

主席：

## 荃灣輪候公屋超過三年居民會 意見書

我們是一群來自荃灣的基層家庭，因輪候公屋時間超過政府訂下三年上樓承諾，仍未獲配公屋而組成「荃灣輪候公屋超過三年居民會」。

### 我們居住情況苦不堪言

我們租住區內極不安全（隨時因業主私下非法安裝的電錶短路而失火；非法改建、僭建增加舊唐樓的負荷，造成塌樓；樓層內的色情場所令居住環境品流複雜）、居住空間狹窄（平均每人居住空間只得 2 平方米，遠低於房署標準平均每人 7.5 平方米）而又環境惡劣（屋外衛生、屋內外殘破的樓宇狀況、漏水等）、租金昂貴（尺租高達\$40 或以上）的套房、板房、天台房（俗稱劏房），輪候公屋超過三年，最長輪候時間長達八年之久，但這並非我們的最長輪候時間，因為政府房屋政策失誤，遙遙無期的等待實導致我們失去生活的計劃及預算（如子女升學選區安排），亦令我們這些基層家庭被迫無了期租住這些劏房，逼使我們和我們的子女長期捱貴租，並生活於貧窮線。

### 房屋政策缺失

以上種種處境的出現並非偶然，而是政府在過去 10 年在房屋政策及規劃上的失誤所做成的惡果！先有 2004 年 7 月 9 日修訂業主與租客(綜合)條例，撤銷了租務管制及優先續租權，令法例完全向業主利益傾斜，業主瘋狂加租、迫遷變成無枉管，再加上減慢每年公屋供應量至幾千單位、出售各區舊公營房屋用地(北角邨)及停售停建居屋，都令公營房屋流轉速度完全停頓！

### 公屋三年上樓是政策承諾

平均三年上樓承諾一向是政府的公屋政策，但在 2014 年 1 月 13 日房署竟然發聲明指，公屋平均三年上樓是目標而非承諾，究竟政府何時靜悄悄把這個影響全港基層住屋需要的重大房屋政策更改了？有做過諮詢嗎？

根據前任運輸及房屋局局長鄭汝樺，在 2007 年 12 月 5 日回應立法會議員提出「全面檢討資助置業計劃」議案總結發言新聞公報(見附件 1)中，她有以下陳述：「第二，是公屋流轉的考慮……現時一般公屋申請家庭的平均輪候時間約為 1.8 年，低於我們(政府)承諾的大約 3 年水平。」(節錄自第十一段)；及後在 2010 年 10 月 28 日鄭汝樺局長在立法會會議上就行政長官《施政報告》致謝議案辯論的致辭全文(見附件

2)中亦有以下陳述：「公屋三年上樓」不少議員提出「居住」的問題。代主席女士，公屋是維持本港社會安定最重要的基石之一，行政長官已經在《施政報告》重申了公屋三年上樓的承諾。」(節錄自房屋政策第二段)；而前特首曾蔭權亦在 2010 至 11 年施政報告(見附件 3) 中，第 21 段有這樣陳述：「有意見認為政府把計劃興建公屋的土地轉為興建居屋。我們認為任何蠶食公屋三年上樓承諾的建議，都是不可取的。」以上政府文件的陳述已足以證明，政府的三年上樓政策，由始至終都是公開向全港市民的政策承諾，又如一份公開契約，絕不容房署托詞狡辯！

## 房屋署管理公屋資源嚴重失當

去年十一月中出版的審計報告中，就房屋署如何編配及運用公屋租住單位作出告文件。報告中指出截至 31/3/2013，審計署發現公屋輪候冊上有 116000 名一般申請人和 112000 名配額及計分制申請人，而在一般申請人當中，有 29%即 33640 名申請人已輪候三年或以上，當中更有 7%即 8120 名申請人已輪候五年或以上...平均三年上公屋實際上是欺騙公眾的承諾！

但更令我們憤怒的是，報告中揭發截至 31/3/2013，公屋空置單位竟有 12 471 個！當中有 4 137 個為“可供出租的空置單位”和 3 964 個為“編配中的單位”。而“可供出租的空置單位”中有 21% 即 869 個已空置逾一年，有 2%即 83 個更超出五年。審計署在 2013 年年中實地視察屋邨時更發現，很多“編配中的單位”空置超過三個月。有些空置單位的翻新期(房署自訂目標完工時間為 44 天) 超長(介乎五個月至三年多) 而不可供出租單位竟有 4 370！究竟為何要這麼多空置單位？待翻新單位為何要這樣長的翻新期？實在令人費解！更令我們相信我們遲遲未能編配公屋，全因房屋署管理失當，草率馬虎所致！

