

# 立法會房屋事務委員會

## 二零一四年施政報告及施政綱領 有關房屋事務的措施

### 引言

行政長官在二零一四年一月十五日發表其 2014 年《施政報告》。本文件旨在詳細介紹《施政報告》和《施政綱領》中有關房屋事務在本年度推行的新措施和持續推行的措施。

### 新措施

#### 新總房屋供應目標

2. 政府在 2012 年 10 月展開了長遠房屋策略檢討，而長遠房屋策略督導委員會(下稱「督導委員會」)進行的長遠房屋策略公眾諮詢亦於 2013 年 12 月 2 日結束。諮詢結果顯示，公眾普遍同意目前嚴峻的房屋問題基本上由供求失衡所致，亦認同政府應以供應主導的策略處理房屋問題。此外，有相當多公眾支持督導委員會的建議，以 470 000 個單位作為未來十年的長遠房屋供應目標，而公營房屋在新供應中所佔的比例應至少為六成。

3. 雖然督導委員會仍正制定諮詢報告，以期在今年首季提交給政府，但鑑於處理房屋問題刻不容緩，加上公眾清晰地表示支持，政府決定率先採納督導委員會的建議，以 470 000 個單位作為未來十年公私營房屋的新總供應目標，而公營房屋將會佔新供應量的六成。就此而言，公營房屋包括公共租住房屋(下稱「公屋」)和資助出售房屋(主要為「居者有其屋」計劃(下稱「居屋」)單位)。

#### 居屋單位的新供應目標

4. 為了重建房屋階梯、回應年輕人及中低收入首次置業者的置居訴求、以及提供機會讓經濟條件較佳的公屋租戶自置居所，從而騰出寶貴的公屋資源給最有需要的基層人士，政府決定盡快將居屋的供應目標提高至平均每年約 8 000 個單位。

5. 政府過去曾承諾在未來十年共興建 179 000 個新的公屋單位；以及由 2016/17 年度起的四年內，提供共 17 000 個居屋單位，其後平均每年提供約 5 000 個居屋單位。在新的供應目標下(即平均每年約 20 000 個公屋單位和 8 000 個居屋單位)，未來十年的公營房屋供應總量，將較以往政府承諾的增加 36%。

### **公營房屋總供應量將大幅增加**

6. 過去由 2009 至 2013 年的五年內，公營房屋的總落成量約為 75 000 個單位，私營房屋單位落成量約為 48 000 個單位。在未來五年(2014 至 2018 年)，預計公營房屋落成量約為 80 000 個單位<sup>1</sup>；而根據政府已知「熟地」上已展開或將會展開的私人住宅項目初步估計，私營房屋的總落成量預計約為 68 000 個單位。展望再下一個五年(2019 至 2023 年)，公營房屋的單位將會大幅增加至約 200 000 個，我們同時會按新供應目標提供可興建私人住宅的土地。由上述數字可見，供應主導策略帶來的影響將會愈見顯著。

7. 由於未來五年大概 80 000 個公營房屋單位的興建工程經已展開，再進一步增建的空間實在有限，要達到新的十年公營房屋供應目標，便需在其後五年補足。後五年約 200 000 個單位的公營房屋興建量將是首五年的兩倍半，這將會是對政府的一大挑戰。相關決策局和部門已在進行物色土地的工作，但我們必須得到社會的支持，方可盡快完成已物色的土地的規劃及其他所需的程序。大幅度增建房屋，難免對社區產生影響，政府會盡力將影響減低，並致力確保房屋委員會(下稱「房委會」)有足夠財政資源，以及建造界有足夠人手去應付這項龐大的社會工程。

8. 政府有決心推動落實這個供應目標，但在在需要社會整體和地區人士的支持，特別是在平衡各方面需要上有時須作出艱難的抉擇。

### **分間樓宇單位**

9. 杜絕工業大廈內的分間樓宇單位(俗稱「劏房」)，是政府的一貫政策。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，相關的政府部門會加強執法行動，以處理不符合樓宇和消防安全規定的違規情況。

