

政務司司長 2002 年 6 月 5 日居屋政策聲明（簡介）

- 政務司司長今天(2002 年 6 月 5 日)就政府有關居屋計劃¹的政策發表聲明，該聲明現載於附件。
- 政務司司長在 2001 年 9 月 3 日宣布暫停銷售居屋計劃的單位。今天的聲明旨在公布停售措施將按原定計劃在 2002 年 6 月 30 日結束。由 2002 年 7 月 1 日起，房屋委員會及房屋協會將會恢復銷售居屋計劃的單位，並會審慎從事。
- 由 2002 年 7 月 1 日起至 2003 年 6 月 30 日止的 12 個月內，我們會分兩批出售居屋單位，首批約為 2 400 個，預計可在今年 9 月出售；第二批會按市況，在明年 4 月出售約 2 500 個單位。詳情載於政務司司長所發聲明的附件 A。我們相信這會讓市場有更明確的環境運作。
- 2003 年 6 月 30 日後至 2005/06 年度期間，推售的居屋計劃單位數目將按市場的情況而定，但在 2005/06 年度結束前，每年的上限仍然是 9 000 個單位，一如政務司司長 2001 年 9 月的聲明所言。
- 當局曾承諾在停售措施結束前，完成對居屋計劃政策的三項檢討。今天的聲明亦載有檢討結果的摘要，內容如下：

¹ 本文所述的居屋計劃泛指所有資助自置居所計劃，包括房屋委員會的私人參建居屋計劃和可租可買計劃及房屋協會管理的住宅發售計劃。

- (a) 檢討申請居屋的資格準則。房屋委員會已在 2002 年 2 月通過新訂的入息及資產限額，並同意使用能夠更靈活配合市場情況的計算方法；
- (b) 居屋計劃用地的劃撥準則。我們已經就劃撥公營房屋用地，特別是居屋計劃的用地，訂定一套持平的準則；以及
- (c) 居屋計劃單位長遠的建屋量和推售量。我們已將長遠可行的單位數量上限定為 2 000 個，一經房屋委員會通過，便會在 2005/06 年度後盡快落實，但實際數量須視乎市場情況而定。

政務司司長
有關居屋的聲明

各位，

我在去年九月三日，曾經宣布房委會及房協暫停出售它們的居屋¹，直至今年六月底為止。我並且承諾在這段停售期間，與房委會一起檢討三項長遠問題，以避免居屋和私營房屋市場的銷售對象，再次出現重疊現象。這些問題包括：申請居屋及置業貸款的資格準則，居屋和置業貸款的比例，以及劃撥土地作居屋用途的準則。

2. 當時，我指出解決了這幾項問題後，停售居屋的安排便會如期結束，我並提及從恢復出售居屋至 2005-06 年度為止，在避免與私人市場產生直接競爭的前提下，每年推售不超過九千個居屋單位。往後，出售居屋的數額也會有更大幅度的削減。

3. 今天，我想向大家公布政府在居屋停售期後的取向，及這三項長遠問題的檢討結果。

4. 在宣布前，我想重申強調政府制定房屋政策的幾項原則

- 我們決意遵照香港的優良傳統，盡量讓自由市場滿足市民對房屋的需求。
- 與此同時，我們的責任是為沒有能力負擔其他類型房屋的家庭，提供合理的住所。我們提供資助房屋的模式包括公屋，居屋及置業貸款。
- 我們會繼續靈活執行房屋政策，用客觀持平的態度顧全市場發展，房屋需求的變化，及照顧社會不同階層的需要。

¹ 居者有其屋計劃及其他類似計劃的統稱。這些計劃包括房委會的私人參建居屋計劃和可租可買計劃，及房屋協會的住宅發售計劃。

取消停售居屋

5. 我很感謝房委會和房協的主席及成員，以及政府有關部門的同事，在過去十個月，共同努力完成檢討這三項長遠問題，並且達成共識。在此，我宣布居屋的停售期將在今年七月一日停止生效；日後，居屋的推售亦會慎重周全地進行。

