

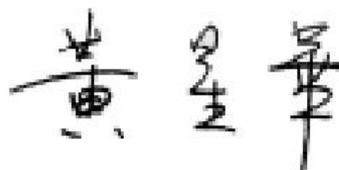
## 序言

房地產表現與整體社會經濟發展的密切關係，已愈來愈受當今國際社會關注。這種唇齒相依的關係，在香港尤為明顯。亞洲金融風暴，不但令本港的經濟面臨重大的考驗，亦令本港的物業價格下降了大約一半。雖然物業價格滑落緩和了物業市場過熱的情況，長遠來說有利本港，但近日的大幅調整，不但令很多市民有所損失，也損害了其他經濟活動。

在這情況下，本港的房屋策略，必須與長遠的經濟發展互相配合，同時能夠因應短期問題，靈活變通。今年二月，我們發表了《香港長遠房屋策略白皮書》，而為達致白皮書內所載列目標進行的各項工作，亦進展順利。與此同時，我們會定期檢討政策和落實這些政策的方法。基於這些考慮，我們已制定來年的新措施，並在本小冊子裏加以說明。

我們會繼續為真正有需要的人士，提供他們負擔得來的居所；確保最公平合理地把社會資源用於資助公共房屋計劃；以及協助希望自置居所的家庭達成願望。

通過長遠策略性規劃及就短期問題而迅速回應，我們會繼續朝着「建屋安民」的目標邁進。



房屋局局長黃星華

# 建屋安民

我們的施政方針，是通過提供足夠數量和市民負擔得來的自置居所或租住房屋，確保人人安居。

為了落實這項施政方針，我們的目標是：

- 減少居住環境欠佳市民的人數
- 幫助所有家庭獲得負擔得來的住屋
- 鼓勵市民自置居所

## 成效重點

為了貫徹這項施政方針，我們必須在以下主要工作範圍取得成績：

一 定期和準確地評估房屋需求 第四頁

二 提供足夠房屋用地和有關的基礎設施、簡化土地發展的程序，以及減少對建造業的限制 第六頁

三 擬定和持續推行長遠建屋計劃，並制定有效的機制，以監察其進度和解決有關問題 第八頁

四 創造合適的環境，使私人機構可以在滿足房屋需求方面，發揮最大的作用 第九頁

五 實施資助房屋計劃，協助特定入息範圍內的市民自置居所 第十頁

六 為無法負擔其他類別房屋的人士，提供租金合理的住屋

第十三頁

七 推行各項措施，解決有特別需要的人士的住屋需求

第十五頁

本小冊子分為多個部分，分別闡釋以上各個成效重點，概述我們的主要工作，並列出用以衡量工作成效的指標。此外，每部分亦臚列為貫徹該施政方針而新制定的主要措施，並註明負責的機構，以及擬達到的具體目標。

## 定期和準確地評估房屋需求

在房屋局的督導下，規劃署成立了一個房屋需求工作小組，以評估整體房屋需求。該工作小組已制定了一套房屋需求模式，這套模式可因應政府政策的轉變和最新的統計數據，作出調整。

模式所採用的數據及假設會定期更新。我們會不斷改善和把模式重新運行，以求定期及準確地評估房屋需求。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是就評估房屋需求所作出的定期檢討。

措施	目標
出版有關房屋需求量的年報 (規劃署)*	由一九九九年開始出版年報
制定和採用一個特定模式，以評估老人的住屋需求 (規劃署)	制定模式，並在一九九九年內完成推算

\* 括號內為該措施的主要負責機構

## 措施

## 目標

重新調查市民在房屋方面的期望，包括為長者家庭進行分類調查

(規劃署)

在一九九九年內完成有關調查工作

## 提供足夠房屋用地和有關的基礎設施、簡化土地發展的程序，以及減少對建造業的限制

要滿足房屋需求和減少物業價格波動，我們必須有穩定和充足的房屋土地供應。規劃環境地政局將會透過完善的土地增闢計劃，維持土地的供應，並會每年公布一個向前推展的五年批地計劃，以提供房屋發展用地。我們會繼續發展策略性發展區，包括在現有及新闢作房屋發展的土地，以及善加利用各項重要鐵路和公路工程項目，爭取進行更多市區發展計劃。我們亦會繼續於適當時把農地及工業用地重新劃作建屋用途。

我們會繼續加快與房屋有關的基礎設施及土地的發展程序(包括填海工程的法定程序、規劃及工程可行性研究，以及為平整地盤及基礎設施進行的招標程序和詳細設計)，以縮短平均的發展時間。房屋委員會及房屋協會已簡化了建屋程序，大大縮短了籌劃工程所需的時間。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是每年可提供的建屋土地的面積。

