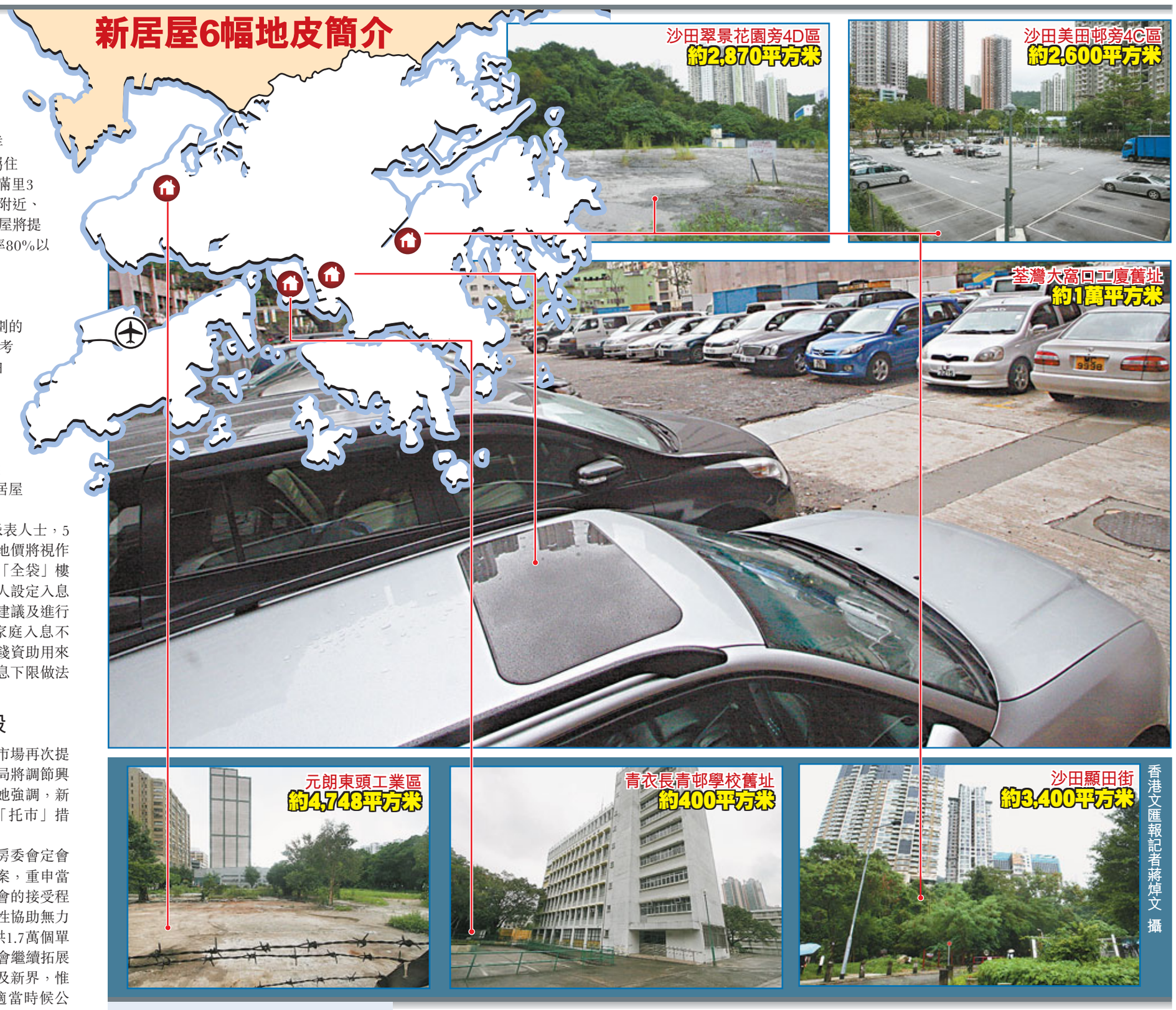
居屋六址敲定

買家須10年未置業 綠白表各佔半

香港文匯報訊（記者 鄭佩琪、林裕華）為回應社會「復建居屋」的訴求，最新一份施政報告宣布推出新居屋計劃，並以傳統居屋及「置安心」為藍本，制定極為吸引的優惠政策出售新居屋。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日表示，初步考慮規定申請者過去10年未曾置業，綠、白表比例將各佔一半，不設入息下限，並研究設有單身人士配額機制，如私樓市場供應充足，當局可停建或停售新居屋。當局已選定沙田、元朗、青衣及大窩口共6幅地皮興建首批2,500個單位。她強調，新居屋對私樓市場有緩衝作用，可進可退，並非「托市」措施。



