

2017年2月6日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

二零一七年施政報告及施政綱領
有關房屋事務的措施

行政長官 2017 年 1 月 18 日發表其 2017 年《施政報告》。本文件旨在介紹《施政報告》和 2017 年《施政綱領》中有關房屋事務在本年度持續推行的措施。

《長遠房屋策略》

2. 現屆政府經成立督導委員會擬定及進行公眾諮詢後，在 2014 年 12 月 16 日公布《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」）。《長策》採納了供應主導及靈活變通的原則，並確定三個主要策略性方向為：(一)興建更多公共租住房屋（下稱公屋）單位，並確保合理運用現有公屋資源；(二)提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；及(三)透過持續供應土地及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。按照《長策》所採納的推算方法，政府會每年更新長遠房屋需求推算，以此為基礎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和經濟情況，並按需要適時作出調整。

3. 按照最新的房屋需求推算，政府以 460 000 個單位作為 2017-18 至 2026-27 年度十年期的總房屋供應目標，當中公私營房屋供應比例維持 60:40 之比。按此，公營房屋供應目標為 280 000 個單位，當中包括 200 000 個出租

公屋單位及 80 000 個資助出售單位；而私營房屋供應目標為 180 000 個單位。詳細的推算方法和結果已列載於 2016 年 12 月 20 日公佈的《長遠房屋策略》2016 年周年進度報告。我們亦於今年 1 月 9 日向立法會房屋事務委員會作出匯報。

公營房屋供應

公共租住房屋

4. 政府和香港房屋委員會（下稱「房委會」）的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。由於公屋需求不斷增加，自本屆政府於 2012 年中上任至今，申請公屋宗數增幅達約四成半¹，而覓地建屋卻需時進行，我們在規劃過程亦面對種種挑戰，這無可避免將進一步對平均輪候時間²形成壓力。截至 2016 年 9 月底，一般申請者的平均輪候時間為 4.5 年。儘管如此，我們仍會致力以一般申請者平均約三年獲首次編配為長遠目標，好讓房委會、政府相關部門和公眾可按此繼續努力物色土地發展公屋和加快建屋。

推展公營房屋建屋計劃

5. 根據最新公佈的數字，在 2016-17 至 2020-21 年度的 5 年期內，預計房委會和香港房屋協會（下稱「房協」）的公營房屋總建屋量合共約為 94 500 個單位，當中包括

¹ 一般公屋申請的數目由 2012 年 6 月底的約 106 100 宗，上升至 2016 年 9 月底的約 152 500 宗；而配額及計分制下的非長者一人申請數目由 2012 年 6 月底的約 93 500 宗，上升至 2016 年 9 月底的約 134 000 宗。因此，公屋申請總數由 2012 年 6 月底的約 199 600 宗，上升至 2016 年 9 月底的約 286 500 宗，增幅為約四成半。

² 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

約 71 800 個公屋單位和約 22 600 個資助出售單位。上述 2016-17 起五年期的預計公營房屋總建屋量，與之前四個五年期相比，見持續增長（見下表）：

2016-17起五年期及前四個五年期的公營房屋預計總建屋量比較

年度	總建屋量
2012-13 至 2016-17	68 900
2013-14 至 2017-18	72 800
2014-15 至 2018-19	81 400
2015-16 至 2019-20	93 100
2016-17 至 2020-21	94 500

6. 截至目前為止，假設所有已覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，在 2017-18 至 2026-27 年度十年期內可以興建約 236 000 個公營房屋單位，落後於十年的供應目標。為了增加供應，政府會繼續透過檢討和改劃土地用途、增加發展密度、釋放棕地、開拓新發展區、適度填海等不同方法，多管齊下以增加短、中及長期房屋土地供應。

7. 過往六年諮詢區議會的公營房屋項目中，約八成的用地並非「熟地」³。因此，我們需要進行各項程序，把一些「非熟地」變成「熟地」，而這些程序需要時間去籌備以及具有不確定性，亦面對各種問題和挑戰，包括規劃、諮詢及相關的技術研究；法定規劃及其他程序；收地及清拆；提供及重置設施；以及地盤平整及提供基建等。就地區上有強烈意見的項目，往往需要更多時間處理，有時更涉及法律上的挑戰。此外，若項目涉及政府出資的工程，例如公共交通交匯處、社區會堂、道路改善工程等，

³ 即有關土地已有合適規劃，不需進行收地、清拆、重置現有設施、地盤平整或需提供額外的基建設施。

則須尋求立法會撥款，批核所需的時間會對相關公營房屋項目發展時間構成影響。而且，建築工程的時間也會因項目的複雜性而有所不同，而個別項目的施工亦須面對不可預測的因素或勞工短缺等問題，以致影響項目完工日期。

