

運輸及房屋局局長在立法會房屋事務委員會會議開場發言（只有中文）

以下為運輸及房屋局局長張炳良教授今日（一月五日）在立法會房屋事務委員會會議就長遠房屋策略的開場發言全文：

主席：

政府在去年十二月十六日公布新的長遠房屋策略，這是政府自一九九八年以來首份在房屋方面的長遠策略性文件。我們亦同時公布長遠房屋策略截至二〇一四年十二月的最新推行進度，闡述策略下各主要範疇的最新推行情況。兩份文件已在公布當日分發予所有立法會議員。將來，政府會在每年年度終結前發表長遠房屋策略推展的最新報告。

在制定長遠房屋策略的過程中，政府成立並考慮了長遠房屋策略督導委員會（長策會）的建議，並同時參考了在二〇一三年九月至十二月進行三個月公眾諮詢期內蒐集的各界意見、立法會長遠房屋策略小組委員會的意見，以及審計署署長及立法會政府帳目委員會較早前有關編配及運用公屋單位和規劃、建築及重建公屋單位的報告。可以說，新的長遠房屋策略乃社會上廣泛參與下的結晶品。

政府採納長策會的建議，改變房屋政策思維，今後以供應為主導，以期逐步扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面。同時，汲取過往經驗教訓，新長遠房屋策略力求保持靈活變通，每年更新長遠房屋需求推算，按此訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以及時反映實際社會經濟和人口狀況的轉變。

根據最新的房屋需求推算，政府會以 480 000 個單位作為二〇一五至一六至二〇二四至二五年度十年期的總房屋供應目標，當中公私營房屋供應實行「六四之比」，即公營房屋供應目標為 290 000 個單位，包括 200 000 個出租公屋單位及 90 000 個資助出售單位；而私營房屋為 190 000 個單位。政府採取「供應主導」的策略，並在未來十年新增房屋供應中偏重公營房屋，體現了在當前樓價租金高企下，政府決心重建房屋階梯，在房屋供應方面扮演更積極的角色。

長遠房屋策略分三大主線：（一）增建出租公屋，善用現有公屋資源，回應基層市民的住屋需要；（二）加建資助出售單位，促進現有單位的市場流轉，豐富資助自置居所的形式，善用私營機構力量以輔助增加供應，讓更多中低收入家庭實現自置居所的願望；（三）透過持續土地供應及實施需求管理措施以穩定樓市，並在私人住宅物業銷售和租務上促進良好做法。

長遠房屋策略確定了大策略和大框架，它乃起點而非終結，接靚我們會沿此路徑

去構思和推動各項改革。當政府採納一個十年建屋目標時，所需的土地、資金、人力及其他資源尚未全然就緒，乃在所難免。採取供應主導的策略，正是要整合所有的力量和資源去達到供應目標，讓政府有條不紊地協調各方，爭取社會支持，從而解決不同問題和調動有關資源。

在土地供應方面，截至目前為止，假設所有現已覓得的土地能如期推出作建屋之用，可在二〇一五至一六至二〇二四至二五年度興建 254 000 個新公營房屋單位，但未計每年回收的現有出租公屋單位。私營房屋方面，政府會定期賣地；而根據二〇一四年第三季的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量約為 74 000 個單位，是有紀錄以來的新高。在政府覓得的土地當中，有相當部分需要先行改劃才可作房屋發展用途。政府會加倍努力，繼續覓地以期達到十年供應目標。我們亦希望社會在土地開發和改劃上，能持開放態度以整體住屋需要為先，支持政府落實長遠房屋供應目標。

房委會是提供公營房屋單位的主要機構。為確保房委會有足夠的財政能力達成目標，財政司司長已在去年十二月十八日宣布成立「房屋儲備金」，以支持公營房屋發展計劃及相關的基建配套，並初步將二〇一四年政府財政儲備的全部投資收益（約 270 億港元）撥入「房屋儲備金」。這體現了政府對落實公營房屋供應目標的決心和承擔。

除了土地供應和財政資源，我們仍須克服目前建造業承受力的挑戰，解決人手短缺的問題。

在過去公眾討論中，曾經有提出一些措施，包括不同形式的租務管制、租金津貼、立法規管甚至取締劏房等。提出這些建議的出發點，是希望有捷徑能在短期內幫助捱貴租的市民，尤其是居住環境欠佳的住戶。對於目前租金高企，「劏房」蔓延，不少住戶住屋困難，政府當然不能視若無睹。但是，若只看到問題表徵，藥石亂投，並不是辦法。考慮任何紓緩房屋短缺的措施，關鍵在於其「可行性」，即是否真的能幫助我們想幫助的市民，而不會弊大於利或未見其利先蒙其害。政府必須權衡利害。而租管這類措施甚至會導致租盤減少供應、叫租提高，令租戶的處境雪上加霜。

歸根究底，持續具規模地增加房屋供應，方為解決供求嚴重失衡的根本途徑，捨此別無捷徑。

主席，在公布長遠房屋策略後的三個星期以來，我們觀察到社會上普遍認同政府提出的方向和目標，所擔憂的是這些目標能否實現。深層的結構性房屋問題，沒有不須付出代價的解決方法。若我們避免增加已開發地區的發展密度，放棄改

劃，擱置大型的新發展項目、填海和收回土地，就不可能釋出所需土地來達至長遠房屋供應目標。沒有因，哪有果？若社會上繼續糾纏在無休止的爭辯，或是缺乏決心在大量建屋和維持土地原狀不變之間作出取捨，若我們嘗試迴避問題，則就只有注定延續現有的惡性循環，無法走出困局。主席，為了讓年輕一代可以期盼較美好的居住環境，我們在當下必須痛下決心，不再猶豫。

多謝主席。

完

2015年1月5日（星期一）