6. 現在，讓我進一步解釋這三項問題的檢討結果。

申請自置居所資助的資格準則

7. 有見於現時私營住宅的價格已更趨大眾化，在今年二月，房委會已決定相對地降低申請居屋的入息上限 - 即每個家庭申請者的入息上限，由每月 25,000 元減至 21,000 元；單身申請人則由 12,500 元減至 10,500 元。與此同時，房委會亦調節了計算入息上限的方法，使之更能夠適時地回應房屋價格及按揭利率在市場的走勢。

8. 此外，由於房委會過往的檢討未能每次均按機制調整入息上限，催化了居屋和私營市場的重疊情況。日後，房委會將嚴謹地跟從新計算方法來調整入息上限，並且會進行更頻密的檢討，務求使入息上限的釐定更貼合市場的趨勢。我們相信這些措施，會有助確保公營房屋資源能夠有效地分配給有真正需要的人士。

居屋單位與置業貸款的長遠比例

9. 政府認為若要為置業人士提供更多選擇，善用社會資源，及避免居屋市場出現短期供求錯配的情況；我們不能單是倚賴自建居屋，而是應該使用更多的置業貸款。

10. 因此，我已邀請房委會和房協，儘快在二零零五至零六年度後，邁向每年合共推售不超過二千個居屋單位。而政府每年提供五萬個房屋資助機會的承諾，仍會維持不變。換言之，日後置業貸款數量，將會依據減售居屋的數目，向合資格人士相應地增加。在未來幾年，雖然我們不會開展新的居屋計劃，我們仍會保留房委會興建居屋的能力，以備當將來經濟出現未能預計的情況時，政府能夠迅速地調整供應資助房屋的方法，滿足合資格人士的需要。

11. 此外，我和我的同事在聽取房委會和房協的意見後，亦小心考慮了由今年七月一日（即取消停售居屋期後）至二零零五年及零六年度，出售居屋的數目。

12. 正如我在去年九月已清楚表明，九千個居屋單位祇是一個上限，絕非一個指標。出售居屋的實際數字，還需視乎市場情況的轉變。我決定在停售期完結後的十二個月內，分兩批出售居屋單位，首批約為 2,400 個，預計可在今年九月出售；第二批會按市況，在明年四月出售約 2,500 個單位，我相信這會讓市場有更明確的環境運作。在擬定這個數量時，我們已顧及私人住宅物業市場現時的脆弱情況，及特別審慎考慮到準備出售的居屋單位數目，時間及所在地點，以期儘量避免公營及私營房屋市場出現競爭情況。將會出售居屋的有關詳細地點²，我們在這聲明發表後會一併分發。

² 請參考附件 A

13. 至於在餘下年份至二零零五及零六年度，房委會應該出售那些及多少居屋單位，我們認為現在不宜下定論。因為在這尚早階段，能夠巨細無遺地預測市場發展是極具困難；再者，房委會及政府亦必須在每年最多出售9,000個居屋單位上限的前提下，保持相當的靈活性。這些年度出售的居屋數目，應將會視乎多項因素，包括在一手和二手的大眾化物業市場，有否出現求過於供的情況。但無論如何，我們會確保房委會將能夠適時地按實際情況，透過出售或改變用途，善用已落成及正在興建的居屋。

14. 實際上，在最近幾個月，我們已見到物業市場的成交量有溫和回升，而其中多宗是細單位低價樓宇的成交。這情況正好印證，市場對於以更多貸款替代傳統的居屋計劃，是能夠作出積極回應。

財政影響

15. 我是十分了解房委會及社會人士關注，縮減出售居屋及大幅增加貸款所引致的財務影響。政府是決意全面解決這些問題。首先，從公眾利益角度出發，提供貸款給有需要人士是更合乎成本效益。所以，問題不在於對納稅人構成額外負擔，而是對房委會的財務狀況的影響。

