

急件！

(傳真：2869 6794)

LC-10/048

立法會房屋事務委員會王國興主席鈞鑒：

就政府近日發表有關恢復推行「居者有其屋計劃」及活化居屋第二市場的建議，我特別諮詢了建築、測量及都市規劃界的專業人士及關注此議題的市民，以下是綜合各界意見與及我作為立法會房屋事務委員會委員和房屋委員會委員的觀點，予政府當局作為參考：

1. 首先，我個人是支持政府當年提出七成自置居所比率的長遠目標，因為我相信能夠幫助市民解決衣、食、住、行當中的住屋需要，就可以減輕市民大部分的基本生活負擔。問題在於如何達至這個長遠目標，最重要是當局制定的任何政策，必須確保持續穩定的房屋供應量，以解決供求失衡的問題。
2. 持續穩定的房屋供應，必須符合市場預期的實際需求，當局應該盡快落實大規模的住屋需求調查，準確預測不同區域對各類型房屋的需求量，包括公營房屋及私人樓宇的大、中、小型住宅單位，以及房屋配套設施需求的深入調查，分析各區人口變化及所需的社區服務，制定「以區為本」的「區域規劃」，興建市場實際需要的不同類型房屋。尤其是針對人口老化的問題，當局必須盡快制定適當的「長者房屋政策」，以配合包括長遠房屋需求的可持續發展規劃。
3. 至於復建居屋的問題，由於不少意見認為居屋政策欠缺靈活彈性，供應量及其基本配套設施，較難迎合市場需要作出適時調整，未能充分發揮土地發展應有的價值，建議改為提供房屋津貼予合資格的市民購買或租住私人樓宇。我同意這樣不但有助促進房屋供應市場的流動性，更可以加強政府資助房屋政策的成本效益。
4. 活化居屋第二市場的建議，正是透過較靈活的現金津貼代替興建資助房屋的方式，促使經濟能力較佳的居屋業主出讓其單位予有意置業的低收

入家庭，包括首次置業人士，減少輪候公屋的家庭數目；同時藉著簡化申請及放寬貸款擔保鼓勵更多公屋富戶購買居屋，騰出其公屋單位予更有需要的低收入家庭，從而縮短編配公屋的輪候時間。

5. 事實上，按照現時房委會的興建公屋速度，難以做到輪候三年可獲編配公屋的指標。根據房委會的資料顯示，現時公屋輪候冊有約十三萬登記數字，若以現行政策每年興建一萬五千個公屋單位，加上估計每年可收回約一萬五千個單位，合共每年提供約三萬個公屋單位，平均計算最快也要等候四年才可獲安排上樓，而且並未計算不斷新增的輪候登記，實際輪候時間可能更長。而最大問題是現時十三萬登記當中佔了四成是年輕人，但他們在輪候冊優先次序的分數遠低於可獲安排上樓的水平，往往等候多年仍未獲編配房屋，等到了卻又因為入息已超出上限，惟有自行解決住屋需要，因而未能在最有需要時享用房屋福利。
6. 現時興建公屋速度緩慢的主要原因，是土地供應不足的問題，政府未能為房委會提供足夠的興建公屋用地；與此同時，在公眾諮詢過程中經常遭到當區居民反對，而政府又未能順應民意提供更多興建公屋用地的選擇，亦是導致拖延興建公屋的主因。
7. 因此，除了活化居屋第二市場協助推動小型住宅單位流轉，縮短公屋輪候時間外，最重要是持續穩定的土地供應，當局應盡快完成全港各區房屋需求的大規模調查研究，同時制定靈活的土地供應政策，包括不定期拍賣土地的方式，根據調查結果興建相應房屋，確保公營房屋及私人樓宇的供應符合市場實際需求，避免供求失衡導致樓價升幅過急、過熱的不理想情況。

---

立法會議員劉秀成教授謹啟

二零一零年五月三日