

土地供應專責小組

土地需求

目的

本文件旨在向成員簡介香港土地需求的概況。

為香港的發展提供土地

2. 土地對維持香港的房屋、經濟及社會發展攸關重要。政府施政的重點是提供足夠土地，以滿足與日俱增的人口住屋需求、支援持續的經濟發展，並確保本港有所需的基建及設施以應付人口的需要。現時香港已建設範圍集中於香港島及九龍的市區，以及新界自 1970 年代建設於當時的平地或填海得來土地的九個新市鎮¹範圍附近。其餘土地則屬多山地勢。根據規劃署的《香港土地用途 2016》，已建設範圍佔香港總土地面積（1,111 平方公里）² 約 24%（270 平方公里）。其餘的 76%（約 841 平方公里）為未建設範圍，當中最大的類別為林地/灌叢/草地/濕地。附件 A 顯示香港的土地用途。

3. 由於香港多山的地勢，加上過去數十年經歷了大規模的人口及經濟結構轉變，本港的規劃及土地發展，從適時提供充

¹ 包括荃灣(包括葵涌及青衣)、沙田(包括馬鞍山)、屯門、大埔、粉嶺/上水、元朗、天水圍、將軍澳及東涌。

² 包括約 4 平方公里高水位線下的紅樹林和沼澤。

足土地以配合人口及經濟增長，以至滿足不同用途的需要方面，從來都是艱鉅的挑戰。

4. 舉例來說，我們 730 多萬的人口現時居住的已建設土地，只佔香港土地面積很小的百分比，當中 3.7%的土地為公私營房屋、3.2%作鄉郊居所，4.7%作各項基建設施以照顧市民的日常生活（包括道路、鐵路及公用事業設施）、2.3%作「政府、機構或社區」設施，及 2.3%作休憩用地。事實上，房屋供應不只是純粹物色土地作房屋發展。以沙田新市鎮（不包括馬鞍山）為例，它的已建設土地約 1 305 公頃，當中約 28.8%作房屋用途、26.5%作運輸用途、19.1%作「政府、機構或社區」設施、6.5%作休憩用地、2.1%作工業用途、1.8%作商業用途，而餘下 15.3%則作其他用途。

1970 年代至 1990 年代可發展土地的主要增長

5. 1970 年代至 1990 年代，政府一直透過填海造地及在新界鄉郊地區平整土地大規模建設新市鎮，穩定而大幅地增加可發展土地的面積，以應付急增人口³的住屋及社會需要，並配合急速而多元的經濟發展⁴。自 1970 年代起，政府建設了九個新市鎮，分別為荃灣、沙田、屯門、粉嶺／上水、元朗、大埔、天水圍、將軍澳及東涌。香港對上一次規劃及建設的新市鎮為東涌，距今已逾二十年。

自千禧年以來土地供應放緩

6. 隨着亞洲金融風暴及其後的經濟下滑，在 1990 年代後期及 2000 年代初，香港的經濟及物業市場低迷，政府在 2002 年重新將房屋策略定位，集中資源為沒有能力租住私人樓宇的低收

³ 1970 年至 2000 年的三十年間，香港總人口由約 396 萬人增至約 667 萬人，即增加了約 271 萬人（或 68%），平均每年增加約 9 萬人（或 1.8%）。住戶數目增長率更高：在 1971 年至 2000 年間，由於每戶平均人數由 4.5 人驟降至 3.3 人，住戶數目由約 861 000 戶增加約 118 萬戶（或 1.4 倍）至約 204 萬戶，平均每年增加約 41 000 戶（或 3.0%）。

⁴ 1970 年至 2000 年的三十年間，香港的實質本地生產總值由約 2 009 億港元增加至約 13 428 億港元，增加約 5.7 倍或每年增加約 6.5%。

入住戶提供公共租住房屋（公屋），並交由市場決定私人樓宇的落成量。在這背景下，透過填海及土地平整的土地發展大幅放緩。以填海為例，在 1985 年至 2000 年間，我們透過填海創造超過 3 000 公頃的土地，即每年平均約 200 公頃（2 平方公里）。在 2000 年至 2015 年的下一個十五年間，透過填海產生的土地只有約 690 公頃，相等於每年平均 40 多公頃。附件 B 展示土地平整及填海的過往統計數字。

7. 約自千禧年以來，土地規劃及發展放緩，導致房屋土地及單位供應量的增長，落後於同期人口及住戶數目的增長。同樣，本港非住用樓面面積的增長亦比本港的經濟增長放緩得更快更多。

土地需求

8. 正如上述，我們不單需要土地為市民提供住屋，亦需要土地滿足社會的各種需求，包括「政府、機構或社區」用途、休憩用地、經濟活動、道路及鐵路、基建支援，以及供保育、康樂和公眾享用。土地需求由人口結構、社會及經濟等一系列因素推動及決定，而人口增長只是其中之一。

9. 附件 C 展示香港人口、家庭住戶數目、住戶人數及本地生產總值的過往統計及最新估算。根據政府統計處（統計處）的最新人口及住戶估算，香港的人口及住戶數目預計會繼續增長，儘管幅度有所放緩，而平均住戶人數的下跌趨勢則會持續。因此，雖然人口數目預計會繼續以每年平均 0.4% 增長至 2043 年約 822 萬人的頂峰，然後緩慢下跌至 2064⁵年的約 781 萬，但由於平均每戶人數持續下跌，住戶數目將比人口增長速度更快，由 2014 年的 243 萬升至 2044 年的 293 萬，約增加 50 萬或平均每年 0.6%，及至 2049 年稍為下跌至 291 萬。

⁵ 值得留意的是，這些數字只代表統計處人口估算的基線情況，而統計處的高人口估算則顯示人口會增至 2043 年的 894 萬，並繼續上升至 2064 年的 912 萬。

10. 在 2001 年至 2016 年之間，住戶人數由 3.2 人下降至 2.8 人。因此，如果總人口維持不變，我們仍需要更多住宅單位以容納這些因每戶人口減少而增加的戶數。從公屋的情況可見，在 2000 年至 2016 年間，公屋單位的數字上升約 120 000 個（或上升 17%）（由約 688 000 個升至約 808 000 個），但居住在公屋的人口則下跌約 70 000 人或 3.2%（由約 222 萬跌至約 215 萬），原因相信主要是公屋的平均住戶人數在同一時期由 3.5 人下跌至 2.7 人所致。

11. 與此同時，我們的人口迅速老化：根據基線情況，長者人口（即 65 歲以上）的比例會由 2014 年的 15%，升至 2043 年的 31% 及 2064 年的 33%。同時，我們的勞動人口預計會由 2018 年開始萎縮。以上種種預計會為我們的社會及經濟帶來重大挑戰及相當的不確定性。2015 年 1 月公布的《人口政策－策略與措施》報告認同人口結構，以致對經濟及公共財政的挑戰，並提出一系列的措施以應對。最新的人口及住戶估算並未考慮這些措施所帶來的影響。若這些措施可以推展並有所成效，例如按現有入境計劃促進香港移民第二代回流及吸引專才在香港定居等，預計會增加香港未來的人口。

12. 土地規劃、發展及供應的主要挑戰，在於規劃足夠土地以滿足現時及預計的需求、為改善宜居度及抓緊機遇提供緩衝，並有應變能力以應付將來的不確定和不可預計的情況。下文各段詳述持續土地需求的主要來源。

I. 房屋土地

現況

13. 隨着經濟復蘇，物業租金和價格在過去數年顯著上升，根據差餉物業估價署的資料，整體私人住宅售價及租金指數在 2017 年 6 月分別達 336.1 及 183.6 的高位⁶（見附件 D）。差餉物

⁶ 作為比較，2003 年的售價及租金指數分別為 61.6 及 73.6，是過去 20 年內的最低數字。

業估價署統計數字亦顯示，截至 2016 年底，整體住宅空置率約為 3.8%，遠低於 1996 年至 2015 年期間 5% 的長期平均空置率(見附件 E)。

14. 因應 2003 年及 2004 年物業市場穩定措施，新落成私人住宅單位⁷由 2004 年的約 26 000 個縮減至 2007 年的 10 500 個。在逐步增加房屋土地供應下，新落成私人住宅單位供應量增加至 2016 年的約 14 600 個。截至 2017 年 6 月，未來三至四年一手住宅物業市場的預計供應量約為 98 000 個單位，乃 2004 年 9 月首次公布季度供應量數據以來的新高 (見附件 F)。

