

二零一一至一二年施政綱領
有關房屋事務的措施

引言

行政長官在二零一一年十月十二日發表其 2011/12 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度推行的新措施和持續推行的措施，作出詳細介紹。

新措施

2. 行政長官在施政報告中詳細交代了當局重新定位的房屋政策，當中重申政府為無法負擔租住私人單位的低收入家庭及人士提供公共房屋(公屋)的長期承諾，平均每年興建約 15 000 個公屋單位，以維持一般輪候冊申請者平均輪候時間約三年的目標，並強調這是政府重要政策，令社會和諧穩定，政策絕對不會改變，若將來需求有變化，會就建屋量作適當調整，以保持此目標。

3. 為回應中低收入家庭的置業訴求，政府提出兩項緩衝措施，包括復建居屋的新政策，以及優化「置安心資助房屋計劃」（「置安心」），讓有意申請者根據自己的需要和負擔能力作選擇。而為紓緩基層市民的壓力，政府會為公屋租戶代繳兩個月租金。我們亦會檢討現有舊公共租住屋邨的重建潛力，以善用資源。

復建居屋新政策

4. 政府清楚知道普羅大眾對樓價不斷上升以及「上車」困難的憂慮，特別是家庭收入在公屋之上，但卻未能負擔所謂「上車盤」的家庭。這些家庭在目前的樓市情況下，由於他們可以負擔首期及按揭供款有限，所以購買力亦很有限，而市場上符合其購買力的私人住宅物業的供應卻越來越少。

資助對象

5. 為了回應中低收入家庭在目前市場環境下的置業訴求，政府提出復建居屋的新政策。新居屋計劃的對象是每月收入低於三萬元，主要是屬首次置業人士的家庭。

規劃目標及推行機構

6. 政府會撥地推行有關計劃，提供實用面積約四百至五百平方呎的單位。根據現階段已經物色到的土地，規劃目標為由二零一六至一七年起四年總共提供超過一萬七千個有關單位，每年約為二千五百至六千五百個單位，而首個年度可先提供二千五百個單位。將來土地供應增加，規劃目標將為每年平均五千個單位。為了保持靈活性，每年實際上新建和推出的單位數目，要視乎當時市場的需求情況而定。

7. 房屋委員會（房委會）會負責提供新居屋計劃下的單位，預期首批單位可於二零一四或一五年預售。為了達到這個目標，房屋署已開始在沙田、荃灣及元朗的選址進行初步規劃及勘探，並會短期內在其他選址開展上述工作。

訂價政策

8. 新居屋計劃的定價會與目標家庭的供樓能力掛鉤。例如就一個月入二至三萬元的家庭，實用面積四百至五百平方呎單位的售價將訂在有關家庭可負擔的水平，初步估算為一百五十萬至二百萬元左右。

轉售限制

9. 一如以往的資助出售房屋，新居屋計劃下的單位設有轉售限制。現時構思是，業主在購入單位後的五年內出售該單位，只能售予綠表人士或房委會。業主在購入單位五年後出售單位，在向房委會繳付補價後，便可自由出售，以方便業主在私人市場轉換單位，以及在物業市場向上流動。

10. 而在計算補價方面，現時的構思是將單位購入時的資助額視為對業主的貸款，不會跟隨物業市場往後升值而調整，業主把單位在公開市場出售前須償還有關貸款。房委會在構思細節時，會顧及對現有居屋業主的公平性，以及有關安排始終涉及公帑的資助，也會考慮整體社會的接受程度。

執行細節

11. 新居屋計劃的執行細節，會由房委會進一步釐定，包括綠表人士及非綠表人士的配額比例、非綠表人士的入息及資產上限

的準則，單位以可負擔售價為本的基準，以及單位日後的補價安排等。

「可進可退」的緩衝機制

12. 新居屋計劃已加入「可進可退」的緩衝機制。計劃的目的，是當私人住宅物業市場因為供求問題，以及內外的宏觀經濟因素，包括利率環境以及其他地區的量化寬鬆措施，令本地樓市出現失衡時，提供緩衝。

13. 當私人住宅物業市場未能提供合理價格以及數量的中小型單位時，政府會透過房委會每年平均最多五千個新居屋單位，協助符合資格的家庭「上車」。當私人住宅物業市場再次能夠提供合理價格以及數量的中小型單位時，當局會調節該年興建以及推出這類資助單位的數目，甚至停止興建以及出售有關單位。

