

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/4 (2017) VI
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會
2017 年 2 月 6 日的會議

「就紓緩分間樓宇單位居民住屋困難的短中期措施」

在2017年2月6日會議上，委員會主席建議政府盡早與委員會討論「就紓緩分間樓宇單位居民住屋困難的短中期措施」的事宜。政府就相關事宜的回應如下。

2. 為逐步扭轉目前供求失衡的局面，經長遠房屋策略督導委員會商討，以及三個月公眾諮詢後，政府於2014年12月公布《長遠房屋策略》（《長策》），採納以供應為主導的策略，並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。政府亦已在《長策》中闡述如何協助居住環境欠佳的住戶（包括居於分間樓宇單位的住戶）。

3. 不少居住環境欠佳的住戶已申請公共租住房屋（公屋），對這些住戶而言，增加公屋供應是解決他們住屋問題的最根本方法。政府會繼續多管齊下，增加房屋土地供應，並按《長策》的供應目標加快增建公屋，以從根本解決房屋問題，真正惠及居於分間樓宇單位及其他不適切居所的住戶。

4. 有建議提出，政府可採取一些中短期措施（例如推出租務管制（租管）），協助居於分間樓宇單位的住戶。政府在制定《長策》時，已充分考慮這些意見，並在不同場合，向公眾和立法會闡述政府的看法。

5. 政府曾就租管這個議題進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及海外的相關經驗，並於2014年7月向委員會作匯報¹和聆聽社會人士的意見。政府其後亦在2014年底公布的《長策》（6.15-6.18段）闡述了對此議題的看法。本地和海外的實證研究均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶。在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行租管措施可能帶來反效果，使基層租客未見其利、先蒙其害。因此，政府認為在香港推行租管措施，並不符合居住環境欠佳住戶及社會整體利益。

6. 此外，在去年12月立法會有關「制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求」的議案辯論中，運輸及房屋局局長亦曾就其他社會上的有關建議，包括過渡性房屋²、大規模重建高樓齡公共屋邨、提供租金津貼、開徵空置稅等，作了詳細回應（其開場及總結發言分別見附件一及二），局長亦再次闡述政府對租管議題的看法。我們目前沒有進一步的補充。

¹ 相關文件為「租務管制」（立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件）。

² 委員會亦曾於2015年7月的會議上就提供過渡性房屋的建議作詳細討論（立法會 CB(1)1037/14-15(05)號文件「取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動和對受影響居民的支援服務」）。

7. 如上文所述，政府過去已多次詳細向立法會和公眾闡述有關分間樓宇單位的政策和看法，而委員會亦已就相關議題作充分討論。不過，如委員會仍希望再次討論這個課題，在考慮2016-17年度餘下會議日期的議程安排後，我們認為較適合於2017年6月或7月的委員會會議上討論有關事項。

運輸及房屋局局長

(張鎮宇



代行)

2017年3月21日

立法會2016年12月7日會議
「制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求」議案

運輸及房屋局局長開場發言

主席：

首先感謝謝偉俊議員今日提出的議案及另外八位（應為七位）議員提出的修正案。這議案涉及房屋及土地政策範疇內很多不同方面的議題，可謂百家齊放。我先就議案及修正案提出的一些主要要求作綜合回應，稍後在聽取各位議員的意見後我會再作進一步補充。

香港住屋問題的根源是長期供求嚴重失衡。剛才張超雄議員說其實不是，我們是供多於求，我想給一些數字大家，在二〇一五年底，全港私人住宅總存量是1 145 500個，當中空置的單位有42 040個，這個空置率是3.7%。在一般國際上的標準，如果空置率是3.7%，是被視為差不多是住滿了人，為甚麼呢？在任何時刻都會有一些空置，正如失業率如果達到3.3%或3.4%，在經濟學家來說，這差不多是全民就業。這個3.7%是自從一九九七年以來最低的水平，遠低於一九九四年至二〇一五年期間長期空置率平均5%的水平，這就是事實。如果我們大家不承認這個事實，是很難去討論房屋問題。本屆政府決心從根本解決房屋問題，於二〇一四年底公布《長遠房屋策略》（《長策》），採取「供應主導」策略，全面增加短、中、長期的土地和房屋供應；並同時透過「需求管理措施」遏抑炒賣需求、外來需求，和限制投資需求，維持私人住宅物業市場穩健發展。我們的政策目標是清晰的：就是以港人置居需要優先，加大公營房屋供應，以及果斷穩定樓市。

