

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)491/19-20(08)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2020 年 4 月 28 日舉行的會議

立法會秘書處 就租者置其屋計劃擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供租者置其屋計劃("租置計劃")的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 香港房屋委員會("房委會")於 1998 年推出租置計劃，讓公共租住房屋("公屋")租戶可選擇以折扣價購買所住單位，以助達到當時所訂於 10 年內全港七成家庭自置居所的政策目標。其後，政府於 2002 年為房屋政策重新定位。為配合政府不再直接提供資助出售單位的整體策略，房委會決定在租置計劃第六期乙於 2005 年 8 月推出後，終止出售公屋單位。不過，現居於 39 個租置計劃屋邨的未售單位的租戶，仍可選擇購買所住單位，該等單位現時의 平均定價約為其評定市值的 20%。截至 2019 年 12 月底，在 184 000 個推出發售的租置計劃單位中，約有 41 000 個單位(即 22%左右)仍未售出。每個租置計劃屋邨的單位售出率並不相同，介乎約 45%至 93%。¹

樓宇管理事宜

3. 截至 2018 年 5 月 1 日，房委會在各個租置計劃屋邨所持業權份數的百分比，佔總業權份數約 26%。所有租置計劃屋邨(不論房委會所持業權份數的百分比為何)，在物業管理方面一

¹ 香港房屋委員會在 2020 年 3 月 10 日發出的新聞公報。

般與其他私人物業無異，同樣受《建築物管理條例》(第 344 章)、相關地契及公契規管。日常屋邨管理事務由業主立案法團按照《建築物管理條例》及公契的條文，召開管理委員會會議或業主大會進行商討及議決。目前，所有租置計劃屋邨均已成立業主立案法團。業主立案法團及其委聘的物業管理公司須按照公契條款，履行在公用地方和就相關設施進行修葺工程的責任，以保持設施狀況良好，修繕妥當，包括在必要時更換設施。房委會已向為每個租置計劃屋邨而設的維修基金，一次過注入一筆相等於每個住宅單位 14,000 元的款項，以應付屋邨出售後的維修工程開支。

4. 在租置計劃屋邨，單位業主與房委會租戶並存，導致在屋邨管理及維修方面產生若干問題。房委會的屋邨管理政策在租置計劃屋邨不能全面執行，以致居於租置計劃屋邨和非租置計劃屋邨的公屋租戶受不同的管理制度規管。舉例而言，現時所有租置計劃屋邨均沒有在公用地方實行房委會的屋邨管理扣分制("扣分制")。房委會只能規管租置計劃屋邨租戶在單位內作出的不當行為，至於他們在公用地方作出的不當行為(例如棄置垃圾、煲蠟等)，則未能透過扣分制作出規管。鑒於租置計劃屋邨存在混合業權，房屋署未能有效處理同一大廈內一些同時涉及出售單位及出租單位的維修工程(例如天花漏水、水管滲漏等)。

重推租者置其屋計劃

5. 現居於 39 個租置計劃屋邨的租戶，仍可選擇購買所住的公屋單位。然而，房委會無意重推租置計劃。在長遠房屋策略的公眾諮詢過程中，有關應否重推租置計劃(例如在現有 39 個租置計劃屋邨以外的屋邨推行租置計劃)的事宜亦曾進行討論。鑒於租置計劃屋邨存在混合業權所衍生的屋邨管理及維修問題，長遠房屋策略督導委員會認為重推租置計劃並不可取。社會上對資助出售單位的需求依然殷切，並且一直要求重推租置計劃，因為期望自置居所的公屋租戶為數不少。政府當局認為，對於現居於其他公屋單位而期望自置居所的租戶，他們可於居者有其屋計劃("居屋")第二市場購買未補價的資助出售單位，又或以綠表資格申請購買新落成的居屋單位。

6. 2016 年，為進一步完善房屋階梯，房委會推出位於新蒲崗的首個"綠表置居計劃"("綠置居")項目(即景泰苑)，單位定價低於居屋單位的定價。據政府當局所述，綠置居計劃有助綠表申請人自置居所，同時騰出更多公屋單位予公屋申請人。房委

會在 2018 年 1 月通過把綠置居恆常化。在 2019 年年底，約有 3 696 個新的綠置居單位推出預售。

7. 行政長官在 2019 年施政報告中宣布，她留意到有意見希望當局重推租置計劃，原則上對這項建議並無異議，但實行這項建議會在短期內減少可供編配的公屋單位數目。在政府當局對整體公營房屋供應更有把握後，她會請房委會認真研究此事。²

