

---

## 議案辯論參考資料摘要

### 幫助有需要人士置業安居

#### 1. 背景

1.1 香港政府分別於 1978 年，1979 年及 1993 年推出居者有其屋(下稱"居屋")計劃，私人機構參建居屋計劃及夾心階層住屋計劃，以低於市值的折扣價出售所建房屋單位，協助沒有能力購買私人住宅單位的人士置業安居。推出居屋計劃的另一個目的，是鼓勵公共房屋(下稱"公屋")租戶置業，以便騰出公屋單位讓有需要人士入住。政府透過該三項計劃，合共售出超過 32 萬個單位。政府並於 1998 年推出租者置其屋(下稱"租置")計劃，讓公屋租戶以可負擔的價格購買其自住單位。直至 2005 年租置計劃終止時，政府合共售出超過 11 萬個公屋單位。此外，政府透過推出各項置業貸款計劃，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，於 1998 至 2004 年期間，提供資助與大約 99 000 個中低收入家庭，協助他們置業。

1.2 因應 1997 年金融風暴後物業市場的大幅下調及其後數年的調整，政府在 2002 年 11 月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。由於推行上述政策，當局由 2003 年起無限期停建及停售居屋計劃單位。至於已建成或興建中的居屋計劃單位，則按不與私人市場直接競爭的原則處理。當局亦分別於 2004 年及 2005 年終止置業資助貸款計劃及租置計劃。

1.3 隨着本地經濟由2003年開始復甦及物業價格在過去數年持續上升，有越來越多市民要求政府恢復推行各項資助置業計劃，以協助中低收入家庭自置居所。立法會房屋事務委員會自2007年至今，曾先後多次於會議上，就恢復推行居屋計劃及租置計劃的建議進行討論。此外，議員分別在2007年12月5日及2009年11月4日立法會會議席上通過兩項議案，促請政府盡快重新檢討各項資助置業計劃，並積極研究恢復興建適量居屋、採取積極措施活化居屋二手市場及恢復推行租置計劃，以期更有效運用房屋資源，減輕市民住屋負擔及讓市民循多種途徑解決住屋需要。

## 2. 事件的最新發展

2.1 政府在2010年5月至9月期間，就資助市民自置居所的議題進行公眾諮詢。在10月發表的公眾諮詢報告中，政府指出公眾對政府是否有責任資助市民自置居所的意見並不一致。有些人士認為，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，藉此促進社會流動及提升社會穩定程度。另一方面，有意見認為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人士不公平。在應該協助那些人士自置居所的問題上，報告顯示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市民。亦有意見提及其他受惠對象應包括首次置業者、年青人、以及公屋租戶和準租戶。至於協助的形式，有公眾建議恢復興建居屋，重新推出租置計劃，活化居屋第二市場及提供有租約期限的房屋等措施。

2.2 政府在2010年10月13日發表的2010-2011年度施政報告中表示，會沿用2002年11月訂立的資助房屋政策，繼續退出公屋以外的其他房屋資助計劃，把干預市場的程度減至最低。政府並表示會確保穩定的土地供應，讓住宅物業市場得以平穩及健康地發展。此外，政府公布推出"置安心資助房屋計劃"，以"先租後買"方式，在5年限期內提供租住房屋與合資格的夾心階層人士，以協助他們積聚資金，用作置業。

### 3. 關注事項

#### 檢討土地供應政策

3.1 據金融管理局的最新資料顯示，目前豪宅(100 平方米或以上)樓價，已較 1997 年第 3 季的樓價高出近 14%，而一般住宅樓價(100 平方米以下)僅比 1997 年第 3 季的樓價低約 10%；若與 2008 年金融海嘯時低位相比，兩者樓價均上升逾 45%。資料亦顯示，現時一般住宅業主的按揭還款額對收入的比率逾 40%，豪宅業主的比率逾 70%。