《長策》提出了政府按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。但我需要指出，訂出這個供應目標不等於政府手上已有足夠的房屋用地，但目標是重要的，因它有助政府各部門加倍用功，以及社會各界凝聚共識，一齊解決供應缺

口。同時為了突顯公營房屋的需要，政府訂下公私營房屋新增供應的比例為六四之比。不過政府不能全面傾斜於公營房屋，不理會私樓供應，因為香港有超過一半家庭居於私營房屋，包括自置和租住單位。若大幅縮減私樓供應，會直接影響樓市價格與租金。

《長策》除確定興建更多公屋單位外，也提出合理地運用現有的公屋資源，使資源用得其所；以及應提供更多資助出售單位，並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。二〇一六／一七至二〇二五／二六年度の十年期公私營房屋總供應目標為 460 000 個單位。在推算房屋需求的模式中，我們計入了社會各階層的住屋需要，包括青年人因獨立或結婚成家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。

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。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。當然在公眾利益之下，如果我們有足夠的依據，是可以運用法定權力，去收回私人土地興建房屋，但當然我們要小心地行使這個公權力，因為香港是一個尊重私人產權的社會。

規劃署一直透過土地用途檢討去檢視現時空置、或作短期租約或不同的短期、「政府、機構或社區」的用地及其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。經過一番努力，現屆政府已物色到總共約 150 幅具房屋發展潛力的用地，倘若可如期修訂有關法定圖則，預計可以更改土地用途及增加發展密度。

重整和釋放棕地作發展用途，是政府的土地發展藍圖中一個主要方向，以期善用棕地，釋放土地潛力，並改善鄉郊環境。發展局局長最近也表示透過綜合規劃，以大型新市鎮模式發展一些棕地密度高的地區，是有效重整和釋放棕地的方法，亦是現時政府處理棕地的首要選項。但目前棕地分布雜亂，當中夾雜了不少寮屋、農地、工場以至養殖場，並缺乏足夠的道路、供水、排污等基建以承載高密度的發展。因此在發展個別地區的棕地前，必須先進行詳細研究，以確定項目在規劃及技術上均可行。

至於「鄉村式發展」，發展局表示，法定圖則當中劃為「鄉村式發展」用途地帶的土地，主要是新界認可鄉村的大致範圍。因此這些「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要供原居村民興建小型屋宇之用，而有關用地的基建設施和其他配套通常有所限制，加上有關用地分布零散，一般而言並不適宜作大規模發展。

房屋土地供應受限，令政府現實上無法在短期內推出大量新建房屋。在面對不同的住屋需求和訴求時，更要善用有限的土地和公營房屋資源，就不同需求需要訂定優次；在制定具體策略和措施時，不應囿於一時衝動或只看眼前訴求而低估長遠對社會和市場的影響。有人或會覺得政府處理問題時有時顯得步步為營，但我認為這是處理極為複雜的房屋問題時應有的慎重態度，我們切忌急就章式決策而為將來埋下危機。回顧回歸以來我們的正反經驗，我覺得對我們應有所啟示。

在未能解決房屋用地不足的情況下，提出任何遠遠超出現時政府在未來十年興建 28 萬個公營房屋單位的建屋目標，皆不切實際。事實上，我們目前所掌握的土地，仍不足以達致 28 萬這個目標。剛才有幾位議員提出不少願景，他們當然希望這些願景能夠成真，但若我們無法找到土地，釋放更多土地，無法克服種種規劃上的限制及反對發展的阻力，我們如何令我們面對的困境消失呢？如果是這樣，想像始終只能繼續是想像。在總供應仍然短缺下，房委會認為應優先照顧長者及家庭的公屋需要，因此有需要維持對非長者一人申請者的配額計分制。

在公屋方面，自本屆政府於二〇一二年七月上任計算，至二〇一六年九月底的公屋申請數目，劇增近 44%，目前有約 152 500 宗一般申請及 134 000 宗配額計分制下的非長者一人申請，或者有人說這些數字當中會有水分，但無論如何，需求劇增是不爭的事實，但公屋供應進度仍強差人意，導致供求之間落差擴大，一般申請者的平均輪候時間已增至 4.5 年，偏離三年左右的目標，是非常不理想，但要縮短這個輪候時間，社會上要咬緊牙關、下定決心，整體而言，大家說支持興建多些房屋，不過到具體建屋項目時，個個有所保留、有所質疑，甚至有人反對，如果是這樣

