

居屋推「預批購買權」 置業早安心

撰文:劉國裕 香港城市大學公共政策學系副教授 / 香港房屋委員會委員

欄名:房策透視

《香港經濟日報》2015年01月09日星期五

興建居屋需時，由2011年10月，行政長官曾蔭權在其任期最後的一份施政報告宣布復建居屋，至2016/17才建成首批2,160個居屋單位。

2016/17至2018/19的3個財政年度，已知的居屋量，只共有10,600個單位（比新《長遠房屋策略》在為期10年（2015/16至2024/25年度）的首4年應共建3.6個萬資助出售單位的供應目標少2.54萬個單位），實在難以滿足眾多合資格申請居屋的住戶的需求。

提前滿足需求 獅城已有先例

假設政府日後能處理「缺土地、缺金錢及缺工人」的3個關鍵生產要素，在2019/2020至2024/25年度為期6年內，平均年建9,000個單位（6年即5.4萬單位），並加上須追回過去少建的2.54萬個單位，後6年共須建7.94萬個單位，即須上調資助出售單位的供應目標至年均1.32萬個單位。

如果再將年建2萬個公屋單位當中約六分之一（約0.33萬個單位），轉撥作居屋出售予公屋住戶，《長策》後6年規劃期的資助出售單位的供應量，平均每年可達1.65萬個單位；如何將這些新居屋單位，提前4年（或5年）滿足渴求綠白表居屋申請人的置業需求，是筆者倡議的「居屋預批購買權計劃」（下簡稱「購買權」）的主要考慮。

2013年6月，筆者曾在房委會周年公開會議上，建議當局積極研究以遠期樓花（如落成前30至36個月）預售居屋的利弊及可行性，如利多於弊及可行，可提前滿足渴求購置居屋申請者的需求。

筆者建議當局深入探討新加坡建屋發展局以遠期樓花預售組屋的經驗，以便當局推出遠期居屋樓花時有所參考。

組屋揀樓日計 樓花期達 70 月

根據新加坡建屋發展局網站資料顯示，在 2012 年 9 月至 2013 年 3 月的半年內，分 4 期隔月推出共 17,434 個組屋單位（資助出售房屋），讓合資格的申請人，以遠期樓花方式預購。這些組屋絕大部分由揀樓日起計，最少 36 個月後才落成，有些甚至要 48 個月、60 個月、甚至 70 個月後才落成。

當局未有回應這個出售居屋遠期樓花的建議。筆者側聞當局擔心遠期居屋樓花難以定價，亦難以滿足 2013 年 4 月 29 日生效的《一手住宅物業銷售條例》的各項規定。

明白種種限制之餘，筆者認為過去 10 多年停建居屋累積下來社會對居屋的需求，不能單靠現有以約 24 個月前發售將落成的新居屋的方式滿足。

「居屋預批購買權計劃」在居屋單位落成前約 4 至 5 年前已可接受申請，以抽籤方式決定行使「購買權」的次序。成功獲批的申請人須繳付行政費（按收回成本基礎釐定），及一筆按金（3 萬元），以示誠意，按金沒有利息，可作日後落實購買居屋時作首期或樓價餘數之用。

推行首 3 年近 6.5 萬戶受惠

「購買權」乃獲批的指定居屋申請人持有，不准轉讓或出售圖利。持有「購買權」者如在四至五年後輪到選購居屋時已不符合申請資格，或決定不行使「購買權」，可取回按金。

附表列出推行「居屋預批購買權計劃」與繼續現有發售將落成的新居屋的方式的比較。假設 2015 年 12 月開始推行「購買權計劃」，將 2017/18 至 2018/19 完工的新居屋單位（共 8,400 個），和推算 13,200 個應在 2019/20 年度落成的新居屋單位，再加上筆者建議在 2015/16 至 2016/17 年度由公屋轉撥作居屋的新單位（共 5,900 個），首次推出，便可令 27,500 個申請人提前數年獲「購買權」，比現有發售方式（只預售 4,100 個在 2017/18 落成的新居屋單位），多令 23,400 個申請家庭安心。

若於 2016 年 12 月接受「購買權」第二次申請，屆時應有 20,600 個新單位（包括 13,200 個應在 2020/21 年度落成的新居屋單位，和在 2017/18 至 2018/19 年度筆者建議由公屋轉撥作居屋的 7,400 個新單位），比現有發售方式（只預售 4,300 個在 2018/19 落成的新居屋單位），多令 16,300 個申請居屋的家庭安心。

其後每一年估算有 16,500 個「購買權」供申請。換言之，單在此計劃推出的頭 3 年，已可令 6.46 萬有意置業的居屋申請家庭安心，比現有傳統方式預售居屋令更多申請人安心。

找出潛在買家 作更好規劃

推行「購買權計劃」另一好處，是提前找出居屋潛在合資格申請人的數目，使當局掌握形勢，為 5 或 6 年後須籌建的居屋單位作規劃；現時，新《長遠房屋策略》預算在 10 年規劃期內供應 9 萬個（即每年平均 9,000 個）居屋單位的目標，能否符合實際需求，推行「購買權計劃」後應有較明確的答案。

此外，對於已獲「購買權」的家庭，筆者相信他們將會安心在工作和家庭各方面盡力，並期盼 4 或 5 年後入住新居屋單位，完其置業安居的夢。

過去 12 年低產量的公營房屋供應（公屋年均興建量低於 1.5 萬及居屋新單位零供應），加上地產商在私樓方面的壓縮供應（2003 年 1 月至 2014 年 12 月期內年均興建量只有約 1.43 萬），和經濟多種因素，刺激私樓樓價及租金上升，令更多住戶倚靠公營房屋，尋求可負擔的安居之所。

10 多年來的因造成的惡果和房屋問題，必須以新思維新政策來解決，「居屋預批購買權計劃」是解決房屋問題其中一個新方案，值得當局詳加研究及考慮。

— 現行預售居屋與購買權比較 —

申請時期	已知或 預算居屋 完工年期	購買新建資助出售房屋 (居屋)機會	
		現行預售 居屋方式 (落成約24個月 前預售樓花)	居屋預批購 買權方式 (加部分公屋 轉居屋)
2014年12月	2016/17	2,160	2,160
2015年12月	2017/18	4,100	27,500 ^(註2)
2016年12月	2018/19	4,300	20,600 ^(註3)
2017年12月	2019/20	13,200 ^(註1)	16,500 ^(註4)
2018年12月	2020/21	13,200	16,500
2019年12月	2021/22	13,200	16,500
2020年12月	2022/23	13,200	16,500
2021年12月	2023/24	13,200	16,500
2022年12月	2024/25	13,200	16,500
總數 (長策10年 規劃期)	2015/16至 2024/25	約90,000	149,260

註1：2019/20至2024/25六個財政年度每年平均預建13,200新居屋單位，才能達到長策10年規劃期的資助出售單位供應目標。

註2：已包括2017/18至2019/20預計完工的21,600個居屋單位，和建議在2015/16至2016/17撥作居屋出售予公屋住戶的5,900個公屋單位。

註3：已包括2020/21預計完工的13,200個居屋單位，和建議在2017/18至2018/19撥作居屋出售予公屋住戶的7,400個公屋單位。

註4：2019/20至2024/25六個財政年度內，建議將平均年建2萬個公屋單位當中約六分之一(即3,300個公屋單位)，撥作居屋出售予公屋住戶。16,500乃13,200加3,300的和。