

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2020年1月6日會議上通過的議案，運輸及房屋局（運房局）經諮詢財經事務及庫務局後提供相關回應。

通過的議案<sup>1</sup>

(a) 鑒於《長遠房屋策略》多年來的公營房屋供應上均未能達標，進一步加深香港社會住屋困難的問題，本事務委員會要求政府採取更多措施，以紓緩在房屋供應不足下，市民居住環境每況愈下及住屋負擔沉重的問題，當中包括：

1. 制訂明確目標及時間表，以恢復公屋輪候"3年上樓"的政策承諾；
2. 增加各類型的資助房屋，令不同階層市民可按自身需要置業；
3. 為市民提供租金免稅額，減輕租金的沉重負擔；
4. 為基層家庭提供租金津貼，同時在不適切住房作出租務管制；及
5. 盡快以立法方式，解決劏房等不適切住房的租戶被濫收水、電費的問題。

(b) 本事務委員會對於政府在《長遠房屋策略》發表至今，每年均未能在公營房屋供應上達到目標表示強烈不滿及失望。本事務委員會要求政府、相關政策局及官員負起政策責任，以"公營房屋優先"為原則，盡一切能力加快及加大公營房屋興建，以令往後5年公營房屋興建量能達至《長遠房屋策略》2019年周年進度報告的估算，同時政府也應制訂具體措施減少公營房屋延誤問題出現，以免公營房屋供應受到影響。

---

<sup>1</sup> 立法會CB(1)314/19-20(01)、(03)及(04)號文件。

(c) 由於預計未來 10 年內，本港公營房屋將持續低於《長遠房屋策略》的目標，故此，本事務委員會促請當局：

1. 將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》，並定位作房屋階梯的第一級，並為過渡性房屋制定長期供應目標，以長遠取代社會現存的不適切居所；
2. 將公屋"3 年上樓"的目標列入《長遠房屋策略》，並因應目標調整長遠公營房屋的供應目標；及
3. 盡快針對私營基層出租住所，包括劏房，引入租務管制，以保障基層市民。

## 綜合回應

2. 根據《長遠房屋策略》（《長策》），政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。按照《長策2019年周年進度報告》公布的最新推算，2020-21至2029-30年度十年期的總房屋供應目標為430 000個單位。根據70:30的公私營房屋新供應比例，上述十年期的公營房屋供應目標為301 000個單位；私營房屋供應目標則為129 000個單位。

### 公屋的平均輪候時間

3. 政府和香港房屋委員會（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共租住房屋（公屋），並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。在2020年3月底，約有153 500宗一般公屋申請；另外共約有103 600宗配額及計分制下的非長者一人申請。在過去12個月獲安置的一般申請者的平均輪候時間<sup>2</sup>為5.4年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為3年。

---

<sup>2</sup> 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，但不包括申請期內的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。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。

4. 公屋的平均輪候時間受多方面因素影響，包括公屋申請者的數目、從租戶收回的單位數目、申請者所選地區，以及可供編配的公屋單位（包括新建及翻新單位）供應是否與申請者的選擇相符等。即使近年政府及房委會已盡力增加公營房屋供應，公屋供應的增長仍未來能在未來數年間完全消化多年來累積的公屋需求。縱然面對各種限制（尤其是土地供應不足），政府和房委會仍會繼續加大力度增加公屋供應，以期縮減平均輪候時間。

5. 就把「平均約三年獲首次編配」的目標納入《長策》推算的建議，我們認為有關做法未必對提供可靠的房屋需求推算有幫助。首先，平均輪候時間的目標只適用於一般申請者，並不適用於在配額及計分制下的非長者一人申請者。由於一般申請者的數目會受申請者的經濟環境、家庭狀況及個人意願等因素而時有轉變，我們無法準確推算在未來十年內各種房屋需求中屬於公屋一般申請的數目。

6. 此外，《長策》下的長遠房屋需求推算，旨在反映推算期內為應付新增的房屋需求而需提供的新單位數目。但從公屋供應的角度而言，除了新建單位外，回收單位也是滿足公屋需求的重要來源。根據過往經驗，每年平均淨回收超過8 000個單位可編配給公屋申請者。換言之，我們並非單純依賴總房屋供應目標內的新落成增公屋單位來滿足整體公屋需求。若將公屋一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標加入長遠房屋需求推算，則無可避免會高估房屋需求和供應目標。

### 過渡性房屋

7. 有意見認為應將過渡性房屋納入《長策》。根據《長策》的框架，政府會每年更新長遠房屋需求推算，並訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及各種社會、經濟和市場的最新狀況，並按需要適時作出調整。在每年更新長遠房屋需求推算時，其中一個會計及的需求因素為居住環境欠佳的住戶，當中包括居住於臨時構築物的單位（例如木屋、寮屋和天台構築物）；非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內的單位；需與其他住戶共用的單位（例如私人

永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓)；以及分間樓宇單位。政府在《長策》所訂的總房屋供應目標已顧及居住環境欠佳的住戶的房屋需要。此外，由於過渡性房屋屬於短期性質，供應時間及數量並不穩定，可能在不同時間內有所變化，因此把這些居所計入在未來十年的房屋供應目標並不適宜。

