

## 立法會房屋事務委員會

### 資助市民自置居所的公眾諮詢

#### 目的

此文件旨在介紹資助市民自置居所的公眾諮詢，以及邀請議員就議題發表意見。

#### 背景

2. 政府的房地產政策，是順應市場需求，從土地供應入手，以勾地表制度為主軸，輔以靈活的優化安排，不定期推出土地拍賣，增加供應。政府的角色是從供應著手，讓住宅物業市場可以平穩健康地發展。

3. 政府注意到社會對資助置業這個議題有很多討論。在這些公眾討論之中，有一些需要大家深入研究的原則性問題，例如置業和居住需要的分別、政府是否應資助市民置業或投資、資助置業長遠是否可以持續抑或只能應付短期情況，以及動用公共资源資助置業，對社會不同組別是否公平，會否令人接受等議題。

#### 資助市民自置居所的公眾諮詢

##### 諮詢目的

4. 在這重要議題上，政府會聽取有關持份者和市民大眾的意見，嘗試凝聚共識，尋求未來路向。運輸及房屋局正進行廣泛的諮詢，通過不同途徑讓各持份者和市民大眾參與討論與這個議題有關的事項。這諮詢工作會一直進行至 2010 年 9 月 17 日為止。

##### 諮詢框架

5. 我們準備了諮詢框架，以促進討論及能讓討論更加聚焦。諮詢框架夾附於附件，以供參考。

## 諮詢渠道

6. 為使諮詢有更廣泛的參與，運輸及房屋局會透過不同的渠道，包括諮詢會、焦點小組及網上參與平台等，諮詢有關持份者及市民大眾。我們亦歡迎市民透過特定的諮詢渠道，用電郵、傳真或郵寄方式，向我們提交建議。我們亦歡迎市民瀏覽有關網頁，了解諮詢框架和相關資料的詳情。

7. 在諮詢會方面，運輸及房屋局已經於二零一零年六月一日與香港房屋委員會舉行了集思會。此外，運輸及房屋局亦已於二零一零年六月二十五日舉行一場地區論壇，第二場的地區論壇將於七月舉行，供十八區的區議員參加。我們亦會特設兩場於七月舉行的論壇讓公眾人士參加，以及特設一場於八月舉行的論壇供關注團體參加。此外，我們會另設環節諮詢香港房屋協會及其他法定團體，如市區重建局和香港鐵路有限公司。我們亦計劃和學者、智庫組織、專業團體和地產服務界別有關團體作小組討論。

8. 此外，我們會舉辦一系列的焦點小組，希望聽取不同年齡和居住情況的人士的意見。參與的對象可大概按照居住情況(業主戶或租戶)及居住樓宇類型劃分(居於私營房屋或資助房屋)。這些焦點小組會議會由七月至九月初舉行。

9. 至於網上參與平台方面，市民可透過運輸及房屋局的網頁上的網上論壇或設於 Facebook 的專頁發表意見。運輸及房屋局會一直密切留意網上參與平台上就關鍵問題的討論。

10. 完成諮詢後，運輸及房屋局會結集刊登摘錄以記錄諮詢蒐集所得的意見。政府在制定未來路向時，會考慮所有諮詢蒐集所得的意見。

## 徵詢意見

11. 現邀請議員就諮詢框架內有關議題的主要事項發表意見。

運輸及房屋局

2010年6月

附件

# 資助市民自置居所 公眾諮詢

運輸及房屋局

## 諮詢目的

- 一如行政長官表示，政府的房地產政策，是順應市場需求，從土地供應入手，以勾地表制度為主軸，輔以靈活的優化安排，不定期推出土地拍賣，增加供應。不過，政府理解社會對資助置業這個重要議題需要凝聚共識。在這重要議題上，政府會聽取有關持份者和市民大眾的意見，尋求未來路向。
- 是次諮詢蒐集所得的意見和建議，將提交行政長官考慮。

2

## 諮詢目的（續）

- 當局將進行廣泛的諮詢，通過不同途徑讓各持份者和市民大眾參與討論與這個議題有關的事項。諮詢工作會一直進行至2010年9月17日為止。
- 首項諮詢工作是於2010年5月17日就活化居者有其屋計劃（簡稱「居屋計劃」）第二市場的建議，徵詢香港房屋委員會（簡稱「房委會」）的意見。房屋署會與房委會進一步討論有關的建議措施。

