

立法會房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會

長遠房屋策略
諮詢文件

目的

本文旨在載述長遠房屋策略諮詢文件的重點內容和建議。

背景

2. 政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（督導委員會），就制定未來十年的長遠房屋策略提供意見。督導委員會於 2013 年 9 月 3 日發表《長遠房屋策略》諮詢文件，作為期三個月的公眾諮詢。諮詢文件已於當日分發予立法會議員（文件編號 CB(1)1756/12-13(01)）。

諮詢文件重點和建議

3. 諮詢文件提出處理香港長遠房屋問題的策略。督導委員會於諮詢文件列出的重點內容和建議如下—

- (a) 建議政府加強在房屋供應方面擔當的角色，以解決供求失衡的問題。未來的房屋策略應以供應主導，而新增供應應以公營房屋佔多。公營房屋包括公屋和資助出售單位；
- (b) 建議對未來長遠房屋需求採取務實而靈活的估算，並因應政策、經濟和物業市場狀況，每年檢視及更新有關估算。據目前推算，未來十年（即 2013-14 至 2022-23 年度）總房屋供應應介乎 440 000 至 500 000 個單位之間，建議供應目標為 470 000 個單位；

- (c) 建議未來十年新房屋供應以 **60：40** 作為公營和私營房屋之間的比例(公營房屋包括公屋和資助出售單位)，並應因應環境轉變而作靈活調整，以平衡增建公營房屋以滿足需求和穩定私營市場這兩大目標。公營房屋中公屋和資助出售單位(例如居者有其屋(下稱「居屋」)單位)之間的比例，也需維持足夠靈活性；亦有必要增加居屋供應，多於政府已承諾的數量；
- (d) 公屋供應以公屋輪候冊上的低收入長者和低收入家庭為優先對象，並應維持輪候冊一般家庭申請者的平均輪候時間為大約三年。至於非長者一人申請者，應考慮改善配額及計分制，分階段縮短 35 歲以上非長者單身人士的公屋輪候時間；並探討能否在現有公共屋邨內的合適地點(如地積比率相對較低而有足夠基建設施的屋邨)，興建專為單身人士而設的公屋大廈；
- (e) 就居住在環境惡劣的住戶，包括分間樓宇單位(通稱「劏房」)住戶的迫切需要，督導委員會認為根本解決辦法在於加建公屋。督導委員會促請政府加強執法，杜絕非法及違反樓宇結構和防火安全的分間樓宇單位；並考慮以發牌或業主登記制度規管位於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位。同時，亦可探討在短期空置的政府土地上興建「過渡性房屋」的可行性；
- (f) 正視並處理年青一代的房屋訴求，確立有效的房屋階梯，並增建居屋，幫助年青一代在可負擔能力下置居。除增加居屋外，也可考慮其他方式(包括善用私營機構力量、推行公私營合作計劃)增建普羅市民能負擔的適切房屋；
- (g) 至於社會上有意見認為應向基層住戶發放租金津貼和實施租務(包括租金)管制，督導委員會擔心在供應不足下，任何租金津貼或會推高租金，利不抵弊。督導委員會也曾考慮應否恢復首次置業資助計劃，但認為在當前供應不足下不宜推行，以免推高樓市；

- (h) 建議檢視土地規劃和土地行政的各項程序和審批要求，力求加快釋放土地資源，配合大量增建房屋所急需，並在土地發展與保育之間，尋求合乎社會共識的平衡；
- (i) 未來的新市鎮應發展為大體上可自給自足的社區，重視均衡而整合的發展模式，提供完善的交通運輸系統、足夠的工商業活動、社區設施和本土就業機會。長遠來說，逐步增加市民住屋的人均面積，那或可從非市區的公共屋邨開始；及
- (j) 督導委員會認為香港現時面對的房屋問題已存在一段時間，需要時間處理，也需要社會的共識。為解決房屋的根本問題，社會整體將要作出艱難的選擇和取捨，以期多管齊下，透過短、中、長期措施增加土地供應。

公眾諮詢

4. 長遠房屋策略的公眾諮詢於 2013 年 9 月 3 日開始，為期三個月，至 2013 年 12 月 2 日止。督導委員會將於其後擬備公眾諮詢報告提交政府。政府會考慮諮詢文件及各方意見，制定長遠房屋策略及相關政策措施。

徵詢意見

5. 請委員就文件的內容提供意見。

運輸及房屋局
2013 年 9 月