

房屋署就 SKDC(M)文件第 23/26 號的會後回覆

我們備悉西貢區議會就租者置其屋計劃(租置計劃)的建議，並就議員提出的各項關注，回覆如下。

2. 香港房屋委員會(房委會)於 1998 年初推出租置計劃，讓公共租住房屋(公屋)租戶以極低廉價錢(一二至二一折)購買居住中的單位成為業主。政府於 2002 年全面檢討房屋政策，房委會其後決定在 2005 年 8 月推出第六期乙租置計劃後，不再推出新的租置計劃屋邨。現時居於 39 個租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其現居出租單位，房委會亦會把租置計劃回收單位於「居者有其屋計劃(居屋)」和「綠表置居計劃(綠置居)」銷售計劃中，出售予合資格的綠表申請者。

3. 根據房委會《2025 年公營房屋住戶綜合統計調查》，約 54%租置計劃屋邨的租戶表示不會考慮購買其現正居住的單位，另外有 34%表示尚未決定／不知道。即使現居的租置計劃單位以一七折至二二折出售，表示不考慮購買的租戶大部分(51%)指自己難以負擔每月按揭還款或收入不穩定；另外不少租戶表示自己年紀大(39%)、單位樓齡較大(20%)，所以不會考慮購買租置計劃單位。截至 2025 年 12 月底，仍有約三萬個租置計劃單位未能售出。

4. 房委會理解社會各界對是否重推租置計劃有不同聲音。即使支持者，亦對定價、維修管理責任及如何選擇合適屋邨等安排有不同的看法。就此，房委會將於今年內展開調研，廣泛收集公屋租戶及各界持份者的具體意見，包括目前是否具備條件重推租置計劃，以及如重推計劃，如何選擇屋邨、單位售價、管理及維修責任等事項，以更深入了解公屋租戶對購買現居單位的意向及社會其他持份者的看法，從而詳細考慮是否重推租置計劃，以確保公屋資源妥善運用。

5. 房屋署一直重視單位的質素及嚴格監管修繕及翻新工程。就出售單位方面，房屋署在收回公屋單位後，工程人員會翻查該單位的過往維修紀錄，並到單位進行檢查，以安排適當的維修工作；如發現收回的公屋單位有滲漏情況，工程人員會進行維修工程，並在完成工程後進行驗收，以確定單位滲漏的情況已獲妥善處理。此外，工程人員亦會在維修工程進行期間，在場監督關鍵性工序，包括塗刷防水層以確

定全面覆蓋相關範圍並進行水密性測試。所有維修工程在完工後均須通過驗收，確保滲漏情況已修繕完成，方可出售予租置計劃申請人。

6. 現時，將軍澳區內共有三個租置計劃屋邨，分別為翠林邨、景林邨及寶林邨。截至 2026 年 3 月 26 日，該三個屋邨業權份數分布的百分比表列如下：

租置屋邨	已出售單位的業主	房委會	領展或其他持份者
翠林邨	68.68%	20.30%	11.02%
景林邨	74.42%	18.82%	6.76%
寶林邨	63.34%	29.19%	7.47%

7. 單位出售後的管理及維修方面，租置計劃屋邨與一般私人物業一樣，其業主立案法團(法團)須按《建築物管理條例》(第 344 章)、政府租契及大廈公契的規定，負責屋邨的日常管理、維修保養及財務安排。房委會作為租置計劃屋邨未出售單位的業主，一直積極參與法團管理委員會(管委會)的工作，並在五大範疇持續優化對租置計劃屋邨的支援，以提升單位對公屋租戶的吸引力：

- (一) 積極行使業權及投票權：房委會代表在業主大會上就涉及樓宇安全、大型維修及管理費調整等重大議題，以業主身份行使投票權，確保工程符合法例要求及業主整體利益；
- (二) 參與管委會事務及提供專業意見：房委會代表積極參與管委會會議，協助法團監察維修基金的使用情況；
- (三) 提供管理資訊及良好作業分享：房委會會主動向法團及管理公司分享物業管理的最新法例資訊和實務經驗；
- (四) 支援採購及工程監察：房委會提醒法團須按《建築物管理條例》及相關守則進行採購，並在涉及強制驗樓、驗窗等工程時，協助評審標書，確保工程符合法例及大廈公契的規定；以及
- (五) 執行房委會租戶管理政策：房委會透過「屋邨管理扣分制」處理租置計劃屋邨租戶的不當行為(如噪音滋擾、高空擲物等)，並與法團及管理公司合作搜證及採取聯合行動，維護屋邨環境。

房委會會繼續與法團、管理公司及相關部門緊密合作，推動租置計劃屋邨的優質管理與適時維修，並在有需要時提供專業意見及技術支

援，協助法團做好長遠的財政規劃及樓宇保養工作，進一步提升租置計劃單位對公屋租戶的吸引力。

8. 近年來資助出售單位的供應量大幅上升，根據最新的預測，房委會及香港房屋協會預計在未來 5 年(2026-27 至 2030-31 年度)，除了約十一萬五千個公屋／綠置居單位外，亦將會有約六萬個其他資助出售單位落成，以滿足市民的置業需求。至於新增公營房屋的選址，將取決於未來可供使用的土地。房委會亦已推出不同的措施協助公屋租戶及「綠表資格證明書」持有人置業，包括由「居屋 2025」起，將綠白表比例由 40：60 調整至 50：50；以及自願遷出單位的公屋富戶可保留「綠表資格」四年，相信可協助相關人士達成置業夢想。房委會會持續檢視及優化相關政策，以切合社會狀況和需要。

房屋署

2026 年 4 月