

目錄

第一章	：	引言	1
第二章	：	諮詢	2
第三章	：	就「關鍵問題 1：為何資助市民自置居所？」所收集到的意見	6
第四章	：	就「關鍵問題 2：應協助哪些人？」所收集到的意見	10
第五章	：	就「關鍵問題 3：以甚麼形式協助？」所收集到的意見	12
第六章	：	其他非資助置業措施	19
附件	：	諮詢框架	

第一章： 引言

- 1.01 政府理解資助置業這個重要議題在社會上備受討論。這個議題涉及一些需要大家深入研究的原則性問題，例如置業和住屋需要的分別、政府是否應資助市民投資私人物業或置業、資助置業長遠是否可以持續抑或只能應付短期情況，以及動用公共資源資助置業，對社會不同組別是否公平，會否為大眾接受等議題。
- 1.02 2010年5月至9月17日，運輸及房屋局（下稱「運房局」）就資助市民自置居所的事宜，進行公眾諮詢。政府會聽取市民大眾的意見，為未來路向尋求共識。是次諮詢蒐集所得的意見，將提交行政長官考慮。
- 1.03 本諮詢報告共分為兩部分，即**主體報告**和**附錄**。主體報告載述對蒐集所得意見的概要分析，附錄包括了在諮詢期內收集所得的意見書及意見，以及香港理工大學公共政策研究所進行的焦點小組研究報告。

第二章： 諮詢

2.01 我們制訂了諮詢框架，促進各界聚焦討論。諮詢框架綜述現時的居住情況、資助置業的相關考慮因素，以及過往的資助置業政策工具。這些資助置業政策工具是以現金或實物提供資助，包括居者有其屋計劃（下稱「居屋」）和私人機構參建居屋計劃、夾心階層住屋計劃，以及各種置業貸款計劃。諮詢框架載於附件。我們邀請公眾和持份者就下列三個關鍵問題發表意見：

為何資助市民自置居所？

應協助哪些人士？

以哪種形式協助？

2.02 這框架上載於運房局網站的諮詢專頁。市民可瀏覽該網頁，以了解諮詢框架及相關資料。民政事務總署轄下各諮詢服務中心或香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下各公共租住屋邨（下稱「公屋」）的屋邨辦事處，亦備有諮詢框架的影印本，以供公眾取閱。公共圖書館亦備存有關文本，讓公眾查閱。

2.03 為確保廣泛參與，我們通過不同途徑讓市民大眾和各持份者加入討論，包括諮詢論壇和諮詢會、焦點小組和網上參與平台。我們亦邀請市民透過電郵、傳真或郵遞方式（下稱「一般途徑」），發表意見。

- 2.04 我們舉辦了三場公開諮詢論壇，其中兩場讓市民大眾參與，一場為關注團體而設。此外，我們亦特別為各區議會的議員和增選委員舉辦了兩場論壇。各場論壇均由獨立人士主持。
- 2.05 諮詢會方面，我們與立法會房屋事務委員會、策略發展委員會、學者、智庫機構、相關專業團體、地產界相關機構，以及房委會、香港房屋協會、市區重建局和港鐵公司，進行了多場討論。我們亦出席由青年事務委員會舉辦的青年交流會。諮詢會如需主持人，我們亦安排了獨立人士擔任，以方便討論。此外，我們亦在上述諮詢論壇和諮詢會，向參加者介紹諮詢框架，又或發放框架的影印本，以供他們參考。
- 2.06 焦點小組方面，我們委聘香港理工大學公共政策研究所進行獨立研究，向不同住屋情況及年齡組別的人士蒐集意見。焦點小組研究的分析以資料推動模式為基礎，發表的意見先被組成「文字單位」，繼而衍生出「重點撮要」。「文字單位」可以是參加者在焦點小組討論中所表達的一個詞組、一句或一連串句子，而「重點撮要」則是一句能夠代表一個或一組相似的「文字單位」的句子。參加者是透過隨機抽樣的方式，依據預設的規則和一套客觀的標準，從不同住屋情況的居民之中選出。由2010年7月底至9月初，共舉行了16場焦點小組討論，該些資料已作分析，是項研究的報告載於附錄部分。

2.07 通過一般途徑接收的意見方面，我們接獲由超過 800 人提交的約 940 份個人意見書。約有 90 名人士向我們提交多於一份意見書。在分析意見時，同一人所重複提交的意見，不會重複分析。在諮詢期內，我們亦從 37 個團體接獲超過 40 份意見書。上述所有意見書均已載於各附錄。

2.08 至於網上參與平台，我們於 2010 年 6 月 1 日開設網上論壇和 Facebook 官方專頁，供市民發表意見：

(a) 超過 900 人登記成為網上論壇的使用者，並有約 1,300 人加入 Facebook 官方專頁的支持者群組。

(b) 在網上論壇的登記使用者中，約有 540 人就三個關鍵問題發表評論，他們共發出超過 5,100 條信息。應注意的是，某些使用者頻密地發出信息，其中約 40 人在網上論壇各自發出超過 20 條信息，有一人甚至單獨發出超過 400 條信息。

(c) Facebook 方面，在加入支持者群組的 1,300 人當中，只有約 150 人發出信息，而他們就三個關鍵問題合共發出約 440 條信息。

2.09 通過網上論壇和 Facebook 官方專頁提交的意見，均是按使用者分析，因此，即使某人在這兩個網頁踴躍留言，同一人所重複提交的意見，不會重複分析。

2.10 是次諮詢蒐集所得的意見載於下列各附錄：

附錄 I : 市民通過一般途徑(即郵遞、電郵和傳真)提交的意見書；團體提交的意見書

附錄 II : 通過網上論壇和 Facebook 官方專頁提交的意見

附錄 III : 諮詢論壇和諮詢會的記錄

附錄 IV : 焦點小組研究報告

第三章：就「關鍵問題 1：為何資助市民自置居所？」所收集到的意見

概要

3.01 發表意見者總括而言支持贊成資助市民自置居所，但在網上論壇和 Facebook 專頁所發表的意見不一，在焦點小組研究中則反對意見較多。贊成者主要關注樓價飆升的情況。很多人認為現時樓價已超逾他們的負擔能力。他們相信資助市民置業有助培養歸屬感和促進社會和諧。有些人認為政府有責任滿足市民的住屋需要，另一些人認為資助市民自置居所能幫助市民組織家庭。

3.02 然而，上述意見並非得到全面認同；有些人就這議題亦提出了強烈的反對意見。其主要論據，是市民應自食其力，以及資助置業會對納稅人或為置業而努力工作的業主不公平。他們認為，政府不應資助他人投資，而且要滿足市民的住屋需要，不一定需要透過置業。有部分人指出，香港仍有不少市民可以負擔的私人樓宇供應。另一些人提醒政府應從一九九零末及二千年年代初出現大量負資產的情況中，汲取沉痛的教訓，切勿冒道德風險，誘使市民置業；他們認為，政府應讓市場自行調節。有些人認為，資助置業會推高樓價，並會耗用其他政策重點的資源。

