

立法會房屋事務委員會
二零零七至零八年施政綱領
有關房屋事務的措施

引言

剛公布的二零零七至零八年施政綱領臚列了行政長官來年將推行的新措施和持續推行的措施。本文件旨在就施政綱領中有關房屋事務的措施，作出詳細的介紹。

新措施

關懷社會、投資社會

優化公共房屋安排，以鼓勵家庭成員互相扶持及關懷長者

2. 為支持政府促進家庭和諧共融的政策，並鼓勵家庭成員互相扶持、關懷長者，從而在公共屋邨建立以家庭為核心的支援網絡，房屋委員會（房委會）已於二零零七年十月起全面實施五項優化的公屋安排，即「家有長者優先配屋計劃」、「天倫樂優先配屋計劃」、「天倫樂加戶政策」、「天倫樂調遷計劃」及「天倫樂合戶計劃」。優化安排的內容詳見附件。房委會會確保各項優化措施與現行的公屋管理和分配政策一致，使公屋資源繼續得以合理地分配，相信不會導致濫用或插隊。

持續推行的措施

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

3. 我們明白到社會對環保和生活環境的要求不斷提高，因此房委會致力推動「可持續發展建築策略」，為公屋居民提供一個綠化、健康的優質生活環境。房委會在設計和興建新屋邨時，會繼續以下措施：

- 採用「微氣候研究」，以電腦模擬技術蒐集風速、氣流、日照等科學數據，因應地盤的特色為屋邨定出最佳佈局、位置和坐向，讓租戶能盡量享受天然環境；
- 試驗在建築物的天台及外牆種植植物，增加綠化空間；
- 使用可再生能源，例如在公園安裝採用太陽能發電的燈杆，或在有蓋行人通道及大廈屋頂安裝太陽能發電系統，替部分公用設施供電，減少二氧化碳的排放；
- 採用「中央式垃圾壓縮系統」，將垃圾體積壓小，方便存放及運送，並提高衛生水平；
- 使用新研發的「共用 W 型聚水器系統」，確保聚水器能長期儲水，防止其他樓層的穢氣、細菌及病毒經水渠系統散播；
- 落實環保採購政策，指定採用再生、可循環再用或環保的建築材料。

4. 另一方面，為使公營房屋計劃得以持續發展，房委會會繼續致力確保公屋資源用得其所。房委會會繼續積極減低公屋空置率，包括改建出租率偏低的長者住屋為一般公屋單位出租、推行特快公屋編配計劃以租出較不受歡迎的單位、向願意租用一些長期空置單位的申請人提供較長的半租期等。

5. 此外，根據房委會的「公屋住戶資助政策」，住滿十年或以上的租戶，須每兩年申報他們的入息一次，而「維護公屋資源的合理分配政策」則要求經濟條件較佳的住戶根據個別情況而繳交較高的租金或交還單位。

6. 房委會亦會加強打擊濫用公屋個案，透過日常租務管理及定期家訪，及早偵察濫用公屋資源的個案，亦會透過宣傳提高公眾善用公屋資源的意識。

關懷社會、投資社會

以平均大約三年的輪候時間為目標，繼續為有需要的家庭提供公共租住房屋

7. 政府資助房屋政策的重點，是要幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，為他們提供租住公屋。我們會致力將平均輪候公屋時間維持在大約三年。現時一般家庭的平均輪候公屋時間為 1.8 年¹，長者則為 1.3 年。在未來五年，房委會將每年興建約一萬五千多個新公屋單位，加上估計每年可收回約一萬六千個單位作重新編配，我們估計將有足夠的公屋供應維持平均輪候公屋時間在大約三年。政府亦會繼續提供足夠的土地，讓房委會持續推行公屋計劃。

為以收入為基礎的新租金調整機制下的進行第一次公共租住房屋租金檢討做好準備，包括蒐集及編制公屋居民的收入數據

8. 政府在今年一月向立法會提交了《2007 年房屋(修訂)條例草案》，提出以居民收入為基礎的新公屋租金調整機制，取代《房屋條例》(第 283 章)中租金與入息比例中位數 10% 的法定上限。立法會在今年六月通過了《2007 年房屋(修訂)條例》。修訂條例將於二零零八年一月一日起實施。

9. 在新租金調整機制下，公屋租金將每兩年檢討一次，而第一次的公屋租金檢討將於二零一零年進行。公屋租金將根據反映租戶收入變化的收入指數的變動，向上或向下調整。在租金調減的情況下，租金將根據收入指數的跌幅向下調整。如租金需向上調整，租金上升的幅度將以收入指數的增幅或 10%，兩者較小的幅度為準。有關的收入指數將由政府統計處編製。房委會正按月隨機抽樣選出 2 000 戶公屋家庭，收集住戶的收入資料，以提供作收入指數編製之用。房委會亦已在今年八月將公屋租金調減了 11.6%，以提供一個公平的起步點，使新租金調整機制可以有效地運作。新的租金調整機制提供了一個更具彈性及更能反映租戶負擔能力的框架，使租金調整，亦有助公屋計劃的長遠持續發展。

¹ 不包括以非長者單身人士身份申請的輪候時間。

十大建設、繁榮經濟

順利及有秩序地處理剩餘居屋單位

10. 房委會已在二零零六年四月制定及公布詳細的「剩餘居屋單位暫定的出售時間表」，把其持有的約 16 600 個未售出及回購的「居者有其屋計劃」（居屋）單位有秩序地分批出售。房委會會在二零零七年至二零零九年間，每年分兩期，每期發售約二至三千個單位予綠表及白表申請者。

11. 房委會已在二零零七年五月順利完成第一期的銷售工作及售出合共 3 052 個單位（即黃大仙嘉峰臺第一期的 1 200 個單位、沙田愉翠苑的 1 489 個單位和天水圍天富苑的 363 個單位），並於二零零七年八月推售第二期合共 3 255 個單位（即黃大仙嘉峰臺第二期的 810 個單位、沙田嘉徑苑的 275 個單位和 2 170 個分布於不同屋苑的單位）。符合資格的申請人已於二零零七年九月底開始選樓，預計第二期的銷售工作可於二零零七年年底完成。房委會會繼續留意市場情況，如出現任何重大的轉變，會適時及適當地調整出售時間表。

運輸及房屋局

二零零七年十月

二零零七年十月實施的
五項優化公共房屋安排

1. 「家有長者優先配屋計劃」：縮短申請人的最低輪候時間，由兩年減至 18 個月。
2. 「天倫樂優先配屋計劃」：申請家庭可獲配同一屋邨的兩個單位。申請的最低輪候時間由兩年減至 18 個月。申請人可選擇的地區範圍，由過去只限於新界區，擴大至市區以外的任何地區。
3. 「天倫樂加戶政策」：優化政策容許長者租戶的一名成年子女，連同其家庭成員，加入戶籍，無需再作有條件暫居。
4. 「天倫樂調遷計劃」：過去只容許年長父母或年青家庭申請調遷至新界區內鄰近對方的公屋單位。在優化安排下，過去的區域限制已被取消。可供選擇的地區按區議會分區劃分。房委會將為計劃預留多達一千個單位，大部份為市區的單位。
5. 「天倫樂合戶計劃」：居於公屋的年青家庭與年長父母／親屬申請合戶，再無區域上的限制，可選擇遷往任何地區，及在資源許可下獲配新單位。