### 資助出售單位

8. 本屆政府房屋政策的其中一個元素是致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望。就此，政府一直致力增加公營房屋供應，並推出不同的資助出售單位計劃（如居者有其屋計劃、「綠表置居計劃」、「白表居屋第二市場計劃」等）及「港人首次置業」（「首置」）先導項目，回應市民的置業訴求。

### 增加公營房屋供應

9. 根據《長策》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標。這項每年進行的更新工作可讓政府就土地及房屋發展持續並及早規劃，從而滿足社會的長遠住屋需要。政府亦以每年延展的五年期公營房屋建設計劃推展公營房屋項目。

10. 在公營房屋土地供應方面，自2018年，政府將公私營房屋新供應比例由60:40調整至70:30。政府會繼續透過一系列措施增加短、中、長期的房屋土地供應，包括全力推行各項已規劃的措施，例如改劃現有用地以及推行主要的發展項目；於2018年改撥九幅位於啟德及安達臣道石礦場用地的私營房屋用地作公營房屋發展，合共提供約11 000個單位；及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住用地積比率進一步提升一成至增加最多三成。

11. 此外，行政長官在《2019年施政報告》宣布了一系列增加土地供應的新措施，例如運用《收回土地條例》及其他適用條例，收回私人土地作公營房屋或「首置」項目發展；以及具體落

實「土地共享先導計劃」等，均有助增加用於公營房屋發展的土地供應。房委會亦正探討能否在適當條件及安排下，將其轄下個別工廠大廈用地作公營房屋發展，並將適時公布研究結果及建議。

12. 為落實《長策》所訂定的建屋目標，房委會會繼續致力提升土地發展潛力，並採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合地盤情況、善用地積比率，以及增加建屋量。

13. 在加快公營房屋興建方面，房委會對於有助提升建築質素、安全水平、生產力、建造速度和環保表現的新措施持開放和歡迎的態度。我們會繼續探索提高預製率的機會（例如採用天台立體預製升降機機房）及其他創新的建築方法（例如於公屋發展項目中的流動裝置應用程式和機器人的應用），以進一步提高工地現場生產效率。

14. 在監察公營房屋建築進度方面，房委會一向高度重視公營房屋建屋進度，並設有一套嚴謹的檢討機制。按該機制，房屋署密切監察每個項目的進度，作定期檢討，並每月向房委會建築小組委員會提交進度報告以供討論和監察及聽取其提供改善項目進度的意見。因應項目延遲，房屋署也會作出相應的緩解措施，包括督促承建商增加人手、加快進度、加強巡視地盤、舉行地盤會議、進行地盤監督和實地檢查等。這些措施有助解決地盤施工上遭遇的困難，務求使項目盡快如期竣工。

### 租金免稅額

15. 有意見認為應為市民提供租金免稅額，減輕租金的沉重負擔。我們已詳細考慮建議的利弊；但認為推行建議扣稅安排並不適宜。因應嚴峻的經濟環境，政府已兩度撥款為較低收入的公屋租戶於今年代繳合共兩個月租金，其中一次在財政司司長去年公布支援措施後已在今年1月發放；另一次是《2020-21年度財政預算案》的支援措施，並已於今年7月發放。有關代繳租金措施惠及約790 000個公屋租戶，涉及共約28.36億元。

## 現金津貼

16. 有建議指政府應為基層家庭提供租金津貼。政府明白目前樓價租金高企，不少基層家庭生活負擔沉重，甚或住在環境惡劣的居所。政府一直致力增加房屋土地供應，加快增建公營房屋，以期能切實回應基層家庭的長遠住屋需要。不過，覓地建屋需時，在達到提供足夠長遠土地和房屋供應目標前，為紓緩低收入家庭的生活壓力，政府於2020年1月14日宣布，會以試行方式，為非公營房屋、非領取綜合社會保障援助（綜援）而輪候公屋超過三年，並符合資格的一般申請住戶（即二人或以上家庭和長者一人申請者）提供現金津貼，直至其獲得首次編派公屋為止。政府現正制訂現金津貼試行計劃的執行細節和詳情，希望可於2021年下半年推出試行計劃。在推出現金津貼試行計劃前，關愛基金會在2020-21年度先後發放兩次「一次過生活津貼」予非公屋、非綜援的低收入家庭。

### 「劏房」租務管制

17. 就有關引入租務管制的建議，運房局已成立工作小組，研究針對劏房推行租務管制的可行性及可行方案，並探討與劏房租務管制相關的各項議題，包括討論有關防止濫收水電費及雜費的問題。該小組亦會審批相關顧問研究合約和考慮顧問提交的研究報告。小組將盡快委聘顧問作資料整合及小組所擬定的議題作研究；運房局的目標是在2021年上半年完成該項研究。我們亦會在進行租務管制的可行性研究期間與相關持份者（包括立法會）保持溝通和聽取他們的意見。

## 運輸及房屋局

2020年7月