

立法會房屋事務委員會

房屋議題

目的

本文件列出社會普遍關注的房屋議題以及現屆政府在房屋方面的主要工作方針。

2. 安居樂業是市民的心願，房屋是當前香港社會最關切的民生問題。現屆政府已將房屋列為我們的重點工作之一。我們留意到，現時有多項房屋議題是當前社會普遍關注，並需要我們認真切實地去處理。

公屋供求

3. 近年來，公屋的申請數字持續上升，引起社會人士的廣泛關注。此外，輪候冊申請者的結構亦有所改變，尤其是近年來自單身人士及年輕人的公屋申請數字不斷增加。現時在輪候冊上的申請中，大概多於一半是一般申請，而另外近半的則是「配額及計分制」下的非長者一人申請。

4. 除了整體數字，我們必須進一步了解輪候冊申請人，特別是非長者一人申請者的概況。現時在非長者一人申請中，有超過一半是 30 歲以下。近年公屋輪候冊申請人統計調查的結果顯示，並非獨居而是和親友或其他人同住的非長者一人申請者逐漸增加至接近九成，學歷為專上教育程度或以上的非長者一人申請者數目亦上升至三成多，更有四成年齡為 30 歲以下的非長者一人申請者在遞交公屋申請時仍是學生。我們非常關注青年人的住屋需要，亦希望了解來自青年的公屋申請大幅上升的原因，以及研究如何更有效地協助他們解決住屋問題。不過在照顧青年人的住屋需要時，我們亦需要小心衡量，避免對其他申請者例如家庭、長者等構成重大影響。

5. 由於各類型公屋申請者的情況不同，他們對公屋需要的迫切性亦會有所分別。面對有限的公屋資源，我們必須公平合理地作出分配，平衡各類申請者（包括家庭、長者、青年人等）的住屋需要，訂下各類申請者在編配時的優先次序，以協助最有真正和迫切住屋需要的低收入人士。因此，我們有需要更詳細了解申請人的情況，尤其是青年申請者。換言之，我們認為有需要認真檢視公屋輪候冊在反映對公屋需求的實質，並分辨表面需求和合理需要。

6. 另一方面，鑑於公屋輪候冊上的申請近來顯著上升，以及為繼續維持一般申請者平均輪候時間於大約三年左右，我們正進行檢討，檢視公屋整體供應及需求情況，包括來自非長者一人申請者的需求。檢討亦包括所需新建單位數量，以及研究如何回應持續上升的公屋申請數目，包括非長者一人的申請，以更有效地協助最有迫切住屋需要的人士。如有需要，我們會調整未來五年公屋興建計劃平均每年興建 15 000 個單位的指標，以維持三年平均輪候時間的目標。

7. 此外，我們認為在房屋方面的急切問題除「數量」外，還有「速度」。因此，政府會在實事求是的原則下，盡量加快提供土地及興建公屋的速度。根據過往經驗，興建公屋前都需要一段時間來處理相關的籌備工作，當中包括適時取得建屋的土地、進行各項技術研究、初步規劃和設計、諮詢區議會和地區人士、取得規劃大綱批准和在有需要時取得規劃申請的批准等。至於施工方面，經過我們不斷改良實際的建造程序並運用預製技術，現時的建屋速度已加快。一般而言，我們需要一年的時間建造地基，以及兩年半的時間興建樓高四十層的上蓋至落成。能否盡早把公屋建成的關鍵，仍取決於能否得到已經規劃作住宅用途的土地，以及已完成收回、清拆及地盤平整，並附有適當基建設施的土地。加上如果能夠順利得到區議會和地區人士的支持，我們便有可能把籌劃中的項目提前完成。為此，我們會繼續努力，深化這方面的工作。

新居屋計劃的推行

8. 為回應中低收入家庭的置業訴求，上屆政府已在 2011 年宣佈復建居屋，並開展了新居屋計劃下首批項目的籌備工作。現屆政府認同復建居屋的方向，並會致力推行新居屋計劃，以回應市民的置業期望以及實際需要。

9. 政府已訂下了規劃目標，由 2016/17 年起四年總共提供約 17 000 個新居屋單位；而當將來土地供應增加時，我們會以每年平均提供 5 000 個單位為規劃目標，但實際推出的單位數目則會視乎當時社會情況而定。我們會繼續積極物色合適的土地，以持續推展這計劃。

10. 就首批新居屋項目的進度方面，有鑑於市民對盡早推出新居屋單位的期望殷切，我們已採取特別的措施，力求把該等項目首三年內應進行的工作，包括技術研究、公眾諮詢、擬備規劃大綱和設計程序，壓縮在一年內完成，以縮減籌備的時間。因此，我們已

