

## 房屋及規劃地政局局長孫明揚在立法會會議上就房屋政策的貫徹與深化發表聲明 2003年10月15日

主席：

去年十一月，我在立法會向議員發表有關房屋政策的聲明，為特區政府的房屋政策重新定位，並針對房地產市場嚴重失衡的情況，提出一系列措施，藉此重建市民及投資者的信心。經過將近一年之後，我希望藉着今天的機會，向大家簡介一下私人樓宇供應的最新情況，以及闡述我們如何在現行房屋政策的基礎上，貫徹及深化有關的政策和措施。

### 貫徹落實房屋政策

去年我在房屋政策聲明中明確表示，政府所扮演的角色，是要為有需要家庭提供租住公屋，並退出作為發展商的角色，停止興建和停止出售資助公營房屋，將干預市場的程度減至最低。我們亦要保持一個公平和穩定的環境，讓房地產市場能夠持續健康發展。市民普遍認為有關房屋政策聲明的方向是正確的。

當然，在落實各項措施的過程當中，我們亦有聽到不少意見，當中有些人士認為措施的成效仍未能完全發揮，市場上亦不時揣測政府會否推出新的措施。我十分理解市民對樓市發展的關注。去年公布聲明時，我已表示不應期望有關措施的實施能夠令所有問題迎刃而解。但我深信，一套清晰、全面和貫徹始終的房屋政策，對幫助重建市民及投資者對房地產市場的信心，至為重要。

### 樓宇供應量持續下降

房地產市場供求何時能達致平衡，一直是大家所關注的問題，當然這亦涉及整體經濟和市場信心的問題。為了更準確掌握房地產市場的最新情況，政府已制訂了一套全面的私人樓宇監察系統資料庫，並定期更新資料，以協助制定適時的措施。根據屋宇署接獲物業地基動工通知數目，私人樓宇動工數量由一九九八年起已逐年大幅下降。在一九九八年，有三萬五千多個新單位開始進行地基工程；在二〇〇二年，有一萬七千多個新單位動工；而在二〇〇三年截至九月底，則只有一萬一千個新單位動工，預測二〇〇三年全年的總樓宇動工數量會創歷年新低。至於二〇〇四年及以後，數量更加減少。市場上可提供即時進行地基工程的地盤，估計每年不會供應多過數千個單位。

雖然目前私人住宅供應仍然充裕，但近年建屋「高峰期」已經過去。樓宇興建由地基動工起計，一般需時大約三年完成。以目前的動工量顯示，未來幾年私人住

宅樓宇落成數量會出現下降的趨勢。按照現時已開始施工的數字顯示，二〇〇四及二〇〇五年的樓宇供應量仍維持二萬多個單位，但二〇〇六年的樓宇供應只有約一萬個單位，而二〇〇七年則只有四千個左右。以目前的情況來看，未來數年的新樓供應量只會越來越少。

## 深化房屋政策聲明

現時我們已清楚掌握未來數年私人樓宇的供應情況。近幾個月來，樓市開始有轉角的跡象，市場亦漸趨穩定。故此，我們認為要在現有的基礎上貫徹執行，及有需要深化現有的政策和措施，以進一步協調樓宇供應量，令市民信心鞏固，房地產市場重拾活力。

### (一) 鐵路土地

首先，大家一直比較關注的是兩鐵的物業發展項目。兩鐵沿線的確有為數不少的車站上蓋可供興建樓宇之用，我們要關注的是這些樓宇興建及落成的時間，應該以不對市場造成衝擊為依歸。

