

香港房屋委員會周年特別公開會議記錄
2018年6月8日(星期五)
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳

出席者

陳帆先生, JP	運輸及房屋局局長	(主席)
應耀康先生, JP	房屋署署長	(副主席)
許美嫦女士, MH, JP		
劉國裕博士, JP		
黃遠輝先生, SBS, JP		
溫文儀先生, BBS, JP		
蔡海偉先生		
蘇晴女士		
雷紹麟先生		
郭偉強議員, JP		
郭榮鏗議員		
李國麟議員, SBS, JP		
柯創盛議員, MH		
陳家樂教授		
鄭慧恩女士		
盧麗華博士		
尹兆堅議員		
陳旭明先生		
黃碧如女士		
陳正思女士		
陳松青先生, JP	地政總署署長	
黎志華先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長 (庫務)(二)	
郭慧玲女士	副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

劉詩韻女士, JP
張達棠先生, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
張國鈞議員, JP
彭韻僖女士, MH, JP (因事離港)
邵家輝議員
陳志球博士, BBS, JP

列席者

康榮江先生 (財務小組委員會委員)
招國偉先生 (資助房屋小組委員會委員)
潘國山先生, MH (商業樓宇小組委員會委員)
黃山先生 (商業樓宇小組委員會委員)
余雅芳女士 (審計附屬小組委員會委員)
林曉雅女士 (資助房屋小組委員會委員)
李榮豐先生 (商業樓宇小組委員會委員)
梁悅賢女士, JP 副署長 (策略)
黃麗冰女士 副署長 (屋邨管理)
楊光艷女士 副署長 (發展及建築)
忻林潔儀女士 助理署長 (法律事務)
呂秀芳女士 會議事務秘書 (會議秘書)

開會辭

主席於下午 2 時 38 分宣布會議開始。

議程第一項

房屋委員會主席陳帆先生致開會辭

2. 主席歡迎委員出席房屋委員會（下稱「房委會」）一年一度的特別會議，並歡迎列席的小組委員會委員。周年特別會議是房委會的優良傳統，讓委員就房屋政策、行政管理安排，以至社會訴求等各方面提出意見和建議。房屋署署長會考慮各委員的意見，並於下次公開會議上作出綜合回應。

3. 主席歡迎四位新任委員，他們分別是陳志球博士、陳旭明先生、黃碧如女士及陳正思女士。主席亦藉此機會感謝六位剛卸任的房委會委員，他們分別是陳漢雲教授、李炳權先生、王永祥先生、馮婉眉女士、何周禮先生及林雲峯教授。主席感謝他們多年來盡心盡力參與房委會及轄下小組委員會的工作，以及對房屋政策提出寶貴的意見。

4. 主席說，今天原定有 12 位房委會委員表示會在會上發言，但劉詩韻女士及邵家輝先生臨時因事未能出席會議，他們已呈交意見書（見
----- 附件 I 及 II）。另外，雖然張達棠先生因事未能出席會議，但他亦已呈
----- 交意見書（見附件 III）。

議程第二項

房屋委員會委員致辭

5. 主席知悉部分委員因有其他工作安排而需要提早離席，他建議調整委員的發言次序，所有委員均同意此項安排。

6. 各委員的致辭

郭榮鏗先生致辭全文

『主席：

早前房屋委員會（下稱「房委會」）公布公屋輪候冊有 27.2 萬宗申請，輪候時間上升至 5.1 年的新高。有不少分析更估計，輪候時間將會繼續延長。

要縮短輪候時間，唯一較可行的辦法是增建公屋。本人過去幾年作為房委會委員，當然非常明白房委會的難處，就是沒有足夠的土

地建屋。本人透過建築小組委員會的工作了解到近年房委會的發展項目不少涉及小型或條件欠佳的地盤。為達致建屋目標，房委會只能硬着頭皮接受這類地盤。

在土地資源緊絀，無法同時滿足公屋和私樓的發展需要時，我認為政府必須將土地盡量供應給房委會興建公屋，原因有三個：

第一，地產商本身囤積不少土地，政府只要透過政策迫使或鼓勵它們盡快發展其土地，就能夠增加私樓供應。

第二，回顧過去幾年私樓市場的生態，證明即使政府增加私樓土地供應，樓價也不會下跌，反而愈升愈高，市民愈來愈無能力買樓，根本滿足不到市民，尤其是基層市民的置業需求。

第三，增建公屋，盡快讓輪候中的申請者上樓，必定能夠直接紓緩私樓租賃市場的租金壓力，減輕基層市民的住屋負擔。

因此，我有兩個增加房委會建屋土地的建議：

第一，房委會主席，即運輸及房屋局局長陳帆，應盡力向政府爭取將政府儲備的土地盡量撥給房委會興建公屋。

第二，陳帆局長亦應向政府提議，改變現時公私營房屋供應60：40的比例，以提高公營房屋發展的比例。

我相信，優先解決公屋輪候人數眾多和輪候時間冗長的問題，不單是政府道德上的責任，對整個社會也必然帶來實質和直接的改善和效益。

多謝主席。』

柯創盛先生致辭全文

『主席：

過去多年，香港住宅物業市場長期供不應求，而且社會貧富懸殊情況嚴重，以致有很多市民一直未能自置居所，甚至被迫居住在環境惡劣的地方。正是由於市民對住屋問題非常着緊，所以政府必須積極回應，而房屋委員會（下稱「房委會」）便在當中擔當了重要的角色。

一直以來，房委會的工作和努力是值得大家肯定的。然而，對於香港的基層住屋政策，我認為沒有最好，只有更好。我希望藉着這次機會分享市民的訴求，讓日後政策更能多面睇。

首先，我會就居者有其屋（下稱「居屋」）定價機制表達意見。大家都應該知道，房委會一直沿用私樓市價七折機制釐定居屋售價，結果在樓價屢創新高下，新居屋呎價亦不斷攀升。但居屋屬於資助房屋的一種，因此，我希望政府應該考慮將居屋與私樓市價脫鉤，並以申請人實際負擔能力定價，以彈性折扣出售單位，讓申請人更容易上樓。

再者，我希望政府延長二手居屋的按揭擔保期，令買家能獲得合適的按揭安排。目前，購買二手居屋單位的白表買家可得到由房委會向銀行提供的以 30 年為限的按揭還款保證期。但實際上，白表居屋第二市場計劃單位的樓齡有長有短，由單位首次轉讓日期起計算，樓齡偏高的單位未必可獲批足 30 年還款期，例如居屋的樓齡為 20 年，以 30 年保證期為標準，批出的按揭年期僅達 10 年，令買家每月供款額增加，隨時大失預算。因此，政府如能延長二手居屋的按揭擔保期，無疑令買家更容易上會。

另外，我也建議房委會要追上潮流，與時並進，善用資訊科技，盡快推出網上申請居屋服務。香港房屋協會（下稱「房協」）在去年已推出網上申請，而據房協透露，最終有 71% 申請者選擇網上遞交申請，當中近半數為 18 至 30 歲的青年人。可見網上申請是大勢所趨，也不會再有為交表而跌倒的尷尬而又危險的場面。因此，我希望房委會能盡快推出網上申請居屋服務，減省行政工序。