諮詢論壇和諮詢會

- 3.03 在諮詢論壇和諮詢會上，參加者總的而言支持資助市民自置居所。他們認為，現時樓價已超逾社會大眾的負擔能力，政府有責任滿足市民的住屋需要。他們認為此舉有助穩定社會，和促進公屋流轉。
- 3.04 另一方面，亦有人反對資助市民自置居所。有些人指出，經濟周期短暫、市場易於波動，政府資助市民自置居所或會存在風險。他們認為市民應自食其力，以達成其置業願望，以及置業並非滿足市民住屋需要的唯一途徑。也有些人認為，資助市民自置居所，會對那些為置業而努力工作的業主不公平。他們認為，政府應從一九九零年代末和二千年年代初出現大量負資產的情況中，汲取沉痛的教訓。
- 3.05 有少數參加者的意見並不明確。有的表示反對提供某種形式的協助，但並沒有說明是否同時反對資助市民自置居所。有些只提出政府有需要提供幫助，但沒有說明該等幫助是否涉及資助置業。

通過一般途徑提交的個人意見書

- 3.06 通過一般途徑提交的個人意見書總括而言支持資助市民自置居所。其主要關注是樓價飆升至超逾市民負擔能力的水平，而資助市民自置居所，會有助培養歸屬感和促進社會和諧。他們認為政府有責任滿足市民的基本住屋需要，並提出讓市民擁有自己的居所，有助他們組織家庭。

3.07 但同樣地亦有意見反對資助市民自置居所，其主要論點是市民應該自食其力，以達成其置業願望。很多人指出，資助市民自置居所，會對納稅人或為置業而努力工作的業主不公平，加上置業並不是應付住屋需要的唯一方法。另一些人認為，政府應讓市場自行調節，而不應資助市民投資。有些人憂慮，資助市民自置居所，會耗用原本用於其他政策重點的資源。另亦有人提出，政府汲取一九九零年代末和二千年年代初樓價暴跌的教訓。

3.08 有少數意見書的意見並不明確。

團體提交的意見書

3.09 團體提交的意見書方面，大多數贊成資助市民自置居所。大部分團體提及樓價飆升。有部分團體認為，資助市民自置居所有助促進社會和諧穩定。有些團體認為住屋開支已成為很多市民的沉重負擔，以及政府有責任照顧市民的住屋需要。

通過網上論壇和 Facebook 官方專頁提交的意見

3.10 在網上論壇和 Facebook 官方專頁發表的意見不一。

3.11 支持資助市民自置居所的人，其主要論據是樓價確實過高。置業資助有助滿足市民的住屋需要，並有助市民組織家庭。他們認為住屋開支對大部分市民造成沉重負擔，政府有基本責任幫助市民。他們表示，協助市民擁有自己的居所，既可加強歸屬感，又有助促進社會穩定和諧。

3.12 反對資助市民自置居所的人，大多認為市民應該自食其力。他們認為資助市民自置居所，會對納稅人或已置業者不公平。他們認為置業和住屋需要兩者有別，政府亦不應資助市民投資。他們提到香港（特別是新界區）仍有不少市民可以負擔的樓宇供應。有部分人引述在一九九零年代末和二千年年代初的經驗，提醒如政府提供資助，會冒道德風險，無意間驅使市民購買超逾其負擔能力的樓宇。有些人認為，資助置業可能會進一步推高樓價，並可能影響其他政策重點的資源。他們建議政府讓市場自行調節。

3.13 少數人士提出的意見並不清晰。

焦點小組研究

3.14 焦點小組研究方面，反對資助置業的意見較贊成的多。總括來說，除居屋業主的意見分歧外，大部分由其他居住環境發表意見者所表達的意見均反對資助市民自置居所。

3.15 反對者表示，政府的責任是提供基本的保障，而非資助人人擁有自己的居所，否則會對為置業而努力工作的業主不公平。他們認為，無能力置業的人可租住樓宇，政府不應干預。他們更指出，政府不應資助市民投資。

3.16 贊成者認為，資助市民自置居所屬正確的政策取向，政府有責任滿足市民基本的住屋需要。有些贊成者表示，樓價飆升，令社會上很多人無法負擔首期費用。

第四章：就「關鍵問題 2：應協助哪些人？」 所收集到的意見

概要

- 4.01 就從一般途徑、網上論壇、Facebook 官方專頁，以及諮詢論壇和諮詢會所蒐集的意見而言，超過三分之一的全體發表意見者評論這問題。
- 4.02 考慮到從所有途徑蒐集的意見，大多數發表意見者認為，應該協助夾心階層或收入水平剛超逾申請公屋入息限額的人。其他較多人提及的受惠對象，包括無法負擔首期付款的人、首次置業者、年青人和年輕家庭、以及公屋現居租戶和準租戶。此外，很多人提及只應幫助具香港永久居民身份的人。

諮詢論壇和諮詢會

- 4.03 大多數參加者建議政府協助夾心階層或收入水平剛超逾申請公屋入息限額的人。有部分人建議幫助年青人和年青家庭，以及公屋現居租戶和準租戶。

通過一般途徑提交的個人意見書

- 4.04 夾心階層和收入水平剛超逾申請公屋入息限額的人再次成為大多數人的建議受惠對象。其他較常被提及的受惠對象，包括公屋現居租戶和準租戶、無法負擔首期付款的人、首次置業者、以及年青人和年輕家庭。有些人認為香港永久居民身份應屬受惠的先決條件。

團體提交的意見書

4.05 團體提交的意見書方面，大多數團體贊成協助夾心階層及收入水平剛超逾申請公屋入息限額的人。其他建議的受惠組別，主要包括公屋現居租戶和準租戶、具白表資格者、首次置業者，以及年青人和年輕家庭。

通過網上論壇和 Facebook 官方專頁提交的意見

4.06 大部分發表意見者贊成幫助夾心階層及收入水平剛超逾申請公屋入息限額的人。其他較多提及的受惠對象，包括無法負擔首期付款的人、年青人和年輕家庭，以及首次置業者。有些人提到只應協助香港永久居民。

焦點小組研究

4.07 在焦點小組的發表意見者對於應協助哪些人士，並沒有達成多數意見。不過，他們傾向支持政府協助剛結婚夫婦，以及收入水平剛超逾申請公屋入息限額，但又無能力在居屋第二市場和私人市場置業的人士。許多人認為，應只協助有香港永久居民身分的人士。

