

立法會房屋事務委員會  
補充資料

目的

立法會房屋事務委員會於 2019 年 1 月 7 日會議上就《長遠房屋策略》（《長策》）提出的跟進事項及通過的議案，經諮詢發展局後，本文件提供相關回應。

跟進事項

**(a) 提供立法會 CB(1)388/18-19(03)號文件第 22(a)及(b)段所述房屋單位所需的土地總面積**

2. 土地用途檢討下物色的逾 210 幅具短中期房屋發展潛力用地的有關土地面積為約 500 公頃；至於四個新發展區和新市鎮擴展項目（分別為東涌新市鎮擴展、古洞北和粉嶺北新發展區、洪水橋/厦村新發展區和元朗南發展）的整體發展土地面積則約為 1 142 公頃。

**(b) 2023-2024 年度至 2027-2028 年度這 5 年期的新房屋供應／建屋量數字**

3. 2023-24 年度及以後落成的項目，大部分處於初期規劃及設計階段，並受多項因素影響，例如土地用途改劃、地區諮詢、基礎建設，及地盤平整工程等。另外，這些項目的用地大多仍需進行可行性研究或勘測，部分用地亦涉及徵收土地、清拆或重置受影響的設施，而涉及政府出資的工程更須獲得立法會撥款批准。由於這些發展項目可能有所變動，因此我們未能在現階段列出詳細資料和時間表。然而，有關資料會適時公布，及反映在政府逐年延展的建屋計劃內。

(c) 就“其他因素”類別（包括居於私人永久性屋宇單位內有流動居民的住戶、可能會居於本港房屋單位的非本地學生，以及購入單位但沒有把單位出售或出租的非本地買家）推算的房屋需求，為何由約佔 2018-2019 年度至 2027-2028 年度這期間私營房屋供應目標所訂 18 萬個房屋單位的 17.3%，上升至約佔 2019-2020 年度至 2028-2029 年度這期間私營房屋供應目標所訂 135 000 個房屋單位的 22.4%（儘管分別就該兩段期間而言，有關的房屋單位的絕對數量由 31 200 個下跌至 30 200 個），以及上述升幅是否反映政府意圖（如有的話）維持較高比例的新私營房屋供應以應付非本地需求。

4. 《長策》的願景是協助香港所有家庭安居，讓他們可以入住適切而可負擔的居所。政府在制定《長策》時，考慮到可能還有一些住屋需求並未納入政府統計處的家庭住戶推算內，因此在推算中加入「其他因素」，以計及這些成分。「其他因素」包括下列房屋需求，當中並非全來自非本地居民需求。根據《長策 2018 年周年進度報告》當時的最新相關數據，由「其他因素」產生每年的房屋需求如下（括號內的數字為《長策 2018 年周年進度報告》附件中所列的每年房屋需求）－

- （一） 居於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶。這些住戶是指在統計時點之前或之後六個月內，在港逗留最少一個月但少於三個月的香港永久性居民，不論在統計時點他們是否在香港（約 700 個單位）；
- （二） 可能會居於本港房屋單位的非本地學生（約 610 個單位）；以及
- （三） 購入單位但沒有把單位放回市場（即沒有出售或出租）的非本地買家（約 1 710 個單位）。

5. 假設上述過往趨勢在未來十年持續，每年由「其他因素」所產生的新增房屋需求估算約為 3 020 個單位，即 2019-20 至 2028-29 年度十年期的新增房屋需求合共 30 200 個單位。有關推算與 2017 年公布的相關數字（31 200 個單位）差距不大。

6. 政府並沒有維持較高比例的新私營房屋供應以應付非本地需求。正如《長策 2018 年周年進度報告》指出，私營房屋供應目標是根據十年期的總房屋供應目標乘以公私營房屋新供應比例計算所得（即 450 000 個單位 x 30% = 135 000 個單位），當中計及了多項需求因素，包括上述「其他因素」。

### 通過的議案<sup>1</sup>

(a) 本事務委員會要求政府於近日公布的《長遠房屋策略》中提出的七成公營房屋新供應比例，當中六成必須為出租的公共房屋。

### 房屋供應目標

7. 根據 2014 年 12 月公布的《長策》，政府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。

8. 正如 2018 年 12 月公布的《長策 2018 年周年進度報告》指出，2019-20 至 2028-29 年度十年期的總房屋供應目標為 450 000 個單位。政府已將公私營房屋新供應比例由 60:40 調整至 70:30，故此上述十年期的公營房屋供應目標為 315 000 個單位；私營房屋供應目標則為 135 000 個單位。

9. 在上述 315 000 個單位的公營房屋供應目標中，「公共租住房屋（公屋）／綠表置居計劃（綠置居）」的供應目標為 220 000 個單位，「其他資助出售單位」的供應目標為 95 000 個單位。以往《長策》沒有表明公屋與資助出售單位的供應目標比例；但若以比例顯示，上述「公屋／綠置居」的過去供應目標佔公營房屋供應目標約 70%。