最後，我希望政府竭盡所能增加公屋供應，最起碼不要再分薄公屋資源。早前主席突然宣布將綠表置居計劃（下稱「綠置居」）的單位計入公屋的供應量內，此舉無疑變相減少新建公屋的供應，對此我感到愕然。因此，我希望政府能確認綠置居是資助出售房屋的定位，並將它計入資助房屋供應數字內，不要干擾公屋供應的進度。

《長遠房屋策略》（下稱《長策》）已訂下平均每年提供 20 000 個公屋單位和 8 000 個資助房屋單位，即合共 28 000 個公營房屋單位的目標。然而，根據資料顯示，2017/18 至 2021/22 五個年度的公營房屋建屋量均無法達標。2020/21 年度的公營房屋建屋量預測更低至 17 900 個單位，只是平均每年供應目標的六成左右。政府亦已表明《長策》訂明的十年房屋供應目標難以達成。我希望政府能設法增加 2023 年起的建屋量，以避免房屋供應出現「斷層」情況。

各位，房委會是香港最重要的諮詢架構之一，關係着本港數百萬市民的居住環境。未來我期望繼續善用房委會所提供的平台，以建立更緊密的合作夥伴關係，使房委會的政策措施更貼近民意，為市民解決重中之重的房屋問題。

主席，本人謹此陳辭。』

許美嫦女士致辭全文

『主席：

在短短幾年之內，房屋供應短缺的情況已成為我們茶餘飯後的話題。無論是公營房屋還是私人樓宇都供不應求。房屋供應不足，令私樓及居者有其屋（下稱「居屋」）的售價節節「破頂」。很多單位的呎價在10年前不到一萬元，但今天呎價不到一萬元的單位，相信只有居屋或出售公屋。

在住屋供不應求的情況下，香港社會衍生了一些現象，例如，年輕人到了適婚年齡都不結婚，或結婚後新婚夫婦要各自和父母同住而不能組織新家庭。有幾十萬人居住在「劏房」，而「劏房」面積愈來愈小，租金亦愈來愈貴，居住成了香港日益棘手的問題。引致住屋短缺的因由各異，很多意見認為原因有：人口政策失誤；發展商惜售，不把建好的樓宇即時出售；在「辣招」下，業主不願出售物業，引致二手樓宇供應短缺等。

大家都認為解決住屋不足的基本方法是尋找更多土地，興建多些住宅單位，但尋找土地又談何容易呢！土地供應專責小組主席黃遠輝先生亦說，土地供應情況嚴峻，到了一個水深火熱的地步。小組列出的18個選項對不同持份者有不同影響，每個選項都有正反兩面的聲音。有人認為應先收回高爾夫球場，亦有人認為應先發展棕地等，相信要達到共識並非易事。

大家不能不承認土地短缺已經是一個既定的事實，我亦相信土地短缺是一個短期內不能解決的難題。在全港土地不足的情況下，房屋委員會（下稱「房委會」）未來恐怕難以得到足夠土地興建公營房屋。單從數字看，在未來10年，有四萬多個公營房屋單位尚未獲得熟地興建。

此外，如私樓的價格一直居高不下，甚至繼續攀升，更多市民須要倚靠公營房屋。在可預見的將來，房委會面對的壓力有增無減。

我認為在這個土地短缺的艱難時刻，房委會更加需要檢視沿用的政策和措施，看看其中是否有不足之處，同時亦要查看一下我們珍貴的房屋資源是否已「樓盡其用」及適時運用。如發現浪費公屋資源或公屋被濫用的情況，就要盡快找出解決的辦法。

市民入住公屋後，基本居住需要已得到解決。公屋的租金比私樓的租金便宜得多，經過一段時候的休養生息，公屋居民的經濟環境可以得到大大的改善。

署方最近檢視及修訂富戶政策，根據現行政策，富戶的家庭入息超過入息限額五倍，或資產超過入息限額100倍或擁有香港物業，就須遷離公屋。而根據舊有政策，富戶的入息及資產同時超過上述限額才

須遷出。事實上，很多意見認為，修訂前的富戶政策太過寬鬆，住在環境惡劣的「劏房」的市民比經濟環境已改善的富戶更有需要入住公屋。署方主動修訂富戶政策，值得讚賞。相信在修訂過程中，署方曾遇到不少公屋居民的反對和阻力。然而，房屋署迎難而上作出修訂，令政策更合時宜。我希望署方可以憑修訂富戶政策的勇氣和毅力，檢視其他政策和措施，例如寬敞戶的政策是否過於寬鬆？署方平均需時多久才能把寬敞戶調遷？當中涉及的時間可否縮短？又例如濫用公屋的個案，我們可否精簡流程，減少調查和收回公屋所需的時間？又例如，當長者入住安老院後，所住公屋會保留半年，如長者不適應安老院的生活，可以搬回公屋居住。署方可檢視保留單位半年是否太長？時間可否縮短至三、四個月呢？

主席，如署方可從不同範疇作出檢討和優化，改善流程，因而省回一些單位，所謂「積少成多」，希望點點滴滴的工作可令公屋輪候時間從 5.1 年回落。

多謝主席。』

（柯創盛先生在此時離席。）

劉國裕博士致辭全文

『主席、各位委員：

今天我發言的主題是促請政府把公營房屋住戶或人口佔全港的比例由現時 45% 提升至 40 年後的 65%。

我近來閱讀多份資料，讓我對未來公營房屋的規劃有更實在的看法，更相信未來有必要把公營房屋住戶或人口佔全港的比例，逐步由現時約 45%，提升至 40 年後的 65%。今日，我會與大家分享一下我的觀點。我認為土地供應專責小組提出的 18 個土地供應選項之中，短中期及中長期的選項若要得到社會大眾的支持，政府有必要向市民作出承諾，將大部分新闢的土地用作興建公營房屋，令本港社會在 40 年後有不少於三分之二的住戶或人口入住可負擔及適切的公營房屋單位。

截至 2016 年，公營永久房屋的人口及住戶佔全港人口及住戶的比例約 45%（公屋約 30% 及資助出售房屋約 15%）。2006 年至 2016 年 10 年間，私人樓宇售價及租金升幅可觀，最近兩年樓價及租金更進一步上升，不能負擔私樓的人自然有增無減。如公營房屋供應量相應增加，2016 年的比例就不應低於 2006 年的比例，但事實卻非如此，原因何在？

經房屋署高級統計師協助，政府統計處於 2018 年 5 月 23 日為本人提供多項參考數據，謹此衷心感謝。根據統計處《綜合住戶統計調查按季統計報告（2017 年第 4 季）》的資料，全港有 50.29 萬個私人樓宇

非業主住戶（主要是私樓租戶），其中 14 萬戶（即 28%）的人息相等於或低於 2018/19 年度房屋委員會（下稱「房委會」）公屋輪候冊申請人的人息限額。

公屋的實質需求見於公屋輪候冊申請宗數

最近四年，公屋輪候冊申請宗數是 27 萬至 28 萬之間。房委會最新的數據顯示，2018 年 3 月底，約有 27.23 萬宗公屋申請（其中 15.33 萬宗為一般公屋申請（包括長者及二人或以上住戶），約 11.9 萬宗為配額及計分制的非長者一人申請），需求遠高於上文提及的 14 萬戶，原因是公屋、居者有其屋（下稱「居屋」）或私人樓宇業主住戶的成年子女以分戶方式申請公屋。根據 2013 年至 2017 年 3 月底的資料，公屋輪候冊申請當中，約有四成來自公屋及居屋住戶。此外，房委會 SHC64/2017 號文件的資料顯示，於 2016 年 4 月至 2017 年 3 月期間，新登記的一般申請者有 2.05 萬名，新登記的配額及計分制申請者則有 1.08 萬名，合計達 3.13 萬名。