第五章：就「關鍵問題3：以甚麼形式協助？」 所收集到的意見

概要

- 5.01 就從一般途徑、網上論壇、Facebook 官方專頁，以及諮詢論壇和諮詢會所蒐集的意見而言，逾半數發表意見者提議以某種形式資助市民自置居所。
- 5.02 考慮到從所有途徑蒐集的意見，復建居屋和提供購屋貸款兩項措施，最受市民廣泛討論，並各有不同程度的支持或反對。至於其他較多提及的措施包括：活化居屋第二市場、提供有租約期限的房屋，使受惠人士儲蓄日後置業之用，以及重新推出租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）。
- 5.03 在論及復建居屋的發表意見者之中，以支持者較多。他們認為，這項措施有助促進公屋單位流轉，並能令樓市降溫。有些發表意見者要求放寬居屋的申請資格。不過，反對復建居屋的發表意見者，亦為數不少。其中很多人認為復建居屋會耗用原本已不足的土地資源，而且興建居屋需時甚長，該措施無助解決現時的問題。有些發表意見者認為，居屋對僅僅超過其申請資格的人士不公平。
- 5.04 提供購屋貸款是另一項最多提及的措施，但當中反對者較支持者多。他們認為，這項措施會刺激原本已不斷上升的樓市。有部分發表意見者關注到，有關措施會誘使市民作出倉促或輕率的置業決定。此外，亦有一些發表意見者認為，這項措施只會令房地產發展商得益，以及助長投機活動。

- 5.05 在曾論及活化居屋第二市場的發表意見者當中，以支持者較多。他們當中有部分建議，符合白表申請資格的人士，應可獲准在居屋第二市場購買單位。有些發表意見者支持居屋單位的補價應可分期繳付，而且房委會應延長為居屋單位提供的按揭擔保期等措施。
- 5.06 至於另一項較多被提及的措施，即提供有租約期限的房屋，讓受惠者通過儲蓄於日後購置居所的構思，在曾論及這構思的發表意見者之中，以支持者較多。有部分發表意見者建議，在租約屆滿後，受惠者應可獲准購買其所租住的單位。亦有一些發表意見者建議，將租約訂在五年至十年，或低於五年的期限，並收取市值租金。
- 5.07 在曾論及重新推出租置計劃的發表意見者當中，以支持者較多。
- 5.08 有部分發表意見者亦建議，應該對受惠者施加不同形式的限制。為避免助長投機活動，他們一般支持對有關單位的轉售和出租設限。此外，亦有相當數目的發表意見者建議，有關單位只可供受惠者自用，並且必須進行入息及資產審查。

諮詢論壇和諮詢會

- 5.09 在諮詢論壇和諮詢會上，大部分與會者都曾提出某種形式的資助置業措施。復建居屋最受與會者廣泛討論，並獲得支持，理由是可促進公屋流轉，縮短公屋申請人的輪候時間。有些與會者表示，興建居屋可為現時居於公屋的住戶提供改善生活環境的機會。另一方面，亦有些與會者反對復建居屋，理由是興建居屋需時甚長，故此未能解決現時問題。
- 5.10 在諮詢論壇和諮詢會上，其他較多提及的措施包括：提供購屋貸款、有租約期限的房屋、活化居屋第二市場以及重新推出租置計劃。
- 5.11 在購屋貸款方面，反對者比贊成者為多。支持者希望政府可為首次置業人士提供貸款。另一方面，反對者認為購屋貸款會進一步推高樓價，和誘使市民作出倉促和輕率的置業決定。
- 5.12 在支持提供有租約期限房屋的與會者當中，有些建議在租約屆滿後，受惠者應可獲准購買其所租住的同一單位。
- 5.13 至於就活化居屋第二市場和重新推出租置計劃方面，與會者對前者的意見分歧；然而，對後者則較多支持。

通過一般途徑提交的個人意見書

- 5.14 逾半數的發表意見者曾提及各項資助置業措施，當中以復建居屋最受到廣泛討論，並獲得支持，理由是復建居屋有助樓市降溫，而且可以促進公屋流轉。另有些發表意見者建議，居屋申請資格應予放寬。
- 5.15 至於在反對復建居屋的發表意見者之中，部分認為復建居屋會耗用原本已不足的土地資源。其他發表意見者提及興建居屋需長時間籌備。此外，亦有些發表意見者認為，這項措施對僅僅超過居屋申請資格的人士不公平。
- 5.16 其他較多提及的建議措施包括：購屋貸款、活化居屋第二市場、重新推出租置計劃以及提供有租約期限的房屋。
- 5.17 在購屋貸款方面，發表意見者的意見分歧。支持者建議向首次置業人士提供貸款，和提供利息優惠。反對者則擔心提供貸款會進一步推高樓價，助長投機活動。
- 5.18 總的來說，在曾論及活化居屋第二市場的發表意見者之中，以支持者較多。有部分支持者建議，符合白表申請資格的人士，應獲准在居屋第二市場購買單位。此外，有些發表意見者認為，居屋的補價應可分期繳付。

- 5.19 在曾經論及提供有租約期限的房屋，及重新推出租置計劃的發表意見者當中，以支持者較多。在提供有租約期限的房屋方面，部分人表示，有關措施可協助受惠者通過儲蓄達成置業願望。有些人建議，在租約屆滿後，受惠者應可獲准購買其租住的單位，並建議將租約訂於五年至高於十年之間。
- 5.20 有部分發表意見者亦提及對資助置業措施受惠者擬施加的限制。他們大都認為，必須對有關單位的轉售和出租設限。其他較常提及的限制包括，有關單位應只限於自住和受惠者必須通過入息和資產審查。

團體提交的意見書

- 5.21 在團體提交的意見書中，復建居屋最受到廣泛討論。該措施總的而言得到支持。有些團體亦提出其他建議，包括重新推出租置計劃、活化居屋第二市場、提供有租約期限的房屋、提供購屋貸款和現金資助。發表意見者對於購屋貸款和現金資助的意見分歧，而其他措施則得到曾經提及它們的團體的較多支持。

通過網上論壇和 Facebook 官方專頁提交的意見

- 5.22 不足一半的發表意見者有提出資助置業的措施。復建居屋最受他們廣泛討論。總的來說，以支持者較多。有些發表意見者指出，復建居屋有助公屋流轉，亦有助物業市場降溫。此外，有些發表意見者希望放寬居屋的申請資格。

- 5.23 然而，亦有一部分發表意見者反對復建居屋。他們認為，此舉會耗用原本已不足的土地資源，而且建屋工程需長時間籌劃，未能解決即時問題。有些人稱復建居屋對僅僅超過其申請資格的人士不公平。
- 5.24 提供購屋貸款是另一項主要建議措施，而反對者比支持者多。很多發表意見者擔心購屋貸款會刺激本已不斷升溫的樓市，助長投機活動，而且會誘使市民作出輕率的置業決定。此外，亦有些發表意見者認為，購屋貸款最大的得益者將會是房地產發展商。
- 5.25 至於其他經常提及的措施方面，活化居屋第二市場和提供有租約期限的房屋得到一些支持。在活化居屋第二市場方面，有些發表意見者建議延長由房委會提供的按揭還款保證期，亦有些人認為應容許符合白表申請資格的人士在居屋第二市場購買單位。至於在提供有租約期限的房屋方面，有發表意見者建議提供少於十年甚或五年的短期租約，或容許受惠者購買其所租用的單位。有些發表意見者指出，提供有租約期限的房屋，可協助市民通過儲蓄達成置業願望。
- 5.26 許多發表意見者亦對向受惠者施加的限制提出意見。他們大都支持對有關物業的轉售和出租設限，以免助長投機活動。另有些發表意見者支持將有關物業限於自住用途，並進行入息審查。有些發表意見者建議計劃只應協助在職人士。

