

促進公屋流轉 增加單位供應

公屋聯會對 2021/22 年度《施政報告》

房屋政策建議



2021 年 8 月

促進公屋流轉 增加單位供應

公屋聯會對 2021/22 年度《施政報告》房屋政策建議

目錄

一、前言	P. 3
二、促進公屋單位流轉	P. 5
改變公屋住戶資助政策目標，提供更多誘因購買資助房屋	P. 5
推動房委會推售更多“租置計劃回收單位”	P. 5
鼓勵“一約兩屋”的公屋租戶交回其中單位	P. 6
優化“天倫樂合戶計劃”	P. 6
三、業主樓換樓計劃應擴展至房委會	P. 7
四、優化「現金津貼試行計劃」	P. 8
五、進一步檢討收緊居屋轉售限制	P. 9
六、大坑西新村受影響居民提供綠表資格證明書	P. 10
七、重設《長遠房屋策略督導委員會》	P. 11

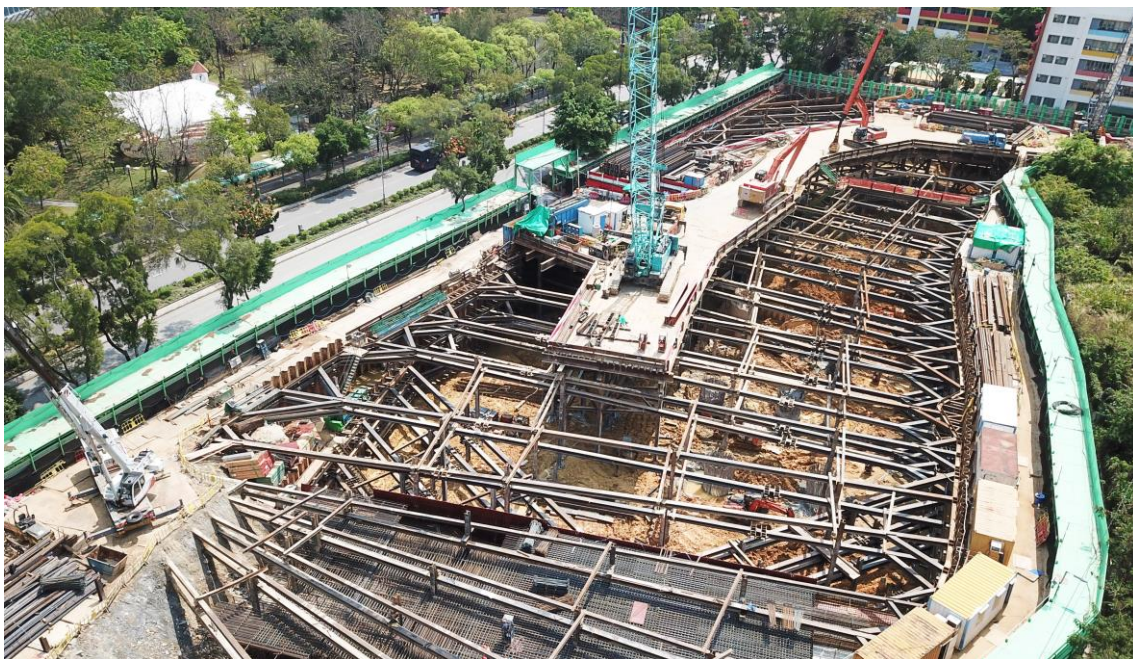


一、前言

1 政府於 2020 年年底公佈《長遠房屋策略》周年進度報告，提出在未來 10 年，已覓得 330 公頃土地，足以興建 31.6 萬間公營房屋單位，達到《長策》所訂的目標；然而，在未來的 5 年間，出租公屋/綠置居的供應僅為 73,000 個，即平均每年為 1.4 萬間，只達《長策》約六成多的供應目標，而更多的單位供應則放於 2026/27 至 2030/31 年的五年期間，高達 20 萬間，平均每年落成量高達 4 萬間，達標任務極其艱鉅。

