



A2

2011年10月13日(星期四)

2011-12 施政報告

責任編輯：朱韻詩

版面設計：周偉志

特首金句

香港文匯報 WEN WEI PO

我們的目標，是確保供應的土地每年平均能提供約4萬個住宅單位。當土地需求下降時，新開拓土地會成為政府土地儲備，在適當時候再推出。

復建居屋對私樓影響微

香港文匯報訊（記者 趙建強、周穎）為回應社會對住屋的訴求，政府重推居屋及優化「置安心」計劃。但新居屋的補地價安排不再與市價掛鉤，而是按最初購入價釐定，在樓市上揚的情況下，這安排予人「助人炒樓」之嫌，學者直指「抽中就好似中六合彩，必賺！」不過，由於居屋及「置安心」物業推出需時，且數量有限，居屋更會視市況隨時「叫停」，分析認為對私樓市場影響輕微。

「兩種居屋」易造成混亂

為解決居屋流通量問題，新居屋補地價不再與市價掛鉤，只以購入時的價格計算，中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出，此政策可謂雙重補貼，買家購入居屋時享有優惠價，若在樓市上揚時出售，補地價偏低，利潤又全數落入業主口袋，相當優惠；而且，傳統居屋並不能享有有關政策，市場可能出現「兩種居屋」，造成混亂。

理大建築及房地產學系教授許智文認為，原有補地價制度並無不妥，「可能政府想保證賣得出」。政府似乎亦明白措施有過度補貼之嫌，政府消息人士承認，政策涉及公帑資助，需小心平衡社會意見。

置安心似「認購期權」

與新居屋比較，「置安心」可謂更「穩賺不賠」，樓價升，售價會「封頂」，買家可以「平買」；樓價跌，更能「執平貨」。莊太量形容措施類似「認購期權」，買家可慢慢等待「最佳時機」入市。許智文亦認為，如此優惠條件太過罕有，「除非政府定價貴過市價，才需要設立風險上限」。

不過，無論新居屋及「置安心」，最快待數年後方能推出，學者認為短期對市場影響極輕微，且政策明朗化，反而有可能釋放短期購買力。里昂地產研究部主管王艷認為，資助房屋供應不多，反而政府每年「硬推」4萬伙公私營住宅單位，供應遠高於過去5年每年1.3萬伙的消耗量，對樓市影響更大，擔憂在目前樓價已達高位下，未來吸納量是否能夠持續，對樓價會構成壓力。

發展商方面，長實及新地認同政府幫助市民置業的理念，認為可使市民對未來更有信心，有助整體社會穩定，做法方向正確，對社會是好事。長實執行董事趙國雄稱，復建居屋消息已被市場消化，且推出需時，又以中小型單位為主，不會對私宅市場構成競爭，故相信對樓市影響輕微。加上居屋將分階段推出，發展商可自行調節發展方針。

須保房策可持續性



行政長官曾蔭權任內最後一份施政報告，房屋政策是著墨最多、社會關注程度最高、中產及夾心階層寄望最深的環節，終於換來興建新版居屋的佳音。有學者分析認為，港府回應市民訴求復建居屋是「一個好開始」，也標誌港府漫長的籌劃工作已展開，尤其是政府「換屆」在即，如何保持居屋政策的可持續性最為重要，房屋政策「最忌」朝令夕改，令人無所適從，市民無法作出合理期望，計劃長遠的置業夢，地產商也無法預算建屋策略。

曾蔭權表示，推出新版居屋是政府經過幾輪的諮詢，發現解決住屋問題是市民的共同願望，港府有需要回應市民訴求。浸會大學社會工作系副教授余偉銘認為，復建居屋是一個好的開始，起碼當局已「鎖定」協助月入3萬元以下人士置業，但擔心當局在政策的實踐及可持續性上未必能配合。他認為，政府應該有一套長遠計劃，每年評估未來5年的住屋需求，再確定興建居屋的數量，而不是硬性釐定一個缺乏彈性的數額。