3

# 引言

4

## 引言

- 2002年，政府將房屋政策重新定位。當時香港的整體樓價由1997年的高峰期下調超過六成，成交量亦大幅減少。私人住宅樓宇的淨資產值下滑，阻礙經濟復甦，亦導致很多業主的物業價值下跌，部分業主更變為擁有負資產。
- 為解決物業市場供求失衡的情況，以及令市民和投資者重拾對物業市場的信心，政府檢討整體房屋政策，並公布不再需要每年定下興建若干數目的公營和私人住宅單位的目標，亦毋須繼續保留整體置業比率須達到70%的長遠指標。置業與否應該視乎個人的意願和負擔能力。

5

## 引言（續）

- 政府的房屋政策沿用於2002年11月發表的《房屋政策聲明》，即「政府堅守一貫政策，為有需要家庭提供租住公屋」。政府恪守這個提供公共租住房屋（簡稱「公屋」）的承諾，不會因近日有關資助市民置業的討論而改變。
- 儘管如此，這並不代表政府忽視市民的置業需要。政府的角色是從供應著手，讓住宅物業市場可以平穩健康地發展。政府會著重處理監察私營房屋市場發展的工作。

6

## 引言（續）

- 在私營房屋市場土地供應方面，政府的政策是以勾地表制度為主軸，輔以不定期推出土地拍賣，以便物業市場可順應市場需求。為此，財政司司長在本年度的財政預算案中提出四項措施，包括增加土地以增加中小型住宅單位供應、加強物業買賣透明度、透過稅務措施打擊炒賣活動，以及防止按揭信貸過度擴張。
- 從我們的經驗得知，私營房屋市場的房屋需求無法精確評估。這項需求受到眾多因素影響，包括社會經濟環境的改變，如市場氣氛、資金的流動性和利率環境等的變化，往往影響着需求。此外，香港是一個開放的自由經濟體系，海外投資者的資金流動和流向並不受規限。

7

## 引言(續)

- 在公屋方面，我們訂立了以五年為期並逐年推展的五年公營房屋建設計劃（建屋計劃），以切合公屋需求。這是一個持續的過程，並每年作檢討，而政府會一直留意人口增長推算、住戶增長速度、公屋輪候冊申請人數目等各種因素。根據最新建屋計劃，預期2010/11年度起的五年內新建公屋單位約為75 000個，平均每年約為15 000個。連同預計收回的公屋單位，預期這個建屋量足以維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標。

8

## 引言(續)

- 不同國家／地區採取的房屋政策各異。一些國家／地方採取以普及模式為全民提供由政府資助的自置居所，其他國家／地區則採取資助特定對象的模式，專門為低收入或極需照顧的特定組羣提供房屋援助。就香港而言，我們素來採取特定對象的模式，致力幫助有真正需要的人士，與此同時，私營市場亦在房屋供應方面擔當重要角色。我們的房屋政策，正是建立於這個基礎。

9

## 現時的居住情況

10

## 現時的居住情況

- 目前，全港共有230萬個住戶，其中約700 000戶或210萬人口（佔人口約30%）居於公屋，380 000戶或130萬人口（佔人口約18%）居於資助房屋（包括在之前居屋計劃／私人機構參建居屋（私人參建）計劃／夾心階層住屋（夾屋）計劃下興建的單位），其餘120萬戶或360萬人口（佔人口52%）居於私營房屋。
- 住宅單位共有250萬個，其中約110萬個(45%)屬公營房屋（包括房委會和香港房屋協會（房協）的租住和出售單位），約140萬個(55%)屬私營房屋。
- 香港的整體置業率達53%，私營房屋住戶的置業率則為70%。

11



## 現時的居住情況（續）

- 公營房屋和私營房屋之間明顯存在若干流動性。這種流動性在「**兩個市場**（即居屋第二市場和私營物業市場）、**三個層次**（即居屋單位業主賣出其單位後購入私人物業；公屋租戶在第二市場購入居屋單位；騰出的公屋編配予有需要人士）」的框架下出現。
- 政府已採取措施，以促進這兩個層次的流動性，即由公屋轉至居屋第二市場，包括居屋第二市場計劃，讓業主在不需要向房委會補價的情況下，將居屋售予公屋租戶或輪候冊上的準公屋租戶。政府已提出各項建議供房委會討論，以尋求進一步活化居屋第二市場。