2 短中期公營房屋供應短缺嚴峻是不爭的事實。根據房委會資料，截至 2021 年 6 月底，公屋平均輪候時間上升至 5.8 年，長者一人申請者亦攀升至 3.7 年，同創 22 年以來的新高，計及一般申請與配額及計分制下，共有約 25.4 萬宗申請。政府作出“三年上樓”的承諾，目標已愈走愈遠，在「劏房」租務管制研究工作小組進行的研究中，現時大約有 10 萬個劏房單位，逾 22.6 萬人居住，計及其他不適切的住房，更高達 11 萬個單位，較由統計處於 2016 年進行的人口統計調查時，約 9.2 萬個劏房有明顯的增加，即代表更多基層市民需要租住於環境較差的劏房之中。





3 現時基層市民的住屋狀況正處於水深火熱中，優先緩解他們的住屋需要相信是社會的主流共識。加快覓地建屋，增加公營房屋供應當然是解決問題的關鍵，但根據早前發展局局長回覆立法會議員查詢有關土地由「生地」變成「熟地」的時間，一般需時最少六年，當中涉及技術可行性研究、評估交通、環境、進行改劃、申請立法會工程撥款，清理及平整土地，以及展開基建工程等，而興建公營房屋單位則最少要大約四至五年時間，即總計項目最少需時 10 年或以上。

4 覓地建屋需時甚久，加快覓地建屋故然是必須的，更是關鍵，但進一步善用現有的房屋特別是公屋資源，也同樣重要，可透過促進公屋單位的流轉，回應基層市民的住屋需求。在今年度的《施政報告》建議中，本會期望向政府提出更多善用房屋資源的措施建議，詳列如下：

二、 促進公屋單位流轉

改變公屋住戶資助政策目標，提供更多誘因購買資助房屋

5 現時，房委會其中一個主要鼓勵公屋流轉的方式，是透過提供資助出售房屋，讓公屋租戶購買後，收回單位再行編配。現時房委會正實施“富戶政策”，包括公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策。截至 2019 年 12 月，房委會共有約 31,400 戶繳交額外租金的“富戶”家庭。本會建議，政府及房委會研究改變有關減少公屋租金資助的政策目標，將“富戶”所須繳交的額外租金，撥作為“儲蓄”，相關款項只能讓租戶用予購買資助出售房屋，如租置回收單位、綠置居、居屋以至其他在居屋第二市場未補價的單位等，而租金資助政策的具體執行方式大致維持不變，藉此提供更多誘因，鼓勵“富戶”家庭向上流轉，從而收回單位再行編配予公屋輪候者。

推動房委會推售更多“租置計劃回收單位”

