

香港房屋委員會議事備忘錄

房屋署署長就香港房屋委員會委員 於 2020 年 6 月 8 日房委會周年特別公開會議上發言的回應

目的

本文件旨在請委員備悉房屋署署長就委員於本年 6 月 8 日香港房屋委員會（下稱「房委會」）周年特別公開會議上發言的回應。

背景

2. 委員於本年 6 月 8 日的房委會周年特別公開會議上發言，就各項公共房屋政策與房委會管理事宜提供意見。房屋署署長原定於本年 8 月 7 日舉行的房委會公開例會上就這些意見作出回應，但會議因應最新 2019 冠狀病毒病疫情的情況而取消（見 HA 17/2020 號文件），現以書面形式就相關意見提供回應，載於**附件**。

提交參考

3. 本文件供委員參考。

房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2712 2712
傳真：2624 5685

副本送：房委會轄下小組委員會／附屬小組委員會委員

檔號：HD 4-2/PS1/1-55/3/1（2020）
（策略處）

發出日期：2020 年 9 月 1 日

香港房屋委員會委員
於 2020 年 6 月 8 日房委會周年特別公開會議上發言
房屋署署長的回應

主席、各位委員：

房屋委員會（下稱「房委會」）委員於本年 6 月 8 日的房委會周年特別公開會議上發言，就各項公共房屋政策與房委會管理事宜提供寶貴意見。我們原定於 8 月 7 日舉行的房委會公開例會上就這些意見作出回應，但會議受 2019 冠狀病毒疫情的影響而取消，因此我們現以書面形式就相關意見提供回應。

經濟紓緩措施及抗疫措施

2. 過去一年，香港經歷了社會事件，並受到 2019 冠狀病毒疫情嚴重影響，經濟情況亦急劇變壞。政府和房委會因應最新情況，已推出不少措施，以對抗疫情及紓緩公共屋邨（下稱「公屋」）住戶和相關持分者的經濟負擔。

3. 政府於本年 1 月 25 日宣布將位於粉嶺的暉明邨用作檢疫中心及供有需要的醫護人員使用，但暉明邨其後在 1 月 26 日被人惡意嚴重破壞。政府在詳細考慮後，決定放棄使用暉明邨作檢疫中心。其後由於疫情進一步惡化，政府認為有需要盡快再加設檢疫中心，並於本年 2 月初決定使用火炭的駿洋邨作為檢疫中心。在過去數月，我們一直加緊復修暉明邨，當中暉明邨昇暉樓已於本年 7 月下旬入伙。至於泰暉樓，由於破壞非常嚴重，需要較長時間進行復修工作，預計要待本年底或明年初才可陸續入伙。

4. 至於駿洋邨方面，政府早前已把第四座（即駿時樓）和第五座（即駿湖樓）的有關單位清空和進行徹底消毒，並交還房委會。署方已完成所有修繕工作，並進行全面清潔工作，包括清洗所有公用食水水缸及食水供應喉管，為食水進行抽樣水質測試，為排污渠的氣喉進行消毒，亦會清潔屋苑的室內公用地方（包括走廊、樓梯、電梯大堂及電梯）及戶外公用地方（包括花園和休憩處）等。第四座和第五座已於本年 8 月底開始陸續入伙。

5. 至於駿洋邨第一至三座（即駿逸樓、駿爾樓及駿山樓），我們原來預計可能會於本年十月底開始陸續入伙。但因疫情過去數星期急速轉差及情況變得十分嚴峻，除本港確診個案大幅上升，相關的密切接觸者數量亦大幅增加，以致對檢疫設施需求構成極大壓力；故政府基於保障公共健康的考慮，認為有必要在未來數月繼續將駿洋邨第一至第三座用作檢疫中心。政府表示會不斷留意疫情的發展，及在可行情況下盡早

停止使用該三座樓宇作檢疫中心。按政府現時估計，應可於本年年底（當設於竹篙灣檢疫中心第三期的 2 000 個檢疫單位投入運作後）停止使用駿洋邨第一至第三座作檢疫中心。署方預計有可能需要數月進行頗多修繕工作，最快可在 2021 年第二季初開始陸續入伙。我們會盡力縮減進行修繕和辦理入伙手續的時間，壓縮每個流程之間的時序，務求令準租戶能盡快開始分批入伙。

