

二零一零年十一月十日立法會會議
「幫助有需要人士置業安居」議案
進度報告

目的

在二零一零年十一月十日的立法會會議席上，由李永達議員動議並經馮檢基議員、陳鑑林議員及湯家驊議員修正的「幫助有需要人士置業安居」的議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。

2. 本報告結集了相關政策局的意見，向議員綜合匯報政府當局就上述議案的立場及所採取的跟進工作。

房屋政策及復建居屋

3. 政府的房屋政策是沿用前房屋及規劃地政局局長於二零零二年十一月發表的《房屋政策聲明》，即「政府堅守一貫政策，為有需要的家庭提供租住公屋」。政府會繼續恪守這個提供公共租住房屋的承諾，並盡量退出公屋以外的其他房屋資助計劃，把干預市場的程度減至最低。與此同時，政府會致力維持一個公平和穩定的環境，讓私人物業市場能夠健康發展，並會提升一手私人住宅物業的銷售資料的透明度以及物業交易的公平性，以保障消費者的合理權益。

4. 政府重視市民不同的置業需要。政府會繼續確保住宅物業市場有穩定的土地供應，從根本去處理問題。市民置業與否，應以個人的意願和負擔能力為依歸。政府清楚知道，任何形式的資助，均不應削弱香港人自強不息的精神，因為這是香港賴以成功的核心價值。因此，與其政府重回昔日較直接參與市場的做法，政府會促使市場上有不同的住屋選擇，讓社會上不同階層的人士有所選擇，其中包括與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的新資助房屋計劃，即「置安心資助房屋」計劃（「置安心計劃」）。政府已為「置安心計劃」在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門等地區預留土地，提供合共約五千個單位。首個發展項目會在青衣推行，在二零一四年提供約一千個單位，並計劃在二零一二年底接受預租申請。假如「置安心計劃」反應理想，政府會考慮為計劃再物色更多土地。

5. 此外，現時有超過 320 000 個居屋單位，其中約 65 000 個已繳付補價的單位可自由在公開市場出售，其餘約 255 000 個單位仍未繳付補價，可在居屋第二市場出售，而繳付補價後，這些單位亦可自由在公開市場出售。這些居屋單位，有七成位於市區和擴展市區，促進這些單位的流轉，亦將有助增加中小型低價單位的供應，並滿足部份市民置業的需要。就此，一系列活化居屋第二市場的措施已經落實，包括由香港按揭證券有限公司提供補價貸款擔保計劃，讓居屋業主可分期補價；以及把由香港房屋委員會（房委會）提供的居屋第二市場居屋單位的按揭還款保證期由二十五年延長至三十年。

6. 「置安心計劃」加上其他提升一手私人住宅物業銷售的透明度和公平性的措施，以及活化居屋第二市場的措施，有助持續增加各種不同類型住屋的選擇，照顧社會上不同的住屋需要。整體來說，政府會為不同負擔能力的人士提供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，居屋業主毋須繳付補價便可售予綠表申請人。另外是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇（包括在公開市場出售的居屋），以及「置安心計劃」下的單位。在私人物業市場中，一手以及二手市場亦會有各種不同市值價格的住宅單位，以滿足有能力負擔的人士的多元化需要。

土地供應

7. 為確保土地供應充足，政府會繼續以勾地表制度為主軸，輔以政府主動賣地安排。自財政司司長宣布政府會推出勾地表內指定土地作公開拍賣或招標以來，政府已成功拍賣三幅土地，加上由發展商從勾地表中成功申請並拍賣的七幅土地，直至現時為止，在今個財政年度內一共出售了十幅土地，合共可提供約 5 000 個住宅單位。

8. 政府將會繼續審視現有土地用途及開拓土地來源。例如，政府已完成全港工業用地的研究，並建議把大約三十公頃土地改作住宅用途。政府亦降低了土地為重新發展而強制售賣的門檻，以促成更多舊樓重建。中長期而言，啓德發展區以及新界北部新發展區將提供更多土地，以滿足房屋需求。

9. 政府亦將於短期內就安達臣道及前南丫島石礦場用地陸續展開規劃研究，以便適時提供土地作房屋發展。在敲定與港珠澳大橋

相關的基建項目的詳細規劃後，政府便會盡快就東涌地區的餘下發展建議展開可行性研究。

10. 此外，政府會與香港鐵路有限公司及市區重建局商討，在其西鐵物業發展項目及市區重建項目中，盡量多興建中小型單位。至於西鐵物業發展項目會否符合締造優質及可持續建築環境的新要求，政府聽到市民以及議員的意見，並會作出跟進。

