



SPEECH OF PROFESSOR ANTHONY
CHEUNG BING-LEUNG, GBS, JP,
SECRETARY FOR TRANSPORT AND
HOUSING, AT THE JOINT ANNUAL
DINNER

運輸及房屋局局長張炳良教授
於聯合周年晚宴致辭

Speech of Professor Anthony Cheung Bing-leung, GBS, JP, Secretary for Transport and Housing, at the Joint Annual Dinner 運輸及房屋局局長張炳良教授於聯合周年晚宴致辭



葉(志明)會長，吳(光銘)主席，各位嘉賓，各位朋友：

大家好。我記得上次參加香港房屋經理學會及英國特許房屋經理學會亞太分會聯合周年晚宴，已經是兩年前，當時政府正全力針對香港嚴峻的房屋問題制訂新的長遠房屋策略。同時，為了遏止房屋市場的投機炒賣和非理性亢奮狀態，政府又實施了新的買家印花稅和雙倍印花稅這兩項需求管制措施，即俗稱的「雙辣招」。

社會上就此有過熱烈的討論。有人擔心措施令業主換樓鏈中斷，令盤源減少，而金管局調整樓宇按揭成數上限和加強壓力測試要求又會令「上車」人士更難置業等等。又有一些論者認為「長遠房屋策略」談十年供應目標和「供應為本」策略，是遠水救不了近火。姑勿論我們的策略和辣招能否發揮其最大的作用，有一點是清楚的，就是我們不能什麼也不做，也不能藥石亂投。事實證明，「辣招」當時有助把如脫韁之馬的樓市稍為勒住，不然後果更為嚴重。

在爭議當中，我們沒有自亂陣腳。我一直強調房屋問題是多年累積下來的結構性問題，源於房屋供求嚴重失衡，剛性需求大；歸根究底，只有持續和具規模地增加供應，才是解決問題的治本之道。

去年年底，參考了長策會的報告和建議，政府確立「長遠房屋策略」，並按當時最新的需求推算，訂立了十年內供應48萬房屋單位的目標，當中公私營比例為6:4，即29萬個公營房屋單位（其中20萬出租公屋、9萬個資助出售房屋單位），和19萬私營房屋單位。長策更引入每年檢視和更新房屋需求推算的機制，每年更新數據及推算逐年延展十年的房屋供應目標。下一個更新時間是今年年底。

我需要指出，提出一個供應目標不等於政府已掌握能夠達標所需的土地供應，它是一個驅動我們全力覓地、尋求社會支持的基礎；若無目標，在當下社會情況中，推展增建房屋計劃會更困難。

與此同時，房委會加強落實合理運用公屋資源的措施，例如執行「寬敞戶」政策和「富戶」政策，及引入檢視配額及計分制下輪候人士資格的新機制。公屋政策亦不只是「篩走」，也同時有合乎情理的「納入」，例如紓緩「擠迫戶」的措施，以及最近在沒有合乎6/7人家庭編配標準的翻新單位時，靈活地為這類家庭編配兩個毗鄰單位。說到底，有限的公屋資源必須善用。

說回建屋，政府一直沒有鬆懈，全力覓地建屋，寸土必爭，有地盡用。正如我們最近向立法會房屋事務委員會匯報，由2015/16至2019/20年度的總公營房屋建屋量達97,100個單位，當中約75,600個是公屋，17,800個是資助出售房

屋。這個建屋量當然並不足夠，但已是過去三個五年度建屋量的最高。除新建公屋外，我們每年會有約7,000個淨回收翻新的公屋單位，可作編配之用。

私人樓宇方面，也見到相當多的新落成單位陸續推出市場，我們估計未來3、4年私樓一手樓供應量達86,000個，以往幾年的努力可說是逐漸步入收成期，供應可望穩步增加。社會亦已接收到這個訊息，市場相信也會有所變化。

