關住基層住屋 完善房屋階梯

對第六屆行政長官房屋施政的期望

公屋聯會

2022 年 4 月 27 日

關住基層住屋 完善房屋階梯

對第六屆行政長官房屋施政的期望

目錄

P. 2 前言

P. 3 加強房屋局功能及重設長策會

P. 4 訂立恢復「三年上樓」的時間表

P. 5 進一步增加過渡性房屋供應

P. 6 完善資助出售房屋政策

P. 7 有序啟動舊邨重建

P. 8 研究制定青年房屋政策

P. 8 檢視各房屋機構的角色及定位

2022 年 4 月 27 日

前言

中央政府為確保香港「一國兩制」行穩致遠，落實愛國者治港，完善了選舉制度，從而實現良政善治的環境。於 2021 年 12 月 19 日，順利舉行了第七屆立法會換屆選舉，經選舉產生 90 名議員。而將於 2022 年 5 月 8 日，舉行第六屆行政長官選舉，香港將踏入了新的發展篇章。

多屆特區政府，都把房屋問題作為施政的重中之中。不過，現時「租金貴、住屋細、上樓耐、置業難」都是房屋問題的核心。本會期望新一屆行政長官及政府，能積極推動多項有利於民生的房屋政策，訂立明確的目標，以及績效指標，重建香港市民的盼望，讓市民得以安居樂業。

加強房屋局功能及重設長策會

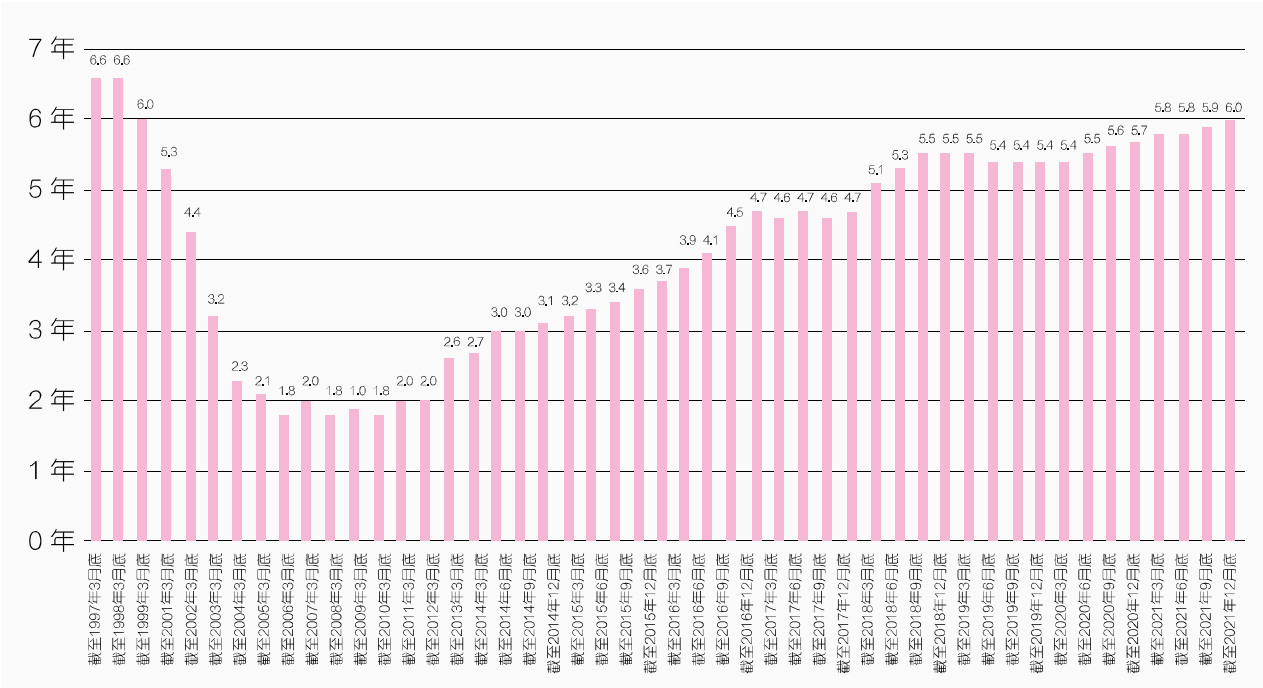
現屆政府於今年年初，公佈政府架構重組的建議，當中提出將現時的運輸及房屋局分拆，成立房屋局，專責督導及落實政府的各項房屋政策工作。本會對此表示支持。同時，本會期望日後決策局除增加及加快房屋的供應外，也應就港人的住屋質素，以及社會不同群體的住屋需要及發展，進行深入分析及研究，並與多個房屋機構，如香港房屋委員會、香港房屋協會、市區重建局及香港鐵路公司等，發揮協同的效應，共同推動房屋政策，進一步理順房屋階梯。此外，本會認為，政府可透過重設類同於「長遠房屋策略督導委員會」的組織，透過開放民間參與渠道，全面梳理現時的各項房屋政策，並就不同社群的住屋需要進行研究，協助政府提出政策綱領，促成各持份機構完善房屋政策。