## 4 人或以上家庭被迫無了期輪候

房委會文件顯示，截至 2013 年 6 月底，共有 2100 個家庭輪候公屋已達 5 年或以上，當中 4 人家庭的申請個案達到 1500 宗。而在輪候冊上，輪候 3 年及以上而未獲配房的家庭組合中，亦以 4 人家庭最為嚴重，高達 8300 宗，佔總數超過四成。另外，政府統計處資料顯示，2009 至 10 年度的新落成公屋單位中，一睡房單位(供 3 至 4 人居住)及兩睡房單位(供 4 人或以上居住)佔 53%。而根據房委會文件，2012 年 7 月至 2013 年 6 月獲安置的一般申請人共有 14300 宗，當中 1 人及 2 人佔了 63%，4 人家庭的申請者則只得 1700 宗，佔該年編配量不足 12%。為何 4 人或以上家庭比 1 至 3 人的合適單位數量少這麼多？做成 3 人家庭會比 4 人或以上家庭遲嚟先上樓的怪現象！這樣有違先到先得原則，不公平、不合理！

最後，希望房署立即安排我們上公屋，亦希望在席議員、官員到訪我們每一家每一

戶，去瞭解我們居住上的苦困！

多謝各位關注。

## 新聞公報

簡體版 | 寄給朋友 | 政府新聞網

立法會：運輸及房屋局局長回應立法會議員提出「全面檢討資助置業計劃」議案總結發言全文（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下為運輸及房屋局局長鄭汝樺今日（十二月五日）在立法會回應議員提出「全面檢討資助置業計劃」議案總結發言全文：

主席女士：

多謝剛才發言的議員對於議案及修訂發言，表達對各項資助置業計劃的意見。

議案提及的居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及置業資助貸款計劃，都曾對香港的繁榮安定及社會和諧作出過貢獻。香港有接近四分之一的住宅單位是以資助方式出售的，超過 100 萬的市民曾透過這些計劃購買自己的居所。然而，隨着社會及經濟的變遷，政府亦需因時制宜，適切地修訂房屋政策，以配合經濟的轉變，特別是房地產市場的發展及社會上的意見。

因此，政府在 2002 年因應當時的經濟及社會環境全面檢討了房屋政策，訂明政府在資助房屋政策上的定位，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，並應該退出作為發展商的角色，停止興建和出售資助公營房屋，將干預市場的程度減至最低。鼓勵市民自置居所，不是政府的房屋政策目標。市民置業與否，應該以個人的意願和負擔能力為依歸。我們沒有為自置居所比率定下一個具體的目標。為配合政府重新定位的房屋政策，房委會在 2003 年起停建居屋，2004 年終止置業資助貸款計劃，並在 2005 年推出「第六期乙」租者置其屋計劃後終止該計劃。

自落實重新定位的房屋政策以來，房地產市場有着平穩的發展，市場上亦有不同種類及格價的住宅單位，供有意置業的市民選購。因此，我們認為，現行的房屋政策能配合現時香港經濟及社會的環境。

以下我會就議案提及的三個資助置業計劃，說明政府現在的立場。

首先是居者有其屋計劃。有關恢復興建居屋的議題，我在今年 10 月 22 日的立法會房屋事務委員會會議上，已說明了政府的立場。我們認為至少要有幾項條件，才應該考慮是否恢復興建居屋：

第一，是市場情況的考慮，即市場是否嚴重失衡，樓價是否處於極之不合理的水平，令中下階層難以置業。

在這方面，我們可以回顧一下過去十年的樓市發展。1997至2003年期間樓價大幅下調，累積跌幅多達六成多，很多人仍是記憶猶新。隨着本港的整體經濟於2003年起開始復蘇，樓市氣氛隨之好轉，促使樓價從低位穩步回升。踏入2007年，樓市因應按揭利率下降、賣地成績理想等利好因素，成交量及樓價均有所增長。但較之於1997年的高峰水平，整體樓價仍然平均低約接近四成。

