

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

恢復推行居者有其屋計劃及活化居屋二手市場的意見

2003年，房委會接納了政府的建議，無限期停建及停售居屋計劃單位，當年是「八萬五政策」偏逢亞洲金融風暴，令樓價急跌，本港大批業主淪為負資產，停建居屋是穩定樓市的一項措施。事隔7年，時移勢易，香港樓價高升，已非普羅市民所能負擔，因此，社會上提出復建居屋的聲音日多，此亦無可厚非，當局既有打擊過熱樓市的措施，亦應體察民情，重新考慮恢復推行居者有其屋計劃。

本人認為，一旦復建居屋，由拍板到樓宇落成恐怕要幾年時間，雖然是遠水不能救近火，但在心理上可令中下收入階層抱有希望，有居屋穩定供應量亦令私樓炒不起來。為了「安得廣廈千萬間，大庇港人俱歡顏」，房會若重建居屋應更具靈活性，選址既可新市鎮，亦可市區，為市民提供不同選擇，而建屋質量務必要加強監察，居屋質素佳，日後在二手市場亦不愁賣家。

財政司提出活化居屋二手市場，會循三方面去研究活化，包括在補地價作相應安排，讓居屋業主可在集資上較容易和靈活；其次是進一步簡化居屋買賣申請程序；第三是在財政可行下，優化現時為居屋提供25年按揭貸款保證的安排。本人深表認同，尤其是集資和按揭貸款保證這兩方面，值得好好研究。

現時全港約有逾三十萬個居屋單位，業主可以毋須補地價，在居屋「第二市場」售予綠表資格住戶，亦可選擇補地價後在公開市場發售。但僅有六萬個居屋單位的業主已補地價，反映居屋業主普遍缺乏基金，當局應考慮容許業主分期補地價，促成

更多單位投入市場，否則反可能會令市場有機會炒作，進一步推高二手居屋及私人樓宇整體價格。但未完成補價的居屋單位，轉讓時業權誰屬以及相關法律問題，都要小心處理。

二手居屋買賣分爲第二市場及自由市場，若業主希望透過自由市場轉售單位，除了需按市值向房委會補地價外，亦需向房委會申請「解除轉讓限制證明書」，手續費約一千元，需時約兩星期至一個月不等，有效期僅三個月。本人認爲，現行申請手續缺乏彈性，政府可研究簡化程序，包括調低手續費、加快批核「證明書」及延長有效期至半年。

如果居屋在有限制買家資格的第二市場，賣給公屋戶或綠表資格證明書持有人，則毋須補地價，以鼓勵方便公屋和低收入家庭置業，騰出更多公屋單位予有需要人士。當局此舉是一石三鳥，除推動居屋二手市場和私樓市場，還可令公屋單位有機會被騰出，以編配給有需要人士。

人望高處，但置業無財而不行，低收入家庭和剛入社會的年輕一代，即是刻苦節約地貯蓄，可是樓價如脫韁野馬，教他們如何去追。本人建議，當局如想港人安居樂業，大可在按揭政策上放膽一些，跟銀行合作，提供特別貸款計劃予「符合資格」的準居屋業主，不論一手還是二手，除了銀行七成樓價的貸款分25年償還外，另由政府擔保可多借兩成半作首期，首期最長40年內低息清還，另每月向政府付擔保費。貸款額增多，年期拉長，置業的能力自然可以改善，居屋二手市場自然可以活化！

東區區議員
楊位醒
2010年4月29日