8. 我們已在2016年11月15日的立法會房屋事務委員會會議上向委員匯報有關情況，並在《長遠房屋策略》2016年周年進度報告內詳細說明。

9. 我們現正努力增加十年期中較後段時間的建屋量，繼續爭取提早建成更多公營房屋單位。我們希望各社區在土地開發和改劃上，能持開放態度，以社會的整體迫切的住屋需要為先，作出取捨，支持政府落實長遠房屋供應目標。

充分發揮每幅公營房屋用地的發展潛力，以盡可能增加單位供應

10. 若要增加建屋量，我們便需更有效運用土地資源，特別是用作公營房屋發展的土地。在規劃和基建許可，及不會引致對環境質素造成不能接受的影響的情況下，我們會繼續積極探討各種可行的方法，善用現有公營房屋用地的發展潛力和增加公營房屋的建屋量。相關政府部門會繼續緊密協調及探討方法增加公營房屋供應，如有需要，亦會向城市規劃委員會提交規劃申請，放寬公營房屋用地的地積比率及建築物高度限制，以增加公營房屋的供應。

資助自置居所

11. 資助自置居所是房屋階梯的重要一環，既是中低收入家庭自置居所的第一步，也提供機會讓經濟條件已獲改善的公屋租戶自置居所，從而騰出其公屋予正在輪候公屋的人士。

12. 房委會和房協於2016年2月底透過聯合申請安排

預售合共 3 684 個單位(2 657 個新建居屋單位和 1 027 個資助出售單位)，單位已於 2016 年 10 月全數售出。預計這些單位將分別於 2018 年和 2019 年落成。在 2017 年，房委會和房協將會再分別預售約 2 000 個和 600 個單位，合共約 2 600 個單位。這些單位預計分別於 2018-19 年度及 2019-20 年度落成。再向前看，房委會亦正為 2018 年推出居屋項目作準備，例如訂定地契和大廈公契等工作。假設各項預備工作能順利進行，房委會可望於 2018 年推出約 4 400 個單位預售。這正反映我們在提供資助出售單位方面的決心和努力。

綠表置居先導計劃（「綠置居」）

13. 房委會已選取位於新蒲崗的公屋發展項目轉為「綠置居」項目。該項目提供 857 個單位，並於 2016 年 10 月預售，房委會共接獲約 16 200 份申請。2017 年 1 月中已開始選樓，單位預計於今年年中入伙。在推出新蒲崗項目後，房委會會檢討其成效，以決定是否繼續推出其他「綠置居」項目。

擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃

14. 房委會於 2013 年 1 月推出臨時計劃，提供 5 000 個名額，讓合資格的白表申請人於居屋第二市場購買未補價的資助出售單位，即坊間俗稱的「白居二」計劃。鑑於社會對資助出售單位需求殷切，房委會於 2015 年 8 月推行多一輪 2 500 個配額的臨時計劃。房委會共收到約 43 900 份申請，截至 2016 年 12 月底，共約 1 510 名白表買家透過該輪臨時計劃成功自置居所。新一輪臨時計劃將於 2017 年上半年完成，屆時房委會將全面檢討臨時計劃的成效，以決定其未來路向。

公屋資源的合理運用

15. 《長策》指出，在致力增加公屋供應的同時，我們亦須合理運用公屋資源。《長策》4.7 及 4.8 段分析如下：

「4.7 儘管政府和房委會竭盡所能，但從土地和財政資源的角度來看，房委會不可能無限量供應新公屋單位。為確保珍貴的公屋資源用於協助有真正需要人士，公屋申請者必須符合入息和資產方面的申請資格。房委會每年檢視入息和資產限額，確保切合當時的社會經濟狀況。

4.8 除入息和資產方面的申請資格外，還須有其他措施配合，以公平合理方式編配公屋單位，並確保合理運用公屋資源。」

16. 房委會繼續採取三管齊下的方法打擊濫用公屋，包括加強巡查、中央小組跟進懷疑濫用公屋個案，以及宣傳教育。另一方面，房委會繼續檢視各項政策和措施，並適時做出修訂，以確保公平及合理地分配有限的公屋資源。目前的檢討，包括數項無需改動政策的新措施，例如合併「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」，以及把「特快公屋編配計劃」由每年進行兩輪自選單位程序減少至一輪，以期提高公屋編配效率，加快編配單位予輪候人士。同時，房委會亦就「富戶政策」作出了修訂。我們已在 2017 年 1 月 9 日的立法會房屋事務委員會會議上匯報房委會的最新措施和計劃。

17. 至於重建高樓齡公共屋邨，正如《長策》分析，重建高樓齡公共屋邨長遠或可增加公屋供應，但首先要讓舊屋邨住戶遷入其他公屋單位，騰空的舊屋邨拆掉後，再在原址興建新公屋。整個過程需要多年才能完成。過程中用作重置舊屋邨居民的公屋單位便不能編配予其他公屋

