

加快房屋流轉 回應置業需求

公屋聯會對 2023/24 年度《施政報告》
房屋政策期望



公屋聯會 | 擺事實·講道理·爭權益



2023 年 9 月



公屋聯會對 2023/24 年度《施政報告》 房屋政策期望

目錄

前言

段 1-3

促進房屋單位流轉

- 業主樓換樓計劃應擴展至房委會轄下資助出售房屋 段4-5
- 建議公屋額外租金購買資助房屋先導計劃 段6-7

建議延長資助房屋按揭貸款保證期

段8-11

建議逐步增加「白居二」配額

段12

要求公佈更多「公屋提前上樓計劃」內容

段13-14

應檢討資助出售房屋申請者選樓安排

段15-16

建議增設資助房屋「家有兒童」優先選樓計劃

段17

優化公屋編配單位安排

段18-19

應取締不適切住房，制定路線圖及時間表

段20

建議啟德社區隔離設施改建為青年宿舍

段21

促舊邨重建盡快公佈細節內容

段22-23

建議現金津貼計劃恆常化

段24-25

加快房屋流轉 回應置業需求

前言

1 新一屆政府於去年 7 月 1 日就任，隨後於 10 月發表首份《施政報告》，當中房屋仍然是政府施政的重點之一，本會歡迎政府接納建議，在房屋政策的施政上，以「提速、提效、提量、提質」推出多項措施，回應社會期望，施政方向是值得肯定的。

2 根據政府最新公佈的公營房屋預測建屋量，未來五個年度即 2023/24 至 2027/28 年度之間，共有 128,800 個單位落成，當中包括 82,800 個公共租住房屋/綠置居，以及 45,900 個資助出售單位，較去年《長遠房屋政策》公佈的數字 127,700 個為高，亦較 2022/23 至 2026/27 年的 105,500 間，高出約 22%，成績不俗。

3 隨著公營房屋供應持續增加，加上未來幾年將提供約 2 萬間過渡性房屋以及 3 萬間「簡約公屋」，公屋輪候狀況以及基層市民的生活應會有所改善。現屆政府就新一份《施政報告》正進行諮詢，在加快加大公營房屋供應的前提下，本會期望就如何加快房屋流轉提出多項建議，藉以令市民有更多的住屋選擇，這也是十分重要的。

以下是本會的具體建議內容：

促進房屋單位流轉

業主樓換樓計劃應擴展至房委會轄下資助出售房屋

4 政府於 2018 的《施政報告》中，接納了由香港房屋協會提出的建議，推行「長者業主樓換樓先導計劃」，讓年滿 60 歲並擁有單位業權滿 10 年的業主，可在未補價的居屋第二市場出售其原有單位後，購買一個面積較小的單位，促進單位的流轉。計劃方向是值得支持的，這可以讓較年長的業主，有流轉的機會，亦可透過轉售單位，從而獲取一批款項用作頤養天年，豐富退休生活。唯現時計劃只限於房協轄下的資助出售房屋年長業主，房委會的資助出售房屋業主則未能夠參與。

5 從促進資助出售房屋的轉流考慮，本會建議政府，應進一步擴展計劃至房委會轄下的不同類別資助房屋單位業主，把居屋第二市場逐步建成獨立運作市場，活化供與求的關係。

建議公屋額外租金購買資助房屋先導計劃

6 最近，房委會收緊了公房租戶以綠表資格申購資助出售房屋的規定，亦同時間收緊了在「富戶政策」下的若干政策。過去以來，公屋戶交回單位的原因，較多是透過購買資助出售房屋單位而收回的，過去幾年平均佔三分之一。隨著房委會推出「綠表置居計劃」以及恆常化「租置計劃回收單位」，未來透過這方式收回單位的數量應會持續增加。本會建議可考慮進一步增加公屋住戶購買資助房屋而遷出單位的誘因，可推行「公屋額外租金購買資助房屋先導計劃」。

7 截至今年2月底，房委會轄下有30,716個「富戶」，包括27,265戶正繳交倍半租金，3,395戶正繳交雙倍淨租金，56戶正繳交值租金，合共佔整體公房租戶3.82%。具體建議房委會可把現時繳交額外租金，如倍半或雙倍租金的公房租戶，當中的額外租金部分可「儲」起來，可考慮設累積金額的上限，租戶日後以綠表資格成功購得資助房屋時，如居屋、綠置居、租置單位以及未補價的資助出售單位等，可給予相應的補助金額，藉此鼓勵更多「富戶」家庭購買資助房屋，加快公屋單位的流轉，把單位再編配予有需要的人士入住。

建議延長資助房屋按揭貸款保證期

8 現時，房委會推出「白表居屋第二市場計劃」(俗稱“白居二計劃”)，向符合居屋白表資格的申請人提供配額，可購買在市場上的未補價資助出售房屋單位，達成置業夢想。房委會於2017年通過恒常化，在過去幾期計劃中，配額亦隨著社會需要而有所增加。現時，房委會為財務機構提供由單位的首次轉讓日期起計算，為期30年的按揭保證，而房委會於2017年商討白居二計劃時，亦留意到社會上有建議放寬30年按揭還款保證期，但最終未被接納。