3.2 有意見指，由於政府近年實行由市場主導的勾地表制度，土地供應大為減少，導致近年每年新私人住宅單位落成量僅有約數千至 1 萬個，令物業價格不斷飆升。因此，有意見認為政府應檢討現時的土地供應政策，考慮推出措施如優化勾地表制度，增加勾地表的土地供應，進行定期拍賣，多推小型地皮及簡化補地價程序等，以增加中小型住宅單位的供應，助私人住宅市場平穩發展。

3.3 在 2010-2011 年度施政報告中，政府表示會透過建立土地儲備，並以勾地表制度為主軸，輔以政府主動賣地安排，以確保住宅土地不會短缺。此外，政府表示會在未來 10 年內，平均每年提供可興建約 2 萬個私人住宅單位的土地。

#### 恢復興建居屋

3.4 最近數年，在物業價格不斷飆升的環境下，各界紛紛要求政府檢討其資助房屋政策，並重新推出各項資助置業措施。當中，有不少公眾及政界人士建議政府恢復興建適量居屋，以協助中下階層市民置業，及加快公屋單位的流轉量。就此議題，政府曾多次重申，恢復興建居屋有機會令可用於興建公屋的土地減少，從而降低公屋的興建量，影響政府推行把公屋平均輪候時間維持在大約 3 年的目標。

---

## 重新推行租置計劃

3.5 社會上亦有意見認為政府應該恢復推行租置計劃，以協助公屋住戶實現置業的夢想，及解決部分較富裕租戶面對入息及資產申報和與家人分開居住以保留公屋住戶資格的問題。但政府表示，將公屋單位出售予現有租戶，會對收回公屋單位以作重新編配構成影響，因而延長輪候冊申請人的平均輪候時間。此外，公共屋邨內同時存在租住及已出售單位，會令管理工作變得困難。

## 活化居屋第二市場

3.6 政府表示，現時本港超過 30 多萬個居屋單位當中，有 6 萬多個單位可以在自由市場買賣，而其餘 25 萬多個未補地價的居屋單位可在第二市場發售。有部分人士提議政府應推出活化居屋市場的措施，例如，讓符合白表申請居屋資格人士可於居屋第二市場選購未補地價居屋；讓居屋業主可分期繳付補價；及延長香港房屋委員會為居屋單位提供的擔保期等措施。政府在 2010-2011 年度施政報告中表示，會採取相應措施活化居屋第二市場，以推動居屋單位的流轉。

## 重新推出置業貸款計劃

3.7 就有要求政府重推置業貸款計劃，地產界人士指出，貸款形式的資助置業方法，只適用於私人住宅物業市場提供充足供應時，否則資助金將刺激樓價進一步攀升，而一旦市況逆轉，市民將承受物業變成負資產的風險。

## 置安心資助房屋計劃

3.8 就政府在 2010-2011 年度施政報告中提出的"置安心資助房屋計劃"，輿論普遍認為此計劃推出單位數量太少，而首批單位要在 2014 年才落成，因此，對計劃能否有效解決中下階層市民難以置業的問題存有疑慮。此外，有部分人士關注到，如物業價格在未來數年仍不斷上升，參與該計劃的租戶所積聚的資金加上政府的資助，仍不足夠繳付置業的首期。

#### 4. 立法會參考文件

4.1 此事項已由房屋事務委員會及立法會會議跟進。委員會及立法會會議曾研究的相關文件的超連結載於**附錄**。

---

資料研究及圖書館服務部  
2010年11月5日  
電話：2869 9343

-----  
**議案辯論參考資料摘要為立法會會議上進行的議案辯論提供背景資料，以供參考。它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等參考資料摘要作為上述意見。參考資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製參考資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。**