---

1 立法會 CB(1)436/18-19(01)至(05)號

10. 就未來計劃作「綠置居」的項目而言，政府在《長策》中指出，鑑於資助出售單位可作為公屋與私營房屋供應的緩衝，香港房屋委員會（房委會）須維持公屋和資助出售單位之間的互換性，並適時調節兩者的供應量，務求更適切地應對市況變動，配合社會整體的住屋需要。

11. 基於「可換性」的概念，政府會盡量保留各類公營房屋的彈性，以配合社會對公屋、「綠置居」及其他資助出售單位的需求。至於日後每年會出售多少「綠置居」單位，房委會在2018年1月決定將「綠置居」恆常化時，認為應以較穩健的步伐推行「綠置居」，從而累積更多經驗，以減低出現供應過量的風險及對公屋申請者輪候時間的影響。依據此循序漸進方式，以及先前「綠置居」計劃的正面反應，房委會策劃小組委員會於2019年3月4日的會議上，決定將兩個分別位於柴灣柴灣道和青衣青鴻路（現稱青衣路）的公屋項目轉為「綠置居」計劃，並於本年年底預售。房委會會繼續按循序漸進的方式，參考運作經驗及銷售反應，每年揀選適合由公屋發展計劃轉為「綠置居」的項目。

**(b) 鑒於《長遠房屋策略 2018 年周年進度報告》，將未來 10 年私營房屋的供應目標數字，因公私營房屋比例改變至 7:3，而減少至 135 000 個單位，惟反映非本地需求的“其他因素”推算數字，未來 10 年仍有高達 30 200 個單位，即是最多有 22.4% 的目標供應私人住宅單位，用來滿足非本地需求，比上年度增加了 5 個百分點，為此，本委員會要求政府，研究限制境外人士置業及投資房地產之“限購令”，規定非本地及公司買家購買一手住宅單位後，必須在一段時間內出售或出租單位；並禁止非本地居民及公司購買及持有二手住宅單位。**

### 需求管理措施

12. 上文第 4 至 6 段解釋了由「其他因素」產生的房屋需求的概念，亦解釋了並非所有這些房屋需求都來自非本地居民。就需求管理措施而言，為應付過熱的物業市場，政府自 2010 年起推出多輪需求管理措施，當中包括 2012 年 10 月推出的買家印花稅和 2016 年 11 月推出的新住宅印花稅。根據有關措施，非香港永久

性居民（包括所有公司）購入香港住宅物業（不論是一手或二手住宅物業），須繳付買家印花稅及新住宅印花稅（兩者稅率均劃一為 15%），即合共須繳付 30% 的印花稅。

13. 需求管理措施持續有效管理外來需求。根據稅務局的資料，2019 年首三季涉及非本地個人和非本地公司買家的宗數佔住宅交易總數的 0.9%，遠低於 2012 年 1 月至 10 月期間（即推出買家印花稅前）的大約 4.5%。

14. 政府現階段無意採取需求管理措施以外的方式來管理外來需求。政府會繼續保持警覺，密切監察樓市動向，確保住宅物業市場健康發展。

(c) 本事務委員會促請政府當局及房委會制訂及啟動全港舊型公共屋邨重建計劃，優先重建 30 年樓齡或以上的、樓宇狀況欠佳、社區設施老舊、未能用盡地積比率等問題的高齡屋邨（如觀塘和樂邨、葵涌葵盛西邨等），並適當調高地積比率，以進一步增加公屋單位供應，及改善舊屋邨居民的生活環境。

### 重建高樓齡公共屋邨

15. 《長策》指出，重建高樓齡公共屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內會減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持平均輪候時間為約三年的目標方面，承受更大壓力。藉重建增加單位供應，需時甚久，並往往要在重建項目的較後甚至最後階段，才能提供額外單位。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，對公屋的平均輪候時間即時造成負面影響，因而並不可取。因此，重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。房委會非常審慎地考慮個別高樓齡屋邨的重建問題。

16. 房委會在考慮是否重建個別高樓齡屋邨時，會基於《長策》提出的方向，並根據四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，按實際情況審慎考慮是否重建個別高樓齡屋邨。

17. 房委會目前的重建計劃分別有於 2012 年宣布的白田邨（較舊部份）及 2017 年宣布的美東邨（較舊部份），政府亦於 2014 年宣布了華富邨的重建意向。對於未落實重建的高樓齡屋邨，房委會會繼續推行各種計劃及措施，維持和改善樓宇狀況，為居民提供安全合舒適的居住環境，包括「全面結構勘察計劃」、「屋邨改善計劃」、「全方位維修計劃」、提供無障礙通道，以及為升降機進行現代化工程。

(d) 由於至少在未來 5 年內，本港公營房屋，特別是出租公屋的供應將持續低於《長遠房屋策略》的目標，故此，本事務委員會促請當局，正式將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》，為過渡性房屋制定供應目標，以安置 90 000 戶住在劏房的市民，並由政府／房委會負責興建；同時，並善用政府閒置土地或設施，包括短期租約或租約一年內到期的土地或設施，以增加過渡性房屋的供應。