公屋建屋量方面，最近五個財政年度（2013/14 至 2017/18 年度），房委會及房協的實質公屋建屋量只有 6.3 萬（即年均 1.26 萬）個單位，未來五個財政年度（2018/19 至 2022/23 年度）的計劃建屋量約為 7.5 萬（即年均 1.5 萬）個單位，只達《長遠房屋策略》（下稱《長策》）平均年建二萬個公屋單位目標的 75%，公屋供求差距甚為懸殊。

居屋供不應求

居屋方面，統計處 2017 年第 4 季的資料顯示，全港 50.29 萬個私人樓宇非業主住戶當中，有 33.81 萬戶（即 67%）的人息相等於或低於 2018 年白表居屋申請人的人息限額。

撇除所有人息不高於公屋輪候冊人息限額而不申請居屋的住戶，估計私人樓宇非業主住戶當中，有 19.81 萬戶（即 39%）合資格申請居屋，但此數字尚未計及公屋、居屋或私人樓宇業主住戶的成年子女以分戶方式申請居屋，也未包括以綠表申請居屋的公屋住戶數字。

申請人（需求）與居屋單位（供應）的比例屢創新高。2012 年年底至 2017 年年底，房委會及房協發售六期資助房屋，合共 1.04 萬個單位（其中一期是綠置居），累計申請人次達 46 萬（當中包括重複申請者），申請人（需求）與居屋單位（供應）的比例介乎 14.4 比 1（即超額認購 13.4 倍）至 151.1 比 1（即超額認購 150 倍），而 2018 年最新一期 4 431 個居屋單位，初步點算申請人數達 16.6 萬，申請人（需求）與居屋單位（供應）的比例為 37.5 比 1（即超額認購 36 倍以上）。

最近五個財政年度（2013/14 至 2017/18 年度），房委會及房協的資助出售房屋實質建屋量只有 4 253 個單位，未來五年（2018/19 至 2022/23 年度）的計劃建屋量約為 2.63 萬個單位，即平均每年約 5 200 個，

只達《長策》年建 8 000個資助出售房屋單位的供應目標的 65%。

以上各項數字，反映公營房屋實質供應量落後於當局所定的目標，也與市民的需求有不少落差，市民難免懷疑當局協助低收入及中低收入家庭解決住屋困難的決心。

合資格申請「首置」計劃的人數估計達 4.63 萬

行政長官在 2017 年 10 月提出港人首次置業（下稱「首置」）計劃，建議於 2018 年年底在政府賣地表中選取一幅位於觀塘安達臣道估計可提供約 1000 個單位的住宅用地，推行「首置」先導計劃。「首置」入息限額尚未確定及公布，本人只是根據計劃所擬訂的「首置」對象，並參考 2018 年居屋出售計劃的白表申請人入息上限另加三成作計算。根據統計處的資料，全港 50.29 萬個私人樓宇非業主住戶當中，有 4.63 萬戶（9%）的入息高於居屋的入息上限，並相等於或低於「首置」計劃的入息限額。本人估計，如「首置」計劃下的單位售價訂於市民可負擔的水平，將會吸引多於 4.63 萬名申請者，而「首置」先導計劃只提供約 1000 個單位，實在是「杯水車薪」。

總括而言，全港 50.29 萬個私人樓宇非業主住戶當中，約 14 萬戶（28%）符合資格申請公屋；19.81 萬戶（39%）的入息高於公屋的入息上限，並相等於或低於居屋的入息限額；另有 4.63 萬戶（9%）的入息高於居屋的入息上限，並相等於或低於「首置」計劃的入息限額，合共佔私人樓宇非業主住戶的 76%（38.44 萬戶）。我再次強調，上述數字只是按私樓非業主住戶的入息作估計，並已假設他們符合相關公營房屋的其他申請規定。有關數字亦不包括公屋、居屋或私人樓宇業主住戶的成年子女以分戶方式申請各類公營房屋的個案，因此潛在合資格申請公營房屋的人數必定更多。

根據各類公營房屋的申請數字，我們可以確實地說，香港現時已有很大比例的住戶的入息根本不能負擔私樓樓價，也難以負擔私樓的租金。在財政儲備充裕及經濟繁榮的香港，這麼大比例的住戶無法負擔私樓，又不能適時入住公營房屋，原因為何？

30 年內興建 60 萬個公營房屋單位並不足夠

政府對低收入及中低收入家庭的住屋需要，是視若無睹，還是規劃不周？試看看另外兩份資料。

根據土地供應專責小組於 2018 年 4 月發表的《增闢土地，你我抉擇》公眾參與書冊的圖表 12，以及規劃署於 2016 年 10 月發表的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的《綜合土地需求及供應分析》第 2 章的資料，我們可大致掌握當局對 2016 年至 2046 年間對住宅數目及其所需用地的供求估算。

在該 30 年間，估計住宅用地的額外需求合共為 1 670 公頃，共興建 100 萬個住宅單位，其中公營房屋的需求為 557 公頃，可興建 60 萬個住宅單位；私營房屋的需求為 1 113 公頃，可興建 40 萬個住宅單位。假設所有預計的土地供應均能順利如期推出，估計土地供應只有 1 440 公頃，可興建 83 萬個住宅單位，其中公營房屋供應佔 436 公頃，可興建 47.3 萬個住宅單位；私營房屋供應佔 1 004 公頃，可興建 35.7 萬個住宅單位。因此，房屋土地短缺達 230 公頃，即欠土地興建 17 萬個住宅單位，其中公營房屋欠 121 公頃土地興建 13 萬個住宅單位；私營房屋欠 109 公頃土地興建約四萬個住宅單位。

另一方面，規劃署對 2016 年至 2046 年 30 年間的公營房屋及私營房屋住宅數目需求的估算，分別為 60 萬及 40 萬。在公營房屋 60 萬個單位的需求當中，已包括受公屋重建影響的住戶所產生的 2.22 萬個單位需求；在私營房屋 40 萬個單位需求當中，已包括受私樓重建影響的住戶所產生的 29.6 萬個單位需求。首 10 年（2016 年至 2026 年）的公營房屋及私營房屋住宅數目需求的估算分別為 27.6 萬（即約 28 萬）及 18.4 萬（即約 18 萬）；其後 20 年（2026 年至 2046 年）的公營房屋及私營房屋住宅數目需求的估算則分別約為 32.4 萬及 21.6 萬。

對於 2016 年至 2046 年公營房屋需求只有 60 萬個單位，本人有不少疑問和保留。60 萬個公營房屋單位需求包括約 43 萬個公屋單位及約 17 萬個資助出售房屋單位。43 萬及 17 萬這兩組數字，是按《長策》平均年建 2 萬個公屋單位及 8 千個資助出售房屋單位的比例推算所得。單看公屋輪候冊的需求，應已超越此數目，而且尚未計及公屋需求以外還有大量的居屋申請者。