6. 政府已透過「防疫抗疫基金」向已接受暉明邨及駿洋邨預配的合資格公屋申請者發放兩次特惠津貼金，以助他們應付延遲入伙而面對的問題及不便，涉及約 5,300 萬元。特惠津貼金由房屋署以郵寄支票方式，首次特惠津貼金已於本年 4 月中旬前全部發放；而第二次的特惠津貼金亦已於本年 7 月內全部發放。由於駿洋邨第一至第三座的入伙時間再延遲，政府已表示會積極考慮，再次以「防疫抗疫基金」為這些受影響的合資格準租戶提供紓緩安排。

7. 因應嚴峻的經濟環境，政府今年已兩度撥款為居於房委會和香港房屋協會（下稱「房協」）公共租住單位的較低收入租戶代繳合共兩個月租金，分別於本年 1 月及 7 月發放。有關代繳租金措施惠及約 790 000 個租戶，包括約 760 000 個房委會租戶和約 30 000 個房協租戶，涉及共約 28 億元。

8. 有委員關注本年公屋租金檢討的問題。因應當下疫情對整體社會經濟造成的衝擊，以至對公屋租戶所帶來的影響；在平衡公屋租戶的負擔能力及房委會的財務健康和可持續發展下，政府向資助房屋小組委員會建議，按 2020 年公屋租金檢討上調公屋租金的同時，為公屋租戶提供兩個月的租金寬免。

9. 資助房屋小組委員會已於本年 7 月 28 日的會議上通過根據今年租金檢討結果，於本年 9 月 1 日起上調公屋租金 9.66%。同時，資助房屋小組委員會亦通過於本年 9 月及明年 9 月分別寬免一個月的租金，即提供合共兩個月的租金寬免，大致抵銷今次租金上調的升幅。參考房委會過去提供租金寬免的做法，今次租金寬免亦涵蓋須繳付額外租金的公屋租戶（即「富戶」）的淨租金部分，即他們只須繳付額外租金部分及差餉。寬免兩個月租金涉及房委會少收約 35 億元。

10. 在考慮提供兩個月的租金寬免時，資助房屋小組委員會已考慮相關因素，包括目前的經濟困境對公屋租戶的影響；由政府提供的代繳租金和差餉寬免已為公屋租戶於本年將共節省相等於 3.14 個月的租金；以及提供租金寬免對房委會的財政負擔，務求房委會備有充足資金，應付未來公營房屋數量增加的相關建設及營運開支等。

11. 除此之外，房委會一向設有租金援助計劃（下稱「租援」），透過寬減租金援助暫時有經濟困難的公屋租戶。在租援下，視乎其收入水平，合資格的租戶可獲減租 25% 或 50%。房委會近日也推出短暫紓困

措施，租戶如有短暫經濟困難未能及時繳交租金，可向房委會提出申請，房委會會於本年 5 月至 10 月暫緩向獲批租戶發出遷出通知書。截至 7 月底，我們共批准 370 宗申請暫緩就未繳租金發出遷出通知書的個案。

12. 至於有長期經濟困難的租戶，他們可以考慮申請社會福利署提供的綜合保障援助計劃（下稱「綜援」）。就大部分的綜援受助個案而言，綜援金內已包括足以支付全數公屋租金的租金津貼。

13. 非住宅物業方面，為配合政府的撐企業、保就業措施，房委會的商業樓宇小組委員會於去年 9 月及 10 月通過向房委會轄下合資格零售和工廠大廈單位租戶提供百分之五十的租金寬減，為期六個月，由去年 10 月至本年 3 月。

14. 為配合政府於本年 4 月初公布新一輪減輕企業和市民財政負擔的措施，商業樓宇小組委員會於 5 月通過由本年 4 月 1 日起為期六個月向轄下合資格零售和工廠大廈單位租戶提供百分之七十五租金寬減，同時擴大涵蓋範圍。如果有關處所因為疫情須按照政府規定或指示關閉，租戶更可向房委會申請在必須關閉處所期間獲全額租金寬免。

15. 這些對非住宅物業的租金寬減措施，估計已讓超過 8 300 個租戶和暫准證持有人受惠。房委會因而少收的租金收入估計超過 10 億元。

16. 至於房委會轄下的停車場，根據既定政策，房委會會按市值收取泊車位收費，並每年就收費進行一次檢討。釐定停車場收費時，房委會會參考市場上其他公營機構和私營同類停車場的收費水平。雖然市場數據分析結果顯示去年上半年同類停車場的收費普遍上升，但考慮到有關數據可能未能反映自去年 6 月以來困難的經濟環境，商業樓宇小組委員會於去年 12 月通過維持房委會轄下停車場收費不變，直至本年底。因應運輸業界受疫情嚴重影響，上述新一輪租金寬減措施的涵蓋範圍，亦包括商用車輛月租戶。

