

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

本文件旨在向議員闡述有關政府考慮恢復推行居者有其屋（居屋）及租者置其屋（租置）計劃建議的最新資料。

重新推行居屋計劃及租置計劃的建議

2. 政府現時的房屋政策是集中資源為未能負擔租住私人房屋的家庭提供租住公屋。政府已在 2007 年 10 月 22 日的立法會房屋事務委員會會議、12 月 5 日的立法會會議及 2008 年 1 月 7 日的立法會房屋事務委員會會議上多次交代立場。在恢復推行居屋計劃方面，我們認為應考慮幾方面，包括房地產市場是否嚴重失衡，公屋流轉是否出現問題，以及社會就改變現時房屋政策有否共識。而在租置計劃的問題上，我們需考慮計劃對公屋供應的負面影響及現有租置屋邨因混合業權而造成的管理問題。

3. 我們正密切留意有助考慮以上因素的資料和數據。下文載有房地產市場和公屋供應與流轉情況的最新資料。

房地產市場的發展情況

4. 政府一直密切監察房地產市場的發展情況，以評估房地產市場是否平穩發展。我們搜集的最新資料顯示，在一般私人住宅的售價方面，以實用面積為 40 至 69.9 平方米的單位為例，2008 年第一季的售價指數仍較 1997 年的高峯售價指數低百分之三十。此外，在按揭供款與家庭入息比例方面，以一個入息為私人住宅住戶收入中位數的家庭，購入一個實用面積約 40 平方米的住宅單位，為百分之七十的樓價安排還款期為二十年的按揭來計算，2008 年第一季的按揭供款與家庭入息比例為百分之三十二，遠較 1997 年高峯期時的百分之七十七為低，並與 2005 年至 2007 年介乎百分之二十九至三十一的水平相若。在中低價私人住宅單位的成交數字方面，樓價在二百萬以下的中小型住宅單位的買賣宗數，由 2004 年至今平均佔整體交易量近六成。整體而言，房地產市場近年一直平穩發展，住宅物業市場仍有不同種類及價格的單位供應。

公屋供應及流轉情況

5. 根據房委會現時以五年為期的公營房屋建設計劃，在2008/09–2012/13年度的五年期內，預測的新建租住公屋量為平均每年約一萬五千個單位。回收的公屋單位亦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。回收單位在過去幾年一直維持在穩定的數目，顯示現時公屋單位有一定的流轉性。而預期在未來五年每年可收回約一萬六千個單位。按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，而以平均每月約 2 000 至 3 000 個獲登記的新申請推算，我們認為目前的公屋供應足以應付未來五年的需要。

總結

6. 照顧社會上低收入家庭的生活問題及住屋需要，一直都是政府在制定房屋政策時的首要考慮。現時的房屋政策，既可盡量減少干擾物業市場的運作，幫助其平穩發展，亦能集中有限的公共資源幫助公屋租戶及超過 11 萬輪候冊上的有需要人士，平衡了社會各界的整體利益。重新推行居屋或租置計劃，都會對物業市場有一定的影響，亦會分散資源，影響房委會推行公屋計劃的能力，必須小心考慮。政府會繼續監察房地產市場的發展及公屋的流轉情況，並聆聽社會上對重新推行各項資助置業計劃的意見。

運輸及房屋局
2008年6月