

## 香港社區組織協會 就房委會將鑽石山公屋改劃為「綠置居」項目之回應

房委會策劃小組委員會前日(1月11日)會議正式通過，將黃大仙鑽石山綜合發展區(即前大磡村地皮)公共租住房屋發展計劃第二期，將2,112個單位轉為「綠表置居計劃」項目(下稱「綠置居」)，並計劃於今年5月接受申請，本會對此安排感到失望及強烈反對其決定。

早前政府公布最新一份《長遠房屋策略》(長策)周年進度報告，未來十年(2021/22至2030/31年度)政府計劃興建31.6萬個公營單位，聲稱達到長策公屋供應目標，但本會早前已指出，有關落成期主要集中在第六至十年，未來五年房屋供求失衡仍然嚴峻；同時居住環境欠佳的住戶亦由2015年106,600戶增加至2020年122,000戶，顯示上升趨勢一直未止，然而政府卻仍於此時將逾2,000個市區單位轉為出售，實是漠視對基層人士基本住屋保障的需要。

本會認同市民或有其置業需要，惟政府實應反思「綠置居」政策的定位、推行時間及方式。立法會當年討論將「綠置居」項目恆常化時，主要基於三個理據，包括豐富房屋階梯、在沒有減少供應下促進公屋單位流轉及綠表申請者對資助出售單位的殷切需求。可是，在現時出租公屋供應緊張之時，政府應停止現時形式改劃公屋單位出售，以免導致現時公屋輪候時間延長、出售單位亦滯銷，兩面不討好的情況出現。就現時「綠置居」政策的問題，分析如下：

### 1. 租售項目互相拉扯，輪候時間進一步惡化

截至2020年9月底，公屋輪候冊上有26萬宗申請，一般申請者的平均輪候時間攀升至5.6年，創19年來新高，單身人士更繼續因配額計分制，令輪候年期動輒達十多年；加上近年家庭有核心化趨勢：平均住戶人數減少，戶數增多，而剛過去長達一年的疫情重挫經濟，失業率達十多年來新高，更多基層跌入公屋保護網，申請公屋數字必創新高。

政府雖然繼續將未來十年的公私營房屋比例維持在七三比，但未來四年(2021/22至2024/25年)公屋連「綠置居」供應卻只有59,100個，在如此緊絀的情況下，政府仍直接將出租公屋轉為出售，令公屋輪候時間進一步惡化，完全漠視基層住屋需要。

## 2. 市區公屋已緊拙，市區輪候長者及家庭大受影響

根據政府早前公布，未來四個年度(2021/22 至 2024/25 年)出租公屋單位，約一半落成位置位於新界(31,100 個)，市區單位只有 10,428 個，而當中 828 個柴灣單位早已被規劃為「綠置居」項目，如今政府突然又再將鑽石山出租單位轉換作出售，令市區單位數字進一步下降至四年 7,500 個。

按房委會現時政策，只有符合「高齡單身人士」、「共享頤年」或「天倫樂」優先配屋計劃的人士或家庭(即 58 歲或以上的單身長者、或有長者的家庭)，方可選擇「市區」，計劃原意為善待長者可以在熟悉及配套較便利的地區安享晚年。其實截至今年 9 月底，長者一人申請者的平均輪候時間已上升至 3.3 年；加上現時政府倒行逆施，只考慮出售項目的吸引力而漠視一眾輪候市區公屋多年的長者及家庭需要，有見至今數個「綠置居」項目均是從市區「開刀」，市區公屋輪候時間將進一步延長。

## 3. 「綠置居」細單位滯銷，公共資源慘被浪費

根據過去三期「綠置居」項目出售的情況，小型單位的吸引力一直稍遜。在最新一期推出的柴灣蝶翠苑及青衣青富苑中，小型單位更是嚴重滯銷。上述兩個全新屋苑總共可提供 3,696 個單位，實用面積由 187 至 471 平方呎，但經過 5 個月的揀樓期後仍「賣剩」516 伙，當中全屬低於 200 呎的小型單位。而有報導更指出房委會在整個銷售期共邀請逾 5 萬人揀樓，但「甩底率」竟高達 9 成，可見項目的吸引大不如前。

參考當局過去將未售出的麗翠苑單位留至下一期「綠置居」計劃一併出售的做法，預料是次項目的「貨尾」很大機會留待至新一輪「綠置居」計劃再售。現時本港受疫情影響，經濟下行，原來「綠置居」計劃的對象，即現居於公屋的基層市民生計首當其衝備受打擊；再加上社會環境、政治局勢等不確定因素，基層市民在決定是否置業時將更為謹慎，本來吸引力不足的小型單位估計將更難售出。倘若以上兩個屋苑在落成時銷情仍未有改善，這些未售出單位隨時淪為空置單位，令本身可讓 500 多個劏房住戶改善環境的公共資源慘被浪費。

## 4. 規劃將出租公屋轉為「綠置居」項目機制不透明，輪候冊人士大失預算

申請公屋時，申請人除了按其需要選擇選區外，亦會考慮不同選區的輪候進度，以及參考各區公屋的未來落成數字。然而，現時房委會將出租公屋單位與「綠置居」單位劃在同一類別內，政府對外的文件中均只會列出不同年度內上述兩個性質及指向完全不同的計劃的總建屋量，申請人根本無法清楚知悉當中的資助房屋資源如何分配以及在公屋選區內作仔細的考慮或相應的調整。而過去當局選擇將個別出租公屋項目轉為「綠置居」計劃，做法欠缺透明度，市民無法掌握當局根據什麼準則決定何時將出租公屋轉售，更無法估計那個選區及多少個出租單位將受到影響。當局看似隨機的決定實將公屋輪候冊居民玩弄於股掌間，輪候冊人士只能抱著僥倖心態，期望自己所選的選區內未有公屋單位被「抽走」。

