

新舊居屋「補地價」 房委會防厚此薄彼

鄭汝樺料6萬戶合資格申請 轉售差額或需計息

香港文匯報訊(記者 羅敬文)行政長官曾蔭權最新一份施政報告宣布推出全新居屋計劃,被部分人質疑有公帑過度補貼之嫌,甚至會鼓吹「炒風」。運輸及房屋局局長鄭汝樺估計,有6萬住戶合資格申請新居屋。新計劃下,政府將補貼差額,讓申請人以低於市價的價格購入新居屋單位,日後申請人出售該單位時,必須償還該筆差額,情況與傳統居屋的「補地價」政策相若。雖然這筆差額不會隨樓市波動,但房委會將研究就該筆差額徵收利息。同時,當局會研究活化現有居屋,加快居屋住戶向上流動。

全新居屋計劃提供400平方呎至500平方呎的單位,訂價與市價脫鉤,按揭供款不超過申請家庭月入的40%,售價一般介乎150萬元至200萬元。運輸及房屋局局長鄭汝樺昨日出席電台節目時指出,訂價不會出現「同層不同價」問題,以免申請人對月入「報細數」,「譬如說,可能地點較好的,訂價水平普遍偏高,或者層數高的,也沒可能1樓與37樓都是同一價錢」。

5年禁售不隨物業升值調整

新居屋設有5年禁售期,鄭汝樺解釋,傳統居屋須「補地價」才能自由買賣,新居屋改用「貸款」概念,是指政府當年補貼差額,讓申請人以低於市價的價格購入居屋單位,變相是政府提供「貸款」。雖然「貸款」不會隨物業升值而調整,但房委會將會仔細研究是否需就「貸款」徵收利息。她續稱,新居屋轉售安排,要顧及居屋業主,以免削弱居屋轉售的靈活性,亦要兼顧對現有居屋業主是否公平,以及適當運用公帑。

鄭汝樺強調,新居屋政策旨在協助有需要市民置業,絕非鼓勵業主炒賣賺錢。但她承認,現時不少居屋業主約20年至30年前購入單位,他們補地價後套取的現金仍不足以購買私樓單位,當局



■鄭汝樺表示,新居屋政策是要協助有需要市民,並活化居屋市場,絕非鼓勵業主炒樓。香港文匯報記者 莫芝芝攝

會研究活化現有居屋市場的政策,並在新計劃下取得平衡,協助市民向上流動,但當中存在複雜性。

年均供5千單位料不會虧蝕

港府提出每年平均提供約5,000個新居屋單位,鄭汝樺認為供應量足夠,估計

有6萬住戶合資格申請。她又稱,興建每間新居屋單位成本約60萬元至80萬元,料房委會不會因推行計劃而虧蝕。她又稱,未來私人住宅落成量將達每年2萬個,居屋及公屋每年供應1.5萬個單位,相信未來房屋供應將能夠做到長遠持續發展。

200萬元)÷285.7萬元,即補價金額為102.84萬元。

對居屋「老」業主不公平

然而,如果以新居屋的補價計算方式,轉售時將單位購入時的差價視為對業主的貸款,業主轉售時,只須向政府償還貸款便可以,按上述個案計算,即業主於5年後,只需向政府補價85.7萬元,新舊居屋補價相差達17.14萬元。

業內人士指,以此計算,新居屋政策對於購入居屋時間越長的業主最不公平,因多年後補價驟升,近年以高價買居屋的業主亦「好傷」。難怪相繼有舊居屋業主大呼「一視同仁」,惟新舊補價制度涉及多方利益,政府可考慮為舊居屋業主的補價作適量補貼方式,避免補價大削後,市場大量湧現居屋盤源,導致供求失衡。

「舊屋」新制 恐引大量放盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新舊居屋的補價計算方法,引起社會激烈爭議,不少舊居屋業主要求「一視同仁」。但有業內人士指,個別居屋當年補價極低,若新舊居屋補價計算方法相同,則舊居屋業主所享有的利潤變相極高,對於近年曾買賣居屋的業主亦顯得並不公平,並有機會導致市場大量居屋單位湧現,造成供求失衡,如何平衡各方利益,對政府來說可謂一大難題。

中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出,新居屋政策可謂雙重補貼,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;且傳統居屋並不能享用有關政策,市場可能出現「兩種居屋」,造成混亂。