12

## 近期的公眾討論

13

## 近期的公眾討論

- 最近市民大眾頗為熱烈討論有關資助置業的相關課題，包括復建居屋和活化居屋第二市場。不少評論指出，從過往物業市場的軌跡可見，居屋不能遏抑當前的樓價。主流意見都認為要解決問題，必須對症下藥，從根本着手，即是說要增加房屋供應，才能確保樓市健康平穩發展。
- 在這些公眾討論之中，有一些需要大家深入研究的原則性問題，例如置業和居住需要的分別、政府是否應資助市民置業或投資、資助置業長遠是否可以持續抑或只能應付短期情況，以及動用公共資源資助置業，對社會不同組別是否公平，會否令人接受等議題。

14

## 現行及過往的政策工具

15

## 現行及過往的政策工具

多年來，不少有關房屋的政策工具曾被採用。我們會在以下部份檢視過往的政策工具、其理念，以及其效用。

過往的政策工具包括:

- **居屋計劃和私人參建計劃**
- **夾屋計劃**
- **購屋貸款計劃，包括自置居所貸款計劃、首次置業貸款計劃及置業資助貸款計劃**

16

## 現行及過往的政策工具 (續)

### **居屋計劃和私人參建計劃**

- 居屋計劃於1978年推出，目的是鼓勵市民置業，並為公屋租戶提供出路，以便他們可以脫離公屋租戶行列，讓其他有需要人士入住其騰出的公屋單位。居屋計劃由房委會負責執行，對象是沒有能力購買私人住宅單位的人士。計劃自1978年推出至今，售出的居屋單位已逾220 000個（包括出售剩餘居屋單位計劃第一至第五期售出的單位）。綠表申請人(現有公屋租戶和將於一年內獲遷置入住公屋的準公屋租戶)和白表申請人的分配比率曾多次調整，由最初的50:50，及後為加快公屋流轉，由1990開始曾調整至67:33、60:40和80:20不等。今年出售剩餘居屋單位第六期的綠表與白表配額分配比率則訂為60:40。
- 私人參建計劃於1979年推出，以增補居屋單位的興建數量。計劃的目的，是借助私人發展商的專長和資源，興建等同居屋質量的單位，售予合資格的居屋申請人。在申請資格方面，私人參建計劃與居屋計劃的要求並無不同。計劃自推出以來，售出的單位共約100 000個。

17

## 現行及過往的政策工具 (續)

### 居屋計劃和私人參建計劃 (續)

- 鑑於房屋政策在2002年11月重新定位，房委會自2003年起停止興建居屋。自2007年起，房委會將合共16 700個剩餘居屋單位有秩序地分期發售，結束居屋計劃。房委會最早於2010年6月推售餘下約4 000個剩餘居屋單位。

#### 居屋計劃的成本

- 居屋計劃第3B期前所售的約17 300單位，樓價包括土地市價、建築成本、其他開支及利息在內。業主在單位轉讓限制期屆滿後，可無須補價將單位在公開市場出售。
- 然而在1981年，由於地價、建築成本與按揭貸款利率大幅度上升，以致原定的對象家庭可能無力負擔所售單位的樓價。為此，政府當年遂實施一項新政策，使第3B期計劃起出售的單位，售價不計地價，訂定單位的定價時，會參考單位附近物業的成交價錢，乘以參考了合資格人士的負擔能力而訂定的折扣率所計算得出。當轉讓限制期屆滿後，如居屋業主欲在公開市場出售、出租或轉讓其單位，必須先行繳付補價(即於補價時的單位市值乘以折扣率)，以解除有關限制。

18

## 現行及過往的政策工具 (續)

### 夾屋計劃

- 1992年的《施政報告》公布協助夾心階層人士置業的建議。夾心階層是指收入高於居屋入息上限，不符合居屋申請資格的家庭。夾屋計劃於1993年由房協推出。計劃自推出至今，推售的單位共約9 000個。
- 在1997年，私人住宅單位的價格大幅下滑。不少私人住宅單位的價格，都在夾心階層可以負擔的水平，而夾屋計劃的單位發售反應一般。行政長官遂於1998年施政報告中宣布停止興建夾心階層住屋計劃的單位。

