

開拓創新思維 深化完善階梯

公屋聯會對 2020/21 年度《施政報告》
土地房屋的期望



2020 年 9 月

目錄

(一)	前言	P. 3
(二)	重設《長遠房屋策略督導委員會》協助全面研究房屋政策	P. 4
(三)	檢討公屋租金調整機制	P. 5
(四)	資助出售房屋政策	P. 6
	長者業主樓換樓先導計劃擴展至房委會轄下資助房屋業主	P. 6
	制定措施，加快推售“租者置其屋計劃”未售單位	P. 6
	完善各項資助出售房屋的關連	P. 7
	推動房協及市建局增加港人首置盤	P. 8
(五)	租住房屋政策	P. 9
	加快為輪候公屋逾三年以上的家庭提供現金津貼計劃	P. 9
	推行鼓勵長幼共住的房屋措施	P. 10
	抓緊時機，落實多條舊邨重建	P. 11
	過渡性房屋納入《長遠房屋策略》供應目標	P. 15

前言

1 現屆政府施政踏入了第三年，房屋仍然作為施政的重中之中，過去推出過不少政策，主要在於重建置業階梯，亦積極推動不同類型的過渡性房屋、暫租住屋措施，以紓緩基層市民住屋需要。本會認為措施取得一定的成效，但相信房屋問題依然是政府未來施政的艱鉅挑戰。

2 本會認為，房屋政策一環緊扣一環，涉及公私營房屋發展，互為影響，應從宏觀、全盤的角度，進行研究及檢討，為社會不同群體，以及未來需要提供指導方向。本會就 2020/21 年度的《施政報告》期望中，重點建議政府應重新設立類同於過去的長遠房屋策略督導委員會，作為更高層次的房屋政策諮詢架構，協助政府出謀獻策，完善多項房屋政策。



重設《長遠房屋策略督導委員會》協助全面研究房屋政策

3 上屆政府於 2012 年，設立“長遠房屋策略督導委員會”，就制定新的長遠房屋策略向政府提出建議，於 2013 年發表諮詢文件，並於 2014 年 2 月向政府提交報告，隨後便完成了歷史任務。

4 至現屆政府，《長遠房屋策略》曾作出多次的調整，由 2014 年推算公私營房屋需求 48 萬間目標，下跌至去年《長策》的 43 萬間，在 5 年間共下跌了 5 萬間目標，約佔一成，社會對於《長策》的估算不禁產生質疑。由於公屋輪候平均時間在五年間不跌反升，資助出售房屋的申請宗數亦持續增加，對於不少舊邨重建的訴求殷切，《長策》的供應目標除了機械式運算外，本會認為也需要考慮當前社會的需要作調整，如政府於 2018 年修訂了公私營房屋供應比例，由 60 比 40，調整至 70 比 30，亦把出租公屋的類別擴展至包括“綠置居”，私營房屋類別擴展至“首置盤”，都是因應社會發展作出修訂。

5 本會建議，政府應重設“長策會”，作為一個較高層次的諮詢組織架構，或政府在房屋政策的智囊，透過開放民間參與，除協助政府檢視每年的《長策》供應目標外，也可檢視及跟進香港公私營房屋供應的整體情況，讓房屋供應能切合社會不同群體的住屋需要，提出建議完善相關的政策。

檢討公屋租金調整機制

6 根據《房屋條例》16A 條的規定，房委會須於 2020 年進行每兩年一度的公屋租金檢討。機制是參考公屋住戶在兩段期間的每月平均入息變化，用作調整未來兩年租金的水平。今次機制的參數分別為 2017 及 2019 的兩段期間變化，最後結果是公屋住戶平均每月入息總體上升至 9.66%，故房委會按機制在“疫市”情況下加租 9.66%，而機制未有涵蓋 2020 年爆發新冠肺炎疫症對香港造成經濟的沉重打擊，出現了嚴重滯後的情況，亦未有反映公屋租戶面臨失業、開工不足的苦況，雖然房委會通過免租兩個月，以抵銷加租，但在疫市情況下加租，造成了極大反差。

