

運輸及房屋局就北區區議會討論「促請政府復建居屋、恢復「出售公屋」、增建公屋及優化置安心計劃」的回應：

謝謝北區區議會在本年七月二十八日舉行的會議上提出上述討論議題。事實上，在如何有效處理住屋問題上，我們認為必須宏觀地看，整體地處理。就此，政府當局透過長、中、短期的措施循四個方向，確保物業市場的健康平穩發展，包括從根本着手增加土地供應、遏抑私人住宅物業市場上的短期投機活動、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張。

2. 為了確保樓市健康平穩發展，政府已訂定了土地供應目標，在未來十年平均每年提供可興建約 20 000 個私人住宅單位的土地。2011/12 年度的賣地計劃以雙管齊下的方式增加土地供應，一方面會繼續透過勾地表制度讓市場可按需要在勾地表中勾出土地售賣，而另一方面政府則會主動推出指定土地售賣，今年度賣地計劃下提供的土地合共可建約 16 000 個住宅單位。加上其他來源的住宅用地，我們預計 2011/12 年度可供市場作私人住宅發展的房屋用地，可提供約 35 000 個單位。

3. 此外，政府亦明白安居樂業的重要。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用，長遠來說，應從根本著手增加供應，提供可負擔的置業機會。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意及長遠有能力置業的人士提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。

4. 政府會與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」（「置安心」），以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。同時，「置安心」亦有助增加市場上實而不華的中小型私人住宅單位的供應。

5. 整體來說，政府為不同負擔能力的人士提供不同層次包括置業或租住的住屋選擇。第一個層次是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋。根據香港房屋委員會（房委會）以五年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，房委會在 2011/12 起計五年內預計約有 75 000 個新建公屋單位落成，即平均每年約 15 000 個單位。連同每年預計收回的現有公屋單位，房委會估計這個建屋水平可維持政府把一般公屋申請者的平均輪候時間維持在大約三年的政策目標。

6. 公屋之上是居屋第二市場下的二手居屋，居屋業主無須繳付補價便可售予綠表申請人。另外是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇（包括在繳付土地補價後在公開市場出售的居屋），以及「置安心」下的單位。在私人物業市場中，一手以及二手市場亦會有各種不同市值價格的住宅單位，以滿足有能力負擔私人住宅單位的人士的多元化需要。

7. 一直以來，政府都虛心聆聽社會大眾對房屋問題的意見。居屋這議題，並不能獨立地討論，須全盤考慮整個房屋問題，包括如何運用有限的土地資源，為市民提供不同層次的住屋選擇，並同時要維持一般公屋申請者的平均輪候時間在大約三年的目標。在復建居屋的課題上，政府留意到社會上仍有很多不同的意見，須要小心研究。就此，行政長官早前亦已表明會在十月的《施政報告》中就此議題作出回應。

8. 最後，在「租者置其屋計劃」（租置計劃）方面，租置計劃是在一九九八年初推出，協助政府達到當時所訂下十年內七成家庭置業的目標。但事實上，租置計劃推出以來，除了上述的置業目標已不復存在，亦令一些管理上的問題變得複雜。最重要的是，回收現有公屋單位是公屋供應的一個重要來源，以維持公屋輪候三年上樓的目標，因此政府現階段不會考慮恢復推出租置計劃。

運輸及房屋局
二零一一年七月