

2017年10月30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：

今日我向在座委員簡介2017《施政報告》與房屋有關的措施。

2. 行政長官在《施政報告》中特別提到本屆政府對於房屋政策的四個主要元素：

- 一、政府在市民提供適切居所，有着不可或缺的角色；
- 二、政府會以置業為主導，致力建立置業階梯，讓不同收入的家庭重燃置業希望；
- 三、政府會聚焦於增加供應，在《長遠房屋策略》（《長策》）的基礎上，努力增加房屋單位；以及
- 四、政府會在土地不足、供應未到位前善用現有房屋資源，協助居住環境惡劣的居民，紓緩他們在輪候公共租住房屋期間的困苦。

3. 根據以上四個元素，《施政報告》提出各項措施，建立房屋階梯，包括制定「港人首次置業先導計劃」（「首置」）的細節和建議香港房屋委員會將「綠表置居計劃」和「白居二」計劃恆常化等。

《長策》

4. 根據《長策》以「供應主導」及「靈活變通」的原則，我們會繼續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。正如我們在去年12月所公布，2017/18至2026/27年度為期十年的總房屋供應目標為460 000個單位，其中公營房屋供應目標為280 000個單位。然而，現時已覓得的公營房屋土地只可提供236 000個公營房屋單位。要達致上述供應目標，我們會繼續努力尋找更多適合興建公營房屋的土地，務求盡力增加房屋供應，亦期望得到社會各界對土地以及房屋發展計劃的支持。

5. 我們現正就下一個十年期，即2018/19至2027/28年度的房屋供應目標進行更新工作，預計於今年年底公布，屆時我們會再向房屋事務委員會作出報告。

公屋

6. 公屋是為基層及低收入家庭確立已久的安全網。現時公屋一般申請人士的平均輪候時間達到4.7年，因此我們必須繼續努力縮短公屋輪候時間。除了致力增加公屋供應外，亦需設法令珍貴的公屋資源得到合理運用。房委會已於2017年10月實施已修訂的「富戶政策」。這方面的工作難免會對部分人士有所影響，但我們希望公眾諒解，這些措施，都是要確保公屋資源用得其所，希望盡早編配公屋予更有需要的輪候家庭。

7. 房委會亦採取多項措施改善公屋居民的生活質素，並配合政府「居家安老」政策，加強家庭凝聚力。例如在新建的公屋全面引進「通用設計」，為長者提供安全舒適的居住環境，以及致力在舊式公屋改善相關的設施，和因應個別年老租戶的需要，為他們改裝單位設施。房委會亦實施多項安排，鼓勵年青家庭與年長家屬一同或就近居住。房委會會參考執行有關計劃時所獲取的經驗，檢討措施的

運作，並在有需要時就這些計劃作出適當的調整。我們亦計劃在本年度向房屋事務委員會匯報這方面的工作。

8. 房委會一直致力提升公營房屋的品質監控制度，至今已為約2 300種建築物料進行風險評估，並制訂相應的風險處理措施。所有物料的主要風險處理措施已於2017年的第三季推出。我們會定期檢討品質監控制度，以檢查和監察物料是否合乎規格，以維持及改善制度的效能，並會在本年度內向事務委員會匯報工作進展。

「綠置居」

9. 《施政報告》提出一系列措施，豐富房屋階梯，促進公營房屋流轉，幫助市民循房屋階梯上移。

10. 《施政報告》建議將「綠置居」恆常化，提出未來新建公營房屋中應提供更多的「綠置居」單位。房委會會就「綠置居」先導計劃進行全面檢討，以決定「綠置居」項目未來的定位。我們計劃在房委會完成檢討後，再向房屋事務委員會匯報。

11. 《施政報告》發表後，大家對「綠置居」提出了一些意見和疑問，我希望在此提供一些資料。「綠置居」的先導項目，即位於新蒲崗的景泰苑於2016年10月推出，全數857個單位已陸續入伙。857個買家中，801個為公屋住戶，他們所居屋邨的地區分布比率是：

香港區 — 7%

九龍區 — 51%

新界區 — 42%

12. 另外，16位已通過詳細資格審查的公屋申請人士，28位香港房屋協會轄下出租屋邨的租戶，總括而言，當公屋租戶購買「綠置居」單位後，須交還所居住的公屋單位。至於已通過詳細審核並將在約一年內獲編配公屋的公屋申請者，如果他們購買「綠置居」單位，原本用作編配予他們的公屋單位將編配予其他輪候公屋的人士。因此，「綠置居」除協助綠表人士自置居所外，也可騰出公屋單位給正在輪候公屋的家庭，一舉兩得。在「綠置居」計劃下公屋單位「一換一」，不會減少公屋供應量。

13. 「綠置居」的合資格申請人只限公屋租戶，包括房委會和房協出租公屋住戶以及已通過詳細資格審查的公屋申請人。如果「綠置居」買家是公屋住戶，就會騰空所住的公屋予輪候上樓人士，如果「綠置居」買家是輪候公屋的申請人，由於已購置資助出售單位上樓，騰出的輪候位置將依次序由其後輪候人士補上。因此，「綠置居」正如我剛才所說，不會減少公屋供應數量。無論如何，我們會適度調配「綠置居」和公屋比例，全面照顧基層市民的住屋需求。