優化置安心計劃

14. 除了復建居屋的新政策，政府會繼續與香港房屋協會（房協）合作，推行「置安心」，為收入相對較多，即月入約四萬元以下的家庭提供實而不華的中小型單位，讓他們可以先租住「置安心」單位，同時為日後置業作好準備。

提供「可租可買」的選擇

15. 基於有意見認為本港樓市瞬息萬變，假如「置安心」的單位以出售時的市值計算，「先租後買」的家庭可能會在樓市攀升時大失預算，當局會優化「置安心」計劃，除了提供「先租後買」的模式外，亦會提供「可租可買」的選擇，讓參加者一開始便以市價直接購買「置安心」單位。

「封頂價」

16. 「置安心」單位在首次開賣時的市價，亦是該單位「封頂價」。選擇「先租後買」的參加者在終止租約後的兩年內購買「置安心」單位，凡市價高於「封頂價」時，可獲保證以當初訂定的「封頂價」購買，不會因為樓價急升而打亂置業計劃，亦能為儲蓄計劃定下較明確的目標；至於在市價低於「封頂價」時，他們則可按當時的市價購入有關單位。運輸及房屋局會與房協商討具體執行細節。

基本不變的元素

17. 「置安心」單位的租住期最長五年，其間不會調整租金，讓租客在有預算的情況下，努力儲蓄。另外，計劃會提供租客在租住期間所繳納的一半淨租金的金額，作為租客日後置業時的資助，以協助他們繳付部分首期。

18. 政府目前已經為「置安心」預留了多幅土地，提供合共約五千個單位。首個位於青衣的發展項目將會提供約一千個實而不華的中小型單位。有關單位可於明年接受預租申請，並在二零一四年落成。

為公屋租戶代繳兩個月租金

19. 來年全球經濟環境並不樂觀，通脹及衰退危機可能會先後出現。為應對這情況，政府會推出短期措施，紓緩基層市民的壓力，其中包括為全港約七十萬個公屋租戶代繳兩個月租金，涉及開支約十九億元。

在不影響環境質素的情況下，適當地增加公共屋邨的密度和地積比率，檢討現有舊公共租住屋邨的重建潛力，以善用資源

20. 房委會在發展新的公屋項目時，會本著「地盡其用」的宗旨，以最具效益和可持續發展的原則下興建公屋，並會力求充份發揮地盤的發展潛力。我們會開發新土地，以及探討在不影響環境質素的情況下，適當地增加公共屋邨的密度和地積比率。

21. 房委會除了會繼續致力與各相關政府部門緊密合作，在全港不同地區物色合適的新房屋用地外，亦正在檢討那些仍未盡用地積比率的現有舊公屋屋邨的重建潛力，務求更好地利用珍貴的土地資源及增加公屋建屋量。

22. 在現行的公屋可持續發展策略，舊公屋大廈如通過「全面結構勘察計劃」的詳細勘察並證實結構安全，房委會會保留該等大廈最少 15 年，並進行適當的維修；若勘察結果顯示大廈的結構並不安全及維修不符合經濟原則，房委會才會考慮進行清拆。為了善用我們的土地資源及增加公屋建屋量，我們認為需要更有效地利用現有舊公屋屋邨的發展潛力。未來，房委會會在考慮清拆及重建的事宜上，把重建潛力納為新增的考慮因素。

持續推行的措施

23. 除了上述的新措施，政府會繼續進行以下的工作。

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

24. 為公屋居民締造綠色及健康的生活環境，房委會在設計和興建新公屋發展項目時，會繼續完善環保措施並加入最新的設計，例如中央式垃圾壓縮系統，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，以及環保採購和建築守則。在所有新建的公屋大廈中，房委會已全面應用微氣候研究來為其發展藍圖定出最佳的佈局，並為大型公屋發展項目進行空氣流通評估，以收地盡其利之效，讓公屋居民能享受到天然通風及採光，同時亦可達到節能減排的效果。