<sup>1</sup> 根據房屋委員會截至 2013 年 12 月底的公營房屋建設計劃及香港房屋協會截至 2013 年 11 月的建屋量預測。

10. 長遠房屋策略諮詢文件其中一項諮詢公眾的建議，是為住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位引入發牌或業主登記制度。蒐集所得的意見顯示，公眾十分關注分間樓宇單位的安全及居住條件。不過，與此同時，有不少人士反對引入發牌或業主登記制度。他們認為若此建議沒有輔以一系列的措施，例如提供過渡性房屋及連同某種形式的租金管制和租住權保障，將會使分間樓宇單位的供應減少，從而推高租金。有部分人士亦憂慮，持牌或已登記的分間樓宇單位業主會把遵守發牌或登記規定所需的成本轉嫁予租戶。如此一來，引入發牌或業主登記制度便無法有效地幫助此建議原先計劃協助的分間樓宇單位租戶。考慮到公眾的關注及此建議對政策的廣泛影響，政府須就建議作進一步審視，小心權衡利弊以研究其可行性。就此，政府會聽取各持份者和關注團體的意見。

### **跟進長遠房屋策略諮詢報告**

11. 正如上文提及，督導委員會將於 2014 年首季向政府提交長遠房屋策略公眾諮詢報告。政府會詳細考慮諮詢報告和其他所收回的意見，制定長遠房屋策略，於今年稍後公布；亦會跟進各項建議，制定相關政策措施。

### **持續推行的措施**

12. 除了上述的新措施，政府會持續推行以下措施。

**為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持公屋輪候冊上一般申請人的平均輪候時間在三年左右為目標**

13. 政府和房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持輪候冊一般申請人的平均輪候時間大約三年為目標<sup>2</sup>。由於輪候冊上的申請人數不斷上升，加上興建新的公屋單位需時，我們在維持一般申請人平均輪候時間為約三年的目標時仍然面對挑戰。有鑑於此，房委會會加強措施，確保珍貴的公屋資源得以合理運用，同時與政府相關部門緊密合作，物色更多土地發展公屋。

---

<sup>2</sup>在既定的計算方法下，輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。

**推展工作，以達到在2012/13至2021/22年度的十年內提供至少17.9萬個公屋單位的現行目標**

14. 房委會制訂以五年為期，逐年延展的公營房屋建設計劃。在2012/13至2016/17年度的五年期內，總建屋量約為79 000個單位。房委會在2012/13年度建成了約13 000個公屋單位。按照房委會最新逐年延展的公營房屋建設計劃，在2013/14至2017/18年度的五年期內，將會合共興建約82 000個公屋單位。相關工作現時已經全面展開，房委會有信心能按照計劃提供這些單位。

15. 政府於較早前承諾增加公屋的供應，在2018年起的五年內，公屋的供應以至少100 000個單位為建屋量目標。經過各相關部門的努力，政府已物色到足夠的土地，以落實此建屋目標，並已經展開有關的前期工作，以確保可適時提供所有已物色的土地去發展公屋。

**在規劃條件許可及不影響環境質素的情況下，通過放寬地積比率及高度限制，充分發揮每幅公營房屋用地的發展潛力，增加單位供應**

16. 鑑於現時房屋供應緊張，若要增加建屋量，我們便需要更有效地運用寶貴的土地資源，特別是用作公營房屋發展的土地。就此，我們會繼續積極探討各種可行的方法善用現有公營房屋用地的發展潛力。我們亦會繼續與相關政府部門緊密協調及探討方法，在不影響環境質素的情況下，盡量爭取放寬地積比率以及建築物高度限制，以增加公營房屋的供應。

**繼續檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，善用寶貴的土地資源，以期增加公屋單位供應**

17. 房委會正根據現行的「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」（下稱「優化政策」），全面檢視高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，特別是那些重建後單位增幅可觀的屋邨，以尋找更多重建的機會。目前房委會已完成初步檢視22條舊屋邨的重建潛力及可行性研究。

18. 2014年《施政報告》指出，政府將會局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施。此決定可容許我們重建華富邨。我們下一步會根據「優化政策」，為重建華富邨作出詳細評估，包括其重建後發展的潛力，以及是否有合適的遷置資源。華富邨的重建方案及其他相

