

立法會
房屋事務委員會主席
李永達議員

傳真：3529 2837 電話：3919 3101

傳真文件

李主席：

有關六月四日 貴委員會會議事宜

繼本人於2012年5月29日致信閣下，就有關政府重組問題向梁振英提出十六個質詢後，本人亦盼梁振英能就未來房屋需求、土地供應及他過去多年就房屋政策的言論作出澄清及答覆，以釋除公眾的疑惑。

據本人了解，自回歸以來，由於政府當局多此錯誤評估未來數年的經濟發展及人口變化等情況，令房屋政策出現嚴重錯誤，例如董建華在1997年時低估亞洲金融風暴對香港帶來的影響，貿然推出每年建設八萬五千個單位的政策，最終令樓市在亞洲金融風暴及八萬五政策雙重夾擊下急挫。在2002年至2007年期間，政府無視人口結構的變化，中國經濟持續發展對樓市的影響，堅拒增加住宅用地供應量，拒絕復建居屋，令私人住宅、公屋及居屋單位供應量萎縮，最終導致樓價及租金由2009年開始持續攀升。就此，梁振英可否告知本會：

- (一) 梁振英認為未來五年，每年各年齡組別及收入組別的市民對公屋的需求量為何？作出該等需求量預測的背後理據為何？
- (二) 梁振英認為未來五年，每年各年齡組別及收入組別的市民對居屋的需求量為何？作出該等需求量預測的背後理據為何？
- (三) 梁振英認為未來五年，每年各年齡組別及收入組別的市民對私人住宅的需求量為何？作出該等需求量預測的背後理據為何？
- (四) 梁振英有否評估未來五年中國、歐美多個經濟發展對香港樓市及住宅需求的影響？若有，詳情為何？若否，原因為何？
- (五) 梁振英有否考慮中國經濟持續放緩對香港樓市及住宅需求的影響？
- (六) 在一九九九年十一月六日時，梁振英曾指香港人口增長率高，未來幾年樓宇單位都會供應不足，亦由於開山闢地成本高昂，樓價應該不會下調，並

聲稱「有能力，並非去盡；有需要住，並非炒賣的，我建議今日就應該去買樓」，但據本人了解，樓價在1999年時仍持續下跌，反映樓價水平的中原城市領先指數由1999年的50.62急跌至2003年8月的31.77，梁振英可否解釋當年錯誤評估未來數年住宅單位供求及樓價走勢情況的原因，以及會否再犯同樣的錯誤？

近年政府當局在尋覓土地興建公屋時，遇到不少困難，例如地區人士甚至區議會均反對在社區中興建公屋，而環保份子則反對在荒廢農地或郊區興建公屋，就此，梁振英可否告知本會：

- (七) 將與規劃地政有關的決策部門與房屋的決策部門合併為房屋規劃地政局後是否能更有效地解決地區人士反對在市區內興建公屋的問題？若是，詳情為何？若否，原因為何？
- (八) 將與規劃地政有關的決策部門與房屋的決策部門合併為房屋規劃地政局後是否能更有效地解決環保人士反對在郊區或荒廢農地興建公屋的問題？若是，詳情為何？若否，原因為何？

此外，梁振英在他擔任行政會議成員期間，曾作出不少涉及房屋政策的言論，從該等言論中可見梁振英對住屋供求及房屋政策的判斷力，就此，本人盼梁振英能就下列言論作出澄清及解釋：

- (九) 在一九九九年時，當時樓價因亞洲金融風暴導致住屋需求萎縮，令樓價大跌，但梁振英仍堅持贊成董建華每年供應八萬五千個單位的政策，並聲言：「八萬五是一長遠的建屋目標，政府的責任除了在公營房屋方面會因應社會上部分市民，因不能按市場價買入或租入單位外；政府在私營房屋市場方面的責任是，在地產商對市場有需求情況下，提供足夠土地去滿足市場需要，這是兩年前政府的策略，亦是今天的策略。長遠來說，政府會考慮整個社會的長遠需求，而不是今天或明天的需求，而八萬五是一長遠策略。」梁振英當時仍支持「八萬五」政策的原因為何？現在住屋問題明顯較一九九九年時嚴峻，梁振英會否考慮再推出類似「八萬五」的政策以穩定樓市？
- (十) 在1999年9月17日，梁振英曾表示：「每年提供八萬五個住屋單位是政府長遠政策，若減至四萬，不能滿足市民要求」，當時香港人口只有663萬人，而住宅供應更出現供過於求的問題。現時香港人口較1999年增加50

