

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/231
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
晨臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：余麗琼女士)

余女士：

2011 年 4 月 8 日舉行的
房屋事務委員會特別會議
跟進事項

在 2011 年 4 月 8 日的房屋事務委員會特別會議上，李永達議員就“現行房屋政策”提出多項問題，與本局有關的問題回覆如下，供委員參考。

私人住宅物業市場情況（問題 1 至問題 9）

當局一直密切監察私人住宅物業市場的發展，並對資產市場泡沫風險保持警惕。目前的樓市環境極不尋常。過去一年多以來，樓市熾熱的主要原因，是因為流動資金充裕、利率長時期低企所致。就此，政府時刻提醒公眾，流動資金充裕、利率低企的環境不可能永遠存在，樓價也不可能永遠上升，市民務必小心留意息口回升對樓市的潛在影響，在作出置業決定時必須小心衡量風險，量力而為。當局自去年起一直循着四個方向及透過長、中、短期的措施，作出應對，即增加土地供應、遏抑物業投機、確保物業市場透明度和防止按揭信貸過度擴張，以確保物業市場健康平穩發展。

透過引入「額外印花稅」以遏抑短期炒賣活動的措施成效顯著。根據最新的數字顯示，2011年5月確認人的成交個案(俗稱「摸貨」)，較2010年首11個月每月平均約320宗，大幅減少至97宗，跌幅約七成。

本港各類私人住宅單位在2011年5月的售價指數，與2010年5月、2009年5月以及1997年10月時比較如下：

單位類別	售價指數			
	2011年 5月*	2010年 5月	2009年 5月	1997年 10月
A及B類單位 (實用面積為 69.9平方米或以 下的單位)	182.2	142.8	114.2	171.6
C、D及E類 單位 (實用面積為70 平方米或以上的 單位)	207.8	170.2	136.5	180.5

*臨時數字

資料來源:差餉物業估價署

本港各類私人住宅單位在2011年5月的租金指數，與2010年5月、2009年5月以及1997年10月時比較如下：

單位類別	租金指數			
	2011年 5月*	2010年 5月	2009年 5月	1997年 10月
A及B類單位 (實用面積為69.9 平方米或以下的單 位)	132.9	117.6	95.4	137.1
C、D及E類 單位 (實用面積為70 平方米或以上的單 位)	134.2	120.4	96.9	144

*臨時數字

資料來源:差餉物業估價署

自 2006 至 2011 年 5 月，每年按成交金額分類的私人住宅樓宇買賣合約宗數如下：

年份	私人住宅樓宇買賣合約宗數				
	少於 200萬元 ¹	200萬元 至少於 300萬元 ¹	300萬元 至少於 500萬元 ¹	500萬元 至少於 1,000萬元 ¹	1,000萬元 或以上 ¹
2006	46 400	15 100	12 200	6 200	2 600
2007	65 900	21 400	18 500	11 100	6 700
2008	47 800	17 300	16 700	9 500	4 600
2009	53 700	21 800	22 200	10 700	6 700
2010	51 300	31 600	27 400	16 700	8 800
2011 ²	11 000	11 900	11 900	8 100	3 300

資料來源：差餉物業估價署及土地註冊處

1 土地註冊處公布的成交金額分類為少於 200 萬元、200 萬元至 300 萬元、300 萬元至 500 萬元、500 萬元至少於 1 000 萬元，以及 1 000 萬元或以上。

2 截至 2011 年 5 月底數字。

差餉物業估價署(估價署)是根據家庭入息中位數數字計算市民供樓的負擔能力。「按揭供款與私人家庭入息中位數」比例，是假設私人家庭入息中位數的住戶，購買實用面積為 45 平方米的私人住宅單位，以平均按揭利率進行七成按揭和以 20 年償還貸款。

自 2006 至 2011 年，按揭供款與私人家庭入息中位數比例的資料如下：

年份 (各數字為該年的平均數)	按揭還款與 入息比例(%)
2006	36.8
2007	37.4
2008	35.3
2009	35.9
2010	42.7 (2010年第4季的數字為44.5)
2011	48.7 (2011年第1季)

資料來源：差餉物業估價署

估價署就租務事宜向業主及租客提供免費的諮詢及調解服務。過去數年，該署提供有關服務的宗數如下：

年份	提供租務諮詢服務的宗數	提供租務調解服務的宗數
2004年7月至 2005年3月 (9個月)	約13萬5千	149
2005年4月至 2006年3月	約19萬1千	248
2006年4月至 2007年3月	約17萬	296
2007年4月至 2008年3月	約17萬2千	325
2008年4月至 2009年3月	約20萬1千	261
2009年4月至 2010年3月	約20萬3千	172
2010年4月至 2011年3月	約22萬	190

