



民主黨對復建居屋及活化居屋二手市場的建議

CB(1) 1803/09-10(02)

1. 復建居屋

1.1 1978年，房委會推出首個居屋計劃，協助合資格家庭及公屋租戶以折扣價購買住宅單位。之後，政府透過20多年的居屋計劃，達至以下目的，使廣大中下階層市民受惠。

- 1) 回應市民自置居所的訴求；
- 2) 成為房委會主要收入來源；
- 3) 協助公屋「富戶」搬離公屋，增加公屋流轉；
- 4) 促進社會穩定和對香港有歸屬感。

1.2 九七金融風暴令房地產泡沫爆破，私樓價格大幅下調，居屋與私樓市場出現重疊情況，政府遂於2002年全面停售停建居屋，以非常措施回應非常情況，恢復市民對樓市信心。政府並調整了房屋政策：政府只集中於土地供應及提供租住房屋資助兩方面，把置業交由市場力量推動，不與私人市場競爭。

1.3 近幾年，香港經濟漸見回穩，市民已恢復對樓市信心，去年私樓住宅買賣合約全年有115,092宗，較2003年高出61%。¹

1.4 樓市沒有持續健康發展，相反，樓價急速飆升。中小型單位售價指數自2003年，5年間累積上升八至九成。今年2月私人住宅售價指數已升近97年水平，其中40平方米以下單位的售價指數更超越97年水平。²

1.5 豪宅售價升至二、三萬元一呎，骨牌效應下，中小型住宅價格也受影響³，並蔓延至二手居屋；今年首季一宗筲箕灣二手居屋成交價為約490萬元，是12年新高。⁴ 市民「上車」無望，社會流動受阻，政府絕不能置之不理，一句「把置業交由市場力量推動」算了。

1.6 民主黨曾就市民對復建居屋的看法進行民意調查；2005年6月，調查結果顯示，近600名受訪者中，逾五成半受訪者贊成恢復興建居屋；2009年10月民調顯示，在600多名受訪者中，有80.4%受訪者贊成復建少量居屋；2010年3月民調顯示，在700多名受訪者中，有82.2%贊成復建少量居屋，可見市民對復建居屋的訴求，隨樓價攀升與日俱增。⁵

1.7 民主黨促請政府復建居屋，除了回復當年居屋德政的施政理念外，更因為以下理由：

¹ 據土地註冊處紀錄，今年三月住宅買賣合約高達10,860宗，較去年同期高出53%，較2003年同期高出139%。

² 據差餉物業估價署資料，面積少於40方米的小型單位售價指數，由2003年1月至今年1月，上升93%；40至69.9方米的中型單位售價指數，同期比較上升86.4%，5年間累積上升八至九成。今年2月私人住宅售價指數已升至139.1，接近1997年1月142.7的水平，其中40平方米以下單位的售價指數更超越97年1月水平。

³ 紅磡蕪湖居實用面積200多呎的超細單位，售價250萬元以上，實用面積計呎價1萬多元；港島繆城峰細單位實用面積370呎，售價600多萬元，實用面積計呎價近17,000元。

⁴ 今年首季二手居屋轉讓登記總額約為44億元，是97年後按季新高。對比今年首季與上一季，買賣升幅最多是300萬元以上單位，急升約36%，其次150萬至200萬元單位上升27.5%，200萬至300萬元單位上升25.6%，只有100萬以下單位下跌近15%。

⁵ 2010年3月民調結果見<http://www.dphk.org/?p=4463>；2009年10月民調結果見<http://www.dphk.org/?p=1696>

- 1) 經濟低迷時，政府提出相應措施穩定樓市，協助私人物業市場；樓價飆升時，政府也有責任提出相應措施，協助居民以可負擔價錢置業居住，這才公平；
- 2) 現時市民對私人物業市場已回復信心，但私樓市場未見健康發展，單靠市場力量，未能回應中下階層置業需要，政府應提出相應平衡措施；
- 3) 現時小型單位豪宅化，元朗近期新樓呎價升至 6,000 至 10,000 元，即使政府透過賣地條款規限，增加中小型單位供應，也難令中下階層負擔得起，興建居屋才更有效解決問題；
- 4) 剩餘居屋及夾屋申請反應熱烈，反映市民對居屋確有強烈需求⁶；
- 5) 私樓樓價和租金持續上升，很多單身人士難以負擔，又不符公屋申請資格，居屋成爲他們安居、計劃未來的出路⁷；
- 6) 居屋有申請及轉讓限制，與私人市場不同，過去 20 多年兩者都相安無事；
- 7) 復建少量居屋，不會過份影響私人市場，相反，居屋可成爲公屋居民跳往私樓的中途站，有助刺激物業市場發展⁸；
- 8) 規劃上，居屋可幫助社區更多元化⁹，避免社區走向兩極化，即一是公屋，一是私樓；
- 9) 地產發展商也不是一面倒反對興建居屋，新世界發展及瑞安集團過去均表示贊成復建居屋。

