

立法會房屋事務委員會及
規劃地政及工程事務委員會

房屋及規劃地政局的施政綱領

引言

在剛公布的二零零四年施政綱領中，香港特別行政區政府列舉於未來三年半內將推行的新措施和持續推行的措施。本報告旨在為房屋及規劃地政局在今年的施政綱領中提出的一些措施，作出適當的解釋，以及就二零零三年施政綱領列出的措施，作適當交待。

二零零四年施政綱領

2. 二零零四年施政綱領內有關本局的措施一覽表載於附件一。本局未來三年半將推行的新措施和持續推行的措施詳情載於附件二。

附件一
附件二

二零零三年施政綱領

3. 二零零三年施政綱領內有關本局的措施進度報告載於附件三。

附件三

房屋及規劃地政局
二零零四年一月

二零零四年施政綱領有關房屋及規劃地政局的措施一覽表

振興經濟

新措施：

- 繼續協調鐵路沿線物業發展項目的推出時間表，確保不會對房地產市場帶來衝擊。[HPLBN1]
- 監察住宅樓宇供應情況，並編製全面的住宅樓宇供應統計數字。[HPLBN2]
- 提供所需支援，協助房屋委員會把轄下零售及停車場設施分拆上市。[HPLBN3]

持續推行的措施：

- 放寬法例對私人樓宇的租住權管制，讓私人租務市場恢復自由運作。[HPLBO1]
- 推行業權註冊制度，加強保障土地及物業權益，以及精簡業權轉易程序。[HPLBO2]
- 繼續探討處理房屋委員會居者有其屋計劃剩餘單位的不同方案。[HPLBO3]
- 繼續探討把房屋委員會服務外判的機會。[HPLBO4]

建設公義仁愛的社會

新措施：

- 推行改善預售樓宇同意書制度的措施。[HPLBN4]
- 研究加快處理小型屋宇申請的方法。[HPLBN5]

持續推行的措施：

- 檢討釐訂公共租住房屋租金的機制。[HPLBO5]
- 以平均大約三年的輪候時間為目標，繼續為有需要的家庭提供公共租住房屋。[HPLBO6]

發揚開明豐盛的文化

持續推行的措施：

- 制訂西九龍文娛藝術區的發展計劃。[HPLBO7]

有利環保的發展

新措施：

- 確保在規劃和土地用途方面的施政方針，有助我們達到保護維多利亞港，以及美化維港，供市民及遊客享用的目標。除了中環、灣仔北及東南九龍外，政府不會再在維港內進行填海工程。我們會根據這個施政方針，制訂有關的規劃圖則。[HPLBN6]
- 檢討公共屋邨的發展密度，以期在符合核准地積比率的情況下改善居住環境，提高成本效益[HPLBN7]。
- 考慮加快市區更新的不同可行方案，讓社會各界廣泛參與討論。
[HPLBN8]

持續推行的措施：

- 根據《香港 2030：規劃遠景與策略》，制訂一套土地用途、運輸及環境策略，作為香港長遠發展的指引。[HPLBO8]
- 透過教育和宣傳，以及專業團體和私營機構更積極的參與，加強私人樓宇的管理及維修，並開展討論如何為私人樓宇業主提供一站式服務。[HPLBO9]
- 改善有關樓宇規管和樓宇安全的法律架構。[HPLBO10]
- 精簡《城市規劃條例》規定的城市規劃程序，並提高規劃制度的透明度。[HPLBO11]
- 就小型屋宇政策諮詢有關各方，以期擬訂初步建議作更深入討論。[HPLBO12]

房屋及規劃地政局

二零零四年一月

二零零四年房屋及規劃地政局的施政綱領

房屋及規劃地政局局長於二零零三年全面檢討整體房屋、規劃和地政三方面的政策，並重新審視我們的各項工作重點。下文詳述房屋及規劃地政局未來三年半內的工作目標和施政策略。

貫徹落實房屋政策聲明

2. 房地產市場與香港經濟息息相關，樓市能否恢復健康發展，涉及整體經濟和市場信心的問題。政府在二零零二年十一月發表房屋政策聲明，藉以理順各項政策目標和策略，釐清政府的角色和定位，務求把干預市場的程程度減至最低，讓房地產市場能夠持續健康發展。繼而於二零零三年十月，我們在上述的基礎上，貫徹及深化有關政策和措施，進一步協調樓宇供應量，鞏固市民的信心。

