

新聞公報

簡體版 | 寄給朋友 | 政府新聞網

立法會：運輸及房屋局局長回應立法會議員提出「全面檢討資助置業計劃」議案總結發言全文（只有中文）

以下為運輸及房屋局局長鄭汝樺今日（十二月五日）在立法會回應議員提出「全面檢討資助置業計劃」議案總結發言全文：

主席女士：

多謝剛才發言的議員對於議案及修訂發言，表達對各項資助置業計劃的意見。

議案提及的居者有其屋計劃、租者置其屋計劃及置業資助貸款計劃，都曾對香港的繁榮安定及社會和諧作出過貢獻。香港有接近四分之一的住宅單位是以資助方式出售的，超過 100 萬的市民曾透過這些計劃購買自己的居所。然而，隨着社會及經濟的變遷，政府亦需因時制宜，適切地修訂房屋政策，以配合經濟的轉變，特別是房地產市場的發展及社會上的意見。

因此，政府在 2002 年因應當時的經濟及社會環境全面檢討了房屋政策，訂明政府在資助房屋政策上的定位，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，並應該退出作為發展商的角色，停止興建和出售資助公營房屋，將干預市場的程度減至最低。鼓勵市民自置居所，不是政府的房屋政策目標。市民置業與否，應該以個人的意願和負擔能力為依歸。我們沒有為自置居所比率定下一個具體的目標。為配合政府重新定位的房屋政策，房委會在 2003 年起停建居屋，2004 年終止置業資助貸款計劃，並在 2005 年推出「第六期乙」租者置其屋計劃後終止該計劃。

自落實重新定位的房屋政策以來，房地產市場有着平穩的發展，市場上亦有不同種類及格價的住宅單位，供有意置業的市民選購。因此，我們認為，現行的房屋政策能配合現時香港經濟及社會的環境。

以下我會就議案提及的三個資助置業計劃，說明政府現在的立場。

首先是居者有其屋計劃。有關恢復興建居屋的議題，我在今年 10 月 22 日的立法會房屋事務委員會會議上，已說明了政府的立場。我們認為至少要有幾項條件，才應該考慮是否恢復興建居屋：

第一，是市場情況的考慮，即市場是否嚴重失衡，樓價是否處於極之不合理的水平，令中下階層難以置業。

在這方面，我們可以回顧一下過去十年的樓市發展。1997 至 2003 年期間樓價大幅下調，累積跌幅多達六成多，很多人仍是記憶猶新。隨着本港的整體經濟於 2003 年起開始復蘇，樓市氣氛隨之好轉，促使樓價從低位穩步回升。踏入 2007 年，樓市因應按揭利率下降、賣地成績理想等利好因素，成交量及樓價均有所增長。但較之於 1997 年的高峰水平，整體樓價仍然平均低約接近四成。

另一方面，近年樓價上升的同時，市民的就業情況和收入也隨著經濟復蘇而得到改善，置業人士的負擔能力亦相對提高。

整體而言，我們認為雖然近年樓價回升，但住宅物業市場仍屬穩健，有不同種類及價格的單位供應。就中下價單位來說，過去幾年，樓價在二百萬以下單位的成交宗數，佔整體成交量接近六成。我們會繼續密切留意市場動向，包括價格轉變的趨勢及單位供應的情況。

第二，是公屋流轉的考慮，即公屋流轉是否出現問題，嚴重影響公屋申請人上樓時間。現時，公屋居民仍可購買居屋第二市場單位而毋須補地價。事實上，自房委會停建停售居屋後，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的個案一直平穩上升，由 2004/05 年度的約 5 400 宗增加約 1 500 宗至 2006/07 年度的約 6 900 宗，而現時每年可供編配的公屋單位中，超過一半來自從原有的公屋住戶收回的單位，顯示在現時機制下，公屋單位有一定的流轉性。現時一般公屋申請家庭的平均輪候時間約為 1.8 年，低於我們承諾的大約 3 年的水平。

