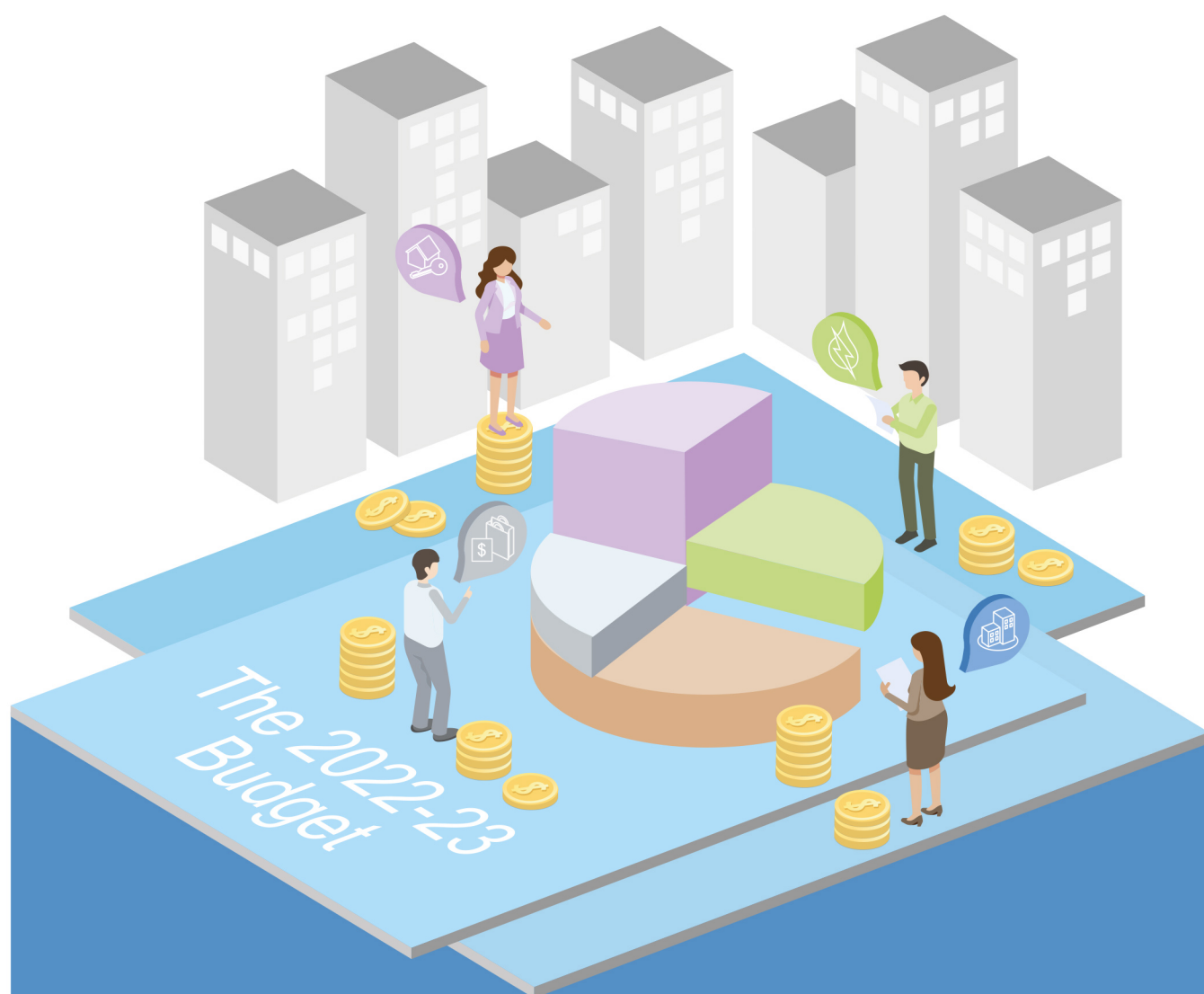


公屋聯會對 2022/23 年度

《財政預算案》的期望建議

推動與民共享，支持創新房策



公屋聯會 | 擺事實・講道理・爭權益

2022 年 2 月

公屋聯會對 2022/23 年度 《財政預算案》的期望建議

目錄

前言	P. 3
與民共享政策	P. 3 - 5
1. 促請政府再派電子消費券	P. 3
2. 為公屋租戶代繳一個月租金	P. 4
3. 擴大「現金津貼試行計劃」資助範圍	P. 4
4. 為住宅用戶及劏房戶提供電費補貼	P. 4
5. 為住宅物業寬免四季差餉	P. 5
6. 繼續延長政府租戶租金寬免措施	P. 5
支持創新房策	P. 6 - 8
7. 支持推出租務優惠鼓勵增加過渡房屋	P. 6
8. 調撥私營土地彌補公營房屋短期不足	P. 6
9. 研究鼓勵私人發展商興建資助出售房屋措施	P. 7
10. 建議進行資助出售房屋引入「漸進式按揭」的可行性研究	P. 7
11. 資助出售房屋應同設單位最低標準面積	P. 8



