

專題 3.1

政府最新房屋措施 (二〇一一年十月)

為確保物業市場健康平穩發展和協助中低收入家庭置業，行政長官於《二〇一一至一二一年施政報告》中提出復建居屋的新政策，優化置安心計劃，以及一套開拓土地資源的措施。重點措施摘錄如下：

(1) 新居者有其屋(居屋)計劃

- 新居屋計劃的對象是每月收入低於 30,000 元的家庭。
- 提供實用面積約 400 至 500 平方呎的單位，其售價與合資格家庭的供款能力掛鈎，供款不高於家庭收入四成。
- 由二〇一六至一七年起四年，提供超過 17 000 個單位，每年落成量為 2 500 至 6 500 個單位。二〇一六／一七年可先提供 2 500 個單位，這些單位可於二〇一四或一五年預售。
- 將來土地供應增加，政府會以每年平均提供 5 000 個單位為規劃目標。視乎市場情況，政府或會調節該年興建以及推出這類資助單位的數目，或甚至停建及停售該等單位。
- 至於轉售限制，業主在購入單位後的五年內，只可出售該單位予綠表人士或房屋委員會(房委會)；五年後，業主只要向房委會繳付補價，便可在公開市場出售其單位。在計算所需繳付的補價方面，房委會可把單位購入時的資助額視為對業主的貸款，貸款額不會因單位市值上升而調整，並規定業主在公開市場出售單位前必須向房委會償還這筆貸款。
- 房委會負責提供新居屋計劃下的單位，並會釐定執行細節，包括綠表人士及非綠表人士的配額比例、非綠表人士的入息及資產上限的準則、單位以負擔能力為本的售價基準，及補價安排。

(2) 優化置安心計劃(「置安心」)

- 「置安心」的合資格家庭可先租後買。單位的租住期最長五年，其間租金不會調整。「置安心」租客如在指定限期內購買「置安心」或私人市場的單位，可獲發租住期間所繳納的一半淨租金，租客可用以繳付部分首期。
- 除「先租後買」的模式外，政府亦會提供「可租可買」的選擇，讓參加者一開始便以市價直接購買「置安心」單位。

專題 3.1(續)

- 「置安心」單位在首次開賣時的市價，亦是該單位「封頂價」。選擇「先租後買」的參加者在指定期間購買「置安心」單位，升市時可獲保證以當初訂定的「封頂價」購買，跌市時則可按當時市價購入單位。
- 政府已預留多幅土地，提供合共約 5 000 個「置安心」單位。首個位於青衣的發展項目將會提供約 1 000 個實而不華的中小型單位。預計有關單位會於二〇一二年接受預租申請，並在二〇一四年落成。

(3) 開拓及積存土地

爲了開拓香港的土地資源，政府會以創新思維從多方面着手：

- 釋放大約 60 公頃工業用地作非工業用途，其中半數可作房屋發展。
- 探討在維港以外進行適度填海。
- 積極利用岩洞重置現有公共設施，從而騰出原址作房屋和其他用途，初步選定的項目包括遷移沙田污水處理廠和摩星嶺及堅尼地城食水配水庫。
- 檢討新界沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，把失去其原有功能的土地改作房屋發展用途，首階段涉及 50 公頃，主要屬於政府土地。
- 檢討作「政府、機構或社區」用途的土地，以避免長期被預留，卻沒有明確發展計劃的土地未被善用，並研究減低政府公用設施對周邊土地發展的限制。
- 研究把約 150 公頃位於北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途。

政府的目標是確保供應的土地每年平均能提供約 40 000 個各類住宅單位。此外，即使土地需求下降，開拓土地的工作仍會繼續，務求當需求回升時，會有足夠土地提供每年超過 40 000 個單位。