

重推租置計劃可行

民建聯建議的「租置 2.0」計劃，旨在推售樓齡 20 至 30 年的中年屋邨單位，每年售出 1 萬多個單位，售價約 80 萬至 100 萬元。根據估算，回購率可達七成，分十年推售的話，每年可為政府帶來逾 100 億元的現金流。若重推租置計劃，也可考慮暫停「綠置居」計劃，將資源集中於出租，以增加新公屋供應，滿足居民與輪候者的需求。我們建議僅出售單位業權，公共空間仍由房委會持有並管理，業主只需支付管理費，從而解決過去的管理問題。此外，房屋署可考慮在售出一定數量的單位後縮減編制，減輕財政壓力。

然而，在重推租置的討論中，社會上主要面臨兩大問題：第一，對公屋供應「量」的影響；第二，屋邨管理「質」素上的影響。筆者卻認為，這兩個問題並非必然存在，重推租置反而能在財赤時期更有效紓緩財政壓力。

問題一：重推租置會延長公屋輪候時間？

出售公屋不一定會延長輪候時間。根據 1998 年至 2005 年的「租置計劃」，即使出售了約 14 萬個公屋單位，公屋輪候時間並未延長，反而逐年縮短。只要適當增加新建公屋單位的數量，「租者置其屋計劃」便不會對公屋輪候時間產生不利影響。目前，房委會每年可回收約 9000 個單位，佔整體公屋單位的 1.1%。

未來五年 (2025-26 至 2029-30 年度)，公營房屋供應將達 189000 夥，比今屆政府上任時增加約 80%，並預計平均輪候時間將繼續縮短。因此，政府可以通過適度調整「租置計劃」推出的單位數量，以控制公屋輪候時間。

問題二：租置會衍生屋邨管理問題？

在全港 39 個租置屋邨中，約有 3 萬多戶租戶，面對混合業權及「一廈兩制」的管理挑戰，主要可分為三類問題：

1. 公用地方管理權責不清：此問題可通過縮小項目地界範圍，減少與房委會或相鄰小區共用設施來解決。
2. 業權分散管理問題：房委會需積極參與，確保高效管理。
3. 難以推行「扣分制」：新措施能減少公共場所的滋擾行為，如空調滴水、高空拋物等。為免扣分，住戶會更注意自身行為，從而改善環境衛生。

因此，重推租置計劃不僅能為部分公屋居民實現置業夢想提供契機，同時也能為政府創造穩定的收入來源，進而有助於保持房委會的編制在合理水平。

民建聯立法會議員 顏汶羽