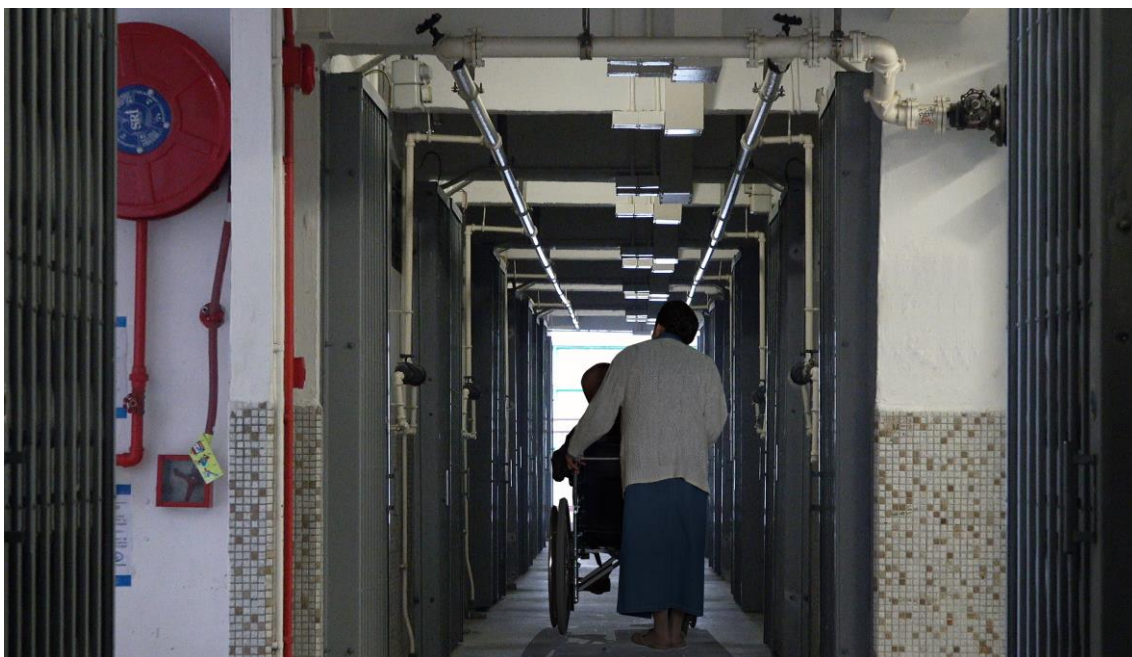
6 房委會於今期“綠表置居計劃”中，首次推售約 800 個“租置計劃回收單位”，由於售價介乎 14.4 萬至 109 萬元，深受不少綠表公屋戶的歡迎，申請宗數更超過 5 萬宗，成為“綠表置居計劃”以來的新高。鑑於申請反應熱烈，本會建議房委會可考慮在是次計劃結束後，及早啟動研究制定更多措施，藉以鼓勵收回更多租置屋邨的出租單位，除了為公屋租戶提供多一個置業階梯外，也可更好地緩解在租置屋邨面對的管理問題。建議可考慮為租置屋邨租戶制定調遷計劃，以自願參與的性質，鼓勵現有租戶申請遷離單位，以收回更多租置單位作出售。並且，亦應檢討租置回收單位與綠置居及居屋之間的互聯性，如日後可透過增加更多租置屋邨的回收單位，以豐富綠置居計劃，從而減低採用新建公屋單位轉作綠置居的出售情況；再者，亦可逐步調高居屋計劃的白表配額比例，綠表戶可透過購買綠置居/租置回收單位作流轉，讓資助出售房屋的階梯更具針對性，更貼近不同群體的置業負擔能力。

鼓勵“一約兩屋”的公屋租戶交回其中單位

7 截至 2021 年 3 月底，在房委會轄下的公屋住戶中，持有一份租約而租住兩個或以上公屋單位的戶數，共有 4,800 戶，涉及額外的公屋單位數目約 4,830 個。這些租戶或因房委會缺乏適合人均居住面積的公屋單位作編配，故在一份租約下編配了多於一個單位。本會認為，假若房委會透過提供誘因，鼓勵這批租戶可以交回其中一個或多於一個現居的公屋單位，將可以善用公屋資源。如透過在交回其中單位後，餘下單位的租金可得以減免，或可申請調遷，在調遷至另一所單位後享有租金的優惠等；亦可因應現時有多個資助出售房屋計劃，在揀樓上調高這類租戶的優次，藉以收回更多單位編配予公屋輪候的家庭。本會建議政府及房委會可作研究，並提出試驗計劃。

優化“天倫樂合戶計劃”

8 現時，房委會有推行“天倫樂合戶計劃”，讓分別租住於兩個公屋單位的長者及年青租戶，可以申請把兩個戶籍合併，而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，藉此增加更多合併戶，如參考“長者寬敞戶全免租金調遷計劃”的方式，由長者作為單位的戶主，提供租金優惠的誘因，增加計劃的吸引力，既鼓勵長幼家庭共住，亦可透過合併戶籍，以回收更多公屋單位再行編配，促進公屋單位的流轉。



三、 業主樓換樓計劃應擴展至房委會

9 香港房屋協會推行的“長者業主樓換樓先導計劃”逾一年半，終錄得首宗樓換樓個案，零的突破當然是可喜的，但計劃的交易宗數以及申請宗數仍然寥寥可數，其中或受多項因素所影響，如新冠肺炎疫情，樓價上升等，而其中，本會認為計劃目前只容許房協轄下的「住宅發售計劃」業主參與，估計涉及合資格的長者業主，僅約 1,300 戶，數量並不多，故計劃成效不高是可以預期的。

10 本會認為計劃的政策理念是值得支持的，可以為長者在購買資助出售房屋方面，提供更多的流轉機會。不過計劃目前只惠及房協的“住宅發售計劃”的業主，吸引力不高，本會建議政府，應考慮把計劃擴展至適用於房委會轄下未補價的居屋及租置計劃的長者業主，現時未補價的居屋及租置計劃單位約有 38 萬間，在單位面積、地區以及社區設施均各有不同，若兩個房屋機構能互通計劃，相信能夠產生更大的協同效應，增加計劃的成效，期望政府在今年度的《施政報告》中，推展有關計劃。



