



經民聯《香港十年安居計劃》建議書摘要

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。特區政府應借鑒港英政府 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。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：

1、願景指標：人均居住面積由 161 平方呎增加至 200 平方呎。

香港人均居住面積只有 161 平方呎，而亞洲多個主要城市的人均居住面積，都大於 200 平方呎以上。將香港的人均居住面積增加至 200 平方呎，接近亞洲主要城市的居住水平，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。

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。

統計處資料顯示，至 2030 年，香港人口將增至 792 萬。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。按照人均面積 200 平方呎、現有平均住戶人數 2.8 人推算，即 10 年內要增加 65 萬個公私營房屋單位，平均每年 6.5 萬個。

3、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。

《香港十年安居計劃》需要開發 2,400 公頃土地、興建 65 萬個單位，初步估算 10 年工程總值合共 12,900 億元，可貢獻建造業增加值 4,283 億元，平均每年 428.3 億元，約佔香港本地生產總值的 1.6%。賣地收益方面，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土地開發成本，庫房在 10 年內將有 13,800 億元淨賣地收入。就業方面，計劃 10 年來可為建造業創造 60 萬個職位，平均每年 6 萬個。

五大建議：

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 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。政府應在制度上拆牆鬆綁，並較提高賠償金額，包括以甲級農地標準向棕地及



祖堂地持有人作出賠償，以及降低轉售祖堂地門檻，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。

2、開發郊野公園邊陲：提供 40 公頃土地建屋。

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》，爭取在元朗大欖及沙田水泉澳兩個試點、共 40 多公頃的土地上發展房屋，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%、1,329 公頃的邊陲地帶改劃成住宅用地。

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。

房委會其中 26 條舊屋邨的重建潛力龐大，若全部重建，估計可提供 36 萬個單位。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。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，涉及 77 公頃土地。政府亦應透過重建增加公屋供應，將公屋輪候時間由目前的 5.8 年縮短至 4 年或以下，同時改善公屋居民居住環境，將公屋人均居住面積由 144.2 平方呎增



加至 180 平方呎。

4、加快落實已規劃項目：提供 508 公頃住宅用地。

建議政府在《香港十年安居計劃》的時間內，力爭將多個新發展區當中的 288 公頃住宅用地，轉化成「熟地」甚至建成房屋。政府亦應盡快將屯門龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究重新交予立法會審議，爭取在 10 年內完成龍鼓灘填海，騰出屯門西地區約 220 公頃興建房屋。在推動「明日大嶼」的同時，政府也應積極尋求在維港以外其他地方進行為時較短的近岸填海。

5、增加地積比，加快審批程序。

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。政府亦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。