

立法會房屋事務委員會

二零一五年施政報告及施政綱領 有關房屋事務的措施

引言

行政長官 2015 年 1 月 14 日發表其 2015 年《施政報告》。本文件旨在詳細介紹《施政報告》和《施政綱領》中有關房屋事務在本年度推行的新措施和持續推行的措施。

新措施

長遠房屋策略

2. 政府在 2014 年 12 月 16 日公布了長遠房屋策略（長策），這是政府自從 1998 年以來首份在房屋方面的長遠策略性文件。政府亦同時公布長策截至 2014 年 12 月的最新推行進度，闡述策略下各主要範疇的最新推行情況。

3. 政府採納長遠房屋策略督導委員會的建議，以供應為主導，以期逐步扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面。汲取過往經驗教訓，新長策力求保持靈活變通，每年更新長遠房屋需求推算，按此訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以及時反映實際情況的轉變。

4. 新長策分三大主線：（一）增建公共租住房屋（公屋），善用現有公屋資源，回應基層市民的住屋需要；（二）加建資助出售單位，促進現有單位流轉，豐富資助自置居所的形式，善用私營機構力量以輔助增加供應，讓更多中低收入家庭實現自置居所的願望；（三）透過持續土地供應及實施需求管理措施以穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上促進良好做法。

5. 政府按最新的房屋需求推算，以 480 000 個單位作為 2015/16 至 2024/25 年度十年期的總房屋供應目標，當中公私營房屋供應比例為 60:40。按此，公營房屋供應目標為 290 000 個單位，當中包括 200 000 個出租公屋單位及 90 000 個資助出售單位；而私營房屋供應目標為 190 000 個單位。將來政府會在每年年度終結前發表長策推展的最新報告。

資助自置居所

6. 資助自置居所是房屋階梯的重要一環，既是中低收入家庭自置居所的第一步，也能提供機會讓經濟條件已獲改善的公屋租戶自置居所，從而騰出其公屋予正在輪候公屋的人士。

7. 政府多管齊下，增加資助出售單位供應，為中低收入家庭提供更多選擇和置業機會。香港房屋委員會（房委會）將於 2015/16 年度及 2016/17 年度分別預售約 2 700 個及約 2 000 個居者有其屋計劃（居屋）單位。香港房屋協會（房協）亦會於 2016/17 年度預售共約 1 600 個資助出售單位；當中約 1 000 個來自政府於 2013 年邀請房協於沙田興建的單位，其餘約 600 個單位則來自政府新近選定交予房協發展的兩幅分別位於將軍澳和屯門的土地。

8. 政府會在鞏固房屋階梯和促進社會流動的大前提下研究如何進一步豐富資助自置居所的形式。行政長官在 2015 年《施政報告》中建議房委會在其興建的公屋中，選擇合適的項目，以先導計劃形式，出售給綠表人士（即主要是現行公屋租戶及已通過詳細審核並即將獲配公屋的人士），訂價比傳統居屋較低廉，以進一步完善房屋階梯。這計劃除可協助綠表人士自置居所外，也可藉此騰出公屋單位給正在輪候公屋的家庭。房委會在擬定計劃詳情後會適時公佈。

9. 除房委會和房協外，政府會積極探討透過其他公共或非牟利機構，例如市區重建局、香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）等，增加資助出售單位供應。就平民屋宇公司有意重建其大坑西邨，平民屋宇公司現時尚在考慮各可行方案。目標是一方面讓該公司能繼續照顧大坑西邨現時居民的住屋需要，另一方面藉重建增加單位數量，提供資助單位予中低收入人士。

10. 政府亦會參考過往私人機構參建居屋計劃和混合發展試驗計劃的經驗，積極探討如何進一步借助私營機構的力量，輔助政府加大加快資助出售單位的供應。我們會在擬定具體方案後，諮詢房委會及其他相關持份者。

持續推行的措施

11. 除了上述的新措施，政府會持續推行以下措施。

為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般申請者（即家庭及長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標

