

2021年10月20日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

《行政長官 2021 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 2021 年 10 月 6 日發表《行政長官 2021 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。

從理念到實踐

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房屋問題，為不同收入的家庭提供適切居所。本屆政府的房屋政策有四個元素：強調政府有不可或缺的角色；促進置業；專注土地供應；以及善用現有資源支援長期輪候公共租住房屋（公屋）的家庭。

《施政報告》有關房屋事務的主要措施

公營房屋供應

3. 現屆政府一直持之以恆供應土地，竭力增加房屋供應。政府已覓得約 350 公頃土地，可在未來十年（即 2022-23 至 2031-32 年度）興建約 330 000 個公營房屋單位，比去年公布的數字略高，足以滿足該十年期預計的 301 000 個公營房屋單位的需求。政府會於今年底發表的《長遠房屋策略》（《長策》）2021 年周年進度報告中交代詳情。預計現屆政府五年任期內的公營房屋建屋量可達 96 500 個單位，較對上五年增加 30 000 個單位。

爭取盡快建成更多單位

4. 現時，在部分香港房屋委員會(房委會)的公營房屋項目，超過 90%的組件是採用預製技術，實現六天建成一層二十個單位的標準樓層。為爭取盡快建成更多單位，房委會和香港房屋協會(房協)會更廣泛使用「組裝合成」建築法和其他嶄新建築科技。

5. 就「組裝合成」建築法，房委會已選定東涌第 99 區一幢 12 層高的住宅大廈(240 個單位)、德田街一幢 33 層高的住宅大廈(460 個單位)及安達臣道石礦場兩幢 28 層高及另外一幢 17 層高的住宅大廈(合共 1 410 個單位)作為「組裝合成」建築法的項目，以制定「組裝合成」建築法應用於不同工地限制下的解決方案。房協亦會運用「組裝合成」建築法在洪水橋興建一幢 27 層高的住宅大廈(300 個單位)。房委會和房協會繼續積極選取更多適合採用「組裝合成」建築法的項目，以推動業界為「組裝合成」建築法在公營房屋項目發展中廣泛應用做好準備，並與業界合作解決已知的挑戰。

6. 至於施工細節，房委會積極引進科技，提升效率，令項目盡快落成，包括在規劃、設計及施工階段，持續擴大應用「建築信息模擬」及其他新科技，例如鐳射掃描及無人機；利用手機和應用程式進行工地監管，精簡工地的通訊和工作流程；引入建造機器人技術，進行內、外牆壁油漆等工序，減省對人手依賴；透過科技改善地盤安全管理；以及在屋宇裝備方面應用和積極探討「機電裝備組裝合成法」等。

7. 此外，房委會會在合適的項目採用新的採購模式，引入承建商一併負責設計和建造。在新的「設計及建造」採購模式下，房屋署會於招標時提供項目的基本佈局及整體發展規範，然後由承建商深化成詳細設計並負責建造。「設計及建造」採購模式一方面可補充房屋署有限的人力資源用作開展詳細設計工作，讓房屋署可更專注公營房屋發展的策劃、統籌和監督，以應對增加的建屋量。另一方面亦可借助承建商的專業知識，進一步優化整個建造工作的流程。而同期進行設計及建造工程亦會給予承建商在採購物料、施工方法和工作流程方面更大的彈性。

重建高樓齡公共屋邨

8. 房委會一直按既有政策及實際情況¹，檢視並考慮是否重建個別舊屋邨。根據以上原則，房委會已在過去十年完成 12 項重建項目。現正推展的重建項目則共有 8 個，當中三個項目為重建公共屋邨，即白田邨（較舊部分）、美東邨（較舊部分）及華富邨，將提供合共約 21 400 個單位。另外亦會清拆石籬中轉房屋作公營房屋用途，預計可提供約 1 600 個單位。餘下四個項目則涉及重建房委會轄下的工廠大廈，即火炭的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈及葵涌的葵安工廠大廈，作公營房屋用途。預計重建後可提供共約 4 800 個單位。有見西環邨及馬頭圍邨有合適的遷置資源，以及原址重建有潛力供應更多單位，政府邀請房委會研究在合適條件下重建這兩個樓齡約六十年的舊屋邨，並爭取把周邊土地納入重建地盤，讓這兩幅難得的市區用地可多建公營房屋單位，滿足市民訴求。初步估計，重建後兩個屋邨可合共提供約 5 000 個單位。