15. 截至 2017 年 6 月底，約有 150 200 宗一般公屋申請者 (即家庭及長者一人申請者)，以及約 127 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請者。一般申請者的平均輪候時間⁸為 4.7 年 (當中長者一人申請者的平均輪候時間為 2.6 年)，偏離了香港房屋委員會 (房委會) 為一般申請者訂下平均約三年獲首次單位編配的目標。就資助出售單位而言，房委會在 2014 年及 2016 年出售居者有其屋計劃 (居屋) 單位，以及在 2017 年出售綠表置居先導計劃 (綠置居) 單位，反應均非常熱烈。房委會在最近一期「出售居屋單位 2017」，推出約 2 100 個單位，共收到約 104 650 宗申請。根據 2017 年 6 月底的最新資料，預計房委會及香港房屋協會 (房協) 在 2017/18 年度至 2021/22 年度五年期的公營房屋建屋量合共約為 100 800 個單位，當中包括 75 200 個公屋單位及 25 600 個資助出售單位 (見附件 F)。

16. 政府在《長遠房屋策略 (長策) 2016 年周年進度報告》中公布，未來十年 (即 2017/18 年度至 2026/27 年度) 的總房屋

⁷ 私人住宅單位，是指各自設有專用的煮食設施和浴室(及／或廁所)的獨立居住單位，不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，房委會與房協興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍及村屋，亦不包括在內。以上為差餉物業估價署的統計資料。

⁸ 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段 (例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等)。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。平均輪候時間的目標不適用於配額及計分制下的申請人。

供應目標更新為 46 萬個單位，公營房屋佔六成（即 28 萬個單位），私人房屋則佔四成（即 18 萬個單位）。估算期內最主要的房屋需求包括住戶數目的增長和顧及居住環境欠佳住戶的需要。同時，要物色可即時作公營房屋發展的「熟地」愈來愈困難。在非「熟地」上發展公營房屋涉及高複雜性及不確定因素，例如(i)進行公眾諮詢；(ii)處理法定規劃及其他程序（如司法覆核）；(iii)進行收地及清拆；(iv)提供及重置設施；(v)進行地盤平整工程及興建基建設施；(vi)為政府工程尋求撥款；和(vii)進行建築工程等。鑑於過去十年土地發展大幅放緩，土地供應持續嚴重短缺，要達致《長策》的建屋目標，對政府來說仍然是一大挑戰。事實上，如《長策 2016 年周年進度報告》所述，假設所有覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，政府只覓得可供興建約 236 000 個公營房屋單位的土地，與十年期公營房屋供應目標的 280 000 仍有落差。我們必須全力追加土地供應，以滿足香港社會預計的住屋需求。

預計需求

17. 長遠而言，我們最近更新的全港發展策略，即《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）⁹，估計香港 2016 年至 2046 年間的總房屋需求（即連同重建項目在內的新建住宅單位的總需求量）約為 100 萬個單位，有關數字是參照《長策》就推算十年房屋需求的方法所得。上述數字涵蓋首十年期、即《長策 2015 年周年進度報告》中公布由 2016/17 至 2025/26 年度的 46 萬個單位，以及規劃署所估算由 2026 年至 2046 年期間的約 54 萬個單位。在較後年期，除了住戶數目的持續增加，市區重建亦相信會是住屋需求的主要原因。

18. 我們估計，即使計及現有、已落實及規劃中的發展項目，以及重建現存的已建設區，香港長遠整體仍欠缺大約 200 公頃房屋土地（不包括運輸、基建及社區設施以支持人口的土地，

⁹ 《香港 2030+》由發展局和規劃署共同開展，研究所提出的建議已由 2016 年 10 月至 2017 年 4 月進行為期六個月的公眾參與。我們現正分析所收集的公眾意見及進行相關評估，以訂定最終全港發展策略。

及增加就業機會及提供所需服務的經濟用地)以應付房屋土地的需要。

II. 經濟活動用地

現況

19. 除房屋用地外，我們亦需要提供土地，應付經濟活動的持續需求，包括為商業設施及工業發展提供土地／空間，以維持香港的經濟發展、把握新經濟機遇及提供新的就業機會。

20. 香港的本地生產總值在 1997 年至 2003 年間經歷了 9% 的實質溫和增長，其後在 2006 年至 2016 年間增長加速，錄得約 33% 的實質增幅（見附件 C），而作經濟活動用途的樓面空間在同期只錄得溫和增長。由 2006 年至 2016 年，以室內樓面面積計算的私人寫字樓總存量僅增加約 17%（見附件 E），而私人寫字樓的空置率在 2003 年升至 14% 後逐步回落，出現穩定下降趨勢，在 2015 及 2016 年分別下跌至 8.0% 及 8.2%。私人寫字樓的租金及售價指數在同期亦出現上升趨勢（分別由 2005 年的 96.4 及 133.0 升至 2017 年 6 月的 239.5 及 485.9）（見附件 D）。

21. 至於私人商業樓宇（包括零售業）的總存量¹⁰，在 2006 年至 2016 年間增加約 7%（見附件 E）。私人商業樓宇的空置率在 2003 年及 2004 年達至 10.8% 的最高位後持續回落，在 2014 年、2015 年及 2016 年分別下跌至 7.3%、7.7% 及 7.9%。私人零售業樓宇的租金及售價指數在同期亦繼續上升（分別由 2005 年的 100.5 及 149.3 升至 2017 年 6 月的 182.7 及 543.1）（見附件 D）。私人分層工廠大廈¹¹的總存量在 2006 年至 2016 年間微跌 4%，而空置率則由 2005 年的 7.3%，分別跌至 2014 年、2015 年及 2016 年的 5.6%、5% 及 5.8%（見附件 E）。私人分層工廠大廈的租金

¹⁰ 私人商業樓宇包括零售業樓宇，以及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。由領展房地產投資信託基金擁有的商用物業，自 2006 年起開始計算在差餉物業估價署的有關統計內。

¹¹ 私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。

及售價指數亦急劇上升(分別由 2005 年的 82.6 及 125 升至 2017 年 6 月的 193.9 及 782.9)(見附件 D)。至於私人貨倉方面，總存量由 2006 年至 2016 年增加約 8.8%，而在 2014 年、2015 年及 2016 年的空置率則分別為 5.9%、4.2% 及 4.3% (見附件 E)。

預計需求

22. 在《香港 2030+》下，規劃署已委聘顧問進行《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》研究，以推算未來市場主導經濟用途的土地／空間需求。該檢討採用了基於樓面及相關變數的統計關係(例如香港及廣東的本地生產總值的增長率)的計量經濟模型，以評估五類經濟用途(包括商業核心區甲級寫字樓、非商業核心區甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業)，在短期(至 2023 年)、中期(至 2033 年)及長期(至 2041 年)的總樓面需求。整體長期土地需求以地盤淨面積計估計達 201 公頃。即使計及所有已落實及已規劃／規劃工作大致完成的項目，商業核心區甲級寫字樓、工業及特殊工業用途在整個推算期內預計仍會有用地短缺的情況，當中短期總短缺預計達約 97 公頃，並在中期增至約 111 公頃，然後在長期下跌至約 80 公頃。

23. 除市場主導的經濟用途外，個別政策局或有具體的政策措施支援其職權範圍下的各種其他經濟用途¹²，當中部分措施或會涉及土地需求。為方便適當地預留土地作長遠規劃，發展局及規劃署已在《香港 2030+》下，要求各政策局及部門確認其職權範圍下政策主導的經濟土地用途，以及預計短至中期及長期土地需求的估算。計及所有已落實及已規劃／規劃工作大致完成的項目，其他經濟用途的短至中期土地總短缺量估計約 9 公頃(另加 132 500 平方米的實用樓面空間)，並於長期增至約 176 公頃(另加 132 500 平方米的實用樓面空間)。

