

策略發展委員會
2010年7月6日第四次會議

席上意見摘要

主席歡迎委員出席策略發展委員會（策發會）第四次會議，並就是次會議的討論議題與委員分享一些看法。

2. 主席表示，過去一年樓價上升不少，政府理解有些市民感到置業困難。他指出，本地樓價自去年上升主要有三個因素：第一，樓宇按揭利息極低；第二，外來資金流入，部分走進本地樓市；第三，住宅供應相對滯後於需求。

3. 主席續指，為應對近期住宅樓市的情況，政府除了以勾地表制度為主軸供應土地外，最近亦順應市場需求，主動推出兩幅重要土地拍賣，增加供應。另外，政府已通過實行「九招十二式」，提升未建成一手住宅樓宇銷售的資訊透明度及交易的公平性，並正研究如何活化二手居屋市場。

4. 主席表示，應否使用公共資源協助市民自置居所，是一個涉及原則性的重大議題，需要小心研究和討論。房屋政策非常敏感，樓價升跌對香港百多萬戶業主的資產值有很大影響，政策必須以樓市穩定發展為目標。

5. 主席認為，土地是香港的寶貴資源，在研究是否及如何資助市民置業時，必須同時考慮如何覓得所須土地，並平衡有關不同土地用途的需求。事實上，隨着社會進步，市民近年對保育和限制市區發展的訴求不斷增加，一些重建計劃已為了保留文物建築而擱置或減少規模，而很多發展項目亦須降低發展密度，這都進一步減少住宅用地的供應。另一方面，政府不能貿然將原本預留興建公屋的土地用作興建資助房屋，以免延長基層市民輪候編配公屋的時間。政府希望通過是次諮詢，以開放和沒有預設立場的態度，讓社會充分討論資助市民自置居所的問題和涉及的考慮因素，以便就這重要的課題，凝聚社會共識，訂定長遠及可持續的政策。

資助市民自置居所諮詢（文件編號：CSD/2/2010）

6. 主席請運輸及房屋局局長（局長）鄭汝樺女士介紹議題。局長簡述過去個多月諮詢工作收到的意見，其中主流意見認為要穩定樓市應從根本的土地供應問題入手。另外亦有意見指政府不應動用公帑干預私人樓宇市場運作，而政府亦應繼續現行的公屋政策。對於是否及如何協助沒有能力在私人市場置業而又不符合申請公屋資格的人士，不同論者分別提出了支持和反對的意見。局長表示，這個課題既複雜而重要，很高興出席是次策發會會議，期待聽取各委員的意見和論據。

7. 隨後，運輸及房屋局副秘書長（房屋）／房屋署副署長（策略）李麗儀女士就局方準備的諮詢框架作出投影片簡報（投影片印刷副本載於附件一）。會議繼而進入討論環節。下文撮錄委員在討論部分所發表的意見。

一般意見

8. 多名委員認為，政府就房屋政策應有一套貫徹的理念，政策亦應具穩定和延續性，施政不應因為短期市場波幅而作出鐘擺反應。多名委員認為，政府不應以政策干預私樓市場運作，這對現有百多萬戶透過自身努力而置業的業主並不公平，另外亦有違香港作為資本主義社會的特質。

9. 有委員補充指，資本主義社會鼓勵自力更生，市民應通過個人努力，並因應自己的負擔能力，小心考慮才作出置業決定。政府的責任是積極發展經濟，增加市民的就業機會和收入，加強市民改善居住條件的能力。另外，現時政府每年提供15,000個新公屋單位，基本已解決基層市民的居住需要。對於其他市民，政府實在難以釐定合適的資助對象及標準，因此該委員不贊成資助市民自置居所。

10. 有委員表示，雖然現時不同意政府以政策壓低樓價，但政府必須正視青年人面對低工資、前途不明和置業困難等問題，可能造成的社會矛盾，特別是對計劃結婚而需要置業的一羣，政府應切實考慮如何降低他們的置業門檻。

11. 亦有委員認為，一個良好的政府，特別是華人社會的政府，有責任關注市民的住屋以至置業需要，讓市民安居樂業，

這不亞於政府對教育、社福、醫療等的承擔。另有委員指，政府應從自置居所是市民的基本需要這基礎上，考慮政府在資助置業的角色。

12. 有委員認同，在現時樓價不斷攀升而市民的工資未能趕上的環境下，對沒有能力在私人市場置業而又不符合申請公屋資格的人士，提供協助是政府應有的取向。這名委員同時指，自置居所比率是很多先進國家量度發展的指標，香港作為一個富裕進步的社會，應該重新設定一個自置居所比率的長遠目標。

13. 有委員支持設定自置居所比率作為長遠目標，認為協助市民置業以達到這個目標，可維持社會穩定，但這個目標需因應人口增長變化作出調節。但亦有多名委員反對設定這類目標，他們認為以增加自置居所比率為政策目標，可能引致政府大量興建資助房屋，最終拖垮樓市。

14. 多名委員同意，要穩定現時熾熱的樓市，政府應處理根本的土地供應問題。只要政府繼續增加土地供應，讓市場自然調節，樓價就會趨向穩定。當中有委員補充指，政府應以循序漸進的方式增加土地供應，並要充分考慮對已置業人士的影響，以及庫房收入等因素。亦有委員認為，只要穩住樓價，政府就沒有需要資助市民置業。另一方面，政府應繼續提供足夠的公屋單位，解決基層市民的住屋需要。

15. 有委員指出協助市民置業屬於財富再分配的行為。而相比政府每年以稅收進行財富再分配，置業牽涉到市民以十年計的積蓄，資助置業政策因而將決定未來十年計的社會財富再分配，對此政府必須慎重考慮。