資料來源：差餉物業估價署

置安心資助房屋計劃（問題 10 至問題 17）

政府在 2010 年 10 月宣布與香港房屋協會（房協）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」），針對性地回應社會上那些長遠來說有供樓能力及有置業計劃，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，提供緩解措施，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。

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。參與計劃的租戶，可以在指定時限內，以市價購入計劃下的單位，亦可以選擇購買私人市場上的單位，並獲得等同於在租住期間所繳納的「一半淨租金」的置業資助，用作繳付部分首期。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。

根據我們的初步構思，「置安心」的家庭收入上限為\$39,000；個人收入上限為\$23,000；資產方面，家庭的上限為\$60萬；個人的上限為\$30萬。房協在個別項目開始接受預租申請前，會按市場環境制訂入息和資產限額。

計劃下大部分配額給予白表申請人，另外亦會部分配額分配予公屋戶，保留了傳統居屋能為提供綠表人士由公屋轉為「上車」的渠道，也有助公屋流轉。此外，計劃會特別為單身人士給予一定配額。

「置安心」首個位於青衣青綠街的發展項目將會提供約 1 000 個實而不華的中小型單位。項目不會有華麗配套設施，例如豪華住客會所以及泳池等，單位會具高實用率。單位的租金和售價，會反映單位「實而不華」的性質以及樓齡，所以不可以用一般市價衡量。有關單位可於 2012 年接受預租申請，並在 2014 年落成。房協會於準備工作完成後，盡快公布青綠街發展項目接受預租申請的確實日期及其他細節。

以目前的貸款及按揭的安排，計劃買樓的人士可向香港按揭證券有限公司購買按揭保險以向銀行承造九成按揭，以達成置業的夢想。這個安排同樣會應用於「置安心」的單位。參加了「置安心」的住戶如果未能儲足三成的首期，可以考慮向香港按揭證券有限公司購買按揭保險。

公屋供應（問題 25 至問題 32）

政府的資助房屋政策，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般輪候冊申請者的平均輪候時間約三年為目標。根據現時的公營房屋建設計劃，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。在未來數年，「市區」將會持續有新單位落成。而由 2014/15 年度開始，大部份的新單位會落成於「擴展市區」及新界區。新建公屋單位的位置分佈詳情於附件。

在公屋回收數量方面，由於回收公屋的數量會受眾多因素影響而按年變動，我們在現時不能確實知道 2011/12 年度至 2013/14 年度每年的回收公屋數字。過去數年，每年的回收公屋單位數量，維持在大約每年 15 000 至 18 000 個單位的水平。收回的原因包括現有住戶購買居屋單位、自願退出、或從執行租務管制行動中被收回等。

截至 2011 年 3 月，輪候冊上共有約 152 400 宗申請，當中約 63 400 宗為「配額及計分制」下的非長者一人申請，約 89 100 宗則為一般輪候冊申請（當中約 6 100 宗為長者一人申請）。根據紀錄，

上述在配額及計分制下的非長者一人申請中，約 20% 為公屋居民。我們沒有要求公屋申請者提供其房屋種類的詳細資料。

在 2011/12 年度公屋輪候冊入息限額下，合資格私人樓宇非業主戶的數目，是把輪候冊入息限額與政府統計處 2010 年第 4 季綜合住戶統計調查所得私人樓宇非業主戶家庭入息分布配對，凡家庭入息相等於或低於該入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。

入息相等於或低於 2011/12 年度公屋輪候冊入息限額的私人樓宇非業主戶估計約有 131 100 個，當中分別約有 43 400、36 300 及 25 400 戶為 1 人、2 人及 3 人住戶。須注意的是，上述的數字並沒有包括資產方面的估算，而部份合資格的私人樓宇租戶可能已經登記在公屋輪候冊上。這些數字僅顯示 2010 年第四季當時的概況。私人樓宇非業主戶數目會隨時間而轉變，他們當中合資格申請公屋的比例亦然。

截至 2011 年 3 月底為止，輪候冊上的 63 400 名配額及計分制下的申請人中，29 100 名為 30 歲以下，14 700 名為 30 - 39 歲，11 700 名為 40 - 49 歲，7 900 名為 50 歲或以上。