17. 上述措施部分由政府出資，部分由房委會出資，有關開支屬一次性，不會對房委會的長遠財政穩建構成影響。

18. 在防疫工作方面，房委會已在轄下所有公共屋邨，特別在人流較多的公用地地方，根據「緊急應變級別」的工作指引加強日常清潔及消毒工作。我們亦在公共屋邨各座住宅大廈地下、商場及屋邨辦事處的大堂提供酒精搓手液和設置消毒地氈；並在屋邨辦事處等候大堂放置有蓋垃圾桶專供棄置口罩之用，及控制人流排隊秩序，同時要求所有進入屋邨辦事處的人士均須量度體溫及佩戴口罩。

19. 我們在本年 2 月起配合政府的安排，透過屋邨辦事處免費分配口罩給外判服務合約的清潔員工使用；並協助政府由 2020 年 3 月起，為轄下外判服務承辦商的清潔及保安人員發放「防疫抗疫基金」下每月

1,000 元的津貼。我們亦配合創新及科技局派發「銅芯抗疫口罩+™」的工作，在 6 月 15 日至 7 月 15 日期間開放轄下 185 個公共租住屋邨的辦事處供居民索取口罩。由於香港的疫情在 7 月初開始變得嚴峻，房委會積極配合政府，安排屋邨辦事處職員協助將政府的口罩派發給有較多確診個案公共屋邨的居民。截至 8 月中，我們已安排分發超過 1 800 萬個口罩、63 萬包及 11 萬樽搓手液予 60 多個公共屋邨的居民。每當接獲衛生署通知有公屋居民確診個案時，穿著個人防護裝備的員工會按相關政府部門的指引，在該公共屋邨受影響的大廈進行徹底清潔及消毒，特別在人流較多的公用地方增加清潔及消毒次數，並會張貼通告通知住戶有關安排。

20. 此外，因應有確診個案與街市有關，房委會會進一步加強轄下街市的防疫工作，包括於街市收市後進行每月一次的深層清潔消毒工作，加強通風系統的檢查和清潔及向街市租戶派發口罩及消毒搓手液。房委會亦已加派人手在冷氣商場及街市出入口為顧客量度體溫，加強防疫效果。我們會持續配合政府的防疫工作，以減低病毒在社區擴散的風險。

21. 房委會接獲衛生防護中心通知在公屋有確診個案時，會主動檢查所有與確診單位共用同一污水系統的公屋單位的排污設施，並為這些渠管進行適切維修。如個別住戶對其單位的渠管狀況有疑慮，署方會在收到有關要求後派員跟進。此外，署方稍後將主動檢查轄下所有公屋的公用排水管，包括位於部分出租單位內的公用排水管。署方將增加人手，優先檢查曾有確診個案的公共屋邨的公用排水管，以及在有需要時安排適切的維修。

增加公營房屋供應

22. 不少委員提出有關增加公營房屋供應的關注和意見。就此，政府和房委會承諾會繼續根據《長遠房屋策略》(下稱「《長策》」)下「供應主導」及「靈活變通」的原則，採用持續及多管齊下方式增加房屋供應。

23. 根據《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。以公私營房屋新供應比例維持在 70：30，公營房屋供應目標為 301 000 個單位。平衡社會上對於不同公營房屋類別的需求，在公營房屋供應目標中，我們以 70：30 比例，供應 210 000 個「公屋／綠表置居計劃(下稱「綠置居」)」單位，以及 91 000 個「其他資助出售單位」(包括居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位)。

24. 根據現時覓得的土地推算，若一切法定及行政程序能順利完成以致土地可如期供建屋之用，我們估計可在同一個十年期內興建 272 000 個公營房屋單位。相對於 301 000 個單位的公營房屋供應目標，供求差距由 2018 年公布 2019/20 年度起十年期的 67 000 個收窄至去年公