復建居屋

16. 多名委員認為政府應考慮適量復建居屋，例如每年興建數千居住單位。他們指出，香港大多數人，特別是居屋居民，都認同興建居屋是一項德政。他們認為復建居屋，可讓香港青年人有盼望，對香港增加歸屬感，加強香港社會的穩定。

17. 多名委員認為，復建居屋讓現行公屋居民申請，可增加公屋的流通性，因騰空的公屋單位可分配給現時輪候配置公屋的申請者。此外，居屋亦可滿足沒有能力在私人市場置業而

又不符合申請公屋資格的人士的需要。有委員強調，私樓租金水平在過去兩年已大幅上升約兩成，政府有迫切需要協助這些人士。

18. 多名委員指出，政府以往興建居屋從來都不是以調控樓市為政策目標，而事實上居屋由於只售予特定對象，轉售亦要補地價，居屋與私樓市場並無重疊，另加上興建居屋需時多年，政府在是否復建居屋的問題上，不應以調控樓市作為考慮因素。如政府決定復建居屋，不必硬性訂定興建數量目標，而應該因應市場環境靈活調節。

19. 有委員補充指，興建居屋的成本效益比公屋高得多，政府既不用為居屋承擔管理維修費用，而透過向公屋居民出售居屋，騰出的單位最終亦可惠及輪候配置公屋人士，興建居屋比起只直接興建公屋，可收一舉兩得之效。另外，政府如決定復建居屋，可靈活訂定「綠表」和「白表」配售比例，而且亦應重新考慮公屋可租可買的彈性。

20. 多名委員則對復建居屋持反對意見，他們反對以任何形式資助置業，另亦有委員關注，即使只開始復建小量居屋，但政府重返資助樓宇市場的先例一開，日後可能因為各種原因，而要增加興建數量。他指出，復建居屋最影響的不是發展商的利益，而是百多萬戶擁有中小型單位的業主的資產值。此外亦有委員擔心，復建居屋可能須要把公屋用地撥作興建居屋，延誤基層市民「上樓」，引起社會矛盾。

增加住宅用地和住宅單位的供應

21. 多名委員認為政府應考慮重新規劃土地用途。有委員認為政府應設立專家小組，以協助尋找適合作住宅發展的土地，以增加樓宇供應。有委員認為政府應留意香港人口的變化，包括人口增長速度、住戶及家庭組合的變化，從而調整土地規劃的策略，例如把原定用作低密度發展的土地，適當地放寬規劃限制，達致更有效運用現有土地，增加供應量。

22. 有委員認為，隨著香港經濟進一步發展，市區有很多舊工業大廈，都未有善用甚或已空置。政府最近為活化工廈提出新措施，從而配合香港知識型經濟發展的需要，固然值得支持，但相比香港以往輕工業經濟，今天的新興產業，例如文化

和創意產業，對用地的需求並沒有那麼殷切，香港的新興經濟因而不能完全承接千多幢舊工廈的發展潛力。政府應積極考慮透過城市規劃委員會，容許工廈業主在補足地價後，將土地轉為住宅用途。

23. 有委員表示，除了上述工業用地外，因學校已停辦而收回的土地，政府亦可考慮用作興建資助房屋。亦有委員指其他「政府、機構或社區」地帶，也可重新規劃作住宅用地。

24. 數名委員提議政府應研究通過維多利亞海港以外的填海工程，增加土地供應。有委員特別以東涌以西的區域為例，建議政府可考慮在該處進行填海工程，以增加住宅用地的供應。

25. 有委員指出，以往香港發展沙田、大埔、東涌等新市鎮，都是通過徵收私人土地，現時在元朗、天水圍、粉嶺以至沙頭角一帶，仍有充足的私人土地，政府可通過積極規劃及徵收這些私人土地，用作發展以增加土地供應。

26. 有委員表示支持政府透過賣地條款或修訂地契的過程，指定部份住宅用地須建單位的最低數目及單位的面積限制，從而增加中小型住宅單位的供應。但該委員擔心，如政府一方面加入該類賣地條款，一方面又對地皮設定高昂底價，將引致流標或流拍，發展商亦只能集中發展高價「豪宅」樓盤圖利，中小型單位供應則繼續緊絀。

27. 有委員指出現時發展商熱衷於把新樓「豪宅化」，即使規定單位面積，其呎價仍可居高不下。政府必須通過增加住宅供應以壓抑樓價，例如通過市區重建局（市建局）收購在商業地區業權分散的工廈，發展成住宅物業。

置業貸款

28. 多名委員建議政府可考慮小量重推首次置業貸款，並且不硬性設定資助人數目標。有委員指出，近期大約六成的二手私人住宅樓宇的成交價均在 250 萬元以下，政府可特別為這類中小型單位推出首次置業貸款。但亦有委員不贊成在現時住宅供應短缺的情況下重推置業貸款，認為將會推高需求，令樓價進一步上漲。

29. 有委員認為現時銀行提供的樓宇貸款年期有限，建議政府考慮協助實際用家獲提供較長年期（例如三十五年）的樓宇貸款，以減輕市民每月供款的負擔，增加他們的置業能力。另一方面，固定利率的貸款亦有助減少市民對利率風險的負擔。

其他資助或協助市民置業的建議

30. 有委員建議政府可為所有新婚家庭提供為期五年的租住居所，並收取較市值為低的資助租金，讓新家庭能夠在該段時間作好買樓的儲蓄準備。這名委員認為，這個建議的好處是資助單位每五年可轉手一次，比起居屋可惠及更多人士。另外，建議不設入息限制，讓不同階層人士享有相對公平機會，而且提供誘因鼓勵青年人成家立室，加強家庭的社會功能。

