

# 家庭增幅放緩 10年減屋2萬

## 張炳良：公屋不減 唯欠2.5萬間之地

香港文匯報訊（記者 馮健文）房屋及土地供應不足，一直備受市民關注，香港特區政府昨日公佈《長遠房屋策略》最新周年進度報告，更新未來10年的總房屋供應目標為46萬個單位，較去年所訂的48萬個，減少2萬個。當中公屋單位供應量維持不變，資助出售房屋及私樓則各減1萬。香港特區運輸及房屋局局長張炳良解釋，由於未來10年住戶數目淨增長較先前推算為少，故新房屋供應目標亦減少。他又承認，現時政府掌握的土地，於未來10年只可建25.5萬個公營單位，距離28萬的目標仍差2.5萬個，強調政府不會鬆懈，將多管齊下致力覓地建屋。

香港特區政府每年均會更新長遠房屋需求推算，因應時間改變的各種社會、經濟和市場情況，訂定逐年延展的10年期房屋供應目標。張炳良昨日公佈最新報告指出，按照推算，於2016/17年度至2025/26年度為期10年的總房屋供應目標，調整為46萬個單位，比去年的48萬個，減少2萬個。

### 居屋私樓各減建1萬

他指出，公私營房屋比例將繼續維持在「六四比」，即公營房屋供應目標為28萬個單位，私營房屋則為18萬個。由於公屋申請者仍不斷增加，故政府需繼續提高和加快公屋單位供應，因此在28萬個公營房屋單位中，20萬公屋單位的目標不變；資助出售單位（主要是居屋）的供應目標減1萬個，減至8萬個；於私營房屋亦由去年的19萬個減至18萬個。

就未來10年的房屋供應量較去年底所訂的目標為低，張炳良解釋，是由於根據政府統計處於9月發表的最新家庭住戶推算結果，住戶數目的淨增長較以往的推算為少，因此該局根據最新需求數據，按照《長遠房屋策略》所訂的推算方法，更新本年度的10年供應目標。

### 需多管齊下覓地建屋

他又重申，房委會和房協於未來5年的預計總建屋量達9.71萬個，當中包括7.67萬個公屋和2.04萬個資助出售單位，已較前3個5年期的預計建屋量為高。可是他指出，現時政府掌握的土地若能如期推出建屋，於未來10年也只能興建25.5萬公營房屋，距離目標28萬個仍有差距，因此政府更需多管齊下，透過改劃土地用途、增加發展密度、開拓新發展區、適度填海等不同方法覓地，增加房屋土地供應。

私營房屋方面，張炳良指出，未來3至4年，一手私人住宅物業市場的供應量約為8.6萬個。雖然樓價和私人住宅租金，在近日有下調跡象，美國聯邦儲備局又上調利率，但他指出，本港房屋仍面對供求失衡（編按：應是指供不應求）情況，因此政



張炳良指出，由於公屋申請者仍不斷增加，故政府需繼續提高和加快公屋單位供應。本報記者聶曉輝攝

府對樓市仍持非常審慎觀察的態度，會繼續維持管理需求措施，保持警覺，監察樓市動向和不斷變化的外圍影響。

### 公屋聯會指進退失據

對於政府宣佈降低未來總房屋供應目標，立法會房屋事務委員會副主席麥美娟表示失望，又認為現時輪候公屋的市民已經很多，減少供應只會令等候的市民更不耐煩。她表示，明白政府覓地建屋有困難，在各個新發展區內轉變土地用途及建屋受到當區居民反對，她希望當局做好諮詢工作，釋除市民對區內發展的疑慮。

前長策會成員、公屋聯會主席王坤認為，張炳良一方面宣佈減少供應量，另一方面又指市民對資助房屋仍需求殷切，反映政府在增加房屋供應問題上進退失據。

他指出，當年長策會訂下10年48萬個單位的供應目標，已被認為屬保守，加上近期居屋預售錄得超額認購，房委會又放寬申請人入息限額，反映政府也認同市民難負擔私人樓價，現時減少房屋供應量的決定，實難以說服公眾。

### 未來10年房屋供應目標變化

| 房屋類別 | 2014年(萬單位) | 2015年(萬單位) |
|------|------------|------------|
| 公屋   | 20         | 20         |
| 資助房屋 | 9          | 8          |
| 私營房屋 | 19         | 18         |
| 總數   | 48         | 46         |

資料來源：運輸及房屋局 製表：香港文匯報記者 文森

### 未來5年房屋供應量估算

| 房屋類別 | 2014年(萬單位) | 2015年(萬單位) |
|------|------------|------------|
| 公屋   | 7.71       | 7.67       |
| 資助房屋 | 1.06(居屋)   | 2.04       |
| 總數   | 8.77       | 9.71       |

資料來源：運輸及房屋局 製表：香港文匯報記者 文森

## 運房局籲各界支持覓地建屋

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）香港地少人多，要房屋供應量能滿足社會需求，必須要有充足的土地供應量。運輸及房屋局局長張炳良昨日指出，假設所有現已覓得的土地能如期推出作建屋之用，仍不足以在未來10年興建28萬個公營房屋單位。他同時指出，覓地建屋存在多項挑戰，包括大部分用地並非「熟地」及需時向立法會申請撥款等，呼籲社會各界尋求一個更好的平衡，回應市民最迫切的住屋問題。

張炳良強調，最新的10年建屋目標有所減少，主要基於政府統計處於今年9月發表的新增住戶估計，「這個數字的調整，純粹是根據我們的模型要涵蓋的不同變數計算出來的，與我們有多少能力去供應多少房屋單位是沒有關係的。」

