

2020年12月7日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

《行政長官 2020 年施政報告》及 《施政報告附編》有關房屋事務的措施

行政長官於 2020 年 11 月 25 日發表《行政長官 2020 年施政報告》（《施政報告》）。本文件旨在介紹《施政報告》和《施政報告附編》內有關房屋事務的主要措施。

房屋政策

2. 房屋短缺是當前社會最關注的課題，政府一直決心盡最大的努力解決。本屆政府的房屋政策有四個元素：第一，房屋並非簡單的商品，在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色；第二，以置業為主導，致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望；第三，聚焦供應，在《長遠房屋策略》（《長策》）的基礎上，增加房屋單位；第四，在新供應未到位前，善用現有房屋資源，協助長時間輪候公共租住房屋（公屋）的家庭和居住環境惡劣的居民。

3. 按以上政策，政府近年推行多項政策及措施，致力解決房屋短缺問題。在**增加公營房屋單位供應**方面，我們把《長策》框架下十年期的公營房屋佔新房屋供應的比例由六成提升至七成；改撥九幅私營房屋用地作公營房屋發展；容許在選定發展密度分區內公營房屋用地的住用地積比率在技術可行的情況下增加到最多三成；及修訂香港房屋協會（房協）興建資助房屋的地價安排，讓房協可以多供應公營房屋等。在**豐富房屋階梯**方面，我們將資助出售房屋的售價與私人房屋市場脫鉤，改為定於目標家庭可負擔的水平；把「綠表置居計劃」（「綠置居」）和「白表居屋第二市場計劃」（「白居二」）恆常化；加快出售 39 條「租者置其屋計劃」（「租置」）屋邨的未售單位；及推出港人首次置業（「首置」）先導項目。在**善用公營房屋資源**方面，我們推出先導計劃，讓未補價的資助出售單位業主出租單位予合資格公屋申請者；及提供誘因予 70 歲或以上公屋全長者寬敞戶調遷至面積合適的單位等。至於設法協助居住環境惡劣的市民方面，我們訂立目標，在三年

(2020-21 至 2022-23) 內提供 15 000 個過渡性房屋單位；為輪候公屋超過三年的合資格申請者設立試行計劃提供現金津貼；以及研究為「劏房」實施租務管制的可行性。

《2020 年施政報告》的措施

4. 政府會繼續貫徹上文所述的政策理念。今年《施政報告》闡述相關的主要措施如下。

增加公營房屋供應

長遠房屋策略

5. 政府繼續致力增加公營房屋的供應。經過多年的努力，政府已覓得足以興建 316 000 個公營房屋單位的 330 公頃土地，並預計在完成一切法定及行政程序後，可以滿足未來十年（即 2021/22 至 2030/31）約 301 000 個公營房屋單位的需求。土地供應主要來自東涌填海、古洞北／粉嶺北和洪水橋／厦村等新發展區的農地和棕地、多幅改劃作公營房屋的用地、九幅分別位於啟德和安達臣道石礦場改撥為發展公營房屋的用地、粉嶺高爾夫球場部分用地，以及多幅已完成檢視具房屋發展潛力的棕地羣。我們會於今年 12 月內發表《長遠房屋策略》2020 年周年進度報告公佈詳情，並於明年 1 月向事務委員會作進一步匯報。

6. 上述很多覓得的土地仍有待進行地區諮詢、規劃、收地、清拆、地盤平整、提供基建等程序。而上述落成量建基於政府能順利完成所有相關程序以致現時覓得的土地可如期供建屋之用。政府會積極推展相關工作，務求達到此建屋量。

重建石籬中轉房屋

7. 位於葵涌的石籬中轉房屋建於 1960 年代，由兩座大廈組成，合共提供 1 928 個單位。根據香港房屋委員會（房委會）於 2015 年進行的全面結構勘察，除非進行大規模的結構修葺／鞏固和提升工程，否則兩座大廈不能持續使用到 2022 年以後；而繼續保存到超逾 2022 年並不符合成本效益。房委會已決定清拆石籬中轉房屋，並把目標清空日期定為 2022 年 12 月。若石籬中轉房屋能如期清空，並聯同毗鄰的前小學用地能一併用作公營房屋發展，在獲放寬有關規劃限制下，我們估計可於 2028 年完成重建，提供

約 1 600 個單位。就石籬中轉房屋住戶的遷置及相關安排，房委會轄下相關的小組委員會將參考房委會現行遷置政策進行討論，並會在決定後盡快公布有關詳情。

重建房委會工廠大廈

8. 就去年《施政報告》提出研究重建房委會旗下六個工廠大廈為公營房屋，房委會的初步研究結果顯示，其中三幅用地可用作發展公營房屋。房委會正就各個技術範疇如環境、交通、基礎設施和空氣流通等作進一步評估。房委會預計於 2021 年第一季完成所需研究，隨後會根據《城市規劃條例》進行改劃土地程序，並待租戶遷出後進行清拆及除污工程等，估計可於 2031 年提供合共超過 3 000 個公營房屋單位。就受影響租戶的安排方面，如果房委會決定清拆有關的工廠大廈，會參考以往清拆其工廠大廈的安排及因應情況，作出適切安排。

