

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2316/11-12(04)號文件

檔號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2012年7月11日舉行的會議

立法會秘書處就置安心資助房屋計劃擬備的 最新背景資料簡介 (截至2012年7月5日的情況)

目的

本文件載述關於推行"置安心資助房屋計劃"(下稱"置安心計劃")的背景，以及議員就有關課題所提出的意見。

背景

2. 近期物業價格不斷上升，令公眾關注能否以他們負擔得起的價格購得中小型單位，以及長遠而言，可供發展住宅樓宇的整體土地供應情況。為蒐集持份者及市民的意見，運輸及房屋局曾於2010年5月至9月期間就資助市民自置居所事宜進行公眾諮詢，以期確定未來路向，回應社會的關注。

3. 公眾諮詢的結果顯示，不少市民關注近期物業價格飆升，以及他們在首次置業方面所遇到的困難。因應近期的情況，政府當局認為應推出針對性措施，協助夾心階層自置居所。然而，鑒於政府當局堅守其一貫政策，為有需要的家庭提供資助租住房屋，任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。

置安心資助房屋計劃

4. 行政長官在2010-2011年施政報告中宣布，政府當局會與香港房屋協會(下稱"房協")合作，推出建基於"先租後買"概念的全新的置安心計劃。置安心計劃的對象是有置業計劃而長遠有能力支付按揭貸款，但因物業價格短期波動而未能即時支付首期的家庭。

5. 在置安心計劃下，政府當局會提供土地供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的申請人。租住期最長為5年，期間不會調整租金。置安心計劃的租戶可以在指定時限，即由最初收納租戶起計的第三年開始至租約終止後的兩年內，以市價購買他們承租的單位或該計劃下的另一單位，又或是私人市場上的單位。他們會獲得款額等同於在租住期內所繳納的一半淨租金的置業資助，並可利用該筆資助繳付部分首期。若租戶在指定時限內沒有購買置安心計劃下或私人市場上的單位，則不會獲得任何置業資助。

6. 據政府當局所述，置安心計劃夠靈活，讓夾心階層即使未有足夠儲蓄支付首期，亦可先租住置安心計劃下的單位，而在最長5年的租住期內，利用租金不會調整的優點儲蓄首期。置安心計劃的大部分配額將分配予白表申請人，同時亦有大量配額分配予公共租住房屋(下稱"公屋")租戶。有別於居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")，置安心計劃下的單位將以出售時的市價售出，無須補價，這有助增加業主日後轉換單位、在物業市場向上流動的機會。鑒於推行置安心計劃時不會選取勾地表上的土地或公屋用地，因此不會減少私人住宅用地或公屋用地的供應。

7. 政府當局已在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門及其他地區為置安心計劃預留土地，提供約5 000個單位。置安心計劃首個項目位於青衣青綠街，將於2014年或之前提供約1 000個單位，並在2012年接受預租申請。置安心計劃第二個項目位於沙田第36C區(近小瀝源)，將提供約700個中小型單位。若置安心計劃首個項目反應理想，政府當局會考慮為此計劃物色更多土地。

8. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾先後於2010年10月22日、2010年11月1日及2011年7月4日的會議上，討論置安心計劃的細節及進展。部分委員指出，政府當局為有需要的家庭提供資助租住房屋的現行房屋策略，與政府當局在1986年及1998年所公布主張市民置業的長遠房屋策略的理念背道而馳。置安心計劃雖然可為夾心階層提供多一個選擇，但委員強調該計劃不可取代居屋計劃，而各政黨進行的調查亦顯示，居屋計劃較為可取。此外，置安心計劃在2014年或之前才提供1 000個單位，根本無法滿足市民的住屋需求。與其提供限呎單位，政府當局應考慮提供限價單位，確保有更多令市民負擔得來的單位供應。部分委員建議當局同步興建居屋計劃及置安心計劃的單位；若不會同步興建該兩類單位，當局應考慮使用置安心計劃的用地興建居屋。

