

立法會房屋事務委員會及 規劃地政及工程事務委員會

二零零六至零七年施政綱領 有關房屋及規劃地政局的措施

引言

在剛公布的二零零六至零七年施政綱領中，香港特別行政區政府臚列了由二零零六年七月至二零零七年六月內行政長官將推行的新措施和持續推行的措施。本文件旨在為房屋及規劃地政局在二零零六至零七年的施政綱領中提出的一些措施，作出詳細的解釋。

二零零六至零七年施政綱領 — 新措施

建設公義仁愛的社會

制訂釐定公共租住房屋租金的新機制。(新措施)

2. 房屋委員會剛就公屋租金政策檢討進行了三個月的公眾諮詢。在諮詢期間，社會各界進行了熱烈的討論。我們收到超過 400 份書面意見，亦出席了超過 100 次與諮詢有關的論壇和會議。

3. 公屋租金政策檢討所涵括的範疇十分廣泛。其中最重要的一項改革建議，是建立一套切實可行，並符合公屋居民負擔能力的「可加可減」租金調整機制，令房屋委員會可因應居民及整體社會的實際情況及需要，適時地調整公屋租金。

4. 諮詢的結果顯示，公眾普遍支持以清晰、客觀的指標建立一套新的租金調整機制，不少意見亦傾向採納與入息相關的指數，認為居民入息與租金負擔能力之間有比較密切的關係。房屋委員會轄下的專責小組委員會正詳細分析這些意見，除了如何確立一套「可加可減」租金調整機制外，我們亦會一併研究如何將現時公屋租金調整至一個合適並為廣大市民所接受的水平，令新調整機制可以在一個新的租金起步點上有效及公平地運作。我們

預期專責小組委員會會於本年稍後時間向房屋委員會提交報告和建議。

5. 此外，現行《房屋條例》要求房屋委員會作出加租決定後，租金與入息比例中位數不能超逾 10%，令公屋租金不能按居民及社會的實際需要向上或向下調整。要建立一套真正具彈性又持續可行的租金調整機制，我們必須對現行《房屋條例》作出適當修訂。我們希望於二零零七年第一季向立法會提交修訂《房屋條例》草案，務求儘快落實新的租金調整機制。

有利環保的發展

就有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃展開法例的草擬工作，以規定私人樓宇業主定期檢查樓宇和窗戶，以及進行所需的維修工程，防止樓宇日久失修，並推出配套支援措施。（新措施）

6. 為落實樓宇失修問題的長遠解決方案，我們前後進行了兩個階段的公眾諮詢，就擬議實施強制驗樓計劃及加強窗戶安全措施，徵求社會各界人士的意見。我們很感謝市民就諮詢文件中的建議積極提出意見。

7. 諮詢的結果再次肯定市民大眾認同要徹底解決樓宇老化失修問題及確保樓宇安全，推行強制驗樓計劃是切實有效的方法。在我們提出加強窗戶安全的各項建議措施中，公眾贊成推行強制及定期驗窗計劃。因應收集到的公眾意見，我們完善了這兩項計劃的執行細則。此外，我們很高興獲得香港房屋協會（房協）的支持，同意由推行「樓宇管理維修綜合計劃」累積的成功經驗，加強為有需要的業主提供財務和技術的支援及協助，以配合推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

8. 我們會公佈第二階段公眾諮詢的結果並會詳細解釋政府下一步的工作。在公眾強烈支持的基礎上，我們會著手籌備相關法例，以期盡快落實有關計劃。

振興經濟

與深圳市政府就興建東部通道(蓮塘/香園圍口岸)進行聯合研究，確立興建東部通道的需求、功能和效益，並會同步在香港境內展開內部研究，致力在二零零八年年初，完成關於發展東部通道所需的評估及規劃研究。(新措施)

9. 為加強港深兩地的聯繫，及配合兩地經濟運輸的發展，我們與深圳市政府會一同研究在蓮塘／香園圍增設一條通道。就此成立的聯合研究小組現已展開工作，以確立東部通道的需要及通道的功能和好處。整項研究預期於二零零七年第三季完成。我們並會同步開展內部規劃研究，就增建該管制站的相關規劃、環境及工程事宜進行研究，包括在香港境內連接道路和土地需求。我們的目標是在二零零八年年初完成該規劃研究。