重建大坑西邨¹

9. 經過政府協調推動，我們欣悉平民屋宇有限公司（平民公司）已與市區重建局（市建局）達成合作推展大坑西邨重建計劃的意向，以充分善用有關地段的發展潛力及早日改善屋邨設施。根據雙方的初步估算，重建後的大坑西邨項目可提供超過 3 300 個單位（當中包括 1 300 個重置出租單位及 2 000 個「首置」單位），較現時 1 600 個單位增加約一倍。政府希望雙方盡快與大坑西邨居民就遷置等問題達成共識，讓重建計劃早日落實。在平民公司和市建局就大坑西邨居民的安置作出妥善安排的前提下，政府支持重建計劃盡快落實，並會提供所需協助，以改善屋邨設施和增加房屋供應。

豐富房屋階梯

10. 政府一直致力豐富房屋階梯，一方面透過增加公屋供應，務求縮減公屋平均輪候時間；另一方面透過提供資助出售單位協助中低收入家庭自置居所，同時讓經濟條件較佳的公屋租戶自置居所，從而騰出其公屋單位給輪候人士。

¹ 此計劃並非公營房屋項目。

11. 考慮到「綠置居 2019」因新型冠狀病毒病疫情影響仍在進行選樓，以及當前的經濟情況，我們認為較穩妥和務實的做法是將下一年度「綠置居」的約 4 700 個單位於明年分期出售；當中首批約 2 100 個單位預計於明年 5 月推出，餘下單位會視乎首期銷售情況再作決定。公屋和「綠置居」具互換性，可適時調節兩者的供應量，務求更適切地應對急促而難測的市況變動，配合社會整體的住屋需要。房委會會適時就上述《施政報告》建議作考慮。

12. 去年《施政報告》建議房委會積極部署，**加快出售「租置」屋邨的未售單位**，以滿足公屋租戶的置業需求。按此，房委會已於 2020 年 3 月通過凍結出租「租置」屋邨的回收單位，以便日後將這些單位出售，並於今年 7 月通過，將這批回收單位於每年的「居屋」和「綠置居」銷售計劃中，出售予合資格的綠表申請人，並會沿用現行租置計劃的定價機制和轉讓限制；亦提供額外誘因，鼓勵「租置」屋邨的現租戶購買自己現正租住的單位。房委會現正進行準備工作，將已回收的單位與下一期「綠置居」一併推售。至今，房委會已收回超過 700 個單位。

13. 推出「首置」先導項目的目的是協助既不符合申請居屋資格又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。繼市區重建局(市建局)於 2018 年年底在馬頭圍道成功推出首個「首置」先導項目「煥然懿居」後，政府於 2020 年 5 月成功招標出售位於安達臣道一幅私人住宅用地作第二個「首置」先導項目，以測試由私人發展商興建及出售「首置」單位的安排。市建局正積極履行新任務，在其重建項目中，提供更多「首置」單位。市建局已決定將「煥然懿居」毗鄰的重建項目訂為另一個「首置」項目，估計可在 2024 年推出約 260 個單位。

協助居住環境惡劣的市民

過渡性房屋

14. 覓地建屋是解決房屋問題的根本方法。在供應未能到位之前，政府推動過渡性房屋發展，目的是透過善用閒置土地及建築物，為居於不適切居所的市民提供紓緩。在運輸及房屋局(運房局)過渡性房屋專責小組的推動統籌下，截至 2020 年 10 月，已有約 1 200 個過渡性房屋單位落成。連同正深入研議的 3 400 個單位，政府已覓得足夠的土地，在未來三年內提供約 13 200 個單位。我們正全力推進，務求可以達致在未來三年提供 15 000 個單位的目標。

15. 受 2019 冠狀病毒病的影響，香港的旅館業面臨嚴峻的衝擊。政府會向關愛基金申請資助推行先導計劃，資助非政府組織機構租用合適的酒店和賓館單位作過渡性房屋之用。除了透過資助讓志願機構租住酒店或賓館，我們亦考慮透過過渡性房屋計劃，資助有關的酒店或賓館進行一些改建，讓入住的家庭住得更為舒適，亦更切合其家庭的需要。政府亦建議向過渡性房屋資助計劃額外注資 33 億元；如獲立法會批准撥款，政府對過渡性房屋計劃的總承擔金額將會增至 83 億元。

研究「劏房」租務管制

16. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）自今年 4 月成立以來，採取多管齊下策略，全力開展多項工作，包括聘請顧問進行「劏房」議題的相關研究，並設立了三個專題小組委員會探討與「劏房」有關的社會、經濟、法律等課題，及正就應否及如何進行「劏房」租務管制收集社會各界的意見。工作小組的目標爭取在 2021 年第一季完成研究，並將報告呈交政府考慮。政府在收到研究報告後，會積極跟進工作小組的建議。