11. 現時，政府對於土地供應的資訊透明度已很高(例如勾地表機制)。政府將會繼續透過現有渠道，發放有關房屋土地供應的資料。

公私營房屋供應

12. 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。政府及房委會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，為有需要的低收入家庭提供公屋。根據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2010/11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，房委會估計這個建屋量可維持平均輪候時間於約三年的目標。

13. 為確保有充足及穩定的土地供應以興建公屋，房委會會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。房委會會考慮所有合適的地盤，不論地盤面積大小，本著「地盡其用」的宗旨，善用土地資源，在最具效益及符合可持續發展的原則下發展公屋，務求可以提供足夠的公屋單位，以應付需求。

14. 為了確保樓市健康平穩發展，行政長官在二零一零至一一年度施政報告內已訂立目標，在未來十年內，平均每年提供可興建約二萬個私人住宅單位以及約一萬五千個公屋單位的土地。為達到這個目標，財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」已展開工作，統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，以確保房屋用地，包括公屋用地及私人住宅土地，有穩定及充足的供應。

重推租置計劃

15. 租者置其屋(租置)計劃在一九九八年初推出的目的是要協助政府達到在當時一九九七年《施政報告》中所訂下十年內全港七

成家庭置業的政策目標。經政府二零零二年全面檢討房屋政策後，置業比例的目標已不復存在，因此再無繼續推行租置計劃的理據。事實上，租置計劃推出以來，屋邨管理上的問題變得複雜。此外，回收公屋單位是公屋單位供應的重要來源，把公屋單位售予租戶，會影響公屋單位的供應，以及政府及房委會對於公屋輪候三年上樓的目標，因此政府現階段並無計劃重推租置計劃。

16. 現時租置計劃其實涵蓋 39 個屋邨，仍有六萬多個租置單位尚未售出，居於上述單位的租戶仍然可以購買這些單位。此外，視乎租置計劃下的二手單位是否已繳付補價，公屋居民及市民亦可於居屋第二市場或私人市場購買該等單位。

協助符合白表資格的人士置業

17. 居屋第二市場容許公屋租戶及綠表人士參與，目的是為現有公屋住戶和綠表人士提供一個自置居所的途徑，騰出更多公屋，以編配予有真正需要的人士及家庭。容許白表申請者在居屋第二市場購買居屋，涉及利用公帑資助置業。當中有關公平性以及有關安排能否令居屋單位的需求和供應有效地配合等課題均需要小心研究。

立法規管一手住宅物業銷售

18. 為進一步加強對一手私人住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局已成立「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」(督導委員會)，具體討論以立法形式規管一手樓宇銷售事宜。督導委員會已於二零一零年十一月展開工作，並將於今年十月完成有關工作，向運輸及房屋局局長提交建議。運輸及房屋局的目標是之後以白紙條例草案的形式就建議進行諮詢，加快諮詢公眾意見的進程。

運輸及房屋局

二零一一年一月

2010年11月10日(星期三)
立法會會議席上
李永達議員就
「幫助有需要人士置業安居」
動議的議案

經馮檢基議員、陳鑑林議員及湯家驊議員修正的議案

多年來，住屋問題一直困擾香港社會發展，而行政長官在施政報告中提出‘置安心資助房屋計劃’後，私人住宅樓價仍不斷上升，反映該計劃仍未能滿足社會對資助置業的需求，更遑論可長遠解決香港住屋問題；就此，本會促請政府盡快增加土地及公私營房屋供應，恢復居者有其屋（‘居屋’）計劃，重推出售公屋計劃，以及重新研究讓符合白表申請居屋資格人士可於居屋第二市場，選購未補地價居屋，幫助有需要人士置業安居，並制訂穩定而可持續的長遠房屋政策，以滿足市民真正的住屋需要，為香港建立安居樂業的環境；本會亦促請政府在遵循施政報告中提出的總樓面面積的寬免上限，以及在設計上避免造成屏風效應及熱島效應的前提下，加快發展新市鎮和西鐵線車站上蓋物業招標；同時，政府須盡快落實立法規管一手私人住宅物業銷售及加強銷售的透明度，讓有需要人士可在更公平的環境下置業安居；本會亦促請政府增加定期土地供應透明度，研究如何避免過分依賴地產商作為唯一房屋供應者，以及讓符合白表申請資格人士亦可於夾屋市場，選購能力所及的居所。