

# 立法會房屋事務委員會

## 2013 年施政報告 運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施

### 理念

政府的房屋政策目標是：(a)協助基層市民「上樓」，確保市民的基本住屋需求得到滿足；(b)讓市民按自己的負擔能力和條件，選擇安居之所，包括自置居所；(c)以出租公屋為基礎，之上提供有一定程度資助的自置居所，搭建住屋置居階梯；及(d)維持私人樓市健康平穩發展。在供應緊張的情況下，政府會優先照顧香港永久性居民的住屋需求。

2. 房屋問題是市民其中一項最切身、最關注的民生議題，同時亦是一個極為複雜的議題。如何在土地資源緊絀的前提下，回應社會上不同群組對房屋的訴求，是政府在房屋政策上的一大挑戰。新一屆政府自上任以來，已清楚表明妥善處理房屋問題的決心，並以此為「重中之重」的工作。因此，新政府本著成熟一項推一項的原則，過去半年以來，已率先推出了一系列與房屋及土地規劃相關的措施，以期在未來數年切實改善香港的房屋問題。

### 新措施

#### 增加公共租住房屋產量目標

3. 出租公屋為住屋階梯的基礎。我們的目標，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋。我們將增加公屋供應。在 2018 年起的五年期內，公屋的總供應以至少 100 000 個單位為產量目標。

#### 長遠房屋策略

4. 政府已開展長遠房屋策略檢討的工作，全面檢視社會各階層的住屋需要，並釐定優次，制定新的長遠房屋策略。長遠房屋策略督導委員會將探討的課題包括確立社會上特定群組

的房屋需要，以及訂立處理這些需要的緩急次序、評估公屋輪候冊情況、善用及理順公屋資源的方法、檢討及推算公營及私營房屋的中長期需求、討論房屋供應的問題，以及就現行政策和措施提出建議，以應付社會上各階層各群組的住屋需要。

### 居住環境惡劣的家庭

5. 根據政府統計處截至去年 6 月底的綜合住戶統計調查，全港約有 31 800 個家庭住戶，合共 64 900 人居住於私營臨時房屋或私營永久房屋內的房間、板間房、床位和閣樓。而根據統計處 2011 年人口普查，在 2011 年年中，約 3 044 家庭住戶合共 6 230 人居於非住宅樓宇(包括商業樓宇和工業樓宇)房舍內。這些家庭需要一個既安全而又符合他們負擔能力的居所。為低收入家庭提供公屋，是解決他們住屋需要的主要方法；對於一些在獲編配公屋前住在私人住宅的人士，政府會繼續針對該等住宅的樓宇及消防安全問題。目前居住環境惡劣者包括「劏房」住戶。我們將委託研究機構，就全港「劏房」數目與狀況，進行推算與評估。

### 長者

6. 政府的政策是讓長者「居家安老」。所以，政府現時的目標是要強化家庭的互相支援角色，及加強長者支援服務及設施，讓居於不同地點有需要的長者，均能容易地獲得及享用合適的福利、醫療及社區等服務及設施，以協助長者居家安老。房屋委員會(房委會)現時以透過「高齡單身人士優先配屋計劃」、「共享頤年優先配屋計劃」，和「天倫樂優先配屋計劃」等安排，以及公屋本身的設計和設施，以照顧長者的生活所需。香港房屋協會(房協)已於將軍澳及佐敦谷推行「長者安居樂住屋計劃」，為中等入息的長者提供包括出租住屋、社區康樂以及醫療護理等一站式服務的「長者房屋」。在長遠房屋策略檢討中，我們將就上述及其他可行計劃作出檢視和評估。

### 非長者單身人士

7. 社會上有意見認為要公平對待有住屋困難的單身人士，尤其是年紀較大的單身人士，因為他們藉着向上流動改善住屋環境的機會相對較少。我們將在長遠房屋策略檢討中評估現行針對非長者單身人士的公屋申請「配額及計分制」的成

