

二零零零年三月二十三日星期四  
財務委員會特別會議  
房屋局局長黃星華太平紳士發言備要

---

出席成員

首先介紹出席的幾位同事：

房屋署署長	苗學禮先生
地政總署署長	布培先生
規劃署署長	馮志強先生
差餉物業估價署副署長	黃振韶先生

房屋開支

(A) 公共開支總額(經常開支 + 非經常開支)

- 二零零零至零一年度房屋方面的公共開支總額佔公共開支總額的 **15.1%**。

(B) 經常公共開支

二零零零至零一年度房屋方面的經常公共開支：

- 佔經常公共開支總額的 **6.1%**。
- **128 億 4 千 5 百萬元**，與一九九九至二零零零年度(128 億 8 千 5 百萬元)比較，減少 **4 千萬元**，減幅為 **0.3%**。
- 上述開支房屋委員會佔 **94.7%**，政府部門佔 **5.3%**。

- **政府部門**

- ◇ **經常開支**將由一九九九至二零零零年度的 6 億 7 千 5 百萬元增至二零零零至零一年度的 6 億 7 千 7 百萬元，增加 2 百萬元，增幅為 0.3%。

(C) **非經常公共開支**

二零零零至零一年度房屋方面的非經常公共開支：

- 佔非經常公共開支總額的 **39.1%**。
- **305 億 5 千萬元**，與一九九九至二零零零年度 (341 億 4 千 5 百萬元)比較，減少 **35 億 9 千 5 百萬元**，減幅為 **10.5%**。
- 在這方面的開支，**房屋委員會佔 87.3%**，**政府部門佔 12.7%**。
- **政府部門**
  - ◇ 佔房屋方面的非經常公共開支總額的 **12.7%**。
  - ◇ 政府部門的非經常開支將由一九九九至二零零零年度的 45 億元減至二零零零至零一年度的 **38 億 9 千 3 百萬元**，減少 **6 億 7 百萬元**，減幅為 **13.5%**(實質減少 13.6%)，主要原因是二零零零至零一年度首次置業貸款計劃所需的現金流量減少。

## 房屋政策發展

- 房地產市場
- 房屋用地供應
- 提供房屋資助的方法
- 租住公屋的輪候時間
- 鼓勵市民自置居所

### (A) 房地產市場

- 一九九九年的房地產市場**普遍平穩**。
- 一九九九年，樓價於**窄幅上落**。現時樓價較一九九八年十月樓市低谷時上升了大約**11%**。
- 一九九九年住宅物業的交投量(**77 000 宗**)下降**10%**。一手市場交易約佔整體交易的**24%**。
- **現時市場大致是用家帶動**：在一九九九年處理的**新按揭貸款**，大約**99.4%**都是批予**業主自住的物業**。
- 在置業方面，市民的負擔能力於過去十二年(自一九八八年以來)提升至最高水平。
- 一九九九年並無顯著的炒賣活動。
- 我們希望房地產市場繼續平穩發展。

### (B) 房屋用地供應

- 穩定地供應足夠的建屋用地。

- 在二零零零/零一至二零零四/零五年度的五年期間，政府將提供足夠土地，以供發展公營及私營房屋：
  - ◇ 公營房屋：168 公頃土地，可供興建 137 000 個單位。
  - ◇ 私營房屋：多至 420 公頃土地，可供興建 185 000 個單位。
- 這些數字並不包括：
  - ◇ 房屋委員會及房屋協會重建計劃的建屋量。
  - ◇ 私人機構透過契約修訂、換地及重新發展無限制批約所提供的建屋量。
  - ◇ 私營房屋每年的實際建屋量，須視乎私人發展商的商業考慮而定。

### (C) 提供房屋資助的方法

- 在一九九九年十月，我們決定略為修訂現時提供資助房屋的方式，由以往直接興建大量公營房屋單位的做法，轉而以貸款代替興建部分資助自置居所單位。二零零零年一月，房屋委員會亦同意採納新政策措施的細節。
  - ◇ 由二零零三至零四年度起計的四年期間，每年減少資助自置居所單位的興建量，減幅分別為 4 000、5 000、6 000 及 6 000 個單位。減建量會每年加以檢討，而計劃則會按年向前推展。
  - ◇ 房屋委員會將提供額外貸款，以替代所減少的公營房屋興建量。

◇ 政府會把更多土地售予私人機構，藉以：

- 滿足市民對私營房屋的額外需求。
- 維持房地產市場平穩發展。

**(D) 租住公屋的輪候時間**

- 隨着土地供應維持穩定，加上我們非常重視公營房屋及基礎設施的發展工作，我們將按照既定目標，提供足夠單位，在二零零一年年底前，將租住公屋的平均輪候時間縮短至五年，在二零零三年年底前縮短至四年，並在二零零五年年底前縮短至三年。

**(E) 鼓勵市民自置居所**

- 提供出售的資助自置居所單位。
- 租者置其屋計劃。
- 可租可買計劃。
- 第二市場計劃(居者有其屋及私人機構參建居屋單位)。
- 貸款及重建置業計劃，幫助市民在私人樓宇市場置業：

◇ 自置居所貸款計劃。

◇ 首次置業貸款計劃。

◇ 重建置業計劃。

## 總結

- 我和我的同事樂意回答各位議員的問題。

政府總部

房屋局

二零零零年三月廿三日

*L:\HOME\RMU\00BUDGET\SP\_NOTE\NOTE-C.DOC*