31. 有委員認為市建局有社會責任，興建一些面積較小而價格較容易負擔的單位，供普羅大眾購買。

32. 有委員建議為中小型單位的用家開闢新市場，包括限制私樓單位面積，以及規定買家必須是香港永久性居民，以減少外來投資推高這些樓宇的價格。

33. 有委員提議由香港房屋協會興建較優質的出租單位，以略低於私樓的資助租金水平，讓中下層人士申請租住。

諮詢及教育工作

34. 有委員認為，政府應藉這次諮詢的機會，向市民表明政府關心市民大眾，同時教育市民明白，政府政策只能幫助有需要的人士，不能滿足所有人的需要。另有委員提出，政府有責任令市民了解現行的房屋政策，並應透過這次諮詢向市民講解。

35. 有委員認為政府應教育市民，置業是人生的重大決定，務必量力而為，市民對欲購置物業的地點及質素，亦應抱有合理的期望。

其他意見

36. 有委員認為，香港現行的房屋政策造成社會分化，並影響社會流動性，因此，政府應考慮在古洞、啟德等新發展區，興建私人住宅、公屋和居屋，以達致區內的跨階層融合。

37. 有委員不同意活化居屋市場，以免令居屋市場的投機情況升溫。

其他事項

38. 是次會議並無其他事項。

總結

39. 主席感謝各委員就是次會議的議題提出了不少寶貴意見，政府會詳細考慮。他表示，隨著社會進步和經濟發展，明白市民對置業有合理期望，但資助市民置業涉及動用公共資源，必須詳加考慮和平衡各種有關因素。政府十分重視各委員就有關議題所作的建議，他期望能在今年十月，新一份《施政報告》內反映政府對這個課題的處理方法。他並歡迎委員繼續以書面或電郵的方式向秘書處提交意見，秘書處將會代為分發給其他委員參考。秘書處會把委員在是次會議上所發表的意見，綜合整理成一份意見摘要，分發給各委員和運輸及房屋局。

40. 主席於下午 5 時宣布會議結束。

41. 出席會議人士名單載於附件二。

策略發展委員會秘書處

2010 年 8 月

資助市民自置居所 公眾諮詢

引言

引言

- 2002年，政府將房屋政策重新定位。當時香港的整體樓價由1997年的高峰期下調超過六成。
- 為解決物業市場供求失衡的情況，以及令市民和投資者重拾對物業市場的信心，政府檢討整體房屋政策，並公布不再需要每年定下興建若干數目的公營和私人住宅單位的目標，亦毋須繼續保留整體置業比率須達到70%的長遠指標。置業與否應該視乎個人的意願和負擔能力。

3

引言（續）

- 政府的房屋政策沿用於2002年11月發表的《房屋政策聲明》，即「政府堅守一貫政策，為有需要家庭提供租住公屋」。
- 儘管如此，這並不代表政府忽視市民的置業需要。政府的角色是從供應著手，讓住宅物業市場可以平穩健康地發展。
- 在私營房屋市場土地供應方面，政府的政策是以勾地表制度為主軸，輔以不定期推出土地拍賣，以便物業市場可順應市場需求。為此，財政司司長在本年度的財政預算案中提出四項措施，包括增加土地以增加中小型住宅單位供應、加強物業買賣透明度、透過稅務措施打擊炒賣活動，以及防止按揭信貸過度擴張。

4

引言 (續)

- 從我們的經驗得知，私營房屋市場的房屋需求無法精確評估。這項需求受到眾多因素影響，包括社會經濟環境的改變，如市場氣氛、資金的流動性和利率環境等的變化，往往影響着需求。此外，香港是一個開放的自由經濟體系，海外投資者的資金流動和流向並不受規限。
- 在公屋方面，我們訂立了以五年為期並逐年推展的五年公營房屋建設計劃，以切合公屋需求。預期2010/11年度起的五年內新建公屋單位約為75 000個，平均每年約為15 000個。連同預計收回的公屋單位，預期這個建屋量足以維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標。

5

引言 (續)

- 不同國家／地區採取的房屋政策各異。一些國家／地方採取以普及模式為**全民**提供由政府資助的自置居所，其他國家／地區則採取資助特定對象的模式，專門為低收入或極需照顧的特定組羣提供房屋援助。就香港而言，我們素來採取**特定對象**的模式，致力幫助有真正需要的人士，與此同時，私營市場亦在房屋供應方面擔當重要角色。我們的房屋政策，正是建立於這個基礎。

6

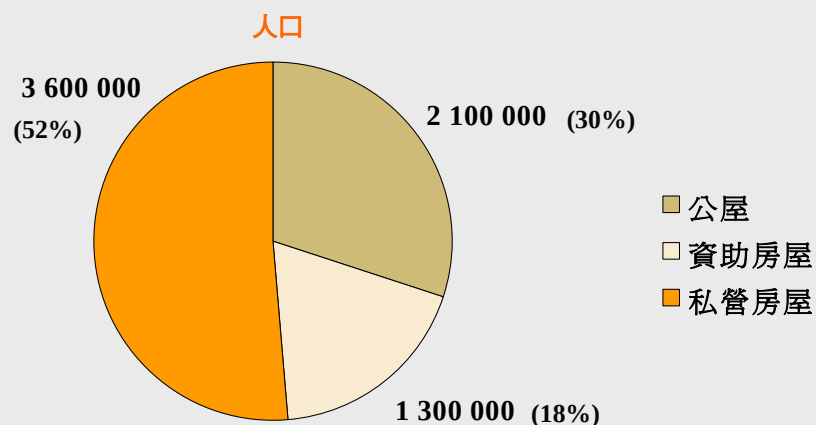
現時的居住情況



7

現時的居住情況

- 目前，全港共有230萬個住戶，其中約700 000戶或210萬人口（佔人口約30%）居於公屋，380 000戶或130萬人口（佔人口約18%）居於資助房屋（包括在之前居屋計劃／私人機構參建居屋（私人參建）計劃／夾心階層住屋（夾屋）計劃下興建的單位），其餘120萬戶或360萬人口（佔人口52%）居於私營房屋。