9. 除了按何準則釐定置安心計劃單位的租金和價格，以反映這些單位屬實而不華的類型外，委員亦關注置安心計劃的單位如以購買時的市價出售會產生不明朗因素。若樓價並非固定於某一水平，申請人便無法確定是否有能力負擔購買單位的費用。當局有需要在租期開始時便為有意購買單位的租戶，定出置安心計劃單位的價格，這樣他們才可確定是否有能力負擔購買單位的費用。政府當局亦應考慮讓有能力支付首期的置安心計劃合資格申請人可在入住時購買單位。鑒於置安心計劃所訂的先租後買安排與租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")性質相似，部分委員質疑當局當初有何理據擱置租置計劃。該等委員亦支持興建更多公屋單位，以應付那些只想有地方居住卻沒有計劃置業的人士的住屋需要。事務委員會在2010年11月1日通過一項議案，要求政府當局每年供應至少35 000個公屋單位，並立即重新推行居屋計劃。

優化置安心計劃

10. 考慮到議員及公眾關注有意根據"先租後買"安排購買置安心計劃單位的租戶可能會在物業價格攀升時大失預算，行政長官在2011-2012年的施政報告公布會優化置安心計劃，除了提供建議中的"先租後買"模式外，亦會提供"可租可買"的選擇，讓參加者一開始便以市價直接購買置安心計劃的單位。此外，置安心計劃單位在首次發售時的市價，亦是單位的"封頂價"。選擇"先租後買"方案的參加者在終止租約後的兩年內購買單位，會獲保證能夠以"封頂價"購買單位。此舉令參加者不會因為物業價格攀升而打亂置業計劃，亦能令他們為本身的儲蓄計劃定下較明確的目標。當購買單位時的市價低於"封頂價"，他們則可按當時的市價購買置安心計劃的單位。

11. 事務委員會在2011年10月18日的會議上討論優化置安心計劃的建議。部分委員歡迎加入"可租可買"的方案。然而，另有部分委員不認為置安心計劃具備優點。依他們之見，置安心計劃非常複雜(涉及釐定售價、租金、租約、用作支付首期的資助額等)，而且成本效益不高，因為在該計劃下，當局向入息介乎3萬元至4萬元的家庭提供的單位數目有限，只有大約5 000個。該等委員認為，當局為入息少於15,000元的合資格家庭提供公屋，並且為入息介乎15,000元至3萬元的家庭提供居屋已經足夠。當局與其推行置安心計劃，不如考慮放寬居屋的入息限額。

置安心計劃項目的進展

青衣項目

12. 青衣項目將提供約1 000個中小型單位。該項目包括3座38層高的住宅大廈，附有停車場、園景空間及康樂設施的3層平台。房協遞交予屋宇署的建築圖則已獲審批，亦已徵詢葵青區議會對該項目的意見。雖然房協於多年前已就一個資助房屋項目而在該地皮完成打樁工程，但為了配合置安心計劃所需提供的單位數目及面積，有需要進行額外的打樁工程。有關工程已於2011年7月展開，並於2012年4月底前完成，其後再進行上蓋工程。視乎與房協制訂實施細節的情況，青衣項目將於2012年第四季開始接受預租申請。

沙田第36C區項目

13. 沙田項目將提供約700個中小型單位，單位的確實數目有待進一步研究後才能敲定。除了批地程序外，當局亦須研究是否需要在該用地進行斜坡鞏固工程。運輸及房屋局會繼續與房協緊密合作，以求盡快落實沙田第36C區項目。

