

2016年12月7日的立法會會議 「制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求」議案

進度報告

目的

在2016年12月7日的立法會會議上，由謝偉俊議員提出的「制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求」議案獲得通過。議案全文見附件。本文件旨在向議員匯報相關的工作進度。

《長遠房屋策略》

2. 政府在2014年12月公布《長遠房屋策略》（《長策》），採納供應主導及靈活變通的原則，並確定三個主要策略性方向為：（一）興建更多公共租住房屋（公屋）單位，並確保合理運用現有公屋資源；（二）提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；及（三）透過持續供應土地及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。政府已於2016年12月20日公布《長遠房屋策略2016年周年進度報告》，並於2017年1月9日向立法會房屋事務委員會作出匯報。

3. 如《長策》所述，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。根據最新的房屋需求推算，政府採納46萬個單位為2017-18至2026-27年度十年期的總房屋供應目標，當中公私營房屋供應比例維持60:40之比。按此，公營房屋供應目標為28萬個單位，當中包括20萬個出租公屋單位及8萬個資助出售單位；而私營房屋供應目標為18萬個單位。在推算房屋需求時，已計入社會各階層的住屋需要，當中包括青年人因獨立或結婚成戶而產生的新住屋需要，以及居住環境欠佳的住戶（包括劏房戶）的住屋需要等。

土地供應

4. 土地供應是限制香港房屋供應的主要因素。對政府以至整個社會來說，達致為期十年的房屋供應目標，無疑是一項艱巨的挑戰。要落實長遠房屋策略並促進香港持續發展，政府採取多管齊下的策略，致力落實各項短、中、長期措施，以增加土地供應。

5. 短中期土地供應方面，政府透過更改土地用途和提升發展密度，包括透過檢討土地用途物色的 210 多幅房屋用地、啓德發展區、鑽石山綜合發展區、3 個石礦場的重用、鐵路物業發展項目、市區重建項目等，合共可提供超過 38 萬個住宅單位（當中約六成為公營房屋）。

6. 中長期土地供應方面，各個新發展區和新市鎮擴建（包括古洞北和粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區及元朗南發展），加上正在規劃的潛在鐵路物業發展項目（包括小蠔灣車廠和八鄉車廠），可提供超過 22 萬個住宅單位。總的來說，各項短中長期土地供應項目可提供超過 60 萬個住宅單位。

7. 善用棕地亦是政府多管齊下的土地供應策略下的一個主要方向。政府將透過綜合規劃，在洪水橋新發展區、元朗南及古洞北／粉嶺北新發展區這幾項大型發展項目合共提供約 940 公頃可發展土地，釋放約 340 公頃棕地。與此同時，土木工程拓展署將繼續以洪水橋為試點，研究將部分棕地作業遷入多層樓宇的可能性，從而善用土地。此外，政府正制定適當的政策及策略，以處理不同地區的棕地，達致善用土地、釋放棕地潛力和改善鄉郊環境的目標。就此，規劃署將會就新界棕地分布及用途展開全面調查；有關研究結果將提供全港棕地及其作業的詳細資料。

8. 長遠而言，為籌劃香港的長遠未來，政府正進行《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究及公眾參與。當中提出探討發展東大嶼都會和新界北這兩個策略增長區，以應付預計的長遠土地需求，並提供更新現有市區的伸展空間，為香港的未來未雨綢繆。此外，政府亦會繼續研究在維港以外填海、開發岩洞及地下空間作為進一步的土地空間供應來源。

公營房屋

9. 在 2016-17 年度起的 5 年內，香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）預計興建約 94 500 個公營房屋單位，當中公屋單位約 71 800 個，資助出售單位約 22 600 個。

10. 至於資助出售單位，房委會和房協在 2016 年已售出合共約 3 700 個資助出售單位；並將於 2017 年再預售合共約 2 600 個單位。房委會正為 2018 年推出的居者有其屋項目作準備，例如訂定地契和大廈公契等工作。假設各項預備工作能順利進行，房委會可望於明年推售約 4 400 個單位。

11. 要落實十年的供應目標，關鍵在於能及時覓得所需的土地。目前，就公營房屋而言，假設至今所有已經覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，在 2017-18 至 2026-27 年度十年期內可以興建 23 萬 6 千個單位，跟十年 28 萬個單位的供應目標仍有所落差。政府相關部門會繼續努力尋找新的潛在公營房屋用地。

12. 我們在土地開發和進行土地用途改劃，以至其他必需的前期工作過程中，面對很大挑戰，甚至不確定性。這些工作包括諮詢地區、技術研究、法定規劃、收地及清拆、提供及重置設施、地盤平整及提供基建等。我們往往需要較長時間處理及回應其不同的訴求，有時更會涉及法律上的挑戰。若公營房屋項目涉及政府出資的工程，例如道路改善工程等，更須尋求立法會撥款，過程的長短會影響項目的發展時間。至於建築工程，興建一座 40 層高的公營房屋一般需時約三年半，但有時會因為項目的複雜性和其他不可預測的因素或勞工短缺等問題影響而需時較長。政府各部門及房委會均會加強合作，全力以赴增加公營房屋供應。

私人住宅物業市場

13. 至於私人住宅物業市場，為維持私人住宅物業市場穩健發展，政府一直雙管齊下，一方面採取「供應主導」策略，致力透過短、中、長期措施增加房屋土地供應，以期從根本長遠解決供求失衡的問題；另一方面則適時推出需求管理措施，以減低市場因過分熾熱而可能造成的各種負面影響。

14. 透過政府持續的努力，私人住宅的中期供應正穩步增加。根據 2016 年 12 月底的最新估算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量達 94 000 個單位，是自 2004 年 9 月起政府按季度公布相關供應統計數字以來的新高。

15. 政府過去推出的多輪需求管理措施有效打擊短期炒賣活動、遏抑外來需求和減少投資需求，有助穩定樓市，防止泡沫風險惡化。為了優先照顧香港永久性居民的置居自用需要，需求管理措施已提供豁免安排：若買家為代表自己行事的香港永久性居民，可獲豁免繳付買家印花稅；而若該買家在取得有關住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業，亦可獲豁免按 15% 的新從價印花稅稅率繳稅，而只須按較低的第 2 標準稅率繳稅。

16. 經政府於 2016 年 11 月提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一 15% 後，樓市氣氛已有所冷卻。2016 年 12 月的整體樓價指數（主要反映 11 月的市況）與 11 月相若，按月只微升 0.07%，遠遠低於推出新措施前 9、10 月約 3% 的按月升幅。成交量方面，今年 1 月的住宅物業成交宗數較 11 月約 6 740 宗顯著下跌 51%，只有 3 286 宗。根據稅務局的數據，今年 1 月須按雙倍或新 15% 稅率繳交從價印花稅的住宅物業交易宗數為 406 宗，較去年 11 月約 2 360 宗下跌超過八成。此外，在今年 1 月涉及香港永久性居民的住宅物業交易中，九成半個案的買家在取得有關住宅物業時並沒有持有其他香港住宅物業，可見新稅率是有效果的。政府會繼續保持警覺，密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢。

運輸及房屋局
2017 年 2 月

2016年12月7日的立法會會議
謝偉俊議員就
“制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求”
動議的議案

因應本港持續低息環境、土地供應不足，以及‘北水湧港’大舉購入本港土地及物業等原因，樓價持續飆升，令新婚家庭、青年人、退休紀律部隊員佐級人員、‘劏房戶’及單身輪候公屋等人士，難覓安居之所；就此，本會促請政府盡快制訂合適房屋政策，幫助上述對住屋需求極殷切人士。