有效管治

為縮減邊境禁區的覆蓋範圍，推行所需立法和行政措施，以及探討被剔出禁區土地的可能用途。(新措施)

10. 政府已經公布，新界北部與深圳接壤的邊境禁區範圍，將由原來的2800公頃大幅削減至約800公頃。我們已經就釋出的土地進行規劃研究，以釐訂土地未來的用途，明年底前可望將初步建議作公開諮詢。

二零零六至零七年施政綱領 — 持續推行的措施

有利環保的發展

完成制訂小型工程監管制度的建議，簡化處理該等工程的法定程序，以改善有關樓宇規管和樓宇安全的法律架構。我們會建議修訂《建築物條例》以實施小型工程監管制度。(持續推行的措施)

11. 我們在二零零三年四月向立法會提交了《2003年建築物(修訂)條例草案》，條例草案的內容包括小型工程監管制度的建議。該建議旨在簡化進行小規模建築工程的法例規定和所需程序。這類工程包括安裝冷氣機支架、豎設廣告招牌、以及維修窗戶和排水管道。經法案委員會同意後，該建議於二零零四年七月從條例草案中剔除，以便當局更全面諮詢業界。我們隨後成立了工作小組，成員包括來自專業學會、香港建造商會和小型工程關注小組的代表，負責進一步研究如何具體落實此計劃。諮詢的工作已大致完成。我們現正就建議細則定稿，並計劃在二零零六至零七立法年度向立法會提交《建築物(修訂)條例草案》。

繼續與香港房屋協會及市區重建局緊密合作，協助舊樓業主妥善管理及維修樓宇。此外，繼續通過公眾教育、宣傳及專業團體的參與，加強私人樓宇的管理及維修工作。(持續推行的措施)

12. 政府會繼續與房協和市區重建局(市建局)合作，協助業主履行其妥善管理和保養樓宇的責任。房協自二零零五年二月推出「樓宇管理維修綜合計劃」以來，已為約1400幢樓宇提供財務和技術的協助。而市建局的樓宇復修計劃，至今已協助超過250幢樓宇。

13. 與此同時，屋宇署和民政事務總署會繼續努力，推廣妥善管理及維修樓宇。屋宇署會透過「樓宇維修統籌計劃」及其他推廣樓宇安全的工作，促請大廈業主進行適時的樓宇保養和維修。屋宇署一直與房協聯手推行署方的樓宇安全改善計劃，該署主要就法定維修令和清拆令採取執法行動，而房協則透過提供技術支援和鼓勵措施，協助業主進行樓宇改善工程。在兩個機構的共同努力和屋宇署加強其執法行動之下，已促使本港更多樓宇的狀況得以改善。

14. 除了促進妥善樓宇管理和維修外，政府亦致力更新舊區。市建局已於過去五年持續推展一個包含拆卸重建、樓宇復修、保存有價值建築物及活化社區的市區更新計劃，涵蓋約六百幢樓宇。

15. 為進一步促進私營機構參與市區更新工作，我們建議根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，指明三種地段類別可

採用該地段的不少於 80%不分割份數作為較低的強制售賣土地的申請門檻。我們就有關建議在今年進行了公眾諮詢。我們現正分析收集到的意見，以訂定未來路向。倘若諮詢結果顯示有關建議普遍獲公眾接納，我們計劃在 2006/07 立法年度向立法會提交有關附屬法例。

發展一套以效能為準的規管制度，以促進現代和創新的樓宇設計。(持續推行的措施)

16. 現行的建築物規管制度大部分都是以規範性標準的形式訂立。為配合國際趨勢和促進現代化和創新的樓宇設計，我們著手把一些規範性標準轉為以效能為準則的規定。

17. 我們正檢討與排水系統、照明與通風，以及樓宇建造和消防安全規格相關的規管制度，並已頒布作業備考，在照明與通風方面，載列以效能為準則的規定，以提供規範性標準以外的另一套機制。我們會評估作業備考的效用，並繼續就建議諮詢業界。我們會研究有關建築物設計標準其他範疇，並檢討是否需要頒布其他作業備考和如何能有效地設立有關的規管制度。

根據《香港2030：規劃遠景與策略》，制訂一套土地用途、運輸及環境策略，作為香港長遠發展的指引。(持續推行的措施)

