

運輸及房屋局局長在立法會房屋事務委員會長遠房屋策略小組委員會會議的開場發言（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下是運輸及房屋局局長張炳良教授今日（三月十四日）在立法會房屋事務委員會長遠房屋策略小組委員會會議的開場發言：

主席：

長遠房屋策略督導委員會（簡稱「長策會」）於去年九月三日至十二月二日，就未來十年香港的長遠房屋策略進行公眾諮詢。在三個月公眾諮詢期內，長策會和運輸及房屋局團隊總共出席了超過五十個不同會議和論壇，包括長策會為公眾、關注團體和其他持份者舉辦的六場公開諮詢會，亦都有出席立法會長遠房屋策略小組委員會所舉行的公聽會。我們收到的書面意見約 800 份。

長策會於今年二月十七日正式向政府提交長遠房屋策略公眾諮詢報告。報告歸納了公眾諮詢期內收到的意見，並且對若干備受公眾關注的議題提出長策會的最終看法。諮詢報告已於當日分發予各位立法會議員。以下我會簡介公眾諮詢報告的重點內容。

長遠房屋供應目標

-----

長策會的公眾諮詢報告提到，公眾普遍認同長策會提出的整體長遠政策總方針，即是（一）以供應為主導；（二）新增供應以公營房屋佔多；並且接受將未來十年的公私營房屋總供應目標定為 470 000 個單位。公眾亦普遍支持公營房屋在新增供應當中應達至少六成。

大幅增加房屋供應已經是社會上普遍的共識。正如公眾諮詢報告提到，有相當多的回應者，尤其是一般公眾人士，都是支持未來十年以 470 000 個單位作為供應目標的建議。雖然仍有部分人士擔心長策會低估了長遠房屋的需求，但是，就具體數字來說，長策會建議未來十年供應 470 000 個單位，是按照客觀而嚴謹的方法推算新增住戶數目及其他需求類別的住戶數目而得出來；既不低估，亦不高估。長策會亦都建議，應該每年對總需求量作檢討和更新，以反映最新的社會經濟因素和市場狀況。

在公眾諮詢期內，長策會和運輸及房屋局團隊透過公開諮詢會、與關注團體和其他持份者會面，以及報章撰文的方式，解釋長遠房屋供應目標的推算原則和方

法。有關文件亦已在去年十月送交本小組委員會委員。

另一方面，在公眾諮詢期內，有個別意見認為長策會的建議會令政府不惜「盲搶地」以達致 470 000 個單位的供應目標。政府並不認同「盲搶地」的批評，社會上對房屋的需求是殷切的，要達致供應目標，對政府和社會來說都是一個相當重大的挑戰。政府會致力爭取社會支持，物色所需的土地資源以回應未來十年的建屋需要。

至於長策會提出未來十年新增房屋供應當中公私營房屋的「六四」比例，是要回應社會的清晰訴求，即是在供不應求、樓價及租金水平與市民負擔能力脫節的情況下，政府要牽頭增加公營房屋的供應，來扭轉供求失衡的累積情況；但同時也要維持私人物業市場的穩健發展，因此不能夠一面倒壓低私營房屋的供應。長策會認為，六四之比，是一個合理的平衡，政府亦認同這個比例。

#### 充分和合理運用公屋資源

-----

除了長遠房屋策略諮詢文件提出的長遠房屋供應目標之外，社會上在一系列其他關鍵議題上亦達致一定共識，並且已載列於我們向今次小組委員會會議提交的文件的第三段中，我不在此重複。我只想特別指出，長策會就充分和合理運用公屋資源的一些建議，與早前發表的審計署署長第六十一號報告書中就編配及運用租住公屋單位所提出的建議是一致的，其方向亦是社會整體上所支持。相關建議已交由房委會具體跟進。

#### 分間樓宇單位

-----

在公眾諮詢報告發表後，有意見認為長策會並未有就如何處理分間樓宇單位（即俗稱「劏房」）問題提出具體措施。實情並非如此。長策會早於去年九月發表的諮詢文件中，就如何處理分間樓宇單位問題提出一些看法。長策會認為分間樓宇單位的安全問題，無論如何不容忽視；而公眾對此亦表示贊同。因此，政府會繼續採取措施，加強取締工業樓宇內的分間樓宇單位。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，政府亦會針對違反樓宇和消防安全規定的情況，加強執法。

至於長策會在諮詢文件當中提出考慮向分間樓宇單位引入發牌或業主登記制度，則有不少人士表示反對。他們認為若此建議沒有輔以一系列的措施，例如提供過渡性房屋及連同某種形式的租金管制和租住權保障，將會使分間樓宇單位的供應減少，從而推高租金。有部分人士亦憂慮業主會把遵守發牌或登記規定所需

的成本轉嫁予租戶。另一方面，亦有一些業主擔心，發牌或業主登記制度會變相鼓勵私人大廈出現大量分間樓宇單位，導致產生結構安全、環境衛生和大廈管理問題，因此要求取締這些分間單位。

長策會明白向分間樓宇單位引入發牌或業主登記制度的構思具有爭議性，因此認為政府必須謹慎行事，小心評估其利弊風險。因此，政府會進一步審慎探討有關建議的可行性後方能下定論。

#### 租務管制／租金援助

-----

公眾諮詢報告反映社會上有不少意見希望恢復租務管制(包括租金管制和租住權保障)來協助分間樓宇單位的租戶。

長策會明白提出租務管制的人士，對當前租金高企，特別是低收入階層和劏房租戶租金負擔的關注。然而，長策會確實憂慮一旦實施租務管制會造成的影響，包括即時推高租金水平以及減少租盤供應的可能性，故此認為政府必須小心分析利害，在考慮推出任何形式的租務管制之前，先取得明確的社會共識。

政府認同長策會的憂慮。其實，社會上一直對租務管制問題存在極大爭議，反對聲音也不少。因應早前立法會房屋事務委員會委員的要求，我們稍後會就租務管制問題提供詳細研究資料，評析利弊及長遠影響。

有意見要求政府以公帑提供租金援助，但亦有意見擔心在供應偏緊的情況下推出任何租金援助，效果或者會適得其反，因為租金援助很可能會誘使業主加租，抵銷了租戶可能得到的部分甚至全部益處，變相輸送利益到業主手上。

政府認為多建公屋是回應合資格分間樓宇單位住戶住屋需要的根本出路，但我們要給予一定的時間去循此途徑解決問題。我們亦會參考社會各方面的意見，研究不同的方法，以期多管齊下逐步解決居住環境惡劣家庭的住屋問題。

#### 下一步

----

主席，今次的諮詢提供一個很好的機會，讓公眾聚焦討論與香港房屋發展相關的主要議題。我們很高興見到，公眾就主要的方向性議題逐漸凝聚共識，這為政府制訂長遠房屋策略提供穩健的基礎。

此外，我亦希望藉此機會多謝長策會委員在過去十八個月，籌備諮詢文件期間及公眾諮詢過程中積極的參與和支持。長策會在提交公眾諮詢報告給政府後已順利完成其工作，接下來，責任在政府身上。政府會詳細研究長策會諮詢報告和其他所得到的意見，以制訂長遠房屋策略，我們希望於今年年底公布。我們亦都會同時跟進各項具體建議，制定相關的政策措施。

多謝主席。

完

2014年3月14日（星期五）