

專題 4.1

長遠房屋策略

意識到房屋是本港最受關注的民生問題，政府銳意制訂新的長遠房屋策略，力求解決房屋問題。二零一二年九月，政府委任長遠房屋策略督導委員會(長策會)，就制定新的長遠房屋策略提出建議。長策會隨後在二零一三年九月至十二月諮詢公眾三個月。根據長策會提出的建議及收集所得的公眾意見，政府在二零一四年十二月頒布新長遠房屋策略，內容摘錄如下：

(I) 願景與原則

長遠房屋策略的願景，是協助全港家庭安居，讓他們可以入住適切而可負擔的居所。在這個大前提下，長遠房屋策略採用「供應主導」及「靈活變通」的原則，務求穩中求變：

- 「供應主導」：由於準備土地和在其上建設房屋需時多年，政府應預早籌謀，推算需求和規劃土地供應，並依據客觀的長遠房屋需求推算，有計劃地籌建公營房屋單位和推出私營房屋用地。
- 「靈活變通」：參考一九九八年長遠房屋策略發表後房屋市場的起伏及其後政策大幅轉變所帶來的影響，並汲取當中教訓，政府應按實際情況的轉變，定期更新長遠房屋需求推算，並據此定期調整未來的規劃及建屋計劃。

(II) 策略

長遠房屋策略包括下列策略：

(1) 借助新的房屋需求推算模式，及早規劃土地供應以興建公私營房屋。

- 政府採納長策會建議的方法，推算長遠房屋需求。方法計及住戶數目的淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶，以及其他因素，以推算十年內所需新房屋單位的數目。

(2) 每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年推展的十年房屋供應目標。

- 在二零一四年十二月，政府更新二零一五／一六年度至二零二四／二五年度的長遠房屋需求推算。根據這項推算，未來十年期的長遠房屋供應目標為 480 000 個單位，當中公私營房屋供應比例為 60:40。按此，公營房屋供應目標為 290 000 個單位，其中包括 200 000 個出租公屋(公屋)單位及 90 000 個資助出售單位，而私營房屋供應目標則為 190 000 個單位。

(3) 興建公屋單位，為沒有能力租住私人樓宇的基層市民提供「安全網」。

- 將公屋一般申請者(即家庭申請者和長者一人申請者)首次配屋時間維持在平均三年。

專題 4.1(續)

- 以公平合理的方式編配公屋單位，並確保合理運用公屋資源。
- (4) 提供居者有其屋(居屋)單位和其他形式的資助出售單位，讓中低收入家庭實現自置居所的願望。
- 適時推出一些資助出售單位的補充計劃。
 - 善用私營機構的力量，輔助政府提供資助出售單位。
 - 促進資助出售房屋的市場流轉，使更多人能購買已補價或尚未補價的資助出售房屋。
- (5) 確保市場有穩定的土地供應，並在有需要時推行需求管理措施，以維持私人物業市場穩健發展。
- 採取短、中、長期措施，多管齊下，透過善用已開發的土地和增闢新土地，發展新市鎮，從而不斷開拓土地資源。
 - 簡化程序和改善土地行政機制，致力提高土地和房屋供應的效率。
 - 參考一系列指標，並因應本港和環球經濟狀況的變化，在有需要時考慮調整現行的需求管理措施，又或推出新措施。

新長遠房屋策略標誌着香港房屋政策發展的重要里程碑。展望未來，政府會按年檢討長遠房屋需求推算及逐年推展的十年房屋供應目標，並在每個財政年度結束前公布檢討結果。政府還會爭取公眾支持，盡力取得所需的土地、人力及財政資源，以達到預期的房屋供應目標。