

立法會房屋事務委員會

曾參與資助自置居所計劃人士
申請租住公屋事宜

目的

議員討論立法會文件(編號：CB(1) 429/01-02(06))有關房屋委員會為負資產業主採取的紓緩措施時，提出一些有關參與資助自置居所計劃的人士申請租住公屋的意見。本文件載述我們對這些意見及其後收到的建議的回應。

實施限制的理據

2. 各項資助自置居所計劃¹旨在協助未能負擔私人樓宇的住戶自置居所，以及鼓勵經濟條件較佳的公屋租戶自置居所，以騰出受巨額資助的租住公屋單位。不同計劃有不同的資助及優惠配套，列舉如下：

- (a) 提供地價優惠，讓參與有關計劃的人士能以低於市價的價格置業；
- (b) 由於房屋委員會提供償還貸款和回購單位的保證，「居者有其屋計劃」的參與者，可享優惠按揭條件(例如以低於市價的息率獲得高達售價 95%的按揭貸款)；
- (c) 「重建置業計劃」和「可租可買計劃」的受惠人士可在六年內獲得總額達 162,000 元的每月按揭還款補助金；

¹ 資助自置居所計劃包括居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃、夾心階層住屋計劃及住屋貸款計劃、住宅發售計劃、首次置業貸款計劃、自置居所貸款計劃、重建置業計劃和可租可買計劃。

- (d) 「自置居所貸款計劃」的受惠人士可獲提供免息首期貸款或 48 個月現金按揭資助；及
- (e) 「首次置業貸款計劃」的受惠人士可獲提供首期貸款，並享有優惠還款條件(例如享有低於市價的息率和三年免還款期優惠)。

這些資助計劃有效地協助其參與者在未能負擔同類私人樓宇單位的情況下仍可置業。不論他們日後是否在該單位繼續安居，或是在補地價後出售單位，他們均曾接受政府的資助。此外，已獲貸款或按揭資助的人士，在出售單位後亦無須償還利息或現金資助。

3. 議員指出由於曾租住公屋單位和購買「租者置其屋」單位的人士，隨時可再申請入住租住公屋，故此，他們認為有關限制並非一視同仁地適用於不同公營房屋計劃的受惠人士。不過，公屋租戶和各資助自置居所計劃受惠人士所得的援助，在本質上並不相同。即使公屋租戶仍有確切的房屋需要，他們亦可隨時選擇遷離公共屋邨；但是，由於資助自置居所計劃的目的在於解決其參與者的長遠房屋需要，所以他們一旦成為業主，除非經濟狀況或家庭環境發生劇變，否則，便應不再需要入住資助房屋。鑑於公營房屋主要是提供給有需要的人士，那些需要並仍符合有關資格的人士，就是他們曾是公屋住戶，亦應可再提出申請。

4. 至於「租者置屋計劃」的業主，他們只可在社會福利署建議給予體恤安置的情況下，才能轉回租戶身分。這項安排所依據的原則，與曾受惠於各資助自置居所計劃人士申請租住公屋的現行限制如出一轍。

5. 公屋輪候冊上仍有約 97 000 宗申請，其中絕大部份申請人是從未獲得任何形式的房屋資助。鑑於曾透過資助而自置居所的人士已獲得到置業機會，加上許多在參加這些資助計劃前都曾是租住公屋住戶，他們在選擇出售物業後便應自行安排居所。況且，有部分人士在出售物業後已獲利。為求公平和有效使用社會的公共資源，我們應避免不必要地製造對租住公屋不斷的依賴。

為面臨困境的住戶提供的協助

6. 我們知道有部分曾參與資助自置居所計劃人士正面對一些並非由他們導致的經濟困境，例如失業、失去家庭經濟支柱或家庭環境逆轉等問題，最終只好把單位出售。由此而產生的住屋需要，我們現透過以下兩個機制處理：

(a) 房屋署的酌情安排

房屋署會積極及彈性地處理這些的租住公屋申請。以下所列是其中一些可**接受申請**的特殊情況：

- (i) 破產；
- (ii) 陷入經濟困境以致需領取綜合社會保障緩助金；
- (iii) 家庭環境逆轉（例如離婚、家庭經濟支柱身故等）；以及
- (iv) 家庭面對健康或個人問題，雖然其嚴重程度不足以令他們符合接受體恤安置的資格。

上述安排已向房屋署的前線人員傳達。有關申請會交由該署高層人員審議，以確保有真正需要的住戶獲得所需協助，也同時保障公營房屋資源得到合理和公平分配。

(b) 社會福利署的體恤安置

因健康或個人理由而有特別困難的家庭，可向社會福利署申請**即時**編配租住公屋單位。

放寬限制建議

7. 有些議員建議放寬限制，讓大部分曾透過政府資助而置業的人士申請公屋。我們對無條件地放寬限制有所保留，因為此舉可能導致一些受惠人多次或重複申領公營房屋福利。我們仍然認為，只有在他們因經濟或其他困難以致無法繼續

供樓的時候，才可以再享公營房屋福利。現行的酌情處理安排，應足以提供有效的安全網，照顧這些特殊的需要。

房屋署
二零零二年一月