即使過去政府宣稱「綠置居」計劃為「一換一」概念，但因參與「綠置居」計劃而交回的單位並不保證來自市區；相反，來源將可以來自四個公屋選擇地區(市區、擴展市區、新界區、離島區)，此舉只會令現時市區輪候進度進一步減慢。政府以為無害的政策實嚴重影響現時公屋申請人。因此，政府在規劃「綠置居」項目時，不應只從單位數量上考慮是否可以與現時公屋作互換，同時亦應一併考量單位設計及質素，以及對公屋各選擇地區的輪候住戶的影響，應將出租及出售項目，以及置業期望及基本住屋需求分開作完善規劃。

## 5. 「綠置居」定位模糊，未能發揮重鋪房屋階梯作用

政府為取巧地增加房屋分配「彈性」，將「綠置居」出售單位規格訂為與公屋單位相同，以讓出租公屋可與「綠置居」項目單位互換，當銷情未如理想時，將項目轉回出租之用。但正正因為此造法，令「綠置居」的設計、面積大小、規格未能回應有意購買資助房屋以改善居住環境的住戶的需要，從上文提到小型單位銷情未如理想亦覓知一二。可見「綠置居」純粹增加了資助出售單位的供應，並未顧及住屋質素的提升，帶動公屋住戶「上流」成疑，亦未能發揮重鋪房屋階梯的重要作用。同時，此做法更有可能引申如日後混合租客及業主等樓宇管理的困難，重蹈「租者置其屋」計劃的覆轍。

再者，「綠置居」項目的關鍵日期距離出售日期多以年計，以政府剛通過轉為「綠置居」項目的黃大仙鑽石山綜合發展區為例，項目於 2024 年第一季方能入伙，但政府卻早於今年 5 月推售。先勿論屆時項目能否按時落成，但上述「申請預售樓花期」幾乎長達 3 年，政府一度堅稱「綠置居」帶來的公屋單位流轉亦只能待 3 年後方可能發生。而與一般置業人士不同，「綠置居」主要對象為現時租住公屋人士，但有關人士一般未有緊急住屋需要，故在 3 年樓花期期間，會否因上文提到的經濟環境變化而改變置業決定亦為未知之數。反之，「綠置居」計劃不但未能帶動公屋流轉，更可能因銷情不佳而讓單位空置，減慢輪候冊家庭上樓的速度

## 6. 房委會角色定位偏離，未能急市民所急

現時公屋輪候時間屢創新高，按未來五年房委會公屋建屋量，數字並未有太大改善，情況不容樂觀。但政府現時卻將有關項目「由租轉賣」，無疑令一眾苦等公屋多年人士極度失望。過去政府一直任由公屋輪候時間惡化，現時卻將出租出公屋用作出售用途，等同房委會放棄回復輪候時間目標。房委會將提供公營房屋解決基層市民住屋的「需要」，與置業的「想要」混為一談處理，未有清楚自身定位，忽視輪候冊家庭迫在眉睫的住屋需要，未能急市民所急，令人失望。

## 7. 本會建議如下:

- 7.1 考慮現時公屋供應緊張、社會經濟情況不穩，當局應暫緩推出「綠置居」計劃或減少「綠置居」單位供應；
- 7.2 規劃建屋應以滿足出租公屋需求為先，避免單位與出售項目拉扯；
- 7.3 檢視「綠置居」現時定位，規劃上將「綠置居」撥入資助出售房屋類別，與居屋在選址及設計上一併作考慮，提升置業者住屋質素，重鋪房屋階梯；
- 7.4 積極增加公屋供應量，以加快公屋輪候時間及回應現時社會情況新增的需求；
- 7.5 透明化公屋輪候機制，以便基層掌握分配時序；
- 7.6 將過渡性房屋納入長遠房屋策略，彌補公屋不足而成的缺口，完善基層房屋階梯，按年增加供應。

香港社區組織協會 謹上

2021年1月13日

附表一: 香港房屋委員會公共租住房屋(公屋) / 「綠表置居計劃」(「綠置居」) 及其他資助出售單位建屋量(2020-21至2024-25年度)

年度	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	5年合計
出租公屋						
市區	7,300	2,000	0	1,900	3,600	14,800
擴展市區	0	500	3,700	11,500	1,900	17,600
新界區	700	18,300	6,700	3,400	2,700	28,400
離島區	0	0	0	0	0	0
合計	8,000	20,800	10,400	16,800	8,100	64,100
綠置居						
市區	0	828	0	2,100	0	3,000
擴展市區	0	0	0	0	0	0
新界區	0	0	0	0	0	0
離島區	0	0	0	0	0	0
合計	0	828	0	2,100	0	3,000

註:單位數目計至最近的百位整數。由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。於詳細設計階段時，實際單位數目或會稍作修改。

參考資料:

政府當局就2020-21至2024-25年度公營房屋建設計劃提供的文件

立法會房屋事務委員會(2020年12月7日會議)立法會CB(1)293/20-21(05)號文件

<https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-293-5-c.pdf>