

優化資助出售房屋計劃 2.0

倡議書

優化置業階梯 完善房屋政策

2020年6月18日



公屋聯會

FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

目錄

前言	3
居者有其屋計劃	4
▪ 應調整居屋綠白表比例	4
▪ 設立居屋白表申請者入息及資產限額	6
▪ 業主樓換樓計劃應擴展至房委會轄下居屋	7
▪ 彈性選擇居屋售價與折扣	8
▪ 提高年青核心家庭揀選居屋單位優次	8
▪ 提高公屋“富戶”家庭購買資助出售房屋機會	9
▪ 應放寬曾受資助者配偶申請居屋的限制	10
▪ 逐步形成“綠色居所第二市場”	11
綠表置居計劃	12
▪ 須重新為“綠表置居”作定位	12
▪ 應增加大單位供應	14
▪ 應推行“綠表置居2.0”優化計劃	15
▪ 落實公佈綠置居建設計劃	16
租者置其屋計劃	17
▪ 支持加快推售“租置計劃”未售單位	17
▪ 制定可行措施加推“租置計劃”	18
▪ 推出調遷計劃加快單位流轉	19
▪ 放寬“租置計劃”單位購買資格	19
▪ 全面恢復“租置計劃”兌現承諾	21
白表居屋第二市場計劃	22
▪ 調整家庭與單身人士配額比例	22
▪ 逐步放寬白居二名額限制	23
置業資助措施	24
▪ 協助首置人士置業資助措施	24
港人首次置業上車盤	25
▪ 應由政府主導出售“首置盤”單位	26
▪ 政府應向市建局提供支持興建首置盤	27
▪ 研究設立“首置”項目	27

前言

重建向上流動的置業階梯

1 現屆政府在房屋政策中，以置業為主導，致力建立置業階梯。在置業措施上，先後通過了“綠表置居計劃”恆常化，“白表居屋第二市場計劃”恆常化，推出“港人首次置業先導計劃”，在居屋計劃之上，構建中產家庭可以負擔的“首置盤”，並修訂了居屋多年來的訂價機制，更貼近市民的負擔能力，制定措施加快推售“租者置其屋計劃”(下簡稱“租置計劃”)下的未售單位等等。

2 雖然政府進一步增加了置業的階梯，但階梯的針對性以至乎階梯之間的互聯性有待完善的空間，在房屋資源緊張的當下，可妥為善用，發揮更大效果。公屋聯會將就多項資助出售房屋計劃作詳細剖析，並提出多項建議，以理順階梯，促進流轉，讓更多市民能夠置業安居。





3 於 2018 年 6 月，政府公佈六項房屋新政策，其中包括修訂居屋多年以來的訂價機制，改以私人樓宇非業主家庭入息中位數作為負擔能力指標，令日後居屋單位售價更貼近市民的負擔能力，踏出了重要的一步。不過，居屋計劃仍有不少地方須作調整，以理順階梯以及回應市民的置業需要。

應調整居屋綠白表比例

4 在居屋計劃當中，包括了綠表及白表申請者，政府於 2014 年恢復居屋計劃，訂出了綠白表配額比例為 60 比 40，其後於 2016 年略調整比例至 50 比 50，各佔一半，至 2019 年計劃仍如是。然而，房委會於 2018 年年初通過了“綠表置居計劃”恆常化，綠表家庭將較過去有更多置業的機會；再者，房委會資助房屋小組委員會亦於 2020 年 3 月，通過凍結“租置計劃”屋邨的出租單位，日後收回後不再出租，轉租為售；故此，綠表家庭整體上將會有更多購買資助出售房屋的機會；然而對比於白表家庭，目前仍只得透過居屋計劃購買全新的資助出售房屋單位，建議可於今年度起重新考慮居屋綠白表的比例配置。



各年房委會轄下居屋及綠表置居計劃合共的綠白表配額比例

年份	綠置居計劃	居屋計劃	總數	居屋綠白表比例	綠表配額	百分比	白表配額	百分比
2016	857	2,657	3,514	50:50	2,186	62.2%	1,329	37.8%
2017	-	2,120	2,120	50:50	1,060	50.0%	1,060	50.0%
2018	2,545	4,431	6,976	50:50	4,761	68.2%	2,216	31.8%
2019	3,696*	4,871	8,567	50:50	6,132	71.6%	2,436	28.4%

* 房委會策劃小組委員會通過將兩個分別位於柴灣柴灣道和青衣青鴻路的公屋項目轉為綠置居。

5 從上述圖表分析，以 2018 及 2019 年的居屋及“綠表置居計劃”為例，在全年度的資助出售房屋計劃中，綠白表比例整體約為 70 比 30，綠表家庭的配額遠多於白表家庭。再者，現時每年平均約有 1,200 間租置單位經自然回收，綠表家庭日後將可以更低價錢購買公屋單位。

