

CB(1) 1867/10-11(01)

# 現行房屋政策概覽

# 房屋政策

- 政府現時的房屋政策，與2002年的房屋政策聲明是一致的：
  - (1) 政府的資助房屋政策，應着重幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，為他們提供租住公屋；
  - (2) 政府的主要角色應集中於土地供應，並應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；以及
  - (3) 政府必須維持一個公平和穩定的營運環境，讓房地產市場能夠持續健康發展。政府應提供充足的土地，以及優良的基建設施，以滿足市場需要

# 房屋政策

- 政府在**2002**年為房屋政策重新定位時，認為之前制訂的百分之七十的自置居所比率，已無須再保留
- 市民置業與否，應以個人意願和負擔能力為依歸。但這並不代表政府不重視市民的置業需要，政府的角色是針對供應，讓房地產市場平穩健康地發展

# 住屋選擇

- 政府會為不同負擔能力的人士提供不同層次的住屋選擇：
  - 為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋
  - 居屋第二市場下的二手居屋，可售予綠表申請人
  - 私人物業市場上較低價樓宇，主要來自二手市場(包括在公開市場出售的居屋)，以及日後「置安心資助房屋計劃」(「置安心計劃」)下的單位
  - 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

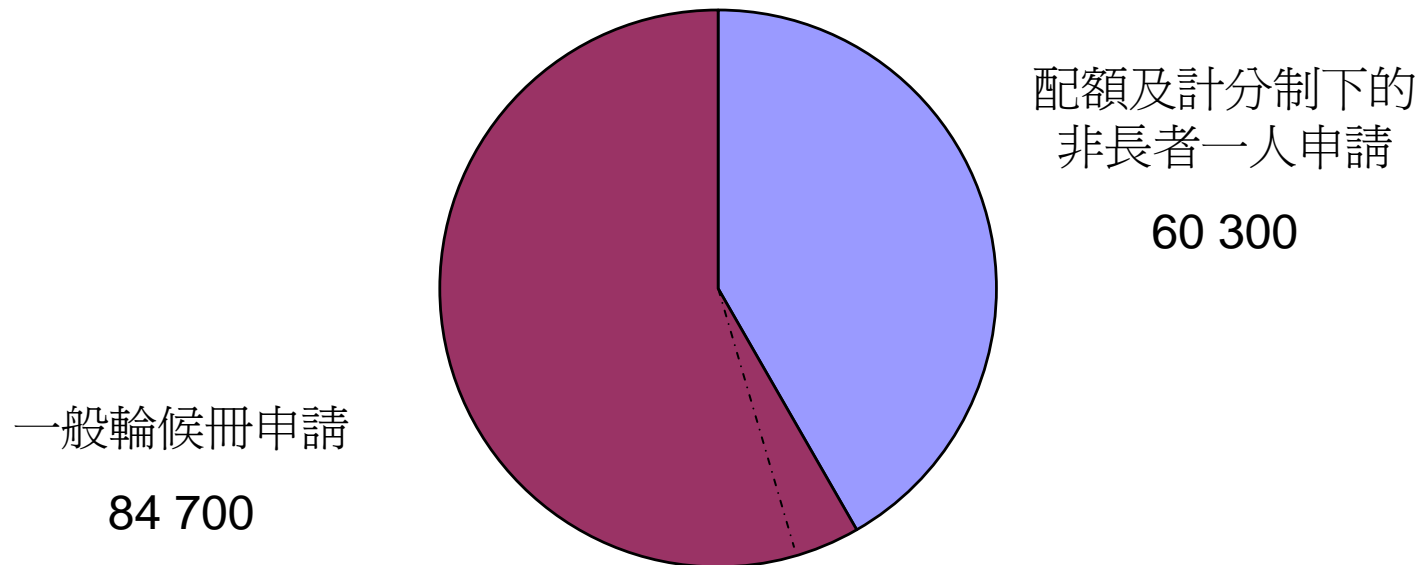
# 公營房屋

# 公營房屋政策

- 為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供公屋
- 以維持一般輪候冊申請者的平均輪候時間大約三年為目標