四、 優化“現金津貼試行計劃”

11 政府於 2020 年 1 月宣佈，會以試行方式，為非公營房屋、非領取綜援，而輪候公屋逾三年的一般申請者，提供現金津貼，直至獲得首次編配公屋為止，以紓緩基層市民的經濟壓力，計劃已於今年 6 月底向合資格人士陸續寄發申請表，本會對此表示歡迎及支持。

12 然而，試行計劃的資格僅包括二人或以上家庭，以及長者一人申請者，唯對於非長者一人申請者則未有包括在內，這點卻令人遺憾。本會期望政府能夠再作考慮，提出改善，如參考房協現時推行的「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」中，容許輪候公屋達三年或以上的一般申請者，以及配額及計分制下輪候逾六年或以上的一人申請者，可申請出租計劃，建議相關申請者也應可符合申領現金津貼的資格，以緩紓經濟負擔，對於一些中年的單身者而言，向上流動的機會已減低，經濟能力也不高，提供適切的經濟援助也是必須的；再者，房協推行的「未補價資助出售房屋 — 出租計劃」中，有約 64 宗成功租賃的個案，租金中位數約為 \$8,000，相信若向相關申請者包括非長者單身人士發放現金津貼，受惠人數會更多，可提高申請者的負擔能力，從而在“劏房”以外，有更多租住房屋的選擇，改善住屋環境的機會也會隨之增多。

13 現時房協推出的「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」，其中租戶的申請對象為輪候公屋達三年或以上的一般申請者，大體上與「現金津貼試行計劃」的家庭申請者資格相符。本會認為，房委會可藉著向合資格的申請者寄發信件時，也可一併宣傳及推廣有關的「出租計劃」，讓合資格的申請者能夠更認識「出租計劃」的內容，在租住房屋上可以有多一個選擇的機會，增加計劃的成效。

五、進一步收緊居屋轉售限制

14 政府於 2018 年修訂了居屋的定價機制，令居屋的售價貼近市民的負擔能力，而房委會亦同時收緊了轉售限制，由五年禁售期延長至十年，同時亦規定業主在購入單位首兩年內，只可以不高於原價售予合資格買家，以減低補價炒賣情況，本會非常支持；然而，在三年期後可在單位未補價的情況下，業主按自行議定的價格轉售予合資格買家的規定，則未有作進一步收緊。由於房委會通過了「白表居屋第二市場計劃」，創造了不少購買力，留意到有部分業主在三年期後轉售單位帳面獲利不少，包括綠表置居先導計劃的景泰苑¹，出售居者有其屋計劃 2014、2016 及 2017 屋苑單位等²。本會認為，經修訂居屋定價機制後，單位售價更貼近市民的負擔能力，資助出售房屋單位是珍貴的資源，建議應進一步收緊有關轉售限制，以減低短期轉售圖利的情況，如可考慮首兩年以不高於原價轉售單位的規定，進一步延長至五年，令資助出售房屋更以安居為目標。



¹ 根據房委會資料顯示，截至 2021 年 7 月 16 日，黃大仙景泰苑於「居者有其屋計劃」第二市場成交總數為 28 宗。

² 根據房委會資料顯示，截至 2021 年 7 月 16 日，「出售居者有其屋計劃 2014」於居二市場成交總數為 124 宗，「出售居者有其屋計劃 2016」於居二市場成交總數為 11 宗，「出售居者有其屋計劃 2017」於居二市場成交總數為 1 宗。



六、為大坑西新邨受影響住戶提供“綠表資格”

15 政府於去年的《施政報告》中，提出平民屋宇有限公司與市建局達成合作意向，推展大坑西新邨的重建計劃。估計在重建後，可提供超過 3,300 個單位，當中約 1,300 個單位用於安置受影響的現有租戶，而約 2,000 個單位則興建為「首置」項目。目前仍未知悉安置計劃的內容，不過本會認為，隨著房委會推出“租置回收單位計劃”，分批推售租置回收單位，售價也較平，同時亦有綠表置居計劃及居屋計劃等，政府可考慮以特事特辦的方式，透過向大坑西新邨的現有租戶，提供“綠表資格”，如同香港房屋協會的做法，現居的租戶可享綠表資格購買或申請資助出售房屋，為這批基層租戶提供多一個住屋的選擇，相信亦可加快大坑西新邨的重建步伐。