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

25. 除了上述的綠色措施，房委會自二零一零年起已在所有規劃和設計階段的公屋發展項目採納 20% 或以上的綠化率，並盡量將佔地超過兩公頃的大型公屋發展項目的綠化率提高至 30%。此外，房屋署與規劃署亦已制訂了一套有關綠化率的指引，並透過以下方法盡量提高綠化率：

- 在地面及斜坡提供更多種植區；
- 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；
- 在露天停車場，緊急車輛通道及交通量較低的區域鋪設草地；以及
- 在個別試點計劃實行垂直綠化。

跟進「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」的建議，包括以白紙條例草案形式進行公眾諮詢，以及向立法會提交條例草案

26. 為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，行政長官在二零一零年的施政報告中表示，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。立法規管一手住宅物業銷售督導委員會（下稱「督導委員會」）於二零一零年十月成立，並已於二零一一年十月完成工作及向運輸及房屋局局長提交了報告。

27. 督導委員會建議透過立法形式全面規管一手住宅物業的銷售，包括「舊契」項目、地政總署「預售樓花同意方案」（下稱「同意方案」）項目，以及「同意方案」以外的項目。督導委員會就售樓說明書、價單、示範單位、交易資料、廣告、售樓安排、禁止失實陳述及發放虛假及誤導資料、罰則、執法機制，以及豁免安排，提出了詳細建議。運輸及房屋局現正研究有關建議。運輸及房屋局會於二零一一年十一月以白紙條例草案形式進行公眾諮詢，以加快有關立法工作的進度。運輸及房屋局會盡力在明年完成立法。

關懷社會 投資社會

以維持公屋一般輪候冊申請人平均輪候約三年為目標，繼續為有住屋需要的低收入家庭提供公共租住房屋

28. 政府及房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。房委會設有以五年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，以切合社會對公屋的需求。根據最新的公營房屋建設計劃，在2011/12至2015/16年度的五年期內，新建公屋量預測為約75 000個單位，即平均每年約15 000個單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋量可支持政府把一般公屋輪候冊申請人的平均輪候時間維持在大約三年的政策目標¹。截至二零一一年六月底，一般輪候冊申請人的平均輪候時間為2.2年，長者一人申請者的平均輪候時間為1.1年。

¹ 不適用於非長者一人公屋申請者。

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

29. 自一九九五年起，屋邨管理諮詢委員會（下稱「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，以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，房委會於二零零九年十月起讓邨管諮委會利用該會的撥款邀請非政府機構舉辦夥拍活動。邨管諮委會負責揀選合適的非政府機構，以及監察和評核它們的表現。截至二零一一年八月底，邨管諮委會已舉辦了約 550 項夥拍活動，以加強公共屋邨居民間的守望相助精神和支援網絡。

優化公共房屋安排，以鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者

30. 為配合政府促進家庭和諧共融的政策，房委會分別於二零零七年五月及二零零八年十月分別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，受惠家庭數目如下。

優化公屋安排	受惠家庭 (截至二零一一年八月底)
天倫樂優先配屋計劃	10 000 ²
天倫樂加戶政策	7 480
天倫樂調遷計劃	860
天倫樂合戶計劃	410
合共	18 750

31. 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，以切合整體社會環境及市民的需要。

² 當中有 7 300 輪候冊家庭戶已獲編配公屋單位。

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大廈加裝升降機，以方便公屋居民上落

32. 房委會正在 29 個公共屋邨的公眾地方或樓宇加裝升降機和自動扶梯，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。有關工程共涉及費用約六億七千萬元。全部項目可望在二零一二年底完成，當中 20 個公共屋邨的工程項目將於二零一二年六月底前竣工。

(一) 改善依山而建的公共屋邨內公眾地方的連接

33. 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。其餘在葵涌邨及石籬（二）邨、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、長康邨、長亨邨及麗瑤邨的加建升降機工程亦正在進行中。

(二) 改善居民出入所住樓層的升降機設備

34. 在技術性可行的情況下，房委會會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。截至二零一一年八月底，房委會已在大興邨、漁灣邨、梨木樹（二）邨第四座、彩虹邨及水邊圍邨加建升降機。至於坪石邨、順安邨、和樂邨、白田邨、福來邨、梨木樹（二）邨第一座、瀝源邨及葵盛西邨加建升降機塔的工程則正在進行中。

運輸及房屋局

二零一一年十月