措施	目標
重建舊分層工廠大廈，供發展房屋之用  (房屋署)	在一九九九年內，完成研究重建的影響和方案
物色更多基礎設施條件許可的地方，進行更高密度的私營房屋發展計劃  (拓展署)	在一九九九至二零零零年度，完成3項有關增加發展密度的研究
物色更多基礎設施條件許可的地方，進行更高密度的公營房屋發展計劃  (房屋署)	在二零零二年年底或之前，增加9項公營房屋計劃的發展密度
監察建造業各工種的勞工需求  (教育統籌局)	確保勞工供應足以應付一九九九年的房屋發展所需



## 擬定和持續推行長遠建屋計劃，並制定有效的機制，以監察其進度和解決有關問題

我們已制定一個為期 13 年的建屋計劃，並會每年向前推展這項計劃。

若要制定這項計劃，便須備存一份載列建屋用地資料的中央目錄、清楚劃分各機構在推行房屋計劃方面的職責，以及訂立有效率的制度來解決與建屋有關的問題。為此，房屋局已編製了一個載有所有房屋發展計劃的電腦目錄，並不斷予以更新及覆核。此外，我們已就各幅建屋用地建立了清晰的問責制度和解決問題的機制。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是實現每年的建屋計劃的成績。

措施	目標
評估因推行房屋發展計劃而需要提供的基礎設施 (工務局)	在一九九八年內，就與房屋有關的基建工程制定一份監察清單
加快進行更多基建工程，以免拖慢建屋進度 (房屋局)	加快進行 80 項工程，以便在直至二零零二至二零零三年度的期間內，依時進行各項房屋發展計劃

## 四

創造合適的環境，使私人機構可以在滿足房屋需求方面，發揮最大的作用

私人機構在滿足市民的房屋需求方面，擔當一個重要角色。私人機構也可通過各項計劃(例如私人機構參建居屋計劃和混合發展計劃)，在參與公共房屋計劃方面，發揮重要作用。

為確保私人住宅物業市場是在公平及自由的情況下運作，以及避免市場不穩定，我們將會繼續密切監察市場情況，靈活及審慎地進行批地，以及防止再次出現炒賣活動。

### 成效指標

我們用以衡量私人機構在這方面工作的成效指標是由私人機構興建的單位數目。

措施	目標
把更多與房屋有關的基建工程交予私人機構承辦 (房屋局)	在一九九九至二零零零年度，把4項工程交予私人機構承辦
研究推行「混合發展」計劃 (房屋局)	<ul style="list-style-type: none"><li>在一九九九至二零零零年度，經房屋協會推行兩項與私人機構合作的「混合發展」試驗計劃</li><li>在一九九九至二零零零年度，諮詢房屋委員會，研究和制定其他混合發展方式</li></ul>

# 五

## 實施資助房屋計劃，協助特定入息範圍內的市民自置居所

擁有自己的居所是本港不少市民的共同願望。自置居所是促進社會穩定、培養市民對香港的歸屬感，以及為家庭提供日後經濟保障的主要因素之一。

我們會繼續實施和擴大現時為低收入及中等入息家庭而設的資助計劃。但與此同時，我們也不會忽略真正有需要的人士對租住公屋的需求。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標，是為符合資格的低收入及中等入息家庭提供的資助自置居所計劃單位數目，以及所提供的貸款和資助名額。

措施	目標
繼續提供足夠的資助自置居所計劃單位，以滿足低收入及中等入息家庭的預計房屋需求 (房屋署)	在一九九九至二零零零年度，興建 2 萬個居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃單位
向符合資格的低收入家庭增撥自置居所貸款名額 (房屋署)	在一九九八至一九九九年度，提供 1 萬個自置居所貸款計劃貸款名額

措施	目標
<p>繼續向符合資格的中等入息家庭提供自置居所貸款 (房屋局)</p>	<p>在一九九九至二零零零年度，提供 1 500 個夾心階層住屋貸款計劃貸款名額</p>
<p>繼續為真正首次自置居所的低收入和中等入息階層人士提供貸款 (房屋局)</p>	<p>在一九九八至一九九九年度，提供 12 000 個首次置業貸款計劃貸款名額</p>
<p>檢討現有的資助自置居所貸款計劃，研究如何改善這些計劃的運作及成效 (房屋局)</p>	<p>在一九九八至一九九九年度完成檢討工作</p>
<p>逐步以貸款資助取代現行的夾心階層住屋計劃 (房屋局)</p>	<p>除已承擔或正在進行的工程外，暫停興建更多夾心階層住屋單位，以及向夾心階層家庭提供貸款，讓這些家庭可更有彈性地在私人樓宇市場自置居所</p>
<p>繼續推行租者置其屋計劃 (房屋署)</p>	<p>在一九九九年推行第二期計劃</p>