### 過渡性房屋

18. 政府一直致力透過增加公屋供應去根本解決居住環境欠佳的低收入家庭的住屋問題。由於覓地建屋需時，政府在推行長遠房屋政策和措施之外，會協助和促成各項由民間團體主導和推行的短期措施，希望透過提供過渡性房屋，紓緩輪候公共租住房屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。

19. 行政長官在《2019 年施政報告》提出在未來三年提供 10 000 個過渡性房屋單位，以紓緩輪候公共租住房屋家庭和其他居住環境惡劣家庭的生活困難。這些單位除建於短期空置的政府土地和公共設施外，也會在私人發展商提供的土地上進行興建。市區重建局、房協和香港建造商會等機構將為營辦的民間團體提供專業意見和項目管理支援。而政府預留的撥款亦由 20 億元增加至 50 億元，全面體現民、商、官合作。

20. 過渡性房屋可以有很多不同的安排，亦可以有不同的構想，我們希望匯聚民間力量，尤其是讓不同的民間團體盡可能發揮他們的創意，以提供多樣式的過渡性房屋項目。因此引入政府以外的力量和社會資源，可因應受眾的需要，提供靈活、多樣的

紓緩。運輸及房屋局轄下的專責小組，會繼續為民間倡議的過渡性房屋項目，提供一站式的統籌支援，在諮詢相關的政策局和部門後，會給予適切項目所需要的支持，並會就相關的行政或法定程序提供意見和協助申請資助等。

21. 專責小組亦與地政總署正就適合建過渡性房屋的初步選址與相關部門協調和研究，包括這些選址的可使用年期和基本限制等。至於撥地申請和其他安排，專責小組會協調各相關的政策局和部門，並會按不同個案的具體內容和需要作出靈活和合適的安排。

22. 至於把過渡性房納入《長策》的總房屋供應目標，根據《長策》框架，政府會每年更新長遠房屋需求推算，並訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及各種社會、經濟和市場最新狀況，並按需要適時作出調整。在每年更新長遠房屋需求推算時，其中一個會計及的需求因素為居住環境欠佳的住戶，當中包括居住於臨時構築物的單位（例如木屋、寮屋和天台構築物）；非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內的單位；需與其他住戶共用的單位（例如私人永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓）；以及分間樓宇單位。政府在《長策》所訂的總房屋供應目標已顧及居住環境欠佳的住戶的房屋需要。此外，由於過渡性房屋屬於短期性質，供應時間及數量並不穩定，可能在不同時期內有所變化，因此把這些居所計入在《長策》內未來十年的房屋供應目標並不適宜。

(e) 根據文件第 40 段顯示，房委會將繼續努力打擊濫用公屋，然而不少市民均質疑當局不能有效調查公屋住戶或申請者在境外持有物業的情況，令不少持有境外物業的人士可以享用公屋的寶貴資源，本委員會要求政府當局及房屋委員會應全力及認真地調查公屋申請者及公屋居民有否在香港境外持有物業，並應積極研究成立專責小組追查及核實每位公屋申請者及公屋居民在境外持有物業的情況，嚴懲沒有如實申報境外物業的公屋申請者及公屋居民，確保公屋資源獲得合理使用。

## 打擊濫用公屋

23. 為善用公屋資源，房委會一直致力打擊濫用公屋的行為，嚴正處理每一宗濫用公屋個案，並已設立專責小組及以隨機抽選的方式對住戶申報的資料進行抽查。若有懷疑或接獲舉報，更會進行深入調查，在有需要時向香港及香港以外機構作出查詢。

24. 在 2016 年至 2018 年，房委會接獲約 50 宗涉及隱瞞在香港境外擁有物業的公屋申請，當中大部份涉及持有內地物業。該約 50 宗個案，其中有 21 宗被取消申請，1 宗則被收回公屋單位，其餘則在調查中或已完成調查無需繼續跟進。

25. 公屋申請者必須如實申報所有資料，包括在香港境內及境外擁有的所有資產及物業，及聲明所提供的資料必須全部屬實及正確無訛。根據《房屋條例》，提供虛假資料涉及虛假陳述，屬刑事罪行，有關的公屋申請者除會被取消其申請外，亦可能被起訴。房委會會定期進行個案覆檢、抽樣調查及與其他政府部門和機構進行資料核對。房委會除主動抽查及對有合理懷疑的舉報個案作詳細調查外，在申請到達「詳細資格審查」階段時，房委會會審核申請者的資格，包括邀約申請者及其家庭成員進行面晤，以及如有需要時向有關政府部門、公私營機構（例如金融機構及銀行），以及境外機構要求提供資料，以核實申請資格。

26. 房屋署可按情況調撥各類調查之間的抽查力度，亦會考慮增加資源，增加抽查的個案宗數。

運輸及房屋局

2019 年 12 月