

立法會房屋事務委員會

恢復推行「居者有其屋計劃」及活化居屋第二市場的建議

目的

本文件旨在向議員闡述政府就活化居者有其屋（居屋）第二市場的研究範圍，及對恢復推行居屋計劃建議的立場。

背景

2. 政府在 2002 年就資助房屋政策重新定位，政策目標是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助租住公共房屋（公屋），並退出作為發展商的角色，停止興建和出售資助公營房屋，將干預市場的程度減至最低。

3. 房屋委員會（房委會）自 2007 年起分期發售約 16 000 個剩餘居屋單位，已分別在 2007 年、2008 年及 2009 年推出了五期剩餘居屋單位供發售，截至 2010 年 3 月底，共售出了 12 600 個單位。

4. 就停建居屋的政策，政府曾在 2007 年 10 月 22 日、2008 年 1 月 7 日、2008 年 7 月 7 日、及 2009 年 2 月 2 日的立法會房屋事務委員會會議，及 2007 年 12 月 5 日的立法會會議上多次交代立場。

復建居屋

5. 最近輿論就涉及復建居屋及活化居屋等課題，提出了不少值得大家須深入研究的原則性問題，例如置業和居住需要的分別，政府是否應資助市民置業投資等。不少評論指出，從過往樓市的軌跡可見，居屋不能遏抑當前的樓價，必須對症下藥，從根本着手，增加供應，才能確保樓市健康平穩發展，就此，今年財政預算案中已提出了四項措施，包括增加土地以及中小型住宅單位供應、加強市場的透明度、壓抑投機活動，以及防止按揭信貸過度擴張。

6. 政府在重要公共政策的決定上，必須採取最符合社會整體利益的措施，並檢視措施能否對樓宇市場的長遠發展有良好的影響。政府現時的房屋政策，是幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，為他們提供資助租住公屋，將資源集中於供應資助租住房屋，把干預市場的程度減至最低。政府在 2002 年為房屋政策重新定位時，表示當年制訂的整體自置居所比率為七成的長遠置業指標，已毋須再保留，市民置業與否應以個人的意願和負擔能力為依歸。但這並不代表政府不重視市民的置業需要，政府的角色是針對供應，讓房地產市場平穩健康地發展，同時房屋署正積極研究活化居屋第二市場，以多方面增加供應，處理市民置業問題。

7. 有關復建居屋的議題，政府已表明，當年停建居屋是重大的決定，因此不會輕率重返市場。

8. 面對近期私人樓宇價格上升，可能出現資產泡沫的風險下，政府的首要任務是確保樓市平穩發展，從根本着手增加供應。在這方面，房委會已於 3 月 26 日決定一次過全部推出發售約四千個剩餘居屋單位，並會最快在 6 月推出市場。另外房協亦正全數出售夾心階層住屋計劃 800 個餘下單位，整體來說，相信中小型單位供應在未來幾個月應該有顯著增加。

9. 政府亦準備透過公開招標，出售一幅位於元朗鄰近西鐵朗屏站約 1.2 公頃的房委會前公屋用地作私人住宅用途，並透過賣地條款，包括指定單位的最低數目及最細和最高樓面面積，以增加中小型單位的供應。我們會密切留意樓市的情況。我們認為，從根本着手，提供穩定的土地供應，對樓宇市場的長遠發展來說，是正確的方向。

10. 社會對於政府應否修訂現行政策再次興建居屋，也有着紛紜的看法。任何置業資助計劃對社會上各個階層以至整體經濟都有一定影響，亦會分散資源，影響房委會推行公屋計劃的能力，因此必須小心考慮各方面的意見。

活化居屋第二市場

11. 除了剩餘居屋單位，現時有超過三十多萬個居屋單位，當中六萬多個單位可以在自由市場買賣，而其餘二十五萬多個未補地價的居屋單位可在第二市場發售。這些二手居屋單位有一定吸引力，因為百分之七十位於市區及擴展市區，而近期的成交價亦大部份在二百萬左右。推動這些單位的流轉，可增加小型住宅單位的供應。

12. 根據「兩個市場，三個層次」¹的框架，房屋署正檢視居屋第二市場的目的、有關建議的效益及對房委會的影響等。現正積極研究的範圍包括三方面——

- (1) 能否在補價的處理上有相應安排，令希望向房委會補價的現有居屋業主，在預備及籌集有關資金上較容易及靈活，以達致市場上有更多單位供應的效果。建議會按現時有關補價及轉讓的規定，並以不影響房委會的承擔風險為原則，我們正循市場主導的方向進行研究。
- (2) 研究能否進一步簡化各有關居屋買賣的申請程序，使買賣流程能更有效率地完成，以加強單位的流轉，令供應及需求更有效地配對。
- (3) 考慮能否為有意在居屋第二市場購買單位的市民，在現行的按揭貸款保證上有較寬鬆的處理。現時房委會提供以單位首次售出日起計 25 年的按揭貸款保證，如引入任何轉變，需考慮其效益及對房委會財務承擔及風險等。

13. 因為建議涉及不少公共資源，我們會小心考慮，着重建議是否可幫助長期來說有持續供樓能力、而又真正有需要置業的人士；能否令居屋單位的需求和供應有效地配合，以及房委會的財務承擔及風險等。我們相信活化第二居屋市場，可以增加樓市活力，房屋署現正積極收集有關資料，會於 5 月中提交房委會討論。

¹ 兩個市場為居屋和私樓市場，三個層次是指居屋業主賣出單位後可轉入私人市場、公屋住戶可買其單位的話、公屋單位便可騰出，分配給更有需要人士。

總結

14. 政府會繼續密切留意房地產市場的發展以及私人住宅物業的供求情況，採取措施提高樓市的穩定性和透明度；並會活化居屋第二市場及推售剩餘的居屋和夾屋單位，以紓緩中小型單位的供應及流轉。政府採取的措施，必定會以符合社會長期、長遠整體利益為依歸。

運輸及房屋局

2010年4月