

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)120/18-19(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 11 月 5 日舉行的會議

立法會秘書處 就滿足市民的置業期望的措施的相關事宜 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供現屆政府為滿足市民的置業期望而採取的措施的相關事宜的背景資料，並綜述議員就此課題提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 由於房屋持續供不應求，公共租住房屋("公屋")的平均輪候時間不斷延長，而一般家庭亦難以負擔私營房屋的價格。據政府當局所述，截至 2018 年 6 月底，超過 15 萬個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間為 5.3 年。¹ 2018 年 8 月的整體私人住宅價格較 2017 年同期高出 16%。在 2018 年第二季，市民的置業購買力指數(即按揭供款相對住戶入息中位數的比率)為 74%，高於 2017 年全年平均水平的 67%。²

現屆政府為滿足市民的置業期望而採取的措施

3. 2017 年 10 月發表的施政報告("2017 年施政報告")概述現屆政府的房屋政策，當中有 4 個元素，包括確立政府在提供房屋方面的角色；建立置業階梯，為不同收入的家庭重燃置業希望；聚焦供應；以及善用現有房屋資源，改善市民的居住環境。

¹ 香港房屋委員會的[網站](#)

² 2018 年[施政報告](#)

資助出售房屋

4. 為縮短公屋的輪候時間，同時加大力度幫助較有能力的公屋租戶循置業階梯上移，藉以騰出其單位編配給有需要的市民，香港房屋委員會("房委會")自 2017 年施政報告以來，已把綠表置居計劃("綠置居")³恆常化；推售 2018 年居者有其屋計劃("居屋")單位；以及把擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃("臨時計劃")恆常化，並稱之為白表居屋第二市場計劃("白居二計劃")⁴。政府當局已邀請市區重建局將其位於馬頭圍道的重建項目，改為港人首次置業先導項目("首置")⁵。

居者有其屋計劃的定價機制

5. 行政長官於 2018 年 6 月公布 6 項房屋政策新措施，其中一項措施是修訂居屋的定價機制⁶，令居屋單位售價與私人房屋市價脫鉤，並改以主要按申請人的經濟狀況釐定居屋單位的售價。據政府當局所述⁷，綠置居和首置的定價亦會以居屋新定價機制為基礎，加上買家可取得高達 90%或甚至更高的按揭成數的安排，日後的資助出售單位將更為目標家庭所能負擔。

善用現有的資助出售單位

6. 2018 年 10 月公布的 2018 年施政報告提到，政府當局已接納香港房屋協會的建議，在其轄下的未補價資助出售單位試行"長者業主樓換樓先導計劃"。該計劃讓 60 歲或以上並擁有住宅發售計劃單位最少 10 年的業主，可在未繳付補價的情況下於第二市場出售其單位，然後購買一個面積較小的單位，從而騰出其面積較大的原有單位予需要更多居住空間的合資格家庭。

³ 綠置居旨在協助較有財政能力的綠表申請人(主要為現有公屋租戶及已通過詳細資格審核並將獲編配公屋單位的公屋申請人)置業。

⁴ 過往，未補價的第二市場資助出售單位只限讓綠表人士購買。臨時計劃及白居二計劃旨在讓白表申請人在第二市場購買資助出售單位，而無須繳付補價。

⁵ 首置的目標是在物業價格持續上升的情況下，協助既不符合資格申請居屋而又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，滿足他們的置業期望。

⁶ 房委會轄下資助房屋小組委員會於 2018 年 7 月 17 日通過 2018 年居屋銷售計劃下經調整的售價及轉售限制。
(<https://www.info.gov.hk/gia/general/201807/17/P2018071701077.htm>)

⁷ 立法會 [CB\(1\)14/18-19\(01\)](#)號文件

私營房屋

7. 為維持私人住宅物業市場的穩健發展，政府當局採用雙管齊下的方法，一方面採取"供應主導"策略，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；另一方面則不失時機地推出需求管理措施，以盡量減低因市場過分熾熱而可能造成的各種負面影響。

一手私人住宅單位

8. 在行政長官於 2018 年 6 月公布的房屋政策新措施中，有兩項措施旨在鼓勵更適時供應一手私人住宅單位。該兩項措施包括(a) 修訂《差餉條例》(第 116 章)，向空置的一手私人住宅單位徵收"額外差餉"⁸；以及(b) 修改地政總署預售樓花同意方案，要求發展商不論透過何種方式銷售樓花(包括招標及拍賣)，每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數的 20%。

議員的意見及關注事項

9. 議員曾在立法會及其轄下委員會的會議上，就滿足市民的置業期望的措施的相關事宜表達意見。議員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

