12/P2017041200469.htm> (最後訪問日期：2020 年 12 月 9 日)

⁹ 按公屋和居屋平均呎價計算。

¹⁰ 香港貿易發展局：《香港地產及建造服務業概況》，2020 年 4 月。資料來源於
<https://research.hktdc.com/tc/article/MzExMzQzOTc4> (最後訪問時間：2020 年 12 月 25 日)。

-
- ¹¹ 新聞公報：《二零一七年屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字》，2018 年 11 月 30 日，資料來源於 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201811/30/P2018113000373.htm> (最後訪問時間：2020 年 12 月 25 日)。
- ¹² 同註 10。
- ¹³ 土地供應專責小組：《多管齊下 同心協力：土地供應專責小組報告》，2018 年 12 月，頁 44。
- ¹⁴ 規劃署：《新界棕地使用及作業現況研究》，立法會 CB(1)194/19-20(02)號文件，資料來源於 <https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/dev20191126cb1-194-2-ec.pdf> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)
- ¹⁵ 發展局、土木工程拓展署、規劃署：《物色棕地群作公營房屋發展》，立法會 CB(1)463/19-20(01)號文件，資料來源於 <https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/devcb1-463-1-c.pdf> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)
- ¹⁶ 發展局、土木工程拓展署、規劃署：《以棕地群作公營房屋發展（第二階段檢視）及其他發展》，立法會 CB(1)756/20-21(01)號文件，資料來源於 <https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/panels/dev/papers/devcb1-756-1-c.pdf> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)
- ¹⁷ 〈【收回土地條例】劉業強對收地建議有保留：勿以為可盲搶私人地〉，香港 01，2019 年 9 月 17 日。
<https://www.hk01.com/%E6%94%BF%E6%83%85/376337/%E6%94%B6%E5%9B%9E%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%A2%9D%E4%BE%8B-%E5%8A%89%E6%A5%AD%E5%BC%B7%E5%B0%8D%E6%94%B6%E5%9C%B0%E5%BB%BA%E8%AD%B0%E6%9C%89%E4%BF%9D%E7%95%99-%E5%8B%BF%E4%BB%A5%E7%82%BA%E5%8F%AF%E7%9B%B2%E6%90%B6%E7%A7%81%E4%BA%BA%E5%9C%B0>
- ¹⁸ 〈梁福元：呔價 1100 元 能購近半祖堂地〉，文匯報，2019 年 10 月 6 日，A9 版。
- ¹⁹ 〈360 公頃濕地緩衝區 規劃界倡釋出起樓〉，星島日報，2020 年 11 月 24 日，A8 版。
- ²⁰ 地政總署：《新訂收回土地特惠補償率》，憲報第 1736 號公告。
- ²¹ 立法會二十一題：關於兩幅郊野公園邊陲地帶土地的研究，2017 年 6 月 28 日，資料來源於 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201706/28/P2017062800416.htm> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)
- ²² 立法會：香港的郊野公園和受保護地區，2016 年 12 月 8 日，資料來源於 <https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/essentials-1617ise06-country-parks-and-protected-areas-in-hong-kong.htm> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)
- ²³ 香港房屋委員會：《公屋申請數目和平均輪候時間》，2021 年 5 月 11 日，資料來源於 <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)
- ²⁴ 同註 2。
- ²⁵ 土木工程拓展署：《東涌新市鎮擴展計劃》，離島區議會文件 IDC 120/202，2020 年 10 月，資料來源於

https://www.lantau.gov.hk/filemanager/content/news-and-publications/Islands_District_Council_Paper_IDC120_2020_tc.pdf(最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

²⁶ 新聞公報：《東涌擴展區分區計劃大綱草圖獲核准》，2017 年 2 月 17 日，資料來源於 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201702/17/P2017021700374.htm>(最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

²⁷ 新聞公報：《東涌谷分區計劃大綱草圖獲核准》，2017 年 2 月 17 日，資料來源於 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201702/17/P2017021700390.htm> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

²⁸ 發展局、土木工程拓展署：《新界東北規劃及工程研究》，資料來源於 <https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/index.php> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

²⁹ 《洪水橋/厦村新發展區撥款申請》，立法會 CB(1)266/19-20(01)號文件，資料來源於 <https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/dev20191216cb1-266-1-c.pdf> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

³⁰ 規劃署、土木工程拓展署：《元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究：行政摘要》，2020 年 5 月，資料來源於 https://www.yuenlongsouth.hk/links/ES_Revised_RODP_cr.pdf(最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

³¹ 立法會十四題：公營房屋發展項目，2020 年 6 月 24 日，資料來源於 <https://www.info.gov.hk/gia/general/202006/24/P2020062400428.htm> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

³² 新聞公報：《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖獲核准》，2018 年 10 月 26 日，資料來源於 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201810/26/P2018102600350.htm> (最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

³³ 同註 18。

³⁴ 發展局、土木工程拓展署、規劃署：《立法會發展事務委員會：767CL 號工程計劃 – 龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究》，立法會 CB(1)328/19-20(03)號文件，資料來源於 <https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/dev/papers/dev20200120cb1-328-3-c.pdf>(最後訪問日期：2021 年 5 月 21 日)

³⁵ *No more ghost town: URA plans new homes in CBD, including Shenton Way and Tanjong Pagar*, The Straits Times, 27 March, 2019. Source: <https://www.straitstimes.com/singapore/ura-draft-master-plan-new-homes-in-cbd-farrer-park-dakota-and-east-coast> (visited on 21 May, 2021)

³⁶ Urban Redevelopment Authority of Singapore, *Revised Height Controls For Flats And Condominiums*. Source: <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Circulars/dc00-08> (visited on 21 May, 2021)

³⁷ 〈緩衝區建屋規劃標準混亂〉，文匯報，2020 年 10 月 22 日，A10 版。