¹² 其他經濟用途例子包括科學園、工業邨、港口後勤設施、回收再造業、食品批發市場、會議及展覽設施等。

24. 總計上述各項，加上有關評估並未包括所有土地用途¹³，即使計及現有、已落實及規劃中的發展項目，我們概括估計整體經濟用地長期的短缺量，相比支援不同的市場及政策主導經濟用途的預計長遠土地需求，仍欠約 300 公頃（不包括運輸、基建及社區設施以支持人口的土地，以及房屋用地）。

III. 為政府、機構或社區空間、休憩用地、基建空間及宜居度提供用地

現況

25. 要在香港這樣高密度的城市提供優質生活環境可謂挑戰重重。《香港 2030+》建議採用雙管齊下的方針，即優化新發展區及改造發展稠密的市區，藉此提升整體居住環境的質素，並善用有限的土地和空間。

26. 在各項建議中，為正在老化的社會進行規劃，《香港 2030+》建議採用「長者友善」的規劃及設計概念，並促進「居家安老」，包括推動更多不同類型的住屋供長者選擇，促進在公私營住宅發展項目內採用「通用設計」，以及提供長者服務，特別是長期照顧服務，當中較理想的做法是以屋苑作為單位，並在有需要和合適的情況下，輔以地區性及社區性的服務。要推動上述建議以應對我們的老齡化社會，土地供應是個先決條件。

預計需求

27. 我們亦認為可重塑公共空間及改善公共設施，藉此提升香港的宜居度。就此，《香港 2030+》建議分別採用較高的每人 3.5 平方米及每人最小 2.5 平方米的比率，分別作為政府、機構或社區設施及休憩用地土地需求的策略性規劃，以改善社區設施及休憩用地在土地和空間方面的供應¹⁴。此舉有助滿足公眾希

¹³ 部分市場主導經濟用途（例如零售業）的長遠需求難以作出推算。此外，政府仍在研究數類經濟用途（例如與建築相關用途及回收再造設施）的土地需求。

¹⁴ 在較早年代發展的新市鎮例如沙田，區內作為政府、機構或社區用途的用地（不包括政策主導的特別用途／設施）估計為每人約 2.2 平方米，而在新一代的新市鎮例如

望增加社區設施和休憩用地，以至一般生活空間的期望，並提供空間以落實特定政策措施以改善個別設施供應。我們未來的土地供應及土地用途規劃，必須顧及加強政府、機構或社區設施和休憩用地的供應。

28. 根據《香港 2030+》的估算，考慮到現時已建設地區以及新發展地區兩方面，概括而言，香港的政府、機構或社區設施、休憩用地和運輸設施的用地，長遠將會有超過 700 公頃的短缺。此數字尚未計及現時部分未符標準的政府、機構或社區設施的改善、提升或重建需求，以及我們老齡化社會帶來的人口需求轉變。

IV. 市區更新

現況

29. 香港有大量迅速老化的樓宇，為市區更新帶來挑戰。香港的現存樓宇大多建於 1970 至 80 年代（佔本港私人住宅樓宇總存量約 114 萬個單位的約 41%）。附件 G 羅列了現存私人房屋總存量的樓齡分布。根據目前的樓宇樓齡分布，並假設沒有房屋再被拆卸，估計到了 2046 年，樓齡達 70 年或以上的私人房屋單位數目將由目前約 1 100 個，增加至約 326 000 個（即增加近 300 倍）。這些樓宇大部分集中在市區舊區。換言之，本港樓宇老化問題將會在未來數十年急速加劇，老化率即使不比本港人口老化率更為嚴重，亦與之相若。鑑於香港老化樓宇數目龐大，加上目前的市區更新規模不大，整個社會確實需要強化市區更新的力度，令大範圍老舊的市區（特別是市區舊區）得以活化，解決市區老化問題，並改善生活環境。

30. 有見及此，我們預計本港未來市區更新或重建現有市區樓宇的需要及規模，將會大幅增加，特別是當現存樓宇於未來二、三十年逐漸步入「老齡化」的時候。然而，重建住宅樓宇的

古洞北新發展區，區內可提供的面積則相對較大，達每人 3.5 平方米。另外，《香港規劃標準與準則》現時就休憩用地所訂的標準為每人至少 2 平方米。

時間一般甚長，主要原因是需要整合分散的業權的過程冗長、作出賠償及重置租戶／佔用人，以及進行必須的發展程序。儘管樓宇重建後最終應可增加房屋供應，但市區重建的過程漫長而且規模日漸擴大，實際上會導致本港對房屋單位供應出現額外需求。原因可能是正在重建的樓宇單位空置、現有佔用人因重建而調遷，以及建造工程期間令住宅單位數目減少等。因此，總括來說，我們需要額外的房屋用地作調遷空間，以應付市區舊區進行重建所帶來的需求。隨着重建規模日漸擴大，本港對調遷空間的需求亦會有所增加。

預計需求

31. 在推算本港於往後十年的未來房屋需求時，《香港 2030+》採納了《長策 2015 年周年進度報告》中就 2016/17 至 2025/26 年度的推算，即約 46 萬個單位的房屋需求，當中包括約 38 000 個單位是因受重建影響的私人房屋單位所帶來的房屋需求。《香港 2030+》再根據現有樓宇的樓齡分布，並計及按樓齡組別劃分拆卸率的過往趨勢評估香港長遠的土地需求，包括重建所帶來的房屋用地需求，估計 **2026 年至 2046 年間** 因拆卸及重建私人房屋單位而產生的房屋需求約為 **258 000 個單位**，意味着每年平均會重建約 13 000 個私人房屋單位，或相當於 2046 年的私人房屋總存量的重建率約為 0.8%（比對 2010 年至 2014 年的五年間，每年平均只拆卸 1 900 個單位）。即使假設此為本港樓宇重建率，估計本港在 2046 年將仍會有約 25 萬個樓齡為 70 年或以上的私人住宅單位（如假設沒有拆卸樓宇，則 2046 年的有關單位數目約為 326 000 個）。

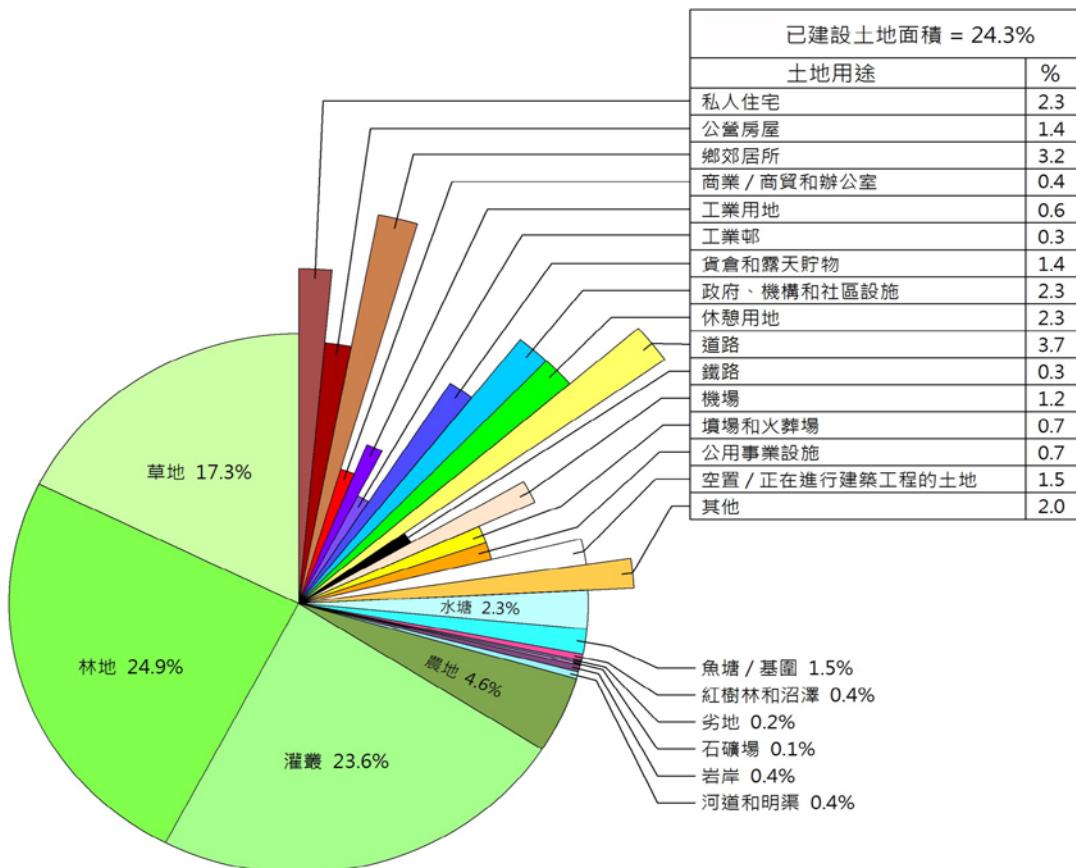
徵詢意見

32. 我們歡迎成員就香港土地需求的概況提供意見。

發展局

2017年9月1日

香港土地用途 2016



土地總面積為 1 111 平方公里 (包括高水位線下約 4 平方公里的紅樹林和沼澤)

