

立法會
房屋事務委員會及發展事務委員會

行政長官在 2012 年 8 月 30 日
宣布的一系列有關房屋及土地供應的短中期措施

目的

本文件旨在向議員匯報行政長官於 2012 年 8 月 30 日宣布的十項有關房屋及土地供應措施的進展。

背景

2. 正如行政長官在競選政綱中提出，住屋是市民最切身關注的民生問題，亦是穩定社會的基礎。解决好房屋問題是特區政府的重點工作之一。

3. 政府的目標，是致力增加公營房屋供應，及維持樓市平穩發展。我們關注到私人樓宇的租金及價格在近月均有顯著的上升，在樓價與市民負擔能力脫節的情況下，不少市民感到置業困難。為處理上述迫切的房屋問題，行政長官在二零一二年八月三十日宣布了一系列的短中期措施¹，以加快資助房屋及私人樓宇的供應，詳情及進度如下。

短期措施 (6–12 個月)

加快出售香港房屋委員會(房委會)剩餘居屋單位

4. 為回應社會迫切的置居需求，房委會的資助房屋小組委員會在 2012 年 9 月 12 日通過將餘下的 832 個剩餘居屋單位在 2013 年年初推出發售。資助房屋小組委員會亦通過，在發售這些單位時採用傳統居屋的執行安排，當中包括單位定價和繳付補價的安排。房委會現正制定執行細節，包括綠表和白表申請人的比例、白表申請人的入息和資產限額、售價及其他銷售的預備工作，我們會於單位發售前約兩個月公布有關細節。

¹ 財政司司長於 2012 年 10 月 26 日公佈了應付樓市過熱的進一步措施，措施詳情已於立法會房屋事務委員會及財經事務委員會的聯席會議中討論。

以資助出售單位形式供應位於青衣青綠街的單位

5. 社會上有意見認為原有的「先租後買」的「置安心」計劃雖然可協助目標家庭儲蓄以達致購置居所的目標，但當前市民最關心的是要有足夠可供即時購買的合適單位，使他們可以即時自置居所。因此，我們認為有必要進一步增加資助出售房屋的短期供應，協助市民解決置居需要。鑑於「置安心」的設計未必最能針對市民當前對置業的迫切訴求，我們決定將位於青衣青綠街的首個「置安心」項目（青綠街項目）轉租為售，並盡快重新檢視原有的「置安心」計劃。

6. 青綠街項目的工程已經展開。項目將會提供 988 個實而不華的中小型單位，香港房屋協會（房協）預計有關的建築工程可於 2014 年完成。房協會將該項目所有單位全數轉作以資助出售房屋形式，用切合目標群組負擔能力的折扣價（即低於市價）出售予「置安心」原來的對象（即月入約四萬元及以下的家庭）。房協現正積極籌備出售青綠街項目的安排，預計可於 2012 年年底預售樓花。

加快審批預售樓花申請

7. 自行政長官公布加快審批預售樓花申請的措施後，截至 10 月 26 日，地政總署已批出六份住宅發展項目預售樓花同意書，涉及共 3 919 個單位。截至 2012 年 10 月 26 日，共有 20 份住宅發展項目預售樓花同意書申請正在審理中，總共涉及 10,448 個單位。我們會繼續加快審理預售樓花申請的工作。

繼續在 2012 年 10 月至 12 月季度賣地計劃主動出售土地

8. 自 2010 年起，政府優化了出售政府土地的措施，在保留勾地表制度的同時透過公開拍賣或招標主動賣地，目的是為了增加市場的土地供應。按季預先公布賣地計劃現已成為既定做法。2012-13 年度首三季度（即 2012 年 4 月至 12 月），政府已公布主動出售 16 幅住宅用地²，可提供約 5 000 個單位。

9. 在 2012 年 8 月 31 日，我們公布了 2012 年 10 月至 12 月季度賣地計劃，在該季度出售六幅住宅用地，可提供約 1 760 個單位。加上將在同一季度招標位於西鐵荃灣西站的物業發展項目，該七幅住宅用地合共可興建約 2 650 個單位。視乎市場反應，我們會繼續推出更多住宅用地出售。