焦點小組研究

- 5.27 焦點小組研究方面，雖然較多意見反對資助市民自置居所，但在假設要提供某種形式的資助置業措施的情形之下，復建居屋最受廣泛討論。其他經常提及的措施，包括提供現金資助和重新推出租置計劃。
- 5.28 支持復建居屋的理由是此舉有助公屋流轉、年輕人和夾心階層較能負擔居屋，以及因居屋價格較低，是滿足市民住屋需要的行之有效措施。有意見認為，如居屋買家希望出售單位，須限定他們售予政府；倘若買家無力償還按揭，政府可重新接收有關單位。
- 5.29 反對復建居屋者認為，市民應自食其力以達成置業的願望。此外，他們認為，興建居屋需時甚長，以及興建居屋並非善用納稅人金錢的措施。有些反對者質疑，復建居屋能否處理當前問題；另有些人憂慮，興建過多居屋，會影響樓市健康。
- 5.30 至於提供現金資助，大部分有就這議題發表意見的人士均表示反對。他們提醒，提供現金資助會帶來不良後果(例如導致破產)，並會刺激本已不斷升溫的樓市，助長投機活動。另外，重新推出租置計劃獲得較多支持。
- 5.31 很多人亦對向受惠者施加的限制提出意見。他們支持對有關單位的轉售和出租設限，以避免助長投機活動。

第六章：其他非資助置業措施

- 6.01 就從一般途徑、網上論壇、Facebook 官方專頁，以及諮詢論壇和諮詢會所蒐集的意見而言，我們收到約一半發表意見者就非資助置業措施發表意見。
- 6.02 為使報告書內容完整，我們將從所有途徑蒐集的主要建議在本章撮要闡述。

概要

- 6.03 最多發表意見者提出的兩項建議，分別為增加土地和單位供應，以及穩定樓市和打擊投機活動。在該些發表意見者當中，很多建議政府增加稅項，以遏止投機活動。此外，亦有很多發表意見者建議當局規定發展商興建更多中小型或價格較為廉宜的單位。
- 6.04 不少發表意見者亦支持興建更多公屋，有些建議放寬其申請資格，以及收緊針對公屋富戶的政策和加強執法。其他一些發表意見者認為政府應堅守承諾，向低收入住戶提供公屋，滿足他們的住屋需要。
- 6.05 其他意見包括：為中產階層提供公屋、監管房地產行業和檢討房屋政策。此外，亦有些發表意見者提到限制非本地人在香港購買住宅單位。

諮詢論壇和諮詢會

6.06 半數參與者有就非資助置業措施提出意見。當中，最多人建議增加土地和單位供應。有些人則建議政府制訂措施，規定發展商興建更多中小型或價格較廉宜的單位。有些人認為有必要檢討房屋政策，並支持興建更多公屋。此外，推出措施穩定樓市和打擊投機活動、加強監管房地產行業，以及為中產階層提供公屋等措施亦獲得支持。

通過一般途徑提交的個人意見書

6.07 約半數發表意見者有就非資助置業措施提出意見。最多人建議增加土地和單位供應，以及穩定樓市和打擊投機活動。當中有些人認為應放棄「高地價政策」，而政府應制訂措施，規定發展商興建更多中小型或價格較廉宜的單位。另有人建議利用稅務措施遏止投機活動。有些人則建議限制非本地人在香港購買住宅物業。

6.08 至於其他建議，主要包括：興建更多公屋、監管房地產行業，以及為中產階層提供公屋。有些人期望政府繼續為有需要人士提供公屋的承諾。有些人建議放寬公屋申請資格，以及收緊針對公屋富戶的政策和加強執法。此外，亦有人提到政府應檢討房屋政策。

團體提交的意見書

6.09 大部分團體提交的意見書均有就非資助置業措施提出意見。其中，大部分團體建議增加土地和單位供應。有些團體建議政府要求發展商提供更多中小型或價格較廉宜的單位，亦有些團體要求政府檢討房屋政策及更嚴厲地監管房地產行業。有些發表意見者建議興建更多公屋、放寬公屋申請資格，以及為中產階層提供公屋。

通過網上論壇和 Facebook 官方專頁提交的意見

6.10 接近一半發表意見者有就非資助置業措施提出建議，最多人建議穩定樓市和打擊投機活動。對於後者，有些人建議徵收較重稅項。其他較多提及的建議為興建更多公屋，以及增加土地和單位供應。此外，很多人支持放寬公屋申請資格，以及收緊針對公屋富戶的政策和加強執法。

6.11 其他少數建議，包括：為中產階層興建公屋、加強監管房地產行業、檢討房屋政策，以及限制非本地人在香港購買住宅單位。

焦點小組研究

- 6.12 至於焦點小組研究，規管物業市場，以及興建更多公屋是最受廣泛討論的措施。很多發表意見者要求，通過如定期拍賣土地等方法，增加土地供應。他們表示，應放棄「高地價政策」，而政府可規定發展商提供更多中小型或價格較廉宜的單位。有些人亦建議以徵稅方式打擊投機活動，以及限制非本地人在香港購買住宅單位。
- 6.13 另一項經常提出的建議，是興建更多公屋。很多人支持政府繼續履行其為有需要人士提供公屋的承諾。有些人建議放寬公屋申請資格，以及為中產階層興建公屋。

運輸及房屋局

2010年10月

資助市民自置居所 公眾諮詢

諮詢目的

- 一如行政長官表示，政府的房地產政策，是順應市場需求，從土地供應入手，以勾地表制度為主軸，輔以靈活的優化安排，不定期推出土地拍賣，增加供應。不過，政府理解社會對資助置業這個重要議題需要凝聚共識。在這重要議題上，政府會聽取有關持份者和市民大眾的意見，尋求未來路向。
- 是次諮詢蒐集所得的意見和建議，將提交行政長官考慮。

2

諮詢目的 (續)

- 當局將進行廣泛的諮詢，通過不同途徑讓各持份者和市民大眾參與討論與這個議題有關的事項。諮詢工作會一直進行至2010年9月17日為止。
- 首項諮詢工作是於2010年5月17日就活化居者有其屋計劃（簡稱「居屋計劃」）第二市場的建議，徵詢香港房屋委員會（簡稱「房委會」）的意見。房屋署會與房委會進一步討論有關的建議措施。

3

引言

4

引言

- 2002年，政府將房屋政策重新定位。當時香港的整體樓價由1997年的高峰期下調超過六成，成交量亦大幅減少。私人住宅樓宇的淨資產值下滑，阻礙經濟復甦，亦導致很多業主的物業價值下跌，部分業主更變為擁有負資產。
- 為解決物業市場供求失衡的情況，以及令市民和投資者重拾對物業市場的信心，政府檢討整體房屋政策，並公布不再需要每年定下興建若干數目的公營和私人住宅單位的目標，亦毋須繼續保留整體置業比率須達到70%的長遠指標。置業與否應該視乎個人的意願和負擔能力。