房地產市場供求情況

3. 為了更準確掌握房地產市場的最新情況，本局已制訂了一套全面的私人住宅樓宇監察系統資料庫，監察樓宇供應情況，並編製全面的住宅樓宇供應統計數字，以協助制定適時的措施[HPLBN2]*。

4. 雖然目前私人住宅供應仍然充裕，但已開售的落成樓宇貨尾數量已由去年六月底約二萬個單位下降至十一月底約一萬八千個單位。同時，根據屋宇署接獲物業地基動工通知數目，一九九八年至二零零零年這三年期間，每年平均有三萬多個單位開始進行地基工程；而在二零零一年及二零零二年則開始下降至約一萬八千個單位，直至二零零三年則只有約一萬四千個單位，動工數量創歷年新低。由此可見，近年的建屋「高峰期」已經過去。以目前的施工情況來看，未來數年的新樓供應量只會越來越少。

* []內的編號為附件一載列 2004 年施政綱領內的措施編號。

5. 從上述房地產數據顯示，現時市場供求失衡的情況已有所改善，市場亦開始重拾活力，顯示我們的房屋政策方向是正確的。今後，我們會繼續致力維持一套清晰、全面和貫徹始終的房屋政策。

土地供應

6. 正如我們在去年十月的聲明中表示，政府已決定由二零零四年一月起恢復實施「勾地表」制度，讓土地供應透過市場力量調節，使樓市可以健康正常地發展。我們經過小心考慮市場情況以及業界表達的意見，根據以下四個原則制定新的勾地表，包括 —

- (一) 我們會提供不同類型和面積的地皮供發展商申請，以滿足市場的不同需要；
- (二) 由於市場剛剛稍見穩定，而目前私人住宅供應仍相當充裕，我們會審慎地放入適量土地，而地皮面積及發展比率亦會以中小型為主，以免令住宅供應量突然飆升；
- (三) 考慮近年豪宅交投轉趨活躍和市場對豪宅地皮的需求較大，我們會將多幅優質低密度地皮放入勾地表內；及
- (四) 至於部分未來數年住宅落成量仍然過剩的地區，我們已決定不把該區的地皮放入勾地表。

地政總署將於短期內公布新的勾地表，以供發展商申請及競投。

7. 至於鐵路沿線的物業發展方面，我們已與兩間鐵路公司取得共識。地下鐵路有限公司及九廣鐵路公司已分別於去年九月及十月公布他們最新的物業發展計劃。我們會繼續與兩間鐵路公司保持緊密聯繫，協調鐵路沿線物業發展項目的推出時間表，確保不會對房地產市場帶來衝擊[HPLBN1]。

處理剩餘居屋單位

8. 為了配合政府貫徹退出私人房地產市場的政策方向，房屋委員會已決定無限期停建及私人售居屋。至於那些少量已出底售居屋，不會以資助房屋的形式出售。我們正積極研究在二零零六年年中但從未接受推售的居屋，大約一萬個單位，我們去年已將二千一百個單位轉作出租公屋。我們會繼續探討處理剩餘居者有其屋計劃剩餘單位的不同方案的可行性及影響 [HPLBO3]，以決定是否將這些剩餘單位改作其他用途。

協助房地產市場暢順運作

放寬租住權管制

9. 政府去年已完成檢討《業主與租客(綜合)條例》，以期盡量放寬法例對私人樓宇的租住權管制，讓私人租務市場恢復自由運作、重現活力和吸引更多入進行物業投資 [HPLBO1]。我們已在去年六月將《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》呈交予立法會，法案委員會現正審議該草案。我們期望立法會能夠早日通過有關條例草案。

業權註冊制度

10. 我們已在二零零二年十二月向立法會提交《土地業權條例草案》，主要目的是推行業權註冊制度，加強保障土地及物業的權益，以及精簡業權轉易程序 [HPLBO2]。根據建議的業權註冊制度，確立物業業權的程序將較容易處理，無須審閱歷年的屋契。這是土地註冊方面的一大改革，無論對業主、置業人士和其他參與物業交易的人士，都更穩妥安全。要成功推行這項重大的改革，並非易事。法案委員會在審議有關條例草案的過程中，提出了一些技術性的問題和反映了業界的關注。我們會繼續積極回應和協助法案委員會的審議工作。