19

## 現行及過往的政策工具（續）

### 夾屋計劃（續）

- 至2008年，仍有超過1 000個夾屋貨尾單位未售出，其間約200個夾屋貨尾單位於2008年售出，而其餘800個單位已於2010年3月推出發售。

#### 夾屋計劃的成本

- 政府以一半地價批出用地予房協，以用作興建夾屋計劃的屋苑。換言之，政府對夾屋計劃的資助就是該項目的一半地價。政府透過房協將夾屋單位以折扣價出售予合資格人士而讓買家獲得資助。訂定夾屋單位的售價和折扣率時，房協會參考單位附近物業的成交價錢和合資格申請人士的負擔能力。
- 和居屋一樣，夾屋單位的業主須先向政府補價才可以將單位轉售。單位的補價，是根據該單位於補價時的市值乘以折扣率計算。

20

## 現行及過往的政策工具（續）

### 置業貸款計劃

- 房委會於1988年推出自置居所貸款計劃（簡稱「自置貸款計劃」），協助低收入家庭在私營物業市場置業。計劃的目的與居屋計劃相若，即為公屋租戶提供出路離開公屋行列，以便把騰出的公屋單位重新編配。政府在1998年推出首次置業貸款計劃（簡稱「首置計劃」），協助中產家庭達成置業願望，首置計劃由房協負責執行。
- 鑑於自置貸款計劃與首置計劃的服務對象大幅重疊，同時為改善運作效率，房委會於2002年推出新的貸款計劃，即置業資助貸款計劃（簡稱「置業貸款計劃」），以取代自置貸款計劃及首置計劃。置業貸款計劃的入息和資產限額與居屋計劃大致相若。透過首置計劃、自置貸款計劃和置業貸款計劃獲得置業貸款/資助的住戶分別有33 000個、57 000個和9 000個。

21

## 現行及過往的政策工具（續）

### 置業貸款計劃(續)

- 繼在2002年11月的房屋政策重新定位，置業貸款計劃於2004年經檢討後終止。這樣做令政府可集中有限資源，供應公屋予有需要人士。

### 置業貸款計劃的成本

- 以2004年的物價水平計算，每個在置業貸款計劃下的貸款/資助個案涉及170 000元的資助。根據2004年的估計，每10 000個配額的現金流量便需32億元。此外，亦涉及運作計劃所需的行政成本及還款期內的壞帳風險。各計劃下未能償還貸款個案約3 700宗，牽涉金額約9億元。

22

**在考慮政府是否應該資助市民自置居所以及用何方法的課題時，未必需要採用現行及過往的政策工具，其他嶄新的構思亦可作討論。但無論採用任何政策工具，我們認為都必須考慮下列因素：**

- (a) 對土地資源的影響
- (b) 資助房屋由籌建至完工所需的時間
- (c) 可持續性
- (d) 善用公共資源

23

### **(a) 對土地資源的影響**

- 香港土地資源匱乏，土地需求存在競爭。如果把發展公屋用地用作興建資助房屋，長遠而言，公屋發展的土地供應問題將會惡化。與公屋發展相比，利用同等面積的土地興建居屋計劃等資助房屋，由於單位面積和居住密度不同，建成的單位數目和可容納人口均較少。
- 假如預留作私人住宅發展的土地重新分配作資助房屋計劃用途，私人住宅發展用地會減少，私人住宅單位的供應量亦會隨之下跌，因此有可能削弱市場面對市場變化的應變能力。
- 我們當然可以開發土地，但一般來說需要一段很長的時間才能成事。

24

### **(b) 資助房屋由籌建至完工所需的時間**

- 任何形式的資助房屋（例如居屋），由籌建至新單位落成可供出售，均需至少5至7年的時間。

### **(c) 可持續性**

- 任何政策工具都必須可長遠持續推行，而不應只針對短期情況。
- 政府有決心透過現行的土地供應架構，維持充足的住宅單位供應，亦會不時平衡對有限土地資源的不同需求。

25

#### **(d) 善用公共資源**

- 政府亦認為，動用公帑協助置業，必須為整體社會大眾所認受，而且還須考慮到這樣做對社會不同組別人士，如已自置居所的人士、可能首次置業的人士、租屋人士、公屋住戶、其他納稅人等等，是否公平。