措施	目標
<p>擴大為公屋輪候冊家庭而設的「可租可買計劃」的適用範圍，以包括寮屋區、平房區和舊型臨時房屋區的合資格居民</p> <p>(房屋署)</p>	<p>在一九九八年年底或之前審定「可租可買計劃」的細節</p>
<p>容許公屋租戶購買夾心階層住屋單位</p> <p>(房屋局)</p>	<p>在推行下一期夾心階層住屋計劃時，實行這項措施</p>

# 六

## 為無法負擔其他類別房屋的人士，提供租金合理的住屋

我們會繼續為沒有能力購置房屋或租住私人樓宇的人士解決房屋需要。

我們有決心縮短真正有需要的家庭輪候租住公屋的時間，方法是增加編配予這些家庭的公共房屋單位。我們會在二零零一年年底或之前，把輪候公屋的平均時間縮短至少於5年；在二零零三年年底或之前，縮短至4年；並在二零零五年年底或之前，再縮短至3年。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標是公屋輪候冊申請人的輪候時間。

### 措施

### 目標

確保能夠提供足夠的公屋單位，以達致我們就輪候公屋所定下的目標

(房屋署)

在一九九九至二零零零年度，為公屋輪候冊的家庭提供2萬個單位

採取更積極的做法，以減少輪候公屋的時間

(房屋署)

由一九九九年開始，優先為有需要的家庭編配單位，並簡化分區選擇公屋的制度

措施	目標
訂定長遠解決仍未符合入住公屋資格人士的住屋問題 (房屋署)	在二零零一年年底或之前，興建 13 000 個有獨立設備的中轉房屋單位
改善公共屋邨的保安設施 (房屋署)	在二零零二年年底或之前，完成加強公共屋邨保安設施的工作

# 七

## 推行各項措施，解決有特別需要的人士的住屋需求

我們會照顧某些類別家庭的需要；基於他們的特殊情況或歷史原因，我們需為他們作出特別的安排。這些家庭類別包括一人家庭、高齡人士，以及寮屋區、平房區、床位寓所和天台屋的居民。我們正如期落實對這些類別家庭所作的承擔，包括在二零零一年年底或之前清拆所有餘下的平房區；在二零零零年年底或之前清拆所有舊型臨時房屋區；以及在二零零一年年底或之前實施新的「長者頤安住屋計劃」。

### 成效指標

我們用以衡量這方面工作的成效指標，是我們能夠在多大程度上滿足特別類別人士的住屋需求。

措施	目標
<p>為基於防火安全而遭清拆的違例天台搭建物的合資格居民，提供安置</p> <p>(房屋署)</p>	<p>安置受屋宇署清拆行動影響的違例天台搭建物居民；清拆行動會分兩期進行：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 第 1 期：由一九九八至一九九九年度到二零零一至二零零二年度，涉及 1 300 幢一梯樓宇</li> <li>• 第 2 期：由二零零二年起，涉及餘下的 3 300 幢一梯樓宇</li> </ul>
<p>滿足單身人士的住屋需求</p> <p>(房屋局)</p>	<p>在一九九九年研究讓單身人士申請首次置業貸款</p>
<p>繼續致力縮短長者輪候租住公屋的時間</p> <p>(房屋署)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在一九九九至二零零零年度，撥出 6 500 個租住公屋單位供編配予長者</li> <li>• 在一九九九至二零零零年度，提供 1 200 個特別設計及附設舍監服務的租住單位</li> </ul>

措施	目標
<p>優先為與家中長者同住的家庭編配公共房屋 (房屋署)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由一九九八年年底開始，把家有長者優先配屋計劃的範圍擴大至包括非核心家庭</li> <li>• 由一九九八年年底開始，持續供應足夠合適的租住公屋單位，使新市樂天倫優先配屋計劃的申請家庭有更大機會獲配公屋</li> <li>• 由一九九八年年底開始，優先處理與家中長者同住的家庭根據居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃及自置居所貸款計劃所提出的申請</li> </ul>
<p>鼓勵私人機構為單身高齡人士提供負擔得來的單位 (房屋局 / 衛生福利局)</p>	<p>在一九九九年與安老事務委員會磋商訂定建議</p>
<p>方便更多居住在環境欠佳私人樓宇的高齡人士，查詢索取有關公營房屋的資料 (房屋局)</p>	<p>在一九九九年在港島東區增設一間房屋事務諮詢處</p>