訂立恢復「三年上樓」的時間表

截至 2021 年 12 月底，公屋一般申請者平均輪候時間上升至 6 年，較政府承諾的「三年上樓」多出一倍，相信未來幾年在公營房屋供應仍處於低水平的情況下，差距將有機會進一步擴大，基層市民輪候公屋「上樓」的時間愈來愈長。「三年上樓」是一個用以量度政府回應基層市民住屋的一個非常重要的指標。不過，輪候時間已升至六年，恢復目標似乎仍是遙遙無期，現屆政府未有作出明確的時間表，指標失效亦無人問責。

本會認為，新一屆政府可仿傚首任行政長官董建華先生，於 1998 年 2 月發表的《香港長遠房屋策略白皮書》做法，當時明確提出於 2005 年年底前將輪候公屋的平均時間縮短至三年，計劃以七年時間達到目標，在房屋政策推展上作了強而有力的承擔。本會期望，新一屆政需要展現有關的魄力，制定恢復「三年上樓」的明確時間表，為房屋政策訂立清晰的目標。

附表、香港房屋委員會公佈公屋平均輪候冊時間（ 1997 年 3 月至 2021 年 12 月）



進一步增加過渡性房屋供應

在 2021 年的《施政報告》中，現屆政府提出把過渡性房屋的供應目標由 1.5 萬間增加至 2 萬間，並調高資助金額至 116 億元，反映了政府投入項目的決心。然而，現時過渡性房屋的官、商、民合作方式，主要是「民間主導，商界支持，政府協助」的模式，作為非政府機構，在推動計劃上難免感到吃力，政府仍須承擔更多。建屋安民是政府應有的責任，本會認為，過渡性房屋的發展，應該由政府負責建造及供應，具體可以考慮把現時設於運房局轄下的「過渡性房屋專責小組」，升格為專責的公營機構/部門，如參考房委會/市建局的運作模式，直接參與項目的建造及管理；此外，因應目前公營房屋供應的短缺，在未來五年的公營房屋供應中，仍較《長策》目標缺少約三萬個出租/綠置居單位，本會期望政府在未來五年提供不少於三萬個過渡性房屋單位的供應，補充現時公屋供應的不足，並應在日後的《長遠房屋策略》中，把過渡性房屋納入在內，為輪候公屋的基層市民，提供更多的住屋選擇。

最近，發展局局長黃偉綸表示，現時 9 個社區隔離設施中，合共提供約 5 萬個床位，隨著新冠疫情逐步緩減，部分設施或有潛質改為過渡房屋。本會對此表示支持，既可積極利用閒置資源，亦可以紓緩基層市民的住屋需要。本會期望有關設施可立即上馬，並在條件許可的情況下，加建更多單位或相應的民生設施，善用有關房屋及土地資源。