加快銷售未售的租者置其屋計劃單位

8. 為滿足公屋租戶的置業訴求，並解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的屋邨管理及維修問題，行政長官在其 2019 年施政報告中建議房委會積極部署，加快銷售 39 個租置計劃屋邨的未售單位。政府當局表示有多個方案可予探討，包括將每年約 1 200 個從租置計劃租戶收回的公屋單位轉租為賣，售予綠表人士，以及提供更大誘因，吸引租置計劃單位的現居租戶購買其單位。³

9. 房委會在 2020 年 3 月 10 日宣布，資助房屋小組委員會已通過，由 2020 年 3 月 11 起，凍結出租租置計劃屋邨的回收單位，以便日後將這些單位推出發售。

委員的意見及關注事項

10. 委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

租者置其屋計劃屋邨的管理問題

11. 部分委員批評，租置計劃屋邨的管理問題，是房委會未能管理屋邨內的已售租置計劃單位所導致。委員亦指出，有關的管理問題與政府過往作出的承諾，即租置計劃屋邨單位的混合業權問題可予管理這項承諾大相逕庭。

12. 政府當局回應時表示，政府當局擬在切實可行的情況下，盡快解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的屋邨管理和維修問題，首先需要加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售單位。

² 行政長官 2019 年施政報告第 17 段

³ 立法會 CB(1)32/19-20(01)號文件第 6 及 7 段

加快銷售未售的租者置其屋計劃單位的措施

13. 委員支持加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售單位。部分委員詢問，除了向租置計劃租戶收回公屋單位、向租置計劃租戶銷售綠置居單位，以及提供津貼鼓勵租置計劃租戶遷往新的公屋屋邨等現有措施外，當局有何具體措施加快銷售租置計劃下的未售單位。他們亦詢問在宣布加快銷售未售的租置計劃單位後，估計公屋申請人的輪候時間會縮短多少，以及當局有何措施解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的屋邨管理和維修問題，同時吸引租置計劃租戶購買所住單位。他們建議政府當局可翻新 39 個高樓齡的租置計劃屋邨，以減低日後的維修成本及/或就該等屋邨提供維修津貼。

14. 政府當局回應時表示，當局會探討有何方法，加快銷售租置計劃屋邨的公屋單位。除了銷售從租置計劃屋邨租戶收回的公屋單位，政府當局亦可探討其他措施，例如是否有空間進一步調低向租置計劃屋邨未售單位的現居租戶出售單位的價格(現時為鄰近地區相類私人住宅單位市值的 20%左右)，以及可否和如何向租戶提供誘因，令他們遷往非租置計劃屋邨。關於銷售從租置計劃屋邨租戶收回的公屋單位，當局估計公屋申請人的輪候時間或會略受影響，因為落實各項必要的銷售安排和等候公眾的反應需要一些時間。房委會已向為每個租置計劃屋邨而設的維修基金，一次過注入一筆相等於每個住宅單位 14,000 元的款項，以支付在租置計劃屋邨的公用地方和設施進行大型維修工程所引致的開支。房委會會根據此方面的實際情況，考慮採取適當行動。

15. 部分委員認為，與單位業主在租置計劃屋邨所遇到的屋邨管理和維修問題相比，一次過為每個租置計劃單位提供 14,000 元的維修基金並不足夠，並詢問當局會向租置計劃單位的現居租戶提供哪些誘因，以吸引他們購買或遷離所住單位。政府當局表示會考慮透過不同的誘因，包括提供折扣或類似的安排，以加快銷售未售的租置計劃單位。運輸及房屋局計劃在 2020 年首季就加快銷售 39 個租置計劃屋邨的未售單位的建議可行措施，徵詢事務委員會的意見，以供房委會作進一步考慮。

重推租者置其屋計劃

16. 部分委員察悉不少公屋租戶期望購買所住單位，以及政府當局會在對整體公營房屋供應更有把握後，考慮研究重推租

置計劃，他們詢問重推租置計劃的時間表為何。部分其他委員詢問，關於現有 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售單位，政府當局會否在該等單位獲得理想的銷售反應後，考慮就租置計劃單位(例如樓齡為 10 至 15 年的公屋屋邨的租置計劃單位)，推出第二階段的銷售計劃。

17. 對於在租置計劃屋邨的現有租戶及新租戶已有權購買他們所住單位的情況下，政府措施的重點卻局限於加快銷售 39 個租置計劃屋邨的未售單位，部分委員表示失望。他們指出，不受租置計劃涵蓋的其他公屋屋邨的公屋租戶亦期望自置居所，並詢問政府當局會否考慮在其他公屋屋邨(包括有可租可買計劃⁴大廈的屋邨)，重推租置計劃。他們指出，據可租可買計劃大廈的部分租戶所述，在他們遷往該等大廈後，房屋署部分人員曾向他們作出口頭承諾，表示他們日後可購買所住的單位。