6 由於房委會已通過“綠表置居計劃”恆常化，每年將推售若干單位，居屋理應給予更多配額讓白表家庭購買居屋，回應市民置業的訴求，也作適當的平衡。目前，房委會主要於每年度，分別推售居屋及綠表置居兩個項目，但由於分割為兩個銷售計劃，難免造成割裂。具體建議房委會的策劃小組委員會日後應就居屋及“綠表置居計劃”作整體的規劃考慮，除釐定計劃的內容、銷售數量外，也應考慮整體的綠白表比例的配置，以更好地平衡市民的置業需要。

設立居屋白表申請者入息及資產下限

7 自 2014 年恢復居屋計劃起，申請宗數持續攀升，至 2019 年居屋計劃，房委會收到 30.9 萬份申請表，超額 60 多倍，打破了多年以來申請的最高記錄，反映出市民對於居屋的需求相當殷切。然而，根據政府公佈的公營房屋建設計劃中，在 2019/20 至 2023/24 年的資助出售房屋供應中，約為 2.6 萬間，即平均每年只有 5,200 間，遠低於《長遠房屋策略》(下簡稱“《長策》”)建議的每年平均 9,100 間，只達《長策》目標的 57%。

8 供求失衡除了供應不足外，由於居屋並無為白表申請者設立入息及資產下限，只訂出上限，故此符合申請資格的申請者眾多，這既有利也有弊，好處在於能讓更多人士可申請居屋，但缺點在於未能更針對有需要的人士，即超出公屋申請資格但未能負擔購買私人樓宇的夾心階層人士。在 2013 年，政府成立“長遠房屋策略督導委員會”期間，曾發表《諮詢文件》，委員會亦曾建議“為日後發售居屋單位和其他資助自置居所計劃的白表申請者，設立入息/資產下限”¹，但最終被房委會否決。然而，在現屆政府推出的“港人首次置業上車盤”則設有申請者的入息及資產的上限及下限，資助出售房屋的政策未見統一性。

9 具體建議可考慮以現時公屋的一人及二人家庭的入息及資產限額，作為居屋白表申請者一人及家庭的入息及資產下限，既確保超出公屋申請資格的人士可申請購買居屋，而符合公屋申請資格者可申請入住公屋單位，令居屋政策更具針對性。而對於輪候公屋的人士，建議房委會可考慮放寬購買“租置計劃”的貨尾單位，以回應不同人士的負擔能力需要，有關建議將於稍後段落再詳細說明。

¹ 《長遠房屋策略諮詢文件》二零一三年九月，第 62 頁，5.36 段。

房委會各期居屋綠表及白表申請者宗數統計

年份	綠表申請者	綠表比例	白表申請者	白表比例	總數
2014年	11,500	8.5%	123,500	91.5%	135,000
2016年	4,100	7.8%	48,700	92.2%	52,800
2017年	12,500	12.0%	92,100	88.0%	104,600
2018年	36,000	13.2%	235,800	86.8%	271,800
2019年	47,000	15.2%	262,000	84.8%	309,000

業主樓換樓計劃應擴展至房委會轄下居屋

10 目前，居屋政策容許業主可以免補價的方式，轉售有關物業，但在出售單位後，業主便無法再享有權利購買資助出售房屋，大大減低了單位轉售的誘因。政府於2018年的《施政報告》中，宣佈接納香港房屋協會的建議，在其轄下未補價的資助出售房屋，推行試驗計劃，即“長者業主樓換樓先導計劃”，讓年滿60歲並擁有單位業權滿十年的業主，可在未補價的第二市場出售其原有單位後，購買一個面積較小的單位；這個計劃能夠提高資助房屋的業主轉售單位的誘因；房委會亦於2019年6月，通過讓房協未補價單位業主可同時選購房委會轄下的居屋及“租置計劃”等單位，兩個機構合共有約近40萬個未補價資助出售單位，數目龐大。

11 根據資料顯示，房協只有約1,700個業主符合上述資格，數目比例較少，成效亦未顯著，建議應考慮放寬予房委會的居屋、“租置計劃”未補價業主也可參與當中，增加計劃的成效；而且，計劃目前只容許業主由大面積單位轉購較細面積的單位，從改善居住環境的角度考慮，應放寬有關規定，促進雙向的流轉。業主日後可透過計劃，在居二市場能夠以較市值為低的價格購買資助房屋，既可改善居住環境，也可按自身的需要改變居住地點及單位的大小，也可釋放自身的居所，增加居二市場單位的供應；此外，房委會於2017年年底，通過了“白表居屋第二市場計劃”，讓符合白表資格的人士可購買未補價單位，多項措施都能進一步活化“居屋第二市場”的流轉性，協助增加計劃的成效。

彈性選擇居屋售價與折扣

12 目前，根據房委會的既定做法，居屋單位售價一經訂定後，在銷售期間將維持不變，但由於訂定單位售價與簽訂買賣協議期間會有一段時間的差距，故會以調整折扣率作相適應。即是說，若在簽訂買賣協議前樓價飆升，屆時房委會出售的居屋單位折扣將會有所下調，申請者所購得的單位業權份額會略減少；反之，若樓市下跌，則折扣會有所上升，申請者所購得的單位業權份額會略為增加。