香港大學房地產及建設系助理教授姚松炎指出，土地及房屋政策都需要時間制定，當局在這方面已經嚴重滯後，若新居屋政策缺乏可持續性，而是受市況影響減建甚至停售，會令房屋政策出現斷斷續續的情況。城市大學公共及社會行政系副教授劉國裕認為，每年興建5,000個居屋單位數目太少，令市場數十萬家庭對置業不敢抱厚望，建議政府將部分快將落成的公屋單位轉為居屋出售，長遠應重新審視人口增長與房屋需求，及加快覓地建屋。

至於新居屋是否能夠解決港人目前的住屋問題，余偉銘認為言之尚早，因為需要政府周詳的配套才能解決這個「老問題」，公眾不能奢望單靠建居屋一招解決問題。

香港文匯報記者 陳寶瑤

新思維保土地儲備 年供四萬伙住宅地

研維港外填海 工業地轉用途

曾蔭權7月到沙田前火炭平房區及鄰近工業用地，了解把工業地轉作房屋發展。

資料圖片



■就讀職業訓練學校的劉同學認為，政府承諾未來5年有7.5萬個公屋單位落成，讓他對未來住房方面感覺到希望。

香港文匯報記者 莫雪芝 攝



■自言是夾心階層的Brian認為，施政報告對住屋方面的措施不錯，增建公屋、建新居屋、規管樓宇銷售對過熱的樓市有紓緩作用。

香港文匯報記者莫雪芝 攝



■一對大專小情侶特別滿意房屋方面的措施。他們表示，畢業後都希望擁有自己的房屋。新居屋以150萬至200萬元的價格出售很有吸引力。

香港文匯報記者莫雪芝 攝



香港文匯報訊（記者 羅敬文、鄭佩琪）土地供應不足問題一直困擾香港，昨日「出爐」的施政報告公布「6招」開拓土地資源措施，合共釋出最少260公頃土地，包括更改50公頃的政府官地用途，改作興建住宅；透過在維港以外地點進行填海及開發岩洞等，增加土地供應量。特首曾蔭權強調，目標是維持每年提供約4萬個住宅單位，當土地需求下降，新土地會撥入政府儲備備用，當有需要時再推出。

改變土地用途是港府其中一項增加土地供應的渠道，將釋放約60公頃工業用地，改作非工業用途，當中半數用於房屋發展；檢討現時新界沒有植樹、荒廢或已平整的「綠化地帶」，把該批已失去原有功能的土地，轉為房屋發展用途；首階段最少涉及50公頃，主要屬政府土地；另檢討現時列為「政府、機構或社區」用途的土地，避免土地長期被預留，但沒有明確發展計劃；當局同時研究減低政府公用設施對周邊土地發展的限制。

150頃工農地可建屋

港府研究將北區及元朗約150公頃用於工業用途、臨時倉庫或荒廢農地等土地，改為發展房屋。消息人士指出，改變政府官地用途較容易推行，相信短期內可完成研究；部分列作「政府、機構或社區」發展的土地位於市區，將來港府釋出土地後，相信可應付市區土地需求。至於北區及元朗約150公頃農地，由於大部分屬於私人擁有，改變土地用途後，能否盡快興建住宅，則需要發展商配合。

為增加香港中、長期的土地供應，港府早前提出在維港

以外填海及開發岩洞的建議。土木工程拓展署今年7月委託顧問研究選取適合填海及發展岩洞各約20處地點，當局將於下月就填海諮詢公眾，計劃明年第3季展開第2階段諮詢，在維港以外選定7個填海地點及圈定8個適合開發的岩洞。港府研究利用岩洞重置現有公共設施，騰出土地興建房屋或其他用途，初步已選定沙田污水處理廠、摩星嶺及堅尼地城食水配水庫，可騰空30公頃土地。

適時推地回應訴求

其他土地供應來源包括新界北的新發展區、安達臣道石礦場用地、前茶果嶺高嶺土礦場、南丫島石礦場用地及東涌新市鎮其餘未被發展的地區，啟德發展區私人房屋土地將於2013年前陸續推出市場。

特首曾蔭權昨日強調，港府目標是確保每年平均提供約4萬個各類型住宅單位。即使土地需求下降，港府亦會繼續開拓土地，新土地會成為政府土地儲備，適時再推出；當需求回升時，可及時提供足夠土地應付超過4萬個單位的需求，相信可回應港人的訴求。