18. 香港 2030 研究旨在為本港的長遠發展提供規劃綱領，現已接近完成，目前的工作是改良較佳發展方案，以及就較佳方案完成各項技術評估，其中包括策略性環境評估。有關研究將會訂定規劃策略，務求香港日後的發展具備最高的可持續性，並確保現今及未來世代的社會、經濟及環境需要均衡配合。

確保在規劃和制訂土地用途時，融合公眾參與，貫徹我們保護維多利亞港，以及美化維港，供市民及遊客享用的目標。除了中環、灣仔北及啟德外，政府不會再在維港內進行填海工程。我們會以這個施政方針作為前提，制訂有關的規劃圖則。(持續推行的措施)

19. 在規劃和制訂有關維多利亞港兩岸的土地用途時，我們會繼續確保以保護、保存和優化維港為目標。我們承諾除了現時的中環填海計劃第三期工程、灣仔發展計劃第二期及啟德發展計劃外，日後不會再在維港範圍內填海。我們會根據這個政策制訂有關的規劃圖則。

20. 我們會繼續與共建維港委員會衷誠合作，將維港海濱提升為朝氣蓬勃、富吸引力和容易到達的地方，供市民和遊客享用。委員會會已更新了「海港規劃原則」，為所有相關的個別人士和機構在規劃、發展和管理維港和海旁地區的工作提供指引。我們亦就「啟德規劃檢討」和「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究」繼續邀請公眾參與及聽取他們對擬議海濱發展的意見。我們即將開展中區海旁的城市設計研究和紅磡地區檢討。我們會在今年稍後邀請公眾參與這兩個研究。

就小型屋宇政策檢討諮詢各持分者，以期擬訂初步建議作更深入討論，並落實一套加快處理小型屋宇申請的精簡程序。（持續推行的措施）

21. 地政總署已實施一套精簡程序去加快處理小型屋宇申請。在新程序下，所有申請會分為簡單與複雜個案兩大類，並根據清楚的程序處理。地政總處的目標是每年處理不少於 2 300 宗小型屋宇申請，而所有新的申請，獲開始處理的時間不超過一年。

建設公義仁愛的社會

繼「預售樓宇同意書制度」檢討完成後，現正落實有關改善措施。（持續推行的措施）

22. 我們於二零零三年完成了預售樓宇同意書制度的全面檢討，以協助房地產市場健康運作。地政總署已經制定多項新的改進措施，包括要求發展商提供更多資料、必須事先得到署方同意才可更換律師、及必須先得到提供按揭的銀行及律師行的同意才可調用售樓的款項等。假如有關工程會有延誤，發展商有責任通知買家。地政總署已推行了所有的改進措施，令預售樓宇同意書制度的運作更加順暢。

以平均大約三年的輪候時間為目標，繼續為有需要的家庭提供公共租住房屋。(持續推行的措施)

23. 政府的公營房屋政策，是集中資源為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供出租公屋單位，並以維持平均輪候時間於約三年為目標，籌劃公屋建屋計劃。現時，公屋輪候冊上約有 10 萬 5 千申請人，平均輪候時間約為兩年。政府會繼續確保房屋委員會有充足及穩定的公屋土地供應，以滿足社會對公屋的需求。

確保有效和合理地運用房屋資源，令公營房屋計劃持續發展。(持續推行的措施)

24. 隨着領匯房地產投資信托基金於二零零五年十一月成功上市，房屋委員會的中短期財政狀況已較前穩健。房屋委員會會繼續秉承審慎理財的方針，促進公營房屋計劃的持續發展。我們會致力打擊濫用公屋情況，以確保寶貴的公屋資源用得其所；此外，我們現正積極研究措施，縮短公屋空置期，包括改建出租率偏低的長者住屋為一般公屋單位出租，和推行「特快翻新工程計劃」，加快公屋編配過程。

25. 在發展公屋方面，我們本着「以人為本，節能省地」的原則，嚴格控制成本，採取環保設計，為市民提供實而不華的居住環境。而在屋邨管理方面，去年，房屋委員會在善用公帑的基礎上，推出了多項改善服務的措施，為有特別需要的公屋居民提供支援，當中包括投放一億一千萬元新增及改善支援視障居民的設施及關顧服務，以及自今年三月起放寬「租金援助計劃」，進一步為低收入公屋住戶提供支援，改善他們的生活水平。未來五年，房屋委員會更會動用 63 億元推行「全方位維修計劃」，為全港公屋單位進行勘察及維修，令居民安居。我們亦會研究如何加強現有措施，以鼓勵父母和子女同住。我們期望，公營房屋計劃可以為居民締造和諧的社區及互相關顧的家庭生活。