13 上述一貫的做法未有顧及到樓價發生大幅波動的情況，由於購買者主要以自住為考慮，過去曾當樓價下跌時，社會對於要求居屋減價的呼聲不絕，建議可給予更彈性的選擇讓申請者購買單位。具體建議房委會除調整單位的折扣外，也可因應單位的實際市價按原訂的折扣評定售價，可向購買者提供兩種選擇：一是售價不變折扣改動，二是售價改變折扣不變，給予更大的彈性考慮。

提高年青核心家庭揀選居屋單位優次

14 政府自 2014 年恢復居屋計劃以來，申請宗數持續上升，由 2014 年的總申請宗數 13.5 萬宗，上升至 2019 年居屋計劃申請的 30.9 萬宗，但可供購買的居屋單位於該期只得約 4,900 間，超額申請 62 倍。在現時居屋計劃中，揀選單位的優次為：受清拆影響的公屋戶、家有長者優先選樓計劃的核心家庭、其他核心家庭、非核心家庭，以及一人申請者等。有長者的家庭揀樓次序較優，目的是提倡長幼共住、老有所依的理念。除此以外，青年家庭對於置業同樣有殷切的訴求，為鼓勵青年組織家庭，鼓勵生育，建議可考慮提高“家有兒童”的申請者揀選居屋的優次。具體建議可在其他核心家庭類別中，把“家有兒童”的家庭申請者放在類別之首，兒童可介定為 11 歲以下，藉此提高可選樓的機會。



提高公屋“富戶”家庭購買資助出售房屋機會

15 過去，房委會為鼓勵公屋住戶購買居所，公屋居民一向享有普通綠表購買居屋的資格，而更會於每期居屋銷售計劃中，撥出五百個名額予繳付倍半或雙倍租金三年或以上的公屋住戶，使他們可享有第二優先資格購買居屋，即排於受屋邨重建影響的住戶之後，提高他們可選購居屋的機會²，然而，其後房委會取消了有關安排，即使上任政府恢復居屋計劃後，也拒絕恢復相關安排。

16 根據房委會多期居屋的買家資料分析中，於 2014、2016 及 2017 三期居屋計劃的出售單位，綠白表買家比例分別為 60 比 40、31 比 69，以及 41 比 59，而於 2016 及 2017 年的購樓比例未有達至 50 比 50 的配額分配建議，綠表申請者購買意欲略低於白表人士。具體建議房委會可考慮恢復“富戶”家庭的選樓配額，提供綠表第三優先資格 (即排於受重建影響及“家有長者”優先選樓計劃之後)，增加“富戶”家庭選購居屋的機會，向“富戶”家庭提供一個“逃生門”，免卻“富戶政策”的影響，並透過鼓勵更多“富戶”家庭遷出單位，可收回更多公屋單位再行編配。

² 香港房屋委員會公屋住戶擁有私人住宅物業問題專責小組委員會發表《維護公屋資源的合理分配諮詢文件》一九九五年十二月，第 17 頁，第 4.1 段。

公屋聯會建議居屋各類別申請者的選樓次序修訂如下：

綠表申請者	次序	白表指定申請者
受房委會公屋清拆計劃影響的家庭申請者	1	參加「家有長者優先選樓計劃」申請者
參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者	2	參加「家有兒童優先選樓計劃」的家庭申請者 增加類別
公屋“富戶”家庭優先選樓計劃的家庭申請者 增加類別	3	其他核心家庭申請者
參加「家有兒童優先選樓計劃」的家庭申請者 增加類別	4	非核心家庭申請者
其他家庭申請者	5	一人申請者
受房委會清拆計劃影響的一人申請者	6	
公屋“富戶”家庭優先選樓計劃的一人申請者 增加類別	7	
一人申請者	8	



應放寬曾受資助者配偶申請居屋的限制

17 根據現時購買資助出售房屋的規定，曾經受惠於資助自置居所計劃的業主及其配偶，包括曾受惠於資助自置居所計劃時仍未成為業主配偶者，將喪失申請資助出售房屋的資格。由於夫婦是作為一個家庭的整體，以家庭方式申請資助出售房屋，故有關規定剝削了未曾受惠購買資助出售房屋配偶的機會，造成了不公平的對待，建議應放寬規定。具體考慮只當曾購買資助出售房屋的人士，涉及婚姻狀況的改變下，可容許以家庭資格購買資助出售房屋，但規定只可由未曾受惠資助者成為單位的業主，以減低因上述規定而障礙了婚姻關係或置業的權利。

逐步形成“綠色居所第二市場”

