

立法會房屋事務委員會
《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》
運輸及房屋局局長開場發言
2016 年 1 月 4 日

主席：

政府在去年 12 月 18 日公布《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》(《周年進度報告》)，闡述《長策》下各主要範疇截至去年 12 月的最新推行進度。自《周年進度報告》公布後，我留意到社會上提出的一些觀點和批評，我希望藉今天會議的機會稍作回應。

總供應目標更新和推算方法

2. 按照《長策》所採納的推算方法，以最新的住戶數目增長和其他數據作推算，2016-17 至 2025-26 年度為期十年的總房屋供應目標，更新為 460 000 個單位。今年的推算根據的最新數據，包

括政府統計處於去年 9 月公布的家庭住戶推算結果、去年有關分間樓宇單位住屋狀況的主題性住戶統計調查等。所有的推算數據都透明地臚列在《周年進度報告》的附件 A 讓公眾參考。這最新的逐年延展十年供應目標，比 2014 年年底公布的上一個十年期目標，稍為調低 20 000 個單位，而這調整純粹基於數據性的年度更新估算，別無甚麼政策性的考慮。

3. 坊間有人懷疑政府因為未能覓得足夠土地，或因為樓市轉勢而借機「托市」，所以調低供應目標，以便日後製造達標的假象。這只是懷疑者的「想當然」而已。我想指出，《長策》提出逐年對需求和供應目標作出更新估算，目的是顧及隨時間而改變的各種社會、經濟和市場情況，讓政府更好地回應房屋需求的轉變。而需求推算方法是基於數據，估計未來各類房屋需求。

4. 2014年年底的估算更新也如此。當時公布的2015-16至2024-25年度的十年期總房屋供應目標為480 000個單位，比起再之前2013-14至2022-23年度的十年目標470 000個單位為高。我們當時同樣面對所掌握的土地不足的問題，但仍按推算結果提高目標，以示尊重數據，並同時坦誠地告知公眾有關落差。因此，並不存在因為土地供應不足而調低需求推算或供應目標。

私營房屋供應目標

5. 政府繼續維持新建公私營房屋供應比例為60:40。按「六四之比」，在460 000個單位當中，公營房屋供應目標為280 000個單位；私營房屋供應目標為180 000個單位。

6. 私營房屋供應目標較上一個十年期目標少10 000個單位，是根據最新的長遠房屋需求推算和

「六四之比」政策所得出的結果，並非建基於短期因素或所謂「托市」的考慮。

7. 事實上，雖然私人樓宇價格和租金近月已有明顯下調的跡象，而美國聯邦儲備局亦剛於去年12月首次決定上調利率，增加四分之一厘，但本地的房屋供求仍然處於失衡的狀況。因此，我們對現時的樓市繼續保持一個非常審慎地觀察、注視的態度，仍需維持管理需求措施；目前談所謂「減辣」實在言之尚早，更遑論所謂政府「托市」。政府會繼續採取雙管齊下的方式，一方面確保充足和穩定的土地供應以回應殷切的自置居所需求，另一方面維持管理需求措施。政府會保持警覺，密切監察樓市動向和不斷在變化的外圍影響。

公營房屋供應目標

8. 在280 000個公營房屋單位供應目標中，我

們會維持提供 200 000 個出租公屋單位的目標不變；資助出售單位（主要是居屋）的最新供應目標將相應調整為 80 000 個。

9. 社會上有意見指公營房屋需求殷切，資助出售房屋的供應目標不增反減是不合情理的做法。正如我剛才解釋，基於最新的需求推算結果，政府需下調公私營房屋供應目標。但我們同時考慮到公屋申請者數目正不斷增加，政府有必要持續增加和加快公屋單位的供應。因此，我們決定維持公屋供應目標不變，而把資助出售單位供應目標相應下調。

借助私營機構的力量

10. 《長策》諮詢期間曾有意見提出，看看可否借助私營機構的力量加快興建資助出售單位。我們已作出深入研究，並檢討了過往經驗，思考能否

找到方法，克服以往類似計劃曾經出現的問題，以能夠有效加快資助出售單位的供應，詳情和有關分析在《周年進度報告》附件 C 有所交代。

11. 在推敲實際的情況、不同的問題後，我們發覺仍然有很多困難並未能夠在這一刻我們認為可以克服的。

12. 更根本的問題是，現時我們面對的主要樽頸其實是土地供應不足。若是這樣，單是私人參與模式本身並不會改變這個事實。有見及此，政府認為應待日後土地供應情況有所改善時，再檢視有否切實可行的方案，令私營機構都可以在供應資助出售單位方面扮演一個角色。

土地和財政資源

13. 在結束發言之前，我想再清楚強調兩點。

第一，不論最新的逐年延展十年期房屋供應目標有否變動，政府認同當前市民對公營房屋需求仍然十分殷切，而且樓價租金依然高企，所以政府絕不會鬆懈，會繼續致力調動所需資源大規模覓地建屋，以回應社會長遠住屋需要。

14. 不過，我們在尋找可發展土地方面，確實面對很大的挑戰。雖然經過各方的努力，未來數年的公私營房屋的供應量均會較以往有所增加，但在整體房屋土地供應方面仍面對一定的落差。《周年進度報告》已清楚列明，截至目前為止，假設所有現已覓得的土地能如期推出作建屋之用，只是夠在 2016-17 至 2025-26 年度的十年期內興建 255 000 個公營房屋單位，與最新的公營房屋供應目標仍有距離。

15. 第二，在財政資源承擔方面，財政司司長上月宣布再次向房屋儲備金注資 450 億元，連同 2014 年 12 月的首筆注資及其累計的利息，則總注資額達約 740 億元，充分顯示政府在財政上全力支持房委會，全面推展其公營房屋興建計劃。房委會將審慎檢視其未來的財政狀況及現金需要，並在與政府就所需金額和時間表達成共識後，於將來適時向立法會財務委員會申請從房屋儲備金撥款。

16. 主席，大規模覓地建屋乃當前全社會需要共同面對、不能迴避的艱巨挑戰。我們須在不同利益、需要和訴求之間作出取捨，尋求一個更好的平衡，以回應市民最迫切的改善住屋問題，以減少社會怨氣，特別是年輕一代的無奈。

17. 多謝主席。