我們最後只會原地踏步。由於覓地建屋需時，加上個別項目的進度往往受到我們控制能力以外的因素影響，例如城規會需時商議土地改劃用途、在規劃過程中我們要克服的種種因素、社區上的不同意見等，令我們在增加公屋供應量方面可說舉步維艱。

儘管困難重重，房委會仍會繼續盡用每一塊土地，興建更多的公屋單位；亦會繼續與政府相關部門合作，物色土地發展公屋，包括增加已開發地區的發展密度、改劃現有土地、開發新發展區等。社區上擔心增加房屋及人口會分薄社區設施、加重交通負荷，對房屋項目多抱懷疑態度。我們同意政府相關部門應該以開放切實的態度回應社區反應及訴求，但我們亦誠懇期望社會各界為解決困擾着不少家庭及年青一代的住屋問題下定決心，一齊合力改善情況，作出必要的取捨。

政府及房委會亦致力提供資助出售單位，重建房屋階梯，切實回應中低收入家庭，特別是年青一代及首次置業者的置居需要。就此，房委會已復建居屋，至今房委會連同房協已預售了共約 5 800 個資助出售單位，當中主要是居屋，而白表買家約佔六成。

此外，房委會又推出兩輪「擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家」臨時計劃，社會上俗稱「白居二」計劃，讓符合白表資格的人士在居屋第二市場購買未補價的資助出售單位。至今已有接近 4 000 名白表人士受惠。同時，房委會於二〇一五年推出「綠表置居先導計劃」協助「綠表」人士，主要是公屋租戶，自置居所，單位定價比傳統居屋較為低廉。先導計劃的 850 多個單位，已於今年十月開始預售。之後我們會檢討其成效及制訂未來路向。

有議員提出恢復「租者置其屋計劃」，即是簡稱租置計劃，就此我要重申，政府對這個建議有極大保留，因為這個租置計劃推出以來，我們 39 個早期劃為租置屋邨的小業主及房委會租客並存的情況造成不少管理及業權問題，是非常不理想。但是政府明白部分公屋租戶希望能夠自置居所，所以我們在二〇一五年推出「綠置居」先導計劃，是以全幢新建的公營房屋，出售給主要是公屋租戶的綠表人士。

私人樓市方面，過去幾年，由於供求失衡，加上環球超低利率環境，內外資金充裕，導致本港物業價格偏離經濟基調，泡沫風險高企。因此，政府在致力增加供應之同時，亦先後推出多輪需求管理措施，以穩定樓市，遏止樓市高度亢奮。

這些措施都已取得一定成效，在打擊短期炒賣活動和遏抑外來需求方面，尤其顯著。今年十月，涉及短期轉售（註）的成交只佔住宅物業交易總數的 0.4%，遠低於二〇一〇年一月至十一月，即上屆政府引入額外印花稅前的 20.0%，亦遠低於二〇一〇年十二月至二〇一二年十月，即引入額外印花稅後，但尚未推出本屆政府引進的加強額外印花稅之間的 14.8%。而涉及非本地個人和非本地公司買家的成交，在今年十月只佔住宅物業交易總數的 1.8%，遠低於二〇一二年一月至十月，即引入買家印花稅前的 4.5%。

增加私樓供應方面，據政府初步估計，未來五年平均每年約有 18 600 個私人住宅單位落成，較過去五年的平均每年落成量即 11 000 個單位左右增加約七成。而截至今年九月底，預計未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量為約 93 000 個單位，這是自二〇〇四年九月起政府定期公布相關季度統計數字以來的高位。

本地樓價自去年九月起曾穩定過一段時間，但自今年四月起持續回升，至九、十月期間升勢轉劇，本地投資需求激增，泡沫風險再度高企。為穩定樓市，防止泡沫風險惡化，並優先照顧香港永久性居民的置居自用需要，政府由今年十一月五日起全面提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至 15%，但維持現行機制下對未持有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民的豁免安排。

