

運輸及房屋局局長在立法會房屋事務委員會特別會議就  
二零一四年《施政報告》有關房屋事務的政策措施致辭全文

主席：

我和我的同事很高興出席今天的房屋事務委員會會議，向各委員講述 2014 年行政長官《施政報告》中與房屋有關的措施。今天的會議文件，比較詳細介紹《施政報告》和《施政綱領》中所載列的本年度新措施和持續推行的措施。

當前我們面對的房屋問題是嚴峻的，也是錯綜複雜的，既有供應嚴重落後於需求的問題，也有樓價與租金脫離社會普遍負擔能力的問題，還有不少低收入家庭在環境惡劣的單位居住（包括條件欠佳的「劏房」）的問題。我們也要緊貼樓市的變化，不致政策滯後。

政府不低估房屋問題的嚴重性，也不認為房屋問題能夠在短期內全部解決。但是，我們有解決這結構性問題的決心和策略。我們一定要讓渴望「上樓」的基層家庭，和目前「望樓興嘆」的年青一代，及部分中產人士，能夠看到安居置居的未來。

政府已定下明確的房屋政策目標：（一）協助基層「上樓」；（二）加快加建公屋，重建房屋階梯；（三）重新興建居屋，協助低中收入的人士、青年人及一些經濟能力較佳的公屋住戶自置居所，促進公屋的流轉；（四）維持私人樓市健康平穩發展，並且在房屋供應偏緊的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。

過去一年多，政府在需求管理及增加供應雙管齊下。我們分別在 2012 年 10 月及 2013 年 2 月推出兩輪需求管理措施，以打擊短期投機炒賣，遏抑外來需求和投資需求，優先照顧香港永久性居民的置居需要，已經見成效，把樓市穩定下來。最近幾個月，樓價已經放緩，

部分已呈下調現象。

## 增加公營房屋供應

在增加供應方面，行政長官在去年《施政報告》當中宣布增加公屋興建量，由首五年的平均每年 15 000 個單位增加至 2018 年起五年的平均每年 20 000 個單位。後來，我們成功地使首五年期的公屋興建量再增加 4 000 個單位，以達到 79 000 個單位。

年中，政府全力覓地及開發新土地。經過各決策局和部門的努力，我們物色了足夠土地，以落實所承諾由 2012/13 年度至 2021/22 年度的十年期內總共提供約 179 000 個公屋單位的目標，以及在 2016/17 年度開始的四年共提供約 17 000 個新居屋單位。現在，我們會進一步增加供應量。

## 長遠房屋策略

長遠房屋策略的公眾諮詢結果顯示，公眾是普遍支持長遠房屋策略督導委員會（長策會）提出的供應主導策略大方向，即持續增加公私營房屋供應，以長遠地處理供求失衡的問題，並且加強公營房屋的角色。

雖然長策會的諮詢報告尚未提交給政府，但鑑於處理房屋供應問題刻不容緩，行政長官決定率先採納公眾已有明顯共識的建議，即以 470 000 個單位作為未來十年公私營房屋的新供應總目標，並在新供應中將公營房屋（即包括出租的公屋和出售的居屋）的比例提升至六成。

行政長官又決定盡快提高居屋的供應量，為部分中產及年輕一代置居，提供多些機會，並重新搭建有效流動的房屋階梯。政府的新公營房屋供應目標，是在未來十年提供平均每年約 20 000 個公屋單位和約 8 000 個居屋單位，公營房屋的總供應目標將較政府去年所承諾的增加 36%。

在未來五年（2014 至 2018 年），預計公營房屋的落成量約為 80 000 個單位；而根據政府已知道的「熟地」上已開展或將會展開的私人住宅項目初步估計，私營房屋的落成量預計約為 68 000 個單位。展望再下一個五年（2019 至 2023 年），公營房屋將會大幅增加至約 200 000 個單位，我們同時會按新供應目標提供可以興建私人住宅的土地。

主席，供應主導策略帶來的改善將會越見明顯。路線圖已經確立，也有了整體的時間表。

由於規劃及建屋需時，未來五年內大概 80 000 個公營房屋單位的興建工程經已展開，再進一步增建的空間實在有限，因此，要達到新的十年公營房屋供應目標，便需在其後五年補足，後五年約 200 000 個單位的公營房屋興建量，將是首五年的兩倍半，對我們的挑戰是非常大。主要有五方面：（一）要及時找到足夠的用地；（二）要及時完成必須的規劃及其他程序；（三）要有地區和區議會的支持；（四）建造業界要有足夠人手配合；（五）房委會得到足夠的財政和人手配合。

政府已經啟動物色土地的工作，以配合各項建屋工程如期進行，但在在需要社會整體及地區人士的支持，才能落實目標。政府會盡力將大幅度增建房屋對社區帶來的影響減到最低，並做好交通配套。

## 重建華富邨

主席，我想一提華富邨的重建。今年《施政報告》宣布，政府已決定局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施。這樣做是容許我們重建已超過四十年樓齡的華富邨，並加入其他新公屋項目。房委會會根據重建高樓齡公共租住屋邨優化政策，為重建華富邨作出詳細的評估，待評估完成及獲房委會通過後，才可以公布重建方案及相關細節，包括重建的時間表。

## 分間樓宇單位

在長遠房屋策略公眾諮詢過程當中，公眾是十分關注分間樓宇單位（俗稱「劏房」）的安全及居住條件。不過，與此同時，有不少人士反對引入發牌或業主登記制度。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。考慮到公眾的關注及此建議在政策上的廣泛影響，政府須要作進一步審視，小心權衡利弊以研究建議的可行性。

長策會將於稍後向政府提交長遠房屋策略公眾諮詢報告。經過詳細考慮諮詢報告和其他所得的意見之後，政府會制定長遠房屋策略，於今年內公布；亦會跟進各項建議，制定相關的政策措施。

多謝主席。

完