上車門檻降 夾心準新人開顏

香港文匯報訊（記者 謝雅寶）樓市熾熱下，最新一份施政報告提出興建新版居屋，放寬申請人息上限及按家庭月入訂價，為一群中產或夾心階層的「置業夢」帶來曙光。有夾心準新人得悉政策後喜上眉梢，對港府放寬申請門檻更大讚「是明策！」連同改良版「置安心計劃」，夾心階層的「上車」選擇大增，準新人傾向申請較快落成的「置安心」單位，早日築起自己的小天地。

私樓售價高難以負擔

民建聯大埔文部幹事黃元生（見圖）與未婚妻計劃明年11月結婚，兩人合共月入約2萬元，已超出申請公屋的息上限，但又未有足夠「彈藥」負擔私人市場的「上車盤」，共築居屋愛巢是他們唯一的希望。黃元生坦言，近年樓價不斷攀升，曾到香港各區的私人屋苑尋覓合適住所，但一個300至400呎的私樓單位，售價動輒約300萬元至400萬元，除非選擇遷往較偏遠地區或樓齡較高的屋

苑，才能承擔私樓售價。

黃元生是居屋的「忠實粉絲」，自2006年已與未婚妻遞交表格申請居屋，惟申請3次都落空。他讚揚港府落實復建居屋，及放寬申請限制，「新版居屋的供款比例為家庭月入的40%是明策」。他又認同港府將「置安心計劃」優化為「可租可買」，他認為，在原本的「先租後買」安排下買家須承擔樓價波幅的風險，「若租約期屆滿時，租客未有足夠資金購買該單位或進入其他私人市場，屆時有機會出現『兩頭不到岸』的情況，新安排就無這方面的問題。」



新版居屋與傳統居屋比較

	新版居屋	傳統居屋
對象	家庭月入低於3萬元、首次置業家庭；公屋住戶（綠表）及私營房屋住戶（白表）比例有待研究	以公屋住戶為主要對象，綠表及白表配額比例為6：4
入息及資產上限	綠表申請人士無限制；白表家庭月入低於3萬元；白表家庭資產上限由房委會釐定	綠表人士無限制；白表家庭及1人申請者入息上限分別為2.7萬元及1.35萬元；白表家庭及1人申請者資產上限分別為53萬元及26.5萬元
單位實用面積	400至500平方呎	200至600多平方呎
訂價	150萬元至200萬元，供款為家庭月入約40%	30萬元至330萬元
轉售限制	5年內只准售予房委會或綠表人士；5年後可向房委會繳付補地價（以購入時價格計算）後自由買賣	在公開市場出租、出售須補地價（以市場價格計算）；3年後無須補地價轉售予綠表人士已停售
建屋量	2016/17年度之後4個年度，一共提供1.7萬個單位，每年約2,500至6,500個單位	已停售
首批單位數量	2016/17年提供2,500個單位	已停售
選址	沙田、荃灣及元朗	已停售

製表：香港文匯報記者 謝雅寶

政黨普遍歡迎新房策

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）立法會各政黨及政團均歡迎《施政報告》提出的房屋措施。民建聯主席譚耀宗表示，新居屋計劃可為夾心階層家庭提供多一項住宅供應，並完善居屋轉售的規限，令購買居屋更吸引，而優化版的「置安心」計劃，回應了市民殷切的訴求，實為從善如流。

工聯會議員王國興對復建居屋表示歡迎，期望特區政府盡快公布新居屋計劃的詳情，令希望置業的市民及早打算。不過，他對政府未有增加公屋數量感到失望。

工商專業聯盟召集人林健鋒有信心新居屋政策及優化「置安心計劃」，有助青年及夾心階層上車，期望政府密切監察對樓市的影響，並相信下屆政府不會推倒重來。

自由黨主席劉健儀指出，當局決定復建居屋是可接受的，但應平衡二居屋市場的情況，公平處理兩組居民的權益。

民主黨稱歡迎復建居屋，相信400至500呎實用面積的「新居屋」，其補地價方法容易執行。公民黨黨魁梁家傑歡迎政府終承諾活化二居屋市場及確保土地供應來源，但認為數量僅5,000個會「供不應求」，又不滿當局未有承諾增建公屋。



香港文匯報記者莫雪芝 攝