效，並就 35 歲以上非長者一人申請者的情況，作出檢視。在檢討中，我們會研究改善「配額及計分制」的方案。

8. 對於有建議希望政府重推十多年前的「首次置業貸款計劃」，以協助年輕人置業，根據過往的經驗，於已完成還款的個案中，有過半數曾經出現拖欠還款情況。至於現時尚未全數清還貸款的個案大約有 4 470 宗，當中亦有超過三成曾經出現拖欠還款的情況。另外，還有 1 200 多宗已破產的個案。時至今日，這項計劃已令政府承擔了大約四億九千萬元的壞帳。政府在考慮任何以貸款或現金津貼方式提供資助自置居所的建議時，均採取審慎的態度。並且，在目前樓市供應緊張的情況下，任何政府貸款或現金津貼，勢將推高樓價，令置業者得不償失，因此，我們不打算重推此計劃。

9. 長遠房屋策略督導委員會在探討各項課題的過程中，會參考各持份者，包括立法會議員、學者和社會的意見，亦會藉焦點小組研究聽取個別群組的意見。我們計劃於本年年中左右發表長遠房屋策略的諮詢文件，展開為期三個月的公眾諮詢；並於本年年底提交長遠房屋策略的公眾諮詢報告書。

### 房協參與資助房屋供應

10. 行政長官於 2012 年 8 月 30 日宣布，將房協原「置安心」項目「綠悠雅苑」的所有單位轉租為售，以增加資助出售房屋的供應，回應市民的置居訴求。由於最新的受資助房屋入息限額訂在每月 4 萬元，相信將來「居者有其屋計劃」（居屋）的入息限額應可照顧原來合資格申請「置安心」計劃的人士，故此我們不會再推出「置安心」項目。原來用作「置安心」計劃的 4 幅分別位於大埔、鑽石山、彩虹及馬鞍山的土地，將會發展新居屋。

11. 由於「綠悠雅苑」反應熱烈，政府已選定一幅位於沙田的土地交予房協作與居屋的同類發展。有關土地鄰近小瀝源，預計可以興建約 700 個中小型單位。此外，在規劃署就「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」舉行的社區參與活動中，不少沙頭角居民建議於該區興建公共房屋，以滿足沙頭角居民的房屋需求。有見及此，我們已選定一幅位於沙頭角的土地，並邀請房協作興建出租公屋之用。

## 土地供應

12. 房屋供應取決於土地供應，政府會持續增加房屋土地供應，並儘量因應發展的規劃和社會需要增加資助房屋的比例。為了更靈活地回應社會對土地需要的變化，政府將繼續多管齊下，透過善用現有已發展土地，及開發可供發展用途的新增土地，建立「土地儲備」，以便日後能及時提取，回應社會和市場需求。而改組後由財政司司長領導的「土地供應督導委員會」，亦會統籌全港土地的開發和供應的計劃，以回應對需求的變化。

## 持續推行的措施

### 公共租住房屋

#### *目前供應指標*

13. 根據房委會既定的公營房屋建設計劃，於 2012/13 至 2016/17 年度的五年期內，合共興建約 75 000 個公屋單位，即每年平均約有 15 000 個新公屋單位落成，詳情如下：

年度	公屋單位興建量
2012/13	13 100
2013/14	14 100
2014/15	12 700
2015/16	20 400
2016/17	15 300

14. 上述每年平均 15 000 個新建公屋單位的數目並非硬指標。如果能夠找到額外的土地，我們會調整建屋量。我們亦會在長遠房屋策略檢討的基礎上，制訂中長期的公屋需求評估。除了每年新建公屋單位外，根據過往經驗，房委會透過現居租戶自願交還單位，及打擊濫用公屋資源人士的執法行動，每年平均約有 7 000 多個淨回收的公屋單位。換句話說，每年平均約有 22 000 個公屋單位可供編配予輪候冊上的人士。當新居屋單位在 2016/17 年起陸續落成後，我們預計部份單位將由現有公屋租戶及「綠表」持有人購入，從而釋放更多公屋單位作編配之用。