為此，政府已與九廣鐵路公司進行磋商。九鐵昨日亦已公布，馬鞍山鐵路支線大圍維修中心及大圍車站的住宅發展項目，涉及七千二百個單位，將會分階段進行，而首批住宅最早不會於二〇〇八年前落成。九鐵就這兩個項目向發展商邀請遞交意向書最早亦只會於二〇〇五年才進行。支線餘下位於烏溪沙站及車公廟站的物業發展的時間表，則有待九鐵檢討個別項目的發展先後次序，以及再與政府進行協調後才會確定。至於西鐵方面，政府與九鐵曾就該鐵路及其住宅發展項目簽訂協議。因應市場的最新情況，政府已決定先行檢討西鐵沿線的物業發展計劃及時間表。而九鐵作為政府的代理人，亦已公開表示西鐵沿線的物業發展會分期進行，而首批住宅不會早於二〇〇八/〇九年前落成。同時在二〇〇五/〇六年前，九鐵不會就有關項目向發展商邀請遞交意向書。

另一方面，地下鐵路有限公司尚未開展的大型項目主要是將軍澳第86區的住宅發展，涉及二萬一千個住宅單位，預計攤分九期發展。按照地鐵於九月的最新公布，將軍澳第86區將會重新規劃，使到該區的物業發展環境更加理想，故此預期最快也要二〇〇七年才會落成首批二千個單位。換言之，未來三年除已發展中物業外，地鐵將不會再有新增住宅供應。早前地鐵亦公開表示作為上市公司，他們絕不會「賤賣土地」，未來也將視乎市場需求情況才把物業發展權招標。

為了確保兩間鐵路公司日後的物業發展能夠根據市場需求，有秩序地推出市場，地政總署署長會在現行的協調機制下，加強與鐵路公司的聯繫，協調有關土地

招標的步伐和時間。我本人亦會密切留意兩鐵的物業發展，因應市場情況與鐵路公司不時作出檢討。

## (二) 政府土地供應

去年十一月我公布房屋政策時，已清楚說明土地供應須因應市場需求而定。因此，政府去年已決定取消定期拍賣土地制度。同時，由於市場出現非常的情況，我們當時亦決定暫停「勾地表」制度至二〇〇三年底。往後，新土地只會以勾地方式提供。

正如我剛才所說，未來數年的私人樓宇供應量將越來越少，樓宇供多於求的失衡情況應可望得以逐步改善。爲了貫徹政府的政策，我們會透過市場的力量調節對土地的需求，務求令樓市可以健康及正常地發展。有見及此，政府決定在二〇〇四年一月起恢復實施「勾地表」制度。

在「勾地表」制度下，有意購買表內任何一幅土地的發展商均可向政府申請出售該土地。當然，發展商須承諾付出最低地價。假如政府認爲該申請者所提出的最低地價是合理及可以接受，便會以此作底價，然後透過招標或拍賣方式把有關土地公開發售，以價高者得爲原則。如公開拍賣時，該幅土地未能以底價或以上的價錢成功售出，政府即會收回該幅土地。我們會確保在勾地表上的土地不會賤價發售。

事實上，透過勾地機制提供土地不單可以減低樓宇供應過量的風險，更可以減少政府的干預，又可以爲房地產市場提供政府出售土地的資訊，提高市場透明度。政府正在制定新的「勾地表」及運作上安排，以配合由明年起恢復用「勾地表」制度出售土地。至於將那些土地列入「勾地表」，我們會視乎市場情況和發展需要，小心考慮個別地皮的質素、所在地點及可興建單位數目而決定。詳情會在二〇〇四年一月公布。

讓我再次重申，土地是香港的重要資產，在任何情況下，我們都絕對不會賤價賣地。

## (三) 建築規約年期

爲了針對短期內仍有不少新樓宇落成的情況，政府認爲可以給予那些由二〇〇三年十一月一日至二〇〇四年十月三十一日期間，其原有的建築規約年期屆滿的發展項目免費延長一年。視乎個別地盤的情況，現時的建築規約年期一般爲三至五年。發展商在購買土地或修訂土地契約後，須在這期間內完成發展。政府提出有關的寬減安排，希望能爲發展商提供彈性，使他們可更靈活地因應市場情況而調節樓宇完

