

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. (9) in HD 4-2/PS1/6-20/2 III

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

九龍

長沙灣道 303 號

長沙灣政府合署 4 字樓

深水埗區議會秘書

趙必強先生

趙先生：

2014 年 4 月 29 日

深水埗區議會會議

「推動過渡性房屋及興建臨時組件屋，解決劏房居民之苦」議題

—— 謝謝你於本年 4 月 15 日致本局的電子郵件。房屋署物業管理總經理（西九龍及港島）呂廣輝先生將會出席貴會於本年 4 月 29 日舉行的會議，以聽取貴會就上述議題的意見。現隨函附上本局就議題中有關房屋事宜的回應，以供議員備悉。

運輸及房屋局局長

(鄧智良  代行)

2014 年 4 月 28 日

運輸及房屋局就深水埗區議會討論「推動過渡性房屋及興建臨時組件屋，解決劏房居民之苦」的回應：

本局備悉貴會在本年4月29日舉行的會議上提出上述討論議題。運輸及房屋局就議題中有關房屋的事宜，綜合回覆如下：

公屋供應

2. 在《2014施政報告》中，行政長官已決定採納470 000個單位為未來十年的房屋供應總目標，當中公營房屋佔六成（包括公屋及資助出售房屋（主要為居者有其屋計劃（居屋）單位）。在公營房屋方面，根據新的供應目標，未來十年平均每年需要興建約20 000個公屋單位和約8 000個居屋單位，這將較去年政府承諾的增加了36%。我們相信透過增加公營房屋的供應，將可有效回應低收入家庭的住屋需要。

3. 除了每年新建公屋單位外，回收單位也是公屋單位的重要來源。根據經驗，房委會透過現有租戶自願交還單位，及打擊濫用公屋資源人士的執法行動，每年平均約有7 000多個淨回收的公屋單位可作重新編配。另外，當新建的居屋單位在2016/17年度起陸續落成後，我們預計部分居屋單位將由現有公屋租戶購入，從而釋放更多公屋單位作編配之用。隨著公屋供應增多，加上新居屋單位陸續落成，我們相信長遠來說應可協助滿足低收入家庭的房屋需要。

4. 房委會會繼續密切留意輪候冊申請宗數和平均輪候時間¹，並繼續維持其目標為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持輪候冊一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標。

「劏房」問題

5. 另外，政府關注基層市民的居住環境，我們認為公屋是協助居住環境惡劣人士解決住屋問題的最根本方法。一如上述，政府會透過增加公屋的供應，盡快協助包括居住在「劏房」的合資格人士「上樓」。對於有迫切住屋需要的人士，「體恤安置」和「特快公屋編配計劃」等安排亦可以協助他們。

¹ 在既定的計算方法下，輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段，例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等。一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去12個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。

過渡性房屋

6. 就提供過渡性房屋給「劏房」居民方面的建議，由於適合用作公屋發展的用地十分珍貴，如有合適土地，我們認為應用作發展公屋，以回應公屋輪候冊申請人的住屋需求，更好並更長遠地令有需要援助的人士能夠受惠。此外，即使以短期租約方式批出現時沒有即時用途的土地用作發展過渡性房屋，仍需要進行額外的基建工程，如提供食水供應及污水處理設施等。因此，這些過渡性房屋亦未必能在短期內回應有關市民的即時住屋需要。

7. 至於就將準備重建的空置公屋單位用作過渡性房屋的意見，為了確保高樓齡公共屋邨重建項目可盡早進行，清拆及重建工程會在所有受影響的租戶遷出後隨即展開。一般而言，大部分受清拆影響的公屋租戶大概會在目標清拆日期前六個月才遷出公屋單位；若把將空置公屋單位用作過渡性房屋之用須用約一個月的時間為單位進行基本維修工程，因此有關意見並不切實可行，也不符合成本效益。

租金管制

8. 由於租務管制主要針對續約安排和管制租金水平，政府擔心重新推出任何形式的租務管制，均可能會令業主不願出租其物業，以致減少出租房屋的供應。此外，業主亦可能會在開始協議租約時，盡量提高租金，以減低續約時受租務管制的影響。政府關注這會對有迫切住屋需要的弱勢社群尤其不利。因此，我們對有關建議存在保留。

9. 我們認為根治目前租金水平高企的最有效方法是增加房屋（尤其是公屋單位）供應和透過需求管理措施以冷卻過熱的樓市。政府會繼續密切監察市況，並在有需要時推出相應措施。

向私樓租戶提供租金津貼

10. 目前綜合社會保障援助計劃（綜援）已為那些在經濟上無法自給自足的人士提供安全網，以應付基本生活需要，當中包括向合資格家庭提供租金津貼以支付住屋開支，包括公屋和私人單位的租金。而有迫切住屋需要的人士，可考慮經由社會福利署推薦申請體恤安置，或透過特快公屋編配計劃以提前獲配公屋單位。

11. 若政府向非領取綜援的私樓租戶提供租金津貼，在市場供應短缺的情況下，將很難確定得益的究竟是出租物業的業主還是租客。結果很可能是當業主得知租客獲得政府資助時，會向上調整租金，使政府所提供的租金津貼變成額外租金。因此，政府現不會考慮推行租金津貼。

重建高樓齡公共屋邨

12. 為確保有足夠及穩定的公屋供應，房委會除了會致力與各相關政府部門緊密合作，在全港不同地區物色合適的新房屋用地外，亦正積極檢討那些現時仍未盡用地積比率之高樓齡公共屋邨的重建潛力，務求善用珍貴土地資源及增加公屋建屋量。房委會已於2013年年底完成檢視22個非拆售高樓齡屋邨的重建潛力。

13. 在檢討個別高樓齡的公共屋邨的重建潛力時，我們會檢視全面結構勘察中的結構安全和修葺方案經濟效益的結果，並會研究屋邨重建的發展潛力，和是否有合適及足夠的遷置資源，務求兼顧樓宇的可持續使用和重建潛力。

14. 在決定高樓齡屋邨的重建可行性時，我們會進行一系列的詳細研究，包括各項技術及環境影響評估、地區的整體規劃、都市設計和發展密度等，和有否合適遷置資源。我們會因應地盤的特性，與相關政府部門和政策局溝通聯絡，就區內社區、社會福利、運輸和教育等各項設施進行磋商，在達成共識後始能確定個別高樓齡屋邨的重建計劃。

15. 至於討論文件中有關深水埗區7幅用地的土地規劃、市區重建以及活化工廈措施，分別屬規劃署、市區重建局以及發展局的政策範圍，有關機構／部門會直接回覆貴會。謝謝貴會就房屋事宜的關注。

運輸及房屋局

2014年4月