預售樓宇同意書制度

11. 為了進一步加強保障業主及投資者的利益，我們於去年年中就預售樓宇同意書制度進行全面檢討。地政總署已經制訂多項新的改善措施，包括要求發展商提供更多資料、更換律師必須事先得到署方同意及調用售樓款項時必須先得到按揭銀行的同意。假如有關工程會延誤，發展商有責任通知買家。我們相信這一系列的改善措施會令預售樓宇同意書制度的運作更加順暢。地政總署稍後會向立法會及房屋事務委員會介紹詳情，並推行改善預售樓宇同意書制度的措施 [HPLBN4]。

公共房屋政策

維持輪候公屋時間

12. 政府一向致力為低收入家庭提供租住公屋，以解決他們的住屋需要。我們會以平均大約三年的輪候時間為目標，繼續為有需要的家庭提供公共租住房屋 [HPLBO6]，並制訂一個逐年延展的建屋計劃。同時，我們會檢討目前的公屋編配政策，加強租約管理措施，務求更有效地運用房屋資源。

檢討釐定租金的機制

13. 去年，法院就公屋租金的司法覆核個案作出裁決，並頒令要求房屋委員會盡快檢討租金。房屋委員會絕對尊重法治精神，但由於有關裁決涉及《房屋條例》的正確詮釋，委員會有責任提出上訴，以釐清有關的重要法律觀點。事實上，有關判決亦對公眾利益和公共財政有深遠影響。其後，法院批准房屋委員會在上訴未完結前可暫緩執行租金調整，而按照法院頒令，房屋委員會現正進行租金水平檢討。

14. 另一方面，房屋委員會檢討公屋租金政策專責小組委員會亦已恢復工作，檢討釐訂公共租住房屋租金的機制 [HPLBO5]。我們會參考社會各方面的意見，從而制定可持續而又能公平分配社會資源的租金政策。

分拆出售房屋委員會轄下的零售和停車場設施

15. 在過去一年，房屋委員會就分拆出售零售和停車場設施的計劃進行深入研究，並擬訂了執行方案。有關分拆計劃，可讓房屋委員會集中資源，履行提供資助公共房屋的主要職責。

16. 我們將提供所需支援，協助房屋委員會把轄下零售及停車場設施分拆上市[HPLBN3]。房屋委員會現時的計劃，是成立一個房地產投資信託基金，將零售和停車場設施注入該基金，然後安排基金全數在香港聯合交易所上市公開發售。出售基金的收益會全部歸於房屋委員會。房屋委員會已於去年十月委聘全球協調人及財務顧問，現正與他們商討籌組新基金和上市的各项事宜。按照目前的計劃，新基金暫定於二零零四至零五年度在香港聯合交易所上市。

外判房屋委員會服務

17. 為貫徹「小政府、大市場」的原則，房屋署最近已對外判服務的安排作出全面檢討。我們在提供屋邨管理及維修保養服務方面，將採取靈活策略，做法是適當結合外判安排和善用署內資源。此舉旨在提高由外判公司和房屋署所提供屋邨管理及維修保養服務的成本效益，以及靈活調動署內人手，以達致人盡其才。長遠來說，房屋署的政策仍然是繼續擴大外判的屋邨管理及維修保養的服務範圍。我們會繼續探討把房屋委員會服務外判的機會[HPLBO4]。

規劃和地政政策

18. 有效的房屋政策必須與整體的規劃和地政政策互相配合。以下介紹幾項重點工作計劃。

香港的規劃

香港 2030

19. 我們會根據《香港 2030：規劃遠景與策略》制定一套土地用途、運輸及環境策略，作為香港長遠發展的指引[HPLBO8]。該研究現已踏入第三階段諮詢。在今次的公眾諮詢

中，我們提出了一連串的規劃方案和選擇，讓公眾發表意見。例如：我們究竟喜歡怎樣的生活環境呢？是高密度抑或低密度的居住環境？我們未來的居所應建於現有市區範圍抑或在新界？我們應該繼續擴張現有的商業中心區抑或是另覓地方建立一個全新的優質商業中心？我們希望市民能夠踴躍發表意見，集思廣益，共同找出一個對香港長遠發展最有利的發展模式。