布 2020/21 年度起十年期的 29 000 個單位。根據 2020 年 6 月的預測，在 2020/21 至 2024/25 年度的五年期內，房委會和房協的公營房屋總落成量合共約為 101 300 個單位，當中包括約 70 500 個公屋／「綠置居」單位和約 30 800 個「其他資助出售單位」。

25. 供求差距收窄，反映政府過往數年加大力度增加房屋土地供應的工作將會漸見成效，特別是發展新發展區（例如古洞北／粉嶺北新發展區）、填海（例如東涌新市鎮擴展）及改劃現有用地等項目，令在十年期內較後期的公營房屋落成量能有所增加，屆時應有助舒緩公屋輪候時間的壓力。

26. 行政長官在《2019年施政報告》已宣布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發展，包括公屋、「綠置居」、居屋及「港人首次置業」（下稱「首置」）。「土地共享先導計劃」（下稱「先導計劃」）亦已於本年 5 月 6 日開始接受申請，為期三年。在先導計劃下，發展的土地最少七成的新增總住用樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展。這些措施有助增加用於公營房屋發展的土地供應。

27. 此外，政府於 2018 年推出兩項增加公營房屋供應的重要措施，包括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，以提供約 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。

28. 政府和房委會會繼續積極研究如何善用已物色及現有的公營房屋用地。只要是規劃和技術上可行的項目，一定會盡力推展。房委會亦會考慮所有適合發展公營房屋的土地，無論地盤面積大小。

29. 房委會會繼續本著善用土地資源及「地盡其用」的宗旨，在最具效益和可持續發展的原則下興建公營房屋。雖然不少公屋地盤面積細小及地盤狀況複雜，房委會亦會以最具效益的原則發展。例如葵涌德士古道資助房屋（尚文苑）及麗祖路公營房屋發展項目地盤，雖然地盤約一半地段為斜坡，但我們也能分別提供 494 及 819 個住宅單位，地積比例接近 6 倍。

30. 房委會亦會在規劃條件和基建配套許可及不會對環境質素造成難以接受的影響的情況下，向城市規劃委員會提交規劃申請，以放寬公營房屋用地的地積比率及建築物高度限制，增加公營房屋的建屋量。有關技術要求需視乎每個地盤的不同情況，難度不一，我們會採用各種方法克服困難，以增加房屋供應。

31. 為配合政府「一地多用」增加公共房屋供應的政策，房委會不時檢視公共屋邨內或鄰近的空置土地、空置校舍用地、公共運輸交匯

處、及未被善用的政府、機構或社區設施用地等在可行的情況下作加建發展。加建發展模式既可善用現有屋邨及鄰近土地之發展潛力，亦提供機會一併探討優化所在屋邨設施的可行性。

32. 為了善用資源，以應付龐大公營房屋建造量，房委會一直嘗試利用嶄新建造技術及科技，改善建屋流程及提高工地生產力。例如，從 80 年代初，房委會已使用預製組件建屋，範圍由早期的平面預製組件如外牆，到近年的立體預製組件，包括立體預製浴室、廚房等。為了進一步提高工地生產力，房委會已於標準樓層公用地方應用預裝喉管的半預製樓板、預埋喉管的預製結構內牆及預裝升降機導軌支架的預製電梯槽，以提高預製率。

33. 另外，房委會透過各種新科技精簡工地的通訊和工作流程，例如利用手機程式對新房屋項目進行工地監管。最近，房委會透過改善採購政策以鼓勵在公營房屋建造過程中應用機器人技術。房委會會透過新科技改善工作效率及工地安全，進一步提升品質和生產力。

34. 有委員提及重建高樓齡公共屋邨，房委會會基於《長策》提出的方向，並根據房委會於 2011 年制定的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」的四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，按實際情況審慎考慮是否重建個別公共屋邨。

35. 房委會由 2009/10 年度至 2019/20 年度已進行 15 個公共屋邨重建項目。正在進行的重建計劃有白田邨（較舊部分）和美東邨（較舊部分）。白田邨（較舊部分）第七期、八期以及十一期預計於 2020/21 年度完工，而整個白田邨重建則預計於 2026/27 年度完成。美東邨（較舊部分）的重建計劃處於規劃及設計階段，預計於 2027/28 年度完工。此外，政府亦於 2014 年宣布華富邨的重建意向，我們現正就重建細節進行研究。