關詳情，將會在完成上述的評估，並在獲得房委會通過後公布。房委會亦會在擬訂重建計劃後，適時諮詢地區人士和區議會的意見。

### **確保有效及合理運用公屋資源，包括加強執法，打擊濫用公屋的情況**

19. 如何充分和合理運用公屋資源，是長遠房屋策略檢討的其中一項主要課題。審計署署長於 2013 年 10 月所發表的第六十一號報告書中，亦就編配及運用租住公屋單位提出一系列的建議。房委會將充分考慮督導委員會即將發表的諮詢報告和審計署署長的建議，認真檢討與公屋有關的各項政策，特別是配額及計分制、富戶政策和寬敞戶政策，確保珍貴的公屋資源得以善用。

20. 在打擊濫用公屋的措施方面，房委會會繼續嚴格偵查懷疑濫用公屋的個案。就此，房委會採取了三管齊下的方法，包括—

- (a) 每兩年巡查所有公屋單位，以偵察濫用公屋個案；
- (b) 深入調查由前線管理人員轉介和公眾舉報的懷疑濫用個案和隨機抽選個案；以及
- (c) 推行宣傳計劃和外展活動，令公眾更加意識到公屋資源須分配予最有迫切需要的人士。

**興建新的居屋單位，以回應市民的自置居所需求，並以此作為本港房屋政策的一部分，及落實自 2016/17 年度起計的四年內合共提供大約 17 000 個居屋單位的現行計劃，並於其後平均每年興建 5 000 個居屋單位。首批新居屋單位預計於 2016/17 年度落成，將於 2014 年年底預售**

21. 為回應中低收入首次置業者和年青人的置居訴求，我們已恢復興建居屋，以此作為政府房屋政策的恆常部分。首批約 2 200 個新居屋單位將於 2016/17 年度落成，並於 2014 年年底預售。

**與香港房屋協會合作，在沙田提供資助出售住宅單位，並在沙頭角提供出租公屋**

22. 政府選定了位於沙田 36C 區的土地交予香港房屋協會(下稱「房協」)作與居屋的同類發展。此項目預計可提供約 1 000 個資助出售房屋單位。我們現正與房協落實細節，預計該項目將於 2014 年動工，並可於 2018 年落成。此外，我們又邀請了房協於沙頭角興建約 130 個出租公屋單位，以滿足沙頭角居民的房屋需求。我們

現正與房協商討批地細節，預計該項目將於 2014 年動工，並可於 2016 年落成。

**實施臨時計劃，每年讓 5 000 名符合白表資格的人士，從居屋二手市場購買未繳付補價的居屋單位，並於 2014 年下半年檢討臨時計劃的成效**

23. 臨時計劃於 2013 年 1 月推出，提供 5 000 個名額，讓合資格的白表申請人在新居屋落成前，於居屋二手市場購買未補價的居屋單位。房委會分別於 2013 年 5 月底及 12 月底，向首批及第二批成功申請人發出批准信。截止 2013 年 12 月底，約有 920 宗「提名信」申請獲批准。因應公眾及申請人的反應，我們會在 2014 年下半年檢討臨時計劃的成效。

**在不影響房屋質素和工地安全的情況下，更廣泛運用預製技術，同時簡化行政程序，以改善並加快建屋過程**

24. 房委會和政府一直採取務實的方式，在確保工地安全和建造質素的基本原則下，盡量加快建屋流程。房委會已盡量簡化建屋流程，現時我們一般需要約半年時間完成招標工作，一年的時間建造地基，以及兩年半的時間興建樓高四十層的建築物。房委會會繼續採用更先進的建築技術及設備，務求改善並簡化公營房屋興建的流程。為進一步節省建造人手及縮短施工時間，房委會同時正積極研究進一步擴展預製技術的使用範圍和採購更便捷的物料及部件。

### **健康的私人住宅物業市場**

25. 政府會繼續提供可發展私營房屋的用地。截至 2013 年 12 月底，我們預計未來三至四年的一手私人住宅供應量為約 71 000 個單位。當中包括已落成但仍未售出的「貨尾」單位約 5 000 個，興建中仍未出售的單位約 50 000 個，以及已批出土地（或稱熟地）上可隨時動工興建的單位約 16 000 個。

**協助立法會審議政府為推行需求管理措施而擬備《2012 年印花稅（修訂）條例草案》**

26. 因應樓市近年因供求失衡、利率超低和流動資金氾濫等因素所造成的非理性亢奮情況，政府於 2012 年 10 月宣布引入買家印花稅及加強額外印花稅，以減低資產市場的泡沫風險、防止樓價進一步偏離經濟基調，並在住宅供應緊張時優先照顧香港永久性居民的