正如前段所述，最近四年（2015 年 3 月底至 2018 年 3 月底）的公屋輪候冊申請宗數徘徊在 27 萬至 28 萬之間，2013 年至 2016 年每年新登記的申請者有四至五萬人，2016/17 年度新登記的申請者雖然有所減少，但仍有 2.05 萬名新登記的一般，以及 1.08 萬名配額及計分制的非長者一人申請者，兩者合計達 3.13 萬人。若每年新登記的申請者達 3.13 萬人的情況持續，於 30 年內新增的申請者將達 94 萬人，再加上原有在輪候冊上的 27 萬宗申請，30 年內便會額外需要 121 萬個公屋單位，與當局估算額外需要 43 萬個公屋單位差距極大。即使當局只處理一般申請者的申請，完全不理會配額及計分制的非長者一人申請者，而倘若每年新登記的一般申請者達 2.05 萬人的情況持續，30 年內新增的申請者將達 62 萬人，再加上原有在輪候冊上的 15 萬宗一般公屋申請，30 年內便會額外需要 77 萬個公屋單位，與當局估算額外需要 43 萬個公屋單位相距甚遠。

除了公屋需求，還未顧及大量的資助出售房屋申請者，試問 30 年興建 60 萬個公營房屋單位，如何能應付公屋及資助出售房屋的龐大需求？

要讓香港市民安居，30年內興建60萬個公營房屋單位及40萬個私營房屋單位絕不足夠。特區政府必須果斷重新制定長遠房屋策略，以期在40年內為香港約四成的住戶或人口提供公屋，另外為約兩成半的住戶或人口提供資助出售房屋。唯有如此，香港約六成半的家庭或人口，才有機會安居於適切及可負擔的居所。

結語

香港是一個細小、開放及外向型的經濟體系，容易受外圍經濟環境變化影響，房地產市場的情況尤甚。我們需要一個更大的公營房屋體系，讓至少三分之二的住戶居於可負擔的出租或出售公營房屋單位，此舉將有利於香港社會持久穩定與繁榮。政府應檢視《長策》的公營房屋建屋目標，務求在40年內，為香港約四成的住戶或人口提供公屋，並為約兩成半的住戶或人口提供資助出售房屋，而餘下約三分之一的住戶或人口則居於私人房屋。40年後，若社會具備更充足的條件，可將公營房屋的比例逐步增加至佔全港住戶或人口的七成至七成半。

房價高、租金貴、居住空間狹窄的局面將如何發展下去，能否扭轉乾坤，真的要看特區政府及主席的魄力和決心。

多謝各位。』

（郭偉強先生、李國麟教授及尹兆堅先生在此時出席；郭榮鏗先生在此時離席。）

溫文儀先生致辭全文

『主席：

今天我想分享兩個題目，分別是組裝合成建築法（Modular Integrated Construction（下稱「MiC」））及善用公屋資源。

世界各地研究和採用 MiC 已有十多二十年，方法是將在工廠預先製造的立體組件運到地盤進行組裝。此技術不但質素佳，而且能節省建築時間。

現時香港建築業正面對工人短缺的問題，建築工人老化，亦缺乏年青人入行。早前在一個研討會上，建造業議會主席陳家駒先生曾向本人提到，房屋委員會（下稱「房委會」）作為全港最大的房屋發展機構，如能牽頭採用 MiC，此技術才能在香港廣泛採用。

我曾在建築小組委員會提過，房屋署應成立一支專責團隊研究 MiC，但深入想想，採用 MiC 需要大幅空地擺放立體組件，因此應由土地規劃開始尋找合適的地盤。我建議房委會檢視一些已經規劃用作發

展公營房屋的用地（例如新界東北、東涌及洪水橋）是否適合採用 MiC，並由房委會、規劃署、屋宇署、建造業議會及主要建造商組織一支專責團隊共同研究 MiC，有決心、有規模及按時間表推行 MiC，以控制建築成本、提升質素及解決業界人手短缺的問題。

有關善用公屋資源方面，我搜集了 1997 年至 2017 年 12 月底的公屋單位數目和認可人口的數據(見附件 IV)。截至 1997 年 3 月 31 日，公屋認可人口超過 235 萬人，但截至 2008 年 3 月 31 日，公屋認可人口卻下降至最低紀錄的 197 萬人，即約 38.5 萬人在 11 年間搬離公屋單位。截至 2017 年 12 月底的最新數字，公屋的認可人口約 208 萬人，是 1997 年的 88%。再看看公屋單位數目，由 1997 年的 66.5 萬個增加了 15% 至現時 77 萬個，公屋認可人口卻下跌了 12%。房委會應檢視今天這個現象是由於房屋政策哪裏做對，哪裏出錯。我以公屋單位數目和認可人口計算出平均每單位人口，由 1997 年的 3.54 人下降至 2017 年的 2.7 人；居屋的每單位人口是 3 人，私人住宅是 2.8 人，全港的平均數則是 2.89 人。以全港平均每單位人口 2.89 人計算，每個公屋單位應可額外容納 0.19 人，即 77 萬個公屋單位可額外容納差不多 15 萬人，相等於 5 萬個公屋單位的人口。

基於上述數據，署方應研究（一）如何在現有屋邨興建單幢式項目，即坊間俗稱的「插針樓」。引用古詩《游子吟》，其實「針」這個概念並不負面。現時公屋人口比原先設計可容納的人口少，地區人士基於環境或交通因素而反對興建「插針樓」並不成立；（二）如何善用現有的 77 萬個公屋單位，以增加其居住人口。如公屋單位的每單位人口與全港的數字看齊，便可紓緩土地和公營房屋供應的壓力。

多謝主席。」

蔡海偉先生致辭全文

『主席、各位委員：

房屋委員會（下稱「房委會」）較早前公布了最新的公屋輪候上樓時間，截至今年 3 月底，一般申請者平均輪候時間已達 5.1 年，這是 2000 年後的新高，繼續偏離房委會「三年上樓」的承諾，而以往較快獲得編配的長者一人申請者，他們的輪候時間也由 2.6 年，增加至 2.8 年。

在私人住宅租務市場的單位愈來愈難負擔下，基層市民對公屋的需求殷切。可惜的是，建屋不單需時，也需要有合適的土地配合。過去幾年新增公屋單位量平均每年只有不足 15 000 個，較政府目標相距有一段距離，這並不理想。本人建議政府研究，如何與市區重建局（下稱「市建局」）合作，利用市區重建項目為房委會開拓新的土地供應，同時令舊區更新發展更為平衡，而不是單一興建私人豪宅。

本人期望，今年房委會能展開相關的可能性研究，並與市建局商討合作。基層人士置業能力不一，政府是有責任為未有置業能力的基層市民，提供可負擔的出租公屋。未來若可利用市建局的土地增加公屋供應，便有助滿足基層人士的基本住屋需要。

與此同時，本人希望房委會能研究進一步發展長者宿舍的可能。因應人口高齡化，現時長者佔人口的16%，預計未來長者人口會增加至30%，獨居長者或「雙老家庭」的比例也日益增長。多謝房屋署的安排，讓我有機會了解現時房屋署的長者宿舍的發展歷史與運作，以及實地參觀第二代及第三代的長者宿舍。不論是第二代或第三代宿舍，在署方的管理下，設施及環境都是井井有條，也很長者友善和安全，而第三代的宿舍單位更設有獨立洗手間，入住的長者跟我說十分滿意。

