

新居屋補價5方案 平貴天與地

房委內部諮詢：最筍不付息 最辣計複息

香港文匯報訊（記者 謝雅寶）港府計劃2014年推出首批新居屋計劃，業主出售時毋須再跟隨舊有補地價安排，改以清還貸款的資助額，房委會昨日公布5個初步構思方案，今日會諮詢委員會的意見，當中對業主最「筍」的方案，是只須清還貸款，毋須繳付利息；但亦有方案最「辣」，要業主清還貸款外，還要計及購入年份起的固定「複息」，使補價或會較傳統居屋為高。而兩者補價差額可近一倍。消息人士表示，若把新方案適用於舊居屋，會涉及修例及有違合約精神，意味舊居屋業主可能沿用舊政策。

港府自1982年起以「折扣價」出售傳統居屋，並有轉讓限制，業主須先繳付補地價才能在市場出售，補地價是與市場掛鈎，會隨著樓市轉變而改動，但新居屋補地價方案與市值脫鈎，業主居住滿5年後，向房委會補價，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。

各界紛表達不同意見

房委會昨日提出5個補地價的初步構思方案，當中對業主最「筍」是方案1，業主毋須繳付利息，只向房委會清還該筆貸款；房委會提出業主須要繳付最多的補地價，既要清還貸款額，並計及購入單位年份的固定「複息」（方案4），而利息是以「無所損益」計算，即是政府特惠利率，在過去10年是介乎1.7%至5.7%不等。不過，如果浮息高過固定息率時，補地價數額與其它方案的差距將會縮小。

至於另外3個新居屋補地價方案，包括貸款額加浮動「複息」（方案2）；貸款額加浮動「複息」及額外繳付風險利息1.5%（方案3）；以及貸款加上以港府制定的全期定息2%（方案5）。

社會有不少聲音炮轟新居屋計劃過分優

惠，未能惠及傳統居屋業主，消息人士表示，房委會隨機抽樣過往出售的120個居屋單位與新居屋補地價方案作比較，發現方案1補地價會較傳統居屋為少；假如採用方案2或3，共有逾2/3新居屋補地價亦較傳統居屋為少；但若採用方案4，約2/3新居屋業主須清還較多的補地價。

房委強調無傾向方案

消息人士指出，房委會對補地價未有最終定案，今日會諮詢房委會委員，未有具體落實時間表。消息人士續稱，房委會須考慮補地價方案的靈活性，認為浮動利率較為靈活和公平，並能反映經濟環境，但強調並無傾向任何方案。

身兼房委會財務小組主席的恒生管理學院商學院院長蘇偉文表示，多個方案中以方案3較可取，與目前學生貸款

資助計法相同，公眾較易接受這套基準。測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，新居屋轉售以還貸款方式取代補地價，有助促進二手居屋市場流轉，而利息方面則應按市場利率浮動計算，則會較理想。

立法會議員兼房委會資助房屋小組委員會委員黃國健表示，除了「淨貸款」方案，其餘方案均值得考慮。他透露，房委會較傾向方案2，即以貸款連浮動利息計算補地價，此方案社會較易明白，好處則為愈早賣樓對業主就愈有利，但他強調房委會仍要聽取社會意見，才會決定採納哪個方案。

■資料顯示，本港現有居屋有25.5萬單位尚未補地價。



新舊業主難「擺平」

香港文匯報訊（記者 嚴敏慧）房委會資料顯示，現有32.4萬個居屋單位中，有25.5萬個單位尚未補地價。有學者及立法會議員表示，新居屋以貸款加利息計算補價，但現有居屋補價卻與樓市升跌掛鈎，舊業主日後補價金額恐遠高於新業主，認為新政策對舊業主並不公平，建議房委會劃一兩套補價政策。房委會消息人士則稱，劃一補價或有違現行法例。

立法會房屋事務委員會主席李永達認為，新居屋補地價方案對現有居屋業主並

不公平。

誘賣居屋博賺錢

他指出，同為居屋業主，但舊業主要賣樓，補地價金額卻高於新業主，建議房委會研究是否能劃一補價政策，令舊居屋業主同時受惠，進一步活化二手居屋市場。浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才亦稱，建議中的補價方式，只不過是增加利息成本，加上未有與樓市掛鈎，或會成為一個誘因吸引人買賣居屋「博賺錢」。