9 由於政府於2002年推出穩定樓市措施，無限期停建停售居屋，及至2014年才復建復售居屋，當中有相當一段時間市場上未有新建的居屋屋苑，假若以最後一期即2002年7月推出的居屋者有其屋計劃第24期甲計算，距今已有約21年，若以此減除房委會的30年按揭保證期，該期單位的按揭保證期最長只餘下9年，較前入伙的屋苑年期會更短，當中出現了不少問題。

10 本會曾接獲白居二買家的個案，現分享如下：

業主於2022年2月購入一個未補價的居屋單位，實用面積約400多呎，樓齡剛剛約25年(於1997年落成)，以460萬元成交。由於樓齡比較高，臨近房委會的按揭保證期屆滿，銀行最終未能安排俗稱「925」的按揭貸款(即九成按揭貸款及25年還款期)，建議須付兩至四成的樓宇首期，才可申請較長的按揭還款期，又或須付一成首期，每月按揭還款額便要增加，最後業主選擇申請九成按揭貸款，但就分為13年還款期，每月連同利息每月須付高達3萬元。

11 在上述個案中，本會擔心由於申請按揭的困難，一方面會障礙了準業主選購居屋單位的類型，另一方面也會影響業主出售單位的機會，對房屋單位的流轉造成了障礙。本會認為，政府以及房委會有需要就按揭貸款保證期盡快作出檢討，應該適度延長，本會建議可考慮延長至40年，以協助白居二的申請人有更多機會購得理想的居所。

建議逐步增加「白居二」配額

12 行政長官李家超先生在參選特首的政綱當中，提及「擴大白居二的名額」，讓更多合資格人士，包括中產專業人士、青年人，能置業安居，建立房屋階梯。房委會最新公佈了「出售居者有其屋計劃單位 2023」以及「白表居屋第二市場計劃 2023」，從數字上看，新一期居屋單位達到 9,154 個，是自政府於 2014 年復售居屋後的新高，相信能夠回應市民的置業訴求。然而，在白居二 2023 計劃中，房委會決定配額仍維持於 4,500 個，與白居二 2020 及白居二 2022 是相若的，未有進一步增加配額數量。本會期望隨著金管局放寬住宅樓宇按揭成數上限至七成，首置人士置業成本減輕，白居二的配額在未來也可以上調，回應市民置業的需要。

要求公佈更多「公屋提前上樓計劃」內容

13 行政長官李家超先生於去年的《施政報告》中，宣佈在未來五年，有約 1.2 萬個單位可讓市民提早約 3 至 18 個月上樓，並確定未來有 9 個公屋項目的部分單位可分階段提早落成，涉及約 1.4 萬單位；而早前亦表示，在明年將有 2,000 個公屋單位可以提前約 6.5 個月落成，為基層市民帶來好消息；然而，約 1.2 萬個公屋單位，亦未有公佈細節內容。本會以及公屋申請者冀盼，政府能夠在新一份的《施政報告》中作出更多的交待及公佈細節內容。

14 此外，政府亦提及，初步估計另外 6 個公屋項目，涉及約 1.2 萬個單位及一些尚未進入可行性研究階段的項目，將來亦有可能分階段提早落成，本會期望政府可就《長遠房屋策略》的後五年規劃項目中，對一些較大型的發展項目，及早進行研究「公屋提早上樓計劃」的可行性，讓現時公營房屋供應「頭輕尾重」的狀況得以紓緩。

應檢討資助出售房屋申請者選樓安排

15 現時，房委會為資助出售房屋設立不同申請人的配額及選樓優次。自 2017 年起，房委會為「家有長者優先選樓計劃」的申請人預留約三成的單位配額，但隨著近年無論居屋及綠表置居計劃中，出售單位的實用面積逐漸縮小，「家有長者」申請人幾乎把每期較大面積以及地點較優越的單位全部選購，致其他家庭申請者以及一人申請者都難以有選購不同單位的機會。

16 本會建議，在維持「家有長者」三成配額的前提下，可限定每一個新發展的樓盤項目中只預留不多於三成配額予「家有長者」申請人，以平衡置業需要，同時亦限定每一個新發展的樓盤項目預留不多於一成的配額予一人申請者，相信亦可以回應單身人士，特別是青年人的置業期望。房屋署署長最新在房委會公開會議中，表示同意上述的建議有其優點，會在將來的銷售計劃進一步探討有關建議，本會表示非常歡迎，期望能盡快作出安排，如在「綠表置居計劃 2023」起可採用新措施，平衡不同申請者選購資助出售房屋的機會。

建議增設資助房屋「家有兒童」優先選樓計劃

17 現時，房委會為鼓勵「長幼共住」，共享天倫之樂，設有「家有長者優先選樓計劃」，除設有配額外，亦屬於較優先選樓的申請者類別。而現時在其他家庭申請人中，白表當中亦會再細分為核心家庭與非核心家庭，核心家庭主要以夫婦、父母與子女為主。然而，從鼓勵市民組織家庭及生育的政策方向作考慮，若在選樓安排上可為有未成年子女的家庭有較高的揀樓機會，相信會有助於他們改善居住環境，亦從而可鼓勵生育。本會認為，可以界定的「家有兒童」定義為有 11 歲以下兒童的核心家庭，在其他家庭申請者類別中設定配額，安排較優先選樓。

