

## 立法會房屋事務委員會

### 二零一零至一一年施政綱領 有關房屋事務的措施

#### 引言

行政長官在 2010 年 10 月 13 日宣讀其 2010/11 年施政報告。本文件旨在就施政報告和施政綱領中有關房屋事務在來年推行的新措施和持續推行的措施，作出詳細介紹。

#### 新措施

##### 確保樓市健康平穩發展

2. 住屋是當前市民最關心的問題。運輸及房屋局一直密切監察私人住宅物業市場的發展。過去數年，私人房屋的供應量相對較少。私人住宅在今年 9 月的售價較一年前上升了兩成。今年第二季的供款與入息比例是百分之四十一，這個比率有上升的趨勢。
3. 過去 10 年每年平均一手私人住宅吸納量為 18 500 個單位。為了確保樓市健康平穩發展，行政長官表示在未來 10 年內，平均每年需提供可興建約 20 000 個私人住宅單位的土地。這 20 000 的數字非建屋量的硬指標，目的是政府在一段時間內累積一定的土地儲備，務使房地產市場有平穩的土地供應，特別是中小型住宅土地供應充裕，售價穩定。
4. 為了達到這個目標，財政司司長會主持「房屋用地供應督導小組」，統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，確保房屋用地有穩定及充足的供應。小組成員包括相關政策局局長及部門首長。

##### 置安心資助房屋計劃

5. 運輸及房屋局進行的「資助市民自置居所公眾諮詢」於本年 9 月中完結。不少市民對目前樓價越來越高，積蓄多年仍未夠支付首期，感到不安，希望政府幫助他們達到自置居所的願望。
6. 政府明白安居樂業的重要，亦完全理解市民希望透過置業改善生活以及向上流動。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意置業的夾心階層提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。就此，政府會與香港房屋協會（房協）合作，推出「置安心資助房屋計劃」。

7. 在這個計劃下，政府會提供土地予房協興建實而不華的中小型單位，以訂立租約時的市值租金租予符合資格人士，租約期最長為5年，期間不會調整租金。參與計劃的租戶，可以在指定時限內，以市價購入他們承租的單位或計劃下的其他單位，亦可以選擇購買私人市場上的單位，並獲得等同於在租住期間所繳納的一半淨租金的資助，用作繳付部分首期。政府目前已經為計劃在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門等地區預留土地，提供合共約5 000個單位。首個發展項目會在青衣，在2014年提供約1 000個單位。運輸及房屋局正與房協研究計劃的執行細節。

### **成立督導委員會具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜**

8. 政府在過去兩年落實了多項措施，加強一手私人住宅物業銷售的透明度，包括價單、售樓說明書、銷售安排、交易和示範單位等。政府已表明，如現時透過地政總署「預售樓花同意方案」以及香港地產建設商會（商會）指引的規管方式成效不彰，將採取立法途徑。

9. 由於政府未能與商會就規管一手現樓的銷售達成共識，運輸及房屋局會成立督導委員會，具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜，並於一年內提出切實可行的建議。

### **加強審查公共租住房屋租戶的家庭入息及資產申報**

10. 為確保有限的公共房屋資源能合理地分配，並加速公共租住房屋（公屋）單位的流轉，房屋署一直採取一系列措施以審查公屋租戶的家庭入息及資產申報。房屋署會就著租戶每兩年一度的入息及資產申報，每年深入審查約5 000宗隨機抽樣及懷疑個案。深入審查有效地確定公屋租戶是否繼續符合資助房屋的資格，並防止濫用。除繼續按往年平均抽查約5 000宗個案外，房屋署會在未來六個月，即從2010年11月到2011年4月，推行一次過的特別措施，抽查額外5 000宗個案，以加強審查公屋租戶的家庭入息及資產申報。同時，房屋署亦會在短期內成立一支由12人組成的錄取警誡供詞專責小組，統籌處理就涉嫌虛報資料個案錄取警誡供詞的工作，使能適時及有效地加強檢控，以收阻嚇作用。

## 持續推行的措施

### 發展基建 繁榮經濟

#### 盡快推售餘下的剩餘居屋單位

11. 隨着「居者有其屋計劃」（居屋計劃）於 2002 年停止，房屋委員會（房委會）已執行分期出售計劃，自 2007 年起出售 16 700 個剩餘居屋單位予綠表及白表申請者，至今已分五期共售出約 12 700 個單位。2010 年 6 月推出的出售剩餘居屋單位第 6 期，共發售 3 200 多個單位。第 6 期的揀樓工作已於 8 月中展開，並預定於 2010 年 11 月初完成。截至 2010 年 9 月 30 日，約有 79% 的單位經已售出。

### 優質城市 優質生活

採用綠化住區及健康生活的設計方針，以及確保有效和合理地運用房屋資源，以推行可持續發展的公營房屋計劃

12. 房委會在設計和興建新公屋發展項目時，將會繼續實施一系列環保措施及採用最新的設計，例如共用 w 型聚水器系統，孖水缸鹹淡水供應系統，提升升降機的供電系統，以及加強安全屋宇維修設施。在所有正在規劃和設計階段的新公屋發展項目已廣泛地採用「組合式單位設計」。這個「組合式單位設計」是按照「實而不華」的設計原則所建立的。這樣既能提高房屋整體設計和建造質素，以回應社會對環保和生活環境不斷提高的要求，亦能取得大規模生產所達致的經濟效益。

把所有新公共租住屋邨的綠化率提高至不少於 20%；把佔地超過兩公頃的大型公屋計劃的綠化率提高至 30%。另外，在可行的情況下，為層數較少的樓宇設置綠化天台，並在個別試點計劃實行垂直綠化

