

二零零三年 房屋及規劃地政局局長的施政綱領

序言

自去年七月上任以來，我曾全面檢討整體房屋、規劃和地政三方面的政策，並重新審視了我們的各項工作重點。以下我會向大家簡介一下，房屋及規劃地政局未來五年的工作目標和施政策略。

房屋政策

2. 首先，在房屋方面，我在去年十一月宣布了有關政府房屋政策的聲明，藉以理順各項政策目標和策略，並重新釐清政府的角色。同時，我亦提出了一系列措施，希望有助恢復市民對房地產市場的信心。

3. 未來五年，我們將推行房屋政策聲明載述的一系列措施。我們的主要工作目標包括-

- (一) 繼續為有需要的家庭提供公共租住房屋，使公屋輪候時間維持在平均三年的水平。我們會密切監察市民對公屋的需求，制訂一個逐年延展的建屋計劃，每年加以調整；
- (二) 繼續對有特別需要的社群(包括長者家庭和公屋困難戶)，照顧他們的住屋需求；
- (三) 以更靈活的方式(例如租金津貼及貸款)提供房屋資助，並會待目前就房屋委員會(房委會)押後檢討租金一事進行的司法覆核有結果後，檢討釐訂公共租住房屋租金的機制；及

(四) 協助房地產市場暢順運作 – 我們將全面檢討《業主與租客(綜合)條例》，目的是盡量全面放寬私人樓宇的租住權管制。我們亦會推行業權註冊制度，加強保障土地及物業的權益，以及精簡業權轉易程序。

4. 展望未來五年，我們將堅守善用有限房屋資源的原則，推行公共房屋政策。政府現正與房委會商討一套新的財務安排。政府和房委會亦會一手精簡房委會的內部架構和房屋署的人手編配，以配合新的形勢需要。另一方面，房委會也會詳細評估其財政狀況及未來的融資安排，包括分拆轄下零售及停車場業務的不同方案，及制訂執行計劃。同時，房委會會繼續探討進一步把其服務外判的機會。

規劃和土地政策

5. 有效的房屋政策必須與整體的規劃和土地政策緊密配合。以下我想集中向大家介紹幾項工作計劃。

土地供應和使用

6. 政府會根據市場需求供應土地，並提供配套的基礎設施。我們會訂立一套全面的監察機制和預報系統，及時提供土地興建房屋，並將各類用途的土地適時納入「勾地表」，確保土地供應切合市場的變化和需要。

7. 此外，我會全面檢討小型屋宇政策，務求擬定合適的方案，解決這個存在已久的問題。我們會徵詢有關團體，以期達到一些初步結論，再作進一步研究和諮詢。

樓宇管理和維修

8. 在解決市區老化方面，市區重建局擔當一個重要角色，負責全面、綜合地更新市區。不過，單靠拆卸和重建樓宇，並不足以趕上市區老化的速度，同時，並非所有舊樓都需要拆卸，大多數是可以維修和翻新的。為此，市區重建局正制訂一套復修樓宇策略，為舊區業主提供適當的支援。

9. 我未來數年的一項重要工作是促進大廈管理，及鼓勵業主注重樓宇維修及安全。我們會研究如何鼓勵業主適時維修樓宇。同時，我們會與各有關專業團體展開討論，研究如何在大廈管理及保養方面，推動為私人樓宇業主提供更全面的一站式服務。

10. 此外，我們會繼續與民政事務局合作，通過教育和宣傳向業主灌輸適時維修的重要性，並向業主提供適當的支援。與此同時，我們計劃於本年內向立法會提交《建築物(修訂)條例草案》，以改善有關樓宇規管和樓宇安全的法律架構。《條例草案》涉及一系列的建議，包括設立小型工程制度，使合資格的建築專業人士和承建商，可進行指定的小型工程。這些工程將包括安裝及拆卸廣告招牌和拆卸僭建物等。

香港的規劃

11. 在未來日子，我們會積極為香港制訂一套前瞻的長遠發展策略。規劃署現正開展一項名為「香港2030：規劃遠景與策略」的研究，目的是就香港的土地用途、運輸及環境需要制訂發展策略，作為香港未來長遠發展的指引。在新的形勢下，我們將有空間去靈活應用規劃

標準，以及重新審度新發展區的發展密度，以回應市民對不斷提高生活質素的訴求。在這項研究的每個階段，我們都會廣泛徵詢公眾的意見。我們希望透過收集和融合社會人士的期望和意願，與全港市民攜手勾畫香港的長遠發展藍圖。

12. 談及與時並進的城市規劃，我們不能不提維多利亞港的發展。因應市民的訴求，特區政府在過去幾年已經大大縮減在維港兩岸的填海範圍。我們亦為維港定下理想宣言，務使維港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港。

13. 為了達到這個理想，我們已為維港兩岸多項新發展定下發展藍圖。在西九龍方面，我們會就新填海區一幅位置顯著的海旁用地制訂一套綜合藝術文娛區的發展計劃，有關發展將有助提升香港作為亞洲主要文娛藝術中心的地位。

14. 在東南九龍方面，我們計劃在啟德機場舊址建設一個全新的發展區，除了住宅發展以外，這新發展區內將有多項旅遊、體育、休憩及消閑設施，包括遊輪碼頭、體育館、以及都會公園。

15. 此外，隨着香港經濟轉型，政府一直關注如何能妥善利用空置的廠房和工業用地，改善舊工業區的環境和配套設施。工業樓宇的轉型必須由市場主導。在轉型過程中，政府扮演一個輔助的角色，盡量簡化有關的制度和程序，以及增加工業土地用途的彈性。工業樓宇的轉型是一個不斷演化的過程。未來，我們會繼續密切留意市場的需要和反應，聽取業界的建議，並在政策方面盡量作出配合。

精簡程序、以民為本

16. 精簡和加快現行的規劃和審批發展項目的程序，可以增加工務工程和私人發展項目的進度，從而方便市民和業界。為此，我們將計劃向立法會提交《城市規劃條例》的修訂建議，目的是精簡條例規定的城市規劃程序，並增加規劃制度的透明度，提高公眾人士的參與。至於立法會曾在二零零零年審議的《城市規劃條例草案》所涵蓋的其他事項，由於涉及的問題相當複雜，部分亦甚具爭議性，我們將會在未來分批處理。

17. 土地契約條款、規劃程序及樓宇規定必須以民為本。規劃署、屋宇署和地政總署現正積極研究如何增強互相溝通、精簡程序，以儘量減省重疊的工序和加快審批過程；並讓業界在既定的原則下有較大的發揮空間，促使業界為其發展項目的技術細節承擔責任。未來，我們將儘快完成研究，以便與業界討論及落實有關程序。

結語

18. 總括而言，我未來的工作將會着眼於如何靈活和有效地運用寶貴的房屋和土地資源，以配合香港社會的轉變。我亦會致力推動各個公私營機構包括房委會、房屋協會和市區重建局，在資源運用和人手調配方面互相協調、互補不足。我殷切期望社會各界會發揮協同作用，為香港的長遠規劃和房屋發展一起努力，創造更佳環境。

房屋及規劃地政局
二零零三年一月