

# 二零一一年五月四日立法會會議

## 「置安心資助房屋計劃」議案

### 進度報告

#### 目的

在 2011 年 5 月 4 日的立法會會議上，由張學明議員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「**優化置安心資助房屋計劃**」議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。

2. 本報告向議員匯報當局就上述議案所採取的跟進工作。
3. 政府在 2010 年 10 月宣布與香港房屋協會（房協）合作，推出建基於「先租後買」概念的置安心資助房屋計劃（「置安心」），針對性地回應社會上那些長遠來說有供樓能力及有置業計劃，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，提供緩解措施，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。
4. 在「置安心」下，政府會提供土地予房協興建實而不華的中小型單位，以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，以市價購入計劃下的單位，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。此外，「置安心」亦有助增加實而不華的中小型私人住宅單位的供應。

#### 加快「置安心資助房屋計劃」的進度

5. 「置安心」首個位於青衣青綠街的發展項目將會提供約一千個實而不華的中小型單位。有關單位可於二零一二年接受預租申請，並在二零一四年落成。房協遞交予屋宇署的建築圖則已獲審批，而房協亦正為有關發展進行招標。房協與地政總署就土地契約修訂的磋商已達成初步共識，亦已諮詢了葵青區議會的意見。我們會與房協探討如何能盡快進行招租的工作。房協會於準備工作完成後，盡快公布青綠街發展項目接受預租申請的確實日期及其他細節。

6. 第二個「置安心」發展項目位於沙田 36C 區，接近小瀝源。視乎單位的實際大小，該地盤可以興建約七百個中小型單位，確實的單位數目有待進一步研究後才能確定。我們會與房協盡快訂出沙田發展項目的推行詳情。

7. 「置安心」計劃內的所有項目與其他的住宅發展項目一樣，都須要經過規劃的程序，例如落實地契的條款，就發展項目進行設計，以及在有需要時申請改劃用途地帶等。另一方面，興建單位亦需時，視乎發展規模，一般而言一個住宅發展項目從開始到落成需要三至五年的時間。不過，我們承諾會盡可能加快有關的籌備工作，使「置安心」下各項目得以盡早展開。

### 白表和綠表的配額

8. 「置安心」下大部分配額給予白表申請人，另外亦會有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，計劃會特別為單身人士給予一定配額。

### 單位的售價

9. 「置安心」提供的是實而不華的中小型單位，項目不會有華麗配套設施，單位會具高實用率。單位的租金和售價，會反映單位「實而不華」的性質以及樓齡，所以不可以用一般市價衡量。

10. 以目前的貸款及按揭的安排，計劃買樓的人士可向香港按揭證券公司購買按揭保險以向銀行承造九成按揭，以達成置業的夢想。這個安排同樣會應用於「置安心」的單位。參加了「置安心」的住戶如果未能儲足三成的首期，可以考慮向香港按揭證券公司購買按揭保險。

### 優化「置安心」

11. 我們會繼續小心聆聽議員及公眾就進一步優化「置安心」，並樂意探討「置安心」是否有優化的空間，務求令計劃做得更好。

### 運輸及房屋局

二零一一年七月

2011年5月4日(星期三)  
立法會會議上  
張學明議員就  
“優化‘置安心資助房屋計劃’”  
動議的議案

**經馮檢基議員、李永達議員、王國興議員及陳茂波議員修正的議案**

雖然政府去年10月於施政報告內提出‘置安心資助房屋計劃’(‘置安心’計劃)，共提供5 000個中小型單位，讓合資格的市民‘先租後買’，但其間私人住宅樓價已飆升至超過1997年的高位，中下層市民依舊面對住屋困難的問題，反映‘置安心’計劃無助於滿足市民置業安居的期望，更無法長遠解決住屋需求；就此，針對整體住屋問題和該計劃的不足之處，本會促請政府制訂穩定而可持續的長遠房屋政策，接納主流民意和本會近乎一致的建議，復建居屋，增建公屋，重推租者置其屋計劃，以及將‘置安心’計劃優化；有關的優化措施應包括：

- (一) 增加‘置安心’計劃的彈性，將‘先租後買’優化為‘可租可買’，讓申請者可隨時購買單位；
- (二) 提供樓價折扣優惠，並加設單位轉售限制，避免炒賣；
- (三) 提供置業擔保，讓申請者可取得九成銀行按揭，只需支付一成首期便能購買單位；
- (四) 增加首年推出單位數量至2 000個；
- (五) 增撥土地，包括研究將部分勾地表內合適的土地，用作興建‘置安心’計劃單位，以增加單位供應量；及
- (六) 檢討並加快‘置安心’計劃的各項程序，以期縮短項目由籌劃至落成的時間；
- (七) 首年後每年再提供3 000個至5 000個單位；及
- (八) 參考居屋綠表和白表的行之有效制度，讓公屋及私樓的居民都可以有機會參加申請；及
- (九) 日後在賣地條款中訂明，只容許香港市民購買‘置安心’計劃單位，在單位轉賣時亦只可售予香港市民。