

加快加大房屋供應 提升市民住屋質素

公屋聯會對 2022/23 年度《施政報告》 房屋及土地政策期望



公屋聯會 | 擺事實·講道理·爭權益



2022 年 10 月

目錄

- P. 1 前言
- P. 2 訂立恢復「三年上樓」的時間表
- P. 3 有序啟動舊邨重建
- P. 4 減低公營房屋納米單位的供應
- P. 5 重啟及優化私人參建居屋計劃
- P. 6 檢視房屋機構的角色
- P. 7 加強房屋政策的研究
- P. 8 制定青年住屋政策
- P. 9 應切實執行8個土地優先選項



加快加大房屋供應
提升市民住屋質素



前言

1. 隨著第六屆特區政府成立，房屋問題依然是施政的重中之中。新政府強調要為香港開新篇，並以結果為目標，急市民所急，解決民生問題。特區政府將於今年10月中旬，發表首份《施政報告》，本會對於報告能為解決香港公營房屋供應短缺，改善市民居住質素，予以期盼，亦期望新政府能展現決心及新風格，在施政上能夠說到便做到。
2. 房屋供應不足，對年輕一代而言，在預見的將來能踏上房屋階梯，仍未見曙光，倍感無助。對基層而言，公屋供應不足，家庭申請需要輪候平均六年或更長之久，單身人士更要面對數以十年計的等候時間，目標更顯得遙遙無期。以現時公屋供應量來說，在未來五年要有大幅改善，實難以樂觀。
3. 房屋問題並非一朝一夕，也不敢期望可於短期內能立竿見影。行政長官李家超先生在參選時的政綱中，提出以「提速、提效、提量」，解決公營房屋的問題，本會予以支持，但同時認為，在加快及增加房屋供應的同時，進一步改善市民的居住質素，是同等的重要，絕不能忽視市民「住大啲，住好啲」的期望。

以下是本會對於新一屆政府首份《施政報告》中，關於房屋政策的幾點期望。



訂立恢復「三年上樓」的時間表

4. 截至今年 6 月底，公屋一般申請者的平均輪候時間已飆升至 6 年，與政府提出的「三年上樓」目標，愈走愈遠，主因是公屋供應的不足，未能回應基層市民入住公屋需求所致。政府於去年公佈的《長遠房屋策略》中，表示未來十年已覓得 350 公頃土地，足以興建 33 萬個公營房屋單位，但在未來的十年期當中，首五年只能落成大約 10.6 萬伙，即是說仍有 22 萬間單位要在後五年，即 2027/28 至 2031/32 才能落成入伙。目前頭輕尾重的格局，期望新政府在落實提速供應的措施下，能夠補充部分前五年公營房屋供應的不足，更期望能於今屆政府任內，公屋平均輪候時間能「見頂」，並逐步走向恢復三年上樓的目標。
5. 首屆特區政府於 1998 年發表了長遠房屋策略報告，當年提出於 2005 年達致「三年上樓」目標，制定了清晰的時間表。在過去一段時間，公屋平均輪候時間持續偏離目標，但政府未能夠向社會說明，升勢何時可以扭轉，這並未符合市民的期望。本會期望新政府能展示魄力及決心，按未來公營房屋預測的落成量，應訂立恢復「三樓上樓」的時間表，讓社會共同努力，如何達致有關的目標。



有序啟動舊邨重建

6. 目前，房委會及房協轄下都有多條屋邨樓齡已高，亟待重建更新。過去政府表示，由於公營房屋供應緊張，推動更多舊邨重建，將會影響公屋輪候時間再度延長。誠然，重建舊邨需要有接收屋邨，會減少可供編配的公屋單位，但目前重建屋邨的周期頗長，動輒十年或更長時間，必須要及早規劃，否則日後需要重建的難度只會愈來愈大，尤其在一些舊屋邨，若鄰近有新建的公屋資源，更應以配合重建為優先考慮，否則便會錯過最好的重建時機。

7. 上屆政府在公屋供應短缺的情況下，仍建議房委會研究重建西環邨及馬頭圍邨，所以重建並非不能，只是不為而已。本會認為在平衡住屋需要的情況下，可先有序啟動規模較少的舊屋邨，如單位數量約為 2,000 伙或以下，在公屋單位相對充裕的時候，可逐步啟動其他較大型的屋邨。長遠來說，重建舊屋邨可改善居住環境，也可以增加單位的供應，亦可協助其他舊邨進行重建。