5

引言（續）

- 政府的房屋政策沿用於2002年11月發表的《房屋政策聲明》，即「政府堅守一貫政策，為有需要家庭提供租住公屋」。政府恪守這個提供公共租住房屋（簡稱「公屋」）的承諾，不會因近日有關資助市民置業的討論而改變。
- 儘管如此，這並不代表政府忽視市民的置業需要。政府的角色是從供應著手，讓住宅物業市場可以平穩健康地發展。政府會著重處理監察私營房屋市場發展的工作。

6

引言（續）

- 在私營房屋市場土地供應方面，政府的政策是以勾地表制度為主軸，輔以不定期推出土地拍賣，以便物業市場可順應市場需求。為此，財政司司長在本年度的財政預算案中提出四項措施，包括增加土地以增加中小型住宅單位供應、加強物業買賣透明度、透過稅務措施打擊炒賣活動，以及防止按揭信貸過度擴張。
- 從我們的經驗得知，私營房屋市場的房屋需求無法精確評估。這項需求受到眾多因素影響，包括社會經濟環境的改變，如市場氣氛、資金的流動性和利率環境等的變化，往往影響着需求。此外，香港是一個開放的自由經濟體系，海外投資者的資金流動和流向並不受規限。

7

引言(續)

- 在公屋方面，我們訂立了以五年為期並逐年推展的五年公營房屋建設計劃（建屋計劃），以切合公屋需求。這是一個持續的過程，並每年作檢討，而政府會一直留意人口增長推算、住戶增長速度、公屋輪候冊申請人數目等各種因素。根據最新建屋計劃，預期2010/11年度起的五年內新建公屋單位約為75 000個，平均每年約為15 000個。連同預計收回的公屋單位，預期這個建屋量足以維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標。

8

引言(續)

- 不同國家／地區採取的房屋政策各異。一些國家／地方採取以普及模式為全民提供由政府資助的自置居所，其他國家／地區則採取資助特定對象的模式，專門為低收入或極需照顧的特定組羣提供房屋援助。就香港而言，我們素來採取特定對象的模式，致力幫助有真正需要的人士，與此同時，私營市場亦在房屋供應方面擔當重要角色。我們的房屋政策，正是建立於這個基礎。

9

現時的居住情況

10

現時的居住情況

- 目前，全港共有230萬個住戶，其中約700 000戶或210萬人口（佔人口約30%）居於公屋，380 000戶或130萬人口（佔人口約18%）居於資助房屋（包括在之前居屋計劃／私人機構參建居屋（私人參建）計劃／夾心階層住屋（夾屋）計劃下興建的單位），其餘120萬戶或360萬人口（佔人口52%）居於私營房屋。
- 住宅單位共有250萬個，其中約110萬個(45%)屬公營房屋（包括房委會和香港房屋協會（房協）的租住和出售單位），約140萬個(55%)屬私營房屋。
- 香港的整體置業率達53%，私營房屋住戶的置業率則為70%。

11

現時的居住情況（續）

- 公營房屋和私營房屋之間明顯存在若干流動性。這種流動性在「兩個市場（即居屋第二市場和私營物業市場）、三個層次（即居屋單位業主賣出其單位後購入私人物業；公屋租戶在第二市場購入居屋單位；騰出的公屋編配予有需要人士）」的框架下出現。
- 政府已採取措施，以促進這兩個層次的流動性，即由公屋轉至居屋第二市場，包括居屋第二市場計劃，讓業主在不需要向房委會補價的情況下，將居屋售予公屋租戶或輪候冊上的準公屋租戶。政府已提出各項建議供房委會討論，以尋求進一步活化居屋第二市場。

12

近期的公眾討論

13

近期的公眾討論

- 最近市民大眾頗為熱烈討論有關資助置業的相關課題，包括復建居屋和活化居屋第二市場。不少評論指出，從過往物業市場的軌跡可見，居屋不能遏抑當前的樓價。主流意見都認為要解決問題，必須對症下藥，從根本着手，即是說要增加房屋供應，才能確保樓市健康平穩發展。
- 在這些公眾討論之中，有一些需要大家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或投資、資助置業長遠是否可以持續抑或只能應付短期情況，以及動用公共資源資助置業，對社會不同組別是否公平，會否令人接受等議題。

14

現行及過往的政策工具

15

現行及過往的政策工具

- 多年來，不少有關房屋的政策工具曾被採用。我們會在以下部份檢視過往的政策工具、其理念，以及其效用。
- 過往的政策工具包括：
 - 居屋計劃和私人參建計劃
 - 夾屋計劃
 - 購屋貸款計劃，包括自置居所貸款計劃、首次置業貸款計劃及置業資助貸款計劃

16

現行及過往的政策工具 (續)

居屋計劃和私人參建計劃

- 居屋計劃於1978年推出，目的是鼓勵市民置業，並為公屋租戶提供出路，以便他們可以脫離公屋租戶行列，讓其他有需要人士入住其騰出的公屋單位。居屋計劃由房委會負責執行，對象是沒有能力購買私人住宅單位的人士。計劃自1978年推出至今，售出的居屋單位已逾220,000個（包括出售剩餘居屋單位計劃第一至第五期售出的單位）。綠表申請人（現有公屋租戶和將於一年內獲遷置入住公屋的準公屋租戶）和白表申請人的分配比率曾多次調整，由最初的50:50，及後為加快公屋流轉，由1990開始曾調整至67:33、60:40和80:20不等。今年出售剩餘居屋單位第六期的綠表與白表配額分配比率則訂為60:40。
- 私人參建計劃於1979年推出，以增補居屋單位的興建數量。計劃的目的，是借助私人發展商的專長和資源，興建等同居屋質量的單位，售予合資格的居屋申請人。在申請資格方面，私人參建計劃與居屋計劃的要求並無不同。計劃自推出以來，售出的單位共約100,000個。

17

現行及過往的政策工具 (續)

居屋計劃和私人參建計劃 (續)

- 鑑於房屋政策在2002年11月重新定位，房委會自2003年起停止興建居屋。自2007年起，房委會將合共16 700個剩餘居屋單位有秩序地分期發售，結束居屋計劃。房委會最早於2010年6月推售餘下約4 000個剩餘居屋單位。

居屋計劃的成本

- 居屋計劃第3B期前所售的約17 300單位，樓價包括土地市價、建築成本、其他開支及利息在內。業主在單位轉讓限制期屆滿後，可無須補價將單位在公開市場出售。
- 然而在1981年，由於地價、建築成本與按揭貸款利率大幅度上升，以致原定的對象家庭可能無力負擔所售單位的樓價。為此，政府當年遂實施一項新政策，使第3B期計劃起出售的單位，售價不計地價，訂定單位的定價時，會參考單位附近物業的成交價錢，乘以參考了合資格人士的負擔能力而訂定的折扣率所計算得出。當轉讓限制期屆滿後，如居屋業主欲在公開市場出售、出租或轉讓其單位，必須先行繳付補價(即於補價時的單位市值乘以折扣率)，以解除有關限制。