萬人至 710 萬人，住宅嚴重供不應求，梁振英卻只表示會在政府未來五年計劃興建的七萬五千個單位之外額外興建更多單位以應付住屋需求。據本人了解，梁振英未來五年每年的建屋量仍然遠低於每年八萬五千個單位的水平，梁振英可否告知本會設置房屋規劃地政局後的未來五年建屋量仍遠低於 1999 年至 2001 年的水平的水平的原因？

在行政長官選舉期間，梁振英曾多次修改其政綱，本人亦盼梁振英就其政綱中有關房屋政策的內容作出澄清：

- (十一) 在梁振英的政綱初稿中，指會推出「港人港地」政策，規定在某些出售土地中建成的單位只可售予港人。但在他的終極政綱中，卻指「住宅市場過熱」時才推行「港人港地政策」。梁振英可否告知本委員會他的政綱最終版本與最初版本就「港人港地政策」內容出現極大變動的原因，以及他根據何等標準界定「住宅市場」屬於「過熱」？
- (十二) 就第十一條問題，本人亦盼梁振英能告知本會他必須將發展局及運輸及房屋局重組成房屋規劃地政局才能推行「港人港地政策」的原因？
- (十三) 在梁振英的終極政綱中，曾提及他會在私人住宅供應充足時，考慮推行低息或免息貸款計劃，協助青年人置業，梁振英可否告知在何等情況下，私人住宅單位的供應才達致「充足」的水平？

在 2012 年 5 月 12 日，梁振英曾表示自己一直關心青年人的住屋問題，但不希望青年人年紀輕輕便入住類似公屋般、有資助或補貼的房屋，更不願見他們永遠成為公屋居民，他已構思相關的措施和政策，協助三十五歲以下的青年人解決住屋問題，並希望上任後，在短期內推行，但現時先賣個關子。就上述的言論，本人盼梁振英能就下列問題作出回覆：

- (十四) 梁振英是否得悉現時需要置業的三十五歲以下青年人士數目以及該等人士的經濟狀況？若是，詳情為何？若否，原因為何？
- (十五) 梁振英不希望青年人入住公屋及永遠成為公屋居民的原因為何？梁振英是否認為青年人成為公屋居民會對他們的身心發展構成負面影響？若是，原因為何？若否，梁振英不希望年青人成為公屋居民的真正原因為何？
- (十六) 梁振英表示已構思相關的措施和政策，在上任後短期內推行，以協助三十五歲以下青年人解決住屋問題，梁振英可否透露該等政策的內容，以及按

照現時由政府架構不能推行梁振英所建議的政策的原因為何？

在2012年5月13日，梁振英曾表示：「在五年來，自從我們在五年前改組時，把運輸及房屋這兩個這樣重要的政府工作放在同一個局後，我們的房屋問題惡化了。……因此我們不單止樓價上升，租金亦都上升，我們現在面對的房屋問題惡化的現象，包括劏房及板間房，越來越多，完全是由於我們公營房屋及私營房屋建設的速度慢了，為甚麼會速度慢了和量少了呢，並不是因為我們建築工人的手腳慢了，而是因為我們土地供應的問題，也是因為我們規劃的問題。所以我們不能夠說我們的房屋沒有出現問題，我們不能夠說繼續把房屋放在運輸的一個局裏就可以解決到房屋問題。」在5月28日：梁振英又表示：「當五年前當時的政府改組將房屋及運輸放在同一個局，大家都知道，房屋及運輸兩者之間的關係不是太大的。當時香港的房屋問題不是好像今天這麼嚴重，五年前大家很少聽到有甚麼劏房的問題，大家很少聽到有板間房的問題，當時我們輪候公屋的申請個案亦不是好像今天這樣到了十七萬那麼高，所以當時房屋的工作是比較輕的，把它與一個比較重的運輸一起放在同一個局中，當時有當時的考慮。」。

然而，據本人了解，現時房屋供應嚴重不足，是源於孫明揚擔任房屋及規劃地政局年代時頒布的孫九招，導致公屋、居屋及私人住宅供應量減速萎縮，由2001年6.5萬個單位減至2007年的2.5萬個單位。就此，梁振英可否就下列事項作出澄清：