申請人。因此，重建高樓齡公共屋邨會短期內減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持一般申請者平均約三年獲首次編配的目標承受更大的壓力。以目前白田邨重建為例，重建仍在進行中，估計前後需時十多年，因此，藉重建增加公屋單位供應，需時甚久；並且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。在目前公屋需求非常殷切的情況下，大規模重建計劃只會導致凍結大量本來可編配予正在輪候公屋的有需要住戶的公屋單位，並不可取。因此，房委會會繼續基於重建政策四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，去具體考慮是否重建個別屋邨。日後如決定進行重建個別屋邨或樓宇，房委會一如既往，會在清拆行動展開之前，預留充裕時間諮詢有關區議會和通知受影響租戶。

健康的私人住宅物業市場

18. 為維持私人住宅物業市場穩健發展，政府一直雙管齊下，一方面採取「供應主導」策略，致力透過短、中、長期措施增加房屋土地供應，以期從根本長遠解決供求失衡的問題；另一方面則不失時機地推出需求管理措施，以減低市場因過分熾熱而可能造成的各種負面影響。

增加供應

19. 透過政府持續的努力，私人住宅的中期供應正在穩步增加。根據 2016 年 12 月底的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量達 94 000 個單位⁴，是自 2004 年 9 月起政府按季度公布相關供應統計數字以來的新高。政府會繼續推出房屋用地，以確保長期有充足和穩定的土地供應，回應社會上包括年輕一代殷切的自置居所需求。

⁴ 當中包括已落成但仍未售出的「貨尾」單位約 6 000 個，興建中仍未出售的單位約 64 000 個，以及已批出土地（或稱熟地）上可隨時動工興建的單位約 24 000 個。

需求管理措施

20. 政府過去推出的多輪需求管理措施有效打擊短期炒賣活動和遏抑外來需求。本地住宅物業市場雖然在2015年底至2016年初短暫冷卻，但自2016年第二季開始再度出現亢奮的跡象，價量齊升，且升勢逐步加劇，本地投資需求急增，泡沫風險高企。為穩定樓市，防止泡沫風險惡化，致危及本港整體宏觀經濟及金融體系的穩定，政府推出新一輪需求管理措施，自2016年11月5日起全面提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一的15%。不過，為了優先照顧香港永久性居民的置居自用需要，新措施會沿用雙倍從價印花稅的豁免機制，讓在取得住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業的香港永久性居民買家，按較低的從價印花稅第2標準稅率繳稅。我們已在2016年12月5日的立法會房屋事務委員會上向委員匯報有關詳情，並會盡快把實施新措施的法案提交立法會審議。

21. 新措施旨在給予樓市冷靜期，讓市場降溫。在新措施公布後，樓市氣氛已有所冷卻。在成交量方面，2016年12月（主要反映11月市況）送交土地註冊處登記的私人住宅買賣合約只有3 550宗，較11月的6 739宗（主要反映10月市況）顯著下跌47%。而稅務局所記錄的各項有關住宅物業交易的印花稅數字如下：

2016年	額外印花稅 宗數	買家印花稅 宗數	雙倍或 新15%稅率 從價印花稅宗數
11月	75	494	2 358
12月	34	145	376

註1：根據《印花稅條例》，納稅人須在簽立可予徵收印花稅的買賣協議/售賣轉易契後30天內繳付印花稅。個別月份的印花稅數據或會包括之前月份的交易個案，因此未必能夠完全反映該月物業市場的情況。

註2：根據納稅人提交的資料作初步分析，上表所列的雙倍從價印花稅宗數中，2016年11月和12月分別有835宗和327宗個案須按新15%稅率繳交從價印花稅。

從上表可見，2016年12月稅務局所錄得的額外印花稅、買家印花稅和雙倍或新15%稅率從價印花稅的宗數分別按月下跌55%、71%和84%。

22. 此外，在住宅物業交易中，涉及已持有一個或以上住宅物業的香港永久性居民買家的個案，由2016年11月約1800多宗下跌至2016年12月約200多宗，按月減少近九成。而2016年12月涉及香港永久性居民買家的住宅交易中，超過九成個案的買家在取得有關住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業。可見新措施有效減少投資需求。

23. 我們仍需時間觀察新措施的全面效果。政府會繼續保持警覺，密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢。

改善公屋居民的生活質素

為長者提供安全和舒適的家居環境

24. 新建的公屋多年來已全面引進「通用設計」，包括擴闊走廊、單位大門、廚房門和浴室門；及採用防滑地磚等較安全的物料，讓住戶即使年老或行動不便時，仍可留在原有單位繼續安居。對居住在舊式公屋而合資格的年老租戶，房委會亦會因應需要為他們改裝單位設施。此外，房委會亦計劃為較多長者的公共租住屋邨增加長者康樂設施，或按居民需要，改動屋邨內公共空間用途或設計等。