對於新補價方法能否適用於現有居屋，房委會消息人士並無正面回應。

新舊劃一涉修例

他表示，新業主是否較舊業主優惠較多，需視乎日後選用哪個補價計法。而現行的《房屋條例》載列了傳統居屋的轉售限制，包括計算應付補價的方法，若日後要劃一使用新居屋補價方法，有可能需要修例；現有業主購買居屋時，與房委會有簽定合約，轉變補價方法有違合約精神。

二手居屋成交 4個月累跌36%

香港文匯報訊（記者 周穎）環球經濟前景不明朗，樓市吹淡風，二手居屋市場亦未能幸免。中原地產指出，今年1月份的二手居屋買賣合約登記包括居屋自由市場及第二市場錄得301宗，總值6.29億元，按月分別下跌12%及12.5%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，二手居屋登記宗數連續4個月下降，累積跌幅達36%，今年1月的宗數，是自1998年10月的265宗之後的逾13年按月新低；而登記金額，亦是繼2009年2月的4.56億元以後創近3年按月新低。

同時，居屋成交金額也全線下跌。按金額分類，價值100萬至150萬元的二手居屋買賣跌幅最大，錄46宗登記，按月下跌16.4%；其次是價值300萬元以上的居屋買賣，錄22宗，按月下跌15.4%；價值200萬至300萬元及150萬至200萬元的居屋交投，分別錄132宗及89宗，按月減少13.2%及8.2%；而價值100萬元或以下的居屋買賣錄12宗，與去年12月持平。

舊業主憂釀分化挑矛盾



完全改變。本報將一個1999年以280萬元購入，現時市值350萬元的居屋單位為例，計算各方案實際補價金額，以「淨貸款」方案一的補價金額最低，更較現時需補地價150.5萬元「少補」30萬元；但方案4以購入單位年份利率計，補價金額則有可能高達240萬元，較方案1多出逾1倍。

本報參照香港消防處救護員會主席屈奇安（見圖）的彩頤花園居屋單位為例，他於1999年購入有關單位，當年市值280萬

元，政府為業主提供43%折扣優惠，業主當時需付160萬元。因單位現市值350萬元，在舊政策下，業主轉手時需向政府補回約150.5萬元地價。在新方案1，當年約120萬元的折扣會變成貸款，並不用計算利息，會較舊制足足省30.5萬元。

居屋掀炒風 無助置業

至於方案4，若參照2001年利率5.5%計算，轉手須償還貸款240萬元，比方案1多約1倍；而方案5，利息固定為2%，須償還貸款額約為155萬元。

屈奇安批評新居屋補價方案會造成新舊制下業主間的分化，製造社會矛盾。他認為政府考慮不周，預料新居屋會淪為市場炒賣對象，未能起居屋流轉作用，幫助有置業需要的市民。

新居屋補地價五建議方案

方案1：淨貸款

購入單位時的市值與買價之間的差額視為貸款，業主毋須繳付利息

方案2：貸款連浮動利率

貸款加利息，利息按「無所損益」*年利率計算，舉例若按去年水平，為1.7%

方案3：貸款連浮動利率連風險利息

貸款加「無所損益」年利率，另加1.5%**風險調整系數

方案4：貸款連固定利率

貸款加上以購入單位年份的「無所損益」年利率計算

方案5：貸款連固定利率

貸款加上以港府制定的全期定息2%***

註：所有利息為每年複算的利息，除風險利息外

*最優惠利率(P)-利潤

**參考學生資助辦事處「免入息審查貸款計劃」利率

***參考房協「夾心階層住屋貸款計劃」及「首次置業貸款計劃」利率

資料來源：房委會
製表：香港文匯報記者 謝雅寶

新居屋與舊居屋補價比較

以一個位於擴展市區，約40平方米的居屋單位為例，業主在2000年以76萬元購入，當年市值為143萬元，折扣率達47%。若業主於去年12月19日出售單位，市值已升至213萬元，補地價款項為：

舊居屋補地價款項	100萬元
新居屋補地價方案1	67萬元
新居屋補地價方案2	98萬元
新居屋補地價方案3	99萬元
新居屋補地價方案4	122萬元
新居屋補地價方案5	84萬元