18 從長遠而言，隨著資助出售房屋的供應量持續增多，以及有更多白表家庭或人士具備資格購買資助出售房屋單位，居屋第二市場(即未補價單位)便可逐步獨立運作，也可逐步把資助出售房屋與私人樓宇市場作分隔，形成所謂“綠色居所第二市場”(採用綠表家庭購買未補價資助出售房屋為名)，日後可考慮禁止資助出售房屋單位經補價後流入私人樓宇市場，讓這類單位可繼續留在第二市場，讓符合資格的申請者可以較市場為低的價錢購買單位，繼續發揮資助房屋的功能。



綠表置居計劃

19 上任特首梁振英於 2015 年的《施政報告》中，宣佈推行“綠表置居先導計劃”，把正在興建中的出租公屋，以低於居屋售價出售予綠表家庭，藉此增加置業機會。其後，特首林鄭月娥於 2017 年的《施政報告》中，建議“綠表置居”恆常化。“綠表置居”於 2018 年的《長策》中更被納入至出租公屋的供應目標之中，成為了一種新的房屋階梯，至今推行了共三期。

須重新為“綠表置居”作定位

20 於 2018 年的《長策》周年進度報告中，政府把“公屋”的類別，修訂為“公屋/綠置居”，正式把綠置居納入至《長策》當中。然而，“綠表置居”的性質為資助出售房屋，但由於目前“綠表置居”來自於正在興建的公屋項目，故性質與公屋並無異，只是把單位轉租為售，保持兩者之間的可互換性，故政府把“綠表置居”視為了公屋的供應類別。“綠表置居”來自於公屋應被視為權宜之計，由於政府於 2015 年推行先導計劃，故取用現有公屋項目作為“綠表置居”，可視為臨時性，長遠而言並不適宜採用這種方式。



21 再者，政府把“綠表置居”與公屋並列，主要考慮兩者之間的可轉換性，有關說法亦欠說服力。從 2013 年的《長遠房屋策略諮詢文件》中³，當時督導委員會的建議是“政府和房委會維持公屋與居屋建成量的可轉換性。換言之，就公營房屋單位的興建，必須保持充分靈活性，使它們可用作公屋或居屋單位供應。這樣，我們便可因應最新的市場狀況，調整公屋和居屋的建成量”。由於當時政府未有推出“綠表置居”先導計劃，故督導委員會建議的可轉換性為公屋與居屋，更重點的說明是在單位供應量的可轉換性，而非要求單位的同等性。否則，若單位要求等同性，那麼現時的居屋應該與出租公屋無異才是，但實情並非如此。

22 我們認為，“綠表置居”的定位應是於出租公屋與居屋之間的房屋階梯，售價低於居屋，但單位的設置應高於出租公屋，藉此讓綠表的公屋租戶購買，從而騰空原有的單位。若出租公屋與購買的公屋根本無疑，這彷彿如政府過去推行的“租置計劃”，讓現居公屋戶購回自住單位，“綠表置居”理應高於“租置計劃”之上。具體建議應重新把“綠表置居”放回到《長策》的資助出售房屋類別當中，與居屋供應量作可轉換性的考慮，例如調整綠表白配額比例。否則，從資助出售房屋的角度，“綠表置居”佔據了出租公屋的供應目標，其實是偷換了概念，即資助出售房屋的供應量較《長策》的為高，也難免會影響公屋輪候的情況。

23 再者，若把“綠表置居”撥回資助出售房屋類別，鬆綁了“綠表置居”與公屋的等同性網綁，有利於房委會日後可重新考慮“綠表置居”的設置，以及土地的運用，長遠有利於“綠表置居”階梯的發展。

³ 長遠房屋策略督導委員會發表《長遠房屋策略諮詢文件》二零一三年九月，第 42 頁，4.33 段。

房委會各期綠表置居申請宗數統計

年份	綠表申請者	單位數量	超額倍數
2016年	16,200	857	約 18 倍
2018年	40,000	2,545	約 15 倍
2019年	48,000	3,696	約 13 倍

應增加大單位供應

24 由於目前“綠表置居”的單位規格與公屋基本無異，大體按現時公屋的四類單位戶型而建。房委會於 2019 年 3 月，公佈了“綠表置居計劃 2019”，當中包括青衣青富苑及柴灣蝶翠苑，合共推售 3,700 個單位，當中，不超過 320 平方呎的單位數量，竟有 2,660 間，佔單位總數 72%，而少於 200 平方呎的則有 852 間，佔整體 23%。這對於公屋租戶欲購買“綠表置居”改善居住環境缺乏誘因。具體建議應增加大面積單位的供應，增加“綠表置居”單位的吸引力，從而有利於居屋綠白表比例的調配，綠表申請者日後可多透過購買“綠表置居”作流轉，居屋可調撥更多配額予白表家庭，發揮分流效果。

25 長遠而言，若能夠增加“綠表置居”的吸引力，鼓勵更多綠表公屋戶購買，騰空現居公屋單位，以及推售更多“租置計劃”單位，居屋將有條件可給予更多配額予白表家庭，甚至乎最後可達至“白表居屋、綠表綠置”的狀況，即居屋予白表人士購買，“綠表置居”則予綠表人士購買，讓資助出售房屋更具針對性。