重建大坑西邨

9. 至於討論多年的大坑西邨重建計劃，行政會議近日已批准由平民屋宇有限公司（平民公司）與市區重建局（市建局）合作落實項目，先決條件是平民公司必須妥善安置原有租戶。市建局將向城市規劃委員會（城規會）提交規劃申請，進一步放寬地積比例，以增加土地的發展潛力。如獲批准，重建後的大坑西邨項目可提供超過 3 300 個單位，包括約 1 300 個由平民屋宇用作重置現有住戶的單位，以及約 2 000 個由市建局提供的「港人首次置業」（首置）單位，較現時約 1 600 個單位增加約一倍。我們了解，平民屋宇委託的非政府機構已就安置安排開始聯絡現有租戶，向各住戶解釋安置方案及了解他們的需要，並提供所需協助。政府希望重建計劃能充分善用有關地段的發展潛力，增加房屋供應及早日改善屋邨設施。

¹ 房委會一直按其政策和四個基本原則，包括樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，就實際情況謹慎考慮是否重建個別屋邨。重建屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但大規模重建會動用大量本來可以編配予有迫切住屋需要家庭的公屋單位，用作安置受重建影響的公屋居民，不但即時減少公屋供應，亦延長正等待上樓家庭的輪候時間。

過渡性房屋

10. 為改善居於不適切居所家庭的生活，現屆政府推出過渡性房屋、現金津貼試行計劃，以及立法訂立「劏房」租務管制三項突破性舉措。過渡性房屋方面，截至 2021 年 9 月，政府已覓得可提供超過 15 000 個過渡性房屋單位的土地。當中有 1 306 個已落成，逾 4 200 個正在動工興建，可提供逾 9 900 個單位的多個項目已展開諮詢、採購或招標程序。就政府於 2020 年年中所設立的「支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃」，截至 2021 年 9 月，已批出 24 個項目，涉及資助金額 55.96 億元。另外，政府亦於 2021 年 4 月推出先導計劃，從關愛基金撥款 9,500 萬元支持非政府機構把約 800 個酒店和賓館房間用作過渡性房屋。截至 2021 年 9 月，六個項目共獲批資助約 7,200 萬元，以提供 576 個單位。

11. 過渡性房屋體現了民商官三方合作，我們已將供應目標由 15 000 個單位進一步上調至 20 000 個單位，以及將支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃的資助額增至 116 億元，務求讓輪候公屋多時、居於不適切居所的市民，改善居住環境和生活。運輸及房屋局的過渡性房屋專責小組正與不同非政府機構審視在多幅政府及私人閒置土地發展過渡性房屋的可行性。

現金津貼試行計劃

12. 政府於今年 6 月推出為期三年的現金津貼試行計劃，為合資格的一般公屋申請住戶提供現金津貼，以紓緩基層家庭因長時間輪候公屋而面對的生活困難。截至今年 9 月底，我們已向超過 50 000 個合資格的一般公屋申請住戶派發現金津貼，佔已接獲的合資格申請約八成半。

「劏房」租務管制

13. 「劏房」租務管制的條例草案將於 2021 年 10 月 20 日在立法會恢復二讀。如條例草案獲立法會通過，條例將自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時（即明年 1 月底）起生效，為「劏房」租客提供合理及有效保障。差餉物業估價署會負責條例的執行工作，正成立一個約 50 人的團隊，以協助公眾認識新的規管制度、處理查詢、就租務事宜提供諮詢和調解服務、在新法例實施後發布申報的「劏房」租金資料；以及採取適當的執法行動等。

14. 為配合條例的實施，政府會委託非政府機構成立區域服務隊，在地區層面為「劏房」租客和業主提供所需支援，以及設立有關「劏房」租務管制的資訊平台，讓租客和業主了解在新條例下雙方各自的權利和責任，並提供其他有關「劏房」租務的資訊。有關的招標工作現已展開，我們預期六支區域服務隊可在新法例生效前投入服務。