20. 為配合上述的發展研究，我們將檢討公共屋邨的發展密度，以期在符合核准地積比率的情況下，改善居住環境及提高成本效益[HPLBN7]。

海港發展

21. 談到香港的長遠發展，不得不提的是填海問題。和市民一樣，我們珍惜維港，愛護維港。正如我們之前已多番表明，除了中環、灣仔北及東南九龍的填海工程外，政府不會再在維港內進行填海工程；而我們亦會對灣仔北及東南九龍的計劃作全面檢討，以確保符合法例的要求。為了釋除公眾的疑慮和考慮到市民的意願和訴求，政府會修改有關的城市規劃圖則，去體現上述的政策和反映政府保護維港的決心[HPLBN6]。

22. 未來，我們要處理的是如何在規劃及發展海濱地區的過程中，為市民帶來一個全新的城市風貌，美化維港的海岸線，使海濱景致更趨和諧，供市民和遊客消閒玩樂，達致「還港於民」的目的。

23. 為了達到這個理想，我們已為維港兩岸多項新發展定下發展藍圖。在東南九龍方面，我們計劃在啟德機場舊址建設一個全新的發展區。而在西九龍方面，我們已制訂一套綜合文娛藝術區的發展計劃[HPLBO7]，有關發展將有助提升香港作為亞洲主要文娛藝術中心的地位。我們已於二零零三年九月五日發出發展建議邀請書，有興趣的私營機構可於今年六月十九日前提提交建議。

改善樓宇老化

24. 目前，本港有超過一萬五千幢樓齡達30年以上的私人樓宇。這些舊樓的數目還會不斷增加。由於不少樓宇疏於維修保養，造成市內有多處地區呈現老化的問題。

25. 自從去年非典型肺炎事件之後，社會大眾普遍意識到保養樓宇的重要性，並期望為處理樓宇的管理和維修問題尋找全面而長遠的解決策略，以遏抑樓宇失修所帶來的種種問題。剛於去年底，我們已就促進樓宇管理和維修的政策方向展開公眾諮詢。

26. 保持樓宇狀況良好是業主應負的責任。我們希望透過教育和宣傳，以及專業團體和私營機構更積極參與，加強私人樓宇管理及維修，並開展討論如何為私人樓宇業主提供一站式服務[HPLBO9]。就這課題，我們已向立法會規劃地政及工程事務委員會作出簡介。在未來一段日子，我們將會和有關各方包括立法會、區議會、業界、專業團體、非政府機構和公眾人士進行諮詢和商討。樓宇的管理維修和市民的居住環境息息相關，我們會仔細考慮收集到的意見，然後決定如何開展下一步的工作。

27. 另外，在改善市區老化的問題上，我們有一套全面綜合的市區更新政策，這包括拆卸重建、樓宇復修、復興舊區及保存有價值的建築物。我們會就加快市區更新，考慮不同的可行方案，讓社會各界廣泛參與討論[HPLBN8]。

樓宇規管

28. 我們在二零零三年四月向立法會提交《建築物(修訂)條例草案》，目的是要改善有關樓宇規管和樓宇安全的法律架構，精簡《建築物條例》之下的規管制度，並提高法例在樓宇安全方面的要求[HPLBO10]。該條例草案的各項建議中，以小型工程規管制度至為重要。根據該制度，合資格的小型工程承建商在註冊後可參與包括建造和拆除招牌、水渠工程和清拆僭建物等小型建築工程，以確保成本效益和施工的安全性。條例草案正由法案委員會審議，如獲得通過，將會令加強樓宇安全的工作向前跨進一步。我們會繼續與法案委員會和業界並肩工作。

小型屋宇

29. 我們會繼續檢討小型屋宇政策，並將諮詢有關各方，以期擬訂初步建議作更深入討論及諮詢公眾[HPLBO12]。鑑於有不少意見指目前處理小型屋宇申請的時間較長，地政總署會研究如何加快處理小型屋宇申請的方法，以滿足市民的需求[HPLBN5]。

精簡程序、以民為本

30. 精簡和加快現行的規劃和審批發展項目的程序，可以增加工務工程和私人發展項目的進度，從而方便市民和業界。為此，我們已在二零零三年五月向立法會提交《2003年城市規劃條例草案》，目的是精簡條例規定的城市規劃程序，並提高規劃制度的透明度，鼓勵公眾人士的參與[HPLBO11]。法案委員會現正審議有關的條例草案。

31. 土地契約條款、規劃程序及樓宇規定必須以民為本。規劃署、屋宇署和地政總署已完成研究如何增強互相溝通、精簡程序，以儘量減省重疊的工序和加快審批過程；並讓業界在既定的原則下有較大的發揮空間，促使業界為其發展項目的技術細節承擔責任。就此，各有關部門已於去年八月向業界發出發出聯合作業備考。