² 發展商成功勾出另外兩幅住宅用地，並已經售出（共可提供約 165 個單位）。

將柴灣工廠大廈改建為出租公屋，並開展兩項工廈重建項目

10. 本着活化利用的建築物保育概念，房屋委員會現正為改建屬於 1950 年代早期設計的柴灣工廠大廈積極進行多項技術研究和評估，包括土地勘測、污染評估、交通和環境影響評估等，並將於 2012 年年底諮詢地區人士，以爭取這項改建工程於 2013 年年中動工，並於 2015 年完成，以提供約 180 個出租公屋單位(包括一至二人單位和一睡房單位)。

11. 另一方面，我們有需要加快更新舊工廠區，以釋放更多可供住宅或商業發展的土地。財政司司長在 2012-13 年度財政預算案提出，邀請市區重建局(市建局)以先導計劃形式，推行工廈重建項目。市建局已選定兩個工廈重建項目在本財政年度內推展，並已在 2012 年 10 月 26 日開展其中一個項目作住宅發展，提供約 180 個中小型住宅單位；另一個先導項目則作寫字樓發展。

中期措施

繼續出售「置安心」餘下的 4 000 個單位

12. 除青綠街項目之外，我們亦傾向以折扣價出售原規劃作「置安心」的另外 4 000 個單位。同時，我們亦正研究如何更好地協助「置安心」原訂的目標群組人士置居。

將部份位於啟德發展區原預留作「樓換樓」計劃的用地撥出以發展居屋

13. 房委會現正就各項前期技術(包括環境、交通、排水、排污等)進行評估，以確立合適的設計方案。房委會會繼續與各政府部門合作，並積極聯絡有關地區人士，務求爭取於 2017/18 年度完工，在啟德發展區提供約 480 個居屋單位。

將一幅位於長沙灣的「休憩用地」改劃作發展公屋用途

14. 房委會現正就各項前期技術(包括環境、交通、排水、排污等)進行評估，以確立合適的設計方案。房委會會繼續與各政府部門及地區人士聯絡，務求讓規劃署改劃該用地為住宅用途，並爭取盡快於 2019 年完成有關工作，讓約 2 300 個公屋單位可提早兩年落成。

把 36 幅「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改撥為住宅用地

15. 規劃署已選定 36 幅適合作住宅用途的「政府、機構或社區」用地及其他政府用地(約 27 公頃)。這些用地估計可提供約 11 900 個公私營住宅單位。在 36 幅用地中，迄今尚有 26 幅須先改劃用途才可作住宅發展。我們會按《城市規劃條例》的法定程序，就改劃土地用途諮詢公眾。

積極探討在目前城規方面和《建築物條例》的限制下更改部份工廈土地或樓房作住宅用途的可能性

16. 任何工廈改裝作住宅用途必須符合《城市規劃條例》及法定圖則、《建築物條例》及其附屬法例，以及有關地契條款。然而，現時大部分工廈所處的地帶均限制或不容許作住宅用途。即使在規劃方面容許作住宅用途，改裝工廈作住宅用途亦面對建築物及地契規管上的技術困難。為協助應付短中期的房屋供應短缺，政府正探討在活化工廈政策下可行的權宜措施以克服有關困難，利便個別工廈整幢改裝作「過渡性住房」的臨時用途。

長遠房屋策略

17. 除了上述的短中期措施外，政府已開展長遠房屋策略檢討，以作為落實政府房屋政策及目標的其中一項工作。長遠房屋策略督導委員會(策略督導委員會)的首次會議已於 2012 年 10 月 15 日舉行。策略督導委員會將探討社會不斷轉變的房屋需要和緩急次序，以應付這些住屋需要。策略督導委員會亦將探討公私營房屋需求的預測，就現行政策與措施提供意見及建議，以確保有效落實行政長官的政策目標和優次。策略督導委員會的目標是在 2013 年年中左右發表長遠房屋策略諮詢文件，並隨後進行為期三個月的公眾諮詢。公眾諮詢報告會於 2013 年年底公布。

「港人港地」

18. 香港的住屋用地是稀有資源。「港人港地」政策的目的是優先照顧香港人的置業安居需要。就實施「港人港地」措施而出售的土地，當局建議通過地契條款限制落成單位 30 年內須出售及轉售予香港永久性居民。政府正擬備實施詳情，並準備在兩幅位於啟德發展區的用地加入相關的賣地條款。該兩幅用地適合興建中小型住宅單位，並計劃於 2013 年第一季推出，以試行「港人港地」措施。

未來路向

19. 政府會致力落實以上十項短中期措施，並會繼續推進長遠房屋策略的制定。

運輸及房屋局

發展局

二零一二年十一月