



二零二三年七月十八日  
討論文件

文件 DHEH 39/2023

沙田區議會  
發展、房屋及環境衛生委員會

冼卓嵐先生提問

有關租者置其屋計劃屋邨單位管理事宜

“香港房屋委員會(房委會)於一九九八年推出租者置其屋計劃(租置計劃)，讓租戶選擇以折扣價購買所居住的單位。其後為配合當時政府的房屋政策，房委會在二零零五至二零零六年終止租置計劃。參考《沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口》，現時沙田區共有五個租置計劃屋邨(租置屋邨)，租住單位有 2 791 個，售出單位有 23 743 個，未售出的比例約百分之十。在這五個租置屋邨中，全部均設有業主立案法團，而房委會及房屋署則為屋邨租戶的業主代表。租置屋邨的業權有別於公共屋邨，既有房屋署作為業主代表的參與，也有屋邨業主組織的管理。不論大小事務均有機會涉及公帑，需要房屋署把關。

以博康邨為例，該屋邨於二零一九年接獲強制驗樓命令，其後因與房委會商討屋邨維修基金無果，耗時三年仍未完成樓宇檢驗。當時房委會回覆傳媒查詢稱該會作為未出售單位的業主，會委派代表出任管理委員會(管委會)委員，出席管委會會議及業主大會，參與商討及議決。又以耀安邨為例，有污水渠橫跨上下兩個單位，若樓上單位遇上塞渠，需到樓下單位處理；也有食水管橫跨一個單位內形同‘劏房’的兩個大小單位，若大單位遇上塞渠需到分間的小單位處理。由以上兩邨的例子可見，大至博康邨強制驗樓風波，小至耀安邨單位喉管爭議，房委會及房屋署

作為租置計劃的推動者及租置屋邨租戶的管理者，角色舉足輕重。

故此，請告知本會：

- (a) 參考沙田區五個租置屋邨圖則，房委會及房屋署能否指出哪些租置屋邨的喉管設計，需要住戶前往相鄰或樓上樓下的單位維修屬於該住戶的喉管(包括食水喉及污水渠)？
- (b) 承上題，房委會及房屋署有否諮詢專業建議，改善有關問題？
- (c) 如有租置屋邨租戶有意欲購買單位，但因單位喉管涉及以上問題而卻步，房委會及房屋署會否提供協助，協助將其喉管改道以解決以上問題？
- (d) 承上題，房委會及房屋署會否認同提供此等援助有助釐清單位業權和吸引租戶購買單位？
- (e) 現時租置屋邨單位仍有約一成單位未售出，房委會及房屋署有否研究未售出的主要原因為何？署方現時又有何措施吸引租置屋邨租戶購買或騰出單位？
- (f) 承上題，就租置屋邨特別調遷計劃，房委會二零二零年回覆傳媒查詢時稱經過綠表置居計劃和居屋銷售後，將就出售租置計劃回收單位作檢討，討論應否為租置屋邨租戶制定特別調遷計劃等方案。時至今日，房委會及房屋署就有關計劃是否有定案？”

## 部門的回覆

### 房屋署的綜合回覆

居住在租置計劃屋邨內的住戶，只要符合條件，可申請選購單位。租置計劃單位均以“現狀”出售，即按單位目前的實際情況和狀況出售。房委會在所有租置計劃屋邨出售前，已進行全面的勘察，並完成所需的結構及非結構修葺工程。同時，房委會在推出租置計劃時亦向有關屋邨提供七年樓宇結構安全保證，負責所有與結構構件如支柱、橫樑、牆壁及地台等有關的結構修葺及維修工程，以確保樓宇整體結構安全。此外，房委會亦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計劃屋邨的維修基金內，以應付該屋邨出售後的維修工程開支。租戶在購入單位前，如購買人填報單位內有損壞的設施，房委會會為單位進行最後一次的維修。因此，各租置計劃屋邨的單位均在良好狀況下出售。

截至二零二三年三月底，在184 000個租置計劃單位中，約有32 000個單位(即17%)仍未售出。租置單位現租戶不選擇或未選擇購買其現居單位的原因眾多，不能一概而論。房屋署進行的二零二一年公營房屋住戶綜合統計調查顯示，回應無意購買其租置單位的受訪現租戶當中，約三成表示由於收入不足而無意購買其租置單位。同時，亦有受訪現租戶提及非財政原因，例如約27%受訪租戶因租置單位質素問題不考慮購買；約18%受訪租戶認為租置單位樓齡較高；另外約17%租戶認為租置單位面積較細或間格問題而不考慮購買。

根據現行的安排，39個租置計劃屋邨的現租戶可選擇購買他們所居住的單位，並在租約的首兩年享有折扣(特別折扣優惠)。租置計劃單位現租戶在租約首年內購買其單位可享有35%的特別折扣優惠；租約第二年內購買可享有17.5%的特別折扣優惠；租約第三年或以後則不會享有任

何特別折扣優惠。此外，為鼓勵租置計劃單位現租戶購買其現居單位，房委會資助房屋小組委員會(小組委員會)在二零二零年七月通過，由二零二零年九月一日開始，向不再享有任何特別折扣優惠的租置計劃單位現租戶(即租約進入第三年或以上的租戶)，提供為期一年的一次性17.5%的特別折扣優惠。優惠推出後，每季售出單位的數目增至約1 200個，增幅約為76%，反映一次性限時特別折扣優惠有效鼓勵更多現租戶購買租置單位。然而我們相信不少有意購買其單位的租置計劃現租戶應已藉該機會購買單位，短期內再推出另一輪的特別折扣優惠對加快出售單位效果或有限。此外，如再推出優惠有可能無意中鼓勵現租戶等待未來更優厚的優惠措施推出。如此一來，將會造成公平性問題，於非租置計劃屋邨居住的公屋租戶將有所不滿。事實上，現時租置計劃未售單位的租戶當中，租戶為全長者戶和/或綜援戶佔未售單位租戶總數約四成，而這些租戶往往已享有租金資助，而且對調遷興趣有限，因此推出優惠計劃鼓勵他們購買或遷出單位的成效也許不大。因此，我們認為現時並非合適時候推出另一輪特別折扣優惠或調遷安排。

不過，為加快出售租置計劃屋邨未售單位及有鑑於租置計劃回收單位在過去兩次的銷售計劃中反應正面，小組委員會於二零二三年六月十六日的會議上決定恆常化透過居屋或綠置居銷售計劃出售租置計劃回收單位，並將目標買家定為有綠表資格的人士，以及“特快公屋編配計劃”下的合資格申請人。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/60

二零二三年七月