總結

32. 總括而言，我們未來的工作將會着眼於如何靈活和有效地運用寶貴的房屋和土地資源，以配合香港社會的轉變。我們亦會致力推動各個公私營機構包括房屋委員會、房屋協會和市區重建局，在資源運用和人手調配方面互相協調、互補不足。我們殷切期望社會各界發揮協同作用，為香港的長遠規劃和房屋發展一起努力，創造更佳環境。

房屋及規劃地政局
二零零四年一月

二零零三年施政綱領有關房屋及規劃地政局的措施

振興經濟

措施	工作進度／目前情況
<p>推行房屋及規劃地政局局長二零零二年十一月十三日於房屋政策聲明載述的一系列房屋措施。</p>	<p>聲明公布了下述措施，這些措施全部均按計劃推行，詳情如下：</p> <p>(a) 取消定期拍賣土地及暫停「勾地表」制度至二零零三年年底：已完成。請參閱附件二文件第 6 段。</p> <p>(b) 協調鐵路沿線物業發展項目土地的招標步伐和時間：持續進行。請參閱附件一本局措施 HPLBN1 及附件二文件第 7 段。</p> <p>(c) 按照需求調整公共租住房屋的建屋量，並維持輪候公屋時間在平均三年的水平：持續進行。請參閱 HPLBO6 及附件二文件第 12 段。</p> <p>(d) 停建及停售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位：已完成。我們現正研究處理剩餘居屋單位的各個方案。請參閱 HPLBO3 及附件二文件第 8 段。</p> <p>(e) 推行置業資助貸款計劃：有關計劃已在二零零三年一月推出。二零零三／零四年度已截止申請。我們會在二零零四年年初就該計劃進行全面檢討。</p> <p>(f) 終止混合發展計劃 / 私人參建計劃：已完成。</p> <p>(g) 終止租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）：除了先前已宣布推售的第六期甲及第六期乙外，租置計劃已經終止。受到「沙士」疫潮影響，租置計劃第六期已延後至二零零四年，直至狀況勘察及排水系統的維修保養工作完成才安排發售。</p> <p>(h) 放寬法定的租住權管制限制：請參閱 HPLBO1 及附件二文件第 9 段。</p>

	(i) 取消限制內部認購及購買物業數量的控制樓宇炒賣措施：已完成。
評估房屋委員會卸除名下零售和停車場業務的不同方案，及制訂執行計劃。	請參閱 HPLBN3 及附件二文件第 15 段及第 16 段。
繼續探討把房屋委員會服務外判的機會。	請參閱 HPLBO4 及附件二文件第 17 段。
推行業權註冊制度，加強保障土地及物業的權益，及精簡業權轉易程序。	請參閱 HPLBO2 及附件二文件第 10 段。

建設公義仁愛的社會

措施	工作進度／目前情況
待目前就房屋委員會押後檢討租金一事進行的司法覆核有結果後，檢討釐訂公共租住房屋租金的機制。	請參閱 HPLBO5 及附件二文件第 13 段及第 14 段。
在平均三年的輪候時間內，繼續為有需要的家庭提供公共租住房屋。	請參閱 HPLBO6 及附件二文件第 12 段。

發揚開明豐盛的文化

措施	工作進度／目前情況
制訂西九龍綜合藝術文娛區的發展計劃。	請參閱 HPLBO7 及附件二文件第 23 段。

有利環保的發展

措施	工作進度／目前情況
根據《香港 2030：規劃遠景與策略》制訂一套土地用途、運輸及環境策略，作為香港未來長遠發展的指引。	請參閱 HPLBO8 及附件二文件第 19 段。

就小型屋宇政策諮詢相關人士，擬訂初步建議作更深入討論。	請參閱 HPLBO12 及附件二文件第 29 段。
通過教育、宣傳及專業團體和私營機構的進一步參與，加強樓宇管理及維修，並帶頭討論為私人樓宇業主提供一站式服務。	請參閱 HPLBO9 及附件二文件第 24 至 26 段。
改善有關樓宇規管和樓宇安全的法律架構。	請參閱 HPLBO10 及附件二文件第 28 段。
精簡《城市規劃條例》規定的城市規劃程序，並增加規劃制度的透明度。	請參閱 HPLBO11 及附件二文件第 30 段。

房屋及規劃地政局

二零零四年一月