## 附錄

## 2007 至 2010 年有關幫助有需要人士置業安居的立法會參考文件

	立法會／委員會	會議日期	文件編號	文件
1.	房屋事務委員會	2010 年 11 月 1 日	CB(1)258/10-11(01)	政府當局就置安心資助房屋計劃提供的文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1101cb1-258-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1101cb1-258-1-c.pdf</a>
2.	房屋事務委員會	2010 年 10 月 22 日	CB(1)42/10-11(01)	政府當局就 2010-2011 年度施政綱領有關房屋事務的措施提供的文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1022cb1-42-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg1022cb1-42-1-c.pdf</a>
3.	立法會會議	2010 年 10 月 (文件發出日期)		政府當局就青綠街及天水圍第 115 區用地提供的立法會參考資料摘要 <a href="http://lcsfcbtlbs1.legco.gov.hk/sharedoc/r&amp;d/Tsing-Luk-St&amp;Tin-Shui-Wai-Area115(Site)-c.pdf">http://lcsfcbtlbs1.legco.gov.hk/sharedoc/r&amp;d/Tsing-Luk-St&amp;Tin-Shui-Wai-Area115(Site)-c.pdf</a>
4.	房屋事務委員會	2010 年 10 月 13 日 (文件發出日期)	CB(1)19/10-11(01)	政府當局就《資助市民自置居所公眾諮詢》提交的報告 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-19-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-19-1-c.pdf</a>
5.	立法會會議	2010 年 7 月 14 日		會議過程正式紀錄 – 第 6 項質詢：夾心階層的房屋資助 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0714-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0714-translate-c.pdf</a>

## 附錄(續)

## 2007 至 2010 年有關幫助有需要人士置業安居的立法會參考文件

	立法會／委員會	會議日期	文件編號	文件
6.	房屋事務委員會	2010 年 7 月 5 日	FS26/09-10	立法會秘書處就土地供應、資助房屋計劃及購屋貸款計劃擬備文件(資料便覽) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/sec/library/0910fs26-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/sec/library/0910fs26-c.pdf</a>
7.	房屋事務委員會	2010 年 7 月 5 日	CB(1)2345/09-10(01)	政府當局所提供載列諮詢框架資料的超連結的文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0705cb1-2345-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0705cb1-2345-1-c.pdf</a>
8.	房屋事務委員會	2010 年 7 月 5 日	CB(1)2872/09-10	房屋事務委員會會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100705.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100705.pdf</a>
9.	立法會會議	2010 年 5 月 26 日		會議過程正式紀錄 – 第 19 項質詢：就資助市民置業的問題進行諮詢 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0526-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0526-translate-c.pdf</a>
10.	立法會會議	2010 年 5 月 19 日		會議過程正式紀錄 – 第 2 項質詢：房屋政策 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0519-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm0519-translate-c.pdf</a>

## 附錄(續)

## 2007 至 2010 年有關幫助有需要人士置業安居的立法會參考文件

	立法會／委員會	會議日期	文件編號	文件
11.	房屋事務委員會	2010 年 5 月 3 日	CB(1)1751/09-10(10)	政府當局就恢復推行居者有其屋計劃及活化居屋第二市場的建議提供的文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0503cb1-1751-10-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0503cb1-1751-10-c.pdf</a>
12.	房屋事務委員會	2010 年 5 月 3 日	CB(1)1751/09-10(11)	立法會秘書處擬備有關恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議的文件(最新背景資料簡介) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0503cb1-1751-11-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0503cb1-1751-11-c.pdf</a>
13.	房屋事務委員會	2010 年 5 月 3 日	CB(1)2377/09-10	房屋事務委員會會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100503.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100503.pdf</a>
14.	立法會會議	2009 年 11 月 4 日		會議過程正式紀錄 – 第 2 項議案：增加中小型住宅供應 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm1104-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/hansard/cm1104-translate-c.pdf</a>



