

擬稿

二零一一年三月二十二日 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運輸及房屋局在房屋方面的工作重點。

公屋供應

2. 政府及香港房屋委員會（房委會）的主要政策目標，仍然是為那些無法負擔租住私人樓宇的家庭提供租住公屋，並會堅守維持一般公屋申請人的平均輪候時間於大約三年的目標。我們會繼續物色合適的土地，並監察公屋用地的供應進度，以確保有足夠的土地發展公屋。

3. 根據房委會現時五年向前滾動的公營房屋建設計劃，由二零一零至一一年起計的五年，預計約有七萬五千個新建租住公屋單位落成，平均每年約一萬五千個單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，我們相信有足夠的公屋單位，繼續幫助我們達到維持大約輪候三年可上樓的目標。房委會的資助房屋小組委員會剛於上星期二通過，在四月一日起提高公屋輪候冊的入息及資產限額。每月入息限額方面，一人住戶將調高至 8,740 元；二人住戶為 13,410 元；三人住戶為 15,260 元；四人住戶為 18,560 元。上述數字是未計住戶以其入息百分之五作強積金供款的實際入息限額，若計算強積金供款在內，四人家庭入息限額會接近 20,000 元。資產限額方面，以四人住戶為例，則將調高至 397,000 元。我們希望及早處理變化不定的經濟大環境、波動的物價、以及將於五月一日實施的最低工資條例等因素對低收入家庭的入息所帶來的影響；估計經這次調整後，符合資格申請公屋的住戶會增加約二萬五千個。我們會監察公屋輪候冊的申請數字，並密切留意需求情況，逐年延展公營房屋建設計劃，並會按最新供求情況而對建屋量作出適當調整。

代繳兩個月公屋租金

4. 留意到近期通脹和消費價格上升對市民大眾日常生活可能帶來的影響，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，紓緩公屋租戶面對的壓力。

一手住宅物業銷售

5. 私人住宅物業市場方面，政府一直致力增加物業交易的透明度，確保市場健康發展。在過去兩年，運輸及房屋局透過地政總署的「預售樓花同意方案」（「同意方案」）以及香港地產建設商會（商會）的指引，推出了包括「九招十二式」等多項措施，提高未建成一手私人住宅物業及交易資料的透明度及清晰度。

6. 為進一步加強規管，我們已成立「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會），具體討論以立法形式規管一手物業銷售事宜。除「同意方案」項目外，督導委員會準備將其其他的項目，例如「舊契」項目等，都納入建議中的法例內。督導委員會已於去年十一月展開工作，並將在今年十月就立法提出切實可行的建議。我們的目標是以白紙條例草案形式進行之後的公眾諮詢，以加快有關進程。我們將於四月向立法會房屋事務委員會匯報督導委員會的工作進展。

額外印花稅

7. 政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，並對現時流動資金充裕及超低利率可能帶來的樓市泡沫風險時刻保持警惕。在去年十一月十九日，政府公布新增打擊樓宇短期炒賣的措施，包括建議引入「額外印花稅」，遏止短期投機炒賣活動，以保持樓市健康平穩發展。推出有關措施後，我們見到短期投機炒賣活動已見收斂，俗稱「摸貨」的樓宇成交個案在本年頭兩個月大幅減少。我們現正與有關的法案委員會緊密合作，以期盡早通過有關的修訂條例。我希望藉此機會提醒所有自去年十一月二十日起購買了住宅物業的人士，若他們有意在取得有關物業起計的兩年或以內出售有關物業，待修訂條例生效後，須就有關交易繳交額外印花稅。