政府會繼續保持警覺，和以審慎態度密切監察樓市動向和外圍形勢變化。

主席，我亦想在此回應一些議員提出的其他主張。

（一）過渡性房屋

政府年前已研究有關提供過渡性房屋的建議，並且認為建議並不切實可行。房屋土地不足下，合適的房屋用地應該盡量預留興建公屋單位之用，才最能惠及居住環境欠佳的公屋申請者。此外，政府亦需要時間完成額外的基建工程，例如敷設污水渠後，方可在沒有其他即時用途的土地上建屋，這些土地面積和數量極為有限，未必能在短期內紓緩大量居住環境欠佳住戶的情況。

（二）租金津貼

在市場供應仍然緊張的情況下，若果政府向租戶提供任何形式的租金津貼，結果很可能會導致業主上調租金，到頭來政府所提供的租金津貼只會變成額外租金，把利益輸送到業主手上，住客未必得到實質的幫助。當然有人說把租金津貼及租金管制同步推行便可，這樣未免把問題看得太簡化。

引入這個租務管制（租管）是極具爭議、分化的議題，社會到目前為止對此議題仍未有共識。政府過去曾就這議題進行過詳細研究，並於二〇一四年七月向立法會房屋事務委員會提交了非常詳細的報告，這個報告大家亦可在網上看到，亦已在二〇一四年底政府發表的《長遠房屋策略》裏闡述了我們對這問題的看法。

不少本地和海外實行租管的實證均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，包括出租房屋的供應實質減少、業主更嚴格挑選租客、業主提高首次叫租水平及作出種種抗衡租管影響的行為，以及減低業主要善維修保養其出租單位的意欲等。

在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行有關措施很可能帶來反效果，會令租客，特別那些居住環境欠佳的租客，包括劏房戶未見其利、先蒙其害。租管亦不能解決土地供應不足的根本問題。

(三) 重推夾心階層住屋計劃

最後一點，重推夾心階層住屋計劃，或種種類型的中產房屋，剛才有議員提到。政府目前並無打算重推夾心階層住屋計劃。因為開發土地需要投放大量社會資源，發展房屋亦牽涉到土地、財政和人手種種配置，在資源有限和房屋供求嚴重失衡的情況下，政府會優先協助公屋申請者入住公屋和協助中低收入家庭自置居所。當土地較為充裕時，我們的社會才有條件去考慮增加其他形式的資助計劃。

主席，我已說了很久，所以我會在此停下來，在聆聽各位議員在辯論中的發言後，再作適當補充和進一步回應。

(註) 包括確認人交易和在 24 個月內轉售的交易

立法會2016年12月7日會議
「制訂房屋政策 紓緩殷切住屋需求」議案

運輸及房屋局局長總結發言

主席：

剛才幾個小時的辯論，絕對並非「阿媽是女人」的辯論，我覺得辯論是非常重要的，是關乎香港我們頭號的社會問題。很多謝剛才36位議員的發言。有關建屋量、供應目標、重推租置計劃、租務管制、租金津貼等議題，我在開場發言時已作了比較詳盡的回應，所以我會盡量精簡。

在此總結發言，我想集中回應一些其他議題，首先是年青人住屋需要。

政府和房委會都明白住屋是年青人非常關注的問題。的確，住屋的困難令不少年青人感到前路無奈，甚至失望，對社會來說，如果我們的年青一代對未來是感到這樣的話，這對社會是一個傷害。但在目前房屋供求失衡，特別是公屋供求失衡的情況下，社會內有不同的群組，不論年齡層，他們對公屋的需求都是同樣殷切。所以我很希望年青人能體諒目前我們實在沒有條件採取一些「青年人優先」的政策，但我們是重視他們的問題。

在《長遠房屋策略》（長策）公眾諮詢期間，我說的是二〇一三年的時候，社會上普遍認同建立一個有效流動的房屋階梯，是回應青年人長遠住屋需要的方法。因此，在二〇一四年十二月政府公布的《長策》，採取了「供應主導」的策略，希望重建房屋階梯，亦增加多元的供應。除出租公屋外，更提供更多資助出售單位，並且進一步豐富其形式及促進不同房屋單位的流轉，以及透過持續供應土地和適當的需求管理措施，穩定私人樓市，希望這些不同的手段閃足以逐步扭轉房屋供求失衡的情況，當然我同意過程是較我們預期的慢。當「量」可以增加的時候，我們便可以較有條件去回應社會上不同社群及年齡群的需要；但當我們的「量」