減低公營房屋納米單位的供應

8. 加大及加快公營房屋供應，是解決供應短缺的關鍵，但居住質素亦不能忽視。從房委會過去幾期居屋計劃之中，有部分單位面積縮少至 200 平方呎以下，僅為 1 至 2 人單位，人均居住面積不足 100 平方呎。此外，納米單位於綠置居計劃尤為突出，亦衍生了滯銷的頭痛問題，房委會更要推出特別計劃消化青富苑及蝶翠苑貨尾單位。當然，單位面積的大小各有不同的價格，亦可以回應不同人士的負擔能力，但現實上是申請人負擔能力不足以選購較大單位，還是基本上沒有可選擇較大單位的機會，這是「雞與雞蛋」的問題。
9. 實際上，房委會於 2018 年已修訂了居屋的定價機制，主要參考非業主住戶入息中位數作計算，令居屋等的資助房屋較過去容易負擔。再者，去年政府公佈了《2030+報告》，定出未來香港人均居住面積建議增至 215 至 237 平方呎。而且，政府亦於私人樓宇的賣地條款中，訂明私人單位面積下限為 280 平方呎，但對於公營房屋納米化的趨勢，卻未有作出規限，原則上不相稱。
10. 追趕供應的同時，本會期望政府亦需要平衡市民改善居住環境及質素的期望，相信亦會對於人口結構及家庭發展有正面的幫助。本會期望政府應為資助出售房屋各類計劃，訂立相應的面積下限，避免納米單位的出現。



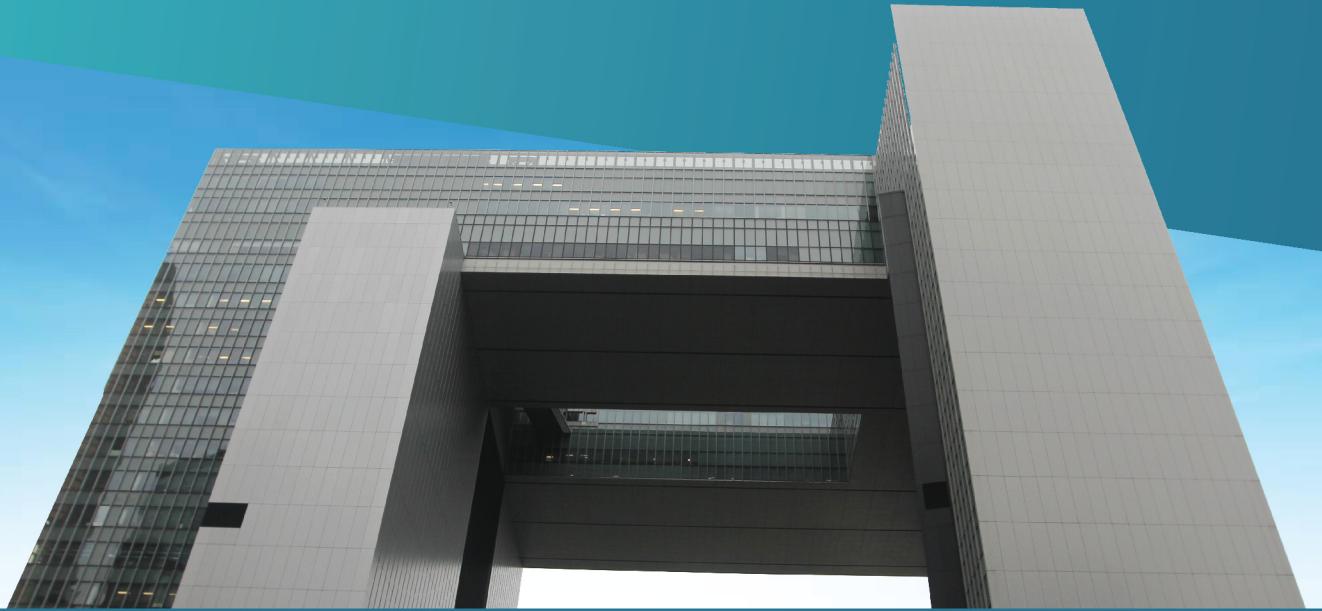
重啟及優化私人參建居屋計劃

11. 行政長官於參選政綱中提出，重啟及優化「私人參建模式」，本會表示歡迎。本會認為，推動私人參建模式可有多個方向。過去的「私人參建居屋」方式，成績有目共睹，發展出各式各樣不同設計的優質居所，讓自置居所的家庭得到安居的機會。而自復建居屋以來，主要由房委會及房協承擔興建資助房屋的工作，未有借助更多私人機構的力量，增加供應。
12. 本會認為，除了透過參考過去的「私人參建」模式外，也可以鼓勵地產商積極利用自身的土地資源，興建更多資助房屋的單位，參考如房協方式，提供地價的優惠發展項目。在增加供應的同時，亦可提供不同類型、設計的單位，可供市民選購。