香港文匯報記者蔣焯文 攝

根據施政報告，新居屋計劃接受月入3萬元以下的首次置業家庭申請，單位定價與市價脫鈎，按揭供款不超出家庭入息的40%，售價150萬至200萬元。首批2,500個單位最快2014年預售，2016年落成及入伙。鄭汝樺昨日公布計劃詳情時指，首批單位將分布於6個選址，全屬住宅用地，沙田區包括碧田街、顯田街及美滿里3幅地皮，其餘則分別位於元朗東頭工業區附近、青衣長青邨及大窩口工廈舊址(**見圖**)。新居屋將提供400方呎至500方呎的兩房單位，實用率80%以上。

允單身申請 無入息下限

鄭汝樺昨表示，房委會將研究新居屋計劃的細節，申請資格會參考「置安心」安排，考慮規定申請者過去10年未曾置業；至於綠白表申請比例，當局將參考去年推出貨尾居屋時55：45的經驗，初步考慮將新居屋的綠白表比例定為50：50。綠白表申請人的入息及資產上限均會參考居屋及「置安心」經驗。她說，因應社會轉變，部分市民選擇單身，「置安心」設單身人士配額，新居屋也將考慮設立單身人士申請制度。

住戶首5年內只可出售單位予房委會或綠表人士，5年後向房委會補價後，便可自由買賣，補地價將視作貸款，不會隨物業升值而調整，即業主可「全袋」樓價升值的收益。對於有意見認為應為申請人設定入息下限，鄭汝樺指出，政府內部曾討論有關建議及進行研究，根據以往經驗，部分購買居屋的家庭入息不高，但因儲蓄較多錢或有其他家人提供金錢資助用來繳付首期，所以每月供款不多，故設定入息下限做法較僵化。

設退市機制 非托市手段

新居屋設有「退市」彈性機制，當私樓市場再次提供充足數量及合理價錢的中小型單位，當局將調節興建及推出新居屋數量，甚至停建及停售。她強調，新居屋是「可進可退」的緩衝機制，不是「托市」措施。

鄭汝樺續稱，由於計劃涉及公帑資助，房委會定會小心研究計劃細節，特別是轉售補價的方案，重申當局會平衡現有居屋業主的公平性、整體社會的接受程度及業主向上流動。她說，政府期望針對性協助無力「上車」的家庭，2016/17年度起4年內提供1.7萬個單位，目標每年平均提供5,000個單位，當局會繼續拓展土地興建新居屋，大部分集中於擴展市區及新界，惟因涉及改變土地用途及收地，當局會在適當時候公布。

■鄭汝樺表示，新居屋計劃建築成本會由房委會承擔，將來賣樓收入納歸房委會。 香港文匯報記者劉國權 攝

公屋向天要地 縮短輪候期

香港文匯報訊（記者 林裕華）為解決港人的住屋問題，新出爐的施政報告建議房委會每年興建約1.5萬個公屋單位的目標。但面對土地供應緊絀，港府擬提高公屋地積比率，以增加單位供應量。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日以火炭一個興建中的公共屋邨為例指出，當局已提高該邨地積比，由2.5倍增至5倍，每幢樓宇層數亦由20層增至37層。但她強調，當局不能「一刀切」調高公屋地積比，必須根據逐個地盤與規劃署磋商。

她表示，過去12個月，公屋申請人首次獲配公屋單位的輪候時間是2.2年，如申請人不接受首次的分配，需等候第2及第3次分配，那輪候時間會更長。

公屋聯會主席王坤認為，香港現時的土地供應不足，難尋地方興建公屋，故提高公屋地積比率是恰當做法，但始終會增加樓宇密度，影響公屋居民的居住環境，故當局長遠應增加土地供應，以便增建公屋單位。

房會增人手拓財源

香港文匯報訊（記者 林裕華）施政報告提出興建新居屋，定價與申請人經濟狀況掛鈎，介乎150萬至200萬元，價格比市價低，新居屋的建築成本，以至買家的按揭擔保均由房屋委員會承擔。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日表示，由於新居屋的賣樓收入撥歸房委會，不單不會對房委會構成財務負擔，更為房委會開拓新的收入來源。她又表示，因應新居屋計劃，房委會將會增聘人手，但人力資源不會大量膨脹，不會變成「大白象」。

出售居屋是房委會過往的主要收入來源，但居屋「貨尾」售罄後，房委會財政狀況引人關注。鄭汝樺表示，雖然新居屋計劃的建築成本將會由房委會承擔，但日後賣樓收入亦撥歸房委會所有，故不會對房委會構成財務負擔，反可為房委會帶來穩定的財政收入。