18

現行及過往的政策工具 (續)

夾屋計劃

- 1992年的《施政報告》公布協助夾心階層人士置業的建議。夾心階層是指收入高於居屋入息上限，不符合居屋申請資格的家庭。夾屋計劃於1993年由房協推出。計劃自推出至今，推售的單位共約9 000個。
- 在1997年，私人住宅單位的價格大幅下滑。不少私人住宅單位的價格，都在夾心階層可以負擔的水平，而夾屋計劃的單位發售反應一般。行政長官遂於1998年施政報告中宣布停止興建夾心階層住屋計劃的單位。

19

現行及過往的政策工具 (續)

夾屋計劃 (續)

- 至2008年，仍有超過1 000個夾屋貨尾單位未售出，其間約200個夾屋貨尾單位於2008年售出，而其餘800個單位已於2010年3月推出發售。

夾屋計劃的成本

- 政府以一半地價批出用地予房協，以用作興建夾屋計劃的屋苑。換言之，政府對夾屋計劃的資助就是該項目的一半地價。政府透過房協將夾屋單位以折扣價出售予合資格人士而讓買家獲得資助。訂定夾屋單位的售價和折扣率時，房協會參考單位附近物業的成交價錢和合資格申請人士的負擔能力。
- 和居屋一樣，夾屋單位的業主須先向政府補價才可以將單位轉售。單位的補價，是根據該單位於補價時的市值乘以折扣率計算。

20

現行及過往的政策工具 (續)

置業貸款計劃

- 房委會於1988年推出自置居所貸款計劃 (簡稱「自置貸款計劃」)，協助低收入家庭在私營物業市場置業。計劃的目的與居屋計劃相若，即為公屋租戶提供出路離開公屋行列，以便把騰出的公屋單位重新編配。政府在1998年推出首次置業貸款計劃 (簡稱「首置計劃」)，協助中產家庭達成置業願望，首置計劃由房協負責執行。
- 鑑於自置貸款計劃與首置計劃的服務對象大幅重疊，同時為改善運作效率，房委會於2002年推出新的貸款計劃，即置業資助貸款計劃 (簡稱「置業貸款計劃」)，以取代自置貸款計劃及首置計劃。置業貸款計劃的入息和資產限額與居屋計劃大致相若。透過首置計劃、自置貸款計劃和置業貸款計劃獲得置業貸款/資助的住戶分別有33 000個、57 000個和9 000個。

21

現行及過往的政策工具（續）

置業貸款計劃(續)

- 繼在2002年11月的房屋政策重新定位，置業貸款計劃於2004年經檢討後終止。這樣做令政府可集中有限資源，供應公屋予有需要人士。

置業貸款計劃的成本

- 以2004年的物價水平計算，每個在置業貸款計劃下的貸款/資助個案涉及170 000元的資助。根據2004年的估計，每10 000個配額的現金流量便需32億元。此外，亦涉及運作計劃所需的行政成本及還款期內的壞帳風險。各計劃下未能償還貸款個案約3 700宗，牽涉金額約9億元。

22

在考慮政府是否應該資助市民自置居所以及用何方法的課題時，未必需要採用現行及過往的政策工具，其他嶄新的構思亦可作討論。但無論採用任何政策工具，我們認為都必須考慮下列因素：

- (a) 對土地資源的影響
- (b) 資助房屋由籌建至完工所需的時間
- (c) 可持續性
- (d) 善用公共資源

23

(a) 對土地資源的影響

- 香港土地資源匱乏，土地需求存在競爭。如果把發展公屋用地用作興建資助房屋，長遠而言，公屋發展的土地供應問題將會惡化。與公屋發展相比，利用同等面積的土地興建居屋計劃等資助房屋，由於單位面積和居住密度不同，建成的單位數目和可容納人口均較少。
- 假如預留作私人住宅發展的土地重新分配作資助房屋計劃用途，私人住宅發展用地會減少，私人住宅單位的供應量亦會隨之下跌，因此有可能削弱市場面對市場變化的應變能力。
- 我們當然可以開發土地，但一般來說需要一段很長的時間才能成事。

24

(b) 資助房屋由籌建至完工所需的時間

- 任何形式的資助房屋（例如居屋），由籌建至新單位落成可供出售，均需至少5至7年的時間。

(c) 可持續性

- 任何政策工具都必須可長遠持續推行，而不應只針對短期情況。
- 政府有決心透過現行的土地供應架構，維持充足的住宅單位供應，亦會不時平衡對有限土地資源的不同需求。

25

(d) 善用公共資源

- 政府亦認為，動用公帑協助置業，必須為整體社會大眾所認受，而且還須考慮到這樣做對社會不同組別人士，如已自置居所的人士、可能首次置業的人士、租屋人士、公屋住戶、其他納稅人等等，是否公平。

26

私營物業市場現況

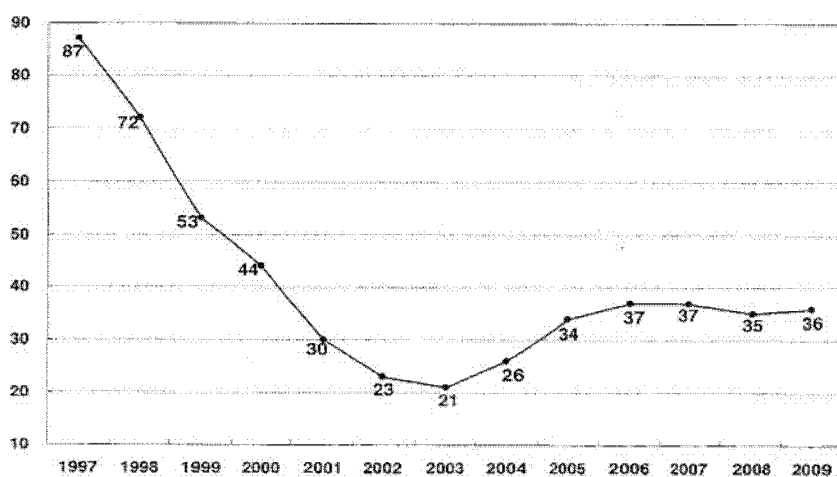
27

按揭還款與入息比例

- 一般而言，當討論負擔能力時，我們會參考按揭還款與入息比例。
- 按揭還款與入息比例，顯示了一個家庭每月償還按揭貸款所要動用其收入的百分比。計算方式為：假設在家庭入息中位數的私人樓宇住戶，購買實用面積為45平方米（484平方呎）的私人住宅單位，做七成按揭，還款期為20年，以當時利率計算。
- 去年第四季的按揭還款與入息比例為38%，2010年第一季為42%（初步數字）。過去20年（即1989年至2008年）平均數為53%。