社會共識的考慮亦很重要。我們認為我們修訂 2002 年重新定位的房屋政策的時候，一定要考慮社會是否達成共識。現行政策將房屋資源集中用於滿足低收入家庭的基本住屋需要，讓公屋的平均輪候時間保持於理想水平。雖然現時有意見認為政府應該再介入市場，再次提供置業資助，但我們有留意到社會上有不同的看法，因為改變現行的政策，對房地產市場以至整體經濟都有深遠的影響，我們必須小心考慮到社會上各方面的意見。

所以就着居屋方面，我們會繼續留意以上幾方面的發展，聽取社會各界對這個課題的意見，現階段我們會繼續有秩序出售剩餘的居屋單位。剛才民建聯的議員表示曾做過調查，得出一些贊成興建居屋方面的數據，或者我亦都提供另外一些數據供大家參考。今年房委會進行「公營房屋住戶綜合統計調查」，亦有調查公屋居民對置業及購買居屋的意見。這個調查的樣本數目約有 5 000 戶，包括 3 000 個公屋住戶，整體回應率約 90%。調查結果顯示，在公屋住戶中，僅有 4.6%

有意購買剩餘居屋單位，所以贊成與購買意欲之間，可能仍有一個差距。

在置業資助貸款計劃方面，政府在 2002 年為房屋政策重新定位後，房委會在 2003 年推出置業資助貸款計劃，作為停建及停售居屋後的過渡性安排。在推行該計劃時，我們亦指出，提供置業貸款在某程度上可以說是一種參與私人市場活動的行為。因此，房委會在 2004 年決定終止置業資助貸款計劃，進一步退出市場，集中有限的資源，更專注地為有需要人士提供出租公屋。

在是否恢復置業資助貸款計劃的問題上，除了需要檢視剛才我提到有關復建居屋的三個考慮因素外，亦要特別留意以下幾方面。

首先，目前市場上其實有多種具競爭力的按揭貸款計劃和優惠以供選擇，供有意置業人士選取適合他們的計劃。首期方面，置業人士亦可通過香港按揭証券有限公司的按揭保險計劃，獲得高達樓價九成半的按揭貸款。事實上，置業對很多市民來說是一個很重要的決定。我們認為市民置業與否，是根據個人意願和負擔能力來決定。政府或房委會不應再擔當貸款機構的角色，影響市民就其負擔能力而行使他們的置業決定。

第二，推行貸款計劃時，房委會須承擔有關資助貸款或補助金的財政負擔，亦須承擔行政費，和承受拖欠還款的風險。這些額外的承擔會對房委會的財政造成壓力。停止貸款計劃後，房委會可更集中資源照顧公屋居民及輪候冊上的申請者的住屋需要。

所以，在是否恢復置業資助貸款計劃的問題上，我們會繼續留意復建居屋三項考慮因素及以上幾項因素的發展，亦會繼續聽取各界意見。

在租者置其屋計劃方面，房委會於 1998 年初推出租置計劃的目的，是讓公屋租戶以可負擔的價格購買他們所租用的單位，以協助達到當時十年內全港七成家庭置業的政策目標。政府在 2002 年全面檢討房屋政策時決定，當年制訂的長遠置業指標已毋須保留，並指出需保持一定數量的租住公屋單位，以長期滿足合資格家庭的需要。為配合這政策，房委會在 2005 年推出第六期乙租置計劃後，已終止有關計劃。我們在現階段沒有計劃恢復該計劃。有以下幾個考慮。

首先是公屋供應的考慮。現時公屋輪候冊有超過 11 萬名申請者，而平均每月新增的申請約有 2 000 至 3 000 個。房委會必須集中有限的房屋資源以照顧沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，以維持公屋申請平均輪候時間在大約三年。正如在我先前所說，回收的公屋單位是一個重要的公屋供應來源，平均約佔房委會每年編配公屋單位數目的一半。根據目前的預測，未來五年平均每年的公屋新