為業主提供按揭擔保

另外，房委會將為業主提供按揭擔保，令成功申請新居屋的家庭可向銀行借90%的按揭。

房屋署現時聘有8,000名員工，鄭汝樺表示，為應付新居屋計劃，署方會增聘人手，但不會令架構膨脹。對於有記者問及房委會是否高開支、低利潤的「大白象」，鄭汝樺並不同意。

根據房委會年報，2009/10年度財政盈餘為76.5億元。身為房委會委員的工聯會立法會議員黃國健表示，房委會現有300億元儲備，不存在財政問題。黃國健又說，房委會興建居屋時免繳地價，故即使將來建築成本上漲，也不會導致虧損，但利潤會較微，他說：「房委會旨為解決市民置業及住屋問題，必須不計利潤展開計劃。」

林鄭：兩地皮原擬招標

■林鄭月娥表示，要把啟德發展成為一個維港畔富有特色及與民共享的社區。 香港文匯報記者曾慶威 攝

香港文匯報訊（記者 林裕華）港府初步選定在6幅地皮上興建新居屋，其中荃灣前大窩口工廠大廈地盤和元朗東頭空置地，原本是本年度招標出售的「限呎地」。發展局局長林鄭月娥表示，該兩幅土地所供應的居屋單位，將佔首批2,500個新居屋單位的一半以上，當局會提早將土地交予房委會發展。有地產界人士估計，單是將大窩口地皮改作居屋用途，已令庫房少收15億元。

林鄭月娥表示，2011/12年招標表內有5幅土地，包括荃灣大窩口工廠大廈舊址和元朗東頭空置地，因應發展新居屋計劃，當局將會在招標表內抽出該兩幅地，以供房委會興建居屋之用；預計2幅土地能夠供應的居屋單位，將佔首批2,500個居屋單位的半數以上，當局會提早交予房委會發展。

限呎地用途與新居屋吻合

林鄭月娥續稱，該兩幅土地原本計劃發展「限呎樓」，與新居屋概念吻合。她強調，港府內部有機制分配土地資源，部門之間共同開拓土地，不存在「搶地」問題。她表示，本年度的「勾地表」不會因應港府的房屋政策再有改動。她又預期，今年供應市場的住宅單位充足。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國估計，新居屋計劃涉及的6幅地，若改為興建私樓住宅單位，呎價約為3,000元至4,000元，與新居屋平均呎價相若。資深測量師謝偉詮則估計，若港府拍賣荃灣前大窩口工廠大廈地盤，可為庫房帶來15億元收入。

焦點透視

買家投資風險 公帑承擔？

為紓解市民「買樓難」的困局，行政長官曾蔭權任內最後一份施政報告中提出興建新居屋，以「超筍」的優惠條件出售，包括售價與供款負擔能力掛鈎，不論樓價如何飆升，也不影響售價，在5年禁售期後轉讓，補地價水平也與市價脫鈎，換言之，買家可以偏低價購入單位，再在市況利好下以市價售出，即使要補地價也有可觀回報率。這規定也引來各界爭議計劃存有「雙重資助」、鼓吹「炒風」之嫌，有地產界人士更批評政策有違市場主導原則。

新居屋政策中，買家被指可享受「雙重優惠」，除了購入時樓價與市場脫鈎，定價以買家收入40%作為指標；轉售時補地價安排則以購入時的差額計算，不會隨物業升值而調整，令新居屋業主享受地價升值的全部利益。

中原地產集團董事施永青認為，投資者應該承擔風險，才有資格賺取利潤，但新居屋計劃容許業主既可以賺取利潤，又能避免風險，而是由公帑承擔其投資風險，「這個遊戲規則放在全世界都沒有人會這樣做」。他又認為，政府的資助會令投資者產生憧憬，誤以為即使賠本亦有人「包底」。

鄭汝樺：樓價不會只升不跌

運輸及房屋局局長鄭汝樺表示，明白市民的憂慮，房委會將會小心研究細節，包括對現有居屋業主的公平性及社會的接受程度。她表示，以往釐定居屋政策時，以供款佔家庭入息40%作為參考指標，她認為有關計算行之有效，市民亦覺合理，因此新居屋計劃亦是以這個供款比例作為參考基礎。她指出：「無人對樓市有水晶球，樓價不會只升不跌，市民購買居屋時要視乎自己的能力。」至於轉售方案，鄭汝樺表示理解公眾對「雙重資助」的擔心，強調會有公道及透明的機制，同時亦要鼓勵夾心階層向上流動。 ■香港文匯報記者 陳寶瑤