

立法會房屋事務委員會

現行房屋政策概覽

目的

本文件旨在闡述政府現行的房屋政策，及為確保公共租住房屋（公屋）及私人住宅單位有穩定和充足的土地供應所作出的努力。

政府的房屋政策

2. 政府的房屋政策是為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供公屋，並維持一般公屋申請者的平均輪候時間大約三年為目標。這是一個堅定的承諾，並且是房屋政策的基石。

3. 除了提供公屋，政府會繼續確保穩定的土地供應及維持公平和穩定的環境，讓私人物業市場能夠健康發展。政府會繼續盡量退出其他房屋資助計劃，把干預市場的程度減至最低。我們還會努力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，以保障消費者的權益。此外，為遏止短期投機炒賣活動，政府在去年 11 月 19 日公布了新的一籃子措施，包括建議的「額外印花稅」，以保持樓市健康平穩發展。我們現正與有關的法案委員會緊密合作，以期盡早通過有關的修訂條例。

4. 為確保有穩定及充足的土地供應，以提供公屋和私營房屋單位，包括中小型私人住宅單位，財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」，會統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題。

公營房屋

5. 香港房屋委員會（房委會）設有以五年為期，逐年延展的公營房屋建設計劃（建設計劃），並會按最新供求情況而對建設計劃作出適當調整。在 2011/12 - 2015/16 年度的五年期內，新建公屋量預測為 75 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋水平可維持政府把一般公屋申請者的平均輪候時間維持在大約三年的政策目標。現時一般公屋申請者的平均輪候時間為二年。繼入息和資產限額於 2011 年 4 月 1 日提升後，額外約有 25 000 個住戶合資格申請公屋。我們會密切留意放寬限額對公屋需求可能造成的壓力。

6. 為獲取興建公屋所需的土地，房委會會繼續致力與各有關政府部門緊密聯絡，在不同地區物色可發展公屋的土地。房委會會考慮所有合適的地盤，無論地盤面積大小，本著「地盡其用」的宗旨，善用土地資源，在最具效益及可持續發展的原則下發展公屋。舊屋邨清拆後的土地會盡量保留作公屋發展用途。政府也會加快發展已完成清拆及平整工作並規劃為「住宅」用途的地盤。現有土地的發展潛力將會充分運用，以確保珍貴的土地資源能夠物盡其用。

私營房屋

7. 政府致力確保物業市場健康及平穩發展。政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，慎防樓市泡沫的風險。在 2010 年 2 月、4 月、8 月、10 月及 11 月，政府循四個方向推行了多項措施以確保物業市場健康及平穩發展，包括從根本著手增加土地供應、遏抑物業投機、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張。我們亦實施了保障消費者的合理權益，及加強監管銷售一手住宅物業的措施。

8. 為了確保樓市健康平穩發展，政府已定下目標，在未來十年提供每年平均足夠興建 20 000 個私人住宅單位的土地供應。預計來年可作私人房屋發展用途的土地可提供約 35 000 個單位。香港鐵路有限公司將會是住宅發展用地的重要來源，在南昌、荃灣、大圍、天水圍及將軍澳的用地預計可提供約 14 600 個單位。當局已經決定在今年把五幅住宅用地作公開招標，並會在賣地條件中指定單位的最少數目及面積限制，以興建約 3 000 個中小型單位。第一幅以此方法出售的地皮於 2011 年 3 月售出。

9. 除了一手私人住宅單位外，市場上還有為數不少的二手私人住宅單位供應。二手私人住宅單位的每年成交量在過去數年（2006-2010 年）平均每年約有 95 600 宗，佔整體私人住宅單位每年總成交量約 86%。因此，二手私人住宅市場是單位供應的重要來源，特別是對新的購房者，提供不同價格水平的住宅以供選擇。政府會繼續密切監察房地產市場的供求情況，並確保有充足及穩定的土地供應。

滿足置業的訴求

10. 政府明白安居樂業的重要，亦完全理解市民希望透過置業改善生活以及在社會階梯向上流動。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用，長遠來說，應從根本着手增加供應。面對市場短期的波動，政府認為比較可取的方法，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。

置安心資助房屋計劃

11. 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有置業計劃，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家庭的訴求。「置安心」可讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。此外，「置安心」亦有助增加實而不華的中小型私人住宅單位的供應。

12. 在「置安心」下，政府會提供土地予房協興建實而不華的中小型單位，以訂立租約時的市值租金租予合資格人士。租約期最長為五年，期間不會調整租金。參與「置安心」的租戶，可以在指定時限內，以市價購入「置安心」下的單位，或私人市場上的單位。如他們選擇購買私人市場上的單位，可獲得等同於在租住期間所繳納的一半淨租金的置業資助，用作繳付「置安心」下的單位，或私人市場上的單位的部分首期。

13. 位於青綠街的首個「置安心」發展項目可提供約 1 000 個實而不華的中小型單位。我們的計劃是在 2012 年接受預租申請，並在 2014 年落成，我們正與房協研究如何盡快招租。第二個「置安心」發展項目位於沙田 36C 區，接近小瀝源。視乎單位的實際大小，該地盤可以興建約 700 個中小型單位。政府會與房協盡快訂出沙田發展項目的推行詳情。

14. 政府目前已經為「置安心」在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門以及其他地區預留土地，提供合共約 5 000 個單位。我們會盡可能加快有關籌備工作，使計劃下的項目得以盡早展開。

活化居者有其屋(居屋)第二市場

15. 現時有約 323 300 個居屋單位，其中約 66 800 個已可自由在公開市場出售。其餘約 256 500 個居屋單位仍未繳付補價。這些居屋單位中，有約七成位於市區和擴展市區，促進這些單位的流轉，有助增加中小型低價單位的供應。

16. 房委會在 2010 年推出數項措施，以活化居屋第二市場。措施包括延長為居屋買家而設的按揭還款保證期至 30 年，並簡化行政安排及加強宣傳，及由香港按揭證券有限公司實施「補價貸款擔保計劃」，協助居屋業主繳付補價。上述數項措施推出時間尚短，我們會繼續密切留意有關措施的推行情況及成效。

總結

17. 整體來說，政府的目標是為不同負擔能力的人士提供不同層次的可供購買或出租的住房選擇。第一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計劃下的二手居屋，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已補價居屋)，以及「置安心」下的單位。在私人物業市場，一手及二手市場亦會提供不同市值價格的住宅單位，以滿足有能力負擔私人住宅人士的不同需要。

18. 政府會繼續確保有穩定及充足的土地供應，以提供公屋和私營房屋單位。政府及房委會繼續致力維持一般公屋申請者的平均輪候時間大約三年。政府會繼續監察樓市的發展，並會在有需要的時候採取適當的措施，確保樓市平穩健康地發展。

19. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局
2011 年 3 月