資料便覽

有關香港各界就
最新的房屋及土地供應的短中期措施
所提出的意見及關注事項
(輯錄自 2012 年 8 月 30 日至 2012 年 11 月 5 日期間的報道)

1. 引言

1.1 香港特別行政區行政長官在2012年8月30日宣布一系列有關房屋及土地供應的短中期措施，以處理現時房屋問題。當中，將於 6 至 12 個月內推出的短期措施包括：

(a) 加快進行出售香港房屋委員會(下稱"房委會")剩餘居屋單位(約800個單位)的工作；

(b) 將位於青綠街的首個「置安心」項目[1] 約1 000個單位轉為以資助房屋形式出售，並盡快重新檢視原有的「置安心」計劃；

(c) 加快審批預售樓花申請；

(d) 按之前所公布，繼續在2012年10月至12月的季度賣地計劃主動賣地；及

(e) 將房委會柴灣工廠大廈改建為出租公屋，以提供180個單位，並在2012-2013財政年度，由市區重建局(下稱"市建局")以先導計劃形式開展兩項工廈重建項目，其中一項項目可提供180個住宅單位。

[1] 當局於 2010-2011 施政報告中宣布與香港房屋協會合作，推出「置安心」項目，為合資格家庭提供實而不華的中小型單位。

1.2 中期措施則包括:

(a) 繼續出售餘下4 000個「置安心」單位，並研究 1 個長遠並持續可行的新置業安居計劃，以協助「置安心」原訂對象群組置業安居；

(b) 將位於啟德發展區，原本預留給市建局為其「樓換樓」計劃提供更多單位但尚未有發展時間表的部分1G1地盤用地，撥給房委會發展居屋，興建約 500 個單位；

(c) 將 1 幅位於長沙灣且尚未有計劃發展的「休憩用地」改劃為「住宅」用地，作公屋發展，興建2 300 個單位；

(d) 把36 幅「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改撥作住宅用地，可提供11 900個單位；及

(e) 積極探討如何在活化工廈政策下，理順在目前城規方面和《建築物條例》的限制，以便利部分工廈土地或樓房改作住宅用途的可能性。

1.3 除上述措施外，行政長官表示，當局會協助基層上樓、協助有經濟能力的中產市民自置居所，和穩定有序地推出土地作興建私人房屋之用。

1.4 此外，鑒於香港的住屋用地是珍貴的資源，行政長官在2012年9月6日宣布落實「港人港地」政策，在兩幅位於啟德發展區的住宅用地展開先導計劃。於明年第 1 季出售兩幅位於啟德發展區的住宅用地時，在賣地章程加入「港人港地」的條款。當局計劃在土地上建成的房屋單位，首次出售的對象和之後30年的轉售對象，買方必須為香港永久性居民，不可以公司名義購買。是項政策現時沒有對買家資格及單位使用設立其他限制，如經濟狀況、是否首次置業或自住等。

1.5 本資料便覽旨在向發展事務委員會提供有關香港各界就行政長官近期所宣布的一系列房屋及土地供應的短中期措施，以及就港人港地計劃所提出的意見及關注事項。

2. 就行政長官宣布的一系列房屋及土地供應的短中期措施所提出的關注事項

措施的預期成效

2.1 香港地產建設商會執委會主席指出，當局推出的措施反映當局有決心增加更多土地供應。在措施當中，增加短期供應和加快審批預售樓花申請，將有助紓緩樓市，但估計樓價會在現水平維持平穩。房委會委員亦同意，表示現時樓市升溫過快，故當局增加土地及房屋供應，有助樓市降溫，長遠令樓價穩定發展。

2.2 有社評指出，當局宣布一系列新措施後，樓市未見回落，原因是部分招數屬於難救近火的「遠水」，要增加住宅單位供應，並非短時間可以辦到。有學者認為，短期措施並未提供額外的供應，對樓市效用不大。中期措施則較為合理，但要視乎推動力度大小，以及政策是否真的落實等元素。亦有評論員表示，當局應從供應方面着手，特別是通過增加公屋居屋的方式平衡樓市，解決住屋問題。不過，由於「梁十招」在短期內提供的公營房屋仍嫌不足，僅有1 800多個現貨單位，效用成疑。

2.3 有銀行發表報告指出，短期房屋供應有限對樓市影響不大，除非當局增加物業出售稅及再收緊按揭，才可令樓市降溫。新措施有助市場冷靜下來，但樓價大幅下跌機會則不高。地產界人士亦認為，新政策有助紓緩近期居屋及中細價住宅樓價升勢。

出售居屋單位及置安心單位

2.4 政府的新政策增加資助出售房屋的短期供應，當中將置安心計劃「轉租為售」。因當局於去年 10 月施政報告中已提出優化置安心計劃，而選址亦早已向市場公布，有評論員認為今次再作改動僅只是將「賣」的時間表提前，試圖紓緩近期居屋及中細價樓節節上升的勢頭，相信對樓市的實際影響輕微。

2.5 另外，有社評指出，推出居屋貨尾和置安心首期計劃千餘個單位，實際上根本沒有增加房屋供應。有關置安心計劃單位當作資助房屋出售事宜，如何定價是一重要關鍵。如果繼續與市價掛鈎，以目前居屋呎價高達 8,000 港元以上計，即使折讓 3 成，亦非收入在中位數或以下的家庭所能負擔。