7 本會建議，政府及房委會應全面檢視公屋租金調整機制，具體建議可參考調租前近半年香港的經濟或就業數據，若出現較大的跌幅，可為作釐定寬免公屋租金的參考指標，令在經濟逆轉的情況下，免租以作抵銷加租的安排常規化。長遠而言，建議可考慮修訂《房屋條例》，賦予房委會在特殊的情況下，實行“凍租”的法定權力，以釐補機制滯後不足的情況。



資助出售房屋政策

長者業主樓換樓先導計劃擴展至房委會轄下資助房屋業主

8 於 2018 年的《施政報告》中，政府接納了房協建議，試行“長者業主樓換樓先導計劃”，讓年滿 60 歲並擁有單位業權滿十年的業主，可在未補價的第二市場出售其原有單位後，購買一個面積較小的單位，促進了“居屋第二市場”的流轉。據悉，現時有 11 宗申請，當中 5 宗已完成審批及發出交易許可證，2 宗正在處理，而有 4 宗則未符合資格，數量仍然較少。本會認為，為促進更多未補價單位的流轉，建議政府擴展有關計劃至適用於房委會轄下的居屋及租置屋邨業主，同時也有利於房委會推行的“白表居屋第二市場計劃”的申請者，可有更多購買未補價單位的選擇。

制定措施，加快推售“租者置其屋計劃”未售單位

9 於去年的《施政報告》中，政府建議房委會加快步署，推售約 4 萬間租置計劃的未售單位。房委會亦推出了多項措施加以配合，如擴展銷售對象至綠表買家，以及為現居租置單位達三年或以上租約的租戶，再提供 17.5% 的折扣優惠，提供經濟誘因鼓勵購回單位，本會對這些措施都表示支持。

10 除有關措施外，本會亦建議政府及房委會再研究其他加推措施，進一步加快銷售貨尾單位，既可逐步減少“混合業權”管理的問題，亦可作為增加綠表戶置業的機會。本會認為，在過去五年，房委會平均透過自然回收，在 39 條租置屋邨中每年收回約 1,200 間單位。本會建議房委會可考慮推出調遷計劃，如參考“長者寬敞戶全免租金調遷計劃”的方式，每年由房委會預留若干單位名額，以自選單位方式供租置屋邨的租戶申請調遷，調遷地點不限，並提供搬遷津貼，藉此加快單位流轉，收回再作出售。

11 此外，房委會亦可考慮日後增加收回租置屋邨空置單位的情況下，可擴展銷售對象至公屋輪候逾三年的一般家庭，以及逾六年的單身人士的白表買家，藉以為公屋輪候者提供多一個住屋的選擇機會，相信由於租置計劃的未售單位售價平均為 52 萬元，一般公屋輪候者應能負擔相關的售價，或可能更低於現時的“劏房”租金。

完善各項資助出售房屋的關連

12 現屆政府以重建置業階梯作為房屋施政的重點，設立了不同的置業階梯，讓不同市民可按自身負擔能力達成置業目標。自 2014 年政府恢復居屋計劃以來，今年房委會將推售高達 7,000 伙居屋單位，並預期於今年年底推售高達 4,700 伙綠置居單位，合共高達約 1.2 萬間，是這幾年間資助出售房屋數量最多的一年。此外，房委會亦通過了推售租者置其屋計劃的未售單位銷售安排，擴展至其他綠表買家，現時收回了 441 間單位。

13 本會歡迎房委會於今年的居屋計劃中，調整了居屋的綠白表比例至 4 比 6，白表配額首次多於綠表，回應了市民的置業訴求。而總計今年度多項資助出售房屋計劃的綠表名額，居屋及綠置居合共約 7,500 個(居屋綠表名額約 2,800 個，綠表置居名額約 4,700 個)，預期於年底推售的租置未售單位或收回約 1,000 間，綠表家庭可選購資助出售房屋的名額將近 9,000 個。