跟署方的同事交流時，他們提到現時的問題是，這類宿舍單位不及其他公屋單位受長者歡迎，令他們對進一步發展長者宿舍卻步。署方在長者宿舍的硬件，即是單位設計及管理上花了很多的努力，這是值得肯定。如果在這個努力之上，可以同時兼顧獨居長者或「雙老家庭」的住屋及社會需要，引入社工服務，甚至是把單位交由社會服務機構營運，相信會令項目更受長者歡迎。政府應加強不同部門之間的協調工作。

在住宅單位提供社工服務並不是新鮮事。得獎項目之一的香港房屋協會的「樂得耆所」居家安老計劃，或是伸手助人協會利用公屋單位提供的長者共居宿舍，正正是結合社工的介入在他們的長者住屋中，令入住的長者可以建立互助義工網絡，積極參與運動班或其他社區活動，在有需要時也得到適時的服務轉介，令他們在個人的生活質素，以至對生活環境的滿意度方面不斷提升。伸手助人協會的長者共居宿舍服務，本身名額只有 355 個，而輪候人數竟超過 500 多人，反映這方面的長者住屋是有需求。可見房委會是值得考慮發展有社工配套的長者宿舍。

最後，本人特別想提出有關公屋及租置計劃屋邨管理，與邨內社會服務機構使用公共場所之間出現的衝突問題。在房屋署職員的努力下，山景邨的管理問題得以解決。事實上，居民參與屋邨管理是義務工作，大家相信他們也是為了得到更理想的居住環境而出力，但是他們對屋邨管理工作，或對社會服務機構的運作及服務使用者的需要不甚理解，令到一些屋邨管理措施變成擾民，甚至引發矛盾。房委會可考慮日後為新屋邨的屋邨管理諮詢委員會或業主立案法團成員進行培訓，促進他們對邨內服務機構或學校的認識，以及加強彼此的合作，以減少矛盾和衝突情況。

謝謝主席。』

（盧麗華教授在此時離席。）

郭偉強先生致辭全文

『主席：

今年對房屋委員會（下稱「房委會」）來說，是艱辛的一年，因為經過幾年時間，本港的房地產市道仍然處於「離地」狀況，而且更是「愈離愈高」，脫離市民實際可負擔水平，因此連帶令公營房屋問題更為嚴峻。根據差餉物業估價署的數據顯示，本港的私人住宅售價指數過去兩年已連續攀升超過三分之一，接近四成，但每月工資中位數卻增加不足一成，可見工資根本追不上樓價。

當樓價與市民負擔能力落差愈來愈大，公眾對政府、房委會及公營房屋的期望也更為殷切，因為公營房屋已成為他們安居的唯一途徑。因此，作為主理公營房屋的法定機構，房委會有需要盡快回應公眾期望，並交出成績。以下我會就房委會的兩大工作，即出租公屋及資助房屋提出意見，希望政府及房委會能夠參考及作出改善。公營房屋供應與私人住宅售價互相影響，公營房屋供應不足自然會推高樓價，最終房委會要面對住屋需求的壓力。

出租公屋：全方位追回進度

主席，上個月房委會公布最新公屋輪候冊數字，其中一般家庭的平均輪候時間，已經長達 5.1 年，成為 18 年來的新高。這個數字背後反映了兩個問題：第一是輪候時間愈長，基層家庭的居住困難就愈大。我們都知道現時平均輪候 5.1 年並不是申請者由登記至上樓的真正時間，而只是他們獲第一次配屋的時間，故很多申請者直到上樓其實是需要八至九年，這代表他們需忍受高租金、環境惡劣的住屋一段長時間，並衍生各樣的社會問題。

第二，今次輪候時間雖然增加，但輪候冊內的申請數目實際卻有所減少，這代表問題根本就在於公屋供應短缺上，就算房委會用行政手段將不合資格的申請者剔除，都難以令輪候時間減少。我們甚至可以確定，只要公屋短缺問題一日未能紓緩，輪候時間之後只會不斷上升，甚至有機會重回 1997 年平均輪候 6.5 年的高水平。所以我期望政府官員一定要把握時間應對問題，而不是等日子過，或者等待「土地大辯論」製造土地及樓市自行調整。事關公屋的目的是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供住屋保障，一旦這個政策出問題，對社會及基層的影響將會很大。

主席，對於上述問題，工聯會多年前已建議政府優先發展公營房屋，包括將公私營房屋比例調整至 70：30、加快舊公共屋邨重建，以至利用市建局土地興建公營房屋等。房屋署既然有足夠人手，實在不明白為何不推動重建項目。政府的反應消極並拒絕工聯會提出的短中期策略。另一方面，未來公屋供應卻不斷落後於《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」），不但 2017 至 2022 年五年內沒有一年可達興建二萬個單

位的目標，更有報道指出 2023 年以後公屋供應將會「斷崖式」下跌，這無疑令社會感到憂慮。事實上，在回歸以後，公屋供應曾出現一年近三萬個單位的供應，但近年供應就愈來愈少，部分年份更全年不足一萬伙落成，而部分公屋項目因施工滯後，也令市民質疑政府和房委會解決房屋問題的魄力和決心。

要解決供應不足的問題，政府需要以行動支持房委會，為公屋提供足夠土地，並將未來土地開發的策略以公營房屋發展為優先，利用手頭上可動用的土地優先興建公營房屋，最起碼一定要追回《長策》建議的進度，這樣才能穩定基層的住屋需要。如果連公屋這個最基本的住屋保障網也保不住，屆時本港整套的公營房屋政策就會面臨瓦解。

此外，公屋「三年上樓」的承諾是回歸以後政府向市民公布其中一個重要房屋政策及指標。既然政府及房委會都認同這個承諾對社會大眾的重要性，就不應坐視輪候時間一直超標的問題。事實上，假若房委會的公屋供應未能做到三年上樓，政府就應該為輪候超過三年的家庭提供租金援助，與這些家庭共同承擔責任，而不是將問題「掃入地氈底」，視而不見，導致這些家庭陷入水深火熱之中。我期望政府可認真看待「三年上樓」的承諾，並以認真及積極的態度處理有關問題。

資助房屋：檢討定價機制

主席，另一個我想提及的就是資助房屋的問題。為了滿足中低收入家庭的置業訴求，房委會在七、八十年代起推出居者有其屋計劃（下稱「居屋」）、近年又提出綠表置居計劃（下稱「綠置居」），為能力有限的市民提供置業機會。可是近年其中一個資助房屋的問題就是售價，事關居屋及「綠置居」的定價以私人樓宇價格作參考及掛鈎，令資助房屋的售價只能跟隨樓市不斷上升，甚至超出中低收入家庭的水平。就以新一期超額 36 倍的居屋為例，當中啟德及長沙灣兩個項目平均呎價超過九千元，部分單位平均呎價更超出一萬元，單位售價最高達 600 萬，這個價格明顯不是每個申請者可負擔得起。

事實上，房委會在為資助房屋評估市值時，其準則是參考鄰近私人和居屋屋苑的成交資料，再按慣例提供 30% 折扣來釐訂。驟眼看來，這個比市價低於三成的售價似是具吸引力，但房委會應考慮申請者的負擔能力，實際上這個定價方式無疑等同與私人住宅樓價掛鈎，當私樓價格愈來愈高，必然會影響資助房屋的售價，超出目標對象的負擔能力。因此未來居屋大有可能隨市況突破逾萬元一呎。由此可見機制明顯與「協助中低收入家庭置業」的政策有矛盾。