應推行“綠表置居 2.0”優化計劃

26 房委會就善用現有公共租住屋邨或鄰近土地，加建公營房屋樓宇的持續工作曾作出簡報。在過去五年，房委會透過加建發展提供約 2,500 個公營房屋單位，而未來五年亦將帶來約 7,800 個公營房屋單位，合共提供約 10,000 間。在目前公營房屋供應短缺的情況下，實在發揮了紓緩的作用。

27 過去，加建公屋大廈(俗稱“插針樓”)受到不少當邨居民的反對，成為了不受歡迎的產物。為達致紓減當區居民的反對，增加公營房屋的供應，建議房委會可試推行“綠表置居 2.0”優化計劃。當在未盡用地積比例的合適屋邨加建公屋大廈的項目中，建議興建“綠表置居”的資助出售房屋單位，讓所屬的屋邨居民，以“綠表第二優先”的資格購買單位(即排於受重建影響戶之後)，增加計劃的吸引力，成為了類近於“租置計劃”的性質，讓本邨的居民可於原區置業，回應公屋戶置業的訴求，務求可藉此推動更多可行的項目，增加公營房屋的供應，達致雙贏的局面。

公屋聯會建議綠表置居計劃各類別申請者的選樓次序修訂如下：

次序	綠表申請者
1	受房委會公屋清拆計劃影響的家庭申請者
2	原邨公屋租戶的家庭申請者 增加類別
3	參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者
4	公屋“富戶”家庭優先選樓計劃的家庭申請者 增加類別
5	參加「家有兒童優先選樓計劃」的家庭申請者 增加類別
6	其他家庭申請者
7	受房委會清拆計劃影響的一人申請者
8	原邨公屋租戶的一人申請者 增加類別
9	公屋“富戶”家庭優先選樓計劃的一人申請者 增加類別
10	一人申請者

落實公佈綠表置居建設計劃

28 目前，政府每年均會公佈未來五年的公營房屋建設計劃，詳細列明出租公屋及資助出售房屋未來項目的內容。綠表置居於 2018 年通過恆常化後，共推售兩個項目，包括長沙灣麗翠苑、柴灣蝶翠苑及青衣青富苑，但主要是透過於該年年中的房委會策劃小組委員會，審視現有公屋發展計劃，選取轉為“綠表置居”項目，這缺乏了長遠性的規劃，也未能讓綠表家庭/公屋租戶就置業作充分的規劃準備。政府及房委會須盡快制定“綠表置居”的建設計劃，選定未來五年將會落成的綠表置居項目，更好地與居屋項目統籌規劃，而非每年採取“見步行步”的方式，令置業的路線圖得以明確。



租者置其屋計劃

29 特首董建華於 1997 年發表的《施政報告》中，提出未來十年，會讓至少 25 萬個居住在租住公屋的家庭，以負擔得起的合理價格，購買所住的單位，即是房委會其後推出的“租置計劃”⁴。計劃自 1998 年起推行，至 2005 年被終止，共推售了六期，涉及房委會轄下 39 條公共屋邨。根據房委會提供的數字，截至 2019 年 12 月底，在 39 條“租置計劃”屋邨中，房委會共出售了約 14.3 萬間單位，尚餘約 4.1 萬間仍未售出，而未售單位佔屋邨總單位比例各異，由最低約佔 7.3% 至最高約佔 55.2%，房委會總體約佔 22.4% 單位業權比例。

支持加快推售“租置計劃”未售單位

30 “租置計劃”過去為不少公屋租戶提供置業機會，但由於出售單位後成立法團管理，屋邨便涉及混合業權的情況，從而衍生不少管理及維修的問題，也成為了政府及房委會拒絕恢復計劃的主因。為緩減有關問題，並且進一步豐富置業階梯，政府於 2019 年的《施政報告》中，建議房委會積極部署加快推售未售單位，這點值得支持，除逐步解決有關問題外，也可成為日後全面恢復“租置計劃”的契機。

⁴ 房委會轄下 39 條租置屋邨包括：顯徑邨、恆安邨、太平邨、興田邨、長安邨、華貴邨、天平邨、竹園北邨、耀安邨、建生邨、青衣邨、博康邨、運頭塘邨、峰華邨、葵興邨、鳳德邨、田景邨、景林邨、彩霞邨、寶林邨、翠灣邨、太和邨、華明邨、李鄭屋邨、廣源邨、翠林邨、利東邨、富亨邨、德田邨、東頭二邨、祥華邨、黃大仙下一邨、南昌邨、朗屏邨、富善邨、良景邨、長發邨、翠屏北邨、山景邨。



31 目前，房委會平均每年出售約 3,100 個單位予“租置計劃”屋邨的現有租戶，而透過自然收回單位則每年約有 1,200 個，若採取轉租為售的措施，日後或每年合共平均可最多出售約 4,300 個單位；即是說，可望在未來 10 年內，房委會能夠大致銷畢“租置計劃”屋邨的未售單位。若在此基礎上，再加推其他可行措施，相信更可進一步縮短年期，也有助於房委會重推“租置計劃”的考慮。