14 藉著房委會首度推售租置計劃的貨尾單位，本會認為應視為綠置居計劃未來重要的補充。房委會自 2016 年起推售多期綠表置居計劃，由先導計劃的 857 間，至麗翠苑的 2,545 間，以及今期的 3,696，以至今年年底預計出售 4,700 間，單位數量遞增，更較先導計劃多出約 5 倍。誠然，綠置居來自於興建中的公屋項目，房委會愈把大量的公屋單位轉為綠表置居項目，對於公屋輪候的影響則愈多，而房委會最新公佈 2020 年 6 月底公屋平均輪候時間，較 3 月底微升 0.1 年，重回 5.5 年的高位，本會建議房委會應考慮為綠表置居計劃大概設立一個供應的上限，建議約佔該年度編配估算的新單位數目中最多不超逾兩成，以盡量減低對新單位作編配的影響；同時，可透過出售租置貨尾單位，補充綠表家庭購買資助房屋的機會，或日後推出更多措施，回收租置貨尾單位，以紓解公屋輪候緊張問題為優先考慮。

推動房協及市建局增加港人首置盤

15 在去年的《施政報告》中，政府向市建局提出新任務，要求積極提供更多“首置”或其他類別的資助出售房屋單位。本會支持政府積極推動“首置盤”的發展，唯現時除了市建局發售的煥然懿居項目，以及出售觀塘安達臣道首置盤用地外，卻缺乏其他項目。本會認為政府須在土地供應上作出支持。於 2018 年的《長遠房屋策略》中，政府把“首置盤”納入至私營房屋供應的目標中，房屋的性質屬於具資助性質的私營房屋，較居屋質素為高。故此，本會建議政府日後應考慮增撥私營土地予市建局興建首置盤項目；而且，亦可考慮主動收購市建局的重建項目地皮，再以一定的發展成本，如現時房委會、房協須向政府繳付 35% 的項目發展成本，可參考有關標準，把土地售予市建局或房委會及房協等機構興建資助出售房屋，在機構的財政上才能持續發展。

16 此外，現時除了房委會的居屋計劃外，房協同樣提供資助出售房屋項目，包括：綠悠雅苑、翠嶺峰、翠鳴臺以及綠怡雅苑等，屋苑設有會所，樓宇質素也貼近私人屋苑。本會認為，市建局的主要職能，畢竟是促進市區更新，改善舊區居住環境，建議政府也可考慮邀請房協興建首置盤項目，如在日後舊屋邨重建中，如明華大廈等，可增建這類資助出售房屋，進一步完善房屋階梯的發展。



加快為輪候公屋逾三年以上的家庭提供現金津貼計劃

17 截至 2020 年 6 月底，房委會公屋平均輪候時間為 5.5 年，與政府承諾的“三年上樓”已有相當的距離。為紓緩基層市民的租住私人樓宇的租金壓力，政府於今年 1 月，提出會以試行方式，為輪候公屋超過三年的合資格住戶，提供現金津貼，但預計於明年下半年才推出試行計劃。然而，現時香港雖然受到新冠肺炎疫情影響，但劏房租金卻未見下降。本會要求政府加快推出現金津貼的試驗計劃，爭取最遲於今年年底前推行，讓更多基層市民得以受惠。

18 此外，對於建議釐定現金津貼的金額會參考綜援租金津貼上限的一半，對此本會並不同意。由於計劃的對象是針對輪候公屋的人士，建議租金津貼的水平應參考現時房委會轄下其他相類的津貼計劃。房委會於 2001 年引進長者租金津貼計劃，目的是為合資格的長者提供津貼，以便他們在私人市場租用單位以取代公屋的編配，而現時政府欲推行現金津貼計劃，某程度上是彌補申請者未能夠“三年上樓”，編配公屋單位，故本會建議應參考長者租金津貼計劃的標準。據政府顯示，預算現金津貼約有 9.2 萬戶公屋輪候者會受惠，而現時於長者租金津貼計劃中，二人家庭每月津貼上限為\$6,060，若上述 9.2 萬戶公屋輪候者以 2 人家庭計算，預計每年開支涉及約為 67 億元，相信政府及房委會能夠承擔有關的金額開支，促請政府審慎考慮。