香港土地面積約有 78.7% 有植被

香港土地面積約有 41.7% 屬郊野公園、特別地區及米埔拉姆薩爾濕地

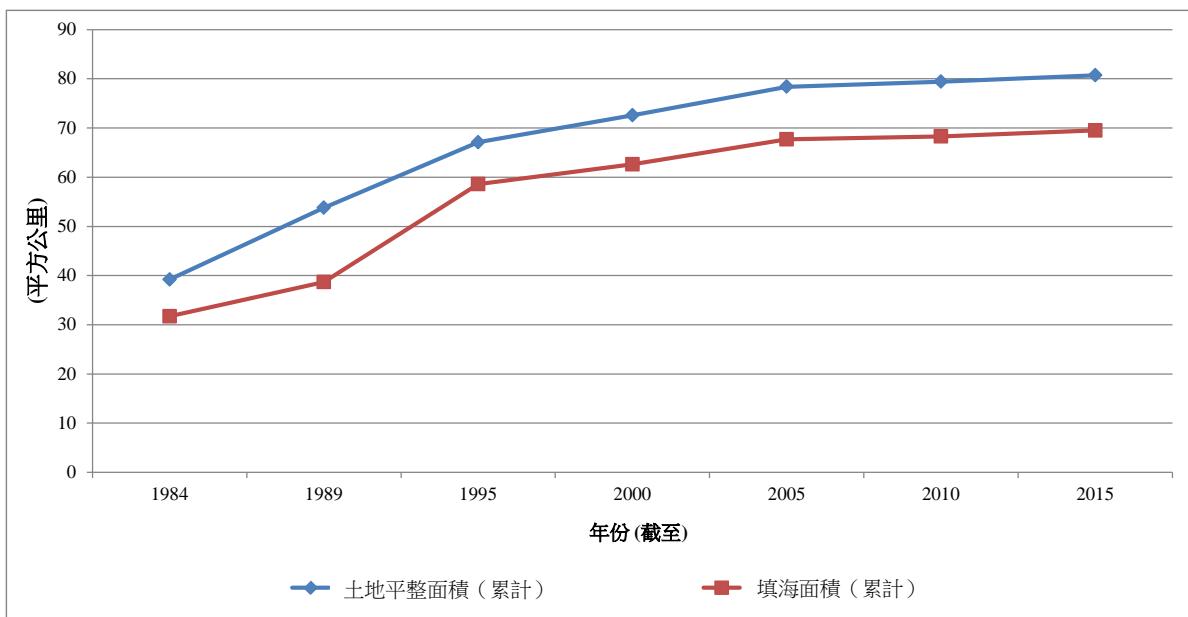
備註: 有關的土地用途數據已根據二零一六年十二月及二零一七年一月的衛星圖像 (版權持有者 : ©AIRBUS DS(2016, 2017))、截至二零一六年年底由規劃署內部調查所得的資料，以及各政府部門的其他相關資料而更新。由於部分土地用途分類的定義和方法不時更新，所以年內的數字未必能與往年直接比較。

- 註釋:
- (i) 「私人住宅」包括私人發展商發展的住宅用地(村屋、資助房屋和臨時房屋區除外)。
 - (ii) 「公營房屋」包括資助房屋和臨時房屋區。
 - (iii) 「鄉郊居所」包括村屋和臨時搭建物。
 - (iv) 「休憩用地」包括公園、運動場、遊樂場和康樂設施。

來源: 規劃署

土地平整的面積及填海的面積 (1984-2015)

年份 (截至)	土地平整的面積 (累計) ^[1]		填海的面積 (累計) ^[2]	
	(平方公里)	複合年均增長率 (%)	(平方公里)	複合年均增長率 (%)
1984	39.2	-	31.7	-
1989	53.8	6.5	38.7	4.1
1995	67.1	3.8	58.6	7.2
2000	72.6	1.6	62.6	1.3
2005	78.4	1.5	67.7	1.6
2010	79.4	0.3	68.3	0.2
2015	80.7	0.3	69.5	0.3



註釋: [1] 這些數字包括土木工程拓展署 (2005-2015年) 及前土木工程署和拓展署 (1984-2000年) 由一般土地平整及填海工程所得的土地面積。

[2] 根據地政總署《香港地理資料》而得出的。

年中人口、家庭住戶、住戶平均人數及本地生產總值

年份	年中人口	家庭住戶 ^[1]	住戶平均人數 ^[1]	按實質計算的本地生產總值實質 ^[2]
	(百萬人)	(百萬)	(人)	(十億港元)
1966	3.63	0.76	4.6	162.9
1971	4.05	0.86	4.5	223.3
1976	4.52	1.00	4.2	331.6
1981	5.18	1.24	3.9	538.3
1986	5.52	1.47	3.6	722.7
1991	5.75	1.60	3.5	998.3
1996	6.44	1.86	3.4	1,247.7
2001	6.71	2.05	3.2	1,399.3
2006	6.86	2.22	3.0	1,831.6
2011	7.07	2.36	2.9	2,173.9
2016	7.34	2.50	2.8	2,447.5
推算 ^[3]				
2021	7.63	2.63	2.8	
2026	7.84	2.74	2.8	
2031	8.01	2.82	2.7	
2036	8.15	2.88	2.7	
2041	8.22	2.92	2.7	
2046	8.21	2.92	2.7	
2049	8.18	2.91	2.7	
2051	8.14			
2056	8.02			
2061	7.89			
2064	7.81			

複合年均增長率

年期	年中人口	家庭住戶 ^[1]	住戶平均人數	按實質計算的本地生產總值實質 ^[2]
	複合年均增長率 (%)			
1966-1971	2.2	2.5		6.5
1971-1976	2.2	3.1		8.2
1976-1981	2.8	4.5		10.2
1981-1986	1.3	3.4		6.1
1986-1991	0.8	1.7		6.7
1991-1996	2.3	3.1		5.0
1996-2001	0.9	2.0		1.9
2001-2006	0.4	1.6		5.5
2006-2011	0.6	1.2		3.5
2011-2016	0.7	1.2		2.4
推算 ^[3]				
2016-2021	0.8	1.0		2017 3.5
2021-2026	0.5	0.8		2018-2021 3.0
2026-2031	0.4	0.6		2022-2024 2.8
2031-2036	0.4	0.4		2025-2034 2.5
2036-2041	0.2	0.2		2035-2044 2.3
2041-2046	*	*		2045-2054 1.6
2046-2051	-0.2			2055-2064 1.4
2051-2056	-0.3			
2056-2061	-0.3			
2061-2064	-0.3			

[1] 1966年、1971年、1976年及1981年的家庭住戶及住戶平均人數數字取自相關年份的人口普查／中期人口普查。而1986年及以後的數字則取自政府統計處進行的綜合住戶統計調查。