是短缺的時候，便會變成一個零和遊戲之下的惡性爭奪。

房委會資助房屋小組近期的確全面檢討如何加強合理運用及分配有限公屋資源的措施，以更好地反映當前社會優次。資助房屋小組會詳細地探討各種可行的方案，絕對不會輕率，而政府稍後亦會聽取立法會房屋事務委員會的意見，事實上我們安排了一月份的事務委員會會議上交代有關的討論及進展。

《長策》的長遠房屋供應目標是建基於住戶的需求估算，包括新增住戶及其增幅的趨勢，重建所帶來的安置需要，以及居住環境欠佳的住戶的需要。不過，我們認為目前我們提出公私營新的供應是六四之比這個安排，是一個合適的平衡。當然如果樓市的價格持續高企，甚至是逐步攀升，租金亦高企的話，一定會令更多人要依賴公營房屋的供應，於是公營房屋方面的壓力會很大，所以我們在任何的比例上一定希望是做到比較好的平衡。

對於剛才在辯論中有議員提到很多不同的形式去提供資助房屋，包括合作社、私人機構參建、公私營合作等等，這些都是一些很好的意見。我們應以一個開放、務實、理性的態度去探討、去參照，但我亦都要指出若然土地供應持續受限，可用的土地不能及時釋放的話，有如何好的主張，或者將所有這些建議都實行也好，實質上亦不會增加資助房屋單位的供應數量。

麵粉有限的時候，就難以製造眾多類型的麵包。不同的建議當然在推行上往往涉及很多實際需要處理的問題，包括如何處理地價、融資、建造、管理，甚至參與者的資格如何釐定，如何避免社會上很關心的利益輸送問題，這些全部我們都要很小心去處理。但當前我們的資源是有限，以及在公營房屋方面的房屋供求失衡的確相當嚴重，因此政府必須權衡利害，優先協助公屋申請者入住公屋和協助中低收入家庭自置居所。政府會繼續與房委會以及其他相關機構緊密合作，落實《長策》下資助出售單位的供應目標。

有議員在修正案中提到重建高齡的公共屋邨，作為解決供應問題的手段。房委會就重建高齡的公共屋邨是有一些政策的，主

要是考慮四個準則，即是樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有一些合適的遷置資源安置受影響的居民，以及原址重建的潛力。我們一直是用這些主要準則來考慮個別屋邨的重建可能性或需要。雖然重建舊屋邨長遠來說是可以增加公屋單位的供應，但短期來說會令公屋單位數目減少，因為要安置一些受影響，要被遷的租戶。如有重建增加的話，遷出租戶的安置亦會隨着而增加，影響到其他公屋申請者獲配公屋的時間。若重建是大規模的話，影響會更加嚴重，令輪候時間更長。

我在開場發言的時候提到政府認為提供過渡性房屋的建議並不切實可行，在這裏我想再補充一下。目前劏房戶的數目按照去年統計處的估算約 87 600 戶，以為單靠一些所謂短期空置地方興建過渡性房屋，無論是甚麼形式，甚至是貨櫃箱的房屋，以為這便可解決這八萬幾戶「劏房」戶的家庭的住屋問題，我覺得未免不切實際。徹底的解決方法仍是增加土地興建公屋。

有些意見提出，政府應利用空置校舍或閒置土地興建過渡性房屋。其實發展局已經多次澄清，所謂有大量空置可用的土地，這個並非客觀的事實，又即使我們真的是有一些少量的空置校舍或少量真的是短期沒有其他即時用途的土地，我們可以用短期租約方式批出，以興建過渡性房屋，但我們仍然需要時間完成額外的基建工程，包括敷設污水渠，其他的基礎設施才可以讓人居住。不過今天香港的規劃標準，我們居住條件的標準較數十年前，八十年代、九十年代，所謂臨屋的年代是很不同。我們社會不會回到當年標準，而且真是能用作這個用途的這些土地的面積和數量相信是極為有限，所以不會如一些倡議者預期般容易，透過此便能大量地解決居住環境欠佳住戶的情況。公屋始終是回應未能負擔私人租住樓宇的低收入家庭住屋需要的最根本方案。

