

「租置計劃」研重推 助基層圓置業夢

房委會將揀數條公共屋邨 諮詢居民意願

施政報告前瞻

行政長官將於下周三發表新一份施政報告，房屋政策料繼續是焦點之一。消息指，為回應市民置業訴求，施政報告將會就重推「租者置其屋計劃」有所著墨，擬提出由房屋委員會先挑選數條屋邨，諮詢居民意願後再決定揀選合適的公共屋邨推行。

有立法會議員及關注團體認為，隨着公營房屋供應增加，加上公屋輪候時間縮短，政府有條件進一步完善置業階梯，助市民圓置業夢。有意見關注，重推租置計劃須理順「混合業權」造成的管理及權責問題。

大公報記者 鄭文迪 易曉彤



特區政府近年房屋措施成效 (部分)

- 簡約公屋第一期元朗攸樂路項目和彩興路項目落成，共提供4446個單位，上月底已完成入伙
- 簡約公屋第二期共提供5060個單位，預計今年第四季陸續入伙
- 公屋一般申請者的綜合輪候時間降至5.1年
- 截至今年6月底，政府已收回約9000個濫用公屋單位
- 推出「舉報濫用公屋獎」計劃，3宗舉報個案獲獎
- 政府向立法會提交《簡樸房條例草案》，預計9月恢復二讀

資料來源：大公報記者整理

◀消息指，為回應市民置業訴求，施政報告將會就重推「租者置其屋計劃」。

房委會在1998年推出「租者置其屋計劃」，公屋租戶可以用折扣價購入自己居住的單位，直至2005年推出最後一期租置計劃後擱置。租置計劃現時涵蓋39個屋邨，涉及逾18萬個公屋單位，截至2023年6月底，逾15萬個公屋單位成功售出，佔整體逾八成。現時，居住在租置屋邨的公屋租戶，仍可選擇購買其租住的單位。

施政報告進行公眾諮詢期間，民建聯於7月及8月訪問了九龍東逾7000名公屋居民，97%受訪者表示有意購買現時租住的單位。民建聯建議政府重推租置計劃，以市值約20%至25%定價，設首五年禁售期，僅可原價售回房委會，之後可進入「第二市場」但設售價上限，並必須補價方可公開出售。

料不會影響公屋輪候時間

民建聯房屋事務發言人、立法會議員陳學鋒向大公報記者表示，過去兩年，政府在房屋方面做了很多工作，包括過渡性房屋和簡約公屋等，切實解決居民住房需求，未來公屋落成量會有較明顯增長，預期公屋輪候時間會明顯縮短。現時公屋居民對自置居所的需求日益殷切，是合適時機重推租置計劃，料不會影響公屋輪候時間。他亦相信可透過房委會集中管理，解決管理問題。

房委會資助房屋小組主席黃碧如認為，重推租置計劃是好事，可讓公屋租戶在家庭環境

改善後，以可負擔得起的價錢購買現居住公屋單位。她認為，可選擇一些樓齡較低的屋邨，例如20至30年樓齡，甚至20年樓齡以下的屋邨，回應居民的購買意願。

至於單位定價，黃碧如認為，最低限度要收回建築成本，但折扣率現階段難以一概而論。她提到，近年建築及維修成本持續上升，難以統一規定單位售價不超過100萬元，舉例目前在居屋或綠置居計劃推售的租置計劃回收單位，部分售價已超過100萬元。未來5至10年，有不少公屋單位落成，加上有過渡房屋及簡約公屋供應，公屋綜合輪候時間預期會逐步縮短，她相信重推計劃對公屋輪候影響不大。

須理順「混合業權」管理問題

公屋聯會總幹事招國偉預計，重推租置計劃會受居民歡迎，他關注政府如何理順租置屋邨的管理問題。他建議可揀選樓齡約20年的屋邨，諮詢居民購買意願，若樓齡太大會影響居民購買意願，並認為重推計劃初期，規模不宜太大。

