

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2594/10-11(07)號文件

檔號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2011年7月4日舉行的會議

關於置安心資助房屋計劃的背景資料簡介

目的

本文件載述關於推行"置安心資助房屋計劃"(下稱"置安心計劃")的背景，以及議員對此課題的意見及關注事項。

背景

2. 近期物業價格不斷上升，令公眾關注能否以他們負擔得起的價格購得中小型單位，以及長遠而言，可供發展住宅樓宇的整體土地供應情況。為蒐集持份者及市民的意見，運輸及房屋局曾於2010年5月至9月期間就資助市民自置居所事宜進行公眾諮詢，以期確定未來路向，回應社會的關注。

3. 公眾諮詢的結果顯示，不少市民關注近期物業價格飆升，以及他們在首次置業方面所遇到的困難。因應近期的情況，政府當局認為應推出針對性措施，協助夾心階層自置居所。然而，鑒於政府堅守其一貫政策，為有需要的家庭提供租住公屋，任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。政府當局與香港房屋協會(下稱"房協")合作，推出了建基於"先租後買"概念的新訂置安心計劃。

置安心資助房屋計劃

4. 行政長官在2010-2011年施政報告中宣布推出置安心計劃。在該計劃下，政府當局會提供土地供房協興建實而不華的中小型單位，以訂立租約時的市值租金租予合資格的申請人。

租住期最長為5年，期間不會調整租金。置安心計劃的租戶可以在指定時限，即由最初收納租戶起計的第三年開始至租約終止後的兩年內，以市價購買他們承租的單位或該計劃下的另一單位，又或是私人市場上的單位。他們會獲得款額等同於在租住期內所繳納的一半淨租金的置業資助，並可利用該筆資助繳付部分首期。若租戶在指定時限內沒有購買置安心計劃下或私人市場上的單位，則不會獲得任何置業資助。

5. 據政府當局所述，置安心計劃夠靈活，讓夾心階層即使未有足夠儲蓄支付首期，亦可先租住置安心計劃下的單位，而在最長5年的租住期內，利用租金不會調整的優點儲蓄首期。置安心計劃的大部分配額將分配予白表申請人，小部分配額則分配予公共租住房屋(下稱"公屋")租戶。有別於居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")，置安心計劃下的單位將以出售時的市價售出，無須補價，這有助增加業主日後轉換單位、在物業市場向上流動的機會。鑒於推行置安心計劃時不會選取勾地表上的土地或公屋用地，因此不會減少私人住宅用地或公屋用地的供應。

6. 政府當局已在青衣、鑽石山、沙田、大埔及其他地區為置安心計劃預留土地，將提供約5 000個單位。首個發展項目位於青衣青綠街，將於2014年底前提提供約1 000個單位，並在2012年接受預租申請。若首個置安心計劃項目的反應理想，政府當局會考慮為此計劃物色更多土地。

房屋事務委員會的商議工作

7. 房屋事務委員會於2010年11月討論置安心計劃的細節時，委員普遍認為，置安心計劃在2014年底前提提供1 000個單位，根本無法滿足市民的住屋需求。有委員詢問，當局會如何釐定置安心計劃單位的租金和價格，以反映這些單位確屬實而不華。鑒於置安心計劃單位的售價在購買時釐定，這會產生不明朗因素，委員要求政府當局就置安心計劃單位的售價範圍和上限提供一些參考指標，讓該計劃的租戶可衡量是否有能力購買單位。政府當局亦應考慮讓有能力支付首期的置安心計劃合資格申請人，可在入住時購買單位。

8. 關於政府當局所堅守"為有需要的家庭提供租住公屋"的一貫房屋政策，部分事務委員會委員指出，這與當局在1986年及1998年所公布主張市民置業的長遠房屋策略的理念背道而馳。置安心計劃旨在為夾心階層提供多一個選擇，但委員強調，該計劃不可取代居屋計劃，而各政黨進行的調查均顯示，居屋

計劃較為可取。鑒於置安心計劃與租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")所訂的先租後買安排性質相似，有委員質疑當局當初為何擱置租置計劃。

9. 部分事務委員會委員指出，政府當局並無顧及那些只想有地方居住卻沒有打算置業的人的需要。他們支持興建更多公屋單位，以滿足無法儲蓄足夠金錢支付首期的低收入家庭的住屋需求。房屋事務委員會通過一項議案，要求政府當局每年供應至少35 000個公屋單位，以及立即重新推行居屋計劃。

立法會質詢

10. 李永達議員在2011年3月9日立法會會議上就置安心計劃提出質詢。張學明議員在2011年5月4日立法會會議上就優化置安心計劃動議議案辯論。該議案經馮檢基議員、李永達議員、王國興議員及陳茂波議員修正後獲得通過。有關上述的立法會質詢及獲通過議案的詳細資料，其超文本連結載於下文，方便委員參閱。

最新發展

11. 房屋事務委員會將於2011年7月4日會議上討論置安心計劃的進展。

相關文件

李永達議員在2011年3月9日立法會會議上提出的質詢

http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/agenda/cm20110309.htm#q_14

政府當局對李永達議員在2011年3月9日立法會會議上提出的質詢的答覆

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201103/09/P201103090122.htm>

張學明議員在2011年5月4日立法會會議上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議案

<http://lcsflcbsvr1/cgi-bin/foxweb.dll/query@lbs/query?DB=motion&sdate=04/05/2011&motioncode=001&LANGUAGE=E&HLIGHT=>

政府當局就2010年11月1日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1101cb1-258-1-c.pdf>

2010年11月1日房屋事務委員會會議的紀要
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20101101.pdf>

立法會秘書處
議會事務部1
2011年6月27日