- (十七) 梁振英的言論是否故意誤導公眾，令公眾不能得悉現時房屋及住宅用地供不應求的真正原因？若是，梁振英會否對他的言論致歉？若否，原因為何？
- (十八) 梁振英有否理據證明現時的房屋規劃地政局，能較2002年至2007年期間的房屋及規劃地政局更有效地處理住屋問題？
- (十九) 梁振英在2002年時是否支持「孫九招」？若是，當年梁振英支持「孫九招」的理據為何？
- (二十) 梁振英在2002年6月時曾表示支持將房屋局及規劃地政局合併成房屋及規劃地政局，並認為由一個局長統籌香港的土地和房屋政策，將更具協調效能，長遠來說可穩定樓市(當時樓市價格不斷下挫，「穩定樓市」被認為是指令樓價停止下挫)。既然當年梁振英基於房屋及規劃地政局可協助減少房屋供應，阻止樓價下跌，為何梁振英現時又認為房屋規劃地政局可

增加房屋供應及阻止樓價繼續飆升？

- (二十一) 在 2007 年曾蔭權將房屋規劃地政局分為發展局及運輸及房屋局時，梁振英對此安排的立場為何？
- (二十二) 梁振英是否認為 2007 年時的政府總部改組安排是錯誤的決定？若是，支持改組的行政會議全體成員，包括梁振英是否應為此負責及致歉？
- (二十三) 梁振英是否認為運輸及房屋局局長鄭汝樺應為過去五年房屋問題惡化負責？若否，原因為何？
- (二十四) 梁振英經常指運輸及房屋局的架構導致房屋問題惡化，但又甚少對發展局作出評論，梁振英是否認為發展局負責規劃地政及工務等政策是合適的安排？若是，詳情為何？若否，原因為何？
- (二十五) 梁振英經常指現時住屋問題較二零零七年時嚴重，梁振英可否告知本委員會導致現時住屋問題較二零零七年時嚴重的原因？
- (二十六) 梁振英經常稱近年板間房及劏房問題十分嚴重，因此必須重組架構增加房屋供應量以解決問題，但據本人了解過去多年來板間房、劏房及籠屋的問題均十分嚴重，該等問題並非近年才湧現。梁振英可否告知本委員會過去十年每年居於籠屋、板間房及劏房的人數以及過去多年來仍有大量市民居於籠屋、板間房及劏房的原因？

在五月二十五日，梁振英接受接受華爾街日報訪問時表示，他希望解決港人居所面積小的問題，強調不會用大量增加土地供應的方式來壓低房價。不過他也重申，目前的供應量不夠充分，他會想辦法增加土地供給。就此，本人希望梁振英能就下列問題作出回覆：

- (二十七) 梁振英會認為土地供應量達到何等水平才屬於「充份」？
- (二十八) 梁振英怎樣在不大量增加土地供應的情況下處理現時的住屋問題？
- (二十九) 梁振英怎樣在不大量增加土地供應的情況下壓低房價？
- (三十) 既然梁振英表示不會大量增加土地供應，梁振英將發展局及運輸及房屋局重組成房屋規劃地政局的原因為何？

最後，根據過去多月的梁振英的言論，梁振英並沒有詳述未來五年各類住宅用地的供應量，而本人在之前給 貴委員會的信件中，亦只問及梁振英未來五年計劃提供的各類住宅單位供應量以及未來五年整體住宅用地供應量，因此本人希望梁振英能就下列問題作出回覆：

- (三十一) 在未來五年中，現時發展局計劃每年新增的公屋用地面積為何？梁振

英每年計劃新增的公屋用地面積為何？該等土地的位置為何？

- (三十二) 在未來五年中，現時發展局計劃每年新增的居屋用地面積為何？梁振英每年計劃新增的居屋土地面積為何？該等土地的位置為何？
- (三十三) 在未來五年中，現時發展局計劃每年新增的單位實用面積低於五百平方呎人下私人住宅樓宇用地面積為何？梁振英每年計劃新增的私人住宅土地面積為何？該等土地的位置為何？
- (三十四) 在未來五年中，現時發展局計劃每年新增的單位實用面積高於五百平方呎人下私人住宅樓宇用地面積為何？梁振英每年計劃新增的私人住宅土地面積為何？該等土地的位置為何？

本人盼梁振英能在 2012 年 6 月 4 日或之前就上述問題作出書面回覆。專此函達，佇候示覆。

立法會議員陳偉業

謹啟

二零一二年五月三十日