制定可行措施加推“租置計劃”

32 首先，可從經濟誘因鼓勵現有租戶購回單位。根據房委會資料顯示，目前“租置計劃”未售單位，每平方米售價約為\$11,000 至\$22,000，單位面積大約四成為 30 至 40 平方米，而有約三成為 20 至 30 平方米，有約一成多為少於 20 平方米，另有約一成多為高於 40 平方米。即是說，佔約八成單位的售價，將介乎於 22 至 88 萬元，而由於目前新遷入租戶或重簽租約的租戶，首兩年可享有特別折扣優惠，即俗稱“折上折”優惠，首年將享有約 35%折扣，而次年即享有 17.5%的折扣，若按上述定價經首年折扣後，大部分單位將可介乎於 14 至 57 萬元，而次年折扣則可介乎於 18 至 72 萬元。從增加誘因的考慮，建議可為現有租戶恢復次年的折扣優惠，鼓勵現有租戶購回單位。

33 對於其他綠表戶購入租置單位，具體建議也可向他們提供“折上折”的優惠，讓申請者得到相若的待遇，也有利於降低售價，令單位更具吸引力。

推出調遷計劃加快單位流轉

34 根據房委會資料顯示，截至 2019 年 6 月，在租置單位未售的租戶中，有家庭成員領取綜合社會保障援助的約有 25%，約佔 1 萬戶。相信即使透過上述的經濟誘因，租戶也難以負擔單位的樓價。建議房委會可考慮推出調遷計劃，如參考“長者寬敞戶全免租金調遷計劃”方式，每年由房委會預留若干單位名額供租置屋邨租戶申請調遷，而調遷地點不限，並提供搬遷津貼，從而騰空單位轉租為售，加快單位流轉。

35 此外，亦同時可參考房委會過去曾推行的“房舍調換計劃”，推出先導計劃，容許租置計劃屋邨租戶，與鄰近的出租公屋屋邨租戶互調居所；具體建議由房屋署作為中介及配對，在配對成功後，遷入租置屋邨的申請者須承諾購買有關單位，而原單位的租戶可選擇的居所不應設定單位面積規限，並給予搬遷津貼，以增加計劃的誘因。若先導計劃成效顯著，可推廣至其他租置計劃屋邨實行，每年可分時段進行上述兩項調遷計劃。

放寬“租置計劃”單位購買資格

36 房委會最新公佈，截至 2020 年 3 月底，公屋平均輪候時間維持為 5.4 年，已嚴重偏離了“三年上樓”的承諾。目前，房委會每年會推出“特快公屋編配計劃”，為公屋輪候者提供提早入住公屋單位的機會。具體建議考慮由於租置單位售價較低，可放寬申請購買者的資格，至白表申請者中的指定人士，如公屋輪候三年的一般家庭，及輪候逾六年非長者一人申請者，為他們增加多一個住屋的選擇。具體可參考居屋的綠白表比例方式進行揀樓安排，比例可安排如 90 比 10，或 80 比 20，可視乎日後收回單位的數量，再調整綠白表比例。



公屋聯會建議“租者置其屋計劃”未售單位各類別申請者的選樓次序如下：

綠表申請者	次序	白表指定申請者 增加
受房委會公屋清拆計劃影響的家庭申請者	1	參加「家有長者優先選樓計劃」的輪候公屋逾三年的家庭申請者
參加「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者	2	其他家庭申請者
其他家庭申請者	3	輪候公屋逾六年的一人申請者
受房委會清拆計劃影響的一人申請者	4	
一人申請者	5	

全面恢復“租置計劃”兌現承諾

37 於 2003 年，香港受經濟影響樓市下滑，政府改變了房屋政策，於 2005 年宣佈終止“租置計劃”，但不少公屋戶一直以來對政府及房委會恢復“租置計劃”有強烈訴求，當年政府亦承諾出售不少於 25 萬間租置單位，至今只售出約 14 萬間，承諾只兌現了約一半。

38 目前公屋供應短缺嚴重，輪候公屋時間遠超平均三年，而且混合業權所衍生的問題也成為了恢復“租置計劃”的主要阻力。然而，若透過加推措施，有效消減未售單位的數目，的確可為日後全面恢復“租置計劃”奠定重要基礎。誠然，恢復“租置計劃”雖然回應了公屋租戶置業的訴求，但亦會影響房委會日後收回公屋單位的數量，在現時公屋輪候壓力未有緩減的情況下，將會加深對輪候人士的影響。建議房委會在推行更多加推措施後，作出檢討，並在公屋供應量回穩，公屋輪候時間恢復三年的情況下，以先導計劃形式分批恢復“租置計劃”，進一步完善置業階梯，較為穩妥。