14. 至於其他置安心計劃項目，政府當局會在完成所需的籌備工作後公布個別項目的詳情。

15. 事務委員會在2012年1月4日的會議上討論置安心計劃的進展時，部分委員質疑置安心計劃在滿足市民對置業的訴求方面的成效，因為置安心計劃單位的供應量有限，只有5 000個。該等委員始終認為，當局應考慮把置安心計劃單位轉為新居屋計劃單位。部分其他委員指出，加入額外的"可租可買"方案，讓合資格的參加者可按"封頂價"購買置安心計劃單位，而無須經過租住期，似乎偏離了置安心計劃的原有目的。在置安心計劃單位不設轉售限制的情況下，業主理論上可在購入置安心計劃單位後隨即出售單位，變相鼓勵投機活動。為免公共資源或會被利用作投機用途，當局應規定資助房屋單位的業主必須根據回購安排，將其單位轉售予負責房屋事務的有關當局。如此一來，有關單位便可重新編配予合資格的家庭。為方便日後進行討論，委員要求政府當局提供資料，說明若因現行市價低於置安心計劃單位的"封頂價"而導致房協可能出現虧損，當局有何措施處理此情況。

16. 就置安心計劃項目的進展而言，當局提供有關項目的資料有限，令委員感到失望。部分委員認為，相關政府部門之間的協調應該做得更好，以加快處理就置安心計劃項目提出的更改土地用途和批地申請，避免置安心計劃單位的供應出現延誤。政府當局亦應就與房協討論置安心計劃的實施細節後所得的結果，作出匯報。

在立法會會議上提出的質詢及議案

17. 李永達議員在2011年3月9日的立法會會議上就置安心計劃提出質詢。張學明議員在2011年5月4日的立法會會議上就優化置安心計劃動議議案辯論。該議案經馮檢基議員、李永達議員、王國興議員及陳茂波議員修正後獲得通過。有關的立法會質詢及議案措辭的超文本連結載於下文，方便委員參閱。

最新發展

18. 事務委員會已要求政府當局在2012年7月11日舉行的下次會議上，向委員簡介置安心計劃的最新進展。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年7月5日

置安心資助房屋計劃

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2010年10月22日	<p>政府當局就"2010-2011年度施政綱領有關房屋事務的措施"提供的資料文件 (立法會CB(1)42/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1022cb1-42-1-c.pdf</p> <p>特別會議紀要 (立法會CB(1)605/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20101022.pdf</p>
房屋事務 委員會	2010年11月1日	<p>政府當局就"置安心資助房屋計劃"提供的資料文件 (立法會CB(1)258/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1101cb1-258-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)890/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20101101.pdf</p>
房屋事務 委員會	2011年7月4日	<p>政府當局就"置安心資助房屋計劃"提供的資料文件 (立法會CB(1)2594/10-11(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0704cb1-2594-6-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)206/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110704.pdf</p> <p>立法會秘書處所擬備關於置安心資助房屋計劃的文件(背景資料簡介) (立法會CB(1)2594/10-11(07)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0704cb1-2594-7-c.pdf</p>
房屋事務 委員會	2011年10月18日	<p>政府當局就"2011-2012年度施政綱領有關房屋事務的措施"提供的資料文件 (立法會CB(1)40/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
		<p>papers/hg1018cb1-40-1-c.pdf</p> <p>特別會議紀要 (立法會CB(1)458/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/minutes/hg20111018.pdf</p>
房屋事務 委員會	2012年1月4日	<p>政府當局就"置安心計劃"提供的資料文件 (立法會CB(1)699/11-12(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0104cb1-699-3-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就置安心資助房屋計劃擬備 的文件(最新背景資料簡介) (立法會CB(1)699/11-12(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0104cb1-699-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1148/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/minutes/hg20120104.pdf</p>

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2011年3月9日	<p>李永達議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201103/09/P201103090122.htm</p>

相關議案的超文本連結：

日期	議案
2011年5月4日	<p>張學明議員所動議並經馮檢基議員、李永達議員、 王國興議員及陳茂波議員修正的議案 http://lcsflcbsvr1/cgi-bin/foxweb.dll/query@lbs/query?DB=motion&sdate=04/05/2011&motioncode=001&LANGUAGE=E&HLIGHT</p>