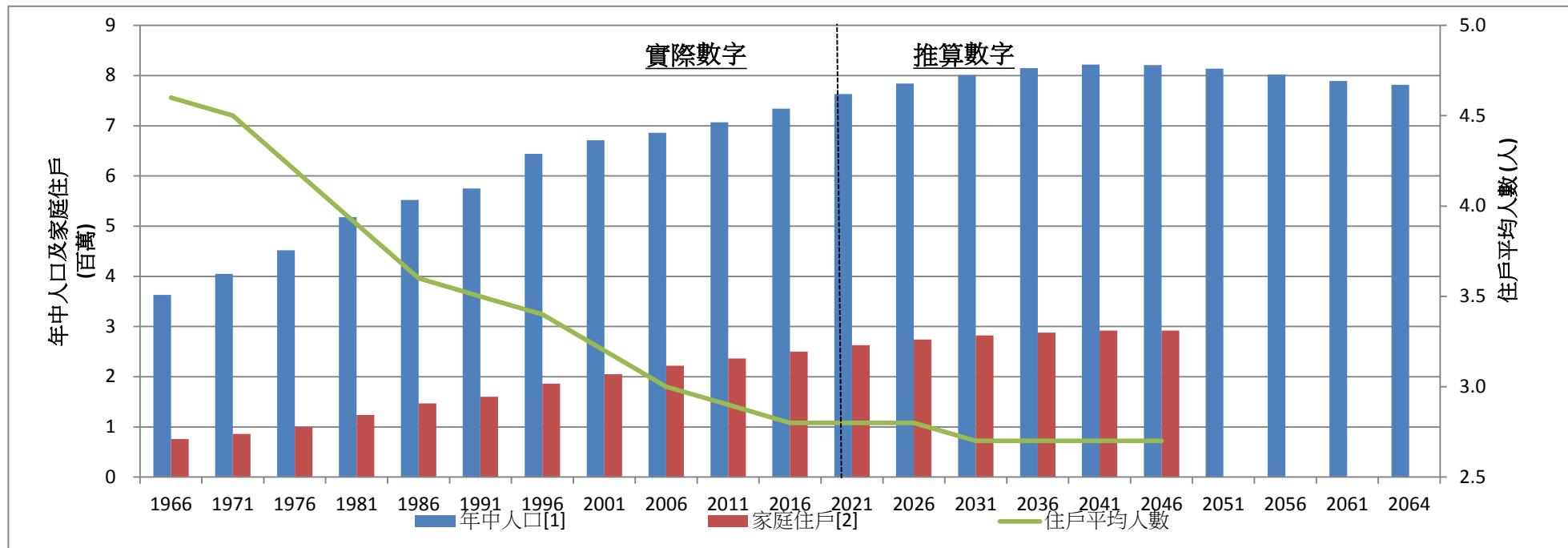
[2] 按實質計算的本地生產總值是指本地生產總值以2015年環比物量計算。

[2a] 政府於2017年8月11日公布，2017年全年本地生產總值的最新增長預測已作上調修改。2018-2021年的趨勢增長率是依據2017-18年度財政預算案的中期假設。中期之後（即2021）的趨勢增長率只是工作假設。它們在一定程度上包含主觀判斷並可能作出修改，不應被視為政府的官方經濟預測。

[3] 人口及家庭住戶的推算是分別根據政府統計處於2015年9月出版的《香港人口推算2015-2064》及2015年10月出版的《至2049年的香港家庭住戶推算》而得出的。

* 代表數值介乎±0.05或±0.05%之間。

人口（1966 - 2064），家庭住戶及住戶平均人數（1966-2046）



註釋:

[1] 人口的推算數字是根據政府統計處2015年9月出版的《香港人口推算2015-2064》而得出的。

[2] 家庭住戶及住戶平均人數的推算數字是根據政府統計處2015年10月出版的《至2049年的香港家庭住戶推算》而得出的。因此並沒有2051年、2056年、2061年及2064年的推算數字。

各類物業的租金及價格指數（1985 - 2017年6月）

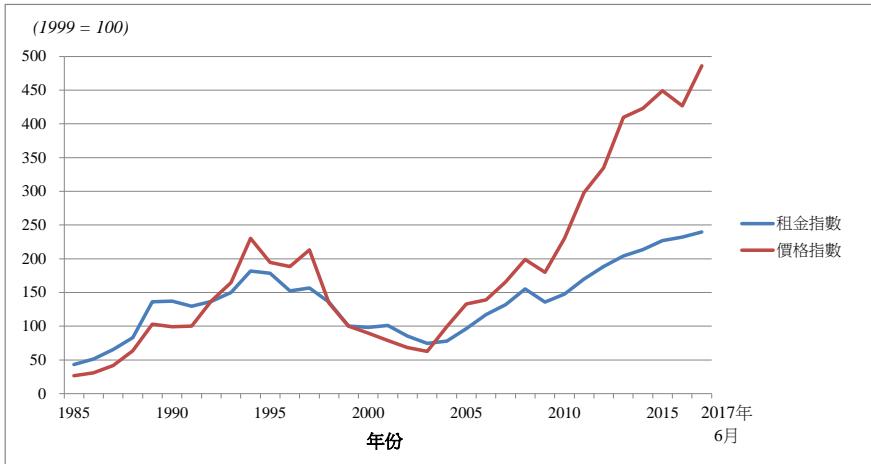
年份	私人寫字樓 ^[1]		私人零售業樓宇 ^[2]		私人分層工廠大廈 ^[3]		私人住宅 ^[4]	
	租金指數	售價指數	租金指數	售價指數	租金指數	售價指數	租金指數	售價指數
	(1999 = 100)							
1985	43.4	26.5	35.8	19.1	49.9	47.6	39.4	19.0
1986	51.2	30.9	38.2	21.8	52.5	49.0	42.7	21.3
1987	65.4	42.0	42.7	26.5	62.0	68.3	47.0	26.3
1988	83.1	63.5	50.0	35.6	86.6	95.3	54.8	31.9
1989	136.4	103.2	62.7	46.7	112.3	119.9	69.4	40.2
1990	137.3	99.1	70.1	52.4	117.6	127.3	76.7	44.8
1991	129.6	100.3	79.2	66.5	121.8	136.9	82.4	61.1
1992	136.8	137.1	92.3	93.3	131.3	175.9	90.4	85.2
1993	149.9	164.6	102.4	113.3	144.7	209.8	97.4	93.0
1994	181.8	230.3	116.5	133.5	149.5	223.7	118.1	114.9
1995	178.6	194.6	117.8	129.7	146.9	198.7	120.7	107.3
1996	152.3	188.4	117.8	134.0	132.4	171.4	119.0	116.9
1997	156.8	213.1	123.5	177.3	132.5	168.9	134.5	163.1
1998	135.9	134.5	111.2	128.3	118.1	131.8	112.6	117.1
1999	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2000	98.5	89.9	101.3	93.6	95.4	91.2	98.1	89.6
2001	101.0	78.7	99.4	86.8	90.3	82.0	95.4	78.7
2002	85.4	68.4	92.9	85.0	82.7	74.8	83.4	69.9
2003	74.6	62.5	86.4	85.5	74.9	71.7	73.6	61.6
2004	78.1	99.3	92.8	119.3	77.3	88.6	77.7	78.0
2005	96.4	133.0	100.5	149.3	82.6	125.0	86.5	92.0
2006	117.4	139.3	104.3	153.5	91.0	158.5	91.6	92.7
2007	131.9	165.5	111.8	172.5	100.5	199.5	101.8	103.5
2008	155.5	199.0	116.2	192.2	109.3	235.9	115.7	120.5
2009	135.7	179.8	110.9	193.1	99.4	216.3	100.4	121.3
2010	147.6	230.4	122.9	257.2	108.9	284.4	119.7	150.9
2011	169.9	297.9	134.3	327.4	118.6	385.0	134.0	182.1
2012	188.3	334.7	151.3	420.5	131.9	489.8	142.6	206.2
2013	204.1	409.8	165.5	506.8	147.3	655.4	154.5	242.4
2014	213.7	423.0	173.1	521.2	160.1	668.0	159.5	256.9
2015	226.7	448.9	182.5	559.2	174.4	723.9	172.8	296.8
2016	232.3	426.9	178.6	526.9	181.4	692.7	168.2	286.1
最新數字 (2017年6月 ^[5])	239.5	485.9	182.7	543.1	193.9	782.9	183.6	336.1

註釋:

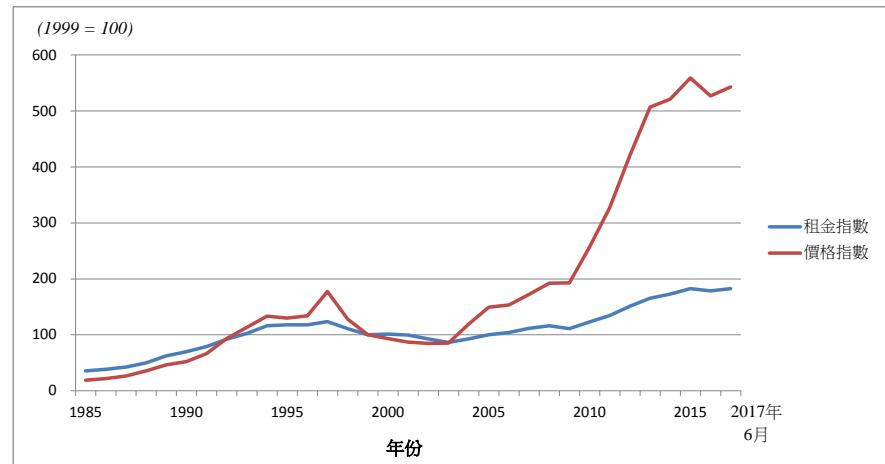
- [1] 根據差餉物業估價署。私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。
- [2] 根據差餉物業估價署。香港房屋委員會和香港房屋協會所持有的物業並不包括在內。自香港房屋委員會於2005年底把旗下部分商業樓宇分拆出售予領展房地產投資信託基金(領展)後，這些分拆出售的物業已歸入私人物業類別。2006年及之後的統計數字已包括這類別物業的數據在內。
- [3] 根據差餉物業估價署。私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。此類物業並不包括特殊廠房。香港房屋委員會興建的工廠樓宇也不包括在內。
- [4] 根據差餉物業估價署。私人住宅單位，是指各自設有專用的煮食設施和浴室(及 / 或廁所)的獨立居住單位。不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，香港房屋委員會與香港房屋協會興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以政府所擁有的宿舍，亦不包括在內。樓宇總存量、落成量、拆卸量、入住量及空置量的數字並不包括村屋，唯2001年或以前的資料除外。
- [5] 臨時數字。

各類物業的租金及價格指數（1985 - 2017年6月）

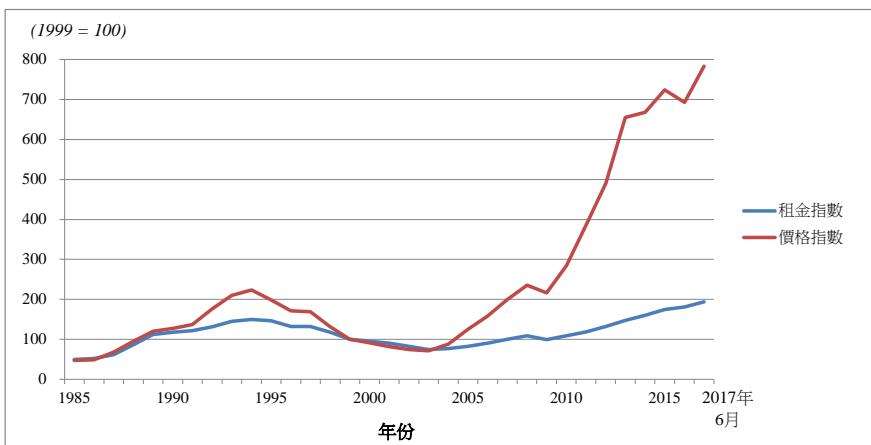
私人寫字樓



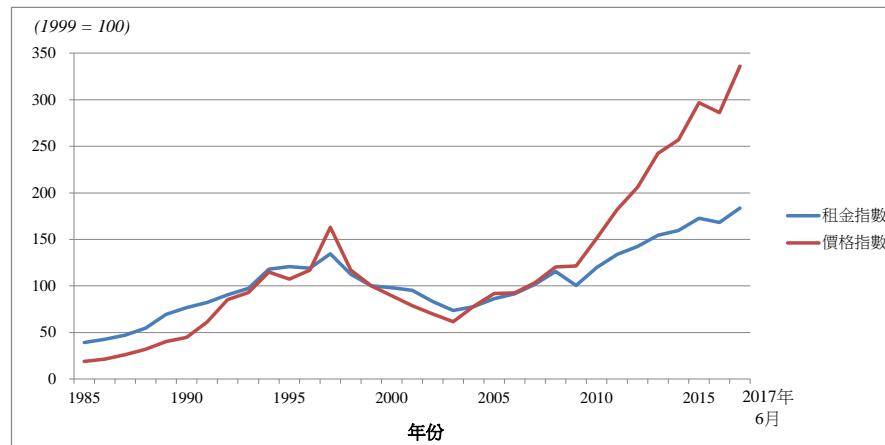
私人零售業樓宇



私人分層工廠大廈



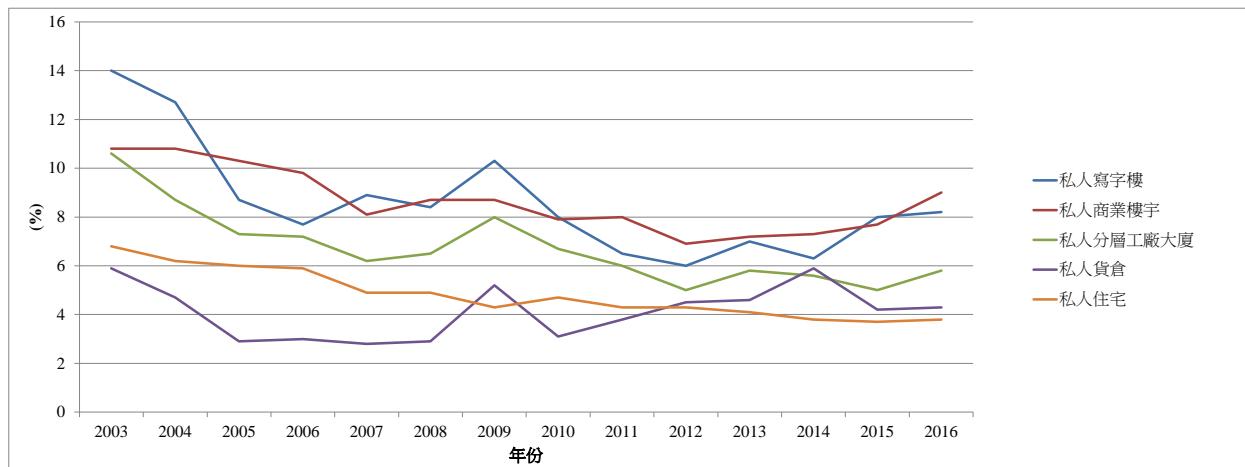
私人住宅



各類物業的總存量及空置量（1990 - 2016）

年份	私人寫字樓 ^[1]		私人商業樓宇 ^[2]		私人分層工廠大廈 ^[3]		私人貨倉 ^[4]		私人住宅 ^[5]	
	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)	總存量 (內部樓面面積 百萬平方米)	空置率 (%)	總存量 (百萬單位)	空置率 (%)
1990	5.1	6.1	7.3	5.2	16.8	5.3	2.1	1.1	0.75	3.5
1991	5.5	9.2	7.5	4.6	17.1	6.2	2.8	10.3	0.78	4.2
1992	6.1	9.7	7.7	4.4	17.6	6.4	3.2	12.3	0.81	4.2
1993	6.4	6.7	7.9	6.1	17.8	6.0	3.3	6.4	0.83	3.9
1994	6.9	9.8	8.0	6.7	17.6	6.3	3.3	6.4	0.86	4.7
1995	7.2	9.4	8.2	7.8	17.7	7.9	3.2	8.2	0.89	4.1
1996	7.4	11.2	8.3	9.1	17.8	11.9	3.1	7.1	0.91	3.7
1997	7.9	11.5	8.5	8.9	17.9	10.0	3.3	9.4	0.94	3.8
1998	8.6	15.9	8.8	9.4	17.9	10.8	3.4	8.4	0.96	4.5
1999	9.0	14.0	9.0	9.2	17.9	9.7	3.5	8.1	1.00	5.9
2000	9.1	10.2	9.0	7.5	17.5	8.5	3.4	4.7	1.03	5.4
2001	9.2	11.1	9.1	8.2	17.6	10.9	3.4	7.1	1.05	5.7
2002	9.3	12.6	9.2	10.7	17.6	10.5	3.4	7.5	1.09	6.8
2003	9.5	14.0	9.3	10.8	17.5	10.6	3.4	5.9	1.01	6.8
2004	9.8	12.7	9.4	10.8	17.5	8.7	3.4	4.7	1.03	6.2
2005	9.8	8.7	9.5	10.3	17.5	7.3	3.4	2.9	1.05	6.0
2006	9.8	7.7	10.4	9.8	17.4	7.2	3.4	3.0	1.07	5.9
2007	10.1	8.9	10.5	8.1	17.3	6.2	3.4	2.8	1.08	4.9
2008	10.4	8.4	10.6	8.7	17.4	6.5	3.4	2.9	1.09	4.9
2009	10.5	10.3	10.7	8.7	17.3	8.0	3.4	5.2	1.09	4.3
2010	10.5	8.0	10.7	7.9	17.2	6.7	3.4	3.1	1.10	4.7
2011	10.8	6.5	10.8	8.0	17.2	6.0	3.5	3.8	1.11	4.3
2012	10.9	6.0	10.9	6.9	17.1	5.0	3.6	4.5	1.12	4.3
2013	11.0	7.0	10.9	7.2	17.2	5.8	3.6	4.6	1.12	4.1
2014	11.1	6.3	10.9	7.3	17.0	5.6	3.6	5.9	1.14	3.8
2015	11.3	8.0	11.0	7.7	16.9	5.0	3.6	4.2	1.15	3.7
2016	11.5	8.2	11.1	9.0	16.7	5.8	3.7	4.3	1.16	3.8