28

1997年至2009年按揭還款與入息比例



29

按揭保險計劃

- 香港按揭證券有限公司在按揭保險計劃下，提供按揭保險予貸款機構，讓貸款機構可借出最多相等於單位估值九成半的貸款。如果沒有按揭保險，貸款機構只可借出最多相等於單位七成估值的貸款。
- 現時，有25家貸款機構參與按揭保險計劃。每月平均約有千多宗購買按揭保險的新造按揭貸款個案，每宗個案平均貸款金額210萬元。
- 舉例來說，購買一個200萬元的單位，並承造樓價九成半、長達25年的按揭，假設按揭息率為2.5%，按揭保險計劃的保費與按揭貸款同時分期攤還，每月所需保費約300元；若購買一個300萬元的單位，每月所需保費約500元。

30

私人住宅物業成交

- 2003年至2009年，每年平均約有99 000宗私人住宅單位成交，其中約18 500宗為一手市場成交，其餘80 500宗為二手市場成交。換言之，超過80%的成交為二手市場成交。
- 事實上，很多首次置業人士都會選購一般較易負擔的二手單位，待其賺錢能力和其現有單位價值都有所上升，然後轉而購買較大、較新的單位，包括一手單位。
- 過去數年的成交數字清楚顯示，二手市場是供應單位予置業者的重大來源。

31

一手市場及二手市場成交

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2003 - 2009 (%)
一手市場	26 498	25 694	15 994	13 986	20 123	11 046	16 161	18 500 (19%)
二手市場	45 078	74 936	87 368	68 486	103 452	84 885	98 931	80 448 (81%)
總數	71 576	100 630	103 362	82 472	123 575	95 931	115 092	98 948

32

一手市場的私人住宅成交 (2003年至2009年)

- 一手市場每年平均有18 500宗成交，以成交金額劃分，其中約4 800宗（約26%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。

一手市場 (成交宗數)	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年至 2009年 平均宗數	%
不足200萬元	14 343	6 500	1 830	2 070	5 170	1 887	1 484	4 755	25.7
200萬元至不足 500萬元	9 097	15 504	9 627	9 539	9 273	4 550	8 363	9 422	50.9
500萬元至不足 1 000萬元	2 523	2 370	2 515	1 815	3 268	3 099	3 441	2 719	14.7
1 000萬元及 以上	535	1 320	2 022	562	2 412	1 510	2 873	1 605	8.7
總計	26 498	25 694	15 994	13 986	20 123	11 046	16 161	18 500	100

33

二手市場的私人住宅成交 (2003年至2009年)

- 二手市場每年平均有80 448宗成交，以成交金額劃分，其中約49 000宗（約60%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。
- 這些數字反映出二手市場確實是供應單位予置業人士的重大來源，特別是對首次置業的人士而言。

二手市場 (成交宗數)	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年至 2009年 平均宗數	%
不足200萬元	36 289	50 703	54 238	44 368	60 748	45 915	52 204	49 209	61.2
200萬元至不足 500萬元	6 449	17 503	25 569	17 736	30 596	29 387	35 641	23 269	28.9
500萬元至不足 1 000萬元	1 566	4 609	5 260	4 352	7 838	6 435	7 258	5 331	6.6
1 000萬元及以上	774	2 121	2 301	2 030	4 270	3 148	3 828	2 639	3.3
總計	45 078	74 936	87 368	68 486	103 452	84 885	98 931	80 448	100

34

整體私人住宅成交 (2003年至2009年)

- 下表顯示2003至2009年整體私人住宅成交的數字，按成交金額劃分。截至2009年，整體成交宗數（包括一手單位及二手單位）中，多數為低於200萬元的成交，佔整體成交宗數的約50%。

總數 (成交宗數)	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2003年至 2009年 平均宗數	%
不足200萬元	50 638	57 206	56 068	46 438	65 918	47 802	53 688	53 964	54.5
200萬元至不足 500萬元	15 542	33 005	35 196	27 275	39 869	33 937	44 004	32 691	33.0
500萬元至不足 1 000萬元	4 087	6 978	7 775	6 167	11 106	9 534	10 699	8 050	8.1
1 000萬元及以上	1 309	3 441	4 323	2 592	6 682	4 658	6 701	4 244	4.3
總計	71 576	100 630	103 362	82 472	123 575	95 931	115 092	98 948	100

資料來源：土地註冊處

35

中小型單位的預計供應

- 根據最新預測，在未來三至四年，市場供應的56 000個私人住宅單位中，約33 000個(即59%)為面積小於70平方米的中小型單位。
- 政府會與地鐵公司及市區重建局聯絡，以增加西鐵住宅發展項目及市區重建項目中的中小型住宅單位供應。在這方面，地鐵公司在南港島線黃竹坑站上蓋物業發展項目，亦會首次引入限呎單位，約20%的單位是約50平方米的小型單位。
- 政府亦已計劃以公開招標形式出售元朗朗屏西鐵站附近的一幅1.2公頃土地作住宅發展用途，並會在賣地條款內訂明要求的最少單位數目及單位面積範圍，以增加中小型住宅供應。
- 房委會最早將於今年六月發售餘下的4 000多個剩餘居屋計劃單位。房協現正發售餘下約800個的夾屋貨尾單位。
- 此外，二手市場繼續是供應中小型單位予置業人士的重大來源。

36

居屋第二市場

- 二手資助房屋單位亦是可負擔的中小型單位的主要供應來源。
- 現時有超過320 000個居屋單位，其中約65 000個已繳付補價，約255 000個還未繳付補價。前者可在自由在公開市場出售，而後者可在居屋第二市場出售，而當完成繳付補價時，可以在公開市場出售。這些居屋單位中，有七成位於市區和擴展市區，促進這些單位的流轉，可應付物業市場對低價單位的需求。
- 近期涉及二手居屋單位的交易，大部分的成交金額為200萬元左右。

37

居屋第二市場(續)

- 加快居屋單位流轉，有助增加中小型單位的供應。我們已擬定活化居屋第二市場的一些可行措施，並已開始與房委會商討這些方案。有關措施包括：
 - 延長房委會按揭還款保證期
 - 由香港按揭證券有限公司提供貸款擔保，以助業主分期補價
 - 簡化行政安排及加強宣傳
- 透過上述活化居屋第二市場的措施，我們相信市場上的中小型住宅供應會上升。房屋署會就各措施和房委會商討細節。

38

影響置業決定的因素

39

影響置業決定的因素

- 一個家庭的置業願望是否能夠實現，視乎多個相互影響的因素而定。例如一個家庭每月可留作定期按揭供款的款額、貸款機構可為其提供的最高按揭貸款額、按揭利率、按揭貸款的還款期、家庭是否可繳付首期、租金與樓價的差別、一手市場和二手市場有否適合的單位類別、整體市場需求等等。
- 任何人士打算置業之前，必須審慎考慮然後才作決定，否則可能會對家庭造成嚴重影響，甚至有喪失居所及畢生積蓄的風險。

40

不同計劃下的受惠人士

41

不同計劃下的受惠人士

居者有其屋計劃

- 居屋計劃的對象是綠表申請人和白表申請人。白表申請人為入息和資產超逾公屋申請人的入息和資產上限，但仍難以購買二手市場私人住宅單位的住戶。在居屋計劃下，綠表申請人不受入息及資產限額限制。
- 將會最早在2010年6月推售的第六期剩餘居屋單位的申請人的入息和資產上限為：