推行鼓勵長幼共住的房屋措施

19 房委會轄下的屋邨人口老化嚴重，截至 2019 年 3 月 31 日，約有 16 萬長者戶(即所有住戶成員皆為 60 歲或以上)居住在公屋單位中，佔房委會公屋住戶總數約 21%，比例不少。現時房委會推行“天倫樂優先配屋計劃”，包括兩個情況，一為申請家庭選擇與長者同住一個單位，或選擇分別入住兩個就近(位於市區以外同一地區)的單位，便可提早 6 個月獲得處理公屋編配。

20 此外，房委會轄下設有“天倫樂合戶計劃”，現時分別租住兩個公屋單位的長者和年青租戶，可以申請把兩個戶籍合併，合併戶可申請調遷至一個面積合適的公屋單位。本會建議，房委會可進一步優化此計劃，參考“長者寬敞戶全免租金調遷試驗計劃”，提供租金誘因，增加計劃的吸引力，既鼓勵長幼共住，亦可藉以回收更多公屋單位，具體建議如下：

- 保留合併戶最多可獲 3 次單位編配；
- 年青家庭須繼續承諾照顧有關長者，並與其同住，否則有關租約會被終止；
- 合住後該合併家庭可獲減免單位的一半租金；
- 合併家庭可於各項資助出售房屋計劃中，於“家有長者優先選樓計劃”類別中，獲較優先選樓的機會；
- 若長者日後遷離單位或身故，將按家庭入息再行釐定新的租金水平。

抓緊時機，落實多條舊邨重建

21 房委會曾於 2013 年，就轄下 22 條非拆售的舊屋邨進行重建潛力的研究，但至今只有白田邨、美東邨及華富邨列入重建名單之中，其餘屋邨則渺無音訊。政府於去年的《施政報告》中，提出對於重建高樓齡公共租住屋邨，原則上並無異議，但要在整體公營房屋供應更有把握後才認真研究，本會對此並不認同。

22 由於隨著屋邨老化，樓宇殘舊，並且社區不斷發展，密度增加，日後再要覓地啟動原邨或原區安置的難度，相信只會愈來愈大。在房委會的“重建高樓齡公共租住屋邨優化政策”的四大原則中，合適的遷置資源也是相當重要，應抓緊當前適當的遷置資源，協助舊邨重建，否則部分屋邨便會錯過了原邨或原區安置的最佳時機。此外，去年《施政報告》中，政府建議會以“一地多用”模式發展多用途公共設施大樓，以混合模式發展住宅和公共設施。本會建議，政府可考慮重建民政事務總署轄下的社區會堂或社區中心，引入“一地多用”的模式，在公共設施的上蓋增建公營房屋，也藉此啟動舊邨的重建。就此，本會就多條房委會轄下的屋邨，提出重建的具體建議方案，期望政府及房委會考慮，抓緊時機，加快落實重建的工作。





梨木樹(二)邨

23 梨木樹(二)邨屬 22 條非拆售的舊屋邨之一，樓齡已屆 45 年，涉及約 2,700 個單位，而大部分單位也出現老化問題，不少居民亦期望政府及房委會重建屋邨。位處於梨木樹(二)邨鄰近的荃灣二號食水配水庫，面積達 3.6 公頃，政府表示正研究遷入岩洞的可行性，而在土地供應專責小組的八個土地供應優先選項中，包括了岩洞的利用，本會建議應加快研究的進度，搬遷有關配水庫，並騰空用地興建公共屋邨，作為梨木樹(二)邨的接收屋邨，估計用地或能提供逾 3,000 個中小型單位，足以容納現有屋邨的居民。

南山邨

24 現時，白田邨正進行分期的重建安排，本會留意到，白田邨第 13 期重建計劃預計在 2025/26 年度，將可提供約 2,100 個新建的公屋單位。而毗鄰的南山邨，現時有 8 座大廈，約 2,800 個單位，也屬於 22 條舊屋邨的其中之一。從白田邨重建後提供的新單位供應，以及便利南山邨居民原區安置的考慮，建議可作為南山邨重建的遷置資源，並透過分期分批的安置方式，在南山邨原址興建的公共屋邨，可接收餘下的居民。房委會最遲可於 2022/23 年度宣佈重建南山邨，在時間上是可取的，促請房委會詳細考慮。