## **私營物業市場現況**

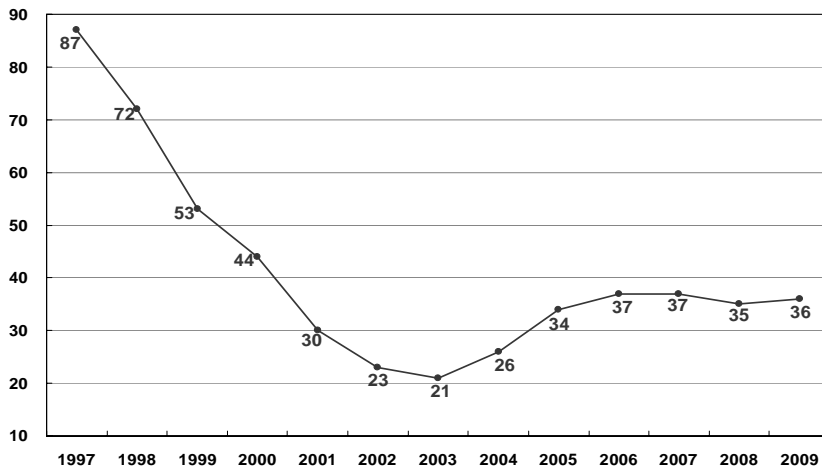


## 按揭還款與入息比例

- 一般而言，當討論負擔能力時，我們會參考按揭還款與入息比例。
- 按揭還款與入息比例，顯示了一個家庭每月償還按揭貸款所要動用其收入的百分比。計算方式為：假設在家庭入息中位數的私人樓宇住戶，購買實用面積為45平方米（484平方呎）的私人住宅單位，做七成按揭，還款期為20年，以當時利率計算。
- 去年第四季的按揭還款與入息比例為38%，2010年第一季為42%（初步數字）。過去20年（即1989年至2008年）平均數為53%。

28

## 1997年至2009年按揭還款與入息比例



29

## 按揭保險計劃

- 香港按揭證券有限公司在按揭保險計劃下，提供按揭保險予貸款機構，讓貸款機構可借出最多相等於單位估值九成半的貸款。如果沒有按揭保險，貸款機構只可借出最多相等於單位七成估值的貸款。
- 現時，有25家貸款機構參與按揭保險計劃。每月平均約有千多宗購買按揭保險的新造按揭貸款個案，每宗個案平均貸款金額210萬元。
- 舉例來說，購買一個200萬元的單位，並承造樓價九成半、長達25年的按揭，假設按揭息率為2.5%，按揭保險計劃的保費與按揭貸款同時分期攤還，每月所需保費約300元；若購買一個300萬元的單位，每月所需保費約500元。

30

## 私人住宅物業成交

- 2003年至2009年，每年平均約有99 000宗私人住宅單位成交，其中約18 500宗為一手市場成交，其餘80 500宗為二手市場成交。換言之，超過80%的成交為二手市場成交。
- 事實上，很多首次置業人士都會選購一般較易負擔的二手單位，待其賺錢能力和其現有單位價值都有所上升，然後轉而購買較大、較新的單位，包括一手單位。
- 過去數年的成交數字清楚顯示，二手市場是供應單位予置業者的重大來源。

31

## 一手市場及二手市場成交

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2003 - 2009 (%)
一手市場	26 498	25 694	15 994	13 986	20 123	11 046	16 161	18 500 (19%)
二手市場	45 078	74 936	87 368	68 486	103 452	84 885	98 931	80 448 (81%)
<b>總數</b>	<b>71 576</b>	<b>100 630</b>	<b>103 362</b>	<b>82 472</b>	<b>123 575</b>	<b>95 931</b>	<b>115 092</b>	<b>98 948</b>

32

## 一手市場的私人住宅成交 (2003年至2009年)

- 一手市場每年平均有18 500宗成交，以成交金額劃分，其中約4 800宗（約26%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。