置居需要。有關措施有效冷卻過熱的樓市，並成功改變樓價只升不跌的非理性預期。

27. 立法會相關的法案委員會已完成審議落實有關措施的《2012年印花稅（修訂）條例草案》。我們的目標是於2014年2月恢復條例草案二讀辯論。

### **實施《一手住宅物業銷售條例》**

28. 《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）已於2013年4月29日全面實施。一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）亦隨即開始運作。

29. 銷售監管局認為條例已有效地使一手住宅物業準買方掌握供出售的一手住宅物業的資料及一手住宅物業市場的相關成交資訊。因此，一手住宅物業買方現在更能明白和維護自己的權益。此外，一手住宅物業的銷售也能具高透明度、更公平及更有秩序。從一手住宅物業賣方及相關人士表現可見，他們並沒有太大困難去適應這條例的要求。

30. 自2013年4月29日條例全面實施後，截至2014年1月6日，賣方提供了來自58個發展項目共約8700個一手住宅物業出售。

31. 隨著未來有更多一手住宅物業開展銷售，銷售監管局會加強檢視/巡查、處理投訴、進行調查，教育業界和公眾的力度，以期進一步增加一手住宅物業銷售的透明度和公平性、增強對消費者的保障；以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

### **改善公屋居民的生活質素**

#### **實施多項安排，鼓勵家庭成員互相扶持並關懷長者**

32. 為全力配合政府「居家安老」的安老政策，並加強家庭凝聚力，房委會實施了多項房屋安排，以照顧不同住戶，尤其是年長租戶的需要。在「家庭和諧共融政策」下的所有優化房屋安排，已於2009年1月全面推出。受惠家庭數目如下—

優化公屋安排	受惠家庭數目 (截至 2013 年 12 月底)
天倫樂優先配屋計劃	13 930
天倫樂加戶政策	13 160
天倫樂調遷計劃	1 480
天倫樂合戶計劃	580
合共	29 150

33. 房委會會繼續宣傳家庭和諧共融政策下的各項優化安排，以建立一個關愛共融的社區。除此之外，房委會會繼續密切監察家庭和諧共融政策的成效。我們並會參考執行有關計劃時所獲取的經驗，檢討措施的運作，並在有需要時作出適當的調整。

*推行相關措施，讓公屋擠迫戶有機會調遷至較大居所，以改善生活環境*

34. 根據現行的編配標準，人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的公屋租戶會被視作「擠迫戶」。房委會在 2001 年推出「紓緩擠迫調遷計劃」。此計劃每年推出一至兩次，讓擠迫戶可以申請調遷往較大的單位。房委會於 2005 年推出「改善居住空間調遷計劃」，讓人均室內樓面面積少於 7 平方米的公屋租戶，有機會申請調遷往較大的單位。「改善居住空間調遷計劃」每年推行一次。上述兩項積極的調遷計劃讓擠迫戶的數目由 2001 年佔全數公屋租戶的 3.1%，減少至 2013 年 9 月底佔全數公屋租戶的 0.44%。

35. 「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」，均為公屋擠迫戶改善生活環境。在資源許可的情況下，我們會繼續推行這兩項計劃，使租戶可以調遷往較大的單位。目前，我們會維持「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」現行的資格門檻。



在公共租住屋邨推行加裝升降機計劃，包括在依山而建並於不同地面高度設有公眾地方的屋邨及在屋邨現有行人天橋旁加裝升降機，以方便居民上落

36. 為回應公屋居民的需求，房委會自 2009 年起一直改善通往公共租住屋邨及在屋邨內的行人通道設施，確保屋邨設有一般的無障礙設施，讓住在依山而建的公屋單位的長者和傷殘人士尤其受惠。這些措施包括盡可能在公共租住屋邨範圍內的外圍地方加建升降機、自動扶梯和行人天橋，以連接高度相差較大的平台。在技術可行的情況下，房委會會在層數少而沒有升降設施的公屋大廈加設升降機。

37. 第一期加建升降機計劃，包括在 29 個現有公共租住屋邨加建 70 部升降機、6 條自動扶梯和 18 條行人天橋的工程已經全部竣工。為進一步改善公共租住屋邨的生活環境，加建升降機計劃已由 2013/14 年度起被納入為房委會的常設項目。第二期加建升降機計劃經已在 2013 年年初展開。

