

立法會房屋事務委員會

「置安心資助房屋計劃」

目的

本文件向議員介紹新的房屋計劃——「置安心資助房屋計劃」(置安心計劃)的具體細節。

背景

2. 受到經濟逐步改善、低息環境以及過去數年私人住宅單位的供應相對較少等因素的影響，私人住宅在今年九月的售價較去年九月上升了 19%。供款與入息比例¹在二零一零年第二季升至 41%，不過這個比率較過去二十年的平均比率 53% 為低。

3. 公眾對近期樓價上升感到憂慮，尤其關注市場上普羅大眾可負擔的單位以及長遠來說整體可供發展住宅樓宇的土地的供應。運輸及房屋局就「資助市民自置居所」這議題於本年五月至九月十七日期間進行了公眾諮詢，以不同的渠道讓公眾以及持份者參與這課題以及相關事項的討論，以凝聚社會共識，尋求未來路向，回應社會的關注。

4. 公眾諮詢的結果顯示²，不少市民關注近期樓價攀升，以及對首次置業感到困難。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向上流動。我們認為有需要因應近期的情況，推出針對性的措施，協助有意置業的夾心階層自置居所。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意置業的夾心階層提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。就此，政府會與香港房屋協會（房協）合作，推出「置安心計劃」。

¹ 即家庭入息中位數的住戶，購買一個實用面積為 45 平方米的單位的按揭還款比率。

² 公眾諮詢所收集到的意見已刊載在「資助市民自置居所公眾諮詢報告」內，報告已上載運輸及房屋局的網頁(www.thb.gov.hk)。

政府房屋政策目標

5. 政府房屋政策的目標如下－

- (a) 政府的房屋政策仍然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（簡稱「公屋」）的堅決承諾；
- (b) 政府會繼續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。不過，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，以保障消費者的權益；
- (c) 這並不表示政府漠視市民的置業需要。政府會繼續確保穩定的土地供應，讓住宅物業市場得以平穩及健康地發展；
- (d) 市民置業與否，純屬個人選擇，當中須考慮自身的環境以及負擔能力。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，與其由政府重返物業市場，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，其中包括與房協合作，推出建基於「先租後買」概念、名為「置安心計劃」的新的置業資助計劃。這個計劃，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，以及活化居者有其屋計劃（居屋）第二市場的措施，將會持續增加住屋選擇，以照顧社會上不同的住屋需要；以及
- (e) 整體來說，我們是為不同負擔能力的人士提供不同層次的住屋選擇。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（包括已繳付補價可在公開市場出售的居屋），以及在擬議的「置安心計劃」下由房協興建，

為不符合申請公屋資格及在短期內不能負擔私人樓宇，但符合計劃下指定入息及資產限額的合資格申請人所提供的實而不華的住宅單位。在上述層次之上，私人物業市場會繼續扮演其角色，提供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。

「置安心計劃」

6. 在這個計劃下，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。參與計劃的租戶，可以在指定時限內(所指的是由該發展項目最初收納租戶時計起的第三年至有關租戶的租約結束後兩年內)，以當時市價購入他們承租的單位或計劃下的其他單位，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。假如租戶在指定時限內沒有購買計劃下或私人市場上的單位，他們就不會獲得任何置業資助金。

7. 這個計劃有多個優點，包括：

(一) 具靈活性：

- (i) 計劃讓夾心階層即使未有足夠首期，亦可以先租住計劃下的單位，較快有自己的居所。
- (ii) 計劃提供最長五年的租住單位，讓夾心階層在有能力置業前，有充裕時間思考其置業計劃，無需因樓價的短期波動而急於置業，風險較低。
- (iii) 假如他們在最長可達七年的時間(租住期的第三年開始至終止租約後兩年)內置業，可獲得相等於「一半淨租金」的置業資助，並可選擇購買他們承租的單位、計劃下其他單位或私人市場上的單位，選擇多。
- (iv) 計劃的上述設計，有助減少參與計劃的租戶一窩蜂地在同一時間在私人市場上置業並令私人住宅