# 公屋需求－輪候冊申請

- 截至2010年12月，輪候冊上共有約145 000宗申請。當中，約60 300宗是配額及計分制下的非長者一人申請。另外有約84 700宗是一般輪候冊申請。在一般輪候冊申請中，約5 300宗為長者一人申請



(一般輪候冊申請當中有  
5 300宗為長者一人申請)

# 合資格住戶

- 在2011/12年度的輪候冊入息限額下，估計有約131 100個私人樓宇非業主戶會合資格申請公屋，較2010/11年度上升約25 400戶

住戶人數	入息低於或相等於2011/12年度的輪候冊入息限額的私人樓宇非業主戶 (截至2010年第4季)	佔總數的百份比
1人	43 400	33%
2人	36 300	28%
3人	25 400	19%
4人	18 500	14%
5人	5 700	4%
6人或以上	1 800	1%
總數	131 100	100%

由於四捨五入關係，數字加起來未必等於總數



# 公屋供應

- 我們會繼續留意公屋的需求情況，逐年推展並適當調整公營房屋建設計劃，以維持平均輪候時間於大約三年
- 2011/12至2015/16年度的建屋量預計為大約75 000個單位，即平均每年約15 000個單位

# 公屋供應

- 2011/12至2013/14年度的新建單位詳情如下：

年份	地區	落成單位
2011/12	市區	11,200
	<b>合共</b>	<b>11,200</b>
2012/13	市區	12,000
	擴展市區	2,800
	新界	1,000
	<b>合共</b>	<b>15,800</b>
2013/14	市區	7,900
	擴展市區	7,500
	<b>合共</b>	<b>15,400</b>

# 公營房屋建設

- 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
- 考慮所有合適的地盤，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

# 置安心計劃

- 面對市場短期的波動，政府認為比較可取的方法，是為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
- 政府會與香港房屋協會合作，推出「置安心計劃」

# 置安心計劃

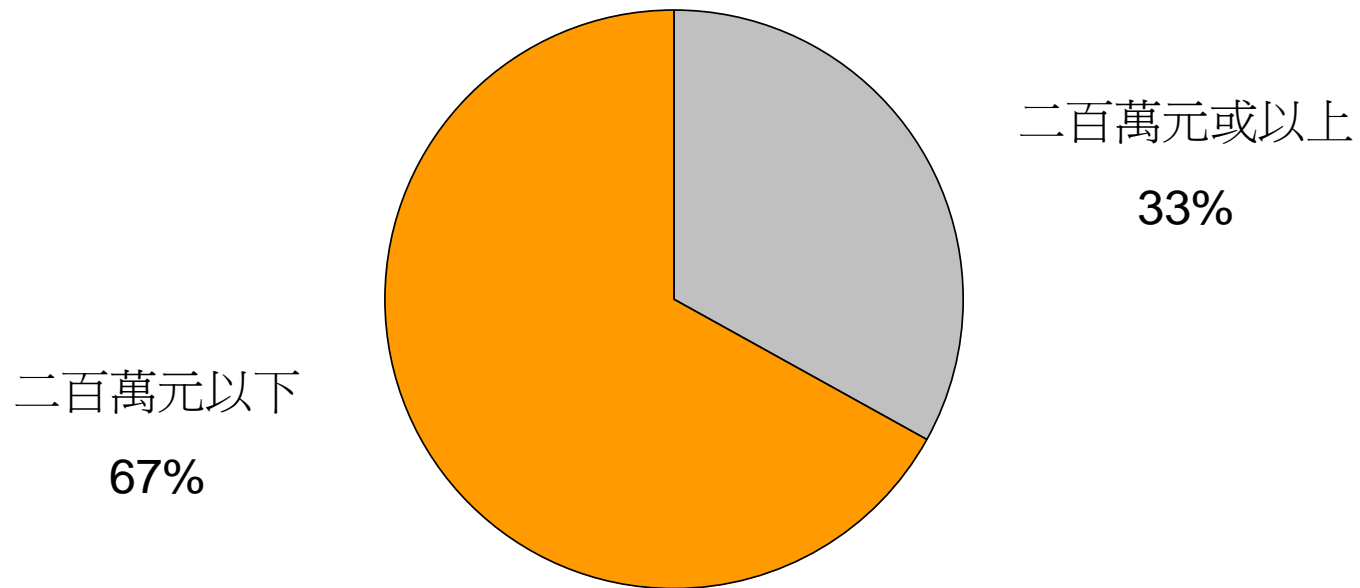
- 政府目前已經為「置安心」在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門以及其他地區預留土地，提供合共約**5 000**個單位
- 青綠街發展項目
  - 可提供約**1 000**個實而不華的中小型單位
  - 計劃於**2012**年接受預租申請
  - 在**2014**年落成
- 沙田**36C**區發展項目
  - 可以興建約**700**個實而不華的中小型單位

