

## 新聞稿

### 工程匯對於香港長遠房屋政策之意見

#### 人人可上「車」，居者有其「家」

(香港，2011年10月11日) 恆久以來，穩定安居是繁榮社會的先決條件。人人皆想居有所，但如今不少人的置業夢，越來越難實現。土地價格不穩、發展商過分抬高樓價、以及炒家操控市場等皆為其原因。香港正急切需要檢討現行房屋政策，否則民生安定及社會的繁榮發展，將大受影響。

香港政府過去數十年推出不少房屋政策，其中最為人樂道的有公共房屋，讓很多港人受惠。但不是每一項政策皆經得起市場考驗。對於近日呼聲甚高的復建「居者有其屋」計劃，**工程匯**大致認同此計劃的概念，但覺得在細節上仍有不少的不足，例如加諸申請者的種種資格審查與限制，在賦予市民住屋權的同時，也變相提供一小撮「幸運」人士投機獲利的機會。單憑資格界線劃分那些市民應獲資助房屋，那些應自置私人物業，也間接引發階級分化和社會矛盾，更可導致炒賣圖利和高空置率等問題。

**工程匯**深信香港特區政府有責任及能力確保所有港人安居。現時，公共房屋政策中有關廉價租住房屋方面，行之有效；同時，政府也應考慮實行一個讓市民有機會自置物業的政策。未來政府協助置業的模式，不應為全額財政補貼、直接資助或免除部分地價。因為這既干預物業自由市場，也為政府最大財政收入來源造成負面影響。**工程匯**主張新的房屋計劃必須為大眾提供公平、均等的參與機會。

**工程匯**建議以下一個新計劃：

- (一) 新計劃下的房屋，接受十八歲以上港人申請，以抽籤形式決定選屋先後次序。如有需要，將引入其他因素（如申請人年齡等）計算，以促使計劃暢順運作。而個人資產和入息，將不作考慮。
- (二) 每人一生只有一次申請或享有新計劃房屋的機會，包括現已享受居住政府資助公共房屋的人士，惟倘若申請成功，則必須二擇其一。雖然兩種房屋制度的設立目的不盡相同，但同為市民解決住屋的需要。新計劃下的房屋是要讓港人有一個一次性自置物業的機會，而公共房屋旨在為有迫切住屋需求並符合申請資格的人士提供基本租住房屋。與以往申請居屋不同之處，乃公共房屋住戶沒有申請新計劃的優先權。

- (三) 政府將以零首期、最長 50 年按揭年期及 2% 按揭利率(或一般銀行定期儲蓄利率)出售新計劃房屋。申請人亦可按個別經濟能力支付首期。按揭期間可自由買賣，但若有新買家承接單位，原業主不可再次申請或購買此類房屋。與此同時新買家亦被當作已享用此一生一次的申請機會，亦可承接原業主的按揭安排繼續供款。此一生一次的安排可避免不必要的炒賣。
- (四) 政府可考慮成立信託基金，資金可向計劃參與者籌集，上限為售價之 0.5%，以抵消長遠按揭年期的風險。**工程匯**認為計劃將間接拓展金融和保險業的市場範疇。
- (五) 新政策必須有延續性，單位供應量將按需求調整，每五年覆核一次。首推政策時可以每年 15,000 個單位為目標。朝令夕改只會對物業市場造成沉痛打擊，重蹈八萬五政策的覆轍。

以上為**工程匯**就政府資助市民自置物業的建議。**工程匯**期望：

- (一) 每位市民有獲得自置物業的均等機會，以解決公平問題。
- (二) 政府的資助模式不再是單一的金額補貼，而將以非牟利的 2% 利率作 50 年年期按揭(例如：若 2 至 4 人即約 500 至 700 呎單位，以近期一般建築及賣地價格計算，每單位每月供款額約由 7,000 至 10,000 元不等)，以一般家庭收入計算，問題應該不大。
- (三) 地價將由政府或專業測量師於土地批出時按市價訂定，從而免卻其他房屋計劃的複雜計算。除攤分按揭令收回成本之時間較長外，最終庫房收益實不受影響。
- (四) 政府應主動提供土地及按揭，或委托承建商發展有關物業，免除因商業利益而引致樓價高企。
- (五) 每人一生只有一次購買新計劃房屋的安排，防止不必要的炒賣。
- (六) 提供適當供應量，避免大幅影響樓價。

### 工程匯背景資料

**工程匯**於 2011 年 3 月 30 日在香港註冊成為有限公司。**工程匯**致力提供一個關注民生問題的平台，從而提升大眾對工程專業的認知。**工程匯**會與政府及其他機構舉辦活動，並同時積極參與其中，努力向香港市民和海外各界介紹及推廣香港工程師各種工程專業的發展。**工程匯**會就工程專業和香港社會息息相關的議題提出意見，因此現對香港長遠房屋政策發表意見。

有關傳媒查詢，請聯絡**工程匯**主席朱沛坤教授、工程師：

電話：2859 1356

傳真：2517 6107