

立法會房屋事務委員會  
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於2018年12月3日會議上通過的議案<sup>1</sup>，經諮詢發展局後，本文件提供相關回應。

增加公營房屋及有關的土地供應

2. 為落實《長遠房屋策略》（《長策》）所訂定的十年建屋目標，發展局和規劃署一直與運輸及房屋局和房屋署緊密聯繫，物色合適土地交予香港房屋委員會（房委會）或香港房屋協會（房協）興建公營房屋。根據最新的推算，下一個十年期（即2019-20至2028-29年度）的總房屋供應目標為450 000個單位。採用公私營房屋供應「七三比」之後，公營房屋供應目標為315 000個單位。要達到這個供應目標殊不容易，因此政府會繼續加大力度，增加公營房屋土地供應。

3. 為增加未來的公營房屋建屋量，政府已於2018年6月將九幅原本計劃在未來數年出售的啟德及安達臣道石礦場用地，改撥為公營房屋用途，預料可提供約11 000個公營房屋單位。

4. 自2013-14年度開始計算，政府已將合共21幅原擬作私營房屋用地改撥作公營房屋用途，合計可提供約25 700個單位。政府會繼續不時檢討情況，按需要審視土地的最適當用途。政府目前已有既定程序於覓地和規劃過程中把合適的土地分配作興建公營和私營房屋之用。在考慮個別建屋用地的房屋類別時，政府需顧及社區的整體規劃，包括有關用地所處地區的公、私營房屋比例，及公、私營房屋在社區設施和交通配套及區內基建設施（例如供水、排污、道路等）方面的需要，亦會考慮個別用地的位置、面積及發展規模是否適合作公營房屋發展。與此同時，政府亦需要顧及社會對私營房屋的需求，繼續在賣地計劃中保留一定數量的土地，維持持續而穩定的私營房屋土地供應。

5. 另外，為善用公營房屋用地，在主要市區及新市鎮的選定發展密度分區內，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的其住用地積比率可進一步提升一成十個百分點至增加最多三成。

<sup>1</sup> 立法會CB(1)263/18-19(01)至(03)號文件。

6. 房委會及相關部門亦會繼續積極研究如何善用已物色及現有的公營房屋用地，在可行的情況下努力加快發展流程，以增加公營房屋的供應。因應行政長官在《2019年施政報告》的建議，我們亦會探討將旗下個別工廠大廈改作公營房屋發展的可行性。

### 市區重建局

7. 另一方面，市區重建局（市建局）作為推動市區更新的法定組織，在角色和工作範疇上一直和房委會／房協有適當分工，並由後者提供資助出售房屋及出租公共房屋。

8. 市建局曾於2015年將338個位於啟德「煥然壹居」發展項目的住宅單位由原先預留作「樓換樓」計劃的用途改作資助房屋出售。另外，市建局在2018年應政府邀請，將其位於馬頭圍道的非合作重建項目改作「港人首次置業」（「首置」）先導項目。該項目名為「煥然懿居」，450個單位在今年年初悉數出售。今年10月發表的施政報告賦予市建局新任務，要求該局在其重建項目中，參考「煥然懿居」的成功經驗，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位。政府會適當地提供資源配合，讓市建局可以持續履行市區更新的任務。

9. 要長遠解決公營房屋短缺的問題，不能單靠個別措施，治本之道是多管齊下持續增加整體的土地供應。政府會繼續竭力為公營和私營房屋覓地，持續穩定地增加整體的土地供應，以期達致公營房屋供應目標。

### 房協

10. 房協是政府的緊密合作夥伴，一直透過提供房屋和相關服務，照顧香港社會上不同的房屋需要。過去多年，房協在為低收入家庭提供租金相宜的公共租住單位和發展資助出售房屋項目方面發揮積極作用。

11. 在九幅將改撥為公營房屋用途的啟德及安達臣道石礦場用地中（見上文第3段），其中一幅位於啟德的用地將批予房協重建真善美村，然後再在真善美村原址分階段重建樂民新村。上述啟德用地的其餘新建單位亦可用作安置其他受政府發展計劃或市建局項目影響的合資格住戶。