另一方面，近年樓價上升的同時，市民的就業情況和收入也隨著經濟復蘇而得到改善，置業人士的負擔能力亦相對提高。

整體而言，我們認為雖然近年樓價回升，但住宅物業市場仍屬穩健，有不同種類及價格的單位供應。就中下價單位來說，過去幾年，樓價在二百萬以下單位的成交宗數，佔整體成交量接近六成。我們會繼續密切留意市場動向，包括價格轉變的趨勢及單位供應的情況。

第二，是公屋流轉的考慮，即公屋流轉是否出現問題，嚴重影響公屋申請人上樓時間。現時，公屋居民仍可購買居屋第二市場單位而毋須補地價。事實上，自房委會停建停售居屋後，公屋居民自願或因購買居屋第二市場單位而交回公屋單位的個案一直平穩上升，由2004/05年度的約5400宗增加約1500宗至2006/07年度的約6900宗，而現時每年可供編配的公屋單位中，超過一半來自從原有的公屋住戶收回的單位，顯示在現時機制下，公屋單位有一定的流轉性。現時一般公屋申請家庭的平均輪候時間約為1.8年，低於我們承諾的大約3年的水平。

社會共識的考慮亦很重要。我們認為我們修訂2002年重新定位的房屋政策的時候，一定要考慮社會是否達成共識。現行政策將房屋資源集中用於滿足低收入家庭的基本住屋需要，讓公屋的平均輪候時間保持於理想水平。雖然現時有意見認為政府應該再介入市場，再次提供置業資助，但我們有留意到社會上有不同的看法，因為改變現行的政策，對房地產市場以至整體經濟都有深遠的影響，我們必須小心考慮到社會上各方面的意見。

所以就着居屋方面，我們會繼續留意以上幾方面的發展，聽取社會各界對這個課題的意見，現階段我們會繼續有秩序出售剩餘的居屋單位。剛才民建聯的議員表示曾做過調查，得出一些贊成興建居屋方面的數據，或者我亦都提供另外一些數據供大家參考。今年房委會進行「公營房屋住戶綜合統計調查」，亦有調查公屋居民對置業及購買居屋的意見。這個調查的樣本數目約有5000戶，包括3000個公屋住戶，整體回應率約90%。調查結果顯示，在公屋住戶中，僅有4.6%

## 新聞公報

立法會：運輸及房屋局局長就行政長官《施政報告》致謝議案辯論致辭全文（只有中文）

\*\*\*\*\*

以下是運輸及房屋局局長鄭汝樺今日（十月二十八日）在立法會會議上就行政長官《施政報告》致謝議案辯論的致辭全文：

主席：

首先，我很感謝各位議員就《施政報告》內有關運輸和房屋的政策發表意見。我會就幾個課題作一個綜合的回應。

### 運輸政策

-----

正如剛才發展局局長所說，我們在基建方面有一定的進展。過去一年，港珠澳大橋主體和高鐵香港段已經動工，南港島線（東段）和觀塘線延線已刊憲，我們也爭取於今年年底前將沙中線刊憲。

在辯論中，有數位議員都提出，希望政府進一步鞏固香港作為區內的國際航空、航運和物流樞紐的地位。我們也會繼續推行措施，保持物流業的持續發展，維持香港作為國際航運中心的地位，確保香港在環球供應鏈的領導地位。

至於三條過海隧道的問題，我們會盡快向立法會介紹顧問報告的建議，並且會展開公眾諮詢。

### 房屋政策

-----

#### 立法規管一手私人住宅銷售

在房屋方面，讓我先談談有關《施政報告》內宣布由運輸及房屋局成立督導委員會，具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜的進展。我們已於本月二十日成立了督導委員會，由局方擔任主席，成員包括多個相關的專業機構的代表、立法會議員、個別人士，以及相關政府部門的代表。督導委員會會就法例的涵蓋面、主要規管事項，以及執法機制及罰則等事宜進行討論。委員會下會成立三個小組，就物業資訊及示範單位、銷售安排及方式，以及執法機制及罰則，進行詳細討論。委員會會在一年內提出切實可行的建議。我們希望以白紙條例草案的形式，就委