12. 政府和房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供出租公屋，並以維持一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。公屋申請人數不斷增加，而覓地建屋需時，難免對平均輪候時間¹形成壓力。房委會將繼續密切留意公屋申請數目，並與政府相關部門緊密合作，物色更多土地發展公屋。此外，房委會亦會持續推行措施，確保合理運用公屋資源。

¹ 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

推展公營房屋建屋計劃

13. 根據房委會最新公佈的公營房屋建設計劃，2014/15 至 2018/19 年度的公營房屋總產量預算約為 87 700 個單位，當中包括約 77 100 個公屋單位和約 10 600 個居屋單位。首批 2 160 個新建居屋單位預計於 2016/17 年度落成，並已於 2014 年年底預售。

14. 截至目前為止，假設所有已覓得的土地能如期推出作建屋之用，在 2015/16 至 2024/25 年度未來十年期內可以興建約 254 000 個公營房屋單位。為達致十年供應目標，政府會繼續致力以多管齊下的方式，增加短、中及長期房屋土地供應。我們亦希望社會在土地開發和改劃上，能持開放態度，以整體住屋需要為先，支持政府落實長遠房屋供應目標。

在規劃條件許可及不會引致不能接受的影響的情況下，繼續通過上調最高住用地積比率及放寬其他發展限制，充分發揮每幅公營房屋用地的發展潛力，增加單位供應

15. 鑑於現時房屋供應緊張，若要增加建屋量，我們便需更有效運用土地資源，特別是用作公營房屋發展的土地。在規劃和基建許可，及不會對環境質素引致不能接受的影響的情況下，我們會繼續積極探討各種可行的方法，善用現有公營房屋用地的發展潛力和增加公營房屋的建屋量。我們亦會繼續與相關政府部門緊密協調及探討方法，如有需要，亦會向城市規劃委員會提交規劃申請，放寬公營房屋用地的地積比率及建築物高度限制，以增加公營房屋的供應。

繼續檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力

16. 重建公共屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持一

般申請者平均約三年獲首次編配單位為目標方面，承受更大壓力。藉重建增加單位供應，需時甚久；並往往要在重建項目的較後甚至最後階段，才能提供額外單位。因此，重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，因而並不可取。但是，房委會仍會繼續按既定重建優化政策和準則，考慮是否重建個別屋邨。

17. 目前房委會的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，是基於四個基本原則考慮是否重建個別屋邨，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。房委會在考慮重建個別屋邨的建議時，會進行一系列詳細技術研究，並諮詢相關政府決策局和部門、區議會和當地社區，整體考慮相關地區的情況，以決定在社區、福利、交通和教育等各方面須提供的附屬配套設施。房委會完成詳細技術研究後，若決定進行重建，會預先通知受影響租戶並向他們提供財政或其他援助。房委會通常會在清拆行動展開之前三年正式公布重建項目。

18. 至於在 2014 年 2 月公布的 22 條高樓齡屋邨名單，只是經初步研究其重建潛力後，大致定出可成為重建目標的屋邨，我們目前仍未有任何重建方案或時間表。

確保有效及合理運用公屋資源，包括加強執法，打擊濫用公屋的情況

19. 房委會會繼續確保合理運用公屋資源。房委會採取三管齊下的方法打擊濫用公屋，包括-

- (a) 屋邨職員除執行日常管理外，每兩年巡查所有公屋單位，以偵察濫用公屋個案；

(b) 中央小組深入調查懷疑濫用公屋個案，包括由前線管理人員轉介、公眾舉報的隨機抽選的個案；以及

(c) 推行一系列宣傳及教育活動，將善用公屋資源的訊息透過不同渠道傳遞給市民。

與房協合作，在沙田提供資助出售住宅單位，並在沙頭角提供出租公屋

20. 政府選定了位於沙田 36C 區的土地交予房協發展資助出售房屋，預計可提供約 1 000 個單位。有關項目已於 2014 年 12 月中完成相關批地程序，並開展工程。預計該項目可於 2018 年年底落成，並可在 2016/17 年度預售。此外，我們亦邀請了房協於沙頭角興建約 140 個出租公屋單位，以滿足沙頭角居民的房屋需求。該項目已於 2014 年動工，預計於 2017 年初落成。