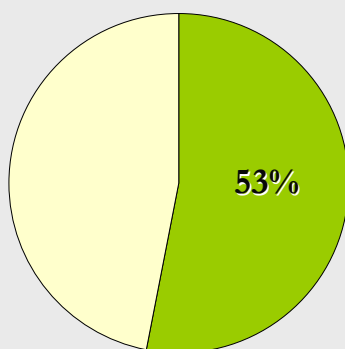


8

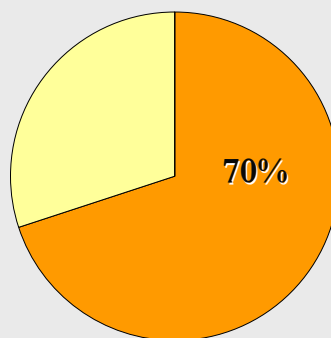
現時的居住情況(續)

- 住宅單位共有250萬個，其中約110萬個(45%)屬公營房屋（包括房委會和香港房屋協會（房協）的租住和出售單位），約140萬個(55%)屬私營房屋。

置業率



全港整體住戶置業率



私營房屋住戶置業率

現時的居住情況(續)

- 公營房屋和私營房屋之間明顯存在若干流動性。這種流動性在「**兩個市場**（即居者有其屋（居屋）第二市場和私營物業市場）、**三個層次**（即居屋單位業主賣出其單位後購入私人物業；公屋租戶在第二市場購入居屋單位；騰出的公屋編配予有需要人士）」的框架下出現。
- 政府已採取措施，以促進這兩個層次的流動性，即由公屋轉至居屋第二市場，包括居屋第二市場計劃，讓業主在不需向房委會補價的情況下，將居屋售予公屋租戶或輪候冊上的準公屋租戶。政府已於2010年5月17日提出各項建議供房委會討論，以尋求進一步活化居屋第二市場。



現行及過往的政策工具

11

現行及過往的政策工具

居屋計劃和私人參建計劃

- 居屋計劃於1978年推出，目的是鼓勵市民置業，並為公屋租戶提供出路，以便他們可以脫離公屋租戶行列，讓其他有需要人士入住其騰出的公屋單位。私人參建計劃則於1979年推出以借助私人發展商的專長和資源。自房屋政策在2002年11月重新定位後，居屋計劃和私人參建計劃已停止。
- 售出的居屋單位已逾220 000個（包括出售剩餘居屋單位計劃第一至第五期售出的單位），而私人參建計劃則售出共約100 000個的單位。房委會最早於2010年6月推售餘下的剩餘居屋單位。

12

現行及過往的政策工具(續)

居屋計劃和私人參建計劃(續)

對象

- 居屋計劃的對象是綠表申請人和白表申請人。白表申請人為入息和資產超逾公屋申請人的入息和資產上限，但仍難以購買二手市場私人住宅單位的住戶。在居屋計劃下，綠表申請人不受入息及資產限額限制。
- 將會最早在2010年6月推售的第六期剩餘居屋單位的申請人的入息和資產上限為：

家庭人數	入息上限	資產上限
1人	13,500元	265,000元
家庭	27,000元	530,000元

13

現行及過往的政策工具(續)

夾屋計劃

- 1992年的《施政報告》公布協助夾心階層人士置業的建議。夾屋計劃於1993年由香港房屋協會（房協）推出。在1997年，私人住宅單位的價格大幅下滑。不少私人住宅單位的價格，都在夾心階層可以負擔的水平。行政長官遂於1998年施政報告中宣布停止興建夾心階層住屋計劃的單位。
- 計劃自1993年推出至今，推售的單位超過8 000個。而房協已於今年六月中售出了餘下約800個的夾屋貨尾單位。

14

現行及過往的政策工具(續)

夾屋計劃(續)

對象

- 入息水平高於以往居屋計劃的上限，但合資格申請資助房屋者，稱之為「夾心階層」。合資格的申請人一般為年輕專業人士和中層管理人員。和居屋計劃一樣，綠表申請人不受入息及資產限額限制。
- 在2010年3月推出的夾屋計劃貨尾單位，採用了以下入息和資產上限：

家庭人數	入息上限	資產上限
1人	19,500元	60萬元
家庭	23,001元至39,000元	120萬元

15

現行及過往的政策工具(續)