36. 然而，不能忽略的一點是雖然重建長遠而言可增加公屋供應，但短期會減少可供編配的公屋，使房委會在維持平均輪候時間為約三年的目標，承受更大壓力。主要原因是重建需時甚久，而且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。從最近完成重建的兩個屋邨例子可見，包括蘇屋邨以及東頭邨第八期，由宣布重建直至完成重建，需時約十二至十三年。因此，在增加公屋供應方面，重建只能扮演輔助角色。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，對公屋的平均輪候時間造成即時的負面影響，因而並不可取。

37. 至於其他高樓齡屋邨，房委會認為他們的樓宇結構現時仍然安全，並無重建需要。房委會會繼續推行各種計劃及措施，維持和改善樓宇狀況，為居民提供安全合適的居住環境。其中一項重點工作是繼續進行在 2005 年推出的「全面結構勘察計劃」（下稱「勘察計劃」）。該計

劃旨在為樓齡接近或超過 40 年的公共屋邨進行詳細勘察，以確定樓宇結構是否安全，並評估持續保存樓宇 15 年或以上所需的修葺方案和其經濟效益。第一輪勘察計劃所涵蓋的 42 個公共屋邨，已於 2018 年完成。第二輪勘察計劃隨即展開，所涵蓋的範圍包括通過第一輪計劃完成勘察的公共屋邨，及為其他會於 2018 年至 2032 年間接近或超過 40 年樓齡的公共屋邨進行首次勘察計劃，以確定這些公共屋邨結構安全及財政上可持續保存 15 年。第二輪勘察計劃涵蓋的公共屋邨一共有 71 個，預計於 2032 年完成。

38. 有委員提及重建房委會轄下工廠大廈的問題。因應《行政長官 2019 年施政報告》的建議，房委會正探討能否在適當條件及安排下，將個別工廠大廈用地作公營房屋發展。由於該六個工廈位處現有工業或工貿地區，房委會必須進行技術評估，包括交通、噪音、空氣質量等，以確定作住宅用途的可行性；並需根據《城市規劃條例》進行土地改劃程序，才可作住宅用途。相關研究預計於 2020 年年底陸續完成，房委會適時公佈結果及可建單位數量。

39. 房委會以往清拆轄下工廈時，一般會提前 18 個月通知受影響租戶，方便他們早作計劃以遷出單位。房委會一般亦會向相關租戶凍結加租，直至工廈清拆為止，及向他們發放特惠津貼，以協助他們搬遷或結業。如房委會最終決定清拆現有工廈，會參考上述的過往做法及因應情況，作出適切安排。

合理運用資源

40. 鑑於公屋資源有限，房委會有責任制定政策與措施，把公屋單位編配予最有迫切住屋需要的家庭。按房委會的政策，在編配公屋單位時，一般申請者，即家庭和長者一人申請者，會較非長者一人申請者優先得到照顧。房委會於 2005 年 9 月實施的配額及計分制，目的是理順及重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。在配額及計分制下，編配予非長者一人申請者的公屋單位數目受每年配額所限；申請者獲配公屋的優先次序是按其累積的總分數而定，分數取決於申請者遞交申請時的年齡、輪候時間和是否已居於公屋。

41. 事實上，長策督導委員會為制定《長策》在 2013 年進行公眾諮詢時，亦曾探討配額及計分制。當時長策督導委員會認為，相比起較年輕的公屋申請者，較為年長的公屋申請者向上流動的能力或相對有限，而且較難以自己的能力改善生活環境，因此建議在配額及計分制下給予他們較高的優先次序。

42. 房委會其後於 2015 年檢討並修訂了配額及計分制，包括向年屆 45 歲的非長者一人申請者額外加分；增加年齡分數，減低盡早申請的誘因；以及增加每年編配予配額及計分制申請者的配額和單位上限。我們認為目前經修訂的配額及計分制合理。

43. 公共房屋是社會寶貴資源，必須善用及合理編配給真正有需要人士。為打擊濫用公屋，房委會會繼續採取三管齊下的策略，包括預防偵察、深入調查及宣傳教育。前線管理人員會透過日常管理工作及家訪，了解租戶是否有濫用公屋的情況，包括將單位丟空、分租或轉租、作營商或貨倉等非住宅用途、作聚賭或藏毒等非法活動等，繼而採取進一步的行動。房委會亦會透過經修訂的「富戶政策」抽查租戶是否有虛報入息和資產等情況。

