

**建議加強對老化租置屋邨管理  
推廣購買租置屋邨單位  
房屋署回應**

深水埗李鄭屋邨及南昌邨是香港房屋委員會(下稱「房委會」)「租者置其屋計劃」下出售的屋邨(下稱「租置屋邨」)。根據《房屋條例》(第 283 章),由房委會發展的物業於出售或分拆出售後,受《建築物管理條例》(下稱「條例」)、政府租契及大廈公契(下稱「公契」)所規管,與一般私人物業無異。各租置屋邨的業主立案法團(下稱「法團」)及其委聘的物業管理公司須遵照條例及公契的規定,就日常管理事務召開管理委員會(下稱「管委會」)會議或業主大會進行商討及議決,並負責執行。

房委會作為租置屋邨內未出售單位的業主,會委派代表出任管委會委員,與法團及其物業管理公司分享日常管理事務的經驗及提供意見,並會根據公契規定,按有關單位的管理份數繳付管理費,以分擔公用地方及設施的管理及維修保養費用。房委會在出售租置屋邨時,已一次過將一筆數額相等於每個住宅單位 14,000 元的款項,注入各租置屋邨的維修基金內,以應付該屋邨出售後進行公契所列的大型維修保養工程所需費用,當中可包括供業主及居民享用的公用地方與設施(如遊樂場等)。根據租置屋邨公契的相關規定,法團及其物業管理公司有責任保持屋邨修繕妥當、狀況良好。為保障租置屋邨在物業管理方面的整體利益,房委會會根據條例、地契和公契,就有關屋邨的管理事宜向法團管委會提供專業意見。此外,房委會鼓勵法團及其物業管理公司與業主、住客及房委會租戶保持溝通,以便有效管理屋邨,包括在有需要時,改善屋邨的環境及設施,以及就老化設施進行維修、增加相關配套等。

租置屋邨設施的管理及使用安排,必須符合個別屋邨公契中的相關規定。房委會如需要在租置屋邨舉辦活動或講座,會透過房委會代表與法團及其物業管理公司聯絡和溝通,因應各屋邨的公契及情況進行協商,以便法團及其物業管理公司作出安排及跟進。

此外,房委會致力完善置業階梯,透過推出各項資助出售單位銷售計劃及持續優化相關安排,協助經濟能力較佳的公共租住房屋(下稱「公屋」)租戶及其他合資格申請者購買資助出售單位,達至向上流動之效。已獲核實

通過詳細資格審查的公屋申請者，可以選擇申請「綠表資格證明書」購買房委會或香港房屋協會的資助出售單位，以代替公屋編配。

房委會從多方面優化資助出售單位的銷售安排，以照顧不同申請者類別的需要。由「出售居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位 2024(「居屋 2024」)起，房委會預留約四成的單位配額，供參加「家有長者優先選樓計劃」和「家有初生優先選樓計劃」的合資格申請者攪珠和優先選樓。在「居屋 2024」中，有約 800 個申請者已通過「家有初生優先選樓計劃」成功購買單位。房委會亦透過一系列措施協助青年人置業，包括由「居屋 2025」起，選擇參加「青年計劃(居屋)」的 40 歲以下白表青年家庭及一人申請者會獲分派多一個抽籤號碼；並由「白表居屋第二市場計劃 2025」(下稱「白居二 2025」)起再增加 1 000 個配額，使配額總數增至 7 000 個，其中 2 000 個會撥予 40 歲以下的青年申請者，而其餘 5 000 個屬一般配額。此外，為增加申請者成功購買資助出售單位的機會，房委會已由「出售綠表置居計劃(下稱「綠置居」)單位 2024(「綠置居 2024」)」開始實施優化安排，向前兩次曾連續申請同一類別資助出售單位銷售計劃而未能成功購買單位的申請者，分派多一個抽籤號碼。有關安排同樣適用於「居屋 2025」起的居屋銷售計劃。

未來五年整體公營房屋供應預期穩步上升，居屋供應大幅增加，下一個五年期(2026/27 至 2030/31 年度)的居屋供應量預計近 59 000 個單位，較本屆政府上任首五年期(2022/23 至 2026/27 年度)增加近 50%。事實上，居屋的推售數目已由數年前每年約 4 000 個單位，增加至現時每年約 9 000 個單位，而未來五年平均每年更有約 12 000 個單位，供應明顯上升，令市民購買資助出售單位的機會大幅提高。

房屋署

2026 年 4 月