

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

調節房屋委員會的自置居所計劃

目的

本文件旨在請委員通過居者有其屋小組(居屋小組)委員會的建議，調節房屋委員會(房委會)的自置居所計劃。

背景

2. 房委會的兩項目標是為沒有能力負擔私人房屋的市民提供租住公屋(公屋)及協助他們自置居所。政府於 1998 年公布的長遠房屋策略白皮書也肯定了這兩項目標。自白皮書公布以來，房委會為配合這些目標，推出了多項新措施，並推展其建屋計劃，以期達到政府的建屋目標。

3. 為最有需要的市民提供租住公屋，一直是房委會最主要的工作。隨著公屋供應量增加，加上房委會推行一連串改革措施，令公屋資源得以更合理分配，提高居民的流動性，我們已把公屋的平均輪候時間，由 1994/95 年度的 7 年縮短至 2000 年 3 月的 5.2 年。在 2000 年 5 月，輪候冊上共有 107 000 份申請，這是過去 20 年來的最低數字。為配合政府的房屋目標，我們會進一步縮短公屋的平均輪候時間至 2001 年年底時 5 年，2003 年年底前時 4 年，及 2005 年年底時 3 年。

4. 在自置居所方面，房委會自 1978 年起透過居者有其屋計劃(居屋計劃)及私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)，協助近 30 萬個家庭自置居所。近年，房委會推出了多項自置居所措施，為合資格家庭提供更多選擇。這些新措施包括：為現居租戶而設的租者置其屋計劃(租置計劃)、為準租戶而設的可租可買計劃、為受重建影響的租戶而設的重建置業計劃(重置計劃)，以及為現居租戶而設的居屋第二市場計劃。此外，我們又擴大了自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)，進一步利用私人市場資源來滿足市民的置業需求。推行這些計劃的目的，是為合資格家庭提供負擔得來的置業選擇，並提高公屋租戶的流動性，以便騰出更

多公屋單位，編配給更有需要的市民。由於各項措施相繼推行，公營房屋的自置居所比例亦由 1997 年的 25% 大幅提高至 2000 年年初的 34%。

現時情況

5. 亞洲金融風暴為區內和香港帶來前所未有的衝擊。有鑑於經濟調整、我們自置居所策略的新發展、以及樓市的表現，房委會有需要檢討轄下各項自置居所計劃，以符合當前社會的期望。以下的新發展說明這項檢討是必需的：

- (a) 經濟逆轉不但影響經濟表現，亦減弱了市民的置業意慾。樓價自 1997 年高峯期大幅回落，雖然提高了市民置業的負擔能力，但也令他們對置業持較審慎的態度。
- (b) 現時，公營及私人房屋皆處於建屋高峯期。1999 年有 35 300 個私人物業單位落成，是九十年代年產量之冠，而房委會 2000/01 年度落成的單位也會超逾 90 000 個。在經濟逆轉和供應大增的情況下，新單位的吸納情況大不如前。居屋超額認購已從 1997/98 年度的 8 倍下降至 1999/2000 年度的 3 倍。
- (c) 由於公營房屋計劃推出了多項協助市民置業的新措施，居屋/私人參建計劃已不再是公屋租戶自置居所的唯一途徑。在置業選擇增加的情況下，公屋租戶申請居屋的數目也大幅減少。在居屋計劃第二十二期甲收到的申請中，只有 5 000 份為綠表申請。

6. 為確保協助市民自置居所的策略能切合社會需求，房委會應不斷監察本身的最新政策發展所產生的影響和當前的市場情況。在有需要時，我們應調節有關的計劃和政策。不過，在進行調節的過程中，我們須堅守以下原則：

- (a) 房委會應繼續集中為真正有需要的人士提供協助。
- (b) 任何政策修訂均須與房委會的長遠工作目標和政府的既定政策方針貫徹一致。

- (c) 講求更大的靈活性，提供更多選擇，以迎合顧客不同的房屋需要。

建議修訂

7. 考慮到房委會的最新政策發展、目前市況及房委會在提供公營房屋方面的基本原則，現建議就公營房屋計劃作出以下 5 項概括的調整：

- (a) 由於本港市民，尤其是公屋租戶，對購買居屋的意欲減弱，我們建議在由現時起至 2003/04 年度的 4 年內，把大約 16 000 個居屋單位轉作公屋。由於公屋單位數量增加，原擬在 2005 年年底把公屋平均輪候時間縮短至 3 年的目標，將得以提前於 2003 年年底完成。在 2000/01 年度，約有 6 000 個居屋單位會轉作公屋。我們打算在 2003 年之後，把公屋輪候時間維持在 3 年的水平。
- (b) 在 2000/01 年度預計落成的居屋 / 私人參建居屋單位約 35 000 個，其中 21 000 個已預先售出。扣除 6 000 個將轉作公屋的居屋單位及 2 000 個在過去幾期銷售計劃仍未售出的單位，2000/01 年度內落成的新居屋 / 私人參建居屋單位仍有 6 000 個。我們打算縮短這些單位的樓花期，並在 2001 年年年初推出下一期銷售計劃。我們現正在居屋計劃第二十二期甲中發售 4 000 個新單位，銷售工作將於本年 8 月完成。其後，我們會以較靈活的安排，繼續出售仍未售出或重售單位予合資格申請人。
- (c) 由 2004/05 年度起，房委會會大量採用靈活租售設計，以便提高單位用途的彈性。我們會興建更多和諧式及非固定標準設計大廈，並引入混合發展計劃，使大部分新落成的單位均可作出租或出售用途。