現金津貼試行計劃

17. 政府會推出為期三年的試行計劃，以現金津貼紓緩基層家庭因長時間輪候公屋而面對的生活壓力。試行計劃將會為非居於公營房屋、非領取綜合社會保障援助（綜援）而輪候公屋超過三年及並未被首次編配公屋的合資格「一般申請住戶」（即二人或以上家庭和長者一人申請者）提供現金津貼。政府現正制訂計劃的執行細節和詳情，目標是於 2021 年年中起接受申請，並於 7 月開始派發現金津貼。政府會適時檢討試行計劃。

其他與房屋相關的措施

公用排水管檢查計劃

18. 鑒於新冠疫情，在防疫措施方面，房委會已於 2020 年 10 月 28 日展開檢查轄下公屋的公用排水管，計劃預計需時 18 個月完成。至於房委會的資助出售單位計劃（包括「居屋」、「綠置居」、「租置」）的屋苑/屋邨方面，它們與私人物業無異，運房局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組會按照建築事務監督（即屋宇署署長）授權進行《建築物條例》的監管，並會依據屋宇署推

行的視察計劃，視察這些屋苑/屋邨外牆的公用排水系統。有關工作已於 2020 年 5 月展開，預計於 2022 年第二季完成。

公營房屋額外總樓面面積作福利用途

19. 政府考慮到香港人口老化加速，對福利設施的需求持續上升，於今年《施政報告》中邀請房委會及房協考慮，除非因技術或其他因素不可行，在未來房委會及房協合適的公營房屋項目內盡量預留約共百分之五總樓面面積予政府作福利用途。建議可持續地提供適切的福利用途處所以協助滿足社會中、長期的需要。有關政策局會共同商討落實細節，在不影響建屋量、建屋進度和配套設施的原有發展規模的大前提下推行相關措施。

創造建造行業的就業機會

20. 今年的《施政報告》亦提到創造更多行業為本的就業機會。就此，房委會會增撥資源，改善公共屋邨的環境及公用設施。

持續推行的政策及措施

21. 政府一直按既定政策，持續推行未有在今年的《施政報告》中特別提及的主要措施包括—

有效運用公營房屋資源

22. 就繼續善用現有公營房屋資源，措施包括—

(a) **「未補價資助出售房屋—出租計劃」(出租計劃)**

房委會於 2019 年 7 月通過以試行形式加入房協經優化的出租計劃，容許合資格的房委會資助出售單位業主亦可參與計劃。截至 2020 年 10 月底，已分別批出約 350 個及約 260 個來自業主及租戶的申請，已簽訂租約的成交個案超過 40 個。

(b) **「長者業主樓換樓先導計劃」**

為進一步促進資助出售房屋的流轉，政府已促成房協試行「長者業主樓換樓先導計劃」，讓房協轄下未補價資助出售單位的合資格長者業主於 2019 年 10 月起可在出售

其原有單位後，在房委會或房協的第二市場購買一個面積較小的單位。

(c) 長者寬敞戶全免租金試驗計劃

房委會於 2019 年 12 月推行一項試驗計劃，但凡 70 歲或以上全長者寬敞戶，在調遷至面積合適的單位後，可終生享全免租金。截至 2020 年 10 月底，約 270 宗申請已獲批准，其中 45 戶已成功調遷至面積合適單位。

維持私人住宅物業市場的健康發展

23. 為維持私人住宅物業市場健康發展，政府一方面採取「供應主導」策略，以期長遠持續增加房屋土地供應；另一方面運用需求管理措施以穩定住宅樓市。

增加供應

24. 根據政府截至 2019 年年底就已知「熟地」上私人住宅項目的估計，2020 至 2024 年私人住宅單位的每年平均落成量約為 19 600 個，較過去五年（即 2015 至 2019 年）的每年平均落成量（15 700 個單位）增加約 25%。政府會繼續推出房屋用地，回應社會各階層殷切的自置居所需求。

住宅物業的需求管理措施

25. 現時房屋供應仍然緊拙，在過去一年，住宅樓價雖受環球和本地因素影響稍有回落，但整體住宅樓價仍處於一般市民難以負擔的水平。根據差餉物業估價署的最新資料顯示，2020 年第三季的按揭供款與私人家庭入息中位數比例（即置業負擔比率²）為 77%，較一年前即 2019 年第三季的 73% 還要高，亦遠高於過去 20 年（即 2000 至 2019 年）的平均值 45%。因此，政府會維持住宅物業的各項需求管理措施。政府會一如既往，繼續留意住宅物業市場情況和參考相關指標，適時採取合適的措施回應市場變化。

² 置業負擔比率是指就一個面積 45 平方米的單位而言，若以當時的按揭利率、七成按揭和 20 年還款期計算，按揭供款相對住戶（公營房屋住戶除外）入息中位數的比率。

未來路向

26. 政府會努力落實《施政報告》提出的各項新措施，繼續落實《長策》，透過增加房屋供應、完善房屋階梯、有效運用公營房屋資源及維持私人住宅市場的健康發展等，務求協助更多香港家庭達到安居目標。

徵詢意見

27. 請委員察悉文件，並就本文件提供意見。

運輸及房屋局

2020年12月