44. 為應付以上一系列工作，房委會已安排人手及資源，成立專責隊伍針對性地處理涉嫌違反租約的個案。目前善用公屋資源分組共有十五小隊，約一百位同事參與相關的調查工作。另外，分組亦設有專責小隊審查經修訂的「富戶政策」下住戶申報的入息及資產，從而加強阻嚇及打擊力度。房委會會適時檢討人手及工作安排，以更有效地打擊濫用公屋及虛報入息和資產的情況。

資助出售房屋

45. 出售資助房屋方面，房委會會繼續積極研究盡快出售資助房屋計劃單位，包括研究出售一些比較遠期落成的項目，以盡快滿足市民的置業需求。

46. 資助房屋小組委員會已於本年 7 月 28 日的會議上，通過租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）回收單位的銷售安排，包括將目標買家擴展至所有綠表人士；將回收單位在每年的居屋和綠置居銷售計劃中一併推售；以及沿用現行租置計劃的定價機制和轉讓限制。

47. 銷售租置計劃回收單位涉及多方面工作，包括準備銷售和法律文件。這些工作最近因疫情而有所延誤，我們正加快工作進度，並會在下一次綠置居銷售計劃中推售租置計劃回收單位為目標。在兩次銷售計劃結束後（即一次綠置居計劃和一次居屋計劃），我們會因應租置計劃回收單位的銷售反應，就出售租置計劃回收單位作檢討，以考慮所需的優化措施，例如應否將目標買家由綠表人士擴展至其他類別的買家，以及應否為租置計劃現租戶制定特別調遷計劃。

48. 雖然加快出售租置計劃回收單位能協助解決租置屋邨中因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題，但有意見認為房委會應該在租置屋邨管理和維修上更積極主動。我們必須指出租置屋邨受《建築物管理條例》、相關地契和大廈公契所規管，與一般私人物業無異。現時，所有租置屋邨均已成立法團，並由法團委聘的物業管理公司管理屋邨內的公用地方和設施。根據公契，法團及其物業管理公司有責任確保這些公用地方和設施修繕妥當。房委會作為租置屋邨內未出售單位的業主，是屋邨業主之一，並一直有履行作為業主的基本責任。我們會繼續按大廈公契內列明房委會持有物業的管理份數，管理和維修屋邨內的公用地方和設施。

49. 社會上有意見要求房委會在現有的 39 個租置屋邨以外重推租置計劃。這做法會減少可供編配的公屋單位數目，無可避免延長公屋申請者的輪候時間。鑒於目前公屋單位嚴重不足，為有效運用公營房屋資源，我們暫時難以重推租置計劃。正如行政長官於《2019 年施政報告》中提到，在整體公營房屋供應更有把握後，政府會請房委會再作研究。

50. 有委員建議房委會增加居屋出售計劃的白表比例和增加白表居屋第二市場計劃(下稱「白居二」)的配額。居屋單位銷售計劃於 2014 年重推時，綠表與白表申請者的配額比例為 60：40。「居屋 2016」至「居屋 2019」下的綠表與白表比例則改為 50：50。鑑於白表申請者反應熱烈，我們於 2013 年推出「白居二」，為白表申請者提供另一置業途徑，讓他們在第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。至於一直符合資格在第二市場購買未繳付補價資助出售單位的綠表申請者，房委會於 2016 年推出「綠置居」，並於 2018 年把「綠置居」恆常化，向他們提供另一置業途徑。

51. 為平衡綠表與白表申請者的置業需要，並考慮到 2020 年推售的「綠置居」單位數目，資助房屋小組委員會於本年 6 月通過把「居屋 2020」的綠表與白表申請者配額比例修訂為 40：60。房委會會繼續採用靈活安排，把綠表申請者未用盡的配額重新編配予白表申請者，反之亦然。房委會亦會繼續在日後的銷售計劃檢討綠表與白表申請者的配額分配。

52. 白居二方面，為完善置業階梯以及回應中低收入的白表人士對資助出售單位持續和殷切的需求，房委會已於 2017 年 11 月通過恆常推行「白居二」。市場對「白居二」的反應熱烈，「白居二 2018」和「白居二 2019」的配額分別為 2 500 和 3 000，申請數目由「白居二 2018」的約 61 000 宗(超額認購 23 倍)，增至「白居二 2019」的約 134 000 宗(超額認購 44 倍)。《2019 年施政報告》建議房委會進一步增加「白居二」全年配額，以滿足更多白表人士的置業訴求。資助房屋小組委員會已於本年 6 月通過把「白居二 2020」的配額由 2019 年的 3 000 增加至 4 500，家庭和一人申請者的配額比例維持在 9：1。