員會的建議進行諮詢，以加快諮詢公眾意見及立法的過程。政府是有決心做好立法的工作。這陣子流行說「力場」，我看不到有甚麼「力場」阻礙我們的工作。

## 公屋三年上樓

不少議員提出「居住」的問題。代主席女士，公屋是維持本港社會安定最重要的基石之一，行政長官已經在《施政報告》重申了公屋三年上樓的承諾。

## 置安心資助房屋計劃

就居屋的議題，大家都有發表意見。我們明白，居屋是市民一直以來比較熟悉的資助房屋計劃。他們提出「復建居屋」背後的原因，是希望市場上有一些市民能夠負擔的單位，讓他們「上車」，日後甚至有機會拾級而上。我們明白這些關注及期望，也認為政府在資助長遠有供樓能力的市民置業方面，有一定角色。我們決定重新啓動資助房屋計劃，其實都是朝同一個目標去做。大家會問，究竟應該純粹沿用傳統居屋的安排，還是應該加以適應、調節，才更有效地針對現時需要資助置業人士的訴求呢？我相信沒有人會反對我們要適當地調節以往做法。

居屋傳統上的綠白表比例都是綠表一般佔大多數，主要以公屋居民為受助群，一直以來都是以八比二（即公屋戶佔八成；其他人士佔二成）的比例作分配基礎；從早前出售剩餘居屋的反應看到，其他人士申請者的比例卻較高。在諮詢期內，亦較多人提出應協助夾心階層家庭。因此，我們認為新計劃下大部分配額應給予非公屋戶申請人，另外亦會有小分配額分配予公屋戶，保留了傳統居屋能為提供綠表人士由公屋轉為「上車」的渠道。此外，我們會特別為單身人士給予一定配額，這有別傳統的做法。

在入息和資產限額方面，以最新一期（即第六期）剩餘居屋為例，家庭入息限額為 27,000 元，資產限額為 530,000 元，而過往六期剩餘居屋的平均家庭入息限額為 23,300 元，資產限額為 643,300 元。在諮詢期內比較多人提出協助夾心階層置業或一些首次置業者，但應該是長遠有供樓能力，需要的只是政府稍為幫一把才能「上車」的。因此，以前沿用的限額必須調節。我們的構思是把家庭入息限額提高至 39,000 元，資產限額調校至 600,000 元。另外，有很多意見認為應針對性幫助首次置業的人士，例如一段時間內從未有置業的人士。因此，新計劃會在這方面有比以前 24 個月的安排更嚴謹的規定。

在資助形式方面，傳統居屋在發售時有折扣，但之後轉售需要補價。新計劃則沒有傳統居屋的補價要求，有助市民透過「上車屋」，將來按需要換區或換大

二零一零至一一年施政報告

---

民心我心 同舟共濟  
繁榮共享

租戶的家庭收入及資產；除了每年平均抽查約五千宗個案，今年會額外抽查五千宗。

21. 有意見認為政府應把計劃興建公屋的土地轉為興建居屋。我們認為任何蠶食公屋三年上樓承諾的建議，都是不可取的。

### 資助置業

22. 政府明白安居樂業的重要，亦完全理解市民希望透過置業改善生活以及向上流動。不少市民對目前樓價越來越高，積蓄多年仍未夠支付首期，感到不安，希望政府幫助他們達到自置居所的願望。今年五月，運輸及房屋局收集社會對「資助市民自置居所」的意見，諮詢於九月中完結。

23. 社會上就是否復建居屋有不同意見。我明白市民對樓價急升及「上車」困難的憂慮。透過傳統的居屋計劃，已經有超過三十多萬家庭自置居所。我們認為需要因應最新情況，提出更切合市民需要的方法，協助夾心階層人士達成首次置業願望。

24. 對於政府應否提供貸款予這些人士，很多意見認為置業貸款計劃可能促使一些家庭購置超出其負擔能力的物業。亦有意見認為置業貸款計劃會刺激短期需求，進一步推高樓價。

### 置安心資助房屋計劃

25. 我們認為，任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意置業的夾心階層提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。就此，政府會與香港房屋協會（房協）合作，推出優化的資助房屋計劃，名為「置安心資助房屋計劃」。

26. 在這個計劃下，政府會提供土地予房協興建實而不華的中小型單位，以訂立租約時的市值租金租予符合資格人士，租約期最長為五年，期間不會調整租金。參與計劃的租戶，可以在指定時限內，以市價購入他們承租的單位或計劃下的其他單位，亦可以選擇購買私人市場上的單位，並獲得等同於在租住期間所繳納的一半淨租金的資助，用作繳付部分首期。