

二零一二年四月十八日立法會會議  
「完善本港住屋政策」議案  
進度報告

## 目的

在二零一二年四月十八日的立法會會議席上，由黃國健議員動議並經黃成智議員、劉健儀議員及何鍾泰議員修正的「完善本港住屋政策」議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。本文件旨在匯報政府當局就議案的立場及所採取的跟進工作。

## 公屋供應和平均輪候時間

政府透過香港房屋委員會（房委會）為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，並以維持一般輪候冊申請者（不包括「配額及計分制」下的非長者一人申請者）的平均輪候時間在三年左右為目標。根據房委會最新的公營房屋建設計劃，由二零一一至一二年度起的五年期內，共會興建約 75 000 個公屋單位，即平均每年約 15 000 個。但每年平均約 15 000 個單位並不是一個硬指標。當局正就輪候冊的最新情況，檢視公屋整體供應及需求情況，以訂定所需新建單位數量，以繼續維持我們公屋平均輪候時間的目標。

### 「配額及計分制」

正如上文所述，政府透過房委會為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋。由於公屋資源有限，房委會必須充分顧及和平衡各類輪候冊申請者的需要。故此，在現行制度下，非長者一人申請者須透過「配額及計分制」申請公屋，以理順編配公屋予各類型申請者的優先次序。當局明白社會上有不少意見關注到非長者一人申請者的住屋需要。就如何能有效地協助這類別的申請者解決他們的住屋需要，當局會小心研究不同的意見。

### 「乙類租住房屋」

正如上文所述，政府透過房委會為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋。不過，在現時的土地資源下，要達到一般輪候冊申請者的平均輪候時間在三年左右的目標仍然是一個挑戰。如要興建類似香港房屋協會早年興建的「乙類租住房屋」，更加可能會在房屋發展的用地上出現「爭地」的情況，特別是公屋發展的用地。故此，當局在考慮建議所帶來的影響時需要相當小心，以避免影響我們公屋平均輪候時間的目標。

## 促進家庭和諧的公屋政策

為鼓勵年青一代照顧及與年長父母同住，房委會已推出多項公屋申請優先計劃及房屋安排，包括「天倫樂優先配屋計劃」、「天倫樂調遷計劃」、「天倫樂加戶計劃」以及「天倫樂合戶計劃」等。這些措施自實施以來都廣受好評。截至二零一二年五月底，累積已有約 21 410 戶受惠。房委會會繼續執行有關措施，並累積經驗，以適時檢視措施的運作及成效。

## 公屋選區劃分

現時房委會容許輪候冊申請人在申請公屋時，在四個公屋選區中選擇其中一區<sup>註</sup>，但不能指定地點或屋邨的做法，最主要目的是為了合理及有效地分配有限的公屋資源，以平衡各區的公屋需求，避免個別公屋選區出現供求嚴重失衡的情況。由於公屋資源有限，如果將輪候冊的選區區域再細分的話，會導致個別區域出現公屋單位供求失衡的情況，令輪候時間不必要地延長，這對解決輪候冊申請人士的住屋需要並無幫助。

如果個別申請人有特殊的編配需要，並獲得有關政府部門或機構，譬如社會福利署或醫院管理局的推薦，根據現行安排，房屋署會因應個別情況，並在資源許可的情況下，盡量作出適當的安排。

## 「劏房」的樓宇安全

發展局表示，針對分間樓宇單位（俗稱「劏房」）內可能出現的樓宇安全問題，屋宇署正採取一系列措施，以多管齊下的方式去處理，以保障公眾及住客的安全。其中，屋宇署自二零一一年四月起已展開一項大規模行動，目標是每年巡查 150 幢樓宇內的分間樓宇單位，並對所涉及的建築工程的違規之處採取執法行動。而由今年四月起，屋宇署更已經加強該項大規模行動，將有關目標樓宇數目提高至每年 200 幢。考慮到排檔可對鄰近建築物構成潛在風險，屋宇署亦會在今年抽調人手進行一項一次性特別行動，巡查位處排檔毗鄰的舊式樓宇內的分間樓宇單位。連同屋宇署打算在今年巡查 30 幢工業樓宇內的住用分間樓宇單位的計劃，預期今年大規模行動的目標樓宇數目將增至約 370 幢樓宇。

<sup>註</sup> 於二零零九年九月三十日以後登記的輪候冊申請人只可選擇非市區單位，參加「高齡單身人士」、「共享頤年」或「天倫樂」優先配屋計劃並選擇所有家庭成員居於同一單位的申請人，則可選擇任何地區。