公屋聯會對 2022/23 度《財政預算案》的期望建議

推動與民共享，支持創新房策

前言

繼 2020 年，去年香港仍然受新型冠狀病毒肺炎的影響，但之後隨著疫情放緩，以及政府提出多項紓解民困的措施，經濟得以逐步恢復，而失業率亦由 2020 年的 6.6% 高位逐步回落。然而，最近變異病毒肆虐香港，情況急轉直下，第五波疫情持續爆發，政府再度收緊社交距離措施，經濟復甦面對艱鉅挑戰。此外，房屋供應仍然亟待解決，除加強土地供應及壓縮建屋的流程外，須要有新創的思維，以增加更多公營房屋單位的供應，回應市民住屋的期望。就上述兩大方向，本會對今年度財政司司長發表的《財政預算案》，提出以下一系列的建議：

與民共享政策

1. 促請政府再派電子消費券

於去年，政府因應新冠肺炎疫情影響，經濟不振，消費力疲弱，為提振經濟，在《財政預算案》中宣佈首次向每名港人派發電子消費券\$5,000，涉款 350 億元，對於提振香港的經濟，發揮了積極的作用，也得以保住了不少零售餐飲業工人的飯碗，得到市民的歡迎。然而，最近變種病毒肆虐全球，香港疫情再度爆發，對經濟復甦造成了打擊。本會建議，政府今年度應再次向市民派發不少於\$5,000 的電子消費券，以繼續提振香港的經濟發展，亦可以支持企業繼續經營。

2. 為公屋租戶代繳一個月租金

政府於去年的《財政預算案》中，未有因應疫情影響而恢復代繳公屋租金措施，房委會免租一個月主要是用以抵銷於 2020 年加租的壓力，本會深表失望。隨著第五波疫情爆發，各行業均受影響，本會建議政府為公屋租戶代繳一個月租金，可惠及房委會與房協約 80 多萬租戶，並且須包括公屋“富戶”家庭在內，讓更多基層市民直接受惠。

3. 擴大「現金津貼試行計劃」資助範圍

政府於去年 6 月底，推出為期三年的現金津貼試行計劃，以紓緩基層家庭長時間輪候公屋期間面對的生活困難。然而，試行計劃的資格僅包括二人或以上的家庭，以及長者一人申請者，唯對於非長者一人申請者不包括在內，本會對此表示遺憾，建議政府應進一步擴大計劃的受助範圍，讓一些中年單身者在輪候公屋的期間，同樣得到經濟援助。本會期望政府在新一份《財政預算案》中，擴大試行計劃，讓更多基層市民受惠。

4. 為住宅用戶及劏房戶提供電費補貼

政府於去年的《財政預算案》中，提出為住宅用戶提供\$1,000 的電費補貼，有約 270 萬個住宅用戶得以受惠，本會期望政府於今年預算案中，得以繼續推行相關的措施。此外，現時兩間電力公司為沒有住宅登記用戶的“劏房戶”，推出電費補貼計劃，每戶每年獲約\$1000 的資助金額，措施值得支持。為進一步加強支援“劏房戶”家庭，本會建議政府可向劏房戶提供電費補貼，如與兩間電力公司合作，由政府為“劏房戶”提供與電力公司相等金額的補貼，以減輕經濟負擔。

5. 為住宅物業寬免四季差餉

於去年的《財政預算案》中，政府為住宅物業差餉提供寬減措施，涉及 295 萬個住宅物業。本會建議政府在今年度的預算案中，繼續推出寬免差餉的安排，紓緩業主的經濟開支。

6. 繼續延長政府租戶租金寬免措施

2021 年政府因應疫情影響，加大寬免力度，提高及延長了合資格政府租戶寬免至 75% 的租金，寬免期至今年 3 月底結束。受惠於租金寬免及電子消費券的發放，原香港經濟得以逐步恢復，但最近又再度受變種病毒肆虐，情況令人憂慮，政府隨即宣佈再度收緊防疫措施，對各行業造成打擊。本會建議在即將到期的商戶租金寬減措施上，政府可繼續為轄下的合資格商戶延長多半年的租金寬免期，讓商戶能暫渡困境。

