

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. (10) in HD 4-2/PS1/1-55/2 VI

電話 Tel No. 2761 5049

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

將軍澳培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓 3 及 4 樓
西貢區議會
吳仕福主席
(經辦人：劉丹女士)

(郵寄及傳真：2174 8355)

吳主席：

西貢區議會議員動議

謝謝 貴會 2017 年 1 月 11 日致運輸及房屋局局長的信件，轉達 貴會於 2017 年 1 月 3 日會全體會議上通過「要求政府採取更積極的措施以協助年輕人置業」的動議及意見。我現獲授權回覆如下。

政府一直致力處理房屋供求失衡的問題，在 2014 年 12 月公布《長遠房屋策略》（「《長策》」），採納供應主導及靈活變通的原則，並確定三個主要策略性方向為：(一)興建更多公共租住房屋（「公屋」）單位，並確保合理運用現有公屋資源；(二)提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；及(三)透過持續供應土地及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。政府已於 2016 年 12 月 20 日公布《長遠房屋策略 2016 年周年進度報告》¹，並於 2017 年 1 月 9 日向立法會房屋事務委員會作出匯報。

¹ http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2016.pdf

政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。根據最新的房屋需求推算，政府採納 46 萬個單位為 2017-18 至 2026-27 年度十年期的總房屋供應目標，當中公私營房屋供應比例維持 60:40 之比。按此，公營房屋供應目標為 28 萬個單位，當中包括 20 萬個出租公屋單位及 8 萬個資助出售單位；而私營房屋供應目標為 18 萬個單位。在推算房屋需求時，已計入社會各階層的住屋需要，當中包括青年人因獨立或結婚成戶而產生的新住屋需要，以及居住環境欠佳的住戶的住屋需要等。

政府和香港房屋委員會（房委會）明白住屋是年輕人關注的問題。在《長策》公眾諮詢期間，社會普遍認同建立一個有效流動的房屋階梯是回應青年人長遠住屋需要的方案。因此，《長策》採取「供應主導」的策略，以逐步解決供求失衡的問題，重建房屋階梯。除增建公屋單位外，亦提供更多資助出售單位，進一步豐富其形式並促進其市場流轉，以及透過持續供應土地和適當的需求管理措施，穩定私人住宅物業市場，以期逐步扭轉房屋供求失衡的情況。

有建議指應提高申請居屋的入息門檻以協助年青人置業。現時，房委會有既定的機制釐訂居屋申請者的入息和資產限額。在現行機制下，一般住戶購置一個合適面積的私人樓宇單位所需的開支總額（即住屋和非住屋開支），是評估入息和資產限額的基礎。入息和資產低於指定限額的住戶，會視為無法負擔購置私人樓宇單位，因而合資格申請房委會出售的居屋單位。上述機制有其客觀標準，若貿然提高居屋申請者的入息限額，只會增加合資格申請居屋的人數，但卻會使部分真正需要協助的市民因而未能購買居屋，故有關建議未必能切實協助年青人解決住屋問題。

另一方面，亦有意見指提高申請居屋的入息門檻會推高樓價。根據既定的居屋定價準則，單位售價訂於市值的一個折扣水平。市值的高低因應市場情況而定，與入息門檻無關；而有關折扣則與合資格家庭的負擔能力有關。衡量負擔能力的原則，是至少有一半出售的單位，可讓現時在居屋白表申請者入息上限的家庭（即兩人或以上家庭）在購樓後，其按揭供款與入息比例不超過 40%。1991 年，當時的房委會居者有其屋小組委員會同意，在正常情況下，居屋單位應按市值折減 30% 出售；但假如未能符合負擔能力基準，可提供更高的折扣。房委會在 2006 年就推售剩餘

居屋單位以及在 2012 年就日後出售的居屋單位，再次確認提供市值 30% 折扣的一般指引。因此，若申請居屋的入息限額按機制而有所調升，只反映合資格家庭的負擔能力有所提升，而不會直接令居屋單位售價上升。

政府會繼續致力增加公屋及資助出售單位供應。與此同時，我們亦希望社會大眾能持開放態度，以社會整體迫切的住屋需要為先，作出取捨，支持政府落實供應目標，以滿足青年人及其他有需要人士的長遠住屋需求。

就私人住宅物業市場方面，為維持私人住宅物業市場穩健發展，政府一直雙管齊下，一方面採取「供應主導」策略，致力透過短、中、長期措施增加房屋土地供應，以期從根本長遠解決供求失衡的問題；另一方面則適時推出需求管理措施，以減低市場因過分熾熱而可能造成的各種負面影響。

透過政府持續的努力，私人住宅的中期供應正穩步增加。根據 2016 年 12 月底的最新估算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量達 94 000 個單位，是自 2004 年 9 月起政府按季度公布相關供應統計數字以來的新高。

政府過去推出的多輪需求管理措施有效打擊短期炒賣活動、遏抑外來需求和減少投資需求，有助穩定樓市，防止泡沫風險惡化。為了優先照顧香港永久性居民（包括青年人）的置居自用需要，需求管理措施已提供豁免安排：若買家為代表自己行事的香港永久性居民，可獲豁免繳付買家印花稅；而若該買家在取得有關住宅物業時並沒有擁有任何其他香港住宅物業，亦可獲豁免按 15% 的新從價印花稅稅率繳稅，而只須按較低的第 2 標準稅率繳稅。

部分社會人士建議重推「首次置業貸款計劃」或推出類似計劃的。在目前房屋供求失衡的情況下，貿然提供首次置業貸款，反會刺激房屋需求，進一步推高樓價，效果適得其反。

至於部份議員的補充意見提及土地和棕地發展、青年宿舍及按揭擔保等議題，由於這些議題牽涉其他政策範疇，我們已將意見轉交予有關政策局參閱。

運輸及房屋局局長

(張鎮宇



代行)

2017年2月7日

副本抄送：

西貢民政事務處

發展局

民政事務局

財經事務及庫務局