

立法會政府帳目委員會公開聆訊  
討論審計署署長第六十二號報告書  
第 2 章：「規劃、建築及重建租住公屋單位」  
運輸及房屋局局長開場發言

就審計署署長第 62 號報告書第 2 章，正如報告書內引述房屋署作出的回應，署方大致上同意其意見並接納其建議。

從房屋政策的層面而言，作為局長，讓我就幾點作出說明。

房屋是本屆政府的工作重點，因此我們一開始便啟動了長遠房屋策略的檢討，在過去兩年於立法會房屋事務委員會、長遠房屋策略督導委員會(長策會)、及其安排的公眾討論上，全面而深入地探討了房屋政策的各項議題。審計署這份報告可以說是這些討論的延續。

審計署報告討論到的三個主要部份，涉及一些在過去兩年在其他場合都有觸及的重大課題。

2. 第一，公營房屋供應量。上屆政府在後期（即 2011 年施政報告）正式提出以下的公屋和居屋供應目標：

- 未來五年興建共約 75 000 個公屋單位，即平均每年有 15 000 單位；
- 由 2016-17 年度起四年，以總共提超過 17 000 個居屋單位為規劃目標；
- 當土地供應增加時，會以平均每年提供 5 000 個居屋單位為規劃目標。

3. 不過，當時並非所有所需房屋用地經已覓定。本屆政府於 2012 年 7 月上任後，繼續努力覓地，至 2013 年行政長官發表首份施政報告時，我們正式確定了首五年按原定供應目標所需的土地，並在其後將約 4 000 個本屬 2017/18 年度供應的公屋提前，使首五

年的總供應量修訂為 79 000 個。行政長官同時提出由 2018 年起五年共供應 10 萬個公屋單位，即平均每年 2 萬個單位。

4. 長策會其中一個任務是估算未來 10 年公私房屋的總體需求。長策會以住戶數目淨增長、受重建影響的住戶及居住環境欠佳的住戶數目等主要房屋新增需求，以及其他因素，再加上私樓空置率<sup>1</sup>，得出 47 萬的總供應目標。長策會同時建議當中公私營供應比例為 60:40，以向社會傳達一個清楚信息：即政府既要牽頭增加公營房屋的供應以扭轉供求失衡的情況，亦要重視和確保私人物業市場的穩健發展。

5. 行政長官於其 2014 年施政報告中，率先採納了長策會上述的房屋供應總目標，並定出公營房屋佔 28 萬，當中公屋為 20 萬，居屋為 8 萬。這個公營房屋供應總量比以往政府承諾的增加 36%。

6. 正如我們在今年 1 月 28 日房屋事務委員會會議上，和 1 月 29 日房屋事務和發展事務兩個委員會聯席會議上明言，就去年已承諾的共 179 000 個公屋單位，政府已覓得土地，並已著手進行相關的前期工作，至於按今年公佈公屋供應新目標尚欠的 21 000 單位，政府已在進行覓地工作。審計署報告 2.27 段注意到，這與 20 萬公屋目標仍有距離，固然是實情，但這裡並不存在什麼隱瞞。公屋土地供應緊張，規劃上及爭取地區支持上存在種種問題，是社會上眾所周知的情況。政府會實事求是，盡力全速進行覓地規劃。

7. **第二，公屋輪候時間的問題。**我們已在去年底(11月)就審計署署長第 61 號報告第 3 章在本委員會作供時詳細解釋，一般申請人（即家庭和長者申請）平均輪候時間為三年左右的指標，是按照輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段<sup>2</sup>。一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋者的首次配屋輪候時間的平均數。房署定期檢討執行情況。

<sup>1</sup> 按在推算期開始時私營市場的空置單位數目，及私營市場的平均空置率計算。

<sup>2</sup> 例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等。

8. 平均三年的指標，是政府自 1997 年以來所奉行的政策目標<sup>3</sup>，實際平均輪候時間由 1998 年 3 月底的 6.6 年逐步減至 2002 年 6 月底的 2.9 年。

