

二零零九年十月二十三日
立法會房屋事務委員會特別會議
運輸及房屋局局長發言稿

主席：

我很高興來到房屋事務委員會，向各委員介紹施政報告及施政綱領中與房屋有關的政策及措施，並與大家交流意見。

2. 配合政府建設優質生活環境的目標，房屋委員會(房委會)正計劃在來年在所有規劃和設計階段的新公屋發展項目，採納百分之二十或以上的綠化率，有助紓緩都市熱島效應和提升環保效益。房委會也會建立新的「組合式單位設計」，以提高房屋整體設計和建造質素。

3. 房委會亦會繼續落實上年施政綱領中有關加裝升降機及自動扶梯等各項工程，並研發了新的「預製鋼材升降機塔建造法」，縮短加裝升降機的時間，減低對居民的滋擾。

4. 除了硬件設施方面，房委會也透過其他措施，以達致政府關懷社會的施政目標。有鑑於非政府機構具有深厚的地區基礎和豐富的社會服務經驗，熟悉地區情況，房委會決定在來年透過多項優化安排，邀請非政府機構伙拍屋邨管理諮詢委員會舉辦活動，讓服務可以更規範化及更有效地進行。

5. 房委會一直致力為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭解決住屋問題，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屋。截至 2009 年 8 月底，一般申請者輪候公屋的平均時間為 1.9 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.2 年。政府亦會繼續確保提供足夠土地，讓房委會持續推行公屋計劃。至於公屋租金方面，隨著《二零零七年房屋（修訂）條例》（條例）於 2008 年 1 月 1 日起實施，房委會引進了以收入為基礎、更能反映租戶負擔能力的新公屋租金調整機制。我們正按條例收集在新公屋租金調整機制下首次公屋租金檢討所需的收入數據；而政府統計處處長會以獨立身份計算有關收入指數。首次的租金檢討預計大約於 2010 年年中完成。屆時我們將向房委會、立法會房屋事務委員會及公眾交待檢討結果。

6. 房委會將於 2009 年 10 月底推售第五期合共 1 392 個的剩餘「居者有其屋計劃」(居屋)單位，並計劃在推出第五期後，把尚餘約 4 000 個剩餘居屋單位，由 2010 年起有秩序地推出。房委會會參考第五期的銷售結果，並考慮當時的市場情況，制定銷售計劃。

7. 我們明白到近期整體樓價飆升，以及豪宅單位的價格屢創新高，令市民大眾關注到樓宇供應以及樓市泡沫等問題。

8. 事實上，行政長官在剛發表的施政報告中已提出相同的關注，並承諾會密切監察樓市情況。財政司司長已開始了有關工作，發展局局長前兩天亦曾經在有關的立法會事務委員會會議上，向議員交待優化土地供應制度的問題。

9. 在監察市場數據方面，有幾個指標是需要參考的，以下我逐一說明。

10. 第一，現時樓價的整體水平。2009年9月的整體私人住宅售價指數，已回到2008年中的水平，這是經過金融海嘯引致售價下滑後的回升。

11. 第二，現時按揭供款與家庭入息比例。按一個實用面積45平方米單位來計算，比例約為34%，仍屬比較合理的水平。

12. 第三，市場上仍有不少中低價住宅單位供應。在一手私人住宅市場方面，仍然有一定的供應。據我們現時所掌握的最新資料估計，未來數年將有約52 000個一手私人住宅單位供應，當中約33 000個屬實用面積70平方米以下的中小型單位。目前全港亦有超過30萬個居屋單位，其中包括6萬多個已補價及25萬多個未補價的單位，分別可在公開市場以及居屋第二市場買賣。這些居屋單位分布於全港不同地區，約百分之75位於市區及擴展市區。以現時價值估算，價格低於2百萬元的單位約有百分之68，即約22萬個單位，當中包括約5萬個已補價的單位。這些居屋單位是龐大的中、低價房屋潛在資源，可供有置業需要的人士購買。我們歡迎議員就如何能進一步活化居屋市場向我們提供意見。

13. 第四，住宅市場成交平穩。過去數年，居屋單位在公開市場及居屋第二市場平均每年分別有約 6 000 及 2 000 宗成交。至於私人住宅物業市場，2009 年首三季就有約 40 900（4 萬零 9 百）宗成交價在 200 萬元以下的物業成交。事實上，當私人住宅物業的售價在 2009 年持續上升時，成交價在 200 萬元以下的物業成交宗數，在這期間有增加，2009 年第一季度為 8 900 宗，2009 年第二季為 16 300 宗，第三季為 15 700 宗。

14. 在未來數月，政府會繼續密切監察房地產市場的發展及變化，以及私人住宅物業的供求情況。在有需要時，政府會推出及時的措施，確保住宅物業市場的穩定以及保障消費者利益。

15. 最近我們聽到很多要求復建居屋的聲音，要求的原因主要可分兩點，其一是遏抑私人住宅物業的價格，其二是提供購買機會，即所謂的「上車盤」。

16. 我必須指出，私人住宅物業及居屋是兩個十分不同的市場，以興建居屋作為干預手段去遏抑私人住宅物業的價格並非我們的政策，樓價應該由市場力量，根據供應和需求來調節。政府政策是要解決市民住屋需要，運輸及房屋局的任務，是優先處理那些不能負擔私人房屋租金的市民的住屋問題。

17. 最後，我想談談住宅物業的銷售手法。為提高一手樓花銷售安排的透明度，我們透過香港地產建設商會的指引，要求發展商於樓宇開售前，必須先向公眾提供價單及售樓說明書，透過地政總署的「預售樓花同意方案」，規定發展商須在售樓說明書內提供指定的物業資料，包括單位的各類面積、物業位置圖、相關的分區大綱圖，以及相關公共空間或設施的詳情等。

18. 為加強這些資料的準確性和透明度，香港地產建設商會最近同意我們進一步的要求，不可在售樓說明書載列純屬宣傳性質的資料或圖片，而且物業位置圖及分區計劃大綱圖必須符合指定的基本尺寸，及必須提供更全面的鄰近社區及公共設施的位置資料等。商會已就此在本月初向其會員發出了新指引，下月（十一月）正式推行。

19. 來年，我們會繼續聽取議員及廣大市民對房屋政策的意見。多謝主席。

[完]