

二零一一年七月六日立法會會議
「立即公布復建居者有其屋單位」議案
進度報告

目的

在二零一一年七月六日的立法會會議席上，由梁家傑議員動議並經黃國健議員修正的「立即公布復建居者有其屋單位」的議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。本文件匯報政府當局就上述議案的立場及所採取的跟進工作。

資助置業

2. 政府明白安居樂業的重要。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用，長遠來說，應從根本著手增加供應，提供可負擔的置業機會。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意及長遠有能力置業的人士提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。
3. 政府會與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」（「置安心」），以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。
4. 自從當局公布「置安心」計劃以來，我們聽到不少意見希望當局增加「置安心」單位的數目，以及希望房屋協會加快開展有關項目的步伐，更快地讓更多人受惠於「置安心」。公眾就進一步優化「置安心」的意見，政府會繼續小心聆聽，並樂意檢討「置安心」是否有優化的空間，務求令計劃更完善。
5. 居屋方面，政府留意到社會上有很多不同意見。有關課題必須與整個房屋問題一併考慮，包括如何運用有限的土地資源，為市民提供不同層次的住屋選擇，當中更要確保不會影響公屋單位供應。就復建居屋的課題，行政長官已經表明，會在今年的《施政報告》就此議題作出回應。

公屋供應

6. 政府現時的資助房屋政策，是為沒有能力租住私人樓宇的低

收入家庭提供租住公屋，並以維持一般公屋申請者的平均輪候時間於大約三年為目標。根據房屋委員會（房委會）現時以五年為期並逐年推展的公營房屋建設計劃，由 2011/12 年起五年，預測的新建租住公屋量為約 75 000 個單位，平均每年約 15 000 個單位。連同每年預計收回的公屋單位，估計這個建屋量可維持一般輪候冊申請人的平均輪候時間於約三年的目標。

7. 政府及房委會亦會繼續定期監察公營房屋的土地供應情況，興建進度及單位供應量，並按年根據市民對公屋的需要情況調整，逐年延展計劃，以滿足市民對公營房屋的需求。房委會將繼續致力與各相關政策局、政府部門、區議會以及地區人士緊密協調，在不同地區物色適合發展公屋的土地。

公私營房屋階梯

8. 整體來說，政府認為不同負擔能力的人士應有不同層次的住屋選擇。第一個層次是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋。公屋之上是居屋第二市場下的二手居屋。公屋租戶可以在居屋第二市場購入未補價的居屋單位，從而為公屋居民提供置業機會，同時亦可騰出公屋編配給有需要的人士。居屋第二市場之上是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇和公開市場出售的已補價居屋，以及「置安心」下的單位。在私人市場的物業中，亦有一手以及二手的單位，以滿足有能力負擔的人士的多元化需求。

運輸及房屋局

二零一一年九月

2011年7月6日(星期三)
立法會會議上
梁家傑議員就
「立即公布復建居者有其屋單位」
動議的議案

經黃國健議員修正的議案

由於美國‘量化寬鬆’政策造成外圍資金泛濫，本港亦因此出現資產泡沫及通貨膨脹的威脅，私人住宅樓價不斷上升，而政府推出的措施未能遏抑樓價升勢，導致本港出現夾心階層住屋難、中產人士置業難的問題，而由於市民對住屋需求殷切，恢復居者有其屋(‘居屋’)計劃是刻不容緩的；就此，本會認為政府不應等到10月才在施政報告內公布恢復居屋計劃，並促請當局急市民所急，立即公布恢復居屋計劃的具體安排，以紓緩市民現時對住屋的憂慮；有關細節應包括：

- (一) 盡快進行復建居屋的前期工作，包括成立復建居屋的架構和尋找土地，在必要時將原為‘置安心資助房屋計劃’的土地轉為興建居屋，以爭取在2014年開始落成供應；
- (二) 將居屋單位定價與市場價格脫鉤，並以合資格人士的收入、置業供款負擔比率、供款能力及建築成本等作為定價依據，同時亦需制訂轉售條款，以限制新建居屋不能輕易轉售圖利；
- (三) 將部分原為公營房屋用地但已劃定為私人發展的土地轉為興建新居屋單位，讓夾心階層有機會繼續在市區居住；
- (四) 按實際情況審視居屋計劃申請者的資格規定，並考慮提高申請者的入息及資產限制；
- (五) 提升白表人士(即非公屋住戶)的申請比例；
- (六) 在公布復建居屋的同時，應增加公屋的供應量、縮短公屋申請人士的輪候時間，藉以全面紓緩現時中、低收入及夾心階層的住屋需求，讓有能力的公屋居民能透過居屋計劃置業，達致‘旋轉門’效應；及
- (七) 盡快制訂長遠房屋及土地供應政策，包括重建‘公屋一居屋一私人住宅’的3層房屋流動階梯，並進行研究，令政府可提供足

夠的住宅用地，供應公屋、居屋及私人住宅3種不同的住屋模式。