置業貸款計劃

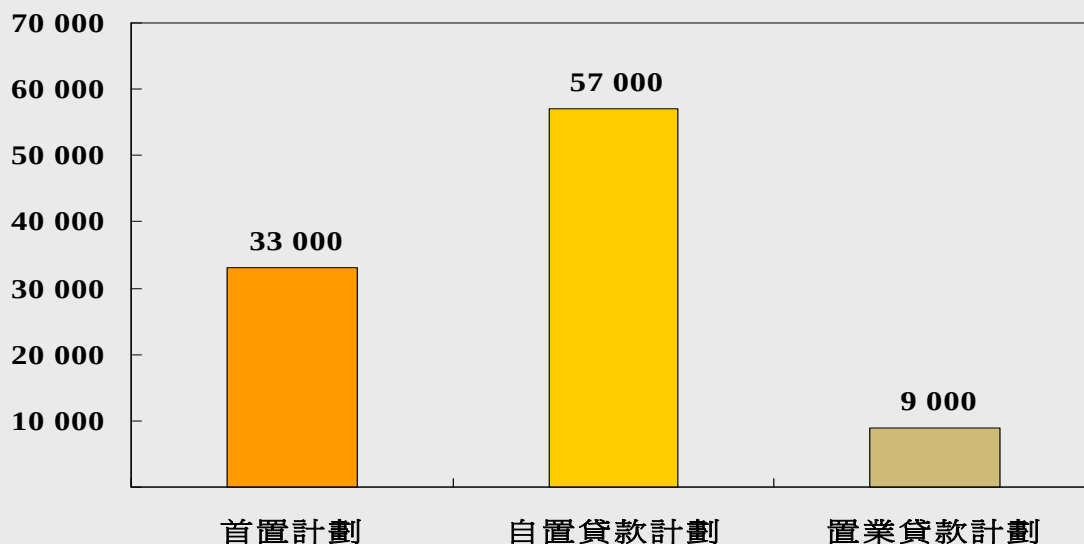
- 房委會於1988年推出自置居所貸款計劃（簡稱「自置貸款計劃」），協助低收入家庭在私營物業市場置業。政府在1998年推出首次置業貸款計劃（簡稱「首置計劃」），協助中產家庭達成置業願望。鑑於自置貸款計劃與首置計劃的服務對象大幅重疊，同時為改善運作效率，房委會於2002年推出置業資助貸款計劃（簡稱「置業貸款計劃」），以取代自置貸款計劃及首置計劃。繼在2002年11月的房屋政策重新定位，置業貸款計劃於2004年經檢討後終止。

16

現行及過往的政策工具(續)

- 透過首置計劃、自置貸款計劃和置業貸款計劃獲得置業貸款 / 資助的住戶分別有33 000個、57 000個和9 000個。

獲得置業貸款 / 資助的住戶數目



17

現行及過往的政策工具(續)

置業貸款計劃(續)

對象

- 自置貸款計劃的目標是低收入家庭而首置計劃的目標則為中產家庭。首置計劃下的入息及資產限額較自置貸款計劃高。例如，自置貸款計劃下，家庭申請者(2至8人)的入息及資產限額是25,000元及600,000元至630,000元；而首置計劃下的家庭申請人限額為50,000元及1,000,000元。
- 置業貸款計劃的入息和資產限額與居屋計劃的大致相若，就家庭申請人(2至8人)而言，入息和資產限額分別為23,000元及480,000元至560,000元。
- 和房委會的兩個貸款計劃不同，首置計劃下，綠表申請人同樣受入息及資產限額限制。

18

在考慮政府是否應該資助市民自置居所的課題時，我們認為都必須考慮下列因素：

(a) 對土地資源的影響

土地資源匱乏，土地需求存在競爭。如果把土地重新分配作資助房屋計劃用途，公屋單位的供應量及/或私人住宅單位將受到影響。

(b) 資助房屋由籌建至完工所需的時間

任何形式的資助房屋（例如居屋），由籌建至新單位落成可供出售，均需至少5至7年的時間。

(c) 可持續性

任何政策工具都必須可長遠持續推行，而不應只針對短期情況。

(d) 善用公共資源

政府亦認為，動用公帑協助置業，必須為整體社會大眾所認受，而且還須考慮到這樣做對社會不同組別人士，如已自置居所的人士、可能首次置業的人士、租屋人士、公屋住戶、其他納稅人等等，是否公平。

19

私營物業市場現況

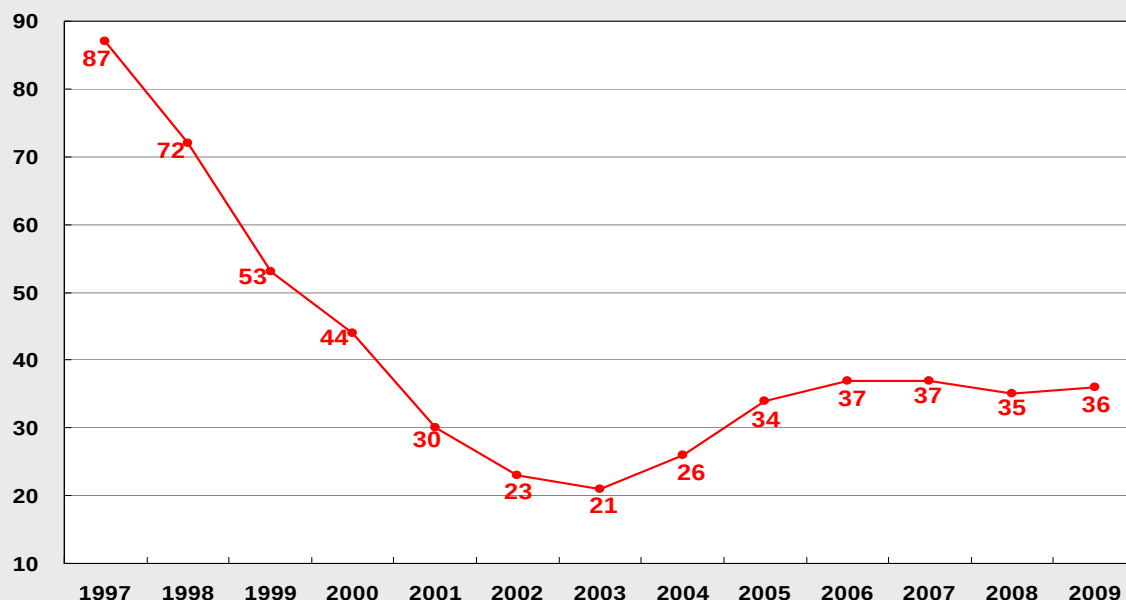


20

按揭保險計劃

- 去年第四季的按揭還款與入息比例為38%，2010年第一季為42%。過去20年（即1989年至2008年）平均數為53%。

1997年至2009年期間的按揭還款與入息比例(年度平均數字)



21

按揭保險計劃(續)