16. 第二，我重申在去年九月我所作的承諾，即是，若這些措施引致房委會出現資金周轉困難，政府必會提供所需的財政協助，確保房委會的工作不受影響。第三，在資金周轉方面，我們是持樂觀態度，相信房委會將能夠繼續把它的貸款組合，出售給其他機構，例如香港按揭證券有限公司。

17. 我亦理解社會各界人士，普遍關注房委會是否能夠長期保持財政穩健的問題。我們需要仔細地檢討政府與房委會之間的財務安排，確保它有足夠的資源履行政府在房屋政策的承諾。目前，庫務局局長正進行這檢討，我希望在今年內，房委會與政府就能對財務安排的細節，達成共識。

房屋用地的分配

18. 規劃地政局局長與他的同事，在聽取房委會成員及其他人士的意見後，已經制備一套持平準則³，作為政府撥地興建公營及私營房屋之用。此外，由於日後居屋的推售量將會削減，我們預期將來的公營房屋土地，祇需撥留予房委會，更無需新撥土地給房協。

總結

19. 最後，我想說明上述的措施對社會的影響。我們認為逐步減少依賴興建居屋作為主流資助房屋方法，可帶來「多贏」的局面。

20. 首先，接受資助的家庭，將可按照他們自己的情況，喜好的單位大小，地點及類別，選擇購買所需要的樓宇。他們不用像購買居屋時，儘管有著自己的喜好，但仍需通過抽籤制度來決定分配到的居屋單位類別及地點。

21. 第二，對已經或打算購買私營房屋的人士，這些措施將可以保障他們的利益。政府是決意儘量維持市場的穩定性，並讓市場的信心，從過去受著極度波動的影響，恢復過來。

³ 詳細內容可參考附件B – 規劃地政局局長已在二零零二年三月四日作出有關宣布。

22. 第三，對整體社會而言，房屋資源因而會可以更有成本效益地運用。因為提供一個置業貸款給一位合資格申請者，只需要相等於興建一個居屋單位三分之一的公共開支。

23. 除此之外，對居住公屋或正在輪候公屋分配的低收入家庭，政府會繼續致力滿足他們對房屋的需求。在這方面，我很高興在房委會的努力下，我們能夠比預期早了一年，在今年內達到祇需平均用三年時間輪候租住公屋。政府會繼續堅守承諾，用更快捷，更具成本效益及效率的方法，提供房屋協助予這些有需要人士。

附件 A

資助自置居所出售計劃
(2002年7月1日至2003年6月30日)

第二十四期甲 - 預計出售日期：2002年9月¹

單位數目

愉翠苑第一期(沙田)	960	2,453
鯉安苑第一期(觀塘)	853	
嘉徑苑(沙田)	640	

第二十四期乙 - 預計出售日期：2003年4月²

單位數目

愉翠苑第二期(沙田)	1,056	2,495
鯉安苑第二期(觀塘)	831	
瓊軒苑(斧山)	344	
啟德花園(黃大仙)(房協)	264	

總數： 4,948

¹ 預計於2002年7月或8月接受申請。

² 預計於2003年2月或3月接受申請。

劃撥土地供房屋發展
(規劃地政局局長在 2002 年 3 月 4 日作出宣布)

政府會採用一套準則，決定個別房屋用地應該發展私人樓宇，還是公營房屋。

這準則主要為 -

- (a) 土地 - 善用有限的土地資源，使土地運用能達致最佳的經濟和社會效益；
- (b) 規劃 - 讓市區和新市鎮興建不同密度的房屋，當中包括適中的公屋和私人房屋比例、整體的建築形式、與及在社會上及視覺上，都能達到和諧及多姿多采的效果；及
- (c) 效益 - 要達致規模效益，並為社區提供足夠的設施。

一個由規劃地政局局長擔任主席的委員會，將負責應用這套準則，而房屋局在考慮房委會的意見後，會就公營房屋用地應該發展租住公屋，還是資助自置居所房屋，提供建議。而所有土地的用途，一概要獲得現時由政務司司長擔任主席的房屋用地供應督導委員會批准。政府會在撥地的過程中，取得適當平衡，以符合整個社會的利益。