18. 政府當局表示，行政長官已在 2019 年施政報告中宣布，政府首先會加快銷售 39 個租置計劃屋邨的 42 000 個未售單位。政府注意到公屋租戶期望自置居所，但由於目前公屋單位供應嚴重短缺，政府不會考慮在短期內重推租置計劃或可租可買計劃。一如 2019 年施政報告所述，在政府當局對整體公營房屋供應更有把握後，行政長官會請房委會認真研究此事，屆時政府當局或會一次過考慮可租可買計劃的事宜。

19. 部分委員指出，據上屆政府所述，政府不推行租置計劃的原因，是推行租置計劃會令短期內可供編配的公屋單位數目減少，肯定會令公屋申請人的輪候時間延長。此外，部分市民反對重推租置計劃，是因為在繳付土地補價後，個別租置計劃單位可在公開市場重售，導致資助出售單位出現投機炒賣活動。該等委員指出，不僅是租置計劃租戶，所有公屋租戶亦期望自置居所，並詢問若建議向租置計劃單位現居租戶提供的誘因成效不彰，當局會採取哪些措施。

20. 政府當局表示，政府在建議加快銷售未售的租置計劃單位時，已考慮市民對自置居所的期望和公屋供應。政府每年平均向租置計劃租戶收回逾 1 000 個公屋單位，而每年平均約有 3 000 個租置計劃租戶選擇購買所住單位。鑒於租置計劃現居租戶對購買所住單位的需求殷切，加上在購買資助出售單位方面

⁴ 房委會於 1999 年推出可租可買計劃，旨在為準公屋租戶提供多一個選擇，讓他們可直接成為業主，而無須先入住公屋。在可租可買計劃下，房委會只會挑選公共屋邨內合適的大廈出售，讓出售單位集中於一處，以方便大廈管理，屋邨內其餘大廈則用作出租單位。

的超額認購比率甚高，政府會盡一切努力，加快銷售未售的租置計劃單位，以滿足此類置業訴求，同時協助解決租置計劃屋邨因混合業權所衍生的問題。至於重推涉及其他公屋屋邨的租置計劃，政府會在對整體公營房屋供應更有把握後，邀請房委會探討此舉是否可行。

立法會質詢

21. 議員曾就租置計劃的各項相關事宜，包括租置計劃屋邨的樓宇維修、向購買其租置計劃單位的租置計劃租戶提供的特別折扣優惠價、加快銷售未售的租置計劃單位，以及重推租置計劃，在立法會會議上提出質詢。有關的質詢由柯創盛議員提出(在 2018 年 6 月 6 日兩度提出，以及在 2020 年 2 月 26 日提出)、由劉國勳議員提出(在 2018 年 12 月 5 日及 2020 年 2 月 26 日提出)，以及由陳振英議員提出(在 2019 年 11 月 13 日提出)。該等立法會質詢及政府當局的答覆的超連結載於**附錄**。

最新情況

22. 政府當局將在 2020 年 4 月 28 日的事務委員會會議上，就加快銷售未售的租置計劃單位的擬議可行措施，以及與租置計劃有關的其他事宜(包括租置計劃屋邨的維修事宜、是否在現有 39 個租置計劃屋邨以外的屋邨(例如可租可買計劃屋邨)重推租置計劃，以及資助出售單位的轉讓限制)，向委員作出簡介。

相關文件

23. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2020 年 4 月 24 日

租者置其屋計劃

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
立法會	2018年6月6日	<p>關於"租者置其屋計劃屋邨樓宇維修"的立法會質詢</p> <p>關於"租者置其屋計劃下的出售單位"的立法會質詢</p>
立法會	2018年12月5日	關於"房委會可租可買計劃和租者置其屋計劃"的 立法會質詢
房屋事務委員會	2019年11月8日	<p>政府當局就"《行政長官 2019 年施政報告》及《施政報告附編》有關房屋事務的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)32/19-20(01)號文件)</p> <p>行政長官 2019 年施政報告</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)492/19-20 號文件)</p>
立法會	2019年11月13日	關於"加快出售租者置其屋計劃的單位"的 立法會質詢
立法會	2020年2月26日	關於"加快出售租者置其屋計劃屋邨單位"的 立法會質詢
立法會	2020年2月26日	關於"重推租者置其屋計劃的問題"的 立法會質詢