

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1751/09-10(11)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2010年5月3日會議

### 恢復推行居者有其屋計劃及 租者置其屋計劃的建議

#### 最新背景資料簡介 (截至2010年4月29日的情況)

## 目的

本文件載述恢復推行居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")及租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")的建議的發展，並概述議員在立法會會議席上及房屋事務委員會會議上提出的意見。

## 背景

2. 物業市場(特別是私人住宅物業市場)因1997年樓價暴跌而受到沉重打擊。隨着私人住宅單位價格大幅下調，居屋計劃和私人住宅物業市場出現了重疊的情況。政府當局因應市況的轉變，於2000年11月宣布大幅縮減居屋計劃的銷售量至每年不超過2萬個單位。然而，由於全球經濟不景的情況持續惡化，銷售居屋計劃單位仍對物業市場添加壓力。在2001年9月，政府當局宣布暫停銷售居屋計劃單位，直至2002年6月底。與此同時，政府當局承諾徹底檢討公共房屋政策，以期恢復市民及投資者對物業市場的信心。

3. 政府當局於2002年11月公布其重新定位的房屋政策，表示會退出其作為物業發展商的角色，停止興建和出售資助房屋單位，並大幅減少整體建屋量中由政府負責興建的單位數目。政府會繼續為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助租住房屋，並會致力把租住公屋(下稱"公屋")的平均輪候時間維持在3年的水平。由於推行上述政策，當局由2003年起無限期停建及停售

居屋計劃單位。至於已建成或興建中的居屋計劃單位，則會按不與私人市場直接競爭的原則處理。為配合重新定位的房屋政策，根據租置計劃出售公屋單位的安排亦於2005年推出最後一期的第六期乙租置計劃後終止。

## 恢復推行居屋計劃及租置計劃的建議

4. 隨着本地經濟由2003年開始復甦及物業價格持續上升，有越來越多人要求恢復推行居屋計劃及租置計劃，以協助低收入家庭自置居所。據政府當局表示，重新定位的房屋政策旨在盡量減少對物業市場運作的干預，以及協助其平穩發展。有關政策亦有助房屋委員會(下稱"房委會")集中其有限資源，為公屋租戶及公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上超過11萬有需要的申請人提供房屋援助。恢復推行居屋計劃或租置計劃將無可避免會分散資源，影響房委會推行公共房屋計劃的能力。

## 議員過往所作的討論

5. 事務委員會曾先後於2007年10月22日、2008年1月7日及7月7日和2009年2月2日多次會議上，就恢復推行居屋計劃及租置計劃的建議進行討論。委員從政府當局提供的資料察悉，在考慮應否恢復推行居屋計劃時最少須顧及3個相關因素，它們分別是房地產市場是否嚴重失衡，以致中下階層市民難以置業；公屋單位的流轉速度是否過慢，以致嚴重影響公屋的輪候時間；以及社會就改變現行房屋政策是否已達成共識。他們詢問首兩項考慮因素的評估準則是甚麼，以及當局會否進行諮詢，藉以確定市民大眾是否已就第三項考慮因素達成共識。

6. 鑒於新樓價格攀升、最近各次土地拍賣中的地價高昂，以及預期未來數年的單位供應量有所減少，部分委員支持恢復推行居屋計劃，因為從居屋計劃剩餘單位的白表申請數目眾多，可見既不合資格入住公屋又無力負擔私人樓宇的人士的置業期望日見殷切，恢復推行居屋計劃正可滿足此方面的期望。他們促請政府當局盡早就檢討居屋計劃進行諮詢，因為發展居屋需要最少5至7年的籌備時間。然而，其他委員同意政府不應干預市場，而應容許私人物業市場的樓價按市場力量作出調整。與其恢復推行居屋計劃，當局不如考慮恢復推行置業資助貸款計劃，以滿足低收入家庭及年青人的置業期望。政府亦應徵集土地(包括市區土地)以供興建足夠的公屋單位，藉以進一步縮短公屋申請人的輪候時間。為避免居屋計劃與私人住宅物業市場出現重疊，一名委員建議當局考慮規定只有公屋租戶才有資格購買居屋計劃單位。由於公屋

租戶在成功申請居屋後須把其公屋單位交還房委會，此舉有助改善公屋單位的流轉量，以便把單位重新編配予輪候人士。

7. 部分委員亦就停止推行租置計劃的理據提出質疑，他們認為該計劃並不會影響私人住宅物業市場，因為租置計劃單位的售價不高，遠較私人物業單位的售價為低。恢復推行租置計劃並不會削弱房委會把平均輪候時間維持在大約3年的能力，因為公屋單位的供應量應主要透過興建新單位，而非憑藉現有公屋單位的流轉來維持。此外，出售租置計劃單位所得的收益可用於資助興建公屋，進而增加公屋單位的供應量，藉以加快向輪候冊申請人編配單位。恢復推行租置計劃亦可促使屬業主的佔用人更妥善管理和保養個人物業，從而減輕房委會的管理責任。

8. 儘管委員一再提出要求，但政府當局依然拒絕恢復推行居屋計劃及租置計劃，委員對此深表失望。事務委員會在2008年7月7日會議上通過一項議案，要求房委會盡快恢復出售公屋單位及居屋計劃單位，並定出落實的時間表，以改善民生。

9. 議員分別在2007年12月5日及2009年11月4日立法會會議席上通過兩項議案，促請政府盡快重新檢討各項資助置業計劃，包括居屋計劃、租置計劃及置業資助貸款計劃，並積極研究恢復興建適量居屋、採取積極措施活化居屋二手市場及恢復推行租置計劃，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。該兩項議案的措辭的超文本連結載列於下，以方便參考。

## 最新發展

10. 為蒐集市民大眾對建議恢復推行居屋計劃及租置計劃的意見，事務委員會將邀請代表團體出席2010年5月3日的會議，就此事發表意見。

## 有關文件

房屋事務委員會2007年10月22日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg071022.pdf>

在2007年12月5日立法會會議席上由陳鑑林議員動議並經李永達議員修正的議案

[http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/agenda/cmtg1205.htm#m\\_2](http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/agenda/cmtg1205.htm#m_2)

政府當局就2007年12月5日立法會會議席上由陳鑑林議員動議並經李永達議員修正的議案所提交的進度報告

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/motion/cm1205-m2-prpt-c.pdf>

政府當局就2008年1月7日會議所提交有關居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的文件

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-506-6-c.pdf>

房屋事務委員會2008年1月7日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080107.pdf>

政府當局就2008年7月7日會議所提交有關居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的文件

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0707cb1-2057-2-c.pdf>

房屋事務委員會2008年7月7日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080707.pdf>

政府當局就2009年2月2日會議所提交有關恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的文件

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0202cb1-669-3-c.pdf>

房屋事務委員會2009年2月2日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090202.pdf>

在2009年11月4日立法會會議席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議案

<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/cm20091104m4.htm>

政府當局就2009年11月4日立法會會議席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議案所提交的進度報告

<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/cm1104-m4-prpt-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2010年4月29日