振興經濟

確保房屋委員會於二零零七年起有秩序地處理剩餘居屋單位的計劃順利推行。(持續推行的措施)

26. 房屋委員會現時持有約 16 600 個未售出及回購的「居者有其屋計劃」(下稱“居屋”)單位，並已決定在二零零七年開始有秩序地分批出售予綠表及白表申請者。房屋委員會已制定銷售安排及時間表，初步計劃會由二零零七年開始每年分兩期、每期推售二至三千個單位。現時我們正積極為明年第一期的銷售計劃展開前期工作，擬訂具體出售細節；與此同時，我們會密切監察物業市場的情況，以便市場如果出現不能預期的變化時，可適時採取相應措施。

進一步完善《土地業權條例》。我們會建議修訂法例及有關規例，為有效實施新業權註冊制度作好準備。(持續推行的措施)

27. 立法會於二零零四年七月七日通過《土地業權條例》(條例)。該條例的目的是引進土地業權註冊制度以取代現行的契約註冊制度。新制度將會加強保障物業權益及簡化物業轉易程序。

28. 我們正在跟進於審議法案時確認為有待解決的事項，並處理有關問題所衍生的大量工作，以提出完善《土地業權條例》的修訂建議。我們現時正就修訂法案部分草稿徵詢有關持分者的意見。待徵詢後我們會儘快向立法會提交《土地業權(修訂)條例草案》及有關規例。

繼續協調鐵路沿線物業發展項目的推出時間表，確保不會對房地產市場帶來衝擊。(持續推行的措施)

29. 由二零零五至二零一六年，鐵路沿線的物業發展項目將會有秩序地分期推出市場。為了提供房地產市場一個健康的發展空間，我們會透過現有機制與兩間鐵路公司保持緊密聯繫，繼續協調鐵路沿線物業發展項目的推售時間表。

房地產市場

30. 除了以上措施，政府亦關注房地產市場的運作及發展。房屋政策在二零零二年重新定位，過去四年，政府貫徹落實了減少干預樓市的政策方針。樓市在自由及具透明度的營商環境下，持續平穩發展，二零零三年至二零零五年，本港整體私人住宅價格回升接近百分之四十¹，而踏入二零零六年，樓價轉變幅度漸趨穩定，今年九月底整體私人住宅價格較去年同期輕微回落約百分之二。本年度第二季尾的負資產個案數目，亦大幅降至少於八千八百宗，遠低於二零零三年中高峰期的十萬多宗。整體供應亦趨穩定，新樓落成量由二零零二年的三萬多個單位回落至去年約一萬七千多個，比較去年全年約一萬六千宗的一手樓成交，供求大致相若，可見市場基本上已回復供求平衡。

31. 除了致力維持房地產市場的自由運作外，政府亦十分重視對置業人士的保障。因此，政府一直與香港地產建設商會（下稱「商會」）、消費者委員會（下稱「消委會」）及地產代理監管局（下稱「地監局」）緊密聯繫，攜手監察發展商銷售未建成住宅單位的安排，並尋求進一步完善機制的空間。就此，多方面的改善措施已在過去一年內先後落實執行。在改善商會給發展商的指引方面，商會已對公眾提出的關注作出積極的回應，並已加強指引的內容，包括要求發展商：如有新生效的物業管理規則，則要將該等規則的副本放置於售樓處內供準買家查閱；統一「賣出單位」的定義，令市民能夠掌握更清晰的銷售數字；以及在進行優先認購前發放涵蓋一定數量的單位的價單，並將加推單位的價單張貼在售樓處。在加強消費者教育方面，消委會及地監局已於本年六月印製「買家須知」，提醒置業人士在購買一手住宅單位時需要留意的事項。在監管地產代理方面，地監局已加強執法，並採取措施提升地產代理的質素。上述三管齊下的方法，令置業人士得到更大的保障。

32. 此外，政府會繼續定期公布一手私人住宅供應的數字，以提高市場資訊的透明度，讓市民了解房屋供應的最新情況，同時讓業界可以掌握較全面的市場數據，因應社會環境和需求策劃房地產發展項目。

¹ 根據差餉物業估價署整體私人住宅價格指數的資料。

房屋及規劃地政局
二零零六年十月