

租置計劃 2.0 減回收單位延長輪候

撰文：劉國裕 香港城市大學公共政策學系特約教授

香港經濟日報 2019 年 10 月 3 日

欄名：房策透視

團結香港基金（基金會）在 2019 年 9 月 25 日發布十項房屋政策建議當中，其中重推「租置計劃」，基金會稱之為「租置計劃 2.0」優化版。

優化版與原租置計劃 6 大不同

優化版與 1998 至 2005 年間在 39 個公共屋邨的原「租置計劃」有多項不同之處：

- 1) 覆蓋屋邨：在所有 1965 至 2016 年落成的出租屋邨推行，讓大部分公屋居民有機會購買自己租住的單位；
- 2) 維修儲備基金的注資金額：原「租置計劃」每單位注資 1.4 萬元，基金會建議提高；
- 3) 租置屋邨與領展商場的界綫範圍、及租置屋邨業主與租客受不同機制管理等問題：建議重新審視，以解決計劃過去為人詬病的相關管理權與責等事宜；

解決計劃過去為人詬病的相關管理權與責等事宜；

- 4) 補價安排：建議鎖定在單位出售當日，意味補價將不會如原「租置計劃」般隨市價上升；
- 5) 租賃限制：建議放寬，讓所有尚未補價資助出售房屋（包括「租置計劃」）業主，將其單位出租予公屋輪候冊及白表家庭，基金會認為放寬租賃限制，能活化未補價資助出售房屋第二市場，釋放大量閒置或未被充分利用的居住空間，短期內緩和房屋短缺的問題；
- 6) 流轉限制：建議放寬，讓所有持有尚未補價的資助出售房屋業主可以在第二市場出售單位後，在第二市場購買另一個未補價單位，以促進單位的流轉並提高單位的使用效率，確保單位符合個別住戶的實際需要。

優化版與原「租置計劃」在釐定售價方面則沒有不同，基金會認為可參考過去「租置計劃」，以平均單位市價二五折作為定價。

基金會倡議優化版的多項措施，相信會令「租置計劃 2.0」更受歡迎，但筆者認為基金會沒有考慮擴大及全面推行「租置計劃」的一項難以彌補的弊處。

出售公屋予現住戶，最令人詬病的是會令收回公屋單位的數目大幅下跌。因為在「租置計劃」下已售出的單位，只會由業主或家人佔用；但若單位沒有納入「租置計劃」，而住在單位內的全部是長者，有朝一日他們全部離世，單位可由房委會收回，重新分配予輪候冊或其他符合資格的申請人。

近萬公屋單位 每年難再淨回收

房委會公屋住戶中，全家都是 60 歲或以上的長者住戶的比例逐年上升，由 1997 年 3 月佔 10%（6.4 萬戶），增至現時約每 5 個公屋住戶，便有 1 個為長者住戶（註：2017 年 3 月底時長者住戶佔 19%，共 14.5 萬戶）。公屋住戶老齡化（見表 1）意味着以後可以回收的公屋單位數目將會上升。

另外，表 2 資料顯示，房委會近 5 年淨回收可供再分配的公屋單位每年均有上升。所謂淨回收的公屋單位，即是不計那些因處理擠迫或寬敞戶或其他理由進行邨內或邨外調遷的單位。2013/14 至 2017/18 財政年度淨回收可供再分配的公屋單位，分別為 7,400、7,500、7,600、7,700 及 9,700 個，若擴大「租置計劃」至住在 75 萬個公屋單位的全部 73.9 萬租戶，即是說，以後便無機會每年淨回收可供再分配近萬個或更多的公屋單位，關於這方面的損耗，有足夠理據支持擴大計劃嗎？

售後落在非低收入戶 合理嗎？

公屋本為有住屋需要的低收入家庭而提供的可負擔房屋，出售後的公屋在業主離世後，可由指定的人承繼，承繼人也不一定是低收入家庭；以低廉價格出售公屋，最終這些原是公屋的單位，落在非低收入的家庭手上，合理嗎？