建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓認為，租置計劃可減輕房委會的管理及維修責任，同時可讓有能力的居民實現置業夢，甚至有助業主達至財富增值。但重推計劃需考慮如何避免「混合業權」模式導致的業權界定複雜、管理權責不清，而造成維修、衛生和行政效率低下等問題。

議員倡調整房策 讓市民向上流動

房屋階梯

隨着陸續有新公屋落成以及房屋署打擊濫用公屋見成效等，公屋綜合輪候時間下降至5.1年。關注房屋團體、立法會議員均認為，政府應調整房屋政策的方向，進一步完善本港房屋階梯，增加更多自置居所的機會，讓市民向上流動。

行政長官在2022年施政報告宣布推出公屋綜合輪候時間。政府早前公布，截至今年6月底，公屋綜合輪候時間由上一季的5.3年，持續下跌至5.1年。今年第二季，房委會共編配約4900宗一般申請，包括約3000宗入住傳統公屋，約1900宗入住簡約公屋。

政府6月份最新預測，房委會及房協於未來五年的公營房屋總建屋量，共約有16.66萬個單位，包括約11萬個公屋或綠置居、約5.66萬個其他資助出售單位。連同簡約公屋，同期總體公營房屋供應量達19.7萬伙，較本屆政府上任時的五年期增加超過85%。

建議推「公屋富戶儲蓄計劃」

簡約公屋第一期元朗攸樂路項目和彩興路項目分別已於6月和8月完成入伙，共提供4446個單位。而第二期簡約公屋的四個項目包括啟德世運道（第一期）、屯門青福

里（即屯門第3A區）、觀塘順安道（由校舍改建）及上水彩園路（由校舍改建），合共提供約5060個單位，預計今年第四季起陸續入伙。全部約3萬個簡約公屋單位會於2027/28年度前落成，政府預計公屋綜合輪候時間在2026/27年度回落至4.5年的目標不變。

房委會委員、立法會議員梁文廣向大公報記者表示，政府在房策方面的成效顯著，公屋輪候時間下降。社會對規範分間單位已形成共識，推動實現標準化，保障住戶基本安全。

梁文廣表示，政府已找到足夠土地建房，過去在打擊公屋濫用、收緊公屋富戶等政策已取得成效。未來應調整方向，協助有能力的公屋住戶實現向上流動，包括推出「公屋富戶儲蓄計劃」，將富戶額外支付的租金用作購買資助房屋首期；優化二手資助房屋市場，短期可針對「白居二」計劃未用盡的名額設立候補名單，讓後續排隊者遞補；擴展樓換樓計劃至房委會的居屋單位等。長遠則建議居屋二手交易毋需補地價，只要買家符合居屋入息和資產限額標準，即可購買未補地價二手居屋。

公屋聯會總幹事招國偉向大公報記者表示，公屋綜合輪候時間正向4.5年目標靠近，政府有條件將更多資源投入自置居所領域。他建議擴展「長者業主樓換樓先導計劃」，進一步活化「居屋第二市場」，讓房委會轄下未補價資助出售房屋的年長業主，在出售現居住單位後，購入面積較細小的未補價單位，增加單位流轉。政府亦可考慮擴大業主「樓換樓」的資格，放寬至擁有單位滿10年或以上的業主，不再只限於全長者戶的申請資格。

大公報記者 易曉彤

現有39屋邨納「租置計劃」

話你知

房委會在1998年初推出「租者置其屋計劃」，公屋租戶可以用折扣價購買其租住的單位，家庭入息和資產不設限。計劃在2005年終止，八年間，房委會共推出39個屋邨、逾18萬個出租公屋單位供住戶認購。截至2023年中，39個租置屋邨已出售單位，佔整體單位54%至95%不等，圓了不少港人的業主夢。