此外，房委會為資助房屋提供的折扣並非真正的「優惠」，而只是以「補地價」的方式分開徵收，當業主未來要在公開市場出售單位，就要將昔日的折扣以補地價形式繳回。換言之，居屋申請者根本不是以「折扣價」購入資助房屋，反而更大程度被私人樓價所影響而買入高價資助房屋。因此，房委會在居屋出售上過去一直沒有虧本，反而更

有巨額利潤，例如單以今期居屋為例，估計房委會就錄得 82 億元淨利潤，可見現時的定價機制似乎並非幫助市民，反而是令房委會獲益。

因此，我與工聯會建議未來居屋售價應以負擔能力掛鈎，例如參考住戶入息中位數、工資中位數、供樓負擔比率等客觀指標，再加上房委會的發展成本等作為封頂，成為新的售價機制。同時政府也應考慮將資助房屋與私人住宅市場脫鈎，減少居屋被炒賣的機會。事實上，大多數申請資助房屋的市民都是以安居為目標，所以就算將兩個市場分割，對他們而言只會利多於弊。房委會與政府應果斷作出研究及處理，令中低收入家庭受惠。

主席，房委會作為本港最大的公營房屋機構，過去一直為中低收入及基層家庭提供安居之所。面對本港樓市長達已經十年的升浪，房委會的工作及壓力必然一年比一年艱巨。然而，我期望房委會未來可迎難而上，在重要時刻發揮關鍵作用，穩定本港的公營房屋供應。我同時也要求政府為房委會提供足夠的人力、物力及土地支援，以便公營房屋可更快、更多地發展，回應市民的住屋訴求。

本人謹此陳辭，多謝主席。』

李國麟教授致辭全文

『主席：

樓價不斷飆升，市民慨嘆私人樓宇的價格偏離現實，惟有寄望資助房屋。然而，公屋平均輪候時間已超過五年，日前最新一批四千多個居屋單位的超額認購率創歷來新高，市民倚靠資助房屋一圓上車夢的機會渺茫。

「安居樂業」是老生常談的一句說話，但現實是現時有很多香港市民無法有安全的瓦遮頭，甚至有接近 20 萬名市民居於衛生情況極差的劏房等不適切居所。面對嚴峻的住屋問題，房屋委員會（下稱「房委會」）在為低收入家庭提供可以負擔的租住房屋的角色上，是否可以多走一步，以更積極、進取及開明的態度協助市民盡快脫離困境？

居者有其屋計劃的定價

首先我想談一下居者有其屋計劃（下稱「居屋」）的定價。剛才郭議員已提到今期居屋定價太高，長沙灣凱樂苑和啟德啟朗苑發展項目的平均折實呎價分別高達 9,200 元和 9,800 元，實在難以想像綠表中籤者是否有能力負擔。

私樓售價水漲船高，居屋定價不斷提高，難以滿足中低收入市民的基本居住需求。行政長官林鄭月娥早前在立法會答問大會上也承認今屆政府在解決房屋問題方面未能回應市民期望，並對重新檢討居屋定價持開放態度。就此，我認為房委會應盡快全面檢討資助房屋定價與市價掛鈎的政策，並根據建築成本及市民負擔能力，再按地區釐定售價，否則便會偏離居屋作為資助房屋的原意和作用。

此外，近年白表申請者非常踴躍，在 2016 和 2017 年的居屋銷售計劃中，白表申請分別佔申請總數的 92%和 88%，反映中產市民對資助房屋需求極高，房委會應考慮調整綠白表比例，以提高白表申請者的中籤機會。

事實上，房委會已同意把綠表置居計劃（下稱「綠置居」）恆常化，為綠表人士提供另一個自置居所的途徑。我認為居屋的主要資助對象應為白表人士，房委會應盡快研究調整綠白表比例，提高中產市民購買居屋的機會。

富戶政策

另一方面，正如我剛才提及，公屋平均輪候時間已超過五年，當中長者一人申請者的平均輪候時間也超過 2.6 年，未能上樓的市民迫於無奈租住劏房。

為加快公屋流轉，我非常支持收緊「富戶政策」，以確保公屋資源能夠分配給較有迫切住屋需要的人士。有指政策推出後公屋出現「除名潮」，2017年公屋戶獲批刪除家庭成員戶籍的個案多達 4.11 萬宗，按年升逾兩成。我留意到房委會透過「個體聘用合約」形式安排 11 名人員協助「富戶政策」下新增的宣傳工作，包括解答公眾查詢和於各公共屋邨進行巡迴宣傳，這是值得肯定的。房委會必須投放資源執行「富戶政策」，加強宣傳，以減少衝突。至於針對其他濫用公屋的行為，可鼓勵市民舉報並加強突擊巡查，加快公屋單位流轉，才能確保公屋資源的合理分配。

綠表置居計劃與公屋供應

政府提到未來五年房委會將提供約 96 800 個單位，包括約 73 400 個公屋單位及約 23 400 個資助出售單位，而「綠置居」單位會計入未來五年的公屋供應量內，我認為這樣計算並不正確。雖然「綠置居」是用正在興建的公屋單位轉成的，但本質用處完全不同，豈能混為一談？「綠置居」一旦售出，基本上便不能繼續流轉，何來可以當成公屋單位計算？就此，我認為政府必須向市民清晰交代背後理據，釐清計算方法，以免影響房委會的規劃工作。

至於獲資助房屋小組委員會通過的東京街「綠置居」項目，有很多聲音指其定價太高，如以市價六折出售，呎價可逾 8,000 元，究竟

公屋富戶能否負擔得起這個價錢呢？為吸引富戶遷離公屋，單位售價應以市民的負擔能力為依歸，房委會應在定價方面作出調節，以加快公屋流轉。

最後，我留意到近年住戶平均人數有不斷下降的趨勢，房委會可檢討現行制度以吸引市民與長者同住，包括增加誘因，如增加人均居住面積，加快調遷至大單位等，亦應相應調整興建大單位的數量，以免因居住面積稍為緊迫而增加對單位的需求，同時做到長幼共融，讓長者居家安老。

謝謝。』

（郭偉強先生及李國麟教授在此時離席。）

尹兆堅先生致辭全文

『主席：

我今日發言的主題是公屋輪候時間突破五年，房屋委員會（下稱「房委會」）應如何應對。

眾所周知，房委會在覓地方面處於比較被動的位置，縱使房屋署的同事很用心去推展建屋計劃，但所謂「巧婦難為無米炊」，在缺乏土地的情況下，難以解決房屋供應不足的問題。

公屋平均輪候時間再延長，一般申請者的最新平均輪候時間已增至 5.1 年，而長者一人申請者的平均輪候時間亦由 2.6 年增至 2.8 年。

對於公屋平均輪候時間增加到 5.1 年，我感到擔憂但並不感到驚訝。四月時，我已經有突破五年的預測。雖然過去每個季度的輪候時間偶有些微起跌，但重點在於實際公屋供應量長期嚴重不足，輪候時間只會愈來愈長。相信到 2023/24 年度公屋供應數字更會出現「跳崖式」下跌，屆時每年供應量可能少於建屋目標的一半。