資料來源：房委會
製表：香港文匯報記者 謝雅寶

版面導讀

蘇丹談判露曙光
29名中國工人遭蘇丹反政府武裝綁架超過一週，新華社昨日引述蘇丹媒體報道指，談判已取得進展，工人有望在48小時內獲釋。
詳刊A8

希臘總理無法與政黨領袖就緊縮政策達成共識，或未能趕及在最後限期前答覆歐盟是否接受嚴厲條款，換取第二輪援助，希臘瀕臨違約。
詳刊A13

黃健靈行為失當 裁定表證成立
香港大學醫學院外科學系前系主任黃健靈，被控2項偽造帳目罪，昨被裁定表證成立需答辯。
詳刊A20

奪見習生貞操 肯尼迪性醜聞
前白宮見習生披露自己19歲時被前總統肯尼迪推入房間誘姦，奪去貞操，又被迫吸食「性藥」，然後為肯尼迪朋友口交。
詳刊A24

27名遊客險喪命 群虎圍攻遊覽車
4日中午，濟南跑馬嶺野生動物世界猛獸區內，27名遊客遭到老虎群圍攻，遊覽車擋風玻璃破碎，遊客險些命喪虎口。
詳刊A25

證監會擴編加薪 開支大增34%
香港證監會今年加薪5.8%兼新增聘逾40員工，令新財年開支按年增加近34%，議員破天荒動議不通過證監會的預算，證監會須再提交預算。
詳刊B1