增建公屋、居屋面對的挑戰十分大。供應的速度受許多因素影響，例如有關土地是否「熟地」。過往五年諮詢區議會中，約八成的公營房屋用地皆並非「熟地」，可見「熟地難求」。

而一些需要進行改劃及提交規劃申請的用地，需要時間以完成城市規劃程序。房屋署過往五年已諮詢區議會的約80個項目當中，約九成項目涉及改劃或規劃申請。若項目涉及政府出資的工務工程（如一些社區基礎設施），取得立法會撥款所需時間亦可短可長。還有，鄰近發展所涉及的規劃問題若遭到司法覆核，或會影響我們取得土地建屋，現時受司法覆核個案影響或有可能受影響的公屋項目已有7個，涉及單位數目達14,400個。這類難以控制的因素往往亦包括地區人士的強烈意見（和選舉氣氛的影響）。近期的鉛水事件，或多或少都影響房委會批出工程合約的進度，雖然應不會太嚴重。

政府正透過短、中、長期多個渠道繼續增加房屋土地供應。概括而言，短中期主要透過將現時在市區和新市鎮邊緣的用地改劃作房屋發展和適當增加發展密度，並且發展前礦場用地；中長期發展則主要集中推動新發展區和新市鎮擴展，包括新界東北、洪水橋新發展區和元朗南房屋用地、發展大嶼山及東大嶼山都會等。

樓宇量隨人口和住戶數目增加，應是未來幾年的大趨勢，其中有新有舊，但是對房屋的管理需求就一定是有增無減。這幾天大家的注意力都在巴黎，傳媒亦廣泛報導第21屆《聯合國氣候變化框架公約》締約方會議月底將會在那裏舉行。香港的建築物能源消耗佔全港溫室氣體排放6成多，所以「節能環保」成為房屋設計、建造和管理的主要趨勢，對房屋整個生命周期都有更多要求。所有與房屋有關的專業人士，都需要追上綠色房屋的最新發展。

就如我們的公屋，新的建築由設計階段開始便充分利用採光、通風減少未來的能源消耗，部份更加入雨水收集設施和鼓勵安步當車的天橋、升降機和有蓋行人道等。所有今個財政年度之後新建的公屋會至少達到「綠建環評金級」(BEAM Plus Gold)相若的表現。房委會在公屋發展計劃中，更致力提供3成的綠化面積和每人1平方米的鄰舍休憩用地以供居民享用。

房屋的另一個層次，是生活的空間。當我們的樓宇向着綠色發展，裏面的「人」對生活質素的認識和期望也在轉變。令香港更宜居(livable)是運輸及房屋局三個理念之一，另兩個是Mobility（易行）及Connectivity（通達）。宜居性(livability)是多方面的，例如鉛水事件反映了市民大眾對安全水平的期望十分之高，提醒我們要控制好一些基本風險。Livability也是生活上的所謂「貼心」，尤其是香港社會面臨高齡化的挑戰，現有房屋如何滿足較年長人士的需要呢？

房委會在這方面正積極去做，例如我們的新建公屋，都採用「通用設計」，舊公屋亦早已加建無障礙設施。當然不能不提，房協更是發揮房屋實驗室的功能，為高齡化社會構思一些回應長者需求的居住方案。又例如房屋署負責邨管的同事，在發現食水含鉛量超標的屋邨，很快為行動不便的長者租戶安排「送水上戶」，充分顯示他們對老人家的需要已經相當上心。

房管專業既是「人」「樓」互動的專家，更是「樓」和「法例」、「樓」和「社區」互動的專家。社會將來對你們專業的需求只會不斷增加，香港房屋經理學會和英國特許房屋經理學會為房屋專業培養人才、強化晉升階梯的角色因此十分重要。

管理向來都是香港的強項，是我們的軟實力。我們的公交管理與營運是國際上的星級品牌，同樣地，我對香港房屋專業服務的國際競爭力很有信心：只要有城市，有房屋的地方，發展下來都會對livability有要求，因此房屋專業服務對內對外的發展空間是十分可觀的。

謝謝。