

立法會房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會
2013年9月27日會議

運輸及房屋局局長開場發言（只有中文）

主席：

長遠房屋策略諮詢文件於九月三日公布已即時送交各立法會議員。公眾諮詢從九月初開始至今已差不多四個星期，我們剛舉行了第一場地區諮詢會。今天在長遠房屋策略小組委員會上，希望聽取各議員就諮詢文件的意見。

這份諮詢文件是由長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）經過多次會議討論後完成，諮詢文件所列的建議，目前並非政府已作的定論。在三個月諮詢期後，長策會會整理各界意見，然後向政府提交諮詢報告，接着政府會按照這些意見制訂《長遠房屋策略》。

諮詢文件以「凝聚共識、建設家園」為主題，提出為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所的願景：

- 對基層市民，透過增加出租公屋；
- 對中低收入家庭及年輕首次置業者，透過居屋及其他資助房屋；
- 同時穩定樓市，優先照顧港人的住屋需要，幫助有能力者自置居所；以及
- 重建促進社會流動的房屋階梯。

在大方向方面，長策會主張政府加強角色，以供應為主導，以根本地解決供求失衡的問題，而且新增供應以「公營房屋佔多」。在此基礎上，又建議初步以 60:40 作為公私營房屋之間的比例。在公營房屋中，也應增加居屋供應，多於現時政府已承諾的新居屋數量。

在房屋供應目標方面，諮詢文件提出未來十年公私營房屋的總供應應介乎 440 000 個至 500 000 個單位之間，並建議以 470 000 個單位為目標。

這個建屋量目標是否足夠，是社會上其中一個討論焦點。長策會的原則是既不高估，亦不低估。這個建屋量目標是建基於我們對長遠房屋需求的客觀估算，當中主要包括未來十年新增住戶數目的估算，還有受重建影響，以及現時居住環境欠佳的住戶。此外亦有一個「其他」類別，包括流動居民的住戶數目、需要地方居住的非本港學生等。由於私營房屋市場在任何時間均會有若干單位空置，因此我們在得出總房屋需求後，再加上空置率，以推算出總房屋供應目標。

由於供應目標主要針對「量」，因此，由「租」轉「買」、住宅單位之間的搬遷、或是「樓換樓」等，原則上不構成住屋量方面的淨增長，但當然，到具體供應規劃時，要考慮總需求的組成成分。有關估算亦應每年檢視更新，以反映最新的政策、經濟和物業市場狀況。因此，供應目標在十年內不會一成不變。

考慮到建屋需時，短期供應不能滿足所有需求的情況下，我們須就社會上不同群組的房屋需要訂定優次。長策會認為現時最有需要協助的社群，是基層的家庭和長者，特別是居住環境惡劣的人士。

照顧基層住屋需要，主要透過出租公屋。所以，公屋應以低收入長者及低收入家庭為優先照顧對象，並致力維持公屋輪候冊一般家庭申請者的平均輪候時間大約三年，獲首次編配選擇。長策會同時強調，必須確保公屋資源得以公平合理地運用，並進行必需的公屋政策檢討。

對於非長者單身人士，長策會建議透過改善配額及計分制，以逐步縮短 35 歲以上申請者的輪候時間。

至於年青一代，長策會認為政府必須確立有效的房屋階梯，以回應他們的住屋訴求，並增建居屋，以協助他們置居。

諮詢文件亦有探討如何處理「劏房」（分間樓宇單位）這個備受關注的問題。長策會有建議認為要確保「劏房」的衛生、樓宇結構和消防安全，因此政府應探討應否就「劏房」推行發牌或業主登記制度。首先，我想在此重申，政府的一貫政策是所有違規及非法的「劏房」必須取締。所以，所有在工廈內的「劏房」都必須取締，政府亦會就此加強巡查執法。

社會上對於在住宅樓宇和綜合用途樓宇內的「劏房」進行規管，有不同意見。有人擔心規管會增加「劏房」的經營成本和導致減少供應，推高「劏房」的租金，使低收入租戶更加百上加斤。也有團體提出，規管「劏房」的前提應是政府能提供足夠的「過渡性房屋」，以作執法時安置之用。我們希望能在諮詢期內多聽取市民的意見，以掌握社會的整體取向。

社會上亦有疑問，就諮詢文件提出的建屋量目標，究竟最後政府能否兌現。目前，政府已經物色了足夠土地，落實十年內（即 2012-13 至 2021-22 年度）提供約 179 000 個公屋單位的目標，以及在 2016-17 年度起的四年提供約 17 000 個居屋單位，並承諾之後每年平均興建 5 000 個居屋單位。與此同時，若果現時已物色的住宅用地項目能夠全部落實，預計可以提供每年平均興建約 20 000 個私營房屋單位的土地。

不過，要達致長策會提出的十年供應目標，政府還需要進一步物色可供興建大約 70 000 個住宅單位的土地。因此，政府須持續進行各項土地檢討工作，並以多管齊下的策略，釋放土地資源，例如更改現有土地作住宅用途、增加現有住宅土地的發展密度、開拓新土地，及發展鐵路物業及市區重建項目等。

主席，無可否認，大量增加住宅用地確實是政府和社會面對的一項巨大的挑戰。不同持份者對不同增加土地供應的措施，往往存在不同的意見和立場，社會有必要就這些問題尋求廣泛共識，並作出一些重大取捨。最重要的是，土地發展與環境可持續之間，不應「零和」式對立，而應尋求合理平衡。而未來的新市鎮，亦應發展為可自給自足的社區，重視均衡而整合的發展模式，減少跨區的交通負荷。

主席，我先作此引言，希望聽聽議員的意見。 多謝。

完