# 居屋第二市場

- 促進這些居屋單位的流轉，有助增加中小型單位的供應
- 為活化居屋第二市場，房委會已推出數項措施
  - － 延長為居屋買家而設的按揭還款保證期至30年
  - － 簡化行政安排及加強宣傳
  - － 由香港按揭證券有限公司實施「補價貸款擔保計劃」
- 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

# 居屋第二市場

- 根據房屋署行政檔案的資料，於2010年11月至2011年1月的第二市場居屋單位成交中，約67%為二百萬元以下



# 私營房屋



# 政府的房地產市場政策

- 維持一個公平和穩定的環境，讓房地產市場能夠健康發展
- 盡量退出公屋之外的其他房屋資助計劃，把干預市場的程度減至最低

# 房地產市場的持續健康發展

- 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
  - 增加土地供應
  - 遏抑物業投機
  - 增加物業交易的透明度
  - 防止按揭信貸過度擴張

# 土地供應

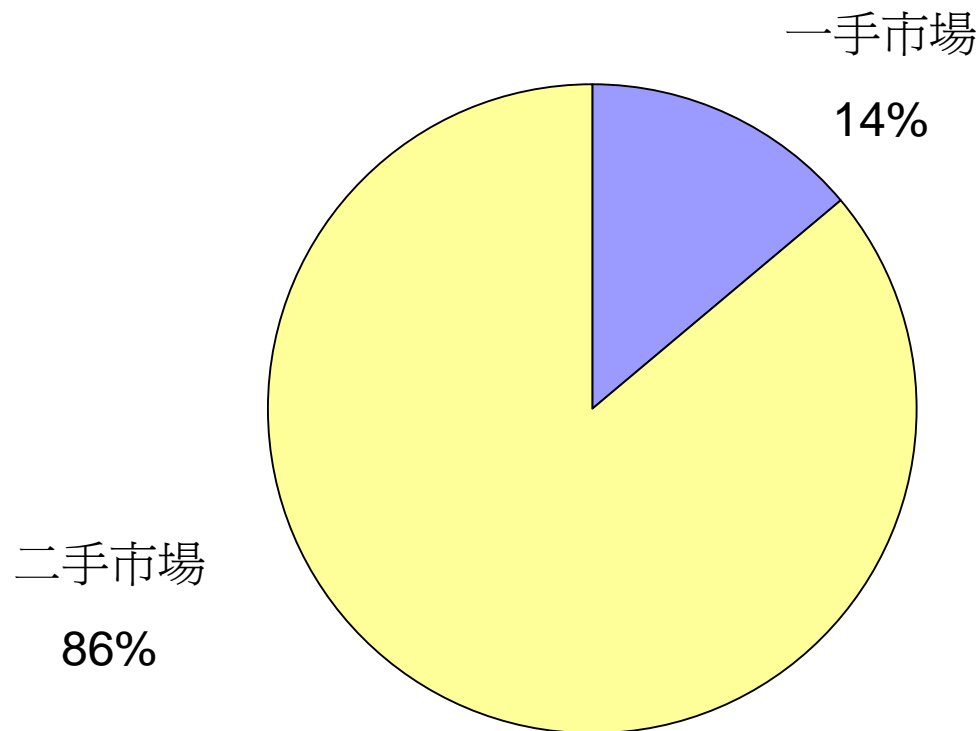
- 長遠來說，應從根本着手增加土地供應，提供可負擔的置業機會
- 財政司司長主持「房屋用地供應督導小組」
- 目標：在未來十年提供每年平均足夠興建20 000個私人住宅單位的土地