空置率 (2003-2016)



註釋: [1] 根據差餉物業估價署。私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。

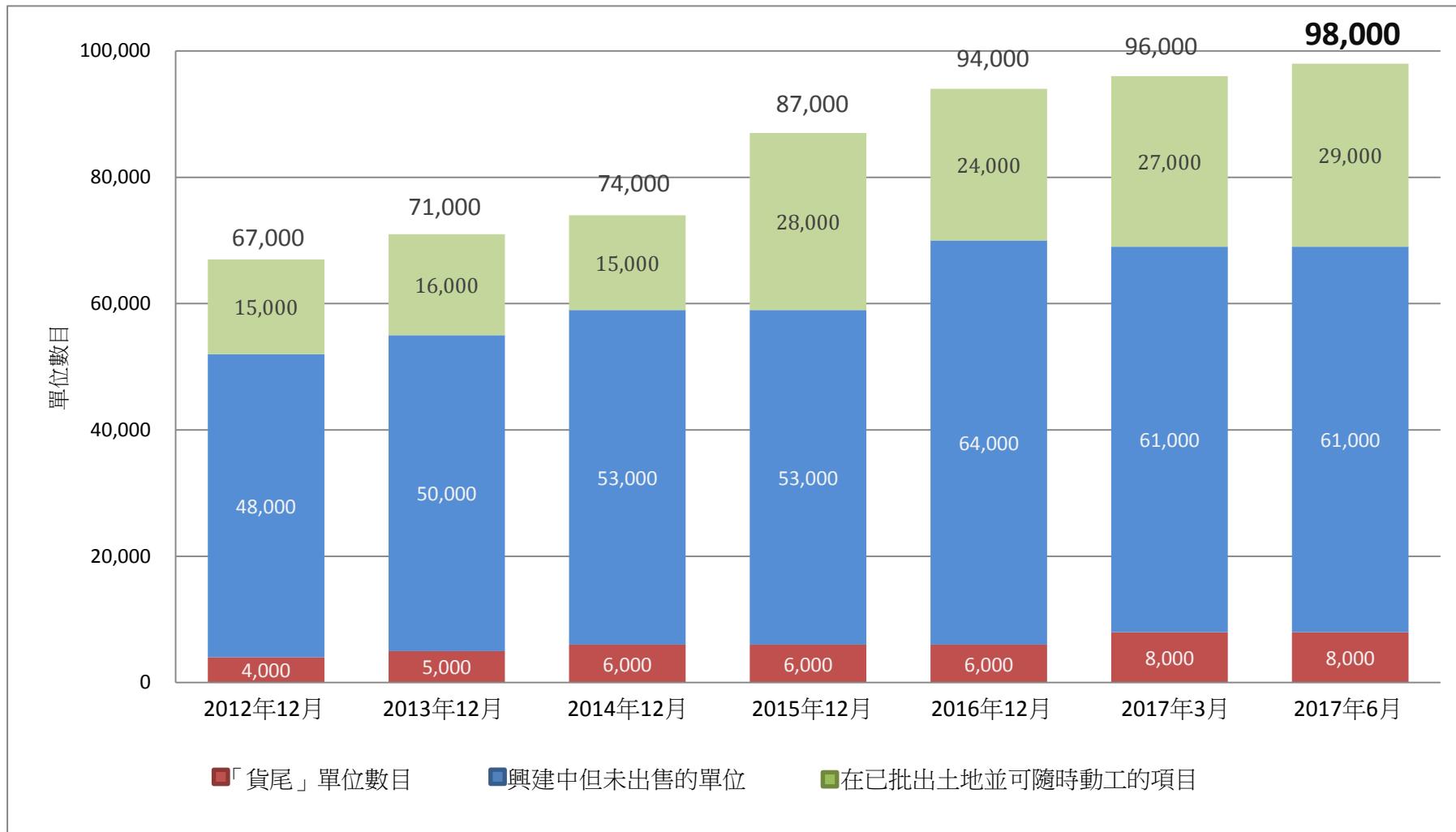
[2] 根據差餉物業估價署。私人商業樓宇包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇，亦不包括車位。香港房屋委員會和香港房屋協會所持有的商業樓宇並不包括在內。自香港房屋委員會於2005年底把旗下部分商業樓宇分拆出售予領展房地產投資信託基金(領展)後，這些分拆出售的物業已歸入私人物業類別。2006年及之後的統計數字已包括這類別物業的數據在內。

[3] 根據差餉物業估價署。私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。此類物業並不包括特殊廠房。香港房屋委員會興建的工廠樓宇也不包括在內。

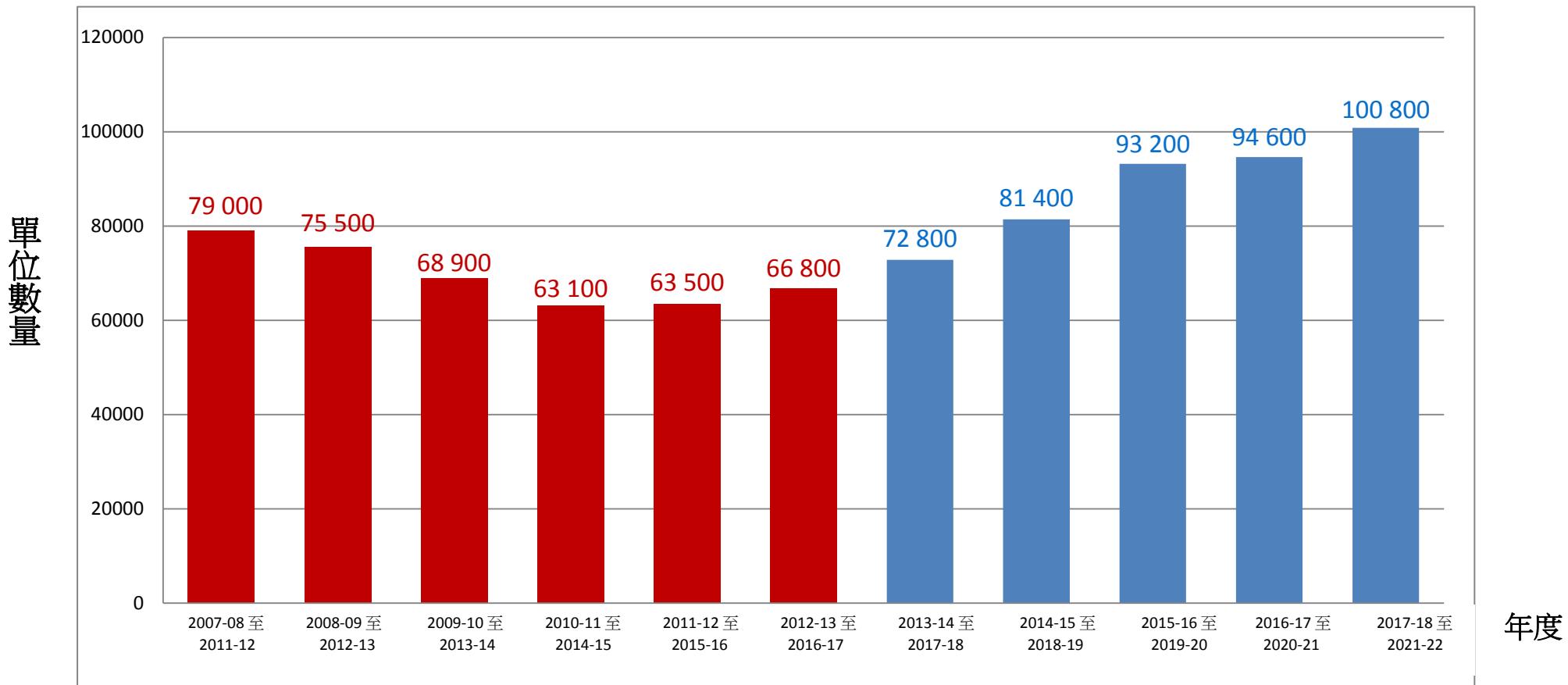
[4] 根據差餉物業估價署。私人貨倉包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇及其附屬寫字樓，並包括位於貨櫃碼頭區內的樓宇。