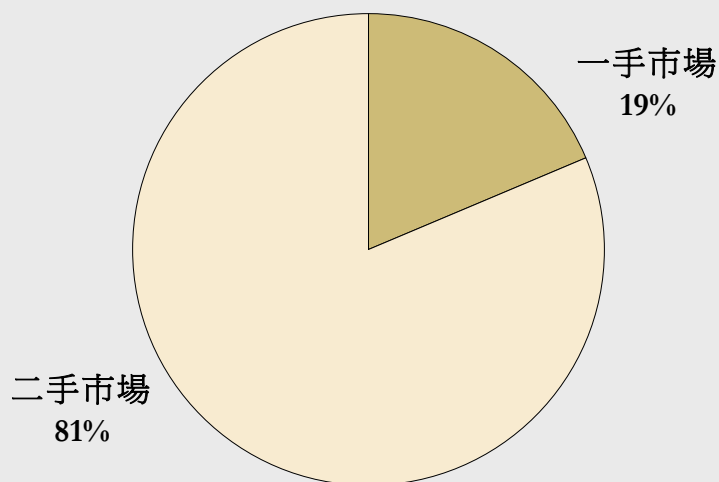
- 香港按揭證券有限公司在按揭保險計劃下，提供按揭保險予貸款機構，讓貸款機構可借出最多相等於單位估值九成半的貸款。如果沒有按揭保險，貸款機構只可借出最多相等於單位七成估值的貸款。
- 每月平均約有千多宗購買按揭保險的新造按揭貸款個案，每宗個案平均貸款金額為210萬元。
- 舉例來說，購買一個200萬元的單位，並承造樓價九成半、長達 25年的按揭，假設按揭息率為2.5%，按揭保險計劃的保費與按揭貸款同時分期攤還，每月所需保費約300元；若購買一個300萬元的單位，每月所需保費約500元。

22

私人住宅物業成交

- 2003年至2009年，每年平均約有99 000宗私人住宅單位成交，其中約18 500宗為一手市場成交，其餘80 500宗為二手市場成交。換言之，超過80%的成交為二手市場成交。

2003年至2009年的每年平均私人住宅單位於一手市場及二手市場成交分佈

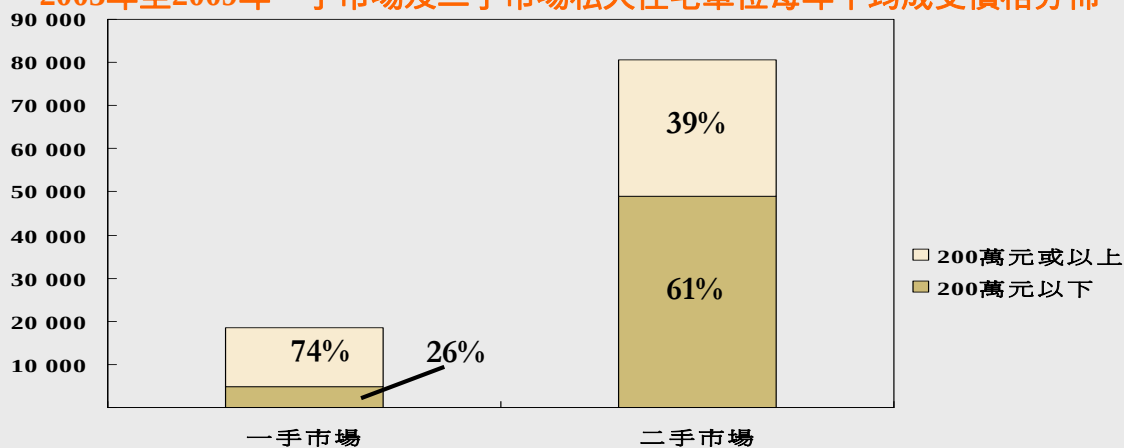


23

私人住宅物業成交(續)

- 2003年至2009年，一手市場每年平均有18 500宗成交，以成交金額劃分，其中約4 800宗（約26%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。而二手市場每年平均有80 448宗成交，以成交金額劃分，其中約49 000宗（超過60%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。成交金額低於200萬元的成交，佔整體成交宗數的約50%。

2003年至2009年一手市場及二手市場私人住宅單位每年平均成交價格分佈



- 過去數年的成交數字清楚顯示，二手市場是供應單位予首次置業者的重大來源。

24

中小型單位的預計供應

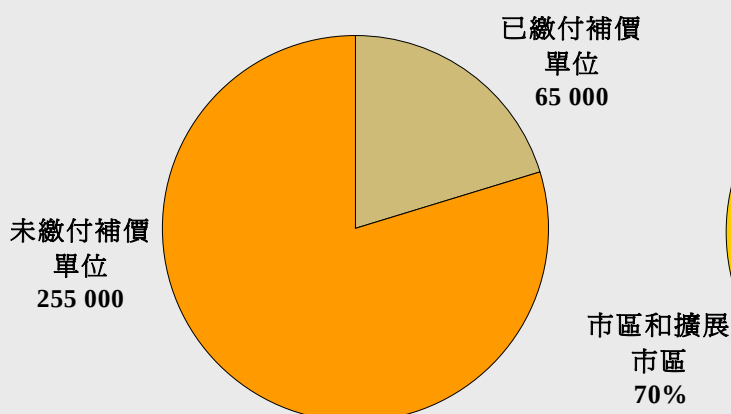
- 根據最新預測，在未來三至四年，市場供應的56 000個私人住宅單位中，約33 000個(即59%)為面積小於70平方米的中小型單位。
- 政府正致力增加中小型住宅單位的供應，例如：南港島線黃竹坑站上蓋物業發展項目約20%的單位是約50平方米的小型單位；及元朗朗屏西鐵站附近的土地，在賣地條款內訂明要求的最少單位數目及單位面積範圍。
- 房委會最早於今年六月發售餘下的剩餘居屋計劃單位。而房協已於今年六月中售出了餘下約800個的夾屋貨尾單位。
- 此外，二手市場繼續是供應中小型單位予置業人士的重大來源。

