

立法會房屋事務委員會

「置安心資助房屋計劃」

目的

本文件向議員簡報「置安心資助房屋計劃」(「置安心」)的進度。

背景

2. 政府在二零一零年十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」,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。

3. 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。

4. 「置安心」集資助房屋和私樓的多重好處於一身。首先,這個計劃具靈活性,讓有置業計劃及有長遠供樓能力的人士,即使未有足夠首期,亦可以先租住計劃下的單位,較快擁有自己的居所,再根據自己的能力及時間表思考其置業計劃。計劃提供最長五年的租住期,而且期間租金不會調整,有利租戶為首期儲蓄。假如他們在終止租約後兩年內購買計劃下的單位或私人市場上的單位,可以獲得相等於「一半淨租金」的置業資助。計劃下的單位會以當時的市價出售,但會反映單位實而不華的性質以及樓齡。由於沒有傳統居屋的補價要求,可以增加業主日後轉換單位、在物業市場向上流動的機會。此外,雖然計劃下大部分配額會給予白表申請人,但亦會有配額分配予公屋戶,保留了傳統居屋能為綠表人士提供由公屋轉為「上車」的渠道,也有助公屋流轉。此外,我們在計劃下會特別為單身人士給予一定配額。

5. 政府目前已經為「置安心」在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門以及其他地區預留土地，提供合共約 5 000 個單位。

「置安心」項目的進度

6. 「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。

7. 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。

8. 至於「置安心」的其他發展項目，我們會盡可能加快有關籌備工作，使計劃下的項目得以盡早開展。

9. 我們聽到議員及公眾就進一步優化「置安心」的意見。我們會繼續小心聆聽議員及公眾的意見，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。

住宅物業市場的健康平穩發展

10. 「置安心」不是一項遏抑樓價的措施，亦不是調控樓市的工具，而是一項協助市民置業的緩解措施。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。在如何處理目前的住屋問題上，我們認為必須宏觀地看，整體地處理。目前的樓市環境極不尋常。當局自去年起一直循着四個方向及透過長、中、短期的措施，作出應對，即增加土地供應、遏抑物業投機、確保物業市場透明度和防止按揭信貸過度擴張，以確保物業市場健康平穩發展。當局會繼續密切監察市場，及在有需要時作出適切措施，以確保物業市場健康平穩發展。

11. 長遠而言，政府會因應市場需求增加土地供應，從根本去處理問題。政府訂定了在未來十年內的土地供應目標，為平均每年提供可興建約二萬個私人住宅單位的土地。我們預計 2011-12 年度可供應市場作私人住宅發展的房屋用地，可興建約 35 000 個單位。

12. 整體來說，政府會為不同負擔能力的人士提供不同層次的住屋選擇。第一個層次是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋，這是我們房屋政策的基石。公屋之上是居屋第二市場下的二手居屋，居屋業主無須繳付補價便可售予綠表申請人。另外是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇和在公開市場出售的居屋，以及「置安心」下的單位。在私人市場的物業中，當然有一手以及二手的單位，以滿足有能力負擔的人士的多元化需求。

運輸及房屋局
二零一一年六月