

2017年2月6日
立法會房屋事務委員會會議
運輸及房屋局局長開場發言

主席：

今日我向本委員會簡介 2017《施政報告》和 2017《施政綱領》中與房屋有關的措施。

2. 現屆政府一直致力處理房屋供求失衡問題。我們在 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（長策會），進行了一年多的深入研究及公眾諮詢。及後，政府參考了長策會的報告後制定《長遠房屋策略》《長策》，在 2014 年 12 月公布，確立「供應主導」和「靈活變通」兩大政策方向。政府每年按照《長策》定下的方法更新長遠房屋需求推算，以這基礎訂定逐年延展的十年房屋供應目標，並按供應目標尋求所需的房屋用地。

3. 按照 2016 年 12 月公布的最新房屋需求推算，政府以 46 萬個單位作為 2017-18 年度起十年期的總房屋供應目標，公、私營房屋供應維持 60：40 之比。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。

4. 未來五年（即 2016-17 至 2020-21 年度），公營房屋（包括出租公屋及資助出售單位）的預計建屋量約為 94 500 個單位，與本屆政府上任時，即 2012-13 起五年期預計建屋量的 68 900 個單位比較，增幅顯著；最近幾個年度的五年期公營房屋預計建屋量亦見持續上升（詳見討論文件第五段）。

5. 至於資助出售單位，香港房屋委員會（房委會）和香港房屋協會（房協）在去年已售出合共約 3 700 個資助出售單位；今年，將再預售合共約 2 600 個單位。再向前

看，房委會正為 2018 年推出的居屋項目作準備，例如訂定地契和大廈公契等工作，期望於明年推售約 4 400 個單位。

6. 我們曾多次表示，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，我們只能興建 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。就此，發展局已在較早前的發展事務委員會會議上向議員簡介政府在覓地方面的工作。社會上有意見認為應把新土地供應盡量傾斜於公營房屋。我們認為，目前公私營房屋新供應 60：40 之比已是一個審慎的平衡，若忽略私樓土地供應，會帶來樓市不穩定性，影響樓價與租金。

7. 政府及房委會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、法定規劃程序、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去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，與私人發展項目相若，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所影響而需時較長。

8. 公屋需求不斷增加，自本屆政府於 2012 年中上任至今，申請公屋宗數共增加達四成半。由於覓地建屋需時，供應速度追不上需求增長，必然對輪候時間形成壓力。因此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。

9. 至於私人住宅，其中期供應正穩步增加。根據去年底的最新推算，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，比現屆政府 2012 年中上任時增加 45%。

10. 面對當前的供求失衡，這幾年來厲行的「供應主導」策略仍需時才能見到全面效果，因此我們會繼續維持多項需求管理措施，以遏抑炒賣及外來需求，限制投資需求。經政府於去年 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。在此，我向大家交代去年底的一些數字。去年 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，去年 12 月的住宅物業成交宗數為 3 550 宗，較 11 月的 6 739 宗顯著下跌 47%。根據稅務局的數據，12 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，按月下跌 84%。此外，在 12 月涉及香港永久性居民的住宅物業交易中，超過九成買家並沒有持有其他香港的住宅物業，今年初，上述趨勢仍在持續。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。

11. 在超低息和信貸寬鬆、資金充裕的大環境下，全球一些大城市和香港一樣都面對著可負擔房屋的問題。香港樓價雖仍然高企，但在各項增加供應和需求管理措施下，樓價增幅已較一些國際大城市低。香港在 2015 年至 2016 年第三季期間的樓價增幅約為 6%，而同期倫敦、悉尼及溫哥華三地的增幅分別約 18%、19% 及 45%。可見，政府的對策是有效的，但需要持續。

12. 去年 12 月，國際貨幣基金組織發表有關香港的報告，當中充份肯定我們採取的三軌策略—即（一）增加房屋供應；（二）實施防範和穩定風險的宏觀審慎監管措施；以及（三）以印花稅遏抑投機活動和外來需求，包括面對熾熱樓市，增加從價印花稅稅率以加強管理投資需求之必要。

13. 主席：樓價高、住屋難、租金貴，在不斷困擾我們的社會，使年青一代感到彷徨，甚至無望。惟有大量興建公屋及資助出售房屋，才能有助根本地解決可負擔房屋的問題，不能再蹉跎下去，用種種理由拖延。政府及社會都需優先處理，扭轉目前的局面。

14. 謝謝。

- 完 -