於 2015 年下半年推出多一輪臨時計劃，讓 2 500 名符合白表資格的人士，可從居屋第二市場購買未繳付補價的資助出售單位

21. 房委會於 2013 年 1 月推出一項臨時計劃，提供 5 000 個名額，讓合資格的白表申請人於居屋第二市場購買未補價的資助出售單位。截至 2014 年 12 月底，已有超過 2 300 名白表申請者透過臨時計劃自置居所。鑑於白表買家對資助出售單位需求殷切，房委會資助房屋小組委員會於 2014 年 11 月經初步評估後決定在 2015 年下半年推出多一輪 2 500 個配額的臨時計劃，以及在新一輪臨時計劃完成後進行全面成效檢討，以決定臨時計劃的未來路向。政府會適時向立法會房屋事務委員會匯報房委會的檢討結果。

在不影響房屋質素和工地安全的情況下，更廣泛運用預製技術，同時簡化行政程序，以改善並加快建屋過程

22. 房委會在確保工地安全和建造質素的基本原則下，會盡量加快建屋流程。現時，我們一般需要約半年時間完成招標工作，一年的時間建造地基，以及兩年半的時間興建樓高四十層公營房屋大廈。經過不斷改良實際的建造程序並運用預製技術，現時的建屋速度已加快。房委會會繼續採用更先進的建築技術及機械，務求改善並簡化公營房屋興建的流程。為進一步節省建造人手及縮短施工時間，房委會積極研究擴展預製技術的使用範圍和採用更便捷的物料及部件。

繼局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施後，研究於六幅政府土地發展公營房屋（包括重建華富邨），預計可提供約 11 900 個新增公營房屋單位

23. 繼局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施後，政府正研究於六幅政府土地發展公營房屋，當中五幅土地，即華富邨以北、華景街、近置富道、華樂徑及雞籠灣，將可為華富邨的重建提供遷置資源及新增居屋和公屋單位。這五幅土地的公營房屋發展計劃仍在初步規劃階段，需進行相關技術評估以擬定個別土地的房屋落成量、時間表及房屋類別。待完成這五幅土地的各項技術評估、相關規劃程序，以及房委會通過華富邨重建方案後，我們便可確定華富邨重建的範圍、時間表及其他細節。在過程中，我們會就上述五幅土地及華富邨重建，適時諮詢地區人士和區議會的意見。

健康的私人住宅物業市場

24. 政府會繼續提供可發展私營房屋的用地。根據 2014 年 12 月的最新推算，未來三至四年一手私人住宅物業市

場的供應量約為 74 000 個單位²。過去 5 年，私營單位平均每年落成量只有約 11 400 個單位。根據政府已知「熟地」上已展開或將會展開的私人住宅項目初步估計，未來 5 年私營房屋單位平均每年落成量約有 14 600 個單位，增幅約三成。

實施需求管理措施

25. 因應樓市近年因供求嚴重失衡、利率超低和流動資金氾濫等因素所造成的過熱情況，政府於 2012 年 10 月宣布引入買家印花稅及加強額外印花稅，以穩定住宅物業市場，以及在住宅供應緊張時優先照顧香港永久性居民的置居需要。落實有關措施的《2014 年印花稅（修訂）條例》（修訂條例）已於 2014 年 2 月獲立法會通過。措施有效打擊短期投機炒賣活動，並遏抑外來需求，有助穩定住宅物業市場。我們將於 2015 年 3 月初（即修訂條例通過一年後）向立法會房屋事務委員會匯報買家印花稅和額外印花稅的檢討結果。

實施《一手住宅物業銷售條例》

26. 自 2013 年 4 月 29 日《一手住宅物業銷售條例》全面實施後，截至 2014 年 12 月 31 日，賣方提供了來自 145 個發展項目，共 24 239 個一手住宅物業出售。