公屋供應不足，我們房委會當然有責任，但社會不能只怪責房委會，最大問題是政府沒有供應足夠的土地，各政府部門都只在畫餅充飢，實際供應欠奉。增加房屋供應的阻力甚大，政府批予房委會的建屋用地不少是條件欠佳的小型地盤，只適合發展單幢式項目，即坊間俗稱的「插針樓」，亦有公營房屋發展計劃因司法覆核而受阻。

興建過渡性組合屋 刻不容緩

我認為在公屋供應不足的情況下，政府應提供「緩衝區」，其中一個方法是興建臨時房屋。

我去年曾到歐洲考察臨時組合屋，並一直倡議香港政府應該加以效法，後來政府好像有聽到我的倡議，不過原來只聽到一半。政府也同意興建臨時組合屋，不過只是希望透過民間力量幫助市民。政府後來把球拋給香港社會服務聯會（下稱「社聯」）推出「社會房屋共享計劃」，當中包括興建組合屋。我十分認同發展過渡性房屋的政策方向，並期望將來有更多過渡性房屋供應。然而，我更期望政府檢視自己的角色，我認為政府應擔當領導者而非倡議者。再者，房委會自八十年代起已有多多年提供及管理臨時房屋的經驗，我認為房委會在這方面應擔當更積極的角色。

時代進步，現代的組合屋在設計和設備上都大有改善。我相信社聯的有關項目必定能夠成功推展，但就項目提供的單位數量而言，明顯只是杯水車薪。我建議政府日後可利用閒置土地及臨時用地推展過渡性房屋項目。我促請政府不要逃避責任，擔當興建過渡性房屋的主導角色，盡快興建大量臨時組合屋，不要讓小孩子在一張床上讀書、做功課、吃飯和睡覺。

政府短期內可供應的土地

另一件房委會應該做的事情，就是促請政府在短期內向我們提供更多土地。事實上，在短期內可以增加供應的辦法，當然是改劃粉嶺高爾夫球場。我理解社會上對收回球場建屋持不同意見，我也認識一些朋友擁有粉嶺高爾夫球會的會籍。然而，大家應權衡輕重，究竟是打球重要，還是市民的住屋需要重要，有社會需要的凌駕性？這幅 172 公頃的土地對短期內增加房屋供應是否有幫助？

我認為政府在收回球場建屋一事上未有足夠決心，只交由土地供應專責小組接下火棒。另一項具爭議性的議題是「公私營合作」，我不反對任何公平合理的覓地方法。事實上，運用香港法例第 124 章《收回土地條例》收回土地的做法一直行之有效，但是政府卻認為引用相關法例收回粉嶺高爾夫球場及發展商的農地相當困難，實在令人難以理解。

至於有人提出粉嶺高爾夫球場內有歷史建築物及古樹，我認為這些建築物和古樹都可以透過規劃加以保育。

最後，我希望政府能在收回土地建屋方面展示其決心和魄力，按一貫做法辦事。如根據私人遊樂場地契約條款在 2020 年收回粉嶺高爾夫球場，明年展開規劃工作，估計最快可在 2023/24 年度提供首批公屋單位，正好紓緩該年度預計供應大幅下跌的情況。

多謝主席。』

陳旭明先生致辭全文

『主席：

現時全球（包括香港）面對愈來愈嚴重的人口老化問題，長者不喜歡居於安老院舍，可是年青人又不喜歡跟長者同住，因此居家安老的需求實不容忽視。房屋署的舊屋邨缺乏適合長者的設施，實在有需要加強提供現有屋苑內的長者設施，例如加設扶手、防滑地板、運動器材等，以配合長者需要。

另外，我建議房屋委員會（下稱「房委會」）參考美國長者社區的發展，考慮興建全幢式的長者大廈，採用適合長者的設計，例如在升降機內加設座位、設置方便輪椅及救護車出入的通道等。長者社區有助擴展長者的社交活動，相關醫療、護老及康樂配套設施更切合他們的需要。現有租戶遷入長者大廈後，騰出的單位可重新編配給其他家庭入住，更能善用社會資源。房委會可從設計着手，運用樓宇的高低座設計，將低座發展成長者大廈。

事實上，全球的家庭住戶平均人數持續下降，以英國、美國、日本等先進國家為例，獨居比例已達30%；歐洲地區更高達49%，即每兩個家庭中便有一個是獨居。隨着獨居比例愈來愈高，我建議房委會應朝着這個趨勢及早作出規劃。

多謝主席。』

主席總結

7. **主席**感謝委員的意見，並表示房屋署署長會在下次舉行的房委會會議上，就委員的發言作出綜合回應。

8. **主席**感謝剛才發言的委員對基層市民住屋問題的關注，作出深入分析，並提出不少建議。就委員提及未來住屋供求的落差、如何善用公屋資源、建造方法、增加供應、檢討資助出售房屋單位的定價機制及綠白表比例、綠表置居計劃的定位、公屋「富戶政策」等，我們理解委員的關注。事實上，社會上對個別房屋政策存在不同意見，沒有方案能完全滿足所有持份者的訴求，希望大家能以包容的態度檢視相關政策或安排。

9. **主席**續說，委員亦提及公私營房屋之間的關係、為輪候中的申請者提供援助、積極爭取土地、政府在推展過渡性房屋的角色、運用閒置土地、土地供應專責小組的工作等。就人口老化、長者友善設施及公屋設計方面，相信署方的努力大家有目共睹，公共屋邨的設計歷年來獲獎無數，希望大家能繼續支持署方的工作。

10. **主席**再次感謝各位發言的委員，他們的意見有助房委會檢視工作成效，房委會定必加倍努力，做好工作。他亦感謝各位委員出席會議。

其他事項

11. 秘書處於會議前接獲香港民主民生協進會遞交予房委會的立場書，立場書的複本已分發予委員參考。

散會時間

12. 會議於下午 4 時 29 分結束。

下次開會日期

13. 下次開會日期將由原定 2018 年 7 月 16 日更改為 2018 年 7 月 26 日（星期四）下午 2 時 30 分。秘書處稍後會向委員發出更改會議日期通告。

本會議記錄於 2018 年 月 日獲大會通過。

主席陳帆

秘書郭慧玲

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2
發出日期 : 2018 年 6 月 25 日
修訂日期 : 2018 年 7 月 9 日

房屋委員會委員劉詩韻女士, JP
意見書全文

主席、各位委員：

房屋問題持續是香港最重要的民生問題之一，面對缺乏馬上可動工建屋的土地，房屋署的同事一直艱辛努力地追趕《長遠房屋策略》定下的目標，值得嘉許。

就過往一年在參與委員會的工作及回顧社會訴求上，我對未來工作上有以下觀察及建議：

1. 綠表置居計劃並不減少公屋供應，而是居者有其屋計劃供應

由於綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位是供合資格綠表人士選購，綠置居的恆常化便被解讀為綠置居會取代出租公屋數量，引致正在輪候公屋而又沒能力參與購入綠置居的「更有需要社羣」的質疑，恐怕輪候上樓的時間因出租公屋量的可能減少而被延長。但從實際層面看，作為出售類別的公營房屋，即居者有其屋計劃（下稱「居屋」）及綠置居，在選址上有共同特別要求。例如為避免日後業主要為相關設施維修及管理而需支付較高管理費及承擔相關風險，選址要避免背負斜坡、社福設施等。在近年土地供應緊張的情況下，大部分可供興建公營房屋的土地，特別是位處市區的土地便不適合興建資助出售房屋。所以今天綠置居的恆常化並不見得特別影響公屋輪候冊市民的上樓時間，反而由於適合發展資助出售房屋的地塊有限，究竟當有合適地塊時是用作興建居屋還是綠置居出售才是值得關注的地方。其實在土地供應充足下，綠置居恆常化是可支持的政策，只是在現況下恆常化能提供的單位相信有限。而綠置居是否能促使公屋租戶交還單位以便編配予更有需要的輪候人士，還是促使現有公屋租戶分戶亦是要探討的問題。