一手市場 (成交宗數)	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年至 2009年 平均宗數	%
不足200萬元	14 343	6 500	1 830	2 070	5 170	1 887	1 484	4 755	25.7
200萬元至不足 500萬元	9 097	15 504	9 627	9 539	9 273	4 550	8 363	9 422	50.9
500萬元至不足 1 000萬元	2 523	2 370	2 515	1 815	3 268	3 099	3 441	2 719	14.7
1 000萬元及 以上	535	1 320	2 022	562	2 412	1 510	2 873	1 605	8.7
<b>總計</b>	<b>26 498</b>	<b>25 694</b>	<b>15 994</b>	<b>13 986</b>	<b>20 123</b>	<b>11 046</b>	<b>16 161</b>	<b>18 500</b>	<b>100</b>

33

## 二手市場的私人住宅成交 (2003年至2009年)

- 二手市場每年平均有80 448宗成交，以成交金額劃分，其中約49 000宗（約60%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。
- 這些數字反映出二手市場確實是供應單位予置業人士的重大來源，特別是對首次置業的人士而言。

二手市場 (成交宗數)	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年至 2009年 平均宗數	%
不足200萬元	36 289	50 703	54 238	44 368	60 748	45 915	52 204	49 209	61.2
200萬元至不足 500萬元	6 449	17 503	25 569	17 736	30 596	29 387	35 641	23 269	28.9
500萬元至不足 1 000萬元	1 566	4 609	5 260	4 352	7 838	6 435	7 258	5 331	6.6
1 000萬元及以上	774	2 121	2 301	2 030	4 270	3 148	3 828	2 639	3.3
<b>總計</b>	<b>45 078</b>	<b>74 936</b>	<b>87 368</b>	<b>68 486</b>	<b>103 452</b>	<b>84 885</b>	<b>98 931</b>	<b>80 448</b>	<b>100</b>

34

## 整體私人住宅成交 (2003年至2009年)

- 下表顯示2003至2009年整體私人住宅成交的數字，按成交金額劃分。截至2009年，整體成交宗數（包括一手單位及二手單位）中，多數為低於200萬元的成交，佔整體成交宗數的約50%。

總數 (成交宗數)	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年至 2009年 平均宗數	%
不足200萬元	50 638	57 206	56 068	46 438	65 918	47 802	53 688	53 964	54.5
200萬元至不足 500萬元	15 542	33 005	35 196	27 275	39 869	33 937	44 004	32 691	33.0
500萬元至不足 1 000萬元	4 087	6 978	7 775	6 167	11 106	9 534	10 699	8 050	8.1
1 000萬元及以上	1 309	3 441	4 323	2 592	6 682	4 658	6 701	4 244	4.3
<b>總計</b>	<b>71 576</b>	<b>100 630</b>	<b>103 362</b>	<b>82 472</b>	<b>123 575</b>	<b>95 931</b>	<b>115 092</b>	<b>98 948</b>	<b>100</b>

資料來源：土地註冊處

35

## 中小型單位的預計供應

- 根據最新預測，在未來三至四年，市場供應的56 000個私人住宅單位中，約33 000個(即59%)為面積小於70平方米的中小型單位。
- 政府會與地鐵公司及市區重建局聯絡，以增加西鐵住宅發展項目及市區重建項目中的中小型住宅單位供應。在這方面，地鐵公司在南港島線黃竹坑站上蓋物業發展項目，亦會首次引入限呎單位，約20%的單位是約50平方米的小型單位。
- 政府亦已計劃以公開招標形式出售元朗朗屏西鐵站附近的一幅1.2公頃土地作住宅發展用途，並會在賣地條款內訂明要求的最少單位數目及單位面積範圍，以增加中小型住宅供應。
- 房委會最早將於今年六月發售餘下的4 000多個剩餘居屋計劃單位。房協現正發售餘下約800個的夾屋貨尾單位。
- 此外，二手市場繼續是供應中小型單位予置業人士的重大來源。

36

## 居屋第二市場

- 二手資助房屋單位亦是承擔的中小型單位的主要供應來源。
- 現時有超過320 000個居屋單位，其中約65 000個已繳付補價，約255 000個還未繳付補價。前者可在自由在公開市場出售，而後者可在居屋第二市場出售，而當完成繳付補價時，可以在公開市場出售。這些居屋單位中，有七成位於市區和擴展市區，促進這些單位的流轉，可應付物業市場對低價單位的需求。
- 近期涉及二手居屋單位的交易，大部分的成交金額為200萬元左右。