15. 另一方面，為確保公屋資源得以善用，房委會會繼續積極審查公屋租戶申報的入息/資產情況，包括由前線管理人員轉介及公眾舉報的可疑個案，和隨機抽選「富戶政策」下的入息/資產申報。房委會亦會繼續透過不同的行動，偵查懷疑的空置個案，以免公屋資源被濫用。

#### *加快建屋和增加地積比*

16. 至於施工方面，我們不斷改良實際的建造程序並運用預製技術，在保證質素的前提下，加快建屋的速度。一般而言，我們現需要一年的時間建造地基，以及兩年半的時間興建樓高四十層的上蓋至落成。能否盡早把公屋建成的關鍵，取決於能否得到已經規劃作住宅用途的土地，以及已完成收回、清拆及地盤平整，並附有適當基建設施的土地，即所謂“熟地”。我們亦要得到區議會和地區人士的支持有關項目，這樣我們便有可能把籌劃中的項目提前完成。此外，我們會在規劃許可及不影響環境質素的情況下，爭取放寬公營房屋的地積比率及高度限制，充份發揮土地的發展潛力，以增加公營房屋供應。

#### *重建舊屋邨*

17. 房委會亦會認真檢視舊公屋屋邨的重建潛力，以善用現有土地。房委會的目標，是增加整體公屋供應並改善居住環境。根據房委會最新的「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，在檢討個別高樓齡公共屋邨的重建潛力時，房委會除了檢視全面結構勘察中的結構安全和修葺方案經濟效益的結果外，亦會研究屋邨重建的發展潛力，和是否有合適遷置的資源（即「接收」屋邨），務求兼顧樓宇的可持續使用和重建潛力，以能善用土地資源，增加建屋量。白田邨是「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」下首個重建計劃，將在2014年或之前分階段啓動清拆工作，預計於2018至2023年分階段提供約共5 650個新建單位，較重建前增加大約2 150個單位。其他具有重建潛力的一些高齡屋邨亦會依上述政策按部就班予以考慮。

#### 資助房屋

##### *興建新居屋及出售前建剩餘居屋單位*

18. 我們關注市民的置居需要，亦明白部分市民需要以居屋作為置居的第一步。為此，興建居屋已成為政府房屋政策的常

設部份。我們既有的規劃目標，是由 2016/17 年起四年總共興建約 17 000 個居屋單位，並於其後每年興建 5 000 個居屋單位。房委會現正為首批新居屋發展項目進行相關的籌備工作，包括規劃、設計、地盤勘測及擬備招標文件等。首批於 2016/17 年度落成的約 2 100 個居屋單位，預計可於 2014 年底預售。我們亦積極在不同地區及在中長期的房屋用地研究中尋找適合發展居屋的土地。長遠房屋策略檢討會訂定中長期居屋的需求評估。

19. 此外，我們會於本年三月底出售房委會餘下的約 830 個前建剩餘居屋單位。我們會採用傳統居屋的執行安排，包括有關單位定價和繳付補價等，出售這些剩餘居屋單位，並於單位出售前一至兩個月公布相關細節。

### 居屋第二市場

20. 為回應擁有「白表」資格的人士在 2016/17 年度首批新居屋單位落成以前這段過渡時期的置居需要，我們亦已推出臨時計劃，每年讓 5 000 名符合「白表」資格的人仕購買未補價的居屋。此計劃亦有助增加居屋單位的流轉，從而活化居屋第二市場。有關計劃已於本年 1 月 4 日接受申請，反應熱烈，房委會將於 5 月下旬發批准信給根據優先次序的首批 2 500 個成功申請人；並於 12 月底發批准信給餘下 2 500 個成功申請人。申請人可向房委會或房協申請『購買資格證明書』，然後在居屋第二市場或房協的『住宅發售計劃』第二市場自行物色及購買未補價的單位。