25. 屋宇署印制了《設計手冊》，作為法例以外的指引，鼓勵私營發展商協力為長者創建更舒適安全的環境。而上述大部分顧及長者能力和日常習慣的硬件設施，已參考了該《設計手冊》。政府希望能在不同設施和公屋的設計上作帶頭示範，推動公私營齊心締造長者安居的生活環境。

實施多項安排，鼓勵家庭成員互相扶持並關懷長者

26. 為全力配合政府「居家安老」的安老政策，並加強家庭凝聚力，房委會實施多項房屋安排，鼓勵年青家庭與年長家屬一同或就近居住，當中包括「天倫樂優先配屋計劃」、「天倫樂加戶政策」、「天倫樂調遷計劃」及「天倫樂合戶計劃」。房委會會參考執行有關計劃時所獲取的經驗，檢討措施的運作，並在有需要時作出適當的調整。

改善公共租住屋邨無障礙設施

27. 房委會自 2008 年推展加裝升降機計劃，包括在屋邨範圍內的外圍地方、沒有升降機設施的屋邨大廈，以及屋邨範圍內連接公共屋邨的現有行人天橋旁加裝升降機，旨在改善公共租住屋邨內的行人通道，及配合政府「人人暢道通行」政策的推行，提供無障礙設施通道方便居民出入，特別是那些居住在依山而建的公共屋邨的長者和殘疾人士。第一期及第二期加裝升降機計劃合共在 32 個現有公共租住屋邨加建 83 部升降機、六條自動扶梯和 27 條行人天橋。當中大部份項目已經落成啟用，其餘項目亦預計在 2017 年內完成。房委會透過第一期及第二期加裝升降機計劃，已優先處理了較逼切的加裝升降機項目。

28. 房委會會繼續聽取和考慮居民就現有公共屋邨範圍內加裝升降機的建議。若項目涉及其他持份者，如其他政府部門或屋邨的業權共同擁有人(如住宅單位及商業設施的其他業主)，房委會將與其商討，待獲得各方的共識後，方展開項目的可行性研究及其後的程序。

致力在公共屋邨推行各項環保措施

29. 房委會在每個公營房屋發展項目，均在不影響建屋量下，盡力提供休憩用地及綠化設施。房委會一向致力以可持續發展的模式發展公營房屋，把配合天然環境設計的不同手法納入規劃及設計階段，並採取因地制宜的模

式，善用自然資源，根據空氣流通評估測試結果，為每個公營房屋發展項目定出最佳的佈局。房委會將繼續為所有新公營房屋發展項目進行自 2004 年起引入的微氣候評估，以配合當區的環境及氣候特徵，減少能源消耗。這些措施同時可讓公屋居民享受到更多的天然通風及採光。

30. 房委會繼續在設計和設備上實施環保措施，節水節能。例如使用雙水缸系統，減少清洗水缸的用水；採用無齒輪驅動升降機及升降機再生電力等技術，節省能源。為進一步確保及提升公營樓宇的能源效益，房委會已採用獲得本地產品認證的 LED 燈具，作為新發展項目住宅大廈公用地方的標準照明設備。至於現有的公共屋邨，房委會亦實施節約能源措施，以減少公共租住屋邨內公共地方的用電量。

31. 一直以來，房屋署與環保署及回收業界緊密合作，推廣租戶減少家居廢物及鼓勵廢物回收。房屋署在公共租住邨實施了多項計劃，例如由環保署倡導的「家居廢物源頭分類計劃」及「公共屋邨玻璃樽源頭分類回收計劃」等，成績理想。房屋署亦會繼續夥拍環保團體，透過「綠樂無窮在屋邨」計劃，推展減少廚餘至公共屋邨的商戶，向他們提供減廢建議，鼓勵他們將廚餘及非廚餘源頭分類；並會配合環保署的試行計劃，把房委會商場和街市的廚餘作源頭分類後，運送至將落成的有機資源回收中心處理。

繼續落實「公共屋邨食水含鉛超標」事件的跟進工作

32. 房委會會繼續落實「公共屋邨食水含鉛超標」事件的各項跟進工作，包括就《食水含鉛超標調查委員會報告》中所提建議及水務監督的要求，持續探討和提升房委會內部的風險評估和管理機制。此外，為徹底解決食水含鉛超標的問題，我們會繼續為 11 個受影響的公共屋邨更換不合規格的喉管。整體而言，承建商至今已完成超過一半公用地方的換喉工程。至於單位內的工程，承建商現正

在牛頭角下邨第一期貴月樓進行單位內的試點工程，並會根據試點工程所得的經驗，擬定其餘受影響公共屋邨進行單位內換喉的詳細工程計劃和時間表。

運輸及房屋局

2017年1月