

立法會房屋事務委員會

《長遠房屋策略 2016 年周年進度報告》及
房委會為充份和合理運用公屋資源而實行的措施

運輸及房屋局局長開場發言
2017 年 1 月 9 日

(以局長當日發言為準)

主席：

政府已在去年 12 月 20 日公布《長遠房屋策略 2016 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。

2. 自《周年進度報告》公布後，我留意到社會上提出的一些批評，希望藉今天會議的機會稍作回應，並進一步聆聽各位議員的意見。

供應目標

3. 社會上有意見認為，政府在 2015 年底公佈覓得可供興建 25 萬 5 千個公營房屋單位的土地，但去年底則稱已覓得的土地只可興建 23 萬 6 千個單位，減少約 2 萬個，質疑為何數字倒退。

4. 我要首先指出，2016 年底和 2015 年底公佈的十年期並不一樣。我們每年按客觀數據去推算未來十年的總需求量，從而得出總供應目標，但這不等於我們已必然掌握足夠的房屋用地。對於未來十年期內估算可以興建多少住宅單位，最終視乎我們能找到可供發展的土地的狀況，包括在規劃上的進展，例如改劃用途或其他程序等。有些時候，一些我們原先認為能夠納入十年期內發展的項目，因為在推展時候(包括規劃上)遇到的困難較預期為多而要推後落成

期。

5. 的確，政府手上把握到可以在未來十年發展房屋的土地量是有限的，而公營房屋方面，房委會已用盡其所持有的「熟地」。不過，雖然在表面上，每個十年期房屋供應目標和已掌握的土地之間仍有落差，但應該指出，十年期是逐年延展的，換句話說，其實每年我們都一直在解決了數以萬計住戶的房屋需求；只是由於社會上對房屋的殷切需求持續存在，仍需增加供應，因此政府有必要繼續開發及改劃土地，以滿足這個需要。

6. 若要最終落實到供應目標，整個社會都必須面對土地這個關卡，並在不同利益和訴求之間作出不可迴避的取捨。《長策》進度報告中詳列了在公營房屋供應上須克服的主要挑戰，包括地區諮詢、法定規劃及其他程序、收地及清拆、重置設施、以及平整地盤及提供基建等。

新建單位面積

7. 我亦留意到，社會有意見指出最近的新建單位面積愈來愈細。首先需要澄清一點，在公營房屋方面，房委會仍然按照一直以來的公屋編配標準，即每人不少於7平方米室內面積。事實上，現時整體公屋租戶中，人均居住室內面積約為13平方米。

8. 至於私樓方面，發展商在考慮新建單位的面積和類型時，會顧及市場的負擔能力，因此這不單是一個房屋用地供應的問題，也跟樓價水平息息相關。這解釋了為甚麼政府除了在供應方面大力覓地建屋外，在當前供求失衡下，也要同時推出需求管理措施，使價格不致因市場過份亢奮而造成螺旋式推高。

9. 改善住戶居住面積是應有的社會願景，我們同意政府就此應作長遠規劃，但前提是要有足夠的土地供應，及如何合理運用土地資源，包括在保育與

發展之間作出取捨等。在目前土地不足的制約下，實在難以在短期內達致這個願景。

充份和合理運用公屋資源

10. 公屋的平均輪候時間在持續上升，反映公屋長期求過於供，以及近年輪候人數急增的實況 – 現屆政府上任至今四年多期間，增幅已達 44%。由於覓地建屋需時，房委會難於短期內大大增加供應量，這難免會進一步對平均輪候時間造成壓力。因此，房委會在致力增加公屋供應的同時，亦須因應社會需要的優次，繼續檢視如何更合理、公平地運用及分配既有的公屋資源。今天的會議文件交待了房委會這方面檢討的詳情。

11. 我們認為，社會上是支持善用公屋資源，把公屋編配給最有需要的社群。有意見批評，房委會最近通過的措施只是轉移視線，透過向公屋租戶和申請者「開刀」，減低政府面對供應不足的壓力。這類批評有欠公道。

12. 我們一直在指出，解決公屋供求失衡問題，根本出路在於大力增加供應，因此必須解決前述的土地制約問題。《長策》提出的「供應主導」原則是政府的大方向。然而，面對大量居住環境欠佳的家庭在輪候公屋，房委會的確有必要檢視相關政策，以更公平地分配公屋資源予較有迫切需要的人士。事實上，無論公屋供應是否充裕，房委會都有責任確保珍貴的公屋資源得到合理運用，及不被濫用。

13. 在各項措施當中，修訂「富戶政策」的爭議較大。房委會資助房屋小組委員會於 2016 年 12 月 9 日的會議上通過修訂「富戶政策」，作出兩大決定：

(1) 若公屋租戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍，或資產超過入息限額 100

倍，便須遷離公屋；(2) 在本港擁有私人住宅物業的公屋租戶，則不論其家庭入息或資產水平為何，亦須遷離公屋。小組委員會在作決定時，已考慮到住戶入息若達至公屋入息限額五倍的水平，已屬全港同類人數住戶中入息最高的百分之七內；而資產達公屋入息限額 100 倍的住戶，應已有能力購買房委會近期推出的資助出售單位。這些住戶應有能力照顧自己的住屋需要。

14. 不過，資助房屋小組委員會認同，在執行新安排上需小心處理。由於經修訂的「富戶政策」於今年十月才實施，距今仍有一段時間，房屋署會因應小組委員的意見，以及今天會議上議員的討論，進一步研究如何完善執行上的細節，並提交具體方案供資助房屋小組委員會於二月的會議上討論。

15. 至於其他相關議題的檢討，包括容許現居於公屋的人士另行申請公屋、寬敞戶政策等，資助房屋小組委員會仍未及討論。我們會將各位議員提出的意見一併向資助房屋小組委員會反映，供其於二月的會議上考慮。

16. 主席，我們很清楚，現時整個社會 – 不論是低收入家庭、住在劏房的家庭或年輕人 – 都期待可以在短時間內興建大量房屋，特別是公營房屋。正因為這樣，我們更加要咬緊牙關，作出必要的取捨。我們未必能做到十全十美，才推行一個新的公營房屋項目，但是否完全沒位可走呢？房屋和相關的土地供應問題，已經到了一個臨界點。我希望社會各界肯共同面對艱難的挑戰和取捨，上下一心，以盡量爭取更多空間，去解決迫切的房屋問題。

17. 多謝主席。