不過，他亦承認，這不等於現時的土地供應量沒有問題，「在公營房屋方面，我們只是掌握了25.5萬個單位的土地，但這都是假設我們現時找到的土地是能夠如期去發展，如果在推展過程中遇到一些困難的時候，我們亦控制不了。」

### 已覓地150幅 可建21萬伙

張炳良亦提到，房委會正面臨多項關於公營房屋項目能否及早落成的挑戰，當中包括大部分用地並非「熟地」；向立法會申請工程撥款的時間；有時亦會遇到困難或複雜地盤狀況的用地，需要較長時間建造地基，以及遇到地區人士的反對等。

他再次呼籲社會各界支持政府覓地建屋方面的工作，「我們須在不同利益及不同訴求之間作出取捨，尋求一個更好的平衡，以回應市民最迫切的住屋問題。」

根據周年進度報告顯示，規劃署已物色到總共約150幅具房屋發展潛力的用地以提供逾21萬個單位，當中70%為公營房屋。中長期方面，東涌新市鎮擴展將提供約49,400個新單位，首批居民預計可於2023年入住。

更長遠而言，當局現正研究在維多利亞港以外的合適地點填海以增加可發展土地供應，並正在規劃大嶼山的發展等，以應付未來人口增長。

## 450億注入房儲金 建屋有財

香港文匯報訊（記者 文森）為了有足夠資金應付未來建屋開支，香港特區政府去年預留275億元作為「房屋儲備金」，昨日又宣佈將進一步注資450億元於房屋儲備金，配合未來10年的公營房屋供應目標。連同利息，未來房屋儲備金將有740億元。

### 每年耗用儲備100億

政府發言人指出，為配合未來10年的公營房屋供應目標，政府有責任確保房委會有足夠資金達成建屋目標，而房屋儲備金可避免房委會在需要大量注資，以致要向立法會財務委員會申請撥款時，對政府財政的穩定性構成影響，因此政府決定進一步注資約450億元。

發言人又說，房委會在未來10年至30年，需運用大量資源達至建屋目標，平均每年建築開支約200億元，每年耗用房委會約100億元儲備。而政府去年將275億元預留作房屋儲備金，連同利息，現時儲備金共有290億元。政府和房委會將繼續就房委會長遠財政規劃進行討論。

運房局局長張炳良昨日與記者會面時指出，今次的注資充分顯示政府在財政上全力支持房委會，以達至進取的公營房屋供應目標。房委會將審慎檢視其財政狀況和未來現金需要，與政府緊密聯繫，並就所需注資的金額與時間表與政府達成共識後，在將來適當時候向立法會財委會申請，從房屋儲備金撥款，以支持房委會的公營房屋發展計劃。



港府昨日公佈《長遠房屋策略》周年進度報告，未來10年的總房屋供應目標為46萬個單位，較去年目標減少2萬個。資料圖片

## 未來基金元旦獲注2197億

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）隨著香港人口老化及勞動力下降問題愈來愈嚴峻，經濟發展亦隨之放緩，將對公共財政帶來沉重壓力。香港特區政府昨日公佈，將於明年1月1日透過行政途徑在財政儲備內設立「未來基金」，並以2,197億元的土地基金結餘作為首筆資金，以名義賬目的方式持有，其後可定期向基金作恒常注資。未來基金會繼續存放在外匯基金，初步為期10年，當中約半數款項會於未來約3年內，分階段逐步投放於外匯基金「長期增長組合」，力求透過長線投資，為財政儲備爭取更高回報。

港府委託的長遠財政計劃工作小組於今年3月發表的第二階段報告，長遠推算港府的短、中期整體財政狀況依然穩健。但面對人口老化及經濟增長放緩，若港府的開支增長持續超越本地生產總值和收入的增長，結構性

赤字可能會於未來約10年間出現。

### 款項投資10年 半數追求回報

除控制開支增長及擴闊收入基礎外，工作小組建議港府考慮將土地基金結餘作為未來基金的首筆資金，再每年視乎實際情況將25%至33%財政盈餘注資入未來基金，並透過外匯基金投資。財政司司長曾俊華於今年的預算案上公佈，當局決定設立未來基金。

港府昨日正式宣佈，將於明年元旦日設立未來基金，日後未來基金以外的其他財政儲備，則稱為「營運及資本儲備」。未來基金會繼續存放在外匯基金，初步為期10年，當中約半數款項會在約3年時間內，分階段逐步投放於較高風險但回報較佳的外匯基金「長期增長組合」上，包括私募股權及香港境外的物業投資；其餘款

項則會投放在外匯基金「投資組合」或其他資產投資。

港府發言人指出，外匯基金的「長期增長組合」為未來基金提供了另一項投資選擇，目標是在可接受的風險範圍內，追求較其他財政儲備根據香港金管局與港府現行同意的投資安排所得為高的中長期回報。為配合長遠投資目標，未來基金在存放期內的投資回報會悉數保留在外匯基金內，作再投資之用；存放期完結後，未來基金存放在外匯基金所產生的投資收入須支付予政府。

### 受嚴格規管 動用需立會批准

未來基金會受現行有關外匯基金投資管理制度所規管，以及外匯基金諮詢委員會的監察。另一方面，金管局須每年一次就未來基金的資產分佈，諮詢財政司司長和財經事務及庫務局局長。未來基金的管理及運用，仍



港府注資未來基金，為人口老化未雨綢繆。資料圖片

會受土地基金決議及《公共財政條例》所規管。除非遇上緊急情況，否則作為長期儲蓄計劃的未來基金，不可在2025年12月31日前提取。若政府要動用未來基金，亦必須獲得立法會批准。發言人表示，期望未來基金會為港府帶來更進取的回報，以支持未來日益增加的開支需求，減緩下一代的財政壓力。