成日期，然後推出物業發售。地政總署稍後會向業界發出作業備考，公布有關方案的細節。

#### (四) 處置剩餘居屋單位

此外，爲了貫徹政府退出私人房地產市場的政策方向，我去年已表示，除了少量已售出的居屋屋苑的剩餘或回購單位外，房屋委員會將會無限期停售居屋，同時停建居屋。我在此重申，我們會貫徹執行有關政策。我們會向房屋委員會建議：在二〇〇六年年底前，不會將賣剩及回購的居屋單位，以資助房屋的形式出售。至於其他已落成和興建中而又從未發售的居屋，大約一萬個單位，房屋委員會正積極研究改作其他用途。

#### (五) 租住權管制

最後我想提出一點，就是政府已全面檢討《業主與租客(綜合)條例》，目的是盡量放寬私人樓宇的租住權管制，協助私人租務市場重現活力，和吸引更多人進行物業投資，這對整體樓市都有正面作用。我們已在今年六月將《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》呈交予本立法會審議，我期望立法會能夠早日通過有關條例草案。

### 經濟及樓市漸露曙光

樓市的表現一直與經濟息息相關。今年第二季香港經濟及房地產市場受到「沙士」重大打擊，樓價一度下跌百分之五至十。在疫症過後，香港的經濟已開始改善，樓市亦轉趨活躍。根據土地註冊處的資料顯示，自今年五月以來，樓宇買賣合約的數字持續上升。以一手市場爲例，由五月的一千二百多宗上升至八月的二千七百多宗，上升幅度超過一倍。至於二手市場，在同一期間，由二千八百多宗上升至約三千八百宗，升幅達百分之三十二，成交量是四個月以來的新高。雖然九月份註冊數字輕微回落，但據資料顯示，上月的實際成交量錄得可觀的升幅，這將會反映在十月份的註冊數字內。

從宏觀角度來看，香港的經濟已有復蘇的良好基礎，從近月各項利好的消息及數據已可見端倪：

(一) 七至八月份的出口數字持續強勁，貨值的平均增幅有百分之七點三。出口到一些亞洲主要貿易伙伴維持雙位數字增長。

(二) 隨着內地開放個人遊，訪港旅客人數大幅上升，七至八月份的內地旅客較去年

同期急升百分之三十四，人數達一百六十四萬。根據入境處資料，單是剛過去的黃金週假期，內地旅客來港人數已超過三十三萬八千，較二〇〇二年同期增加百分之二十，旅遊業興旺帶動了服務業、零售和飲食等各行業的生意，並創造就業機會。

(三) 香港政府與中央政府於六月底簽署了《內地與香港更緊密經貿關係安排》的主體部分，並於上月底再簽署了「安排」的附件，使商界及專業人士可以進一步拓展內地龐大市場的商機或擴展在內地的業務。

(四) 政府已公布了投資移民計劃，於本月二十七日起正式接受申請。我們相信有關計劃有助帶動投資資金流入，可促進金融及物業市場活動，對經濟有正面作用。

(五) 銀行存款高達三萬三千多億元，而利率維持在二十五年來的低水平，大量資金正尋求更好投資回報機會。

(六) 通縮及失業率開始有紓緩的跡象。

政府估計今年的G D P增長可達百分之二。不少證券及投資機構均預測，來年本港的G D P增長，可以進一步提升至百分之三至五，經濟前景令人感到樂觀，這應可望帶動房地產市場的需求。

## 總結

一直以來，我都深信只要政府能夠堅持貫徹執行和深化房屋政策，落實「小政府、大市場」的目標，當經濟再進一步改善，私人物業市場自然會恢復暢旺和健康發展。我對樓市長遠發展的前景是抱着樂觀態度的。

最後，無論大家認為這份聲明是「第十招」，抑或是「無招」，我只想告訴大家，我心中唯有「一招」，就是要令市民信任，政府必定堅守一套清晰、全面和貫徹始終的房屋政策。只有繼續傳達這清晰和堅定的訊息，才能使廣大市民重拾對樓市的信心。

多謝主席。