完善资助出售房屋政策

現屆政府積極重建置業階梯，先後制定了多項措施協助市民達成置業夢。其中房委會通過「綠表置居計劃」恆常化，雖然為綠表者提供更多的置業機會，促進公屋流轉，但單位的格局來自於公屋的設計，面積細小嚴重影響計劃的吸引力，造成了房屋資源的錯配。再者，房委會於 2014 年復建復售居屋後，在 2018 年起的計劃中陸續出現了小於 300 平方呎的細小單位。本會認為，政府應全面檢討資助出售房屋計劃的定位，提高「綠置居」單位的居住面積，並就各資助出售房屋制定標準居住面積，避免資助出售房屋「納米化」。

恢復「租者置其屋計劃」是大部分公屋租戶的盼望，而房委會亦首次推出「租者置其屋計劃屋邨回收單位」，逐步售出收回的租置屋邨空置單位。本會建議，房委會進一步加快推售這批租置未售單位，並在公屋平均輪候時間有明顯改善的情況下，應重推「租置計劃」，回應公屋戶置業的訴求。

於去年，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新一屆政府考慮的。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更多資助出售房屋，在適當時推出「先導計劃」，進一步釋放私營土地興建資助房屋，增加公營房屋的供應量，也可令資助出售房屋的選擇更多元化。

有序啟動舊邨重建

房委會於 2013 年就轄下 22 條非拆售的舊屋邨進行重建潛力的研究，時隔將近十年，只有寥寥數條屋邨有實質的重建進展，但大部分的舊屋邨仍未有計劃。於去年的《施政報告》中，雖然政府表示邀請房委會研究重建轄下的西環邨及馬頭圍邨，但同時再次明確難以大量重建舊屋邨。本會認為，隨著舊屋邨樓齡愈高，樓宇老化問題嚴重，加上要啟動重建的一個關鍵點，是要有接收屋邨的資源，特別在市區覓地建屋都會更困難，愈遲啟動重建日後的難度將會更大。本會提出應把握舊屋邨鄰近的新建公屋資源，優先作為接收單位，並且建議積極創造房屋新資源，如在現有舊屋邨內加建公屋大廈，或透過「一地多用」的模式在政府設施的上蓋加建公屋大廈等，藉此啟動重建。本會期望，新一屆政府應重新檢視重建舊邨的策略，採取更主動的態度，有序啟動舊屋邨的重建，制定未來五年重建計劃，特別是位處於市區以及規模較小的屋邨，應先列入優先的考慮之列，以改善舊邨居民的生活環境，同時亦有助於未來增加公營房屋單位供應。

研究制定青年房屋政策

青年是香港社會重要的一個群體，也是動力的來源。為青年人提供發展平台的同時，讓青年人能安居樂業，鼓勵組織家庭也是相當的重要。現屆政府於 2021 年發表的《施政報告》中，提出重組政府架構的建議，當中提出重組民政事務局為青年及地區事務局，把青年的工作上升至決策局的層面。本會期望，新一屆政府應展開對青年人住屋需求的研究，以全面檢視政策，如進一步為青年人提供置業機會，以及增加更多青年宿舍單位的供應，回應青年人住屋的需要。

檢視各房屋機構的角色及定位

現時在公營房屋供應當中，涉及多個公營房屋的機構，雖各有使命，但也難免出現重疊的情況。房委會現時主要是出租公屋、居屋及綠表置居計劃的提供者，房協所提供的資助房屋規模較小，並且不少試驗性質的房屋政策多由房協「先試先行」，有「房屋實驗室」的稱號，而政府於 2019 的《施政報告》中，建議賦予市建局新任務，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋。本會認為，新一屆政府有需要整體檢視不同房屋機構的職能及互連性，如房委會應繼續擔當出租公屋以及其他資助出售房屋的供應者及管理者，而房協可更好發揮「房屋實驗室」的角色，提供出租公屋以外，不同類型及模式的租住房屋項目。市建局也應進一步研究如何增加更多「首置」單位，讓房屋階梯發展更成熟。本會期望，新一屆政府可全面檢視各房屋機制的角色及定位，發揮更好的協同效應。

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 ©