

房屋署就 「綠表置居計劃」相關事宜的綜合回應

就有關將黃大仙鑽石山綜合發展區公共租住房屋（公屋）發展計劃第二期轉為「綠表置居計劃」（「綠置居」）項目的意見，現綜合回應如下：

「綠置居」的政策

2. 提供「綠置居」給綠表人士^註是特區政府既定的房屋政策。特區政府於 2014 年發表《長遠房屋策略》（長策），提出政府會研究如何進一步豐富資助自置居所的形式，並指出資助出售單位可作為公屋與私營房屋供應的緩衝，香港房屋委員會（房委會）須維持公屋和資助出售單位之間的互換性，並適時調節兩者的供應量，務求更適切地應對市況變動，配合社會整體的住屋需要。2015 年《施政報告》建議從正在興建的公屋中選擇合適的項目，以先導計劃形式出售給綠表人士。按此，房委會於 2016 年推出「綠置居」先導項目，並於 2018 年決定恆常化「綠置居」。房委會會繼續以循序漸進的方式，參考運作經驗及最新銷售反應，選取適合出售的綠置居項目。
3. 在選取項目轉為「綠置居」時，房委會會參考一套「綠置居」的選址原則：
 - (a) 選址或會包含某些公共設施，但不應包含會引致昂貴管理及／或維修費用的公共設施；
 - (b) 由公屋用地轉成「綠置居」項目，不應對原有規劃帶來重大影響；
 - (c) 在理想的情況下，項目應為獨立地盤，或容易從公屋發展項目中分割；以及
 - (d) 在短期內落成的公屋發展項目並不適合。

註： 主要為公屋租戶及已通過詳細資格審核並領取「綠表資格證明書」的公屋申請者。

推售「綠置居」對公屋輪候時間的影響

4. 公屋租戶在購買「綠置居」單位後需交還其公屋單位，供編配予輪候公屋的人士。就其他購買了「綠置居」單位的綠表買家（大部份為已通過資格審核的公屋申請者），可把公屋單位編配予更有迫切需要的申請者。在「綠置居」的「一換一」安排下，一方面可騰出公屋單位供編配予輪候人士，同時亦可滿足綠表買家自置居所的訴求。

重建高樓齡屋邨

5. 有意見認為，鑽石山綜合發展區的綠置居項目可作為重建附近公共屋邨的安置屋邨。房委會以往亦曾解釋，房委會的高樓齡屋邨樓宇結構安全，現時並無重建的迫切需要。2014年公布的長策亦指出，在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建屋邨只會凍結大量公屋單位，對公屋的平均輪候時間即時造成負面影響，並不可取。重建高樓齡公共屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。
6. 房委會會繼續基於長策指出的方向，並根據於2011年制定的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」的四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，按實際情況審慎考慮是否重建個別屋邨。
7. 對於未落實重建的高樓齡屋邨，房委會會繼續推行各種計劃及措施，維持和改善高樓齡屋邨樓宇狀況，為居民提供安全合適的居住環境。房委會自2005年開始，為樓齡接近或超過40年的公共屋邨進行詳細勘察，以確定樓宇結構安全，並評估持續保存該些樓宇所需的修葺方案和其經濟效益。

總結

8. 一如以往，在規劃公營房屋項目時，房委會會考慮多項因素，包括地區及社會整體住屋需要，並會適時檢視各項相關政策。

房屋署

2021 年 1 月