14. 透過「綠置居」回收單位，過程中要用上一些時間，包括大家都知道的翻新工程時間，和編配程序所需的時間。早前，議員質詢提及到「綠置居」買家在交回公屋單位有時間限制，我解釋了為了維護公屋資源的合理運用，房委會會按既定機制，盡快收回公屋單位，編配予輪候公屋的人士。至於翻新單位所需時間，我們會再研究，看看能否將目前不超過44天的工作目標，進一步縮短。

15. 有些評論提及「綠置居」單位的定價機制，當中部分存有誤解，以為定價機制只會考慮單位的市價。事實上，在2016年推出的景泰苑的定價機制，充分考慮準買家的負擔能力。首先，房委會興建的居屋或「綠置居」單位設計實而不華，因此這些單位的市值比同區的私人單位低。房委會再將這個比較低的市值與準買家的負擔能力比較，制定一個顧及負擔能力的折扣。簡而言之，景泰苑的單位由

於設計簡約，市值估算已經比私人樓宇低，房委會再以這個比較低的市值打六折。事實上，景泰苑超額認購近18倍，可見很多綠表人士都覺得這些單位的售價是他們可負擔的。

「白居二」

16. 為了協助中低收入的白表人士置業，《施政報告》建議房委會將「白居二」恆常化，讓白表人士可購買未補價的資助出售房屋單位。

17. 過往，未補價的居屋只可售予綠表人士。房委會分別於2013年1月及2015年8月推出兩輪臨時計劃，提供共7 500個名額，讓白表人士於居屋第二市場購買未補價的資助出售單位，亦都是我們所說的「白居二」。兩輪臨時計劃下共約4 000名白表買家成功在居屋第二市場自置居所。這安排既為白表人士增加置業機會，完善置業階梯；亦便利業主售出未補價的資助出售單位，促進這些單位的流轉。連同未補價的「租者置其屋」單位，現時可於第二市場出售的單位超過380 000個。房委會亦會就「白居二」臨時計劃進行檢討，以決定未來方向。我們會在檢討完成後再向房屋事務委員會匯報。

資助出售房屋

18. 政府同時會繼續支持房委會和房協持續推行居者有其屋計劃及其他資助出售房屋項目。房委會預計可在2018年第一季推售約4 400個於2018年至2020年期間落成的居屋單位，而房協亦即將推售分別位於將軍澳及屯門共600多個資助出售單位。

「首置」

19. 為了讓較高收入的家庭在樓價持續上升的情況下，能重燃置業希望，《施政報告》建議推出「首置」計劃，協助收入較高但仍難以在私人市場置業的香港居民自置居所，並進一步豐富房屋階梯。

20. 我們的初步構思，是透過地契條款，要求發展商作混合發展。發展商除興建私人住宅單位外，亦須負責設計、興建及出售指定數目的「首置」單位予符合政府規定資格的人士。地契條款會就「首置」單位的售價、面積和轉讓限制等作出規範。售價和面積會參考合資格人士的負擔能力。

21. 在不影響公營房屋供應的大前提下，「首置」單位的土地來源將會是私人發展商擁有或從政府購買得來的土地。作為先導計劃，我們將於明年年底在政府賣地表中選取一幅位於觀塘安達臣道的住宅用地，估計可提供約1 000個「首置」單位。

22. 自從行政長官於《施政報告》公布這個計劃後，社會對於計劃的細節有很多意見和建議，亦有一些人士對公私營合作有疑慮。我重申，政府會以高透明度處理「首置」計劃的安排，以釋除公眾疑慮。我們會繼續細心聆聽社會各界的意見，並會適時向房屋事務委員會匯報，聽取委員的意見。預計敲定細節後可於明年年中公布計劃詳情。

私人住宅

23. 至於私人住宅，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，致力透過各種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。

24. 在供應方面，政府就已知「熟地」上已展開或將會展開的私人住宅項目的初步估計，未來五年，即2017至2021年，平均每年約有20 300個私人住宅單位落成，較過去五年的平均每年落成量12 000個單位增加約七成。政府會繼續推出房屋用地，確保長期有充足和穩定的土地供應，回應社會各階層殷切的自置居所需求。

25. 為應對近年過度熾熱的樓市，政府已推出多輪需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅、雙倍從價印花稅，以及新住宅印花稅，以打擊短期炒賣活動、遏抑外來需求和減少投資需求。我重申，政府現時無意「減辣」，並認為有需要維持一系列需求管理措施，包括盡快落實新住宅印花稅措施，確保樓市穩健發展。

26. 《施政報告》亦指出，政府會協助和促成各項由民間主導和推行的短期措施。這些措施不是政府長遠房屋政策的一部分。但是這些短期措施可以引入政府以外的力量和社會資源，為受眾提供靈活、多樣的紓緩。因此，視乎倡議者的具體建議，相應的政策局和部門會按需要提供協助。

27. 政府會繼續致力推行各項措施，並虛心聆聽社會各界和立法會的意見，亦希望能夠得到各位議員的支持，同心協力解決當前的房屋問題，好讓市民得以安居。

- 完 -