

新聞稿

2017年5月5日

活化公營房屋政策： 縮短公屋輪候時間 加快市民上車步伐

智經研究中心（智經）今日發表《審視香港公營房屋資源：用得其所 住得其所》研究報告，就如何善用現有公營房屋資源，更妥善地照顧市民的住屋需要提出建議。

近年香港樓價和租金持續高企，遠超一般市民的負擔能力。對部分基層市民而言，公共租住房屋（公屋）可能是獲得適切住屋的唯一出路。然而公屋申請宗數及平均輪候時間屢創新高，不少合資格的公屋申請人被迫住劏房、捱貴租。面對嚴峻的房屋問題，政府近年致力增加公營房屋供應，惟規劃及興建需時，短期內難以走出房屋供不應求的困局。

智經副主席及是次研究召集人劉鳴煒說：「政府的首要任務是善用現有公營房屋資源，照顧低收入人士的住屋需要，同時應提出誘因，鼓勵較有條件的公屋租戶『上車』，騰出公屋單位予輪候人士，確保寶貴資源用於最有迫切住屋需要的人身上。」

是次研究審視香港現行公營房屋政策及相關措施的成效。為了讓資源用得其所及儘快為公屋輪候人士置一個安樂窩，智經提出四項主要建議：

(一)推行公屋互換計劃 釋放預留調遷單位

現時香港房屋委員會（房委會）設有不同的調遷計劃，預留部分公屋單位照顧因生活狀況改變而需要調遷的公屋租戶。不過可供編配的單位有限，加上設有多項申請條件，難以滿足租戶的調遷需要。此外，將公屋單位預留作調遷之用，變相減少可供編配的單位，延長公屋輪候時間。

智經建議推行「公屋互換計劃」，讓公屋租戶透過網上平台申請與其他租戶互換單位。政府可將現有調遷計劃整合至「公屋互換計劃」，由房屋署按申請原因進行配對，並優先照顧較有迫切需要的申請者。

「公屋互換計劃」一方面可增加有調遷需要租戶的選擇及成功調遷的機會，另一方面可將原本預留作調遷的單位編配予公屋輪候人士，有助縮短輪候時間。全港約有 76 萬個家庭居住在出租公屋，若每年有 1% 租戶參與並成功配對，受惠家庭將高達約 7,600 個。假設計劃能減省一半預留作調遷之用的單位，可釋放約 3,000 個單位予公屋輪候人士。透過這個計劃，能夠創造更多彈性、更多可能。

(二)按經濟狀況調整居屋折扣率 鼓勵公屋租戶置業騰出單位

現時，合資格獲編配公屋人士及現有公屋租戶可以綠表資格申請購買居屋單位。不過，居屋定價與私人住宅價格掛勾，隨着私樓價格上升，公屋租戶難以按現行劃一的折扣率購買居屋。政府於 2015 年推行的「綠表置居先導計劃」(綠置居計劃)，雖有助綠表人士(主要為公屋租戶)以較低廉的價格購買公屋單位，但會減少出租公屋的數目，影響公屋輪候時間。

智經建議房委會將綠置居計劃整合至現有居屋計劃，並按綠表申請者的負擔能力打折，讓入息及資產較低的綠表申請者以較高的折扣率購買居屋。靈活的折扣安排既能助他們上樓，亦能「以一換一」，將收回的公屋單位重新編配予輪候人士，加快公屋單位流轉。

(三)放寬居屋出租限制 房委會收回資源作更適切調配

除了要活化公屋單位的流轉外，善用資助出售房屋資源，是開源的不二法門。數據顯示，截至 2016 年 3 月底，未補地價的居屋單位約 27 萬個，約佔已出售居屋 83%。在現行規例下，業主在付清補地價金額前，不得將單位出租、出售或以其他方式轉讓。即使單位閒置也出租無門，政府亦難以收回房屋資源。

智經建議政府放寬居屋出租限制，容許未補地價的業主出租單位，有關業主須按物業未補價的比例與房委會分攤租金收入。舉例說，一名以七折購入居屋的業主以每月\$10,000 出租其單位，該業主每月須向房委會繳付\$3,000，其實際租金收入為\$7,000。

考慮到近年公屋輪候人數及時間屢創新高，假如合資格的公屋輪候人士租住未補地價的單位，當局可將其收取的租金資助該租戶，讓他們以較低廉的租金租住單位，紓緩他們的財政壓力。

整體來說，有關建議既可以為業主帶來租金收入，亦有助市場增加租盤，紓緩租金上升壓力，同時減輕房委會的財政負擔，惠及業主、租戶及政府，達致三贏。

(四)容許未補地價單位業主分期補價 加快房委會收回房屋資助

由於補地價金額與市場價格掛勾，在樓價高企下，業主難以一次過付清補地價金額。房委會也不能收回地價資助，無法令房屋資源流轉，或會拖慢公營房屋供應。因此，智經建議透過改善現時的補地價安排，協助房委會加快收回房屋資源作更有效調配。

智經建議政府容許未補地價單位業主分期補地價，並按分期補地價時的樓價計算補地價金額。為鼓勵業主儘早補地價，政府可進一步考慮提供設有時限（例如十年）的補價封頂安排，容許業主選擇以批核有關安排時的市值或分期補地價時的樓價，計算補地價金額。時限一過，業主則不再享有封頂安排，要按市值補價。

分期補地價安排讓業主靈活決定補地價時間及金額，不僅對未補地價的業主有利，亦可讓房委會逐步收回房屋資助，作日後發展公營房屋之用，長遠促進已補地價單位在公開市場流轉。

智經預計，假設一成未補地價的居屋業主在未來二十年完成補地價，而每個單位的補地價金額為\$100萬，房委會每年平均可多收回的資金約為\$13億，相當於房委會2015/16財政年度各項自置居所計劃的轉讓補價收入。

智經副主席劉鳴煒總結說：「政府視房屋問題為施政的重中之重，智經提出這些方案，希望有助縮短公屋輪候時間，讓基層市民儘早得到一個安樂窩，促使政府達成3年，而不是『3年又3年』的上樓目標。房屋問題亦關乎土地供應及規劃，以至環境、交通、社區設施等配套。政府應積極與持份者協商，平衡社會上不同群組的訴求，更妥善地照顧市民的住屋需要。」

如欲了解更多資訊，以及智經設計的模擬「公屋互換計劃」，請瀏覽報告的專題網頁 (<http://hra.bauhinia.org>)。