為了配合屋宇署的執法行動，發展局已在二零一一年向立法會提交《建築物法例（修訂）條例草案》。有關法案委員會的審議經已完成，該條例草案將會提交立法會恢復二讀。條例草案中有關屋宇署可向法庭申請手令入屋的建議，將有助屋宇署對欠妥的分間樓宇單位工程進行執法。此外，發展局已經於二零一二年五月向立法會呈交《2012年建築物（小型工程）（修訂）規例》，建議將分間樓宇單位一般會涉及的工程項目納入小型工程監管制度的規管，令業主日後在進行這些工程時，須要聘請合資格的專業人士進行及監督工程，從而提高工程的質量及安全性。該修訂規例的審議程序已經於二零一二年六月六日完成，而新規定會於十月三日實施。在實施這項新規定後，屋宇署亦可根據在小型工程監管制度下收到的文件，設立一個有關分間樓宇單位工程的數量和位置的資料庫，令屋宇署能有效監察這些工程並採取適當的執法行動。

## 新居屋計劃

房委會正積極進行新居屋計劃的籌備工作，並採取特別的措施去加快完成首批新居屋項目的前期規劃、勘探、設計以及諮詢相關區議會的工作。而房委會轄下有關小組亦已就單位的定價及補價計算安排，以及其他具體執行細節展開討論。房委會會根據新居屋的時間表繼續就執行細節進行詳細討論。

根據現階段已經物色到的土地，規劃目標為由二零一六至二零一七年起四年總共提供約 17 000 個有關單位。

## 容許白表人士在居屋二手市場購買未補價居屋

成立居屋第二市場的目的，是為現有公屋居民及綠表人士提供一個自置居所的途徑，同時可騰出更多公屋單位，以供編配予其他有需要的人士及家庭。就容許白表申請人購買未補地價的二手居屋，當局需留意多方面的因素，包括供求配合，以及第二市場政策目標等。

## 私人住宅物業市場

政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，並對資產市場泡沫風險時刻保持警惕。為了確保樓市健康平穩發展，政府自二零一零年起循四個方向推出一系列措施，即透過增加土地供應、遏抑物業投機活動、防止按揭信貸過度增長和提高物業市場透明度。政府會繼續時刻保持警惕，密切留意市況。如有需要，政府會毫不猶豫推出進一步的措施，確保樓市健康平穩發展。

## 私人房屋土地供應

在土地供應方面，行政長官在二零一零年發表的《施政報告》中提出要在未來十年平均每年提供可興建約 20 000 個私人住宅單位的土地，務求政府在一段時間內累積一定土地儲備，穩定住宅土地供應。

在二零一一至一二年度，透過政府出售的住宅用地、鐵路物業發展項目、市區重建局（市建局）的重建項目、須修訂土地契約或換地的項目，以及無須修訂土地契約或換地的私人重建項目，總共可提供約 19 500 個私人住宅單位，非常接近我們平均每年提供可興建 20 000 個單位的土地的工作指標。在二零一二至一三年度，我們預計上述來源的土地共可提供約 30 000 個私人住宅單位。在二零一二至一三年度第一季度（即二零一二年四月至六月），政府將會／已出售的四幅住宅用地，共可提供約 1 400 個單位，當中三幅用地施加限量限制。此外，發展商成功勾出的另外兩幅住宅用地已經售出。在二零一二至一三年度第二季度（即二零一二年七月至九月），政府將售六幅住宅用地，共可提供約 1 800 個單位，當中三幅用地施加限量限制。此外，兩個西鐵物業發展項目亦將於同一季度招標，共可提供約 3 200 個單位。政府會繼續努力建立土地儲備，以及多管齊下開拓土地資源，確保住宅物業市場健康平穩發展。

## 租金稅務優惠及居所貸款利息扣稅享用期

為減輕薪俸稅納稅人在經濟放緩下的稅務負擔，政府在二零一二至一三財政年度政府財政預算案（預算案）提出一系列的稅務措施，包括全面增加薪俸稅的各項個人免稅額，這項措施令所有須繳納薪俸稅及個人入息課稅的納稅人，約共 150 萬人都可以受惠。事實上，上述預算案的建議已顧及納稅人的基本所需，例如住屋開支，以及各種因家庭責任而增加的財政負擔。當局認為若按各種個人性質開支而設定扣減項目，反而會令稅制缺乏彈性，個別納稅人可能會因沒有該等特定開支而未能受惠於那些扣減項目。