未售出的⁸一手私人住宅單位

10. 對於政府當局表示，截至 2018 年 3 月底，在已落成的住宅項目中，未售出的⁸一手私人住宅單位約有 9 000 個，議員詢問除就空置住宅單位徵收新稅項外，政府當局會否同時考慮在非本地居民或由該類人士持有不少於 25% 實益權益的公司出售住宅單位時，向其徵收資產增值稅，以減低他們在本港購買住宅單位的意欲。

11. 政府當局表示，引入資產增值稅一事甚具爭議性，並會使香港一向實行的簡單稅制變得複雜。由於資產增值稅在業主出售物業並從有關交易獲利的情況下方會徵收，政府當局認為，現時實施的各項需求管理措施對於增加非香港永久性居民

⁸ 政府當局計劃在 2018-2019 年度立法會會期內向立法會提交修訂條例草案(立法會 [CB\(1\)14/18-19\(01\)](#)號文件)。

的交易成本，以減少他們對本地住宅物業的需求，更能即時收效。

需求管理措施

12. 就議員詢問政府當局有否考慮推出合適的限購措施，以遏抑住宅物業的投機需求，政府當局回應時表示，政府已在 2013 年 2 月推出雙倍從價印花稅，以及在 2016 年 11 月推出新住宅印花稅。除非買家是代表自己行事的香港永久性居民，而且在取得住宅物業時並無擁有任何其他香港住宅物業，否則須就有關的住宅物業交易繳付 15% 的新住宅印花稅。換言之，非香港永久性居民取得住宅物業，除買家印花稅⁹外，亦須繳付新住宅印花稅，即合共繳付 30% 的印花稅。

把綠表置居計劃恆常化帶來的影響

13. 議員認為，公屋是為低收入家庭確立已久的安全網。若原先預留作公屋發展項目的土地用作提供綠置居單位，把綠置居恆常化會令公屋供應減少。部分議員關注到，政府有否把政策焦點由為低收入家庭提供公屋，改為鼓勵市民置業。

14. 政府當局表示，政府有責任繼續提供公屋單位，而政府當局透過興建新公屋單位及確保合理運用現有公屋資源，持續不遺餘力地增加公屋供應。按照長遠房屋策略，除了為有需要的家庭提供適切而可負擔的居所(例如公屋)外，政府當局亦應提供資助出售單位以滿足置業期望。資助出售單位(例如綠置居單位)是公屋租戶置業的第一步。公屋住戶在購買綠置居單位後須交還其出租單位，以供編配予輪候公屋的人士。

資助出售單位的轉售限制

15. 部分議員認為，房委會不應准許現正接受資助房屋福利的居屋單位業主出售其單位，從中獲取利潤，並建議房委會應考慮作出新安排，只准居屋單位業主將其單位售予政府/房委會。

⁹ 政府當局在 2012 年 10 月推出買家印花稅。除非買家是代表自己行事的香港永久性居民，否則須就有關的住宅物業交易繳付 15% 的買家印花稅。

16. 政府當局表示，居屋單位設有轉售限制，當中並不包括規定只可將單位售予政府/房委會。居屋第二市場計劃旨在讓資助出售單位的業主，在第二市場將其未補價的單位售予符合綠表資格的住戶。政府當局認為，房委會尊重並遵循就居屋單位施加的一貫轉售限制屬恰當之舉，並會在日後就出售新居屋單位研究轉售限制時，考慮議員的建議。

最新發展

17. 在房屋事務委員會主席及副主席與政府當局於 2018 年 10 月 24 日舉行的工作計劃會議上，主席建議事務委員會在 2018 年 11 月 5 日的會議上，與政府當局討論滿足市民的置業期望的措施的相關事宜。政府當局表示同意。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2018 年 11 月 2 日

滿足市民的置業期望的措施的相關事宜

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2017年10月30日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)19/17-18(01) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)746/17-18 號文件)
立法會	2017年11月15日	關於遏抑住宅物業炒賣的措施的 立法會質詢
房屋事務 委員會	2018年1月9日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)411/17-18(04) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)892/17-18 號文件)
房屋事務 委員會	2018年3月5日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)627/17-18(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1214/17-18 號文件)
立法會	2018年5月23日	關於藉徵收新稅項協助本地居民置業的 立法會質詢
房屋事務 委員會 及 發展事務 委員會	-	政府當局就政府的房屋政策新措施 提供的文件 (立法會 CB(1)1210/17-18(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2018年10月29日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)14/18-19(01) 號文件)