檢視房屋機構的角色

13. 目前，在公營房屋供應當中，涉及不同的房屋機構，如房委會、房協以及市建局等，各自有其使命及職能。最近，市建局對於興建公營房屋的策略上，作出了一些解說及表達了在財務上所遇到的困難。本會認為，三個機構都作出了相當重要的貢獻，而隨著政府不斷豐富及完善房屋階梯的同時，實有必要釐清分工及角色，藉此發揮協同效應。
14. 本會認為，房委會作為出租公屋及居屋的主要供應者，應繼續發揮好相關的角色及職能，而房協亦可以進一步協助興建其他類型的資助房屋，如多建「乙類屋邨」／「專用安置屋邨」、長者住屋，以及可以考慮增建青年宿舍，可豐富租住房屋的階梯。至於「港人首置計劃」項目，除透過市建局的參與興建外，也可透過鼓勵地產商以「私人參建方式」，利用土地資源興建「首置」項目。
15. 另外，市建局收購項目涉及龐大開支，表示要發展公營房屋在財務上並不可行。其實，房委會須要就每個資助出售房屋項目，向政府繳付單位發展成本的 35%，作為政府提供平整土地及基礎設施的土地成本，假若政府認為在舊區中，有適合的土地可作為資助房屋之用，可以考慮向市建局以回撥補償的方式，把土地收回後撥予房委會興建資助出售房屋，亦可以考慮物適地段，用以協助舊邨重建，將舊區重建以及舊邨重建的策略相結合，從中亦可收回部分用地，並非單以收地建豪宅的方式營運。



加強房屋政策的研究

16. 政府重組架構下，分拆運房局並成立房屋局，專責處理房屋事宜，本會表示歡迎及支持。住屋問題，涉及不同的群組，不同的持份者，亦有各自的需要及期望。讓房屋發展切合市民所需，以及未來發展所需都是相當重要的。然而，目前政府缺乏一個綜合平台，就不同的房屋政策，群組住屋需要進行綜合討論、研究、分析及疏理。本會建議，政府可進一步加強相關的政策研究，亦可設立專責的委員會，持續探討各項公私營房屋的議題。



制定青年住屋政策

17. 國家主席習近平在七一回歸的重要講話中，提到「青年興，則香港興」，亦提及「要幫助廣大青年解決學業、就業、創業、置業面臨的實際困難」。過去，政府有提出推動青年三業三政的工作，其中在回應青年置業，或住屋需要的成效，實在令人失望。舉例說，青年宿舍於 2011/12 年的《施政報告》公佈至今，要到 2020 年才有首個項目落成，但可出租的單位卻乏善可陳，遠遠未能回應青年人的住屋期望。
18. 在新政府重組架構下成立了民政及青年事務局，知悉已著手籌備制定《青年發展藍圖》，本會一直關注青年人或青年家庭在置業及住屋上的問題。本會認為青年人的「置業」需要，不應只單從買樓的角度考慮，更應從整體的租住房屋、置業措施一併研究，為青年人提供更多的住屋選擇及出路。
19. 本會期望新政府能制定青年住屋政策，涵蓋租住以及置業的措施。青年政策其實涉及跨部門的決策局或部門，在制定《青年發展藍圖》的同時，如何推動相關的部門制定政策及落實措施是相當的關鍵，否則藍圖最終只會淪為空話。



應切實執行 8 個土地優先選項

20. 上屆政府於 2017 年，成立土地供應專責小組，就香港土地供應共 18 個選項，進行了詳細的公眾諮詢，而政府亦於 2019 年接納研究報告，當中按民意分析，提出 8 個優先建議選項，例如棕地發展、利用私人農地建屋、利用私人遊樂場地契約用地建屋、東大嶼及近岸填海、利用岩洞及地下空間、於新界發展新區，以及發展內河碼頭等。

21. 最近，社會上有不少意見，對於過去的土地選項提出不同的建議。香港作為一個多元的社會，有不同意見實屬正常。然而，因應香港土地短缺的情況，上屆政府主動成立專責小組，並進行了廣泛的諮詢工作，得出具認受性的報告，最後政府全盤接納。在目前公屋供應短缺的情況下，平均輪候時間更持續上升，若然要改動報告中 8 個優先選項的決定，本會認為必須要有充份的理據，向公眾說明原因；並且，也必須要有其他替代方案，因當中有部分土地預期可建的單位，已被納入至《長遠房屋策略》的供應目標之中，相關的替代方案必須要考慮到供應的數量，以及發展的時間；否則，難以說服公眾支持。本會期望政府能繼續切實執行相關的土地選項，也歡迎政府在選項以外，進一步增加土地供應，建立更穩健的土地儲備庫。

 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 ©