

立法會房屋事務委員會資料文件

房屋政策的制定

目的

本文件旨在告知議員，有關房屋政策的制定事宜。

政策的制定

2. 房屋局負責制定和統籌房屋政策，並且監察房屋政策的實施。就房屋局的六個主要工作範疇，請議員參閱附件 A。

3. 房屋委員會是根據《房屋條例》（第 283 章）於一九七三年成立的法定機構。作為推行全港公營房屋計劃的主要機構，房屋委員會配合政府的整體策略和規劃，制定和推行有關公營房屋的政策和計劃。就房屋委員會現時所推行的主要公營房屋計劃，請議員參閱附件 B。

4. 房屋協會是一個獨立的非牟利機構，在一九五一年根據《香港房屋協會法團條例》（第 1059 章）而成立為法團，目的是為市民提供能力可以負擔的優質居所。就房屋協會現時所推行的主要公營房屋計劃，請議員參閱附件 C。

5. 在制定房屋政策和措施時，政府會考慮社會各界的意見。

長遠房屋策略

6. 政府有明確清晰的房屋政策目標。房屋局廣徵民意後，在一九九八年二月發表香港長遠房屋策略白皮書（簡稱「白皮書」）。我們一直致力落實白皮書所載列的目標，就是幫助所有家庭獲得合適和能力可以負擔的住屋，以及鼓勵市民自置居所。事實上，我們已經完成了白皮書裡的所有具體措施，同時因應近期的發展，推行了一些新的措施。經過三年努力，工作已見成果。舉例來說，我們現在以更公平合理的方法分配公屋資源；我們縮短了租住公屋的輪候時間；我們容許接受資助自置居所的人士有更多選擇；我們為消費者在物業交投方面提供更多保障；我們採用了更透明的批地制度。

7. 雖然長遠房屋策略已經提供了明確的藍圖以滿足市民對公營和私營房屋的需要，但是，（正如白皮書所述）個別目標和假設情況或會隨着時間而轉變。因此，儘管我們有清晰的整體策略，但是在進行長遠規劃時，我們仍須因時制宜，致力解決在期間所遇到的任何短期問題。

建屋量

8. 在一九九七/九八年所發生的亞洲金融風暴，令到香港的經濟情況逆轉，亦同時令到物業價格在短期內大幅下跌。由於經濟環境出現這些轉變，行政長官在一九九八年的施政報告中指出，私人機構每年興建的單位數量將取決於市場需求和商業因素。至於公營房屋方面，政府仍會繼續為未能在公開市場找到能力可以負擔的合適居所的人士提供住屋。在二零零零年年初，我們與房屋委員會達成協議，在提供住屋協助方面更加靈活和有彈性。我們在二零零三/零四年度

至二零零六/零七年度，將會以貸款方式取代 21,000 個資助自置居所單位。因此，正如我們在二零零零年的房屋政策施政方針小冊子中指出，我們現時的承諾，是為有需要的家庭每年提供 50 000 個房屋資助機會，包括租住公屋、資助自置居所單位和協助在私人物業市場置業的自置居所貸款等。

9. 二零零零年房屋政策施政方針小冊子裡提及，在二零零零／零一至二零零七／零八年度的八年內，預計若充份運用現時由房屋局所監察的用地的話，將可以興建 730 000 個單位。不過，政府沒有可供八年之用的已平整的土地庫。這個數字只是指長遠土地平整計劃而言，目的是在有需要時提供充足的土地供應作房屋用途。這個數字並不是建屋目標。市場力量和私人發展商的決定，將仍然主導在某一年度售賣或購入的土地數量，以及要興建的單位數目。至於在某個年度內購買的住宅單位數目的多寡，則仍然是個別家庭的決定。

居者有其屋銷售計劃

10. 政府和房屋委員會的政策是，居者有其屋(居屋)計劃應該協助那些假如沒有資助，便無法在私人物業市場購買有獨立設備並且較為理想的單位的家庭。房屋委員會一直在建屋量高的年份，分段推出單位發售，以及調較出售單位和租住單位的比例。財政司司長最近表示，由現在至二零零三/零四年度，居屋計劃實際出售的新單位數目，每年將不會超逾 20 000

個；這是與房屋委員會最新的建屋數量預測一致的⁽¹⁾。

訊息的發放和意見的徵詢

11. 政府須向社會人士發出清楚的訊息，包括我們對長遠房屋用地及有關基本設施的供應所作出的承諾。政府將繼續透過每年的施政報告，公布各項關乎房屋的建議和措施，以及報告有關進展。

12. 同樣重要的是，政府須在制定政策和措施時，了解和徵詢社會各界的意見。在這方面，我們將繼續與房屋委員會/房屋署和房屋協會跟立法會議員討論有關房屋的重要事宜⁽²⁾。同時，我們將繼續與其他組織和人士保持聯系，其中包括相關的公營機構、專業團體、區議會、房屋關注團體、學者/評論員和地產商等等。

政府總部
房屋局
二零零一年一月

⁽¹⁾ 財政司司長是房屋用地供應督導委員會主席。二零零零年十一月二十三日，他在康戈迪亞大學香港育才基金籌款晚宴上，就房屋政策發表演說。

⁽²⁾ 在二零零零年，房屋局局長於立法會會議上回答共四十八條議員的提問。同時，政府代表亦出席共三十四次房屋事務委員會、小組委員會和個案會議，跟議員交換意見。

房屋局

主要工作範疇*

- (1) 評估房屋需求。
- (2) 監察房屋用地和有關基礎設施的供應，並持續推行建屋計劃。
- (3) 創造合適的環境，使私人機構可以在滿足房屋需求方面，發揮最大的作用。
- (4) 制定政策，實施各項資助自置居所計劃及貸款計劃。
- (5) 制定政策，為無法負擔其他類別房屋的人士提供租金合理的公營房屋。
- (6) 制定政策，解決有特別需要人士的住屋需求。

* 亦載於二零零零年房屋局施政方針小冊子

附件B

由房屋委員會所推行的主要公營房屋計劃

租住公屋

中轉房屋

居者有其屋計劃

私人機構參建居屋計劃

重建置業計劃

租者置其屋計劃

可租可買計劃

自置居所貸款計劃

附件C

由房屋協會所推行的主要公營房屋計劃

租住公屋

住宅發售計劃

夾心階層住屋主體計劃

夾心階層住屋貸款計劃

首次置業貸款計劃