9. 近年輪候人數一直持續增加。每年新登記的“家庭和長者申請人”數目變化較大，由 2010/11 年的 25 800 宗增加 22% 至 2011/12 年的 31 600 宗；又由 2012/13 年的 30 600 宗回落 11% 至 2013/14 年的 27 300 宗。不過，平均輪候時間則持續增加，由 2011 年 3 月底的 2.0 年，增加至 2012 年 3 月底的 2.6 年、再上升至 2013 年 3 月底的 2.7 年。截至今年 3 月底，公屋輪候冊上約有 121 900 宗一般申請，以及約 126 200 宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為 3.0 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.6 年。

10. 我們十分明白要維持一般申請者平均輪候時間為三年左右這目標，面臨愈來愈大的挑戰，我和前房屋署署長亦曾在房屋事務委員會上多次提及<sup>4</sup>。長策會在去年 9 月發表的諮詢文件(第 6.5 段)亦清楚提出，儘管這目標有機會短暫偏離，政府仍應盡力維持。

11. 審計報告提及我們在 2012 年做的一個內部估算，指 2020 年平均輪候時間會升至 5 年。我想指出：首先，房署內部當時的確曾做過這樣的估算，但任何長期推算，皆有其限制。由於方法上的局限，2012 年時估算 8 年後的事，偏差機會較大。因此，估算只作內部參考和示警之用。

---

<sup>3</sup> 在 1997 年 7 月 1 日，前行政長官於慶祝香港特別行政區成立的典禮上的演詞中提及，要將公屋平均輪候時間減至三年。1997 年的施政報告亦提到：「根據我們的計劃，到了 2001 年，輪候租住公屋的平均時間，會從現在的六年半縮短至不超過五年，到 2003 年會縮短至四年，由 2005 年起，更會縮短至平均不多於三年。」在 1998 年 2 月發出的長遠房屋策略白皮書亦引述當時行政長官的其中一項承諾，是在 2005 年年底，將輪候租住公屋的平均時間縮短至三年。實際平均輪候時間由 1998 年 3 月底的 6.6 年逐步減至少於三年；於 2002 年 3 月底的平均輪候時間為 3.2 年；於 2002 年 6 月底為 2.9 年。

<sup>4</sup> 例如在去年 11 月房屋事務委員會會議上，前房屋署署長說，雖然房委會仍能維持平均輪候時間於約三年，但由於輪候冊申請數字不斷增加，維持平均輪候時間目標的挑戰愈來愈大，平均輪候時間在未來延長的可能性確實存在(原文為：...while the HA is still able to maintain the AWT within the target of around three years, it is increasingly challenging to do so given the increasing number of WL applicants. There is a real prospect that the AWT will lengthen in future ... )。

12. 其次，2012年做估算後，我們在政策和實際工作方面都作出了各種改變，包括增加長遠供應，目的就是致力令這個平均輪候5年的估算不會成為事實。

13. **第三，公共屋邨的重建問題。**房委會現時的重建政策，除了考慮樓宇的結構安全和修葺方案的經濟效益外，也會研究個別屋邨重建後的發展潛力和取決於是否有合適的遷置資源。由於要考慮是否有合適的公屋單位以滿足清拆的遷置要求，亦要考慮對公屋輪候冊的影響、人力資源及其他限制，確保平衡各方需求，我們不可能同時進行多個大型重建計劃。有關考慮，與審計署報告第4.31段指出的顧慮，可說不謀而合。

14. 最後，審計署報告(2.68-2.69段)建議，應汲取過去經驗，盡量減少因交還公屋用地而引致的公屋建設計劃的延誤。這方面我要強調，過往房委會同意交還一些公屋用地，是考慮到當時公私營房屋的供求情況，以及政策上和實際上的因素。鑑於當前及未來的情況，作為局長，我已在立法會多次表明，日後若重建而拆卸舊公共屋邨，有關土地仍會用作發展公屋。

15. 主席，我感謝審計署長在其報告總結中認同，房委會未來面對的挑戰 -- 特別是公營房屋土地供應短缺、規劃和土地發展過程需時甚久、維持3年左右的平均公屋輪候時間目標、以及應付10年公屋發展計劃的財政需求等。在制定政府的長遠房屋策略時，我們會充分參考審計署報告的意見和建議。日後政府帳目委員會的意見，我們亦會跟進研究。