# 土地供應

- 預計來年房屋用地的供應，將可提供達**35 000**個單位
  - 港鐵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低數目及面積限制，目的是要增加中小型單位的供應。有關的土地可以興建約共**3 000**個中小型單位

# 房地產市場整體情況

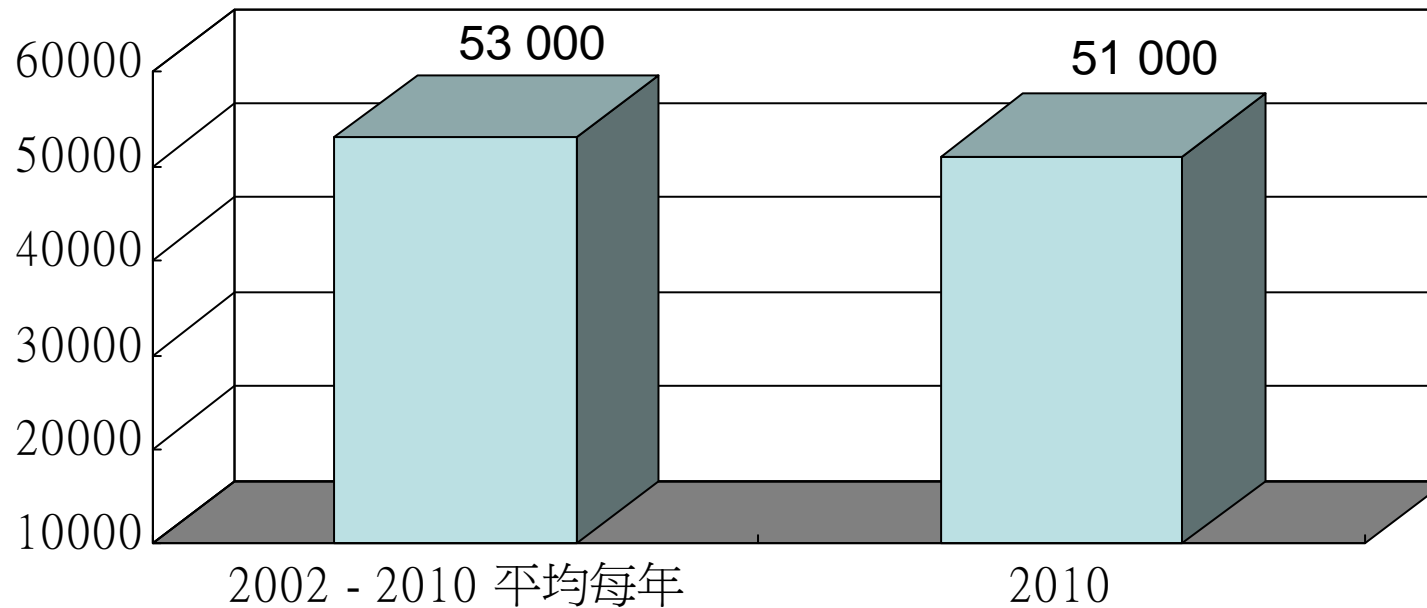
- 二手市場是私人住宅單位供應的重要來源
- 2006 – 2010年成交量



# 較低價單位的供應

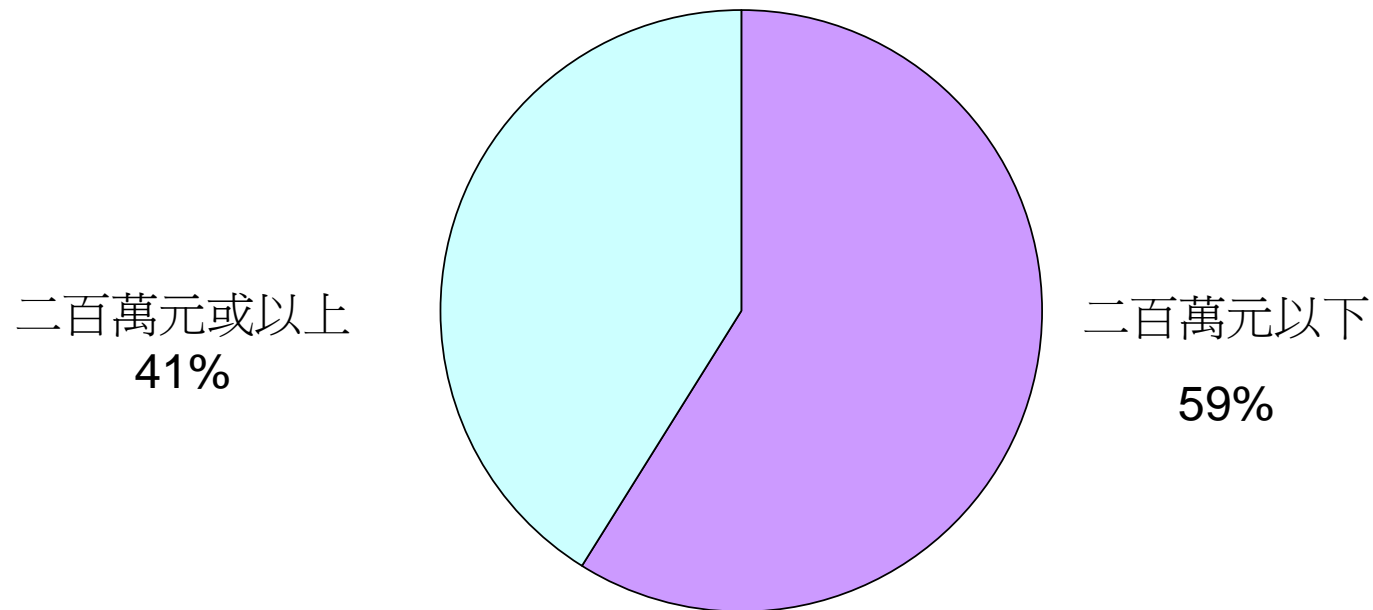
- 過年九年，成交金額在200萬元以下的私人住宅物業每年成交量平均約有53 000宗，而2010年全年200萬元以下的私人住宅物業的成交量為51 000多宗
- 反映200萬元以下的私人住宅物業有穩定的供應

200萬元以下的私人住宅物業成交



# 居屋公開市場成交

- 居屋公開市場已補價的居屋單位，亦是較低價單位供應的來源
- 根據土地註冊處及房屋署行政檔案的資料，於2010年11月至2011年1月居屋單位公開市場成交中，**59%**的成交金額為二百萬元以下



# 總結

- 政府會致力增加住屋選擇，滿足社會上不同人士的住屋需要
  - 提供公屋予無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭
  - 活化居屋第二市場
  - 置安心計劃
  - 增加土地供應；及
  - 增加物業交易的透明度及加強監管銷售一手住宅物業的措施
- 超低息的環境不會永遠持續，任何人士在作出置業決定時要小心衡量風險，量力而為。



多謝