- (d) 鑑於現時至 2003/04 年間將減售 16 000 個居屋單位，我們會視乎市場情況、市民需求，以及房委會本身的財政狀況，考慮相應地增加置業貸款的名額。此外，房委會亦已在本年 1 月同意在 2003/04 至 2006/07 年度期間，以提供置業貸款的方式，代替減建的 21 000 個居屋單位。
- (e) 在 2000/01 年度，在可租可買計劃及重置計劃下發售的單位將由 6 000 個減至 2 000 個 (註：和諧式公屋單位)。合資格的重置/可租可買計劃申請人仍然會獲發按揭補助，以便購買居屋/私人參建居屋單位。

8. 房委會在 2000/01 至 2003/04 年度期間的最新建屋計劃摘要載於**附件**，供委員參閱。

居者有其屋小組委員會的意見

9. 居屋小組委員會已在 6 月 22 日的會議上，討論建議的調節。鑑於目前的經濟環境及市場情況，委員普遍支持建議的調節。委員就居屋出售安排、訂定置居計劃貸款名額，以及釐定居屋單位租金方面，提出多項意見，我們會積極地跟進：

- (a) 為方便市民購買居屋，我們會研究以更靈活的方式出售居屋單位，例如可即時申購重售單位。我們會在短期內提出方案，供居屋小組委員會考慮。
- (b) 儘管房委會承諾在未來 4 年減建居屋，但亦會因應市場情況，彈性釐定每年提供的置居計劃貸款名額。居屋小組委員會會繼續逐年釐定貸款名額。
- (c) 房委會釐定居屋的單位的租金時，會繼續以準租戶的負擔能力為首要考慮因素。我們無意改變這項原則。我們會擬訂詳細建議，供租住房屋小組委員會考慮。

財政影響

10. 上述的調整對房委會的現金流量及財政狀況均有影響。根據初步評估，到 2003/04 年度，房委會的預測現金結餘會因推行新建議措施而由 570 億元減至 380 億元。稍後我們會就建議措施的影響進行一次更仔細的財政評估。不過，房委會的整體財政狀況仍會保持穩健，不會影響實踐房屋方面的承諾。

公眾反應及公布事宜

11. 市民對調節房委會自置居所計劃的建議，普遍反應良好。這些因應市況作出的調節，有助縮短輪候公屋的時間，而長遠來說，房委會亦可作出更靈活的安排，以滿足市民的房屋需求。

12. 我們在公布建議時會強調以下幾點：

- (a) 調節公屋與居屋的建屋比例後，房委會可加快為輪候冊上的申請人配屋，公屋申請人將因而受惠。原定在 2005 年年底把輪候公屋時間縮短至 3 年的目標，可提早在 2003 年年底達成。
- (b) 房委會會繼續以務實的態度，因應市場情況調節銷售計劃，並擬定一套更具彈性適用於 2004/05 年後的建屋計劃；
- (c) 房委會會進一步利用置業貸款以補足居屋計劃及利用私營機構的資源；以及
- (d) 房委會仍會致力為合資格的家庭平均每年提供 50 000 個資助房屋機會，但所採用的方式將更為靈活。

未來路向

13. 如委員通過有關建議，我們稍後會就挑選居屋單位轉作出租公屋、釐定租金、編配單位、2003/04 年度之後興建的新單位的設計，以及修訂居屋銷售安排等，訂定詳細的執行建議，提交有關的小組委員會考慮。

討論

14. 請委員在 2000 年 7 月 6 日房屋委員會會議上，通過上文第 7 段有關調節房委會自置居所計劃的建議和載於上文第 13 段的未來路向。

檔號：HD(CR) 1/1/171

日期：2000 年 6 月 29 日

房屋委員會在 2000/01 至 2003/04 年度間的建屋量預測

(a) 現時情況(2000年3月的情況)

	2000/01 (個)	2001/02 (個)	2002/03 (個)	2003/04 (個)	總計 (個)
房委會 建屋量預測	92 100	50 500	47 400	44 500	234 500
- 出租單位	57 500	23 800	25 900	18 000	125 200
- 出售單位	34 600	26 700	21 500	26 500	109 300
減：拆卸單位	26 900	19 200	11 600	5 900	63 600
新建單位淨額	65 200	31 300	35 800	38 600	170 900

(b) 最新情況

年份	2000/01 至 2003/04 (個)
建屋量	
總計	234 500
出租單位	141 200 (60%)
出售單位	93 300 (40%)

(c) 2000/01 年度的新情況

新建單位總數：92 100 個
- 出租單位：63 500 個 (69%)
- 出售單位：28 600 個 (31%)
拆卸單位：26 900 個
推出發售的新建單位：6 000 個