新居屋雙重補貼造成混亂

舉例,過去的居屋補地價計算方法,假設業主以200萬購入一個居屋單位,房署給予的折扣為30%,即單位當時的市售價為285.7萬元,即時補地價為85.7萬元;若5年後樓市上升20%,單位市售值升至342.84萬元,所需要補地價為「(285.7萬元×120%)×(285.7萬元-



■運輸及房屋局局長鄭汝樺估計,有6萬住戶合資格申請新居屋。資料圖片

議員倡青年宿舍銜接公屋輪候

香港文匯報訊(記者 陳寶瑛)施政報告提出協助非政府機構興建單身青年宿舍,解決青年「上樓難」的困局。有立法會議員關注,青年宿舍的性質不能長遠解決住屋需求,建議當局將宿舍銜接到公屋或居屋的輪候制度;亦有議員擔心青年宿舍被濫用,要求對年齡、入息等設申請限制。民政事務局長曾德成表示,當局會參考部分非政府機構現時提供的青年宿舍做法,對入住者設立一定限制,但現階段未有具體定案。

王國興林大輝:憂被濫用

在昨日舉行的立法會民政事務委員會會議上,多名議員關注到政府計劃協助非政府組織興建單身青年宿舍予在職青年入住的建議。工聯會立法會議員王國興擔心,若計劃乏人問津,政府或要自行推行。林大輝認為,政府處理計劃時要謹慎,例如合資格人士的年齡和入息,以至單身的定義,也要小心釐訂,以免引致濫用及社會問題,例如單身宿舍被用作情侶同居之用。

促設記分制駁公屋居屋

亦有議員關注計劃的可持續性,質疑政府將處理房屋問題的責任推卸予非政府機構,而且未能解決青年長遠的住屋問題,擔心租賃期屆滿後,青年需搬離宿舍引起糾紛和怨氣,建議設立「計分制」,讓入住青年宿舍的人士,有機會申請公屋或居屋。

民政事務局長曾德成表示,青年宿舍由非政府機構主導,從青年發展角度出發,現時非政府機構對計劃積極回應。他表示,如果青年宿舍要動用公帑,當局需要設置較多限制,若由非政府機構動用資源,需給予機構空間訂定入住資格。

曾德成又表示,現時部分非政府機構的做法是,入住青年宿舍設有限期,並規定入住的青年人有一定儲蓄,當局或會參考這些做法,小心考慮申請條件及限制。他又指出,局方是從青年發展的角度着想,至於長遠的住屋問題,則應由房委會籌劃。

啟德單軌車廠上蓋 發展商住項目

香港文匯報訊(記者 羅敬文)港府提出在九龍東發展新的核心商業區,將會動用120億元在九龍東興建環形高架單軌鐵路系統,連接啟德新發展區及九龍灣及觀塘。

發展局局長林鄭月娥表示,港府可參照港鐵的鐵路加物業發展權模式,發展單軌鐵路系統,在車廠上蓋近50萬平方米樓面上發展商住項目。

仿鐵路加物業發展模式

林鄭月娥昨日出席電台節目後稱,要動用120億元在九龍東興建單軌鐵路系統,造價高昂,要做到自負盈虧或收回成本有一定困難,但系統對九龍東計劃帶來巨大效益,當局將設法令項目能順利上馬。她表示,該系統有潛力採用公私營合作的模式,擬定的車廠上蓋可提供近50萬平方米的樓面,適合用作娛樂、商業、酒店、甚至是服務式住宅。

林鄭月娥表示,初步可考慮仿效港鐵的鐵路加物業發展權模式推廣項目,但現階段社會應討論走線安排,當有共識後便可討論日後的發展模式及融資安排,並指會諮詢港鐵是否有興趣參與計劃。港鐵發言人表示,會先了解項目的詳情再作決定。



■單軌列車或參照港鐵鐵路加物業的發展模式。發展局設計圖片

警隊紀念日 悼念殉職警員輔警

常身處險境 履責不畏縮

香港文匯報訊(記者 文森)警隊昨日舉行一年一度的警隊紀念日儀式,悼念警隊成立167年來因公殉職的警員及輔警。警務處處長曾偉雄致辭時表示,警務人員在執勤期間經常身處險境,生命隨時遭受威脅。他以今年初執勤期間猝死的鄉村巡邏隊長馮國豪,以及今年中處理爬橋示威時跌死的警署警長劉志堅為例,指出他們為執行職務而無私奉獻,值得敬佩,兩人的犧牲同時凸顯警員每天工作面對的危險。