37

## 居屋第二市場(續)

- 加快居屋單位流轉，有助增加中小型單位的供應。我們已擬定活化居屋第二市場的一些可行措施，並已開始與房委會商討這些方案。有關措施包括：
  - 延長房委會按揭還款保證期
  - 由香港按揭證券有限公司提供貸款擔保，以助業主分期補價
  - 簡化行政安排及加強宣傳
- 透過上述活化居屋第二市場的措施，我們相信市場上的中小型住宅供應會上升。房屋署會就各措施和房委會商討細節。

38

## 影響置業決定的因素

39

## 影響置業決定的因素

- 一個家庭的置業願望是否能夠實現，視乎多個相互影響的因素而定。例如一個家庭每月可留作定期按揭供款的款額、貸款機構可為其提供的最高按揭貸款額、按揭利率、按揭貸款的還款期、家庭是否可繳付首期、租金與樓價的差別、一手市場和二手市場有否適合的單位類別、整體市場需求等等。
- 任何人士打算置業之前，必須審慎考慮然後才作決定，否則可能會對家庭造成嚴重影響，甚至有喪失居所及畢生積蓄的風險。

40

## 不同計劃下的受惠人士

41

# 不同計劃下的受惠人士

## 居者有其屋計劃

居屋計劃的對象是綠表申請人和白表申請人。白表申請人為入息和資產超逾公屋申請人的入息和資產上限，但仍難以購買二手市場私人住宅單位的住戶。在居屋計劃下，綠表申請人不受入息及資產限額限制。

將會最早在2010年6月推售的第六期剩餘居屋單位的申請人的入息和資產上限為：

家庭人數	入息上限
1人	13,500元
家庭	27,000元

家庭人數	資產上限
1人	265,000元
家庭	530,000元

42

# 不同計劃下的受惠人士(續)

## 夾心階層住屋計劃

- 入息水平高於以往居屋計劃的上限，但合資格申請資助房屋者，稱之為「夾心階層」（在1992至1993年計劃首次推出時，每月收入為18,000元至40,000元）。合資格的申請人一般為年輕專業人士和中層管理人員。和居屋計劃一樣，綠表申請人不受入息及資產限額限制。
- 在2010年3月推出的夾屋計劃貨尾單位，採用了以下入息和資產上限：

家庭人數	入息上限
1人	19,500元
家庭	23,001元至39,000元

家庭人數	資產上限
1人	60萬元
家庭	120萬元

43



## 不同計劃下的受惠人士(續)

### **租者置其屋計劃**

- 房委會在1998年推出租者置其屋計劃（「租置計劃」），讓沒有能力購買私營房屋的公屋租戶有機會成為業主。
- 政府在2002年宣布重新定位的房屋政策，當中包括建議房委會停止租置計劃。為支持政府重新定位的房屋政策，房委會決定，在推出餘下租置計劃第六期甲和第六期乙後（當時已宣布銷售），停止租置計劃。
- 租置計劃的申請人是公屋居民及其他有綠表資格人士，他們不受入息及資產限額規限。

44

## 不同計劃下的受惠人士(續)

### **置業貸款計劃**

- 自置貸款計劃與居屋計劃的作用相似，目標是**低收入家庭**。首置計劃的目標則為**中產家庭**，故首置計劃下的入息及資產限額較自置居所貸款計劃高。
- 例如，自置貸款計劃下，家庭申請者(2至8人)的入息及資產限額是25,000元及600,000元至630,000元；而首置計劃下的家庭申請人限額為50,000元及1,000,000元。
- 自置貸款計劃下，綠表申請人不受入息及資產限額限制；首置計劃下，則綠表和白表申請人同樣受入息及資產限額限制。

45

## 不同計劃下的受惠人士(續)

### 置業貸款計劃(續)

- 鑑於兩個計劃的對象有所重疊，為改善運作效率，房委會推出「置業貸款計劃」，以取代自置貸款計劃和首置計劃。置業貸款計劃的入息和資產限額與居屋計劃的大致相若，就家庭申請人(2至8人)而言，入息和資產限額分別為23,000元及480,000元至560,000元。綠表申請人不受任何入息及資產限額限制。