落成量只有約 15 000 單位，因此房委會更需要善用現有的公屋單位作編配用途。如果將公屋單位售予租戶，有關單位便從此不會再交還房委會以供再編配之用。這將難免削弱房委會持續推行公屋計劃及維持平均輪候時間在大約三年的能力。

租置屋邨管理的考慮亦很重要。房委會在管理租置屋邨的公屋單位上，面對着不少問題，剛才馮檢基議員亦有提及。不論售出了多少單位，所有租置屋邨均需與私人物業一樣，由業主立案法團管理及決定管理的模式。在一些租置屋邨，房委會的屋邨管理措施如屋邨管理扣分制等，因未獲有關法團同意而未能於該屋邨的公共地方實施。這使房委會的屋邨管理政策不能全面執行，以致居於租置屋邨和公共租住屋邨的租戶受不同的管理措施規管，情況並不理想。

第三是公屋居民其他資助置業選擇。公屋居民如有意置業，仍有其他獲資助的途徑。他們可以在居屋或租置計劃第二市場購買單位而毋需繳付補價。

剛才李永達議員提及有些家庭希望通過租置計劃，年老租戶可讓年青家庭成員加入，予以照顧，避免一些很冗長的申請過程。現時房屋署的「天倫樂」公共房屋住屋計劃是一個很有效的計劃，一點也不冗長。我最近探訪一個家庭，該家庭只是花了少於一個月的時間便可以加戶，

我和議員同樣關注議案中所提出的「有效運用房屋資源，減輕市民住屋負擔」的目標。事實上，有限的房屋資源是重要的社會資源，尤其是香港地少人多，公共房屋的土地資源更顯得珍貴，更須謹慎利用。2002 年我們為房屋政策重新定位，決定集中房委會有限的土地及財政資源，為未能負擔私人租住房屋的居民提供公共租住房屋。他們無疑是最需要獲得房屋援助的一群。我們認為這個政策方向，是對有限的房屋資源最有效的運用。先前有議員指政府不再興建公屋，對有需要的人沒有承擔等等。我想議員注意，目前我們的承諾本來是平均大約三年上樓，現時是大約 1.8 年上樓。過去 5 年，房委會已幫助超過 12 萬個家庭上樓，大大減輕他們的住屋負擔。而重新提供置業資助，無論是以實物或貸款模式，數量多寡，都無可避免地會分散資源，影響房委會推行公屋計劃的能力。

剛才有議員認為政府終止各項資助置業計劃，目的僅為「托市」。又有議員為政府現階段不推出各項資助置業計劃，是只為地產商的好處設想。從我剛才所指出政府在這些問題上的考慮，可見這些指責是不符合事實的。主席女士，如何為政府在經濟活動上的角色定位，和如何更有效地運用公共資源，從來是每個政府都要面對的重大問題。政府在房屋政策上考慮這些問題時，一直都以社會整體利益為依歸，尤其是社會上低收入家庭的生活問題及住屋需要，更是我們房屋政策的首要考慮。我們在 2002 年為房屋政策重新定位，既可盡量減少干擾物業市場的運作及幫助其平穩發展，亦能集中有限的資源幫助公屋租戶及超過 11 萬輪

候冊上的有需要人士，實在是現時情況下，對房屋資源的最有效運用，亦符合整體社會的利益。

不過，在檢討這件事情上，我相信我與很多議員的看法沒有原則上的不同，只是時間上掌握的問題。我們會繼續密切留意私人物業市場的發展及公屋流轉的情況。今日議會的意見其實很清晰，我們一定會小心考慮，亦不會主觀地認為社會上會否已經達成共識。我們會在適當時候進行廣泛的公眾諮詢，以聽取各方面的意見。

主席女士，我謹此陳辭。

完

2007年12月5日（星期三）

香港時間22時10分