

立法會房屋事務委員會

恢復推行「居者有其屋計劃」 及「租者置其屋計劃」

目的

本文件旨在向議員闡述政府對恢復推行「居者有其屋(居屋)計劃」及「租者置其屋(租置)計劃」的建議的考慮及立場。

背景

2. 政府在 2002 年就資助房屋政策重新定位，政策目標是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋(公屋)，並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。鼓勵市民置業再不是政府房屋政策的目標。

3. 房屋委員會(房委會)已決定自 2007 年起有秩序地分期發售約 16 000 個剩餘居屋單位。房委會並於 2006 年 4 月公布「暫定的剩餘居屋單位出售時間表」，以增加市場資訊的透明度和令有興趣置業的人士有充足時間計劃。截至 2008 年 12 月底，房委會分別在 2007 年及 2008 年推出四期剩餘居屋單位供發售，共售出了 11 277 個單位。

4. 在停建居屋的政策推行數年期間，社會上有復建居屋的要求，同時亦有意見贊同維持停建居屋的政策。政府曾在 2007 年 10 月 22 日、2008 年 1 月 7 日，2008 年 7 月 7 日的立法會房屋事務委員會會議，及 2007 年 12 月 5 日的立法會會議上多次交代立場。我們認為至少要考慮三個問題，才應該探討是否復建居屋：第一是房地產市場是否嚴重失衡，以至中下階層難以置業；第二是公屋流轉是否出現問題，嚴重影響公屋申請人士上樓時間；第三是社會就改變現時房屋政策是否已達成共識。

房地產市場的發展

5. 政府一直密切注視房地產市場的發展以及私人住宅物業的供求情況。整體而言，房地產市場近年一直平穩發展，住宅物業市場仍有不同種類及價格的單位供應。我們最新數據亦顯示中小型樓宇有平穩的供應，而樓價亦是在市民負擔能力之內。

6. 就中低價私人住宅單位的成交數字而言，樓價在二百萬以下的中小型住宅單位的買賣宗數佔整體交易的比例，在過去一年持續上升至 2008 年第四季的 56%。平均來說，由 2004 年至今，該比例亦維持在 54%。

7. 售價方面，以實用面積為 40 至 69.9 平方米的單位為例，2008 年第四季的售價指數較該年六月份的近期高位已回落 17%，而較 1997 年的高峰售價指數則下跌了 42%。

8. 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 40 平方米的住宅單位，為 70% 的樓價安排還款期為二十年的按揭來計算，2008 年第三季的按揭供款與家庭入息比例為 29%，遠較 1997 年高峰期時的 77% 為低。

公屋流轉

9. 至於公屋流轉方面，儘管房委會自 2003 年停建居屋以及自 2004 年終止置業資助貸款計劃，公屋居民自願或因購買居屋第二市場單位而交回公屋的數目並未受到影響。我們估計，未來每年可收回約 16 000 個公屋單位；以目前公屋平均輪候時間約 1.9 年，以及未來五年預測每年新建公屋單位數量為 15 000 個單位計算，現時公屋的流轉量足以維持公屋輪候時間於平均大約三年水平的需要。

社會意見

10. 目前政府集中資源用於幫助未能負擔私人租住房屋的家庭解決基本住屋需要，資助市民置業再不是政府房屋政策的目標。社會對於政府應否修訂現行政策，再次興建居屋，及/或恢復租置計劃有着不同的看法。任何置業資助計劃對社會上各個階層以至整體經濟都有一定影響，亦會分散資源，影響房委會推行公屋計劃的能力，因此必須小心考慮各方面的意見。

「居者有其屋」及「租者置其屋」計劃

11. 我們認為市民置業與否，應該根據個人意願和負擔能力來決定。政府不應該擔當地產發展商的角色，影響市民就其負擔能力而行使他們置業決定。我們認為這個原則在金融風暴、經濟不明朗時期更應切實遵行。因此，我們並沒有計劃恢復推行居屋計劃。

12. 就恢復租置計劃方面而言，我們不能忘記由租戶交還的公屋單位是重要的公屋供應來源。因此，房委會更需要善用現有的公屋單位作編配用途，以協助解決現時公屋輪候冊有超過 11 萬名申請者的住屋需要。如果將公屋單位售予租戶，有關單位便不可以供再編配之用。這無可避免地會延長了輪候公屋的時間，也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。

13. 事實上，有意置業的公屋居民仍可在居屋或租置計劃第二市場購買單位而無需繳付補價。現時，這兩個第二市場均有單位供應給有意置業的公屋居民選擇。

出售剩餘居屋單位

14. 「出售剩餘居屋單位第四期」(第四期)的銷售期剛於 2008 年 12 月尾完結，第四期售出約六成的單位，而綠表與白表申請人的購買比率分別約為三成與七成，銷情較前三期遜色，但這是預期之內。銷售結果反映市場對居屋單位的需求，受到金融海嘯影響，市民在申請及選購居屋單位時有較多考慮。

15. 正如早前表示，我們會因應第四期的銷售情況和市場的發展，考慮彈性調節出售的時間表和數量，在 2009 年初決定如何處理餘下約 5 400 多個剩餘居屋單位。我們現正分析第四期的銷售結果和其他相關因素，並計劃在房委會資助房屋小組三月的會議上，與委員進一步討論有關剩餘居屋的銷售時間表和數量。

總結

16. 根據 2002 年全新定位的房屋政策，政府的角色是為未能負擔私人市場租金的低收入家庭提供租住房屋，將干預市場的程度減至最低。這政策施行至今，市場一直運作暢順，樓市也有平穩的發展，對這個政策作出任何的改變，會對房地產市場以至整體的社會經濟都有深遠的影響。在目前經濟不明朗情況下，我們沒有打算改變現時的資助房屋政策，亦沒有打算恢復推行居屋、租置或任何置業貸款計劃。政府會繼續密切留意房地產市場的發展以及私人住宅物業的供求情況，並聆聽社會上對重新推行各項資助置業計劃的意見。

運輸及房屋局

2009 年 1 月