

**運輸及房屋局局長
在立法會財務委員會特別會議
就房屋範疇的開場發言
2019年4月10日**

主席：

1. 房屋是本屆政府最關注的民生問題。政府會繼續根據《長遠房屋策略》(《長策》)下「供應主導」及「靈活變通」的原則，持續多管齊下地增加公私營房屋的供應。

房屋供應

2. 我們在2018年12月公布2019-20年度起的十年的總房屋供應目標為450 000個單位。其中公私營房屋新供應比例由60:40調整至70:30。因此未來十年的公營房屋供應目標為315 000個單位，包括220 000個「公共租住房屋(公屋)／綠表置居計劃(綠置居)」單位，以及95 000個「其他資助出售單位」；私營房屋供應目標則為135 000個單位。
3. 為了增加公營房屋供應，政府於2018年6月決定將九幅原本計劃出售私營房屋的用地，改撥為公營房屋用途，預料可提供約11 000個單位。政府會繼續不時檢討情況，在合適的情況下將原計劃用作私營房屋的土地轉為公營房屋用途。
4. 此外，為善用公營房屋用地，自政府於2014年宣布將住宅發展密度上限增加兩成後，行政會議於2018年12月通過，容許在人口較稠密的港島北面和九龍半島以外的公營房屋用地的住用地積比率，在技術可行的情況下，進一步提升10個百分點至增加最多三成。

私營房屋

5. 私營房屋方面，房屋土地供應在過去數年持續增加。2018 年的私人住宅單位落成量達 21 000 伙，為 14 年新高。我們初步估計未來五年（即 2019 至 2023 年）的每年平均落成量約為 18 800 個，較過去五年平均數增加約兩成。此外，根據 2018 年 12 月底的估算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量約為 93 000 個單位，仍維持在較高的水平。
6. 另一方面，為了促使一手私人住宅單位盡早推出市場，政府建議修訂《差餉條例》，要求獲發佔用許可證達 12 個月或以上的一手私人住宅單位的發展商，每年向政府申報單位的狀況。如果這些一手單位在過去 12 個月內，有超過 6 個月的時間並未租出，有關發展商須就單位繳付「額外差餉」。政府現正研究房屋事務委員會在四月份會議上議員的意見，及社會上其他意見，草擬立法建議，以期盡早向立法會提交《差餉（修訂）條例草案》。
7. 另一個關於一手樓的工作，是我們留意到近期有個別一手住宅物業項目以招標形式發售時，過程透明度不足，做法不理想。為此，一手住宅物業銷售監管局（銷監局）早前透過主動監察，發現有個案的銷售手法及成交資料的透明度不足，可能違反《一手住宅物業銷售條例》。銷監局正調查有關個案，並會基於證據嚴格執行《條例》。除了針對個別個案的執法工作外，銷監局亦將發出一份「給業界的提醒」，要求賣方在成交紀錄冊內列出支付條款的所有詳情，提高成交資料的透明度，使買家能夠清楚掌握市場狀況。
8. 同時，地產代理監管局正進行調查，亦會向地產代理發出信函提醒，確保地產代理在參予以招標形式發售的項目時，嚴格遵守《地產代理條例》及該局的指引。

9. 政府會繼續密切留意以招標方式出售一手住宅物業的情況，並按需要採取任何可行措施，確保招標發售的透明度與以價單形式公開發售的一手住宅物業看齊。

公營房屋：《行政長官 2018 年施政報告》新措施

10. 為有效運用公營房屋資源，行政長官在《2018 年施政報告》建議房委會及香港房屋協會（房協）推行三項新措施。首先，行政長官建議房委會在參考房協「未補價資助出售房屋出租計劃」的實施情況後考慮加入計劃，讓其資助出售單位業主亦可將未補價的單位分租給有需要家庭。第二，政府接納房協的建議，讓房協在其轄下的未補價資助出售房屋試行一項「長者業主樓換樓先導計劃」，讓合資格長者業主可以在房委會的第二市場及房協的第二市場購買面積較其原有單位小的未補價單位。第三，《施政報告》建議房委會考慮推出一項新的優惠措施，容許公屋全長者寬敞戶調遷至較小的單位後，享有終身全免租金。房委會及房協正在跟進這三項建議，有決定時會公布詳情。

資助出售房屋

11. 資助出售房屋方面，政府於去年 6 月公布六項房屋新措施，當中我們修訂了居屋的定價機制，以申請者的負擔能力作為單位的定價基礎，令中低收入家庭更能負擔。另外，「首置」先導項目和「綠置居」的定價亦會以居屋新定價機制為基礎，回應不同收入家庭的自置居所訴求。
12. 其後，房委會推出「出售居屋單位 2018」，涉及約 4 400 個單位，然後在去年 12 月推出位於長沙灣麗翠苑的「綠置居」項目，涉及約 2 500 個單位。同時，市區重建局（市建局）於去年 12 月以市價六二折預售 450 個馬頭圍道「首置」先導項目單位。政府會在考慮「首置」的未來發展時，參考馬頭圍道「首置」先導項目所取得的

經驗。

13. 2019年，房委會預算於今年五月推出約4 900個居屋單位，及在年底預售兩個分別位於柴灣柴灣道和青衣青鴻路的「綠置居」項目，合共提供約3 700個單位。
14. 在未來推展「綠置居」時，房委會會根據將「綠置居」恆常化時的決定，以較穩健的步伐推行「綠置居」，從而累積更多經驗，以減低出現未售單位的風險及減少對公屋申請者輪候時間的影響。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。

房屋儲備金

15. 財政方面，房委會作為一個財政自主的公共機構，以內部資金推行公營房屋計劃。為了確保房委會有足夠的資金，政府預留了約824億元作為「房屋儲備金」，有需要時為房委會提供財政支援。為了清楚反映政府整體的財政狀況，財政司司長宣佈會將房屋儲備金回撥到財政儲備，同時在財政儲備預留相同的數額以作公營房屋發展之用，以表示政府對發展公營房屋的財政資源承擔並沒有減少。

過渡性房屋

16. 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，提供過渡性房屋，紓緩居住環境惡劣人士住屋及其他方面的困難。
17. 立法會財務委員會於2019年1月通過撥款十億元，資助非政府機構善用空置政府用地。發展局已開始接受資助申請，非政府機構可申請資助，以盡快提供過渡性房屋。

18. 為了進一步增加財政支援，財政司司長在今年的預算案演辭中宣布預留 20 億元，支持非政府機構興建過渡性房屋。運房局會考慮過渡性房屋項目的運作經驗，聽取社會各界意見後，擬訂具體安排，向立法會提交撥款建議。

結語

19. 我們會繼續盡最大努力，為市民提供適切和可負擔的房屋，協助市民安居和改善居住環境。

20. 主席，我樂意回答各位議員有關政策的提問。各管制人員及其他同事會回答有關執行和財政運用的提問。

- 完 -