物業的需求因而在短時間內大幅增加。

- (v) 憑房協在租務及試行新的資助計劃方面擁有豐富經驗，相信可以更靈活、更好地推行計劃。

(二) 有助儲蓄：

- (vi) 在最長五年的租住期間，租金不會調整，有利租戶為首期儲蓄。

(三) 增加夾心階層在樓市向上流動的機會：

- (vii) 計劃下大部分配額給予白表申請人，另外亦會有小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，會特別為單身人士給予一定配額。
- (viii) 調節了白表申請者收入及資產限額，比居屋寬鬆。
- (ix) 計劃下的單位以當時的市價出售，沒有傳統居屋的補價要求，有助增加業主日後轉換單位、在物業市場向上流動的機會。

(四) 補市場不足

- (x) 房協為非牟利機構，建屋實用率高。
- (xi) 計劃下的單位一定程度填補了目前一手私人市場上「實而不華」以及高實用率單位的不足。

(五) 計劃沒有減少私人住宅用地或公屋用地的供應：

- (xii) 我們在推行計劃時不會選取勾地表上的土地或公屋用地。

8. 單靠「一半淨租金」的資助未必足以支付整筆首期，租戶必須同時努力儲蓄，以應付日後置業時的首期以及

相關支出。這個計劃體現了香港人的自力更生精神，因應自己的能力，腳踏實地、按部就班達成置業願望。

已預留的土地

9. 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，在二零一四年提供約一千個單位，並在二零一二年接受預租申請。假如反應理想，政府會考慮為計劃再物色更多土地。現在我們正與房協研究盡快招租及加快建築時間表。

青綠街項目的單位面積

10. 青綠街項目的單位，建築面積介乎 540 平方呎（一房單位）至 840 平方呎（三房單位），實用率會高達 80%或以上，這個發展項目不會有與「實而不華」原則不相符的華麗配套設施，例如會所以及泳池等。單位的租金和售價，也會反映單位「實而不華」的性質，所以不可以用一般市價衡量。

申請資格

11. 綠表和白表的申請人如符合申請資格可以申請這項計劃。一如其他資助出售房屋計劃，公屋居民及綠表申請人並沒有入息以及資產限制，但他們在成功申請「置安心計劃」及入住計劃下有關單位後，須將現居的公屋單位交還房屋委員會或房協。

12. 白表申請人須符合計劃設定的入息以及資產限制，我們初步建議的入息以及資產限制如下 —

- (a) 家庭申請人的入息上限約為每月39,000元、資產上限約為60萬元；及
- (b) 單身人士的入息上限約為每月23,000元、資產上限約為30萬元。

13. 房協會在青綠街項目接受預租申請前，考慮當時的市場情況，制定有關的入息以及資產限制。

14. 由於計劃旨在幫助首次置業人士，所以會採取嚴謹的申請資格，現時考慮包括會限制申請人及申請表內其他家屬在預租申請截止前的十年內不得擁有任何物業。以往曾參與其他資助置業計劃（例如居者有其屋／私人機構參建居屋計劃、夾心階層住屋計劃、租者置其屋計劃及其他置業貸款計劃等）的人士，都不符合「置安心計劃」申請資格。

不能領取雙重受惠

15. 與一貫的安排一樣，租戶若在計劃下有購買物業，日後便不能領取政府其他房屋上的資助，包括公屋。若日後有「置安心計劃」參加者在財政上遇到極大困難而真正需要公屋援助，我們會考慮予以例外。

不同組別的申請人的優先次序

16. 為白表家庭申請人、綠表家庭申請人，以及單身人士設定優先次序的方法不外乎抽籤、配額或計分制。抽籤雖然公平但缺乏針對性；其他方法則行政上較繁複。平衡利害，我們傾向以配額方法再輔以抽籤方法，並且透過嚴謹的申請資格進一步把關，以做到既公平、又具針對性以及高透明度。我們目前尚未決定每類申請人的配額數量，但大部分的單位將會分配予白表家庭申請人，剩餘的配額將會分配予綠表家庭申請人以及單身人士。

下一步的工作

17. 運輸及房屋局將會與房協進一步落實「置安心計劃」的細節安排。

運輸及房屋局
二零一零年十月