在配額及計分制下，申請者獲配公屋的相對優先次序，取決於其分數。申請者所得的分數，則視乎其遞交公屋申請時的年齡、已輪候時間，以及是否公屋居民。一般而言，申請者年紀越大和輪候時間越長，分數越高。申請者累積分數越高，越早獲配公屋單位。由於不同地區的非長者一人申請者的分數分佈可能有所差距，加上各地區每年會受不同的供求變化影響，配屋所需的最低分數因而會不斷變化。此外，每年可能會有較高分數的申請者加入，各區非長者一人申請者的優先次序便會有所改變，同一分數的申請者在不同地區的輪候時間亦可能不同，我們並不能預計個別非長者一人申請者的輪候時間。

在配額方面，「配額及計分制」下每年的配屋限額，是參考了在 2005 年訂立「配額及計分制」時過往十年間編配給公屋輪候冊非長者一人申請者的單位的平均百分比，設定為編配給輪候冊申請人總配額的 8%，上限 2 000 單位。目前整體可編配予輪候冊人士的公屋單位仍只能維持一定數量。如增加配額予非長者一人申請人，會減少編配予其他輪候冊申請人的單位數目，包括家庭及長者的編配。事實上，於 2010/11 年度，若連同透過「特快公屋編配計劃」獲得編配的輪候冊非長者一人申請者一併計算，整體獲配屋的非長者一人申請者佔輪候冊申請人實際編配總數的 15%。

在 2005 年「配額及計分制」訂立的時候，亦曾考慮以不同因素作計分準則，例如申請人是否學生、是否與家人同住、居住環境、收入水平等，但意見並不一致，沒有採用。為了協助居住於床位寓所的人士了解如何申請公屋，房屋署職員於本年一月探訪和透過非政府機構接觸了所有持牌床位寓所，向住客派發公屋申請表及有關申請須知，協助居民申請公屋。合資格的配額及計分制下的非長者一人申請者，亦可透過「特快公屋編配計劃」，以提前獲配公屋單位。另外，有迫切住屋需要的非長者一人申請者，可經由社會福利署推薦，申請「體恤安置」。

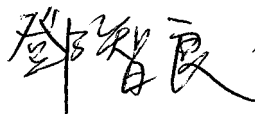
活化居屋第二市場（問題 33 至問題 34）

在居屋第二市場計劃下，居屋業主可出售其單位予現時或準公屋租戶，而無須補價。居屋第二市場計劃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。

房屋委員會在 2010 年底推出數項措施，以活化居屋第二市場，包括由香港按揭證券有限公司推出的「補價貸款擔保計劃」、延長為居屋買家而設的按揭還款保證期至三十年，並簡化行政安排及加強宣傳。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。

至於容許白表申請者在居屋第二市場購買未補地價的居屋，這建議等同以公帑資助更多人置業，須仔細考慮有關建議是否可幫助真正有需要置業的人士，以及是否符合設立居屋第二市場的目的，當中亦涉及公平的問題，譬如究竟哪一類人士應得到資助，亦須考慮能否令居屋單位的需求和供應有效地配合等，故此要小心研究。

運輸及房屋局局長

(鄧智良  代行)

2011年7月22日

未來五年（2011/12 - 2015/16）公屋建屋量

完工年期 / 區域#	地區	預計建成單位數目
2011/2012		
市區	九龍城區	800
	觀塘區	3 500
	深水埗區	5 600
	黃大仙區	1 300
合共		11 200
2012/2013		
市區	九龍城區	7 900
	觀塘區	2 700
	深水埗區	1 400
擴展市區	沙田區	2 800
新界區	屯門區	1 000
合共		15 800
2013/2014		
市區	九龍城區	5 400
	深水埗區	1 500
	黃大仙區	1 000
擴展市區	葵青區	2 400
	沙田區	3 000
	西貢區（將軍澳）	2 100
合共		15 400
2014/2015		
市區	觀塘區	5 800
	深水埗區	2 800
擴展市區	沙田區	3 500
新界區	北區	1 300
	元朗區	4 900
合共		18 300
2015/2016		
市區	觀塘區	4 500
	深水埗區	400
擴展市區	沙田區	4 500
	離島區（東涌）	3 600
新界區	大埔區	500
	元朗區	1 600
合共		15 100
總數		75 800

（根據2011年3月公營房屋建設計劃）

擴展市區即葵青、荃灣、沙田（包括馬鞍山）、西貢（包括將軍澳）及東涌。