

擬稿

二零一零年三月二十三日 立法會財務委員會特別會議(房屋) 運輸及房屋局局長致辭全文

主席女士：

我現在向各位議員簡介在新財政年度政府在房屋方面的工作重點。

公屋供應及租金檢討

2. 在租住公屋方面，政府及香港房屋委員會(房委會)會繼續物色合適的土地，監察公屋土地的供應進度，確保有足夠的土地發展公屋。在未來五年，我們相信將有足夠的公屋供應，繼續維持一般公屋申請人的平均輪候時間於大約三年。

3. 考慮到部分市民還未受惠於經濟好轉及為了穩固復蘇，財政司司長建議代繳兩個月公屋租金。運輸及房屋局稍後會向立法會財務委員會申請所需撥款，代繳租金建議預計可在年中後實施。

4. 今年，我們亦會按既定政策，進行公屋新租金調整機制下首次租金檢討。運輸及房屋局已經透過文件分別於今年1月及3月向立法會房屋事務委員會匯報有關首次租金檢討的事宜。在新機制下，公屋租戶的負擔能力為釐定公屋租金的客觀基礎。房委會只有在整體公屋租戶家庭收入增加的情況下，才可調高公屋租金，上調的上限為百分之十。相反，如果整體居民收入下降，房委會亦必須減租。我們正收集首次公屋租金檢討所需的收入數據，首次租金檢討預計在今年年中左右完成。我們會於立法會休會前向房屋事務委員會以及房委會及公眾交待有關檢討結果。

私人物業市場

5. 我們一直密切留意私人住宅物業市場的發展。運輸及房屋局負責監察一手私人住宅單位的供應。今年二月份的最新數字顯示，預計未來3至4年將約有57 000個一手私人住宅供應，較本年一月時的預計增加了4 000個。當中實用面積70平方米以下的小型單位供應約為33 000個，佔整體供應量約百分之五十八。除了上述預計的57 000個一手私人住宅供應，待未來數月多幅住宅用地轉為

「熟地」或完成招標後，預計可進一步提供另外約 7 200 個一手私人住宅單位。

6. 目前房地產市場整體上尚算穩健，但在全球資金充裕的情形下，外來資金流入，推高了高價樓宇的價格，加上極低息環境以及按揭市場的激烈競爭，房地產市場存在泡沫風險。整體私人住宅樓宇的價格在 2008 至 09 年間有百分之二十八的增幅。

7. 政府的政策目標，是確保樓市健康平穩發展。財政司司長在財政預算案中提出了四項措施，從增加土地以及中小型住宅單位供應、加強對銷售未建成一手私人住宅物業的規管、增加投機性的交易成本，以及防止按揭信貸過度擴張，以減低樓市泡沫的風險，但同時亦避免公共政策令樓市出現不必要的波動。

8. 上述四項措施中，其中一項措施是加強對銷售未建成一手私人住宅物業的規管。在過去一兩年，運輸及房屋局透過地政總署的「預售樓花同意方案」以及地產建設商會的指引，加強了對銷售未建成一手住宅物業的監管，當中包括統一了「實用面積」的定義、統一了價單的格式、要求價單上列出每個單位「實用面積」的價格，以及要求發展商須在臨時買賣合約簽署後五個工作天內，公布相關住宅樓花的交易資料等，協助置業人士清楚掌握物業單位以及物業成交的資料，進一步保障消費者的權益。

9. 我們正探討進一步的措施，以加強對銷售未建成一手私人住宅物業的規管，當中包括研究加強對示範單位的規管。

10. 此外，為減少高價樓宇潛在的炒賣風險，政府會由本年 4 月 1 日起提高二千萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率至百分之四點二五，以及不再容許該等樓宇交易申請延遲繳交印花稅。

11. 近來，輿論關注到隨着私人樓宇價格上升，有不少人士置業時可能會遇到困難，當中有意見希望政府活化居屋第二市場、復建居屋等，以協助社會人士，尤其是年輕人置業。財政司司長早前已表示，當年決定停建居屋是重大決定，因此不會輕率重返市場。置業與否，應根據個人意願及負擔能力決定。

12. 我們亦需留意，居屋屬政府的資助房屋，合資格人士在房委會購買居屋單位時，已即時可享有不同的市值折扣率，日後在公開市場轉讓或出租單位，才須要按有關的折扣率補回相應市值差價。現時的居屋單位中，約有四成的市值折扣率是低於百分之三十

五，其餘六成的市值折扣率是百分之三十五或以上，最高更達百分之六十。

13. 一直以來，房委會興建居屋的土地都是由政府提供。現時我們的土地供應只足夠興建公屋以維持約三年上樓目標。現在政府已從根本著手，透過穩定的土地供應，確保維持一個公平、穩定的環境，令物業市場自由而有效率地運作。為了進一步增加中小型住宅的供應，政府會與港鐵及市建局磋商，增加中小型單位的供應。政府亦準備透過公開招標，出售一幅位於元朗鄰近西鐵朗屏站約 1.2 公頃的土地作私人住宅用途，並透過賣地條款，包括指定單位的最低數目及最細和最高樓面面積，以增加中小型單位的供應。至於市場上中小型單位供應方面，本年首兩個月共有 9 900 宗中小型住宅物業成交，佔該兩個月整體住宅物業成交量的百分之四十四。

14. 除此之外，現時有二十五萬多個未補地價的居屋單位可在第二市場發售。推動這些單位的流轉，亦可增加小型住宅單位的供應。房屋署正就活化居屋第二市場積極研究可行的方案，評估各建議是否可幫助長期來說有持續供樓能力、而又真正有需要置業的人士，能否令居屋單位的需求和供應有效地配合，以及房委會的財務承擔及風險等。我們現正積極收集數據和進行評估，預計房委會會於 5 月起討論各可行方案及進一步的細節。此外，香港房屋協會已於本月把所有剩餘的 838 個夾屋單位推出市場發售，而房委會本月底亦會討論出售剩餘居屋單位，運輸及房屋局會向房委會建議一次過推出所有剩餘的四千多個單位。我們相信中小型單位的供應在未來幾個月應該有顯著增加。

總結

15. 總括而言，政府會繼續投入資源，透過房委會的工作，提供租住單位幫助低收入家庭解決住屋問題。我們亦會密切監察私人住宅物業市場的發展，採取措施提高樓市的穩定性和透明度，並透過活化居屋第二市場，推售剩餘的居屋及夾屋單位，以增加中小型住宅的供應，回應社會的訴求。我和我的同事樂意回答議員的提問。多謝主席女士。

運輸及房屋局
二零一零年三月