53. 至於設立資助出售單位輪候機制方面，署方初步認為未必合適。我們一向會按機制調整申請居屋的資格(例如入息及資產限額)，亦會在每次的銷售計劃檢視綠表與白表申請者的配額比例、各類申請者選樓的優先次序等。如售賣居屋改為輪候方式，則今天符合資格購買居屋的買家，可能因上述改變在輪候期間失去購買資格。另外，每期資助出售單位銷售計劃的屋苑都不同，以輪候機制決定選樓時間的情況下，申請人可選擇的屋苑未必是申請人心儀的屋苑，有別於現行每年推售特定資助出售單位屋苑的做法。

54. 因應行政長官於 2018 年 6 月公布修訂資助出售單位的定價機制，令有關單位的定價更可負擔，房委會已經在 2018 年 11 月通過收緊

在 2019 年或以後推出的資助出售單位的轉讓限制。在經修訂轉讓限制下，首次發售的資助出售單位的業主在首次轉讓日期起計首兩年內，可將單位以不高於原來買價於第二市場轉售予房委會訂明的合資格買家，在首次轉讓日期的第三年起，業主可將單位在第二市場按自行議定的價格出售予合資格買家。至於在公開市場，業主只可在首次轉讓日期起計十年後，繳付補價於公開市場轉售單位。房委會當時考慮修訂資助出售單位轉讓限制時，已平衡了社會上對收緊轉讓限制的訴求和確保資助出售單位流轉的需要。

55. 有委員建議重新引進「私人機構參建居屋計劃」，由房委會指明建築材料、配套和設施的規格，以確保單位的質素。由於這建議未必能夠大量節省房委會的資源及人手，亦難以確保私人發展商完全遵從我們的設計標準和建築規範，故署方暫不考慮有關建議。

56. 事實上，政府正透過「首置」先導項目，測試由私人發展商興建及出售「首置」單位的安排。政府於本年 5 月成功招標出售觀塘安達臣道一幅私人住宅用地，落實第二個「首置」先導項目。除興建私人住宅單位外，賣地條款規定發展商須設計及興建「首置」單位，並負責處置在用地上的所有住宅單位。政府會從發展商興建的住宅單位中隨機選定不少於 1 000 個「首置」單位，然後發展商須以市價八折將這些「首置」單位售予符合政府指定申請資格的人士。我們相信這可利用及鼓勵私人發展商參與政府的公營房屋發展計劃。政府會檢視從有關項目所得的經驗，考慮「首置」先導項目的未來路向。

房委會其他措施

57. 有委員建議房委會推出便利長者居住措施，包括吸引市民與長者同住、增加人均居住面積、加快調遷至大單位等，亦應調整興建大單位的數量，讓長者居家安老，做到長幼共融。

58. 一直以來，房委會十分重視為公屋長者租戶提供關顧和支援。為便利長者易於融入屋邨的居住環境，房委會夥拍不同政府部門和非政府機構在屋邨內籌辦活動，加強鄰里與長者的互助精神及提升長者健康護理的相關意識，為長者租戶在公共房屋社區中締造和諧的生活環境。房委會亦會透過屋邨管理諮詢委員會，每年撥款舉辦以關懷長者為主題的活動，藉以培育及幫助住戶建立守望相助的鄰里關係，進一步照顧和支援公屋長者租戶。例如，房委會會與非政府機構合作在邨內提供長者外展服務，從而識別獨居長者和隱蔽長者，為長者提供支援服務、送飯服務、家居維修清潔服務等。我們亦鼓勵非政府機構邀請邨內年輕人或學生一同探訪長者，老少交流互動，加深了解。在 2019/20 年度，相關活動已舉辦了約 169 項。

59. 為進一步加強關注公屋長者住戶的身心健康，房委會與香港大學護理學院及衛生署口腔健康教育事務科合作，舉辦「長者康健在屋

邨」計劃，安排上門探訪長者住戶、為長者提供免費健康評估及健康講座等，希望透過這些活動幫助不同地區的屋邨長者能共享「健康樂頤年」。在 2019/20 年度，約有 5 700 名長者受惠於上述相關活動。