警務處處長曾偉雄在刻有殉職人員姓名的紀念冊前獻花圈

警隊紀念日儀式昨日於灣仔警察總部舉行,由警務處處長曾偉雄主持,警隊及輔警的管理層均有出席。曾偉雄致辭時,特別向已故的警務人員致以崇高敬意,讚揚他們堅守入職時的誓言,克盡厥職,為服務香港市民而犧牲寶貴生命。他表示,警務人員職責是服務市民及保護市民的生命財產,執勤期間經常身處險境,生命隨時受到威脅,但從不畏縮,並竭盡所能維持社會的穩定及安全。



■警務處處長曾偉雄在刻有殉職人員姓名的紀念冊前獻花圈。

隊長馮國豪,以及今年6月於中環處理農爬橋示威時跌死的警署警長劉志堅。他指出兩人為執行職務而無私奉獻,值得港人敬佩。曾偉雄又表示,警隊許多前輩貢獻良多,為警隊贏得美譽,是警隊引以為榮的優良傳統,並寄語年輕警務人員,要努力將傳統薪火相傳。

政府合署西座削商場規模



■林鄭月娥表示,西座無歷史價值,不會保留。資料圖片

香港文匯報訊(記者 羅敬文)港府修訂中區政府合署西座重建計劃,縮減重建後的商場發展規模,港交所和證監會將會列為西座大樓重建後的「指定租戶」,國際仲裁中心等法律和金融機構也將進駐。發展局局長林鄭月娥表示,有關修訂已回應社會主流意見,由於西座絕非歷史建築,故不會予以保留。

林鄭:修訂回應主流民意

發展局前年提出把中區政府合署中座及東座交由律政司使用,但西座因其歷史價值較低,將重建為商廈及商場。有意見要求當局重新考慮重建計劃,甚至保留整個「政府山」建築群。林鄭月娥昨日出席立法會發展事務委員會時稱,新修訂已積極回應主流意見,英國專家亦已評定西座並非歷史建築物,當局不會保留西座。

林鄭月娥表示,中區已有許多著名品牌商場,故決定將西座重建後的商場規模,由原本構思的1.35萬平方米樓面面積大幅縮減,騰出部分空間改作政府機構或社區用途,租借予例如國際仲裁中心等法律或金融機構。她又稱,在中座與西座之間的休憩空間,將交由康文署管理,而非發展商管理,令公眾更方便使用。

林士街停車場將改商廈

港交所和證監會總部日後將會進駐重建後的西座大樓,騰出他們現有中環寫字樓單位。林鄭月娥表示,政府會繼續在傳統商業核心區增加寫字樓供應量,除中區政府合署西座重建計劃外,位於林士街及美利道的停車場大廈將會搬遷,改作商業用地,並會規劃上環信德中心附近的一幅商業地皮。

環團稱發展商破壞白腊

香港文匯報訊(記者 鄭佩琪)城規會昨日通過西貢白腊及海下的發展審批地區草圖(DPA),兩區列為「非指定用途」地帶,除農業用途及指明准許用途,任何發展或用途均須獲城規會批准。今年中有環保團體揭露,指當局依法凍結白腊的發展計劃後,仍有發展商進行翻土及挖塘工程。西貢之友保育主任黃鳴表示,白腊的破壞情況至今未見改善或「修復」,「政府明知有人違規,卻不執法,有草圖都是於事無補」。

漁護署指證據不足

黃鳴表示,其組織早前向漁護署提交白腊遭人破壞的證據,最近署方回應稱證據不足,終止調查事件。黃鳴及長春社公共事務經理李少文均認為,通過草圖只是一個「姿態」,現時問題是政府漠視發展商的違規發展行為。黃鳴說,根據城規會最新文件,近期白腊北部再有挖土工程出現。白腊位於西貢東郊野公園內,規劃區佔地6.8公頃。海下規劃區位於西貢西郊野公園內,面向海下灣海岸公園,佔地8.76公頃。