

行政撮要

- I. 創造土地，增加房屋供應是長遠解決房屋問題的方法；短期內，改善公營房屋模式是比較快見效的途徑。
- II. 現時公屋未能切合住戶需要，經濟效益低下。公屋流動性低，無論是轉工升遷、結婚育兒或照顧父母兒孫，住戶除非放棄公屋的廉價租金，否則難以搬遷。公屋制度僵化造成資源錯配，納稅人每資助公屋\$1，就有\$0.25-0.39的公帑浪費掉。
- III. 公屋戶在幾十年間越趨貧窮，長者住戶增多，這些人在公屋制度內，或難以累積財富，或缺乏誘因，未來更難脫離政府幫助，加上人口老化，政府的福利負擔越來越重。
- IV. 近幾年私人市場的租金及樓價升幅已遠遠超越入息中位數的增長，脫離一般市民的負擔能力。劏房叢生，居住環境越見惡劣。社會分為「有產」者與「無產」者，階級矛盾日益尖銳，管治更加困難。
- V. 未來房屋政策的目標有以下三項：
 - i. 短期置業、長期致富：以補貼置業的方法幫助市民累積財富；
 - ii. 提升效率、善用資源：透過逐步市場化提升公屋單位的使用價值，並收回部分樓價以減輕長遠房屋及福利開支的負擔；及
 - iii. 減少分化、團結香港：藉著幫助有需要的市民置業，拉近有產者和無產者的差距，和諧社會，團結香港。
- VI. 「補貼置業計劃」（「計劃」）提議以後所有新建成的公共房屋，都以「置業」為目標。有能力置業者可購買「補貼出售」單位，未有能力置業者則可「先租後買」，先上樓廉租一段時間再自置物業。
 - i. 「補貼出售」單位與居屋類似，以優惠價出售房屋予合資格家庭。
 - ii. 「先租後買」單位讓合乎公屋住戶資格的市民在未有購買力前先廉租單位，並且給予他們一個低於市價，負擔得起的價錢讓他們可以最終自置物業。購買價將永遠是入住年份的優惠價格，不隨市價調整。住戶可選擇在入住後一段時間自置居所，不打算置業者也可繼續租住單位。長遠可見會有越來越多租戶通過「計劃」先租後買晉身業主行列。
- VII. 政府會擔保按揭，讓基層市民在購買「計劃」下出售的單位時，享有高達九成至九成半按揭，解決基層市民的融資需要。
- VIII. 「補貼置業計劃」對比居屋及以往「租者置其屋」計劃優勝之處在於補地價較容易。改善補價方法提供更佳誘因讓住戶補地價，加快房屋流轉，提升市場效率。以下是四個提議供公眾討論：
 - i. 毋須補地價：即全數由政府補貼；
 - ii. 入住首年的折扣地價：若地價為200萬元，折扣率為20%，補地價定為入住年份地價的八成，即160萬，以後依據此價進行補價，不隨市價調整；
 - iii. 入住首年地價或市值地價任一：如樓價上行，補首年地價；如樓價下行，補市值地價，即首年地價為封頂價；及
 - iv. 地價平均值或市值地價任一：如樓價上升，地價將會是入住多年的平均價；若樓價下行，補市值地價。
- IX. 「補貼置業計劃」的優點有以下幾項：
 - i. 合資格市民享有租住和購買的選擇，讓他們靈活運用權利切合自身需要；
 - ii. 提供優惠和誘因，重建住房階梯，助市民長遠取得業權，一級級向上邁進；
 - iii. 提升市場效率，釋放公共房屋的潛在價值，減少公共房屋的資源錯配；
 - iv. 減少『有樓族』和『無樓族』間的衝突，融合社會，團結香港；
 - v. 收回部分公共房屋的成本，紓緩房委會的財政壓力；及
 - vi. 更有效運用公共資源，幫助市民累積財富，迎接人口老化的挑戰。
- X. 「計劃」在房屋供應量有限的前提下，使有限的供應能運用得宜，幫助市民置業，提升市民生活質素，改善社會問題。