27. 《一手住宅物業銷售條例》旨在提升一手住宅物業銷售的透明度及公平性，加強對消費者的保障，以及為業界提供公平的競爭環境方面，已達到一定的效果。

28. 一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）致力施行條例以及對涉嫌違例者進行調查。就發現有懷疑違反條例的銷售行為，銷售監管局均嚴肅處理。調查及搜證工作需

² 當中包括已落成但仍未售出的「貨尾」單位約 6 000 個，興建中仍未出售的單位約 53 000 個，以及已批出土地（或稱熟地）上可隨時動工興建的單位約 15 000 個。

時。銷售監管局已陸續就涉嫌違例行為的調查結果，提交律政司刑事檢控科考慮。

29. 銷售監管局會繼續加強檢視及巡查、處理投訴、進行調查，以及加強教育業界和公眾的力度。

改善公屋居民的生活質素

實施多項安排，鼓勵家庭成員互相扶持並關懷長者

30. 為全力配合政府「居家安老」的安老政策，並加強家庭凝聚力，房委會實施了多項房屋安排，鼓勵年青家庭與年長家屬一同或就近居住。在「家庭和諧共融政策」下的所有優化房屋安排³，已於2009年1月全面推出。截至2014年12月底，約有34 000家庭受惠於這些安排。

31. 房委會會繼續宣傳家庭和諧共融政策下的各項優化安排，以鼓勵家庭成員互相扶持並關懷長者。此外，房委會會繼續密切監察家庭和諧共融政策的成效。房委會亦會參考執行有關計劃時所獲取的經驗，檢討措施的運作，並在有需要時作出適當的調整。

推行相關措施，讓公屋擠迫戶有機會調遷至較大居所，以改善生活環境

32. 根據現行的編配標準，人均室內樓面面積少於5.5平方米的公屋租戶會被視作「擠迫戶」。房委會在2001年推出「紓緩擠迫調遷計劃」，每年推出一至兩次，讓擠迫戶可以申請調遷往較大的單位。計劃讓擠迫戶的數目由2001年佔全數公屋租戶的3.1%，減少至2014年9月底佔全數公屋租戶的0.4%。另外，房委會於2005年推出「改善居住空間調遷計劃」，讓人均室內樓面面積少於7平方米的公屋租戶，有機會申請調遷往較大的單位。「改善居

³ 優化房屋安排包括「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」。

住空間調遷計劃」每年推行一次，自計劃推出以來至 2014 年 9 月底，已有超過 11 000 戶受惠。

33. 「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」，均為公屋租戶改善生活環境。在資源許可的情況下，我們會繼續推行這兩項計劃，使租戶可以調遷往較大的單位。目前，我們會維持這兩項計劃現行的資格門檻。

在公共租住屋邨推行加裝升降機計劃

34. 房委會自 2008 年推展加裝升降機計劃，旨在改善公共租住屋邨內的行人通道，回應公屋居民的需求。所提供的無障礙設施通道方便居民出入，特別是那些居住在依山而建的公共屋邨的長者和傷殘人士。第一期加裝升降機計劃包括在公共租住屋邨範圍內的公眾地方加裝新升降機、自動扶梯和行人天橋，以連接高度相差較大的平台；以及為沒有升降機服務的公屋大廈加裝升降機，合共在 29 個現有公共租住屋邨加建了 70 部升降機、6 條自動扶梯和 18 條行人天橋。

35. 為持續改善公共屋邨居民的行人設施，加裝升降機計劃已成為常設化項目。為配合政府在 2012 年提倡的「人人暢道通行」政策，房委會加裝升降機計劃亦會適當地在公共租住屋邨範圍內現有行人天橋旁加裝升降機。第二期加裝升降機計劃，包括在八個公共租住屋邨加建 13 部升降機，其建造工程經已展開。