貫徹施政成果，持續推行措施

增加公營房屋供應

15. 《施政報告附編》第四章回顧了現屆政府在房屋方面的工作，這些措施為我們提供了不少經驗，亦為下一步努力奠定基礎。主要措施如下。

16. 我們採取側重公營房屋的房屋政策。我們於 2018 年將《長策》下公私營房屋比例由 60:40 調整至 70:30，並相應預留更多土地發展公營房屋。政府亦調整了政策，在技術可行的情況下，把主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內公營房屋用地的住用地積比率提高最多三成（相比先前的最多兩成），以盡量增加建屋量。2017-18 至 2021-22 年度五年期的公營房屋總建屋量增至 96 500 個單位，較上一個五年期（即 2012-13 至 2016-17 年度）增加約 30 000 個單位。自《長策》公布以來，我們於 2020 年首次覓得足夠土地（330 公頃）以提供公營房屋所佔 70% 的部分，即在未來十年（2021-22 至 2030-31 年度）供應約 316 000 個單位。

豐富房屋階梯

17. 我們一方面增加購買資助出售房屋單位的選擇，以豐富房屋階梯；另一方面在 2018 年修訂資助出售房屋定價政策，將這些單位的售價與私樓市場脫鉤，並將「綠表置居計劃」（綠置居）及首置單位的定價以居者有其屋計劃（居屋）為基礎。基於上述修訂，在「居屋 2018」下出售的典型單位售價下調約 26%。直至目前為止，約 16 300 個居屋單位已按經修訂的定價政策出售。

18. 另外，房委會把綠置居和「白表居屋第二市場計劃」（白居二）恆常化。自 2018 年 1 月，已推售約 8 400 個綠置居單位，而白居二配額亦由 2018 年的 2 500 個增至 2020 年的 4 500 個。為加快出售現有 39 個租置計劃屋邨中的未售單位，以進一步滿足公

屋租戶的置業需求，房委會一方面提供額外誘因（有時限地延長原來的特別折扣優惠），鼓勵租置計劃屋邨的現租戶購買自己現正租住的單位；另一方面把租置計劃回收單位居屋和「綠置居」銷售計劃中，出售予合資格的綠表申請人，並沿用現行租置計劃的定價機制和轉讓限制。近 800 個「租者置其屋計劃」回收單位已納入「綠置居 2020／21」中出售。

19. 政府亦推出「首置」先導項目，以豐富房屋階梯，切合不同收入家庭的需要，並賦予市建局新任務，在其重建項目中，積極提供更多首置單位。除了於馬頭圍道的首個「首置」先導項目「煥然懿居」（493 個單位），政府正推展三個「首置」項目，包括毗鄰「煥然懿居」的市建局重建項目、一幅位於安達臣道並已成功招標的私人住宅用地以及大坑西邨重建計劃，合共提供超過 3 000 個單位。

20. 私營房屋方面，政府致力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，我們預計約有 93 500 個私營房屋單位將於本屆政府任內（2017-18 至 2021-22 年度）落成，較之前五年多 26 000 個單位。另一方面，政府運用需求管理措施以穩定住宅物業市場。我們會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。

其他與房屋相關的工作

21. 除了全力推行各項房屋措施，房委會亦配合政府的防疫抗疫工作。截至 2021 年 8 月底，因應政府發出的強制檢測公告和限制與檢測宣告，房委會已在轄下 98 幢指明的公屋樓宇採取行動。房委會亦已增加人手，以加強轄下商場、直接管理的街市和公共屋邨的防疫抗疫措施，並為房委會轄下商場、停車場和辦公大樓裝置非接觸式升降機按鈕設施。

22. 房委會於 2020 年 10 月開展「排水管檢查計劃」，檢查所有公屋單位的排水管，目標是在 2022 年第一季完成。截至 2021 年 8 月底，房委會已檢查約 46 萬個公屋單位的室內排水管，以及約 39 萬個公屋單位的所有室外排水管，並已在檢查時安排所需維修。

23. 為使公營房屋發展能提供更多福利設施，政府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住用樓面面積予政府作福利用途，尤其是社區需求殷切的安老院舍。

未來路向

24. 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

25. 請委員察悉文件，並就本文件提供意見。

運輸及房屋局

2021年10月