團結香港基金研究委員會成員、香港大學王于漸教授希望政府全面推行「租置計劃 2.0」其中一個理由，是希望透過租置計劃，「更有效地運用現有公營房屋資源，增加未被充分利用單位的居住人口，有望在中短期內，紓緩水深火熱的房屋短缺問題。」

基金會 2019 年中時一份內部研究引述統計處 2001 至 2016 年數據，39 個租置計劃屋邨業主住戶平均人口為 3.2，而公屋租戶平均人口只有 3.1。基金會認為在 2024 年時，若已在餘下所有 1965 至 2016 年落成的出租屋邨推行「租置計劃 2.0」，這些公屋成為業主自住單位後可容納額外 14.3 萬人（基金會假設業主戶年輕成員自願同住，彼此分享同一房屋單位的推算，但年輕成員日後會否仍願同住，無人可確定）。若要額外為 14.3 萬人提供公屋單位，筆者估計當局需建 5.3 萬個新公屋單位（以 2018 年中公屋住戶 2.7 人計算）。

可以確定的是，若不在餘下所有屋邨推行「租置計劃 2.0」，只需 5 年多便可淨回收 5.3 萬個公屋單位，而以後每年還有多於 1 萬個淨回收的公屋單位可供重新分配用。

應研方案利弊 善用有限資源

擴大「租置計劃」，實施「租置計劃 2.0」，令淨回收的公屋單位減少，令有限公屋資源，不能善用；實屬可惜。

假定其他供應公屋的因素不變，每年減少淨回收可供再分配的公屋單位多達 1 萬或以上，自不然會令輪候公屋的申請人的輪候期加長。

因此，在決定重推「租置計劃」或引入其他促進置業新措施前，當局應成立由非官方成員為主的「專責委員會」（輔之以政策局官員及其他技術官員），研究各促進置業方案的利與弊，與現行資助置業政策是相輔相成或產生矛盾，政治上及操作上的可行性，方案的規模及對不同持份者的影響，推行可行性方案的時間表等，然後在 6 至 9 個月後發表諮詢報告，之後再進行起碼 3 個月的社區諮詢，待「專責委員會」參考諮詢結果後才作最後建議，讓特首及政策局作最後決定。（系列二）

作者按: 本文投稿時以「「租置計劃 2.0」減少回收單位延長輪候期」作為文章標題，現標題、段落小標題及表 1 和表 2 標題由《經濟日報》國是港事編者訂定。

表1：房委公屋長者住戶比例趨增

年份*	公屋長者人口	公屋非長者人口	長者人口佔房委會公屋人口的比例	公屋長者住戶數目	公屋非長者住戶數目	長者住戶佔房委會公屋住戶的比例	房委會公屋住戶總數
1997	434,570	1,892,629	19%	63,518	557,937	10%	621,455
2002	399,819	1,603,043	20%	82,303	512,500	14%	594,803
2007	406,935	1,580,925	20%	95,645	552,049	15%	647,694
2012	472,641	1,549,868	23%	119,036	582,573	17%	701,609
2017	573,298	1,521,175	27%	145,523	611,288	19%	756,811

*為該年份截至3月底數字

註：房委會公屋長者指60歲或以上認可居民，公屋長者住戶指全部住戶的成員均是60歲或以上

資料來源：房屋署

表2：淨回收可供再分配公屋單位量

財政年度	淨回收可供再分配的公屋單位
2017/18	9,700
2016/17	7,700
2015/16	7,600
2014/15	7,500
2013/14	7,400

註：淨回收公屋單位不計那些因處理擠迫或寬敞戶或其他理由進行邨內或邨外調遷的單位

資料來源：房屋署



若實施「租置計劃 2.0」，令淨回收的公屋單位減少，令有限公屋資源不能善用，實屬可惜。（資料圖片）