12. 至於其餘八幅用地，房委會及房協將各自在一幅位於啟德的用地及三幅位於安達臣道石礦場的用地發展資助出售房屋，以滿足中低收入家庭殷切的置業期望。政府將批予房協的五幅用地合共可興建約 6 600 個單位，預計在 2024 年至 2026 年間落成。

13. 政府會繼續與房協緊密合作，在整體土地資源規劃的前提下，向房協批出適當用地，發展資助房屋項目。

## 現金津貼

14. 政府理解基層住戶生活負擔沉重。政府各部門一直採取不同措施，以期在房屋、社會福利、社區支援服務等各方面，向基層住戶提供適切協助。為進一步紓緩基層住戶面對的困難，行政長官在《2019 年施政報告》提出邀請關愛基金把原本為非公屋、非綜援的低收入家庭住戶提供的「一次過生活津貼」，於下個財政年度先後發放兩次，讓政府可以在 2020 年年底前完成推出恆常現金津貼計劃的研究。勞工及福利局局長會率領有關研究，運輸及房屋局會從房屋政策方面積極配合。

## 租務管制（租管）

15. 租管是極具爭議的議題。過往政府曾多次探討這個議題，惟社會對此未有共識。長遠房屋策略督導委員會（長策會）在 2014 年 2 月發表《長策》公眾諮詢報告，當中指出關注基層市民和分間樓宇單位住戶的團體對重推租管表達頗為強烈的支持，而公眾人士則意見紛紜，一些回應者質疑租管能否如設想般有效為租戶提供保障。長策會提醒政府在考慮推出任何形式的租管之前，務必取得明確的社會共識。

16. 政府其後就租管進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及外地的相關經驗，並於 2014 年 7 月向立法會房屋事務委員會作出詳細匯報及聆聽公眾的意見<sup>2</sup>。在參考有關研究和考慮長策會的意見後，政府於 2014 年 12 月公布《長策》，當中第 6.15 至 6.18 段闡述其對租管的意見。政府亦於 2018 年 6 月及 7 月出席立法會房屋事務委員會與福利事務委員會的聯席會議，再次聽取議員及公眾對租管的意見，並分享政府的意見<sup>3</sup>。政府的意見概述如下—

---

<sup>2</sup> 立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件。

<sup>3</sup> 立法會 CB(1)1052/17-18(01)號文件。

- (a) 本地和外地的實證研究均說明推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶，例如令出租房屋的供應減少、業主更嚴格挑選租客等。
- (b) 觀乎外地經驗，即使只針對基層住屋實施租管，亦會對不受管制的市場帶來意料之外的影響。舉例來說，由於部分租客無法租到受管制的單位，他們可能被逼轉移至不受管制的市場中物色居所，導致後者的租金上揚。一些外地經驗也指出，在實施租管後，有意物色出租房屋的人士或難以在公開市場成功租到單位，只能透過其他間接渠道獲取出租單位的資訊，而弱勢社群則通常較難取得這些資訊。
- (c) 權衡利弊，政府認為推行任何形式的租管可能會帶來反效果，令廣大租客未見其利、先蒙其害，並不符合基層住戶及社會整體利益。

## 過渡性房屋

17. 政府一直致力透過增加公屋供應去根本解決居住環境欠佳的低收入家庭的住屋問題。正如 2017 年及 2018 年的《行政長官施政報告》中提出，由於覓地建屋需時，政府在推行長遠房屋政策和措施之外，會協助和促成各項由民間團體主導和推行的短期措施，希望透過提供過渡性房屋，以紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。

18. 行政長官在《2019 年施政報告》已提出大幅增加過渡性房屋項目，在未來三年合共提供 10 000 個單位，以紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。而政府預留的建設費用亦由早前公布的 20 億元，相應增加至 50 億元。運輸及房屋局轄下的專責小組已於本年 11 月 4 日向立法會房屋事務委員會提交「過渡性房屋資助計劃」的具體安排。運輸及房屋局期希望能夠在 2020 第一季內向立法會提交撥款建議成立「過渡性房屋資助計劃」。專責小組會繼續為民間倡議的過渡性房屋項目，提供一站式的統籌支援，在諮詢相關的政策局和部門後，會給予適切項目所需要的支持，並會就相關的行政或法定程序提供意見和協助申請資助等。

運輸及房屋局

2019 年 11 月