家庭人數	入息上限
1人	13,500元
家庭	27,000元

家庭人數	資產上限
1人	265,000元
家庭	530,000元

42

不同計劃下的受惠人士(續)

夾心階層住屋計劃

- 入息水平高於以往居屋計劃的上限，但合資格申請資助房屋者，稱之為「夾心階層」（在1992至1993年計劃首次推出時，每月收入為18,000元至40,000元）。合資格的申請人一般為年輕專業人士和中層管理人員。和居屋計劃一樣，綠表申請人不受入息及資產限額限制。
- 在2010年3月推出的夾屋計劃貨尾單位，採用了以下入息和資產上限：

家庭人數	入息上限
1人	19,500元
家庭	23,001元至39,000元

家庭人數	資產上限
1人	60萬元
家庭	120萬元

43

不同計劃下的受惠人士(續)

租者置其屋計劃

- 房委會在1998年推出租者置其屋計劃（「租置計劃」），讓沒有能力購買私營房屋的公屋租戶有機會成為業主。
- 政府在2002年宣布重新定位的房屋政策，當中包括建議房委會停止租置計劃。為支持政府重新定位的房屋政策，房委會決定，在推出餘下租置計劃第六期甲和第六期乙後（當時已宣布銷售），停止租置計劃。
- 租置計劃的申請人是公屋居民及其他有綠表資格人士，他們不受入息及資產限額規限。

44

不同計劃下的受惠人士(續)

置業貸款計劃

- 自置貸款計劃與居屋計劃的作用相似，目標是低收入家庭。首置計劃的目標則為中產家庭，故首置計劃下的入息及資產限額較自置居所貸款計劃高。
- 例如，自置貸款計劃下，家庭申請者(2至8人)的入息及資產限額是25,000元及600,000元至630,000元；而首置計劃下的家庭申請人限額為50,000元及1,000,000元。
- 自置貸款計劃下，綠表申請人不受入息及資產限額限制；首置計劃下，則綠表和白表申請人同樣受入息及資產限額限制。

45

不同計劃下的受惠人士(續)

置業貸款計劃(續)

- 鑑於兩個計劃的對象有所重疊，為改善運作效率，房委會推出「置業貸款計劃」，以取代自置貸款計劃和首置計劃。置業貸款計劃的入息和資產限額與居屋計劃的大致相若，就家庭申請人(2至8人)而言，入息和資產限額分別為23,000元及480,000元至560,000元。綠表申請人不受任何入息及資產限額限制。

46

不同計劃下的受惠人士(續)

- 我們的對象可大致分為
 - 公屋居民及其他有綠表資格人士; 及
 - 不合資格入住公屋，而又不能負擔購買私人樓宇的人士
- 一向以來，資助房屋政策(包括居屋計劃)都給予公屋居民及其他有綠表資格人士優惠(例如免入息和資產限制)，主要的考慮是加快公屋的流轉，騰空公屋單位給有需要的低收入家庭。而現時公屋居民及其他有綠表資格人士可透過第二市場計劃，購買居屋／租置計劃單位而無須繳付補價。
- 至於有白表資格人士，他們可在公開市場購買居屋，亦可向房委會購買剩餘居屋單位。餘下的剩餘居屋單位預期會在今年推售。

47

綜合上述資料，住宅市場現行的概況如下：

- 就全港住戶而言，當中53%居於自置物業；就居住於私人住宅住戶而言，則70%居於自置物業。
- 私人住宅二手市場以及居屋第二市場都是非常重要的「上車盤」來源。

48

在討論政府應否資助市民自置居所的課題時，我們建議考慮以下前提：

- 任何支持資助自置居所計劃的政策，必須能夠長期持續發展，而不應只是解決短期問題。
- 正如財政司司長在財政預算案演詞回應所述，政府會繼續透過現行土地供應框架，維持充足的公屋和私營房屋供應。
- 任何資助自置居所計劃，均不應只是為達致所謂「反周期」效應。過往經驗顯示，推售資助出售單位的數目與整體住宅單位的價格並無必然關係。
- 凡以公帑支持任何資助自置居所計劃的安排，均須獲得整體社會接受，並顧及公平對待社會各界人士的原則。
- 任何政策，均不應削弱香港人自力更生的優良本質；這是香港長久以來賴以成功的核心價值。

49

關鍵問題

50

關鍵問題1：為何資助市民自置居所？

- 若是要資助市民自置居所，政策目標為何？
- 能夠負擔在私營市場購置居所的人士，是否應繼續依靠其自己的能力及借助市場上提供的工具，去達成他們置業的願望？
- 政府是否應充當更積極的角色，以資助不能負擔在私人市場自置居所的市民？
- 有關資助自置居所的建議，能否長期持續發展，而不只是解決短期問題？

51

關鍵問題2: 應協助哪些人士?

- 為合理使用公共資源，無論以任何形式由政府資助自置居所，是否應把目標定於介乎公屋資格上限外，以及居屋第二市場或私營物業市場之間，而長遠而言必須能負擔購置居所的人士?這些人士是否多年來一直儲蓄，但仍然未能在私營市場置業?
- 如果提供任何形式的資助置業，政府是否只應資助某一個收入組別及如何界定這個組別?社會上還有其他組別，只資助這個組別的理據為何?
- 如果確實可以辨別出須協助的組別，應否考慮採用某些準則/限制?
- 不論以任何形式協助，均須考慮是否應一如既往優先給予公屋居民及其他有綠表資格人士，以加快公屋的流轉，騰空公屋單位給有需要的低收入家庭。

52

關鍵問題3: 以哪種形式協助?

- 哪種形式協助能較符合以上提出的考慮因素(即對土地資源的影響、資助房屋由籌建至完工所需的時間、可持續性、和善用公共資源等因素)?
- 可否參考以往計劃的準則/限制，例如:住宅物業審查(在過往一段時間未曾擁有物業)、在香港居住滿七年、參照適用於白表居屋申請人的入息和資產、入住有關單位的規定等等?
- 是否須採納其他準則，包括: 限制轉售、限制出租、須屬首次置業、須屬無法負擔首期一群(現時已經有按揭保險計劃的情況下，是哪些人士?)、年輕家庭(即以年齡區分目標組別)等等?

53

歡迎提出意見

請把意見於 2010 年 9 月 17 日或之前交予運輸及房屋局：

電郵： views@thb.gov.hk

傳真： 2761 6822

郵寄： 香港中環花園道美利大廈十六樓運輸及房屋局收

請於信封或意見書上，註明其意見是與這次諮詢有關。

公眾人士亦可登入我們的網上論壇或設於 facebook 的專頁，發表意見。網上論壇及 facebook 的專頁可經由運輸及房屋局的網頁 (<http://www.thb.gov.hk>) 進入。

註：

所有遞交的意見將以原件形式（包括遞交者姓名，但其他個人資料如電郵地址等會被刪去）納入附件內，成為諮詢報告一部分。

2010 年 6 月 1 日