支持創新房策

7. 支持推出租務優惠鼓勵增加過渡房屋

政府於 2021 年發表的《施政報告》中，把過渡性房屋供應的目標，由 1.5 萬間增加至 2 萬間，並把相關資助計劃的資助額增至 116 億元。不過，在約逾萬多間的過渡性房屋項目中，需分別待至今年年中以及 2023 年年中才會落成，目前實際能提供的過渡性房屋單位約 2,000 個，遠遠未符合供應的目標。本會認為，政府除積極推動「組合社會房屋計劃」興建單位外，也應考慮透過政策措施，進一步鼓勵增加「社會房屋共享計劃」的單位，讓更多業主可以較市價為低的租金出租予基層市民。而且，為回應基層市民的住屋需要，本會建議應進一步增加過渡性房屋的供應目標至 3 萬間，以補充未來五年出租公屋/綠置居較《長策》欠缺之數目。

8. 調撥私營土地彌補公營房屋短期不足

根據政府於去年 12 月公佈的《長遠房屋策略》2021 年周年進度報告，當中提及政府在未來十年，即 2022/23 至 2031/32 年，已覓得約 350 公頃土地，以提供約 33 萬伙公營房屋單位，第二年《長策》達標，但供應仍然會是「頭輕尾重」，未來五年只提供 33 萬個單位中約三分之一，三分之二的單位須待至後五年才能落成。在本屆政府任內，如於 2018 年把 9 幅位於啟德及安達臣道石礦場的私營土地調撥至公營房屋，提供約 1 萬個單位，彌補了公營房屋供應的斷層。而於去年度的《財政預算案》中，政府亦表示會研究把東九龍(啟德區)五幅商業用地改劃作住宅用途，估計可提供約 5,800 個私人房屋單位。本會建議政府可進一步考慮把相關五幅商業地段調撥作為興建公營房屋之用，在中短期方面相信能夠補充目前公營房屋不足的情況。

9. 研究鼓勵私人發展商興建資助出售房屋措施

早前，有私人發展商成立非牟利房社企機構，計劃興建具資助性質的樓宇供香港的青年或家庭購買，以達成「置業夢」，本會對於計劃表示歡迎。現時，政府正推行「土地共享先導計劃」，鼓勵發展商釋出農地發展潛力，增加公私營房屋單位的供應。本會認為，除上述計劃及透過《收回土地條例》外，鼓勵私人發展商興建具資助性質的單位也是值得政府考慮的。本會建議政府可研究相關的政策，如在補地價方面提供政策的支持，也可參考支持香港房屋協會建屋的方式，支持私人發展商參建資助房屋，在適當時推出「先導計劃」，進一步釋放私營土地建資助房屋，增加公營房屋的供應。

10. 建議進行資助出售房屋引入「漸進式按揭」的可行性研究

早前，特首林鄭月娥表示將研究在資助出售房屋中引入「漸進式按揭」，減低首期及按揭供款，讓市民「買得起、供得起」。有關意見提出後，社會上的意見不一，既有支持的意見，亦有表示憂慮，擔心推行計劃會為房委會日後帶來財政上的沉重負擔。隨著早前房委會通過將於今年推售共 1.4 萬伙居屋及綠置居單位，為市民提供更多購買資助出售房屋的機會，本會建議政府於今年度盡快開展相關措施的可行性研究，如措施可行，相信將有助於市民購買資助房屋，達成置業夢想。

11. 資助出售房屋應同設單位最低標準面積

於去年年底，發展局在公佈賣地條款內，加入單位面積下限的建議，限制單位最低面積為 280 平方呎，較政府推出觀塘安達臣道港人首次置業先導項目的實用面積下限為 250 平方呎的為高。本會支持政府回應市民「住大啲」的訴求，然而目前資助出售房屋如居屋及綠置居則未有限制單位的最低面積。自 2014 年房委會復售居屋起，於 2018 年的居屋計劃中，出現了部分少於 300 平方呎的居屋單位，而於新一期的居屋計劃中，更出現少於 200 平方呎的單位，居屋「納米化」的情況令人憂慮。

此外，由於現時房委會的綠置居單位，規格及單位的設計均屬出租公屋，同樣提供部分少於 200 平方呎的單位，受歡迎的程度較低，如於 2019 年推售的青衣青富苑及柴灣蝶翠苑等，有約 500 多個單位仍未售出，至今期的綠表置居計劃中，這批單位的銷售仍然相當不理想，政府更提出透過放寬予公屋輪候者可申請購買，實為折衷的解決辦法。本會認為，提高人均的居住面積是特區政府房屋政策的大方向之一，建議在批出土地予房委會及房協興建資助出售房屋時，同樣須設單位的最低標準面積，如參考首置盤設下限為 250 平方呎，也可讓購買資助出售房屋的申請者同樣受惠。



公屋聯會對 2022/23 年度

《財政預算案》的期望建議

推動與民共享，支持創新房策

f 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 ©