



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

構建港人組屋計劃 實踐全民安居願景

政策建議大綱





提供更多安居選擇 重建置業階梯

團結香港基金（基金會）過去四年發表了三份房屋研究報告，均建議調整公營房屋政策方向，從現時側重出租的模式，轉為可租可買的模式，以便提供更多安居選擇，重建置業階梯。

事實上，社會上不少人都認為參考新加坡組屋是解決香港房屋問題的有效政策。目前新加坡大約有八成人居住在政府提供的組屋之內，當中約九成是組屋業主，一成是組屋租戶。整體而言，新加坡有超過九成人擁有自置物業。

基金會今次提出的「港人組屋」計劃，參考了新加坡模式，並根據香港實際情況制訂出一條可行的路徑，希望最終讓七至八成市民擁有恆產。計劃包括十項政策措施，分別惠及現有公屋租戶、公屋輪候冊家庭 / 劏房租戶、未補價的資助出售房屋業主、白表家庭以及首次置業青年，協助社會各階層實踐安居夢想。

十項安居政策措施惠澤五大社群



一. 現有公屋租戶

- 1. **重推「租置計劃 2.0」**：建議全面重推優化「租者置其屋計劃」（「租置計劃 2.0」），讓大部分公屋居民有機會購買自己租住的單位，同時透過提高政府對維修儲備基金的注資金額、重新審視租置屋邨的界線範圍等政策，解決過去「租置計劃」為人詬病的行政問題。

「租置計劃 2.0」不但能縮窄貧富差距，亦能釋放土地價值，為社會創造財富，帶動經濟發展。計劃對勞動力市場及家庭穩定性亦有正面作用，同時能更有效地運用現有公營房屋資源，增加未被充分利用單位的居住人口，有望在中短期內，紓緩水深火熱的房屋短缺問題。

在釐定售價方面，基金會認為可參考過去的「租置計劃」，以單位市價二五折作為定價。而補價則應鎖定在單位出售當日，意味補價將不會隨市價上升。如果單位在第二市場轉讓予綠表或白表家庭，業主可以在無須補價的情況下交易。此外，基金會建議應放寬未補價的租置單位在第二市場的租賃及流轉限制。

- 2. **優化公屋調遷計劃**：在全面重推「租置計劃 2.0」的同時，建立一個公開平台，予人方便、彈性處理公屋單位調遷的要求，令公屋租戶之間能夠以自由多邊的方式交換單位，減輕公屋單位與住戶之間的錯配，達成善擇居所的意願。



二. 公屋輪候冊家庭 / 劏房租戶

- 3. **新公屋可租可買**：建議公屋申請人能夠自由選擇租住或購買新建的公屋單位。選擇租住的住戶亦有權保留日後購置單位的權利。
- 4. **提供租金津貼**：考慮到目前輪候上樓的時間長達 5.4 年，建議政府為公屋輪候冊「隊頭」的家庭提供租金津貼，以減輕在輪候期間的租金壓力。政府可以根據每年公營房屋供應目標及其實際落成量的累計短缺而制訂一個限額。
- 5. **增撥公屋用地**：在增加整體房屋單位供應的前提下，考慮將一些私人住宅用地撥作興建公屋之用，以增加公屋單位的供應。



三. 未補價的資助出售房屋業主

- **6. 鎖定補價：**為了讓資助出售房屋的業主更容易償還補價，成為「真業主」，基金會建議應優化現存的補價機制，將現有及日後新落成的資助出售房屋單位的補價鎖定在單位出售當日，而不會隨市價上升。
- **7. 放寬租賃及流轉限制：**建議允許所有尚未補價的資助出售房屋業主將其單位出租予所有公屋輪候冊及白表家庭。這樣能活化未補價資助出售房屋的第二市場，釋放大量閒置或未被充分利用的居住空間，短期內緩和房屋短缺的問題。

另外，基金會亦建議所有持有尚未補價的資助出售房屋業主可以在第二市場出售其單位後，在第二市場購買另一個未補價單位，以促進單位的流轉並提高單位的使用效率，確保單位符合個別住戶的實際需要。



四. 白表家庭

- **8. 全面開放「白居二」市場：**基金會認為，僅僅依靠新落成的資助出售房屋單位供應以及每年「白表居屋第二市場計劃」（「白居二」）的 3,000 個配額制度，並未能滿足白表家庭對置業的需求，建議政府全面開放「白居二」市場，允許更多白表家庭在第二市場購買未補價的資助出售房屋，為這些家庭提供更多置業機會。
- **9. 調整居屋抽籤制度：**建議透過調整居屋抽籤制度，提高多次申請者中籤的機會。在全面重推「租置計劃 2.0」後，綠表家庭置業機會大增，因此，政府可考慮增加新落成居屋的白表比例，以滿足白表家庭置業的希望。





五. 首次置業青年

- 10. **首次置業免息貸款**：建議由政府為首次置業但收入不符合申請居屋資格的青年，提供免息貸款，把所需首期金額減至樓價一成，免息貸款加上銀行的按揭成數可提高至樓價的九成。計劃會設有適當的年齡限制和入息資產限額，樓價以港幣800萬元為上限，購買單位可以是一手或二手的私人樓宇（包括已補價的居屋及租置屋）。計劃希望令更多年輕人能分享經濟繁榮、資產增值的成果。

大幅增加土地房屋供應 實踐全民安居願景

除了以上的政策措施之外，要全面滿足市民的住屋需求，還要大量增建房屋，而要達致此一目標，先決條件是大幅增加土地供應。長遠來說，必須在政府主導之下採用基建先行的規劃方式增加土地房屋供應，再配合上述建議，我們才能真正達到全民安居。

基金會亦建議在房屋供應許可的情況之下，逐步提高合資格購買公營房屋的收入限額，以涵蓋更多港人。政府可考慮提前分配未來計劃落成的公營房屋單位，加強對合資格租戶及買家的承諾，由此產生公眾壓力，理順簡化審批程序，以加快土地開發過程。

團結香港基金

香港中環干諾道中88號南豐大廈19樓
www.ourhkfoundation.org.hk

二零一九年九月
© 版權所有



團結香港基金
網站



團結香港基金
Facebook專頁



政策·正察
Facebook專頁