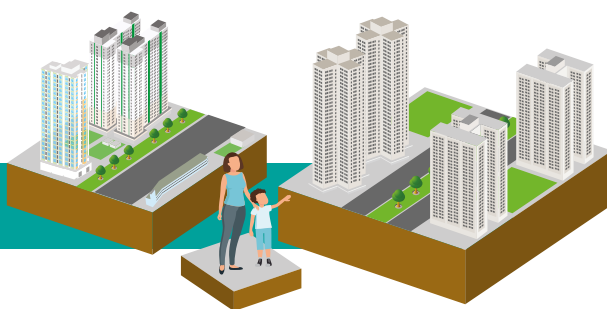
七、 重設《長遠房屋策略督導委員會》

16 現時有多個公營房屋機構，如香港房屋委員會、香港房屋協會以及市區重建局等，各自有機構的自身目標及使命，透過進一步協調互補，相信可發揮更大的協同效應。本會認為，政府可透過重設類同於《長遠房屋策略督導委員會》，作為政府一個較高層次的房屋諮詢組織，全面梳理及統合現時的各項房屋政策，並就不同社群的住屋需要進行研究，協助政府提出政策目標的綱領，促成各持份機構完善房屋階梯及政策。



公屋聯會對 2021/22 年度 《施政報告》房屋政策建議

促進公屋流轉 增加單位供應



促進公屋單位流轉

改變公屋住戶資助政策目標，提供更多誘因購買資助房屋

將「富戶」所須繳交的額外租金撥作為「儲蓄」，相關款項只能用作購買資助出售房屋，藉此鼓勵向上流轉及交回單位。

推動房委會推售更多「租置計劃回收單位」

推出自願性調遷計劃，鼓勵現居租置屋邨單位租戶遷調。

鼓勵「一約兩屋」的公屋租戶交回其中單位

「一約兩屋」涉及額外公屋單位約 4,830 個，建議提供租金優惠或購買資助出售房屋可享優先選樓次序，以收回單位。

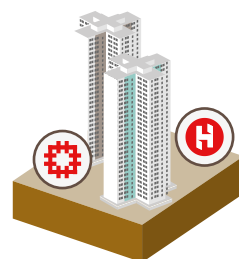
優化「天倫樂合戶計劃」

提供租金優惠，鼓勵長幼家庭共住，亦可透過合併戶籍收回單位。



業主樓換樓計劃應擴展至房委會

現時房委會未補價的居屋及租置單位約有 38 萬間，在單位面積、地區以及社區設施均各有不同，若兩個房屋機構能互通計劃，相信能夠產生更大的協同效應，增加計劃的成效。



優化「現金津貼試行計劃」

計劃應推擴至公屋輪候逾六年或以上的非長者一人申請者。並建議藉此宣傳及推廣房協「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」，讓合資格的申請者在租住房屋上可以有多一個選擇的機會。



進一步檢討收緊居屋轉售限制

資助出售房屋單位是珍貴的資源，應進一步收緊轉售限制，以減低短期轉售圖利的情況，如可考慮首兩年以不高於原價轉售單位的規定，進一步延長至五年，令資助出售房屋更以安居為目標。



大坑西新村受影響居民提供綠表資格證明書

政府可考慮以特事特辦的方式，向受重建影響居民提供「綠表資格證明書」，給予批基層租戶多一個住屋的選擇，購買包括綠表置居計劃、居屋計劃或租置計劃回收單位，同時亦可加快大坑西新邨的重建步伐。



重設《長遠房屋策略督導委員會》

重設「長策會」，作為政府一個較高層次的房屋諮詢組織，全面梳理現時的各項房屋政策，並就不同社群的住屋需要進行研究，協助政府提出政策目標的綱領，促成各持份機構完善房屋政策。



促進公屋流轉 增加單位供應

公屋聯會對 2021/22 年度《施政報告》

房屋政策建議



 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 ©