二零零零年一月三日
立法會房屋事務委員會會議資料文件

公營房屋單位的整體供應

目的

本文件旨在向議員簡報就：

- 以混合發展形式提供資助自置居所單位；
- 以購屋貸款取代資助自置居所單位的部分建屋量；以及
- 把租住公屋用地售予私人機構進行重建

對公營房屋的整體供應的影響。

以混合發展形式提供資助自置居所單位

背景

2. 政府最初在一九九七年的《長遠房屋策略評議諮詢文件》中提出“混合發展”的構思，並徵詢市民的意見。是項構思旨在鼓勵私人機構參與公營房屋計劃，從而改善有關單位的質素、增加設計的種類和提高管理水準。在《一九九七年施政報告》中，政府承諾推出兩幅用地，以招標方式售予私人發展商，以推行混合發展試驗計劃。

混合發展試驗計劃

3. 混合發展用地的中標者必須負責有關的建造工程，並把發展項目中指定數量的單位(相當於該發展項目的實用樓面面積至少 30%)，交由政府以資助自置居所單位的形式，按指定價格售予合資格的人士。購買這類單位的人士所須符合的資格，與居者有其屋(居屋)計劃單位的申請資格相同，且同樣受制於有關的轉售條件。在混合發展試驗計劃下興建的資助自置居所單位共約有 800 個。

對公營房屋整體供應的影響

4. 我們要強調一點，就是混合發展計劃只是提供資助自置居所單位的另一種方法。以混合發展形式提供的資助自置居所單位，與房屋委員會(房委會)的居屋計劃單位、私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)單位，以及房屋協會(房協)的住宅發售計劃單位一樣，都會計算在每年 50 000 個公營房屋單位的建屋目標內。因此，混合發展計劃對公營房屋的整體供應並無影響。政府日後會檢討混合發展試驗計劃，以決定會否以這個形式提供更多資助自置居所單位。

5. 房委會支持混合發展的概念，並會考慮就其他的混合發展方式進行研究，唯現階段尚未有具體的細節或建議。

以貸款取代部分資助自置居所單位

政策承諾

6. 政府在一九九九年的施政報告中，建議略為修訂現時提供資助房屋的方式，以貸款取代資助自置居所部分建屋量。

7. 購屋貸款有很多好處，例如可以針對置業人士本身的需要，提供更多的選擇，也可減輕納稅人對公營房屋的負擔，更有助市場因應需求上的短期改變而迅速作出調整。

8. 我們必須強調，政府無意以貸款完全取代資助自置居所的建屋計劃。各項資助自置居所計劃行之已久，且廣受置業人士歡迎。現時的建議只在於讓有意購置資助自置居所單位的人士在選擇單位方面更具彈性，以及達到較大的成本效益。當局會以審慎態度逐步推行這項新安排，並會小心監察其運作情況。

對公營房屋整體供應的影響

9. 為實踐政府的承諾，即平均每年為 50 000 個合資格家庭提供房屋資助，我們會提供足夠的貸款，以取代減少興建的資助自置居所單位。換句話說，政府提供的房屋資助所惠及的家庭總數將維持不變。

把租住公屋用地售予私人機構進行重建

10. 房委會在整體重建計劃下重建舊型租住公共屋邨的工作，會在二零零五年年底或之前完成。根據一九九八年發表的《香港長遠房屋策略白皮書》所訂立的策略，整體重建計劃完成後，任何重建工作均會按個別屋邨的情況考慮，也會視乎樓宇結構狀況、重建的經濟效益和可供編配遷置單位的數量而定。

11. 受整體重建計劃影響的住戶現可獲編配入住原區新建或翻新的租住公屋單位，或獲批按揭補助金，購置資助自置居所單位。由於受整體重建計劃影響的住戶可獲編配的單位，已計算在每年的公屋建屋目標內，故公屋的整體供應也不會受到影響。

12. 房委會現時並無計劃在二零零五年整體重建計劃完成後，繼續進行大規模的重建工作，原因是較新型的樓宇的建屋質素較佳，維修保養較完善，使用期也因而較長。

13. 雖然房委會明白鼓勵私人機構參與興建公營房屋的做法(例如透過混合發展)確有不少好處，但房委員及房屋署均未有考慮把重建租住公屋的用地售予私人機構的概念，更沒有研究過有關的具體細節。

政府總部
房屋局
一九九九年十二月