

二零零九年十一月四日立法會會議

「增加中小型住宅供應」議案

進度報告

目的

在 2009 年 11 月 4 日的立法會會議上，由李永達議員動議並經王國興議員及涂謹申議員修正的「增加中小型住宅供應」議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。

2. 本報告向議員綜合匯報當局就上述議案的立場及所採取的跟進工作。

有關增加土地供應的建議

3. 正如行政長官在本年 10 月發表的施政報告中指出，政府會密切監察未來數月市況的變化，在有需要時優化土地供應安排。任何優化土地供應安排都會是為達致我們的政策，即確保土地供應充足，從而維持公平和穩定的環境，讓物業市場持續健康發展。我們會繼續聆聽，並認真研究不同的意見。

有關恢復興建居者有其屋的建議

4. 政府現時的房屋政策，是集中資源於租住公屋（下稱「公屋」）發展，幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，為他們提供公屋，處理他們的住屋需要。以居者有其屋（下稱「居屋」）或其他方法鼓勵市民自置居所，不是現時政府房屋政策的目標。復建居屋，無論數目多少，都會與現行的政策產生矛盾。

5. 香港土地供應相當有限。現時公屋輪候冊已經有超過 12 萬個申請。復建居屋，會令到我們在可用於興建公屋的土地減少，從而降低公屋的興建量，對維持公屋平均輪候時間在大約三年這個目標造成很大的負面影響。由於以上的原因，我們並不同意復建居屋的建議。

有關活化居屋二手市場的建議

6. 二手居屋單位是龐大的中、低價房屋潛在資源。以現時價值估算，在全港 30 萬個居屋單位中，約有七成的價格低於 2 百萬元，即約 22 萬個單位，其中約有 5 萬個是已補價的單位。當局正繼續研究如何進一步活化二手居屋市場。

有關重推“出售公屋計劃”的建議

7. 香港房屋委員會(下稱「房委會」)於 1998 年初推出租者置其屋計劃(下稱「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。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。基於以下的考慮，我們沒有計劃恢復租置計劃。

8. 首先是公屋的供應與流轉的考慮。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。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。

9. 另外，租置屋邨管理的考慮亦很重要。由於租置屋邨不再只有房委會一個業主，混合業權的情況令管理變得複雜，往往需要其他業主合作才可解決影響到公屋租戶的事宜，情況未如理想，我們仍需深入研究改善租置屋邨管理的方法。

發展局

運輸及房屋局

二零零九年十二月

2009年11月4日
立法會會議席上李永達議員就
“增加中小型住宅供應”動議的議案

經王國興議員及涂謹申議員修正的議案

鑒於近期本港樓市出現不正常的炒風、漲風，影響了本地居民置業安居，本會促請政府在確保興建租住公屋土地供應量不減少，及縮短申請租住公屋輪候時間的基礎上，採取積極和有效的應對措施，包括：

- (一) 即時優化勾地表制度，降低勾地入場門檻，增加勾地的土地供應量；
- (二) 積極安排恢復公開拍賣土地；
- (三) 無論採取上述何種賣地措施，政府都應優先設法增加供應土地資源，以供興建適合本地夾心階層和基層市民置業自住需要的樓宇；
- (四) 恢復興建適量居屋；
- (五) 採取積極措施活化居屋二手市場；及
- (六) 重推“出售公屋計劃”，讓公屋居民可以租者置其屋；

以增加中小型住宅單位的供應量，穩定樓市，協助市民在其負擔能力之內置業，解決住屋需求。