把原本需時七年的工作縮減至五年。未來，我們會積極探討在日後其他新居屋項目採用相關的措施，以求能盡早推出單位，回應市民的期望。

11. 至於新居屋計劃的執行細節，房委會轄下有關的小組委員會已就單位的定價及補價計算安排，以及其他執行細節展開討論。房委會會繼續根據新居屋計劃時間表就執行細節進行詳細討論，務求就新居屋計劃的執行細節訂定最切合社會情況的方案。

房屋用地的供應

12. 為有效解決香港的房屋問題，特別是當前私人住宅單位價格仍然偏高，我們會採取均衡策略，在增加公營房屋供應的同時，亦會致力維持樓市的平穩發展。當中的關鍵在於適當增加公營和私營房屋的土地供應，以興建足夠的單位滿足需求。我們會重新啟動長遠的房屋研究，以過往的經驗為基礎，制訂長遠的房屋策略。在房屋需求方面，我們會進行全面的房屋需求評估，務求更清楚了解市民對各類型房屋的需要。

13. 在公營房屋方面，我們深信要從長遠的角度出發，定期進行全面的住屋需求評估，並制定相應的措施，從完善土地規劃以及增加公屋供應入手，以回應持續上升的公屋需求。正如上文所述，現時每年平均 15 000 公屋單位興建量並不是硬指標，有需要時我們會增加供應。在這方面，我們會積極探討各種可行的方法去增加興建公屋的土地。我們會進一步加強政府內部的協調；以及與相關區議會及地區人士的合作及聯絡，在全港不同地區努力物色適合發展公屋的土地。我們會本著地盡其用的宗旨，在最具成本效益和可持續的原則下發展公屋。同時，我們亦會在不影響環境的情況下，盡量爭取適當地放寬地積比率以及高度限制。我們亦會認真檢視舊公共屋邨的重建潛力，務求可增加公屋單位供應。

14. 在私營房屋方面，我們會繼續採取有效增加土地供應的策略，透過多管齊下的方法，以開拓土地資源，積極建立土地儲備，以協助政府應付不同時期社會對房屋及土地的需求，從根本去解決問題。

立法規管一手住宅物業銷售

15. 為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度，以及加強對消費者的保障，我們於今年三月向立法會提交《一手住宅

物業銷售條例草案》(《條例草案》)進行首讀。在社會各界人士、相關持份者、市民大眾以及立法會議員的普遍支持下，《條例草案》已於上月獲立法會三讀通過。《條例草案》就一手住宅物業的銷售，詳細訂明有關售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排和業權轉易程序等各項規定。此外，《條例草案》亦有條文，禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料，並清楚列出違反《條例草案》條文的各項罪行及罰則水平。我們會在運輸及房屋局下設立執法當局，負責監管法例的遵行情況、發出作業指引、進行公眾教育工作，以及委聘代理機構設立一手住宅物業電子資料庫。我們的目標，是執法當局可在12個月內開始運作，而法例亦會在那時正式實施。視乎情況需要，我們會在適當時間按既定的資源分配程序就成立執法當局尋求額外資源，包括尋求立法會房屋事務委員會、人事編制小組委員會和財務委員會的支持。

搭建住屋階梯

16. 我們理解不同市民會有不同的住屋需要，而一條完善的住屋階梯能讓每一個市民可根據他們的負擔能力及需要選擇適合他們的住屋選擇。

17. 現有的住屋階梯為不同負擔能力的市民提供不同層次的住屋選擇。首先，於住屋階梯的起步，政府會為那些無法負擔租住私人單位的低收入家庭提供租住公屋，以照顧他們居住方面的基本需要。至於那些有置業訴求的中低收入家庭，政府提供了不同類型的資助房屋計劃，包括居屋第二市場計劃下的二手居屋，新居屋計劃下的單位以及由房屋協會負責的「置安心」計劃^註的單位，以滿足他們置業的期望。這些資助房屋計劃都有著不同但明確清晰的目標群。對於那些在經濟上較有能力的家庭，政府會透過向私營房屋市場提供穩定及充足的房屋用地，讓發展商按市場的需求提供不同類型的市場價格單位，以滿足市民多元化的房屋需要。

18. 為落實行政長官在其競選政綱中的房屋綱領，協助基層上樓、協助長遠有負擔能力並有意置業的中產人士自置居所，促進他們向上流動，以及提升他們的歸屬感，我們會密切留意樓市的發展、宏觀經濟的情況、以及市民對置業的需求，視乎實際的需要，在現有的基礎上，探討進一步充實及完善我們現有的房屋階梯的空間。

^註 立法會房屋事務委員會於同日舉行的會議上，亦會就「置安心」計劃進行討論。運輸及房屋局早前已向委員會提交文件，簡介該計劃的最新進度。

總結

19. 我們重視民意，亦會積極走進地區、拉近與市民的距離，廣泛及虛心地聆聽社會各界人士就房屋議題所發表的意見，以讓我們能更有效更切實地回應市民大眾對房屋的訴求。我們歡迎議員就此話題表達意見。

運輸及房屋局

二零一二年七月