我想講「劏房」的問題。在《長策》諮詢過程當中，社會上對規管「劏房」意見是分歧。大家會記得，當時長策會的諮詢文件是提出考慮建議政府探討能否推行發牌或業主登記制度，以更有效地規管在租住樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，我們叫「劏房」的安全和衛生的情況。但當時的反應是如何呢？一方面有市民擔心如推行發牌或登記制度，會令「劏房」的供應減少，

增加有關單位業主的經營成本，反而令「劏房」的租金上升，加重「劏房」住戶的經濟負擔。當時我與一些關注團體見面，包括關注「劏房」戶的團體，他們給我的意見是：「局長，不要想了，這可能會弄巧反拙。」

另外，有不少市民擔心一旦設立發牌或登記制度，就等同把破舊和環境惡劣的「劏房」合法化，覺得這是倒退。亦有市民認為如要為「劏房」推行發牌或登記制度，必須附帶推行其他配套措施，包括為受政府執法行動影響而須遷出「劏房」的住戶提供過渡性房屋及實行租務管制，如果不是，就不要做了。更加有些業主說，如果做這些「劏房」的登記制度，就會將有關的樓宇或大廈標籤化。這是當時我們諮詢時所收集到的意見，似乎當時支持政府或支持長策會內主張規管的聲音是很微弱。考慮到當時社會上對這個建議有這麼大的保留，所以政府當時沒有接受推行發牌或業主登記制度以處理「劏房」問題。當然，假如社會上將來能夠凝聚很強烈的意志的時候，這個問題可重新再探討。

連帶一個問題是租金的管制。有議員表示，他不支持全面租管，但認同應該針對一些基層的住戶，實行有限度的租金管制；亦有人提出，縱使不實行租管，都應該對一些基層的家庭或住戶，例如「劏房」戶，實行租住權的保障。在當今租金高企的情況下，市民和議員的不安，我是完全理解。我相信有關租管的討論，在我們社會中，在目前的情況或可見的將來，是會繼續持續的。但是正如我在開場發言所說，社會亦必須很審慎地去考慮租管所涉及的種種問題，因為問題是複雜的，不要造成未見其利，先蒙其害。

主席，我自己不是一位盲目的市場主義者，我亦不會反對政府有些時候是需要以公權力，以及公共利益的捍衛者去介入市場。剛才議員提到辣招這些需求管理措施，這是介入市場的做法，是一個非常時期的非常做法，所以我自己在這個問題的態度是很開放的。但是介入市場都要講求實效，實行租管或租金津貼，是否真的能增加供應？抑或只是美其名做了些事，但有關住戶仍是劏房戶，可能政府為他們支付了部分租金，不過業主加租，因此租金便到了業主那兒，說是租管，但他們的實際居住環境沒有改

善，這些我們都要關注。

有議員建議引入住宅物業空置稅及物業增值稅，開徵新稅種涉及整體稅制，要顧及多項因素，因此必須審慎地考慮它的需要及帶來的影響。而且相對出售物業的時候才徵收物業增值稅，現時我們實行的需求管理措施，對增加交易成本有更即時的效用，對冷卻樓市熾熱的情況可能更加收到立竿見影的作用。至於空置稅的建議，根據差餉物業估價署的數據，私人住宅的空置率由二〇一二年年底的 4.3% 下跌至去年年底的 3.7%，是一九九〇年以來的最低水平，亦遠低於由一九九五年至二〇一四年期間 5% 的長期平均空置率。有關數據顯示目前香港住宅私人物業的空置比率其實相對很低，囤積住宅物業的情況並非如一些人所想像的顯著。在這樣的狀況下究竟徵收空置稅是否真的能釋放大量的新單位呢？這個我們不能一廂情願的去看。溫哥華最近實行了空置稅，目前我們看不到其效果，可能要再看一段時間。

土地的問題，很多位議員以及他們的修正案中都有提及到的。我要不厭其煩地指出，土地供應是限制香港房屋供應的主要因素。社會上若不肯承認這個基本點，只是談一些其他的枝節，甚至顧左右而言他，指問題不是供應，而是其他問題，我覺得我們是在欺騙自己，我們不肯去面對一個很困難的挑戰。供應短缺問題如果一直拖延下去，真的不能為我們年青的一代帶來改善住屋環境的希望。發展局剛剛開展了有關《香港 2030+》研究的公眾諮詢，以探討長遠的空間規劃、土地和基建發展，並預留緩衝及應急容量。我很希望整個社會都能夠熱烈地討論。我知道有些議員對這個研究有不同的看法，不要緊，但是我們的社會應該很認真地討論當中提出的問題。政府會繼續採用多管齊下的方式創造發展空間，透過良好的規劃善用我們珍貴的土地資源，並開拓高成本效益和帶來策略性益處的新土地。

