

立法會房屋事務委員會

「居者有其屋計劃」及「租者置其屋計劃」

目的

本文件旨在說明政府對恢復推行居者有其屋（居屋）及租者置其屋（租置）計劃的建議的立場。

重新推行居屋計劃的建議

2. 有關應否復建居屋的議題，政府已在 2007 年 10 月 22 日的立法會房屋事務委員會會議上，以及 12 月 5 日的立法會會議上，指出是否復建居屋有以下三項主要考慮。

(一) 市場情況

3. 第一點是現時市場是否嚴重失衡，樓價是否處於極為不合理的水平，令中下階層難以置業。1997 至 2003 年間，本港樓價累積跌幅達六成多。隨着本地整體經濟自 2003 年起開始復蘇，樓價亦逐步從低位回升。在 2007 年，樓市的成交量及樓價均有所增長，但整體樓價仍較 1997 年的高峰水平低約四成。另一方面，市民的就業情況和收入也隨經濟復蘇而得到改善，置業人士的負擔能力亦相對提高。整體而言，雖然近年樓價回升，但住宅物業市場仍有不同種類及價格的單位供應。就中下價單位來說，過去幾年，樓價在二百萬以下單位的成交宗數，佔整體成交量接近六成。

(二) 公屋流轉

4. 第二點是公屋流轉是否出現問題，嚴重影響公屋申請人的上樓時間。現時，公屋居民仍可購買居屋第二市場單位而無須補價。事實上，自房委會停建停售居屋後，公屋居民自願或因購買居屋第二市場單位而交回公屋單位的個案一直平穩上升。而現時每年可供編配的公屋單位中，平均一半來自從原有的公屋住戶收回的單位，顯示在現時機制下，公屋單位有一定的流轉性。再者，現時一般公屋申請家庭的平均輪候時間約為 1.9 年，低於大約 3 年的承諾。

(三) 社會共識

5. 第三點是社會是否達成共識，認為應修訂現行政策。這政策將資源集中用於幫助未能負擔私人租住房屋的家庭解決基本住屋需要。事實上，社會對於政府應否修訂現行政策，再次介入市場重建居屋，有着不同的看法。這是可以理解的，因為改變現行的房屋政策，對社會上各個階層以至整體經濟都有深遠影響。我們必須小心考慮。值得注意的是香港房屋委員會（房委會）於 2007 年進行的公營房屋住戶綜合調查的結果亦顯示，有興趣購買現時發售的剩餘居屋單位的公屋住戶比例不足百分之五。

重新推行租置計劃的建議

6. 租置計劃於 1998 年初推出，目的是協助政府達到 1997 年施政報告中所訂下十年內全港七成家庭置業的政策目標。在重新定位的房屋政策下，市民置業與否，應以個人意願及負擔能力為依歸。政府當年制定的自置居所比率目標已無需再保留。房委會在 2005 年起終止是項計劃。當局在現階段沒有計劃恢復該計劃。主要考慮如下：

(一) 公屋供應

7. 房委會必須集中有限的房屋資源以照顧沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭。現時公屋輪候冊上有超過 11 萬名申請者等候編配入住公屋，而平均每月新增的申請約有 2 000 至 3 000 個。在供應方面，回收的公屋單位一直是重要的公屋供應來源，平均約佔房委會每年編配公屋單位數目的一半。根據目前的預測，未來五年平均每年的公屋新落成量只有約 15 000 單位，因此房委會需要善用現有的公屋單位作編配用途。如果將公屋單位售予租戶，有關單位便從此不會再交還房委會以供再編配之用。這將難免削弱房委會持續推行公屋計劃及維持平均輪候時間在大約三年的能力。

(二) 租置屋邨的管理

8. 此外，房委會在管理租置屋邨的公屋單位上，面對着不少問題。與私人物業一樣，所有租置屋邨均由業主立案法團管理及決定管理的模式。在一些租置屋邨，房委會的屋邨管理措施如屋邨管理扣分制等，因未獲有關法團同意而未能於屋邨的公共地方實施。這使房委會的屋邨管理政策不能全面執行，以致居於租置屋邨和公共租住屋邨的租戶受不同的管理措施規管，情況並不理想。

9. 事實上，現時公屋居民仍可以在居屋或租置計劃第二市場購買單位而毋需繳付補價。現時，這兩個第二市場均有不少供應，供有意置業的公屋居民選擇。

總結

10. 政府在制定房屋政策時，一直都以社會整體利益為依歸，尤其是社會上低收入家庭的生活問題及住屋需要，更是房屋政策的首要考慮。2002年重新定位的房屋政策，既可盡量減少干擾物業市場的運作，幫助其平穩發展，亦能集中有限的資源幫助公屋租戶及超過11萬輪候冊上的有需要人士。重新推行居屋或租置計劃，都無可避免地會分散資源，影響房委會推行公屋計劃的能力。我們認為，現行政策是對有限的房屋資源最有效的運用，亦最符合整體社會的利益。

運輸及房屋局

2007年12月