推行可持續發展的公營房屋發展項目，包括採用綠化設計及以健康生活為設計方針

36. 房委會一向致力以可持續發展的模式發展公營房屋，把配合天然環境設計的不同手法納入規劃及設計階段，並採取因地制宜的模式，善用自然資源，根據空氣流通評估測試結果，為每個公營房屋發展項目定出最佳的佈局。房委會將繼續為所有新公營房屋發展項目進行自 2004

年起引入的微氣候評估，以配合當區的環境及氣候特徵，減少能源消耗。這些措施同時可讓公屋居民享受到更多的天然通風及採光。所有新公營房屋發展項目會以達至綠建環評「金級」為目標。

37. 除此之外，房委會會繼續實施環保措施，例如使用雙水缸系統，減少清洗水缸的用水、提昇綠化，以及在出租公屋的天台安裝可產生電力的太陽能光伏發電系統，以達到節能減排的目的。近期，房委會採用了無齒輪驅動升降機及適切地利用了升降機再生電力等先進技術，進一步優化公營樓宇的能源效益。房委會會繼續改良新公營房屋發展項目的大廈設計，務求確保所有公共屋邨均有舒適和可持續發展的生活環境。

繼續在公共租住屋邨推行各項環保措施，並加強屋邨居民的減廢意識，以達到減少都市固體廢物的目標

38. 除了在新建的公共租住邨採用可持續發展的設計外，房委會一直積極在現有公共租住屋邨推行一系列環保措施，以締造環保和健康的生活環境。

39. 一直以來，房屋署與環保署及回收業界緊密合作，推廣減少家居廢物及鼓勵廢物回收。房屋署在公共租住邨實施了多項計劃，例如由環保署倡導的「家居廢物源頭分類計劃」及「公共屋邨玻璃樽源頭分類回收計劃」等。上述計劃的成績理想，房屋署會繼續與環保署及回收業界合作，鼓勵公屋租戶從不同途徑減少廢物及回收廢物。

40. 房屋署於 2014 年 7 月起舉辦「屋邨是我家 減廢靠大家」的減廢運動，透過宣傳、教育及舉辦減廢比賽等活動，將減廢信息帶到各公共屋邨。除了回收家居廢物外，房屋署亦正實施節約能源措施，以減少公共租住邨內的用電量。例如由 2012/13 年度開始，為全港現有公共租住屋邨更換可節約能源的電子鎮流器。我們預計所有更換工程將於 2015/16 年完成。在綠化方面，房屋署於 2013/14 年

度在兩個屋邨建設了主題花園。此外，房屋署也在 18 個屋邨改善園藝綠化，及在 10 個屋邨設置社區園圃。我們將會繼續這方面的工作。

致力增加新公營房屋發展項目的綠化範圍。在可行情況下，於這些項目中為層數較少的大廈設置綠化天台，並提供垂直綠化

41. 房委會在每個公營房屋發展項目，為居民提供最少每人一平方米的休憩用地。為減低市區的熱島效應，自 2010 年起，把佔地超過兩公頃的大型新發展項目的綠化率提升至 30%或以上，而在少於兩公頃的項目，則會有至少 20%的綠化率。此外，房委會亦會在地面及斜坡提供更多種植區，為居民提供更舒適的休憩用地。根據用地的個別情況，房委會會盡量在公營房屋大廈使用屋頂綠化和垂直綠化。

繼續致力為公共租住屋邨提供優質的物業管理及保養維修服務

42. 房委會積極為公屋居民提供屋邨物業管理及維修保養服務。透過持續推行全方位維修計劃、全面結構勘察計劃及屋邨改善計劃，房委會可評估屋邨的樓宇及環境設施狀況，從而改善整體生活環境及滿足租戶的需要。房委會亦同時訂下了一套服務承諾，定期評估物業管理服務公司及承辦商所提供的服務，以確保這些服務能達至既定的表現目標。在未來一年，房委會會持續改善物業管理及維修保養服務，務求可以更切合公屋住戶的期望和需要。

運輸及房屋局
2015 年 1 月