60. 政府部門在規劃公營房屋項目時，會就項目內各類設施包括社會福利設施作出規劃和協調，並在過程中考慮不同持份者的意見。在這個安排下，社會福利署（下稱「社署」）可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮一系列因素，包括社區需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、用地的位置及其交通便利程度等。規劃署和房委會亦就用地限制及發展參數和局限提出建議，包括環境因素。透過這些討論，大家會訂定合適的福利設施，回應發展項目本身所帶來的服務需求，並照顧社區整體的需要。房委會會盡量配合社署的建議，盡量預留空間設置相關福利設施。社署署長亦是房委會商業樓宇小組委員會的官方委員之一，作為社署及房委會之間的橋樑。

61. 現時房委會在規劃新公營房屋項目時，在盡量增加住宅單位之餘，亦會盡量加入非住宅設施，為居民及其他市民提供各類服務。然而基於各種限制，個別房屋項目內住宅及非住宅設施之間，有時需要有所取捨。為此，策劃小組委員會定下了一個方針，房委會的房屋發展策略是在最短的時間內提供最多的住宅總樓面面積。基於這個策略，若地盤沒有分別限制住宅和非住宅的可建樓面面積，房委會會用盡可建樓面面積作住宅；否則，房委會會盡量發展所有住宅樓面面積，並全面考慮發展非住宅用途對項目的建屋量、施工時間和財政的影響後，才決定非住宅樓面面積。

62. 實際上，建築小組委員會在過去五年批核的約 40 個新發展項目中，有大概九成項目大致上都用盡所容許的非住用地積比率，從而提供各類非住用設施，例如安老院舍、展能中心和特殊幼兒中心等社福設施，亦有零售、泊車和幼稚園等設施，以回應項目本身及社區整體的需要。

政府其他措施

63. 委員在特別公開會議亦就一些政府措施提出意見，現就這些意見回應如下：

64. 首先是有關「劏房」租務管制的問題。運輸及房屋局（下稱「運房局」）於本年 4 月 16 日委任「劏房」租務管制研究工作小組（下稱「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」租務管制相關的議題，包括討論有關防止濫收水電費及雜費的問題。工作小組會在進行「劏房」租務管制的可行性研究期間與相關持份者保持溝通和聽取他們的意見。工作小組已於本年 6 月 13 日開始探訪不同地區的「劏房」戶，透過與住戶直接溝通，了解他們所面

對的困難。工作小組亦已於 7 月開始約見不同關注團體。工作小組亦會舉辦公眾論壇，聆聽市民對有關議題的意見。

65. 另外一個事項是提供現金津貼，以紓緩基層市民因長時間輪候公屋而面對的生活壓力。政府於本年 1 月宣布，會以試行方式，為非居於公營房屋、非領取綜援而輪候公屋超過三年，並符合資格的一般申請住戶提供現金津貼。政府現正制訂現金津貼試行計劃的執行細節和詳情，希望可於明年下半年推出試行計劃，並會密切注視推行試行計劃對市場的影響。

66. 最後是有關過渡性房屋的事宜。政府於 2017 年宣佈推行過渡性房屋作為應對房屋供應短缺的短期措施，以紓緩有需要人士的困難。運房局隨後於 2018 年成立了過渡性房屋專責小組，協助和支援民間團體推行過渡性房屋項目。行政長官更於本年 1 月提出於三年提供合共 15 000 個單位的目標。運房局於 3 月已獲立法會批准撥款成立 50 億元的資助計劃以支援過渡性房屋項目。計劃開始接受申請以來，批出了三個項目，包括博愛醫院建議位於元朗江夏圍的項目，聖雅各福群會建議位於紅磡的項目，以及香港社區服務聯會建議位於葵涌的項目。這些項目可提供超過 2 100 個過渡性房屋單位，涉及撥款額超過 11 億元。雖然房委會必須專注推行其公營房屋發展計劃，為有需要人士提供公屋和資助出售房屋，不適宜直接參與過渡性房屋的興建和營運，但為配合這方面工作，房屋署在過去幾年都有調任不同職系的同事參與專責小組的工作，並會繼續有關的安排。

67. 我謹代表署方再次多謝委員的意見，並期待未來繼續與大家攜手為香港有需要的市民提供可負擔的優質公共房屋及維修管理服務。同時，我希望各委員及社會各界繼續全力支持房委會的工作，讓我們可以迎難而上，滿足市民的期望。