2. 長遠加大投放於公營房屋的份額

居屋需求的迅速增加，源自私人住宅的租金及價格升幅與香港市民收入能力出現脫節，不少市民住在愈趨「貴」、「擠」、「細」的私樓，苦不堪言。特別在過去數年，這個「脫節」不單影響中下階層，亦影響沒有自置居所或有需要改善生活環境的所有階層。政府不能妄動香港自由港的基石，故此不能任意動用外匯管制、限制海外資金投資、租金管制等的調控選項來壓抑甚至壓低樓價。既然不能阻擋資金追高樓價，亦不會出手段將脫節的幅度收窄，沒有「富爸爸富媽媽」的市民將更依賴通過申請公營房屋得到補貼來支援安居生活的需要。

為此，房屋作為民生要素，政府的承擔是必須並有需要擴大。參閱《房屋統計數字2017》的數字卻顯示受惠於公營房屋的家庭及人口百分比不進反退。

按房屋類別劃分的人口分布	%			
	2006	2011	2015	2016
公營永久性房屋	48.4	46.2	45.6	44.8
租住房屋	30.3	29.1	29.2	29.1
資助出售單位	18.1	17.1	16.4	15.7
私人永久性房屋	50.9	53.2	53.9	54.6
臨時房屋	0.7	0.6	0.5	0.6

按房屋類別劃分的家庭住戶分布	以千計('000)			
	2006	2011	2015	2016
總數	2 221	2 359	2 325	2 499
	%			
公營永久性房屋	46.7	45.8	46.4	45.6
租住房屋	30.4	30.0	30.1	30.6
資助出售單位	16.3	15.8	16.3	15.0
私人永久性房屋	52.4	53.4	52.8	53.7
臨時房屋	0.8	0.8	0.8	0.7

雖然房屋委員會日下面對土地短缺問題，但長遠必須準備如何有效營運更大數量的公營房屋，將更多市民納入資助網。

3. 公營房屋的選項

在公營房屋階梯上，除提供資助自置居所滿足置業的需求外，仍應強化租住這個選項，以便容許市民可選擇將資金投向建立心儀的傳統甚至創新科技事業。當然上述方向必須建基於有土地供應，有充足的租買房屋作選擇。

謝謝！

房屋委員會委員張達棠先生, JP
意見書全文

近月，因應部分房屋委員會（下稱「房委會」）屋邨的勞資糾紛事件，社會關注屋邨外判服務承辦商僱員的權益是否得到充分保障，並對房委會的投標機制和合約管理制度提出了意見。我作為投標小組委員會主席，亦已先後兩次在會議前收到關注團體遞交的意見書。政府一個由勞工及福利局局長主持的跨部門工作小組，現正研究如何改善現行政府各部門外判服務的制度。在投標小組委員會的會議上，署方曾經指出，政府如頒行新的措施，房委會必然會考慮把措施納入相關制度。有鑑於此，希望署方積極跟進工作小組的工作時間表，以便投標小組委員會盡早為房委會的招標制度作出檢討。

另外，近年不少公營房屋地盤內可建樓宇的淨地盤面積均屬小型，部分更有複雜的地盤狀況，不單無法促成規模經濟（economies of scale），更因富挑戰的施工環境而令建築合約標價比標準建設為高。此情況實屬不健康。為此，請問房委會有甚麼策略或方法，爭取政府提供較大型及條件較理想的公屋用地，從而更有效地運用資源去建設未來的公營房屋單位。

房屋委員會委員邵家輝議員
意見書全文

- 房屋委員會（下稱「房委會」）過去幾年透過新增鋪位、改建零售空間、重整街市檔位等措施來增加零售空間供應，同時增加泊車位的數目，取得不俗的成效。
- 截至 2018 年 3 月，房委會零售設施的總內部樓面面積約為 23 萬平方米，較 2011 年同期的約 165 600 平方米增加 39%。整體空置率亦由 2011 年 3 月的 4.9% 改善至今年 3 月的 1.7%。
- 房委會供應的泊車位數目亦有所增長，由 2011 年約 27 000 個增至現時約 30 100 個，同期的整體租用率由 76% 上升至 95%，可謂接近全部租出。
- 近年，領展房地產投資信託基金（下稱「領展」）獨大，社會怨氣日重，房委會善用社會資源以增加零售空間和泊車位的供應，為市民提供領展以外的購物和泊車地點選擇，發揮到平衡的作用。希望房委會繼續努力，擴展相關工作。
- 住屋方面，經修訂的「富戶政策」於 2017 年 10 月開始實施，有些租戶因家庭入息或資產超出限額而須遷出公屋單位，但礙於現時私人樓宇的價格高企，在私人住宅市場置業並不容易。綠表置居計劃（下稱「綠置居」）提供了一道置業階梯，適切地填補公屋與私人住宅市場之間的空白，供那些須遷出公屋單位但又未能購買私人住宅單位的公屋「富戶」選擇。
- 因此，我支持「綠置居」恆常化和持續增加相關單位的供應，這樣既可為遷出的租戶提供適切的置業階梯，又有助公屋流轉，縮短輪候公屋的時間，幫助有住屋需要的市民早日「上樓」。
- 我建議向政府反映增加土地供應的需要，但政府切勿「盲搶地」，而是須平衡不同的社區設施需要，並應保留體育用地。政府可積極考慮的方案包括在維港以外近岸填海，以及發展郊野公園邊陲地帶。

2018 年 6 月 8 日
房屋委員會周年特別公開會議
房屋委員會委員溫文儀先生, BBS, JP 提供的資料

公共租住房屋（公屋）現有單位和認可人口（1997 年至 2017 年年底）

	公屋單位數目 (截至 3 月 31 日)	認可人口 (截至 3 月 31 日)	每單位 人口
1997	665 929	2 356 486	3.54
1998	670 499	2 297 880	3.43
1999	655 618	2 192 718	3.34
2000	660 923	2 122 584	3.21
2001	663 950	2 025 265	3.05
2002	652 066	2 026 064	3.11
2003	646 681	1 998 725	3.09
2004	660 916	2 032 132	3.07
2005	676 676	2 040 754	3.02
2006	688 616	2 030 604	2.95
2007	683 840	1 995 788	2.92
2008	679 600	1 971 609	2.90
2009	699 554	1 990 790	2.85
2010	708 838	2 010 025	2.84
2011	712 564	2 008 063	2.82
2012	726 909	2 027 029	2.79
2013	732 630	2 031 393	2.77
2014	748 605	2 055 380	2.75
2015	749 674	2 053 104	2.74
2016	756 272	2 061 710	2.73
2017 (截至 12 月底)	770 000	2 080 000	2.70