8. 大家都明白，樓價高低的原因基本上與供求問題有直接關係，但也受其他很多因素影響，例如社會經濟情況和利率高低就是其中兩個重要因素。我們注意到，雖然徵收額外印花稅已見成效，令炒家無利可圖而停止有關炒賣活動，但在利率超低、經濟蓬勃以及真正用家需求的環境下，住宅單位成交量和樓價也不會一下子驟降。事實上，額外印花稅並不是遏抑樓價的措施，我們的目標只為打擊炒賣活動，減低對真正有意置業人士的影響。政府政策是保持樓市平穩健康發展，正如財政司司長所說，我們會繼續密切監察市況，在有需要的時候會毫不猶豫再度推出適當措施，以保障社會經濟及金融穩定。

置業的訴求

9. 社會上有訴求，希望市民有可以負擔的置業機會。我們明白置業是不少市民的梦想，同時亦是不少市民一生最重要的投資，一般置業人士都經過深思熟慮，仔細計劃，努力堅持，長遠承擔，最後才作置業的決定；根據數字顯示，本港不少市民已實現夢想，作出自置物業這一生中最重要的投資。截至去年第四季，全港居住在私人樓宇中的 125 萬個住戶當中，有 87 萬個住戶是居住在其自置的物業，比例約為七成。由此可見，若果樓市大幅波動，升跌過急，會影響很多為自己的夢想長期努力和承擔的市民，亦會對香港整體經濟，甚至社會穩定造成影響。

10. 正如我剛才說過，政府的政策目標是確保物業市場健康平穩發展。政府在去年二月、四月、八月、十月及十一月，宣布了一系列短、中、長期的樓市措施，循四個方向，包括從根本着手增加土地供應、遏抑物業投機、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張，以確保物業市場健康平穩發展。財政司司長在預算案演辭中已經交代了措施，確保公屋及私營房屋用地都有穩定及充足的供應。

11. 至於在私人市場如何資助置業，更要小心處理，尤其是政府在住屋階梯的兩邊，已做了一定工作。樓宇供應是長期計劃和工作的成果，置業則是一項長遠承擔，面對風高浪急的樓市，政府必須小心分析問題所在，不會為了解決短期的波動而影響了長期的穩定；市民也必須小心謹慎考慮才買樓，留意未來的不穩定因素，例如加息和經濟波動等，不要勉強自己作出一個無法承擔的決定。

「置安心資助房屋計劃」

12. 爲了幫助那些長遠有供樓能力但未能儲蓄到足夠首期的市民，政府與香港房屋協會（房協）合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」（「置安心」計劃），讓參加者可以在一段時間內積聚資金，購買計劃下實而不華的單位。這計劃也會有助增加實而不華的中小型私人住宅單位的供應。

13. 位於青綠街的首個「置安心」發展項目可提供約一千個「實而不華」的中小型單位。這項目將於二零一二年接受預租申請，並在二零一四年落成。我們正與房協探討如何能盡快接受市民的申請。

14. 至於第二個「置安心」項目是位於沙田 36C 區，鄰近小瀝源。視乎單位的實際大小，該地盤面積應該可以興建約七百個中小型單位。確實的單位數目仍有待進一步研究後才能確定。我們會與房協盡快訂出沙田「置安心」項目的推行詳情。

15. 政府目前已經為「置安心」在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門以及其他地區預留土地，提供合共約五千個單位。我們會盡量加快有關的籌備工作，使計劃下的項目得以盡早開展，詳情將會在完成籌備工作後盡快公布。另一方面，我們聽到社會上有意見提出希望進一步優化「置安心」計劃。我們會在籌備的過程中小心聆聽這些意見。

總結

16. 總括而言，政府會繼續投入資源，提供公屋協助低收入家庭或人士解決住屋問題，並維持一般公屋申請人的平均輪候時間於大約三年，不會隨便動用公屋土地作其他用途，影響在住屋方面碰到最大困難的市民。我們亦會密切監察私人住宅物業市場的發展，採取適當的措施提高樓市的穩定性和透明度；並盡可能加快「置安心」的籌備工作，令到這計劃更快幫助到有住屋需要而又有能力置業的市民。

17. 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
二零一一年三月