白表居屋第二市場計劃

39 房委會於 2017 年年底，通過“白表居屋第二市場計劃”恆常化，為符合申請居屋入息及資產限額的白表人士，給予資格購買居屋第二市場單位。計劃在居屋供應不足的情況下，發揮了補充作用，也活化了居屋第二市場的流轉。綜合多期計劃，大約有六成的申請人最後成功置業。

調整家庭與單身人士配額比例

40 特首林鄭月娥於 2019 年的《施政報告》中，建議房委會於 2020 年進一步增加“白居二”計劃的配額，以滿足更多白表人士置業的需求。由於目前資助出售房屋供應仍處於低水平，於未來五年房委會及房協預測合共可建 26,000 個資助出售房屋單位，平均每年只得約 5,000 間，與 2019 年公佈的《長策》建議目標平均每年 9,100 間，仍尚欠近一半。增加配額供應能夠回應白表人士的置業需要，但除了增加配額數目外，家庭與單身人士的配額比例也需要正視。

41 根據房委會資料顯示，在臨時計劃的 2013 及 2015、白居二計劃 2018 及 2019 年四個計劃作比較，申請宗數分別為 66,200 宗、43,900 宗、60,600 宗及 134,400 宗。在四次計劃中，一人申請者均超逾半數，而在最新一期的申請宗數中，一人申請者更高達 80,000 宗，反映白表一人申請相當踴躍。然而，目前房委會轄下的各項資助出售房屋計劃中，家庭與一人申請者的比例均為 90 比 10，以家庭佔絕大多數，但與申請宗數形成了不相稱的安排。具體建議可在增加配額

數目上，放寬“白居二”一人申請者的配額比例，如調整至 80 比 20 或 70 比 30，在申請居屋之外，增加單身者選購其他資助出售房屋的機會，建議可於 2020 年白居二計劃中率先作出調整，並考慮增加名額至 5,000 個，回應市民置業訴求。

房委會各期“白表居屋第二市場計劃”申請宗數統計

申請者類別	臨時計劃 2013	%	臨時計劃 2015	%	白居二 2018	%	白居二 2019	%
家庭	23,500	35.5%	19,600	44.6%	26,200	43.2%	54,700	40.7%
一人	42,700	64.5%	24,300	55.4%	34,400	56.8%	79,700	59.3%
總數	66,200	100.0%	43,900	100.0%	60,600	100.0%	134,400	100.0%

逐步放寬“白居二”名額限制

42 除首次臨時計劃分別推出兩輪合共 5,000 個名額外，其餘年度的計劃名額均為 2,500 個，而至 2019 年計劃，配額數量更增加至 3,000 個。從回應市民置業需要，促進居屋第二市場流轉作考慮，建議應逐步放寬“白居二”計劃的名額限制，並可在資助出售房屋供應量持續增加的前提下，逐步放寬至所有符合入息及資產限額的人士可申請相關的資格購買未補價資助出售房屋單位，但須設立入息下限，以更針對性回應置業人士的需要。





置業資助措施

43 資助出售房屋的供應在未來幾年仍遠低於《長策》的建議目標，平均每年約欠 4,000 間，佔四成多。除了透過居屋及“白居二”計劃外，針對首次置業人士並符合居屋白表申請資格者，建議政府可提供置業資助措施，協助首置者購買私人住宅單位。

