

(以在會議上發言為準)

立法會房屋事務委員會
2016年2月1日的會議
2016年施政報告及施政綱領
有關房屋事務的措施

開場發言

主席：

今日我向本委員會簡介 2016 年《施政報告》和 2016 年《施政綱領》中與房屋事務有關的措施。

2. 為扭轉房屋供求嚴重失衡及從根本解決問題，現屆政府於 2012 年 9 月成立了長遠房屋策略督導委員會(長策會)，經過深入研究，近兩年的討論，以及公眾諮詢後，長策會在 2014 年初向政府提交報告。參考了這報告，政府於 2014 年底公布《長遠房屋策略》(《長策》)。之後我們一直按照這個長遠策略，致力增加房屋供應。上月，我們向本委員會簡報了《長策》下各主要範疇的最新推行進度，以及 2016-17 至 2025-26 年度十年期共 460 000 個單位的更新總房屋供應目標。在公私營房屋供應維持 60:40

(以在會議上發言為準)

之比下，公營房屋供應目標為 280 000 個單位，包括 200 000 個出租公屋單位及 80 000 個資助出售單位；而私營房屋供應目標則為 180 000 個單位。

3. 回應社會殷切的需求，我們在未來五年會繼續努力推展公營房屋建設計劃。在 2015-16 至 2019-20 年度的五年期內，房委會和香港房屋協會（房協）的公營房屋總產量預計合共約 97 100 個單位，當中包括約 76 700 個公屋單位和約 20 400 個資助出售單位，總量穩步增加，較之前幾個五年期多。舉例來說，2014-15 至 2018-19 年度的五年期預計落成量為 90 300 個單位，2013-14 至 2017-18 年度的五年期預計落成量為 74 500 個單位。

4. 房屋用地供應不足，是我們面對的一個重大挑戰。目前，假設所有已覓得的土地能如期推出作建屋之用，在 2016-17 至 2025-26 年度十年期內應可以興建約 255 000 個公營房屋單位，但仍低於十年供應目標。為達致目標，

(以在會議上發言為準)

政府須繼續多管齊下，增加短、中及長期房屋土地供應，但我們的努力要靠社會的大力支持才可見效。

5. 在落實覓地興建公營房屋的過程中，房委會不時遇到種種困難和阻力。現時大部分的用地並非「熟地」，不少用地需時進行改劃及進行規劃程序，並處理地區上的異議。若項目涉及政府出資的工程，所需的時間則視乎立法會撥款的進程。而且，若用地涉及複雜的地盤狀況或法律問題，則房委會可能無法適時取得土地而影響房屋落成日期。在推展個別項目時，房委會有時碰到一些未能預計的天氣或工程因素致有所延遲。例如，因為建造業人手短缺，2015-16 年度數個項目的建築進度受到影響，包括安達臣道 D 號地盤、沙田第 52 區第三期及第四期，合共約 7 600 個單位的落成日期預料會延遲至 2016-17 年度。

6. 面對各項挑戰，房委會會密切監察建屋工程進度，也希望社會各界在土地開發和改劃上，能持開放態度，以社會的整體長遠住屋需要為先。

7. 覓地建屋需時，加上剛才提及的各種困難和挑戰，以及公屋申請數目不斷增加，難免對公屋平均輪候時間形成壓力。雖然一般申請者的最新平均輪候時間已超過三年，但是我們不主張輕言放棄這個平均輪候時間目標，不過也十分明白輪候的市民等待編配公屋的焦急心情。房委會將設法提升有關資訊的透明度，可是歸根究底，這是一個供應追不上需求的問題。

8. 《長策》另一個策略方向，是提供更多資助出售單位，讓更多中低收入家庭實現自置居所的願望，也讓經濟條件有所改善的公屋租戶有機會自置居所，從而騰出公屋資源予輪候公屋人士。繼2014年底出售首批新建居屋，房委會和房協將於今年2月底分別預售第二批約2 700個新建居屋單位和約1 000個資助出售單位，合共約3 700個單位。而到明年（2017年），房委會和房協會再分別預售約2 000個和600個單位，合共約2 600個單位。

9. 行政長官在去年《施政報告》中建議房委會透過先導計劃，選擇合適的興建中公屋項目出售給綠表人士。就此，房委會已通過選取位於新蒲崗的公屋發展項目以推行「綠表置居先導計劃」，提供約 860 個單位，預計於今年下半年預售。

10. 私人樓市方面，供應正穩步增多。根據 2015 年 12 月的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量約為 87 000 個單位，是自 2004 年 9 月起按季公布供應量的新高。雖然近月私人物業價格和租金有明顯下調的跡象，但本地的房屋供求仍處於失衡，樓價與市民的負擔能力仍然脫節。因此，現階段政府無意撤銷需求管理措施。我們會保持警覺和以審慎的態度，繼續密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢。

11. 主席，房委會致力以可持續發展的模式發展公營

(以在會議上發言為準)

房屋，在設計和設備上實施各項環保措施，節水節能。除盡力提供休憩用地及提升綠化率外，同時採取因地制宜的模式，善用自然資源，為每個公營房屋發展項目定出最佳的佈局，以讓公屋居民享受到更多的天然通風及採光。

12. 配合政府「居家安老」的政策，新建的公屋已全面引進「通用設計」，即使住戶年老或行動不便時，仍可在原有單位繼續安居。至於居住在舊式公屋的年老租戶，房委會亦會因應他們的需要改裝單位設施。在目前較多長者的約 100 個屋邨內，我們將會增加長者康樂設施，或按需要改動公共空間用途或設計等。

13. 最後，自去年一些公共屋邨的食水樣本被驗出含鉛量超出世界衛生組織的暫定準則值（即所謂「超標」）以來，我們一直非常重視善後工作。去年 11 月我們已向本委員會匯報，食水含鉛超標事件影響房委會批出公營房屋合約的進度，個別項目的落成日期將會延遲約一至兩個

(以在會議上發言為準)

月。由於事件仍在發展中，有可能會對公營房屋的興建工程有進一步影響，我們會密切監察最新情況。

14. 房委會將落實其「公屋食水質量控制問題檢討委員會」的建議，提升對水質風險的管理，並繼續切實執行水務總監的各項要求，及因應未來獨立調查委員會的建議，作出改善。稍後，我們在下一個討論事項會向委員匯報房委會「公屋食水質量控制問題檢討委員會」最終報告的結果。

15. 多謝主席。