優化公屋編配單位安排

18 現時，公屋申請的區域上，大致分為四個區域，包括：市區、擴展市區、新界區以及離島區等，一般而言，公屋申請者會獲三次編配公屋單位的機會，否則便會被取消其申請資格。由於現時公屋申請區域範圍較廣，如以擴展市區為例，東起將軍澳，西至東涌等，公屋申請者較難以確定所獲配的公屋單位地區能否切合實際生活所需，出現錯配的情況，亦有機會增加拒絕首次單位編配的機會，延長單位編配的時間。

19 本會建議，可考慮增加彈性，除讓公屋申請者在現時四大區域剔選公屋申請外，另可按區議會行政區域劃分，讓申請者自選細區，但有關公屋輪候時間則無疑會被拉長，由申請者自行決定選擇編配公屋的方式，藉此減少錯配的機會。

應取締不適切住房，制定路線圖及時間表

20 根據去年的《長遠房屋策略》公佈，居住於環境欠佳的住戶數目為 127,500 個，近年數字亦持續攀升，顯示問題繼續惡化。雖然政府推出劏房租務管制措施，以保障基層市民租賃的權益，但問題的根本在於基層居住環境惡劣，政府應研究如何逐步取締這些不適切的住房。房屋局局長何永賢表示，在未來 10 年，除了 36 萬間公營房屋單位興建及落成外，亦有約 2 萬間過渡性房屋，3 萬間「簡約公屋」，實際總數可以提供 41 萬個單位，較《長策》公營房屋供應目標的 30.1 萬為多。基於此，本會認為在增加公營房屋供應的同時，應逐步減少不適切住房的單位，亦應研究如何定界不切適住房的定義，進一步改善基層市民的住屋環境，建議在新一份《施政報告》中，應制定「告別不適切住房」的路線圖及時間表。

建議啟德社區隔離設施改建為青年宿舍

21 社會在新冠疫情消散下，已步入復常之路，各個社區隔離設施亦已停止運作。社會對於如何處理或善用這些隔離設施持不同意見。政府在 9 個社區隔離設施當中，公佈了 4 個設施的新用途，包括河套、元朗潭尾、青衣以及新田等都有新的安排，而餘下 5 個，包括最大的竹篙灣仍未有定案。其中，值得留意的是啟德社區隔離設施，規模較大，位於市區地段，亦有電梯設施等，有條件用於短期住宅用途。民政及青年局早前提出把合適的酒店及旅館房間轉為青年宿舍用途，亦取得成績，但鑑於社會復常及通關，預期旅遊及酒店業界逐步復甦，宿舍計劃面臨挑戰。本會建議可透過把位於啟德的社區隔離設施充分運用，改為青年宿舍，可大大補充宿舍單位的供應。

促舊邨重建盡快公佈細節內容

22 政府於去年的《施政報告》中，提出建議在目前正進行及規劃中的 10 個重建項目以外，再選出多一個公屋屋邨展開重建研究，但至現時房委會未有公佈細節及詳情。本會過去分別就房委會及房協轄下多條舊屋邨的重建進行研究，提出可行性的建議。在現時房委會重建策略中，有四個基本原則，其中有適合的遷置資源對重建舊邨最為困難，尤其是涉及大型屋邨進行重建，將更會影響公屋供應的情況。

23 本會期望政府能盡快公佈該屋邨的研究結果，亦期望可有序啟動舊屋邨的重建，否則便會錯過重建的有利時機。在現階段，政府可以從屋邨規模小至大作重建考慮，透過重建既可改善居民居住環境，長遠亦可增加更多公屋單位供應。

建議現金津貼計劃恆常化

24 上屆政府於 2021 年 6 月底，推出為期三年的「現金津貼試行計劃」，將會於 2024 年年中，即三年計劃結束時停止發放。政府表示，截至今年 6 月底，計劃已惠及 9 萬個家庭，總受惠人數約 24 萬人，共發放約 33 億元津貼，佔預計開支 80 億元約四成左右。

25 雖然今屆政府推出「簡約公屋」措施，提供租金較傳統公屋為低的單位，供輪候公屋人士入住。然而，最快仍須待 2024/25 年度才有首批單位落成。本會建議政府應考慮把津貼計劃恆常化，以長期幫助紓緩公屋輪候者在上樓前的經濟負擔。再者，計劃並未涵蓋至非長者一人申請者，按現時的資助情況，本會認為政府有條件可進一步擴大受惠者的範圍，讓非長者一人公屋申請者都同樣得到適當的援助。

加快房屋流轉 回應置業需求

公屋聯會對 2023/24 年度《施政報告》

房屋政策期望

 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



公屋聯會

FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

擺事實·講道理·爭權益

公屋聯會版權所有 ©