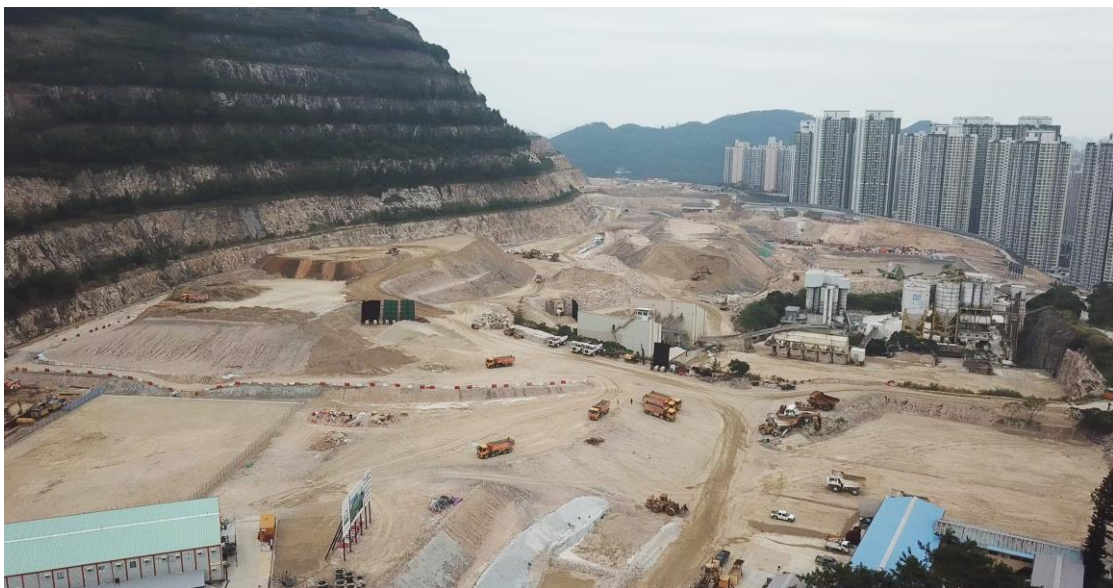
協助首置人士置業資助措施

44 具體建議容許符合白表入息及資產限額的首次置業人士，提供不高於樓價三成的資助金額，購買不多於 600 萬元的私人住宅物業(未補價的資助出售房屋單位除外)，而經購買後單位須受到居屋的轉售限制規定，藉此把私人住宅單位轉化為資助出售房屋的性質，避免單位短期內被炒賣，建議先導計劃可提供約 1,000 個名額，涉及最高 18 億元開支，避免對私人樓宇市場帶來較大的影響。

45 誠然，計劃將涉及的財政開支並不輕，但現時房委會每年均會出售合共兩期的居屋及“綠表置居”計劃，相信在財政上應能應付。再者，有關金額資助亦並非全然不能收回，若業主日後透過補價方式轉售單位，政府/房委會仍然能如居屋般收回補價。而且，透過計劃將能減輕房委會興建資助出售房屋單位的壓力。



46 特首林鄭月娥於 2017 年的《施政報告》中，提出會推行“港人首置上車盤”項目，並提及“首置”的土地來源將會是私人發展商擁有或從政府購買得來的土地。但時至今天，“首置盤”的供應仍在試驗及起步階段，首置單位只得 450 間，而於最近，有發展商成功投得位於觀塘安達臣道一幅私營土地，以混合發展模式興建第二個“首置盤”，但實難言為一個房屋階梯，要進一步豐富房屋階梯，仍然須繼續走遠路，確保有持續的供應，回應首置人士的置業需要。



應由政府主導出售“首置盤”單位

47 早前，政府成功售出觀塘安達臣道一幅私人住宅用地，繼推售位於馬頭圍道/春田街的“煥然懿居”後，落實第二個“港人首次置業先導項目”。從賣地條款中，政府會從發展商興建的所有住宅單位中，隨機選定不少於 1,000 個單位作“首置”，而發展商以市價八折出售政府所選定的有關單位。

48 這種混合發展方式與政府在回歸初期擬推出的“混合發展試驗計劃”相類似。據了解，過去計劃原交由香港房屋協會負責出售及執行轉售限制，而是次計劃將由發展商自行負責。另是次單位將以八折出售，較市建局以六二折出售“煥然懿居”的折扣為少。由於考慮到居屋最高只以七折發售，而於 2018 年政府修訂了各類資助出售房屋的定價機制，故是次首置項目將以最高的八折發售(居屋的折扣之上加多一成)，但折扣實難以貼近屆時樓宇發售的狀況。具體建議可考慮透過混合發展模式，政府把所選定由發展商興建的“首置盤”單位交予市建局，按當時市民的負擔能力釐定售價及銷售，而發展商的主要角色應擔當項目的興建及發展。



政府應向市建局提供支持興建首置盤

49 在 2019 年的《施政報告》中，政府提出要求市建局積極提供更多“首置”，或其他類別的資助出售房屋單位。然而，市建局的主要職能是協助推動舊區重建，但以高價收地，平賣資助房屋單位的方式，無疑對市建局造成長遠的財政及現金流壓力。若政府要賦予市建局提供資助出售房屋的新任務，須要改變市建局的項目發展模式，包括由政府斥資收購市建局所收回的市區用地，再以較低的地價把地段售予其他房屋機構，如房委會、房協以及市建局等，藉此興建其他類別的資助出售房屋單位，如首置盤等，否則實難持之以行，應扭轉市建局一貫以來市區重建後興建“天價”豪宅的現象。此外，也可透過由政府直接向市建局撥出私營房屋土地興建“首置”項目，增加供應。



設立“首置”項目第二市場

50 根據市建局銷售“煥然懿居”的規定，由單位轉讓契約日期起計的首五年後，業主可向市建局提出補價申請，在繳付相關的補價後可將住宅單位出售、轉讓、按揭、抵押、租讓、分租單位等，但不像居屋等設有第二市場，即在未補價的情況下轉售單位予指定人士。由於“首置盤”的目的，主要是協助首次置業的中產家庭，具體建議也可參考如居屋般，設立第二市場，可容許業主在購入單位第三年後，轉售予符合入息及資產限額的首次置業港人家庭，增加單位的流轉性，也可繼續發揮資助出售房屋的功能。

優化資助出售房屋計劃 2.0

倡議書

優化置業階梯 完善房屋政策

2020年6月18日

公屋聯會 版權所有 ©

 公屋聯會 |   www.hkph.org | 

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291 電郵：info@hkph.org 網站：www.hkph.org