

二零零七年十二月五日立法會會議
「全面檢討資助置業計劃」議案
進度報告

目的

在二零零七年十二月五日的立法會會議上，由陳鑑林議員提出、經李永達議員修正的「全面檢討資助置業計劃」議案獲得通過。議案全文如下：

「鑒於私人物業市場恢復暢旺，樓價持續上升，對市民負擔造成壓力，本會促請政府盡快重新檢討各項資助置業計劃，包括居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及置業資助貸款計劃，並積極研究恢復興建適量居屋及出售適量公屋，單位數量可因應社會需要及房屋委員會的土地及財政狀況而調整，以期更有效運用房屋資源，減輕市民住屋負擔及讓市民循多種途徑解決住屋需要。」

2. 本報告旨在向議員匯報政府的工作進展。

全面檢討資助置業計劃的建議

3. 政府現時的房屋政策是集中資源為未能負擔租住私人房屋的家庭提供租住公屋。在檢討資助置業計劃的問題上，我們認為應考慮幾方面，包括房地產市場是否嚴重失衡，公屋流轉是否出現問題，以及社會就改變現時房屋政策有否共識。

工作進展

4. 在二零零八年一月七日的立法會房屋事務委員會會議上，政府向委員匯報了各項有關私人物業市場的最新數據。在一般私人住宅的售價方面，以實用面積為 40 至 69.9 平方米的單位為例，二零零七年第三季的售價指數與二零零三年同期比較，上升了約百分之六十九，但仍較一九九七年的售價指數低

百分之四十一。此外，在按揭供款與家庭入息比例方面，以一個入息為私人住宅住戶收入中位數的家庭，購入一個實用面積約四十平方米的住宅單位，按揭供款為樓價的百分之七十，還款期為二十年來計算，二零零七年第三季的按揭供款與家庭入息比例為百分之三十，遠較一九九七年的百分之七十七為低，並與二零零五年及零六年水平大致相若。在中下價私人住宅單位的成交數字方面，二零零七年樓價在二百萬以下的中小型住宅單位的買賣宗數，較二零零三年比較上升了三成，加上這類單位的交易在過往幾年一直佔整體交易量近六成，顯示整體而言，雖然樓價在近年回升，但住宅物業市場仍有不同種類及價格的單位供應。

5. 我們亦在一月七日的委員會會議上報告了有關公屋的流轉情況，包括過去十年公屋居民自願或因購買居屋第二市場單位而交回公屋單位，及因租約事宜而被收回公屋單位的數字。現時每年可供編配的公屋單位中，平均一半來自從原有的公屋住戶收回的單位。此外，現時平均公屋輪候時間約為 1.9 年，低於大約三年的承諾。由此可見，公屋單位仍有一定的流轉。

未來路向

6. 政府會繼續監察房地產市場的發展及公屋的流轉情況，並聆聽社會上對重新推行各項資助置業計劃的意見，並在適當時候進行檢討及諮詢。

運輸及房屋局

二零零八年二月