不過，租置屋邨因混合業權，導致權責不清及管理混亂等問題，多年來遭詬病。房委會於2020年決定加快出售租置屋邨內的未售單位，一

方面提供誘因，另一方面把租置計劃回收單位放於居屋及綠置居銷售計劃中，供合資格綠表申請者購買。

租置單位定價採用「經調整重置成本」方法，以現時重置單位的成本為基礎，並因應樓齡和位置作出調整，從而釐訂租置單位售價，並每兩年檢討和調整一次。

多年來，香港大學經濟學講座教授王于漸一直提倡「公屋私有化」，認為政府作為全港最大業主，應釋出公共資產價值，令普通市民亦可平價買樓成為「有產階級」，屬「藏富於民」的最佳方式。



▲議員建議「白居二」計劃未用盡的名額設立候補名單，讓後續排隊者遞補。圖為「白居二」計劃攤位。資料圖片

小欖簡約屋明年第三季完工不受影響

房屋局：嚴肅跟進螺絲問題 建築署：已責成承建商重新安裝

【大公報訊】記者戴靜文報道：房屋局昨日表示，轄下位於小欖樂安安排、以「組裝合成」（MiC）興建的簡約公屋，建築署上月底恆常主動巡查發現，23個撐板的螺絲被擅自切割。該署即時啟動應變機制，嚴肅責成承建商「安妥一俊和聯營」重新安裝有關撐板，並加強巡查該承建商另外兩個在屯門欣寶路、柴灣常安街的簡約公屋工地，確認沒類似情況。建築署確認，樂安排簡約公屋整體結構安全，原定明年第三季完工日期不受影響。

只涉及工地現場安裝撐板螺絲工序，與MiC組件或相關技術及設計無關。該署已要求承建商，在不影響整體工程進度下，盡快進行相關構件的修繕工作，及增加資源和人手加速日後MiC安裝工作，以及同期加快進行其他工序。

建築署表示，已向涉事承建商發出書面警告，要求盡快提交詳細調查報告及修復方案，並承擔全部費用和責任，亦須全面檢討地盤施工程序，包括強化工人的培訓和監督，以防止同類事件再發生。該署會就調查結果考慮

進一步行動，包括按既定機制作出嚴厲處分。該署會嚴厲地在季度成績評核報告反映其表現。承建商亦已即時啟動應變機制，包括即時解僱違規分判商的涉事工人，及保留追究權利。

房屋局表示，高度重視並嚴肅跟進事件。其他簡約公屋項目沒發現類似情況。建築署會繼續加強駐地盤人員巡查監督所有簡約公屋工程，所有項目包括已落成的攸樂路及彩興路項目，工程一直如期順利進行，並符合相關合約及法定要求。



▲建築署上月底恆常主動巡查小欖樂安安排簡約公屋，發現有23個撐板的螺絲被擅自切割。大公報記者 蔡文豪攝



掃一掃有片睇 攝錄：蔡文豪 製作：融媒組

漁護署與中國熱帶農業科學院 簽署跨境合作備忘錄

【大公報訊】漁農自然護理署昨日與中國熱帶農業科學院簽署《中國熱帶農業科學院與香港特別行政區政府漁農自然護理署熱帶農業跨境合作備忘錄》，加強香港與內地熱帶農業領域的交流合作，以及推動兩地業界邁向高質量和可持續發展。

在環境及生態局局長謝展寰見證下，漁護署署長黎堅明及熱科院副院長崔鵬偉簽署《合作備忘錄》。

根據《合作備忘錄》，香港可參考熱科院在熱帶農業領域的先進技術和豐富經驗，加速本地農業現代化、提升生產效率和產品質量。此外，《合作備忘錄》將深化兩地在熱帶農業領域合作，透過建立溝通機制，加強人才交流與技術互鑒創新，促進兩地在熱帶農業領域的共同發展和互利共贏。



▲漁護署昨日與中國熱帶農業科學院簽署《中國熱帶農業科學院與香港特別行政區政府漁農自然護理署熱帶農業跨境合作備忘錄》。