46

## 不同計劃下的受惠人士(續)

- 我們的對象可大致分為-
  - *公屋居民及其他有綠表資格人士; 及*
  - *不合資格入住公屋，而又不能負擔購買私人樓宇的人士*
- 一向以來，資助房屋政策(包括居屋計劃)都給予公屋居民及其他有綠表資格人士優惠(例如免入息和資產限制)，主要的考慮是加快公屋的流轉，騰空公屋單位給有需要的低收入家庭。而現時公屋居民及其他有綠表資格人士可透過第二市場計劃，購買居屋／租置計劃單位而無須繳付補價。
- 至於有白表資格人士，他們可在公開市場購買居屋，亦可向房委會購買剩餘居屋單位。餘下的剩餘居屋單位預期會在今年推售。

47

### **綜合上述資料，住宅市場現行的概況如下：**

- 就全港住戶而言，當中53%居於自置物業；就居住於私人住宅住戶而言，則70%居於自置物業。
- 私人住宅二手市場以及居屋第二市場都是非常重要的「上車盤」來源。

48

### **在討論政府應否資助市民自置居所的課題時，我們建議考慮以下前提：**

- 任何支持資助自置居所計劃的政策，必須能夠長期持續發展，而不應只是解決短期問題。
- 正如財政司司長在財政預算案演詞回應所述，政府會繼續透過現行土地供應框架，維持充足的公屋和私營房屋供應。
- 任何資助自置居所計劃，均不應只是為達致所謂「反周期」效應。過往經驗顯示，推售資助出售單位的數目與整體住宅單位的價格並無必然關係。
- 凡以公帑支持任何資助自置居所計劃的安排，均須獲得整體社會接受，並顧及公平對待社會各界人士的原則。
- 任何政策，均不應削弱香港人自力更生的優良本質；這是香港長久以來賴以成功的核心價值。

49

# 關鍵問題

50

## 關鍵問題1：為何資助市民自置居所？

- 若是要資助市民自置居所，政策目標為何？
- 能夠負擔在私營市場購置居所的人士，是否應繼續依靠其自己的能力及借助市場上提供的工具，去達成他們置業的願望？
- 政府是否應充當更積極的角色，以資助不能負擔在私人市場自置居所的市民？
- 有關資助自置居所的建議，能否長期持續發展，而不只是解決短期問題？

51

## 關鍵問題2: 應協助哪些人士?

- 為合理使用公共資源，無論以任何形式由政府資助自置居所，是否應把目標定於介乎公屋資格上限外，以及居屋第二市場或私營物業市場之間，而長遠而言必須能負擔購置居所的人士?這些人士是否多年來一直儲蓄，但仍然未能在私營市場置業?
- 如果提供任何形式的資助置業，政府是否只應資助某一個收入組別及如何界定這個組別?社會上還有其他組別，只資助這個組別的理由為何?
- 如果確實可以辨別出須協助的組別，應否考慮採用某些準則/限制?
- 不論以任何形式協助，均須考慮是否應一如既往優先給予公屋居民及其他有綠表資格人士，以加快公屋的流轉，騰空公屋單位給有需要的低收入家庭。

52

## 關鍵問題3: 以哪種形式協助?

- 哪種形式協助能較符合以上提出的考慮因素(即對土地資源的影響、資助房屋由籌建至完工所需的時間、可持續性、和善用公共資源等因素)?
- 可否參考以往計劃的準則/限制，例如:住宅物業審查(在過往一段時間未曾擁有物業)、在香港居住滿七年、參照適用於白表居屋申請人的入息和資產、入住有關單位的規定等等?
- 是否須採納其他準則，包括: 限制轉售、限制出租、須屬首次置業、須屬無法負擔首期一群(現時已經有按揭保險計劃的情況下，是哪些人士?)、年輕家庭(即以年齡區分目標組別)等等?

53

# 歡迎提出意見

請把意見於 2010 年 9 月 17 日或之前交予運輸及房屋局：

電郵： views@thb.gov.hk

傳真： 2761 6822

郵寄： 香港中環花園道美利大廈十六樓運輸及房屋局收

請於信封或意見書上，註明其意見是與這次諮詢有關。

公眾人士亦可登入我們的網上論壇或設於 facebook 的專頁，發表意見。網上論壇及 facebook 的專頁可經由運輸及房屋局的網頁 (<http://www.thb.gov.hk>) 進入。

註：

所有遞交的意見將以原件形式（包括遞交者姓名，但其他個人資料如電郵地址等會被刪去）納入附件內，成為諮詢報告一部分。

2010 年 6 月 1 日