[5] 根據差餉物業估價署。私人住宅單位，是指各自設有專用的煮食設施和浴室(及／或廁所)的獨立居住單位。不包括公共房屋發展計劃，如私人機構參建居屋計劃興建的資助出售住宅單位，以及居者有其屋計劃、可租可買計劃、重建置業計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃興建的全部單位。此外，香港房屋委員會與香港房屋協會興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍，亦不包括在內。樓宇總存量、落成量、拆卸量、入住量及空置量的數字並不包括村屋，唯2001年或以前的資料除外。

一手私人住宅供應 (未來3至4年的預計供應量)



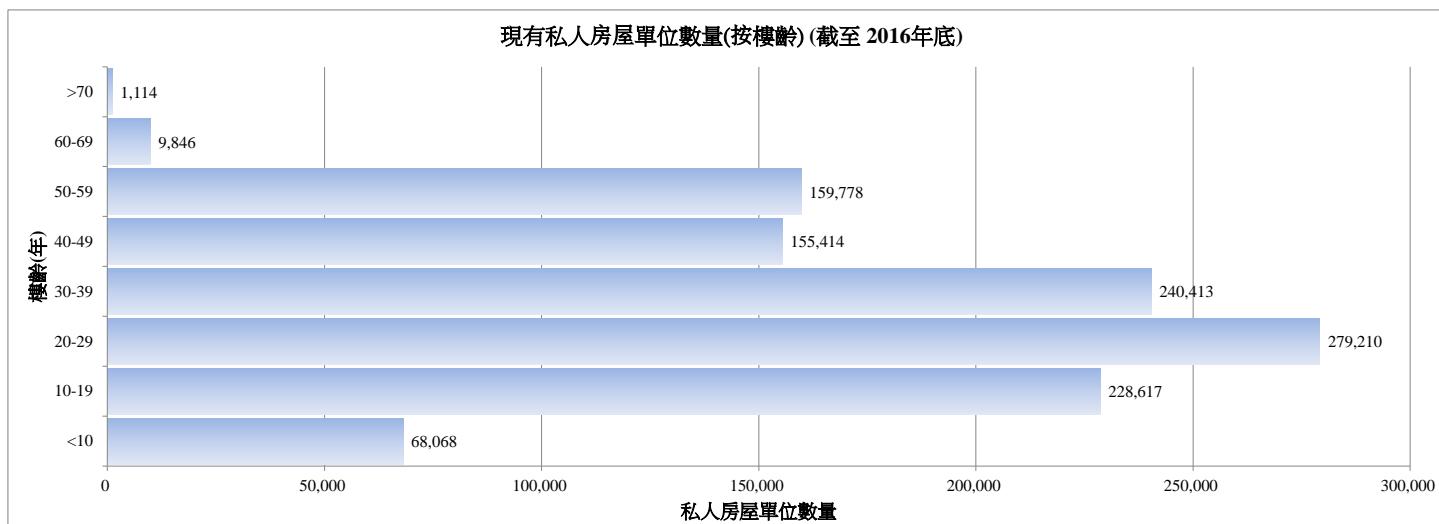
公營房屋供應（五年期建屋量）



註：「2007-08 至 2011-12 年度」至「2011-12 至 2015-16 年度」的各五年期建屋量是根據香港房屋委員會 2015/16 年度年報的建屋量，而「2012-13 至 2016-17 年度」的建屋量為截至 2017 年 3 月的數據。「2013-14 至 2017-18 年度」之後的五年期的預測建屋量為截至 2017 年 6 月的數據。

現有私人房屋總存量的年齡分布
私人房屋單位數量(按樓齡及區議會)(截至 2016年底)

地區	樓齡(年)														總計	
	10以下		10-19		20-29		30-39		40-49		50-59		60-69		70或以上	
	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%	單位數量	%
中西區	3 075	3.3	12 591	13.4	25 801	27.5	21 400	22.8	18 424	19.6	11 487	12.2	890	0.9	151	0.2
灣仔	2 611	4.4	3 924	6.6	10 170	17.0	11 349	19.0	13 680	22.9	16 811	28.1	1 057	1.8	139	0.2
東區	1 492	1.2	9 913	8.0	30 402	24.5	44 681	36.0	20 142	16.2	16 703	13.5	727	0.6	34	0.0
南區	2 257	5.7	4 591	11.7	15 008	38.2	13 207	33.6	2 498	6.4	1 417	3.6	277	0.7	65	0.2
深水埗	2 522	3.1	13 491	16.6	7 560	9.3	13 486	16.6	19 674	24.3	22 422	27.7	1 788	2.2	135	0.2
九龍城區	3 308	3.1	19 794	18.5	14 464	13.5	17 515	16.3	20 032	18.7	28 744	26.8	3 187	3.0	232	0.2
黃大仙	3 417	17.5	3 359	17.2	2 665	13.6	2 591	13.3	4 317	22.1	3 188	16.3	0	0.0	4	0.0
觀塘	607	1.3	559	1.2	14 467	29.8	15 607	32.2	9 439	19.4	7 862	16.2	0	0.0	0	0.0
油尖旺	7 158	5.9	25 128	20.9	6 433	5.3	13 470	11.2	21 531	17.9	44 962	37.4	1 496	1.2	190	0.2
葵青	927	2.6	10 483	29.4	5 312	14.9	10 546	29.6	7 809	21.9	459	1.3	126	0.4	2	0.0
荃灣	4 385	5.5	21 217	26.5	25 761	32.2	18 558	23.2	6 669	8.3	3 263	4.1	136	0.2	4	0.0
屯門	2 674	5.2	14 659	28.5	27 528	53.5	5 558	10.8	884	1.7	97	0.2	9	0.0	6	0.0
元朗	9 393	13.8	15 006	22.1	25 321	37.3	12 593	18.6	5 060	7.5	368	0.5	90	0.1	36	0.1
北區	2 076	7.0	9 425	31.8	14 356	48.4	1 115	3.8	1 266	4.3	1 323	4.5	14	0.0	58	0.2
大埔	2 680	8.6	4 631	14.9	13 298	42.8	7 707	24.8	2 332	7.5	384	1.2	43	0.1	15	0.0
沙田	12 854	16.8	12 870	16.8	22 954	30.0	26 814	35.1	867	1.1	59	0.1	4	0.0	11	0.0
西貢	5 848	12.2	33 283	69.2	6 321	13.1	1 702	3.5	695	1.4	220	0.5	1	0.0	32	0.1
離島	784	2.8	13 693	48.0	11 389	40.0	2 534	8.9	95	0.3	9	0.0	1	0.0	0	0.0
總計	68 068	6.0	228 617	20.0	279 210	24.4	240 413	21.0	155 414	13.6	159 778	14.0	9 846	0.9	1 114	0.1
															1 142 460	100.0



來源: 規劃署

附件 G

2016年底私人房屋單位樓齡達40年或以上(按區議會)
Private Housing Units Aged 40 or Above by End 2016 (by District Council)