38. 為配合政府「人人暢道通行」的政策，房委會會在加建升降機計劃下，考慮在連接公共租住屋邨的現有行人天橋旁加建升降機的建議。

*推行可持續發展的公營房屋發展項目，包括採用綠化設計及以健康生活為設計方針*

39. 房委會一向致力以可持續發展的模式發展營房屋發展，把不同的環境因素納入規劃及設計階段，並採取因地制宜的模式、善用自然資源，根據空氣流通評估測試結果，為每個公營房屋發展項目定出最佳的佈局。房委會將繼續為所有新公營房屋發展項目進行自 2004 年起引入的微氣候評估，以配合當區的環境及氣候特徵，減少能源消耗。這些措施同時可讓公屋居民享受到天然通風及採光。

40. 除此之外，房委會會繼續實施環保措施，例如使用雙水缸系統，減少清洗水缸的用水、及在天台安裝可產生電力的太陽能光伏發電系統，以達到節能減排的目的。房委會會繼續改良新公營房屋發展項目的大廈設計，務求確保所有公共屋邨均有舒適和可持續發展的生活環境。

繼續在公共租住屋邨推行各項環保措施，例如回收家居廢物、加強節約能源、節約用水和綠化等

41. 除了在新建的公共租住邨採用可持續發展的設計外，房委會一直積極在現有公共租住屋邨推行一系列環保措施，以締造環保和健康的生活環境。

42. 一直以來，房屋署與環保署及回收業界緊密合作，推廣減少家居廢物及鼓勵廢物回收。在這方面，房屋署在公共租住邨實施了多項計劃，例如由環保署倡導的「家居廢物源頭分類計劃」<sup>3</sup>及「玻璃樽源頭分類試驗計劃」、廚餘回收試驗計劃等。上述計劃的成績理想。房屋署會繼續與環保署及回收業界合作，鼓勵公屋租戶從不同途徑減少廢及回收廢物。

43. 除了回收家居廢物外，房屋署亦正實施節約能源措施，以減少公共租住邨內的電力使用。例如由 2012/13 年度開始，為全港現有公共租住屋邨更換可節約能源的電子鎮流器。我們預計所有更換工程將於 2015 年完成。在綠化方面，房屋署亦已在 2012/13 年度在 18 個屋邨改善園藝綠化，及在十個屋邨設置社區園圃。我們會繼續這方面的工作。

把所有佔地超過兩公頃的新公營房屋發展項目的綠化率提高至不少於 30%，佔地較小的則提高至不少於 20%。另外，在可行情況下，於這些項目中為層數較少的大廈設置綠化天台，並提供垂直綠化

44. 房委會在每個公營房屋發展項目，為居民提供最少每人一平方米的休憩用地。為減低市區的熱島效應，自 2010 年起，把佔地超過兩公頃的大型新發展項目的綠化率提升至 30% 或以上，而在少於兩公頃的項目，則會有至少 20% 的綠化率。除此之外，房委會亦會在地面及斜坡提供更多種植區，為居民提供更舒適的休憩用地。根據用地的個別情況，房委會會盡量在公營房屋大廈使用屋頂綠化和垂直綠化。

---

<sup>3</sup> 「家居廢物源頭分類計劃」旨在鼓勵公屋住戶實踐源頭分類家居廢物。在 2012/13 年年度，房屋署共收集約 27 600 公噸廢紙、1 930 公噸膠樽以及 1 130 公噸鋁罐。

## *繼續致力為公共租住屋邨提供優質的物業管理及保養維修服務*

45. 房委會積極為公屋居民提供屋邨物業管理及維修保養服務。就此，透過全方位維修計劃、全面結構勘察計劃及屋邨改善計劃的持續推行，房委會可評估屋邨的樓宇及環境設施狀況，從而改善整體生活環境及滿足租戶的需要。房委會亦同時訂下了一套服務承諾，定期評估物業管理服務公司及承辦商所提供的服務，以確保這些服務能達至既定的表現目標。在未來一年，房委會會持續改善物業管理及維修保養服務，務求可以更好地配合公屋住戶的期望和需要。

**運輸及房屋局**  
**2014年1月**