審批預售樓花申請

2.6 發展商認為，當局加快審批預售樓花項目，可讓更多新單位供應市場，有助令熾熱樓價降溫。報章社評則指出，提早預售樓花，只有利地產商盡快套現，但他們卻不一定會降價求售。而置業者購入樓花，相等於購入期權，但年期長達 3 至 4 年，增加他們置業的風險。

更改土地用途

2.7 至於把 36 幅「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改撥作住宅用地，由規劃至推出供應，估計要 3 至 4 年時間，即平均每年只有 3 000 個新單位供應，對市場供應實在杯水車薪。亦有地產估價師預料，各區區議會對改變土地用途而多建住宅少建康樂設施的阻力甚大，會花上當局不少人力時間去實現，甚至不可能全數通過，以至所花耗時間較難確定。

活化工廈

2.8 有商界人士指出，公眾輿論大都表示支持「工廈可改建住房」政策，認為此舉可以在比較短的時間內提供一定數量的租住單位，肯定比興建新樓宇省時，為解決現時房屋荒的良策之一。有經濟學者則認為，理順活化工廈的措施已傾談多年，要優化亦存有一定困難。

3. 就港人港地計劃所提出的關注事項

發展商的意見

3.1 發展商普遍對港人港地計劃表示歡迎，指政策不會影響投地意欲。有地產界執行董事表示，市民一直盼望港人港地，是次當局為順應民意，推行先導計劃，但相信若市場受落，當局將會增加相關地皮數量。此外，港人港地雖屬較長遠計劃，但對樓市亦起着降溫作用。有地產發展營業及市務總監亦認為，港人港地政策最重要可幫助市民置業。

對樓市的影響

3.2 有學者認為，由於港人港地的實際供應將於數年後才出現，措施短期內無助樓市降溫。有測量師預計，港人港地將影響項目地價，原因是港人港地計劃對未來轉售有限制，而且轉售期限長達 30 年，有關因素將在地價中反映，兩幅啟德發展區用地由早前估計每方呎 6,000 港元，降至目前的 4,800 港元，減幅達兩成。

3.3 有財經評論員指出港人港地政策作用不大，未能令樓市降溫。他建議，當局應簡化房屋制度，以及興建更多面積較小的房屋，或提供更多房屋補貼。

協助市民置業

3.4 香港房屋協會副主席表示，政策的目的是向置業有困難的家庭提供置業機會，因此有年期限制是無可厚非，但另一方面香港是 1 個國際自由城市，不可以有太多限制。他認為當局的安排已取得平衡。

3.5 有報道指出當局明確列出港人港地政策的具體內容和供應數量，顯示當局平抑樓市、幫助市民解決住屋問題的決心。而該項政策的有關限制正反映港人港地在於優先滿足港人的住屋需要，限制外來資金的炒作。

3.6 另有社評認為港人港地效果有待觀察，並質疑單位會否以一般港人可以負擔的水平出售。倘若港人港地供應的單位甚為有限，則樓市平穩發展、樓價回落仍然是可望而不可達的目標。

執行細節

3.7 據報章報道，當局現正研究港人港地政策在執行上的細節。政府消息人士透露，政府關注到如屬香港永久性居民的業主逝世，其遺產繼承人若是非永久性居民，便不符地契條款規定。至於禁止公司擁有，若業主一旦破產，提供按揭貸款的銀行及財務機構，縱擁有債權人身份，亦難接收物業，可能引發連鎖反應，影響銀行審批港人港地物業樓按意欲。

3.8 此外，市場上或可能出現其他取巧個案，包括港人業主以長期租約，轉讓業權予非永久性居民；業主批租後若干年內不出現，讓租客申請逆權侵佔[2]；或境外人士可利用信託方式，變相繞過港人港地限制買樓。

3.9 針對上述情況，當局考慮提供豁免安排，以便物業繼承人和債權人，可取得物業擁有權。當局亦會探討杜絕有關利用信託方式購買物業措施。

[2] 逆權侵佔是 1 個可以令物業／土地擁有權轉變的過程。憑藉《時效條例》(第 347 章)，物業／土地的侵佔人如能證明他已連續侵佔物業／土地達到法定的時間，而侵佔的方式與真正業主的權利有所抵觸，侵佔人便能獲得物業／土地的業權。

重建項目及新發展區擬引入港人港地條款

3.10 市建局主席表示，市建局董事會支持配合政府新政策，在未來推出項目中加入港人港地條款。他初步認為，觀塘市中心的第 2、3、4 階段、九龍城上鄉道和馬頭圍等項目，適合加入港人港地條款，估計最快在 2013 年第 2 季會有項目可應用新政策。對於有專家評估市建局推行港人港地項目，可能對其財政構成負面影響，就加入港人港地條款，市建局主席聲稱市建局並無計劃要求政府就此提供「包底」安排。他又認為由於市場仍在摸索中，估計地產商在首個項目推出招標時，投標態度會較保守，但當項目落成推售，看到港人港地條款對售價的實際影響，投標時會比較有信心。

3.11 對於當局擬在新界東北新發展區引入港人港地條款，房屋發展研究中心研究員認為此舉可減除社會對該區或會變成豪宅區的疑慮。他認為當局應進一步提供擬引入港人港地的比率。

其他國家所實施的相關措施

3.12 現時，台灣和新加坡對外地人買當地物業，都要額外徵稅。南韓亦要以公司形式買賣，不許外國人以個人名義買賣。

資料研究部
2012 年 11 月 7 日
電話：3919 3122

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽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資料便覽作非商業用途，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部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. 慧科訊業有限公司:《立法會電子剪報務》,2012 年 8 月 30 日至 2012 年 11 月 5 日。