13. 房委會支持可持續發展委員會提出增加綠化率的建議。所有正在規劃和設計階段的新公屋發展項目都已經採納了 20% 或以上的綠化率。對於佔地超過兩公頃的大型公屋發展項目，房委會亦儘量以綠化率提高至 30% 為目標。

14. 我們以下列方法提高綠化率：

- (一) 在地面及斜坡提供更多種植區；
- (二) 綠化有蓋行人通道、層數較少的樓宇、停車場及/或行車通道的天台或上蓋；
- (三) 在露天停車場，上落客貨處、緊急車輛通道及交通量較低的區域鋪設草地；及
- (四) 在個別試點計劃實行垂直綠化。

15. 我們會繼續推行地面種植作為首要綠化策略，因為此舉可帶來最高綠化效益。我們亦正與規劃署合作制訂一套有關綠化率的指引。

## 關懷社會 投資社會

以平均大約三年的輪候時間為目標，繼續為有住屋需要的低收入家庭提供公屋

16. 政府及房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供資助租住公屋。房委會訂立了以五年為期並逐年推展的公營房屋建設計劃，以切合公屋需求。根據最新由 2010/11 年起計未來五年的公營房屋建設計劃，預測的新建公屋量為 75 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位。連同每年收回的現有公屋單位，我們估計這個建屋量可支持房委會把一般公屋申請者的平均輪候時間維持在大約三年的政策目標<sup>1</sup>。截至 2010 年 8 月底，一般申請者的平均輪候時間為 2 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.1 年。

邀請非政府機構按優化安排伙拍屋邨管理諮詢委員會舉辦活動，促進公共屋邨社區建設和睦鄰關係

17. 自 1995 年起，屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）就日常屋邨管理事宜反映租戶的意見，參與評核清潔和護衛服務承辦商的工作表現，並透過舉辦各種社區活動，加強租戶對社區的歸屬感。有見於非政府機構具有深厚的地區基礎，及他們為公屋租戶提供更切合地區需要和多元化的社會服務的能力，房委會於 2009 年 10 月起讓邨管諮委會伙拍有經驗的非政府機構舉辦活動。在現有安排下，房委會擔當促成者的角色，促進邨管諮委會和非政府機構的伙拍關係。邨管諮委

<sup>1</sup> 不適用於非長者一人公屋申請者。

會負責監察和評核所選非政府機構的表現，作日後參考之用。房委會會進行檢討，根據所得經驗探討改善空間。

### 優化公共房屋安排，以鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者

18. 為配合政府促進家庭和諧共融的政策，房委會分別於 2007 年 5 月及 2008 年 10 月通過了多項優化公屋編配政策，讓長者「居家安老」，並鼓勵家庭成員互相扶持，從而在公屋建立以家庭為核心的支援網絡。各項優化安排的反應理想，受惠家庭數字如下。

| 優化的公屋安排   | 受惠家庭<br>(截至 2010 年 9 月底) |
|-----------|--------------------------|
| 天倫樂優先配屋計劃 | 8 110 <sup>2</sup>       |
| 天倫樂加戶政策   | 5 790                    |
| 天倫樂調遷計劃   | 650                      |
| 天倫樂合戶計劃   | 330                      |
| <b>合共</b> | <b>14 880</b>            |

19. 房委會會繼續監察天倫樂政策的成效，並適時檢討政策路向及行政安排，以符合社會環境及市民訴求的改變。

### 繼續協助房協推展位於北角丹拿道的一項長者住屋計劃

20. 在相關政策局以及政府部門的支持下，房協在丹拿道的長者住屋計劃進展良好。該計劃會為長者提供約 500 個租住單位以及多項支援服務及設施，預計於 2013 年底完成。我們會繼續與相關政策局和部門合作，協助房協落實該計劃。

盡可能在依山而建的公共屋邨安裝連接公眾地方的升降機或自動扶梯，以及在層數較少、沒有升降機設備的公屋加裝升降機，以方便公屋居民上落

21. 房委會正在一些公共屋邨的公眾地方或樓宇加裝升降機或自動扶梯，以方便住在依山而建及沒有升降機設備的公屋居民的日常出入。這兩項工程涉及費用約 5 億 9 千 6 百萬元。

<sup>2</sup> 當中有 5 730 戶已獲編配公屋單位。

## (一) 改善依山而建的公共屋邨內公眾地方的連接

22. 房委會根據屋邨的地勢環境、邨內的長者及行動不便的租戶人口、工程的可行性、以及居民的意見，為現有依山而建的屋邨加建升降機及自動扶梯。在葵涌邨、葵盛東邨和西環邨加建的升降機已投入服務。在葵涌邨(另一工程)及石籬(二)邨的加建升降機工程正在進行中。房屋署亦正為慈樂邨、順天邨、平田邨、愛民邨、耀東邨、華富(一)邨、華富(二)邨、天華邨、葵盛西邨、荔景邨、梨木樹(二)邨、長青邨、石籬(二)邨(另一工程)、長康邨、長亨邨及麗瑤邨的升降機或自動扶梯項目展開設計工作。

## (二) 改善居民出入所住樓層的升降機設備

23. 房委會會在技術性可行的情況下，為層數較少但沒有裝設升降機的大廈進行加建升降機工程。房屋署已完成在大興邨及漁灣邨加建升降機的工程。梨木樹邨第四座、彩虹邨及水邊圍邨的工程則正在進行中。房屋署正為坪石邨、順安邨、和樂邨、白田邨、福來邨、梨木樹二邨第一座、瀝源邨及葵盛西邨中現時沒有升降機的公屋樓層，進行加建升降機工程的設計工作。

**運輸及房屋局**  
**2010年10月**