### 房協出售房屋項目

21. 由房協負責推行的資助出售房屋項目「綠悠雅苑」，現以折扣價出售予合資格申請人，以增加資助出售房屋的供應，回應市民的置居訴求。「綠悠雅苑」已於 2012 年 12 月 28 日開始接受申請。房協會將於本年 2 月公布抽籤結果，並於 4 月中陸續邀請符合資格的申請人選購項目下的 988 個資助出售房屋單位。政府會繼續與房協緊密配合，務求盡快處理有關的申請及建築工程。

22. 對於有建議透過重推以前房協的「夾心階層住屋計劃」(夾屋計劃)以協助市民置居，我們認為，在現時土地資源緊張的前提下，公共資源應集中優先協助月入四萬元或以下家庭，

因為相對而言，此群組較有需要獲得政府的協助。「綠悠雅苑」的家庭申請人的入息限額，亦是月入四萬元。由於較早前公布的一系列有關居屋的政策，以及將「綠悠雅苑」以折扣價出售予合資格申請人的安排，將在一定程度上協助身處於夾心階層的人士置居，所以政府並無計劃重推夾屋計劃。

## 維持私人樓宇市場的穩健發展

### 私人住宅供應

23. 現階段我們預計在 2012/13 年度不同來源供應的房屋土地應可達致可供興建約 20 000 個私人住宅單位的目標。政府會繼續密切留意各土地來源的供應情況，並視乎市場反應適度主動出售更多住宅用地。

24. 過去五年，每年私人單位落成量平均只有 9 800 個單位。按截至 2012 年 11 月底的推算，在未來三至四年，私人住宅一手市場預計可提供 67 000 個單位，這包括 48 000 個建築中而尚未出售的單位、4 000 個已落成但仍未售出的貨尾單位，以及於熟地項目上可隨時動工興建的 15 000 個單位。然而，私人住宅單位的具體供應量，最終仍取決於私人發展商的建屋進度，和發展商何時將已落成單位推出市場發售。

### 推出買家印花稅及加強額外印花稅

25. 從現時住宅物業供應緊張、利率超低及外地資金不斷湧入，以致住宅物業市場持續升溫的情況來看，住宅物業市場與實體經濟的發展步伐明顯並不一致。樓價已升至超出市民可負擔的範圍，而資產市場的泡沫風險亦大為上升。有鑑於上述情況，政府於 2012 年 10 月 26 日，公布新的需求管理措施，包括：

- (a) 修訂額外印花稅的稅率，並延長有關的住宅物業持有期如下：
  - (i) 若持有有關的住宅物業不超過六個月，稅率為交易金額或物業市值的 20%；

- (ii) 若持有有關的住宅物業超過六個月但在十二個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的 15%；及
  - (iii) 若持有有關的住宅物業超過十二個月但在三十六個月或以內，稅率為交易金額或物業市值的 10%；及
- (b) 引入適用於香港特別行政區永久性居民以外的任何人士取得住宅物業的買家印花稅。除現有印花稅及額外印花稅(如適用)外，所有住宅物業亦受限於劃一 15% 的買家印花稅。

26. 有關措施旨在防止住宅物業市場過分熾熱，以免為宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；並於當前的市場情況下，優先滿足香港永久性居民(相對於非香港永久性居民而言)的置居需要。

27. 我們已於 2013 年 1 月 9 日將《2012 年印花稅(修訂)條例草案》提交立法會。如法案獲立法會通過，有關措施的生效期會追溯至 2012 年 10 月 27 日(即措施公布後翌日)。我們會配合立法會的審議工作，務求盡快落實上述措施。我們亦會繼續密切監察私營房屋市場的走勢，於有需要時會推出適當措施，確保市場的健康平穩發展。

## 未來路向

28. 香港今天面對的房屋問題，有其歷史性和複雜性。我們在確認房屋問題嚴重的同時，亦必須耐心處理，有條不紊地地理順箇中原委，按部就班去解決。我們會按着已定立的目標循序漸進，以期在未來五年及往後日子，逐步地、切實地改善香港的房屋問題，令市民得以安居樂業。

運輸及房屋局  
二零一三年一月