25

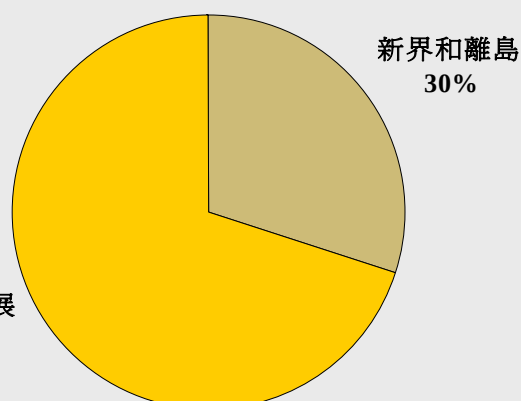
中小型單位的預計供應(續)

- 現時有超過320 000個居屋單位，其中約65 000個已繳付補價，約255 000個還未繳付補價。前者可在自由在公開市場出售；而後者可在居屋第二市場出售，而當完成繳付補價時，可以在公開市場出售。這些居屋單位中，有七成位於市區和擴展市區，而近期涉及二手居屋單位的交易，大部分的成交金額為200萬元左右。透過上述活化居屋第二市場的措施，我們相信市場上的中小型住宅供應會上升。

居屋單位繳付補價及未繳付補價的分佈



居屋單位地區的分佈



26

在討論關鍵問題時，我們建議考慮以下前提：

- 任何支持資助自置居所計劃的政策，必須能夠長期持續發展，而不應只是解決短期問題。
- 政府會繼續透過現行土地供應框架，維持充足的公屋和私營房屋供應。
- 任何資助自置居所計劃，均不應只是為達致所謂「反周期」效應。過往經驗顯示，推售資助出售單位的數目與整體住宅單位的價格並無必然關係。
- 凡以公帑支持任何資助自置居所計劃的安排，均須獲得整體社會接受，並顧及公平對待社會各界人士的原則。
- 任何政策，均不應削弱香港人自力更生的優良本質；這是香港長久以來賴以成功的核心價值。

27



關鍵問題

28

關鍵問題1：為何資助市民自置居所？

- 若是要資助市民自置居所，政策目標為何？
- 能夠負擔在私營市場購置居所的人士，是否應繼續依靠其自己的能力及借助市場上提供的工具，去達成他們置業的願望？
- 政府是否應充當更積極的角色，以資助不能負擔在私人市場自置居所的市民？
- 有關資助自置居所的建議，能否長期持續發展，而不只是解決短期問題？

29

關鍵問題2：應協助哪些人士？

- 為合理使用公共資源，無論以任何形式由政府資助自置居所，是否應把目標定於介乎公屋資格上限外，以及居屋第二市場或私營物業市場之間，而長遠而言必須能負擔購置居所的人士？這些人士是否多年來一直儲蓄，但仍然未能在私營市場置業？
- 如果提供任何形式的資助置業，政府是否只應資助某一個收入組別及如何界定這個組別？社會上還有其他組別，只資助這個組別的理據為何？
- 如果確實可以辨別出須協助的組別，應否考慮採用某些準則／限制？
- 不論以任何形式協助，均須考慮是否應一如既往優先給予公屋居民及其他有綠表資格人士，以加快公屋的流轉，騰空公屋單位給有需要的低收入家庭。

30

關鍵問題3: 以哪種形式協助?

- 哪種形式協助能較符合以上提出的考慮因素(即對土地資源的影響、資助房屋由籌建至完工所需的時間、可持續性、和善用公共資源等因素)?
- 可否參考以往計劃的準則／限制，例如:住宅物業審查（在過往一段時間未曾擁有物業）、在香港居住滿七年、參照適用於白表居屋申請人的入息和資產、入住有關單位的規定等等?
- 是否須採納其他準則，包括: 限制轉售、限制出租、須屬首次置業、須屬無法負擔首期一群(現時已經有按揭保險計劃的情況下，是哪些人士?)、年輕家庭（即以年齡區分目標組別）等等?