預算案亦已建議把居所貸款利息的扣除年期，由目前的十個課稅年度延長至十五個課稅年度，最高扣減額維持每年十萬元。當局已於二零一二年五月九日把有關的條例草案提交予立法會審議。

## 市建局工廈重建先導計劃

政府於預算案公布，建議邀請市建局以先導計劃形式，推行工廈重建項目，以釋放更多可供包括房屋發展的土地。一個由市建

局行政總監率領的專責小組，已就先導計劃的實施細節，包括收購建議，選擇項目的準則，和一些可考慮的項目作出建議。有關建議，最近已經市建局董事會考慮並獲批核。市建局會在未來一兩年開展一至兩個工廈重建項目。

運輸及房屋局

發展局

財經事務及庫務局

二零一二年六月

2012年4月18日的立法會會議

黃國健議員就  
「完善本港住屋政策」  
動議的議案

經黃成智議員、劉健儀議員及何鍾泰議員修正的議案

為回應市民的置業安居訴求，政府去年已在民意強烈要求下復建居屋及增加土地供應，但本港住宅單位的供應及價格至今仍持續波動，市民對住屋問題依然最為關注，基層市民在居住上仍面對種種困難；就此，本會促請政府確保樓市健康平穩發展，並制訂長遠房屋政策，回應各個階層的住屋需求，完善本港的住屋階梯及流動；有關措施應包括：

- (一) 增加現時公屋單位的興建量至每年3萬個或以上，務求令現時公屋輪候冊逾16萬的輪候人士可加快至2年獲編配單位，以滿足基層市民入住公屋的需求，包括增加興建4至6人單位，以縮短該等家庭申請者的輪候時間，與其他細家庭申請者相若，讓他們可於合理時間內獲編配單位；
- (二) 全面檢討非長者一人申請者的配額及計分制度，研究以更有效措施協助有實際住屋需要的單身人士，例如增加配額加快編配單位，以及讓中年的一人申請者不受計分制所限，跟一般家庭申請者一起輪候公屋；
- (三) 研究推出夾心公屋予入息輕微超出公屋申請資格但沒有能力進入私人住宅物業市場的家庭和人士申請，讓他們有條件及有時限租住，減輕該些人士的租金壓力；另研究重推香港房屋協會的乙類公屋，以解決他們的住屋需要；
- (四) 檢討公屋編配及申請資格，方便及鼓勵年輕家庭成員與長者家人同住及提供照顧，以及容許申請者選擇編配公屋的地域，例如港島、九龍、新界東、新界西或離島，既可滿足申請者的需要，又能加快配屋；
- (五) 在全港進行分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)的大規模巡查，取締有違《建築物條例》的單位，保障住客安全，同時研究盡快就‘劏房’作法律規管，以及為居於‘劏房’、板間房及籠屋的居民作普查及研究，以便制訂協助該些人士的住屋措

施，包括協助他們盡快申請公屋，以及向受清拆影響的居民提供合理安置；

- (六) 檢討各項涉及居屋購買、流轉的資格及條件，包括未來新居屋的綠、白表比例，新舊居屋的補地價及轉售安排，以及讓合資格家庭免補地價購買居屋二手市場單位等，以便居屋流轉加快，方便市民循此途徑置業；
- (七) 為夾心階層住屋及居屋項目的供應量、覓地以至財務負擔制訂長遠及可持續發展策略，避免有關項目最終因政策轉變或財務因素等而被終止；
- (八) 在公屋及資助房屋供應不足時，向有需要的輪候公屋人士或合資格申請資助房屋的夾心階層提供租金援助及稅務優惠，減輕他們在高租金下的住屋負擔；
- (九) 密切留意經濟環境和外圍因素對私人住宅物業市場及市民供樓負擔的影響，適時調整相關的政策，避免私人住宅物業市場出現急劇波動；及
- (十) 制訂五年滾動期的公私營房屋土地儲備表，以適時供應公私營房屋土地，配合社會需要；
- (十一) 為未能置業而需租樓居住的邊緣中產人士，提供租金免稅額，以減輕其租樓負擔；
- (十二) 由於樓價高昂令市民借貸款額增加，供樓負擔亦越見沉重，政府應考慮進一步延長目前的居所貸款利息扣稅享用期；及
- (十三) 加快市區重建工作，並協助殘舊和空置率較高的工廈補地價後更改土地用途，重建為實而不華的中小型住宅，包括首置港人限呎盤；及
- (十四) 盡快公布可應付本港住房需要的土地供應政策。