2. 活化居屋二手市場

- 2.1 未有復建居屋之前，活化居屋二手市場亦是現成方法，協助中下階層置業安居。據政府資料顯示，現有 30 多萬個居屋單位，包括 6 萬個已補地價及 25 萬個未補地價，其中約有 22 萬個低於 200 萬元以下。當中若有四分之一於市場出售，便可即時提供 5 萬多個中小型單位。
- 2.2 爲鼓勵更多居屋補地價，房委會可考慮直接提供補地價折扣優惠，仿效出售公屋計劃，越早補地價可獲較多折扣。雖然房委會減收補地價金額，但可加快變現地價，靈活調動收回現金作其他投資用途，賺取更大收益。
- 2.3 房委會亦可提供免息分期繳付補地價，期間業主可於公開市場放售或出租單位，若成功放售，須即時繳清所有補地價餘款。
- 2.4 房委會亦可研究若業主已補地價某百分比，如 25%，便可自由出租單位，如有需要，房委會可加設規定，須於指定時限前繳清所有補地價餘款。
- 2.5 活化居屋第二市場方面，我們建議房署可從擴大合資格人士，以及放寬使用限制等方向作出改善。擴大合資格人士方面，可容許合資格申請居屋的白表申請者也可於第二市場

⁶ 2007 年，重售剩餘居屋第一期及第二期每期有一萬四千多名申請者，超額認購率達 3.5 倍及 3.4 倍，已超越 2001 年 3 倍水平，2008 年第三期有近二萬五千名申請者，至 2009 年有二萬六千多名申請者，情況已追回停售居屋前。第二期綠表申請者的認購率更超逾五成，回到 1999 年水平。夾屋於今年初重推剩餘單位，掀起熱潮，申請表達三萬三千多份，超額認購高達 39%。

⁷ 夾屋於今年初重推剩餘單位，售價 200 多萬元，吸引二萬多名單身人士申請，佔申請總數近 62%。

⁸ 自 2007 年重售剩餘居屋單位後，2007 至 2009 年每年的住宅樓宇買賣合約宗數（2007 年有 123,575 宗、2008 年有 95,931 宗及 2009 年有 115,092 宗），均超出 2003 年（71,576 宗），由 34% 至 73% 不等。

⁹ 細公屋地盤建居屋或大型公屋地盤部分分割建居屋，可減低城市密度及降低市民抗拒公屋的規劃；不同階層的人口組別對社區設施及經濟服務有不同需要，可帶動區內社會及經濟活動，包括在區內提供多元化的勞動市場及就業機會，令整個社區更多姿多采。

購買居屋，協助他們購買未補地價的居屋。白表申請者在現行政策下，已符合資格購買剩餘居屋，如果沒有停建居屋，他們也符合資格以折扣價購買新建居屋，故不會有不公平性。

- 2.6** 放寬使用限制方面，可讓未補地價的居屋業主於第二市場出租單位予某些合資格人士，例如申請居屋的白表申請者或公屋富戶，讓他們先選擇租住居屋，在累積資產或有家庭需要時才選擇合適置業途徑；公屋富戶須騰出公屋單位，但可保留於第二市場購買居屋的一次機會。這較容易釋放空置居屋，因不用即時補地價¹⁰，並可規範化現存非法出租居屋問題，以及有助為整體租務市場降溫。預計家庭收入在 23,000 元以下或月入 10,000 多元的單身人士，包括公屋住戶的成長子女均可受惠，紓緩他們的居住困難。
- 2.7** 對於放寬未補地價可出租居屋，相信較爭議性。但這可即時釋放空置或不再需要居屋，騰出居屋給其他有需要家庭租住，在加設資格限制下，可協助中低層人士改善生活、增加公屋流動，是否值得大家考慮其社會功能？
- 2.8** 加設限制條件，如合資格人士、供滿才可出租等，可令其不易出現炒風誘因。私樓樓價飆升，帶動二手居屋樓價上升，若能增加居屋住屋供應，可帶動二手居屋樓價回穩。

民主黨房屋小組召集人 張賢登
2010 年 5 月 3 日

¹⁰ 假若房委會以三成折扣出售一個居屋單位，該單位於補地價時若市值 200 萬元，須補回 60 萬元給房委會。