主席，我在開場發言已指出，重整和釋放棕地作發展用途，包括房屋發展用途，是發展局其中一個主要方向。絕對不是有些議員所懷疑的，以為我們不理棕地的發展。我們的目標是希望善用棕地，釋放土地潛力，並改善鄉郊環境。發展局已經展開顧問研究，希望以洪水橋新發展區作為試點，探討以更有效使用土地

的方式，包括多層樓宇或其他可行的方式，整合棕地作業的可行性，從而有助大規模釋放棕地。但是棕地的發展亦需要顧及目前在棕地上作業的營運者，以及他們所聘用的員工。我不是太同意剛才有議員表示，我們發展棕地要考慮如何處理那些作業，等如我們只是將貨櫃的重要性放在人之上。實情不是這樣，都是看人的。因為棕地作業都有人在經營，有工人就業的，所以都是看人的問題。

為了更全面地掌握目前香港棕地的實際情況，規劃署將於明年委託顧問展開新界棕地使用及作業現況研究，研究結果將有助政府制定處理棕地的適當政策。

至於人均居住面積方面，正如我在二〇一三年十月於上屆立法會回應謝偉銓議員的議案時表示，政府十分關注市民的居住質量，包括人均居住面積。一般而言，發展商所推出的單位面積大小，的確取決於市場的供求情況。不少人指出，因為樓價貴、租金高，所以越住越細。最終來說，我認為只有在房屋供應充足，合乎市民負擔能力，人均面積才可逐步改善。

公共房屋方面，房委會現時編配的標準一般是每人室內樓面面積不少於 7 平方米，這是我們認為適切居所的標準。實際上，現時全港所有公屋屋邨，平均來說，實際上人均（居住面積）達到 13 平方米。但是若果要再提高現行的公屋編配標準，則必須有其他多方面的有利條件，包括公屋建屋量能夠維持高水平，能夠滿足我們達至三年平均輪候時間的目標。由於現時公屋供應的壓力這麼大，一般申請者的最新平均輪候時間已達 4.5 年，故實際上沒有空間提升公屋編配的面積標準。

事實上，訂立居住空間標準在國際間也不普遍，國際間亦沒有所謂量化、標準化的公式，因為各地的發展和社會民情不一樣。

主席，今日的議案辯論我覺得非常合時，以及好有意義。而我自己是以十分沉重的心情參加今日的辯論。房屋和相關的土地供應問題，已經到了一個臨界點。以香港我們今天的整體經濟的富裕，我們不應該有這麼多萬的劏房戶。有些人說，在幾十年前

住在很細的地方，我自己年青時也是住在很細的地方。我們真的要問，為何增加公屋要這麼艱難？為何我們想釋放多些土地是這麼的艱難？我們的確要問這個問題。剛才很多議員都問這個問題。但最終來說，我們除了提出問題之外，我們也要提供答案，要解決問題。社會不應該繼續這樣蹉跎下去，我們一定要對焦解決問題。政府會繼續透過採用「多管齊下」的方針，檢討和改劃土地用途、增加發展密度、開拓新發展區、適度填海等種種不同的方式，以增加短、中及長期房屋土地供應。房委會及相關的政府部門亦會努力物色適合發展公營房屋的土地。但是最後仍然需要社會上的大力支持，去克服種種的困難；去作出必要的取捨，以爭取達到長遠公屋供應目標。

剛才鄺俊宇議員，應該是我們這個議會比較年青的一位議員。他提到家，我覺得他這個說法是很好的。當然不只是指居住的單位是個家，而是香港是我家。我們希望整個社會都能夠在居住環境、我們的生活，過得好一點。講到這個家的時候，我們有些時候是需要放棄一些比較狹小、比較局部的利益，以滿足整個社會，令到所有人都能夠受惠於從整體角度考慮的取捨。

主席，我謹此陳辭。