

財務委員會  
審核二〇一〇至一一年度開支預算  
管制人員的答覆

局長：運輸及房屋局局長  
第 8 節會議

答覆編號	問題編號	委員姓名	總目	綱領
<a href="#">S-THB(H)01</a>	SV007	梁美芬	62	
<a href="#">S-THB(H)02</a>	S025	李永達	62	(2) 私營房屋

審核 2010-11 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)01**

問題編號

SV007

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領：

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

當局在回應梁美芬議員時，承諾會解釋其採用計及人口變化因素的方法，以制訂租住公屋發展計劃。

提問人： 梁美芬議員

答覆：

政府及香港房屋委員會(房委會)的宗旨，是為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供資助租住公屋。公屋的需求受眾多因素影響，包括人口增長推算、家庭增長速度等，而公屋輪候冊的申請數目亦會就著新建公屋落成和配房而變動。

就人口增長推算和家庭增長推算而言，房委會採用了政府統計處所編製的人口推算和家庭推算，再加上其他相關統計數據，如現居住在私人房屋的租戶按家庭收入的分布、受重建及清拆計劃影響的家庭數目、公屋輪候冊的現申請數目、回收現有公屋單位數目等一籃子的數據，以維持公屋平均輪候時間在大約三年的目標為前提，從而推算出未來數年所需新建公屋的總數量及平均落成量。

根據房委會未來五年的公營房屋建設計劃，由 2009-10 年起五年，預測的新建公屋量為 74 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位，連同每年收回的現有公屋單位，估計這個建屋量可支持房委會把平均輪候時間維持在大約三年的政策目標。我們會繼續密切留意需求情況，逐年延展有關計劃。

簽署：

姓名：

陳鎮源

職銜：

運輸及房屋局  
常任秘書長(房屋)

日期：

1.4.2010

審核 2010-11 年度  
開支預算

答覆編號

**S-THB(H)02**

問題編號

S025

管制人員的答覆

總目： 62 房屋署

分目：

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就問題編號 2010 (答覆編號 THB(H)042) (見附件)，以購買實用面積 45 平方米的單位為例，過去 20 年來一般 20 年期按揭供款佔私人住宅住戶入息中位數的每年數字為何？

提問人： 李永達議員

答覆：

假設在私人住戶入息中位數的住戶，購買實用面積為 45 平方米的私人住宅單位，以平均按揭利率進行七成按揭和以二十年償還貸款，在 1990 至 2009 年間，每年平均的按揭還款與入息比例如下：

年份	平均按揭還款與入息比例(%)
1990	60.4
1991	69.3
1992	75.8
1993	67.6
1994	75.6
1995	74.3
1996	67.4
1997	87.1
1998	72.2
1999	53.2

年份	平均按揭還款與入息比例(%)
2000	43.7
2001	30.2
2002	23.5
2003	20.5
2004	25.8
2005	33.5
2006	36.8
2007	37.4
2008	35.3
2009	35.8*

\* 這是 2009 年的平均數。2009 年第 4 季的數字為 38.1。

簽署： \_\_\_\_\_  
 姓名： 陳鎮源  
 職銜： 運輸及房屋局  
 常任秘書長(房屋)  
 日期： 1.4.2010