## 附錄(續)

## 2007 至 2010 年有關幫助有需要人士置業安居的立法會參考文件

	立法會／委員會	會議日期	文件編號	文件
15.	立法會會議	2009 年 11 月 4 日		政府當局就"增加中小型住宅供應"議案提交的進度報告 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/cm1104-m4-prpt-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/cm1104-m4-prpt-c.pdf</a>
16.	房屋事務委員會	2009 年 2 月 2 日	CB(1)669/08-09(03)	政府當局就恢復推行"居者有其屋計劃"及"租者置其屋計劃"提供的文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0202cb1-669-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0202cb1-669-3-c.pdf</a>
17.	房屋事務委員會	2009 年 2 月 2 日	CB(1)1071/08-09	房屋事務委員會會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090202.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090202.pdf</a>
18.	立法會會議	2008 年 12 月 17 日		會議過程正式紀錄 - 第 7 項質詢：協助年輕人置業的措施 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/counmtg/hansard/cm1217-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/counmtg/hansard/cm1217-translate-c.pdf</a>
19.	立法會會議	2008 年 11 月 5 日		會議過程正式紀錄 - 第 7 項質詢：首次置業貸款計劃 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/counmtg/hansard/cm1105-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/counmtg/hansard/cm1105-translate-c.pdf</a>

## 附錄(續)

## 2007 至 2010 年有關幫助有需要人士置業安居的立法會參考文件

	立法會／委員會	會議日期	文件編號	文件
20.	立法會會議	2008 年 7 月 9 日		會議過程正式紀錄 – 第 4 項質詢：就自置居所提供的協助 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/hansard/cm0709-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/hansard/cm0709-translate-c.pdf</a>
21.	房屋事務委員會	2008 年 7 月 7 日	CB(1)2319/07-08	房屋事務委員會會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080707.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080707.pdf</a>
22.	房屋事務委員會	2008 年 1 月 7 日	CB(1)506/07-08(06)	政府當局所提交有關"居者有其屋計劃"及"租者置其屋計劃"的文件 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-506-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-506-6-c.pdf</a>
23.	房屋事務委員會	2008 年 1 月 7 日	CB(1)1159/07-08	房屋事務委員會會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080107.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080107.pdf</a>
24.	立法會會議	2007 年 12 月 5 日		會議過程正式紀錄 – 第 2 項議案：全面檢討資助置業計劃 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/hansard/cm1205-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/hansard/cm1205-translate-c.pdf</a>

## 附錄(續)

## 2007 至 2010 年有關幫助有需要人士置業安居的立法會參考文件

	立法會／委員會	會議日期	文件編號	文件
25.	立法會會議	2007 年 12 月 5 日		政府當局就"全面檢討資助置業計劃議案"提交的進度報告 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/motion/cm1205-m2-prpt-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/motion/cm1205-m2-prpt-c.pdf</a>
26.	立法會會議	2007 年 11 月 14 日		會議過程正式紀錄 – 第 5 項質詢：租者置其屋計劃 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/hansard/cm1114-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/hansard/cm1114-translate-c.pdf</a>
27.	房屋事務委員會	2007 年 10 月 22 日	CB(1)507/07-08	房屋事務委員會特別會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg071022.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg071022.pdf</a>
28.	房屋事務委員會	2007 年 6 月 4 日	CB(1)2401/06-07	房屋事務委員會會議紀要 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070604.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070604.pdf</a>

## 參考資料

1. *Legislative Council*. (2010) Available from: <http://www.legco.gov.hk/english/index.htm> [Accessed October 2010].
2. Wisers Information Limited. (2010) *LegCo News Clipping Services*. From 1 January 2008 to 5 November 2010.
3. 立法會秘書處：《資料便覽：土地供應、資助房屋計劃及購屋貸款計劃》，2010年6月23日，立法會 FS26/09-10 號文件。
4. 香港金融管理局：政府當局題為《香港經濟近況及短期展望》的文件，2010年，為2010年11月1日立法會財經事務委員會提交的文件，立法會 CB(1)217/10-11(03)號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/fa/papers/fa1101cb1-217-3-c.pdf> [於2010年11月2日登入]。