策略發展委員會
第四次會議
2010年7月6日

Fourth Meeting
of the Commission on Strategic Development
6 July 2010

出席人士
Attendance List

主席：
Chairman：

The Chief Executive

行政長官

官方委員：
Official Members：

The Chief Secretary for Administration

政務司司長

The Financial Secretary

財政司司長

Director, Chief Executive's Office

行政長官辦公室主任

Acting Head, Central Policy Unit

署理中央政策組首席顧問

非官方委員：
Non-Official Members：

The Hon Sir David AKERS-JONES, GBM, JP

鍾逸傑爵士, GBM, JP

Mr CHAN Wing-kee, GBS, JP

陳永棋先生, GBS, JP

Prof CHEUNG Yan-leung, Stephen, BBS, JP

張仁良教授, BBS, JP

Sir C K CHOW

周松崗爵士

Prof CHOW Wing-sun, Nelson, SBS, JP

周永新教授, SBS, JP

Mr CHOW Yung, Robert, BBS

周融先生, BBS

The Hon EU Yuet-mee, Audrey, SC, JP

余若薇議員, SC, JP

Ms FANG Meng-sang, Christine, BBS, JP

方敏生女士, BBS, JP

The Hon FUNG Kin-kee, Frederick, SBS, JP

馮檢基議員, SBS, JP

Ir Dr The Hon HO Chung-tai, Raymond, SBS, JP

何鍾泰議員, SBS, JP

Mr HO Hei-wah, BBS
Ms KAO Ching-chi, Sophia, SBS, JP
Prof KO Jan-ming
Mr KWOK Ping-kwong, Thomas, SBS, JP
Mr LAI Kam-cheung, Michael, MH, JP
Prof The Hon LAU Juen-yee, Lawrence, JP
Dr LAW Chi-kwong, SBS, JP
Mr LEE Chung-tak, Joseph, SBS, JP
Dr The Hon LEE Kok-long, Joseph, SBS, JP
Mr LEE Ping-kuen, JP
The Hon LEE Wing-tat
Mrs LEUNG KO May-yee, Margaret, JP
The Hon LEUNG Kwan-yuen, Andrew, GBS, JP
Dr LEW Mon-hung, BBS
Mr LI Tzar-kuoi, Victor
Prof LIU Pak-wai, SBS, JP
Mr LO Wing-hung, BBS
Mr NIGHTINGALE, Anthony John Liddell, SBS, JP
The Hon SHEK Lai-him, Abraham, SBS, JP
Dr SHIH Tai-cho, Louis, JP
Mr SHIH Wing-ching, JP
Dr TAI Tak-fung, GBS, JP
The Hon TAM Yiu-chung, GBS, JP
Mr TIEN Pei-chun, James, GBS, JP
Dr WONG Yick-ming, Rosanna, JP
Mr WONG Ying-wai, Wilfred, SBS, JP
Mr WU Ting-yuk, Anthony, GBS, JP
Dr YUNG Wing-ki, Samuel, MH, JP
Dr ZHOU Bajun

何喜華先生, BBS
高靜芝女士, SBS, JP
高贊明教授
郭炳江先生, SBS, JP
賴錦璋先生, MH, JP
劉遵義議員, JP
羅致光博士, SBS, JP
李宗德先生, SBS, JP
李國麟議員, SBS, JP
李炳權先生, JP
李永達議員
梁高美懿女士, JP
梁君彥議員, GBS, JP
劉夢熊博士, BBS
李澤鉅先生
廖柏偉教授, SBS, JP
盧永雄先生, BBS
黎定基先生, SBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
史泰祖醫生, JP
施永青先生, JP
戴德豐博士, GBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
田北俊先生, GBS, JP
王菀鳴博士, JP
王英偉先生, SBS, JP
胡定旭先生, GBS, JP
容永祺博士, MH, JP
周八駿博士

運輸及房屋局代表

Representatives from the Transport and Housing Bureau

Ms Eva CHENG, JP
Secretary for Transport and Housing

運輸及房屋局局長
鄭汝樺女士, JP

Mr Duncan Warren PESCOD, JP
Permanent Secretary for Transport and Housing
(Housing) cum Director of Housing

Mr YAU Shing-mu, JP
Under Secretary for Transport and Housing

Ms LEE Lai-yee, Annette, JP
Deputy Secretary for Transport and Housing
(Housing) / Deputy Director (Strategy)

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
兼房屋署署長
栢志高先生, JP

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋) /
副署長(策略)
李麗儀女士, JP

因事未能出席 Apologies

非官方委員 :
Non-Official Members :

Mr BRANDLER, Andrew
The Hon CHAN Mo-po, Paul, MH, JP
Prof CHEN Hung-yee, Albert, SBS, JP
Prof CHENG Kai-ming, SBS, JP
Mr CHEUNG Chi-kong
Mr CHEUNG Chun-yuen, Barry, GBS, JP
Prof CHIN Tai-hong, Roland, JP
The Hon Mrs FAN HSU Lai-tai, Rita, GBM, GBS, JP
Mr FUNG, Daniel R., SBS, SC, JP
Dr The Hon FUNG Kwok-king, Victor, GBM, GBS
Mr HE Guangbei, JP
Mr HOO, Alan, SBS, SC, JP
Mr HUI Hon-chung, Stanley, JP
The Hon Mrs IP LAU Suk-yee, Regina, GBS, JP
Ms LAM Shuk-yee, SBS
The Hon LAU Kin-yee, Miriam, GBS, JP
Mr LAU Nai-keung, SBS
The Hon LEE Cheuk-yan
The Hon LEUNG Oi-sie, Elsie, GBM, JP
Dr LI Ka-cheung, Eric, GBS, JP

包立賢先生
陳茂波議員, MH, JP
陳弘毅教授, SBS, JP
程介明教授, SBS, JP
張志剛先生
張震遠先生, GBS, JP
錢大康教授, JP
范徐麗泰女士, GBM, GBS, JP
馮華健先生, SBS, SC, JP
馮國經博士, GBM, GBS
和廣北先生, JP
胡漢清先生, SBS, SC, JP
許漢忠先生, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
林淑儀女士, SBS
劉健儀議員, GBS, JP
劉迺強先生, SBS
李卓人議員
梁愛詩女士, GBM, JP
李家祥博士, GBS, JP

Mr LIAO Cheung-sing, Andrew, GBS, SC, JP
Mr LO Sui-on, BBS, JP
Mr SO Chak-kwong, Jack, JP
Prof TSUI Lap-Chee, JP
Mr TUNG Chee-chen, SBS, JP
Prof WANG Shaoguang
Dr WONG Chi-yun, Allan, GBS, JP
The Hon WONG Kwok-kin, BBS
Mr WOO Kwong-ching, Peter, GBS, JP
Dr ZEMAN, Allan, GBS, JP

廖長城先生, GBS, SC, JP
盧瑞安先生, BBS, JP
蘇澤光先生, JP
徐立之教授, JP
董建成先生, SBS, JP
王紹光教授
黃子欣博士, GBS, JP
黃國健議員, BBS
吳光正先生, GBS, JP
盛智文博士, GBS, JP