長青邨

25 根據房委會於去年公佈的“於現有公共租住屋邨或鄰近土地作加建發展”(HA 24/2019)文件，提及房委會在多條屋邨中加建公屋大廈，善用土地資源。其中，位於長青邨的青康路北（第一及第二期），加建兩座大廈，約提供 1,460 個單位，並於 2023/24 年落成。而青康路北第三期則於 2028 年落成，提供約 1,700 個單位，則可接收餘下居民。同樣的是，長青邨亦屬於 22 條舊屋邨的其中之一，建議房委會可於今年內宣佈屋邨重建，並用分期分批方式進行，也可達到原區安置居民的效果。



和樂邨

26 和樂邨落成於 1962 年，距今已有 58 年齡，涉及約 1,900 戶，屋邨老化問題嚴重，不少當邨居民多年以來提出重建的訴求。目前和樂邨樓宇狀況較殘舊，康樂設施失修，大廈走廊的天花、牆身有多處經修葺的痕跡，亦由於和樂邨低層單位接連地面，雖別具特色，但卻引來了鼠蟻入屋之患，嚴重困擾居民的生活。

27 房委會將於觀塘近翠屏北邨的曉明街位置，發展公營房屋項目，興建兩座公屋大廈，提供約 1,080 個單位，預計於 2021 年動工，2024/25 年落成。從地理位置來看，曉明街公營房屋發展項目與和樂邨非常接近，建議政府及房委會應把有關發展項目，作為和樂邨重建的接收屋邨，也可讓居民得以原區安置，同時也可善用現有的和樂邨地段，興建公營房屋，日後可增加更多市區單位供應。

葵盛西邨

28 葵盛西邨亦屬於 22 條非拆售的舊屋邨之一。在去年的《施政報告》中，政府邀請房委會研究重建轄下的工廠大廈為公營房屋，特別是增加出租公屋的供應，這點本會是支持的。現時房委會轄下有 6 座工業大廈，其中本會建議可透過重建工廠大廈，以啟動鄰近的舊邨重建，葵盛西邨是其中一個例子。現時位處於葵涌的晉昇工廠大廈，於 1982 年落成，提供約 1,600 個單位，也毗鄰葵盛西邨，若透過重建工廈為出租公屋，則可啟動葵盛西邨的重建，透過分期分階段逐步進行原邨的重建，值得房委會審慎考慮。





過渡性房屋納入《長遠房屋策略》供應目標

29 現屆政府因應基層住屋的需要，推動過渡性房屋的措施，於去年的《施政報告》中，提出在未來三年合共提供 1 萬間過渡性房屋單位，亦於今年 1 月，由 1 萬間目標增加至 1.5 萬間，平均每年供應 5,000 間。本會樂見政府積極推動更多過渡性房屋項目，以紓緩基層市民住屋的需要；然而，由於目前的公屋平均輪候時間長期處於高位，未來公營房屋的供應量仍未達《長策》目標，難以回應住屋需要；因此，本會認為在相當長的時間內，需要提供過渡性房屋單位，以紓緩需求。

30 在過去的《長策》周年進度報告中，政府亦因應香港房屋的發展變化，把新的房屋階梯如綠表置居以及港人首置盤納入至《長策》供應的目標中，本會建議應在今年年底的《長策》中，增加過渡性房屋的供應目標，建議每年平均為 5,000 間，於未來 10 年總供應目標設定為 50,000 間，日後以公屋平均輪候時間作供應的指標，作適當的增減，補充公屋的供應量。

開拓創新思維 深化完善階梯

公屋聯會對 2020/21 年度《施政報告》
土地房屋的期望

 公屋聯會 |   www.hkph.org | 

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291 電郵：info@hkph.org 網站：www.hkph.org



擺事實·講道理·爭權益

公屋聯會版權所有 ©