

新闻稿

2017年5月5日

活化公营房屋政策： 缩短公屋轮候时间 加快市民上车步伐

智经研究中心（智经）今日发表《审视香港公营房屋资源：用得其效 住得其所》研究报告，就如何善用现有公营房屋资源，更妥善地照顾市民的住屋需要提出建议。

近年香港楼价和租金持续高企，远超一般市民的负担能力。对部分基层市民而言，公共租住房屋（公屋）可能是获得适切住屋的唯一出路。然而公屋申请宗数及平均轮候时间屡创新高，不少合格的公屋申请人被迫住劏房、捱贵租。面对严峻的房屋问题，政府近年致力增加公营房屋供应，惟规划及兴建需时，短期内难以走出房屋供不应求的困局。

智经副主席及是次研究召集人刘鸣炜说：「政府的首要任务是善用现有公营房屋资源，照顾低收入人士的住屋需要，同时应提出诱因，鼓励较有条件的公屋租户『上车』，腾出公屋单位予轮候人士，确保宝贵资源用于最有迫切住屋需要的人身上。」

是次研究审视香港现行公营房屋政策及相关措施的成效。为了让资源用得其所及尽快为公屋轮候人士置一个安乐窝，智经提出四项主要建议：

(一)推行公屋互换计划 释放预留调迁单位

现时香港房屋委员会（房委会）设有不同的调迁计划，预留部分公屋单位照顾因生活状况改变而需要调迁的公屋租户。不过可供编配的单位有限，加上设有多项申请条件，难以满足租户的调迁需要。此外，将公屋单位预留作调迁之用，变相减少可供编配的单位，延长公屋轮候时间。

智经建议推行「公屋互换计划」，让公屋租户透过网上平台申请与其他租户互换单位。政府可将现有调迁计划整合至「公屋互换计划」，由房屋署按申请原因进行配对，并优先照顾较有迫切需要的申请者。

「公屋互换计划」一方面可增加有调迁需要租户的选择及成功调迁的机会，另一方面可将原本预留作调迁的单位编配予公屋轮候人士，有助缩短轮候时间。全港约有 76 万个家庭居住在出租公屋，若每年有 1% 租户参与并成功配对，受惠家庭将高达约 7,600 个。假设计划能减省一半预留作调迁之用的单位，可释放约 3,000 个单位予公屋轮候人士。透过这个计划，能够创造更多弹性、更多可能。

(二)按经济状况调整居屋折扣率 鼓励公屋租户置业腾出单位

现时，合资格获编配公屋人士及现有公屋租户可以绿表资格申请购买居屋单位。不过，居屋定价与私人住宅价格挂勾，随着私楼价格上升，公屋租户难以按现行划一的折扣率购买居屋。政府于 2015 年推行的「绿表置居先导计划」（绿置居计划），虽有助绿表人士（主要为公屋租户）以较低廉的价格购买公屋单位，但会减少出租公屋的数目，影响公屋轮候时间。

智经建议房委会将绿置居计划整合至现有居屋计划，并按绿表申请者的负担能力打折，让入息及资产较低的绿表申请者以较高的折扣率购买居屋。灵活的折扣安排既能助他们上楼，亦能「以一换一」，将收回的公屋单位重新编配予轮候人士，加快公屋单位流转。

(三)放宽居屋出租限制 房委会收回资源作更適切调配

除了要活化公屋单位的流转外，善用资助出售房屋资源，是开源的不二法门。数据显示，截至 2016 年 3 月底，未补地价的居屋单位约 27 万个，约占已出售居屋 83%。在现行规例下，业主在付清补地价金额前，不得将单位出租、出售或以其他方式转让。即使单位闲置也出租无门，政府亦难以收回房屋资源。

智经建议政府放宽居屋出租限制，容许未补地价的业主出租单位，有关业主须按物业未补价的比例与房委会分摊租金收入。举例说，一名以七折购入居屋的业主以每月\$10,000 出租其单位，该业主每月须向房委会缴付\$3,000，其实际租金收入为\$7,000。

考虑到近年公屋轮候人数及时间屡创新高，假如合资格的公屋轮候人士租住未补地价的单位，当局可将其收取的租金资助该租户，让他们以较低廉的租金租住单位，纾缓他们的财政压力。

整体来说，有关建议既可以为业主带来租金收入，亦有助市场增加租盘，纾缓租金上升压力，同时减轻房委会的财政负担，惠及业主、租户及政府，达致三赢。

(四)容许未补地价单位业主分期补价 加快房委会收回房屋资助

由于补地价金额与市场价格挂勾，在楼价高企下，业主难以一次过付清补地价金额。房委会也不能收回地价资助，无法令房屋资源流转，或会拖慢公营房屋供应。因此，智经建议透过改善现时的补地价安排，协助房委会加快收回房屋资源作更有效调配。

智经建议政府容许未补地价单位业主分期补地价，并按分期补地价时的楼价计算补地价金额。为鼓励业主尽早补地价，政府可进一步考虑提供设有时限（例如十年）的补价封顶安排，容许业主选择以批核有关安排时的市值或分期补地价时的楼价，计算补地价金额。时限一过，业主则不再享有封顶安排，要按市值补价。

分期补地价安排让业主灵活决定补地价时间及金额，不仅对未补地价的业主有利，亦能让房委会逐步收回房屋资助，作日后发展公营房屋之用，长远促进已补地价单位在公开市场流转。

智经预计，假设一成未补地价的居屋业主在未来二十年完成补地价，而每个单位的补地价金额为\$100万，房委会每年平均可多收回的资金约为\$13亿，相当于房委会 2015/16 财政年度各项自置居所计划的转让补价收入。

智经副主席刘鸣炜总结说：「政府视房屋问题为施政的重中之重，智经提出这些方案，希望有助缩短公屋轮候时间，让基层市民尽早得到一个安乐窝，促使政府达成 3 年，而不是『3 年又 3 年』的上楼目标。房屋问题亦关乎土地供应及规划，以至环境、交通、小区设施等配套。政府应积极与持份者协商，平衡社会上不同群组的要求，更妥善地照顾市民的住屋需要。」

如欲了解更多信息，以及智经设计的模拟「公屋互换计划」，请浏览报告的专题网页 (<http://hra.bauhinia.org>)。

###