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2012年2月 星期二
41897001360013
早報 7:00-8:00
早報 8:00-9:00
早報 9:00-10:00
早報 10:00-11:00
早報 11:00-12:00
早報 12:00-13:00
早報 13:00-14:00
早報 14:00-15:00
早報 15:00-16:00
早報 16:00-17:00
早報 17:00-18:00
早報 18:00-19:00
早報 19:00-20:00
早報 20:00-21:00
早報 21:00-22:00
早報 22:00-23:00
早報 23:00-24:00
早報 24:00-25:00
早報 25:00-26:00
早報 26:00-27:00
早報 27:00-28:00
早報 28:00-29:00
早報 29:00-30:00
早報 30:00-31:00
早報 31:00-32:00
早報 32:00-33:00
早報 33:00-34:00
早報 34:00-35:00
早報 35:00-36:00
早報 36:00-37:00
早報 37:00-38:00
早報 38:00-39:00
早報 39:00-40:00
早報 40:00-41:00
早報 41:00-42:00
早報 42:00-43:00
早報 43:00-44:00
早報 44:00-45:00
早報 45:00-46:00
早報 46:00-47:00
早報 47:00-48:00
早報 48:00-49:00
早報 49:00-50:00
早報 50:00-51:00
早報 51:00-52:00
早報 52:00-53:00
早報 53:00-54:00
早報 54:00-55:00
早報 55:00-56:00
早報 56:00-57:00
早報 57:00-58:00
早報 58:00-59:00
早報 59:00-60:00
早報 60:00-61:00
早報 61:00-62:00
早報 62:00-63:00
早報 63:00-64:00
早報 64:00-65:00
早報 65:00-66:00
早報 66:00-67:00
早報 67:00-68:00
早報 68:00-69:00
早報 69:00-70:00
早報 70:00-71:00
早報 71:00-72:00
早報 72:00-73:00
早報 73:00-74:00
早報 74:00-75:00
早報 75:00-76:00
早報 76:00-77:00
早報 77:00-78:00
早報 78:00-79:00
早報 79:00-80:00
早報 80:00-81:00
早報 81:00-82:00
早報 82:00-83:00
早報 83:00-84:00
早報 84:00-85:00
早報 85:00-86:00
早報 86:00-87:00
早報 87:00-88:00
早報 88:00-89:00
早報 89:00-90:00
早報 90:00-91:00
早報 91:00-92:00
早報 92:00-93:00
早報 93:00-94:00
早報 94:00-95:00
早報 95:00-96:00
早報 96:00-97:00
早報 97:00-98:00
早報 98:00-99:00
早報 99:00-100:00
早報 100:00-101:00
早報 101:00-102:00
早報 102:00-103:00
早報 103:00-104:00
早報 104:00-105:00
早報 105:00-106:00
早報 106:00-107:00
早報 107:00-108:00
早報 108:00-109:00
早報 109:00-110:00
早報 110:00-111:00
早報 111:00-112:00
早報 112:00-113:00
早報 113:00-114:00
早報 114:00-115:00
早報 115:00-116:00
早報 116:00-117:00
早報 117:00-118:00
早報 118:00-119:00
早報 119:00-120:00
早報 120:00-121:00
早報 121:00-122:00
早報 122:00-123:00
早報 123:00-124:00
早報 124:00-125:00
早報 125:00-126:00
早報 126:00-127:00
早報 127:00-128:00
早報 128:00-129:00
早報 129:00-130:00
早報 130:00-131:00
早報 131:00-132:00
早報 132:00-133:00
早報 133:00-134:00
早報 134:00-135:00
早報 135:00-136:00
早報 136:00-137:00
早報 137:00-138:00
早報 138:00-139:00
早報 139:00-140:00
早報 140:00-141:00
早報 141:00-142:00
早報 142:00-143:00
早報 143:00-144:00
早報 144:00-145:00
早報 145:00-146:00
早報 146:00-147:00
早報 147:00-148:00
早報 148:00-149:00
早報 149:00-150:00
早報 150:00-151:00
早報 151:00-152:00
早報 152:00-153:00
早報 153:00-154:00
早報 154:00-155:00
早報 155:00-156:00
早報 156:00-157:00
早報 157:00-158:00
早報 158:00-159:00
早報 159:00-160:00
早報 160:00-161:00
早報 161:00-162:00
早報 162:00-163:00
早報 163:00-164:00
早報 164:00-165:00
早報 165:00-166:00
早報 166:00-167:00
早報 167:00-168:00
早報 168:00-169:00
早報 169:00-170:00
早報 170:00-171:00
早報 171:00-172:00
早報 172:00-173:00
早報 173:00-174:00
早報 174:00-175:00
早報 175:00-176:00
早報 176:00-177:00
早報 177:00-178:00
早報 178:00-179:00
早報 179:00-180:00
早報 180:00-181:00
早報 181:00-182:00
早報 182:00-183:00
早報 183:00-184:00
早報 184:00-185:00
早報 185:00-186:00
早報 186:00-187:00
早報 187:00-188:00
早報 188:00-189:00
早報 189:00-190:00
早報 190:00-191:00
早報 191:00-192:00
早報 192:00-193:00
早報 193:00-194:00
早報 194:00-195:00
早報 195:00-196:00
早報 196:00-197:00
早報 197:00-198:00
早報 198:00-199:00
早報 199:00-200:00
早報 200:00-201:00
早報 201:00-202:00
早報 202:00-203:00
早報 203:00-204:00
早報 204:00-205:00
早報 205:00-206:00
早報 206:00-207:00
早報 207:00-208:00
早報 208:00-209:00
早報 209:00-210:00
早報 210:00-211:00
早報 211:00-212:00
早報 212:00-213:00
早報 213:00-214:00
早報 214:00-215:00
早報 215:00-216:00
早報 216:00-217:00
早報 217:00-218:00
早報 218:00-219:00
早報 219:00-220:00
早報 220:00-221:00
早報 221:00-222:00
早報 222:00-223:00
早報 223:00-224:00
早報 224:00-225:00
早報 225:00-226:00
早報 226:00-227:00
早報 227:00-228:00
早報 228:00-229:00
早報 229:00-230:00
早報 230:00-231:00
早報 231:00-232:00
早報 232:00-233:00
早報 233:00-234:00
早報 234:00-235:00
早報 235:00-236:00
早報 236:00-237:00
早報 237:00-238:00
早報 238:00-239:00
早報 239:00-240:00
早報 240:00-241:00
早報 241:00-242:00
早報 242:00-243:00
早報 243:00-244:00
早報 244:00-245:00
早報 245:00-246:00
早報 246:00-247:00
早報 247:00-248:00
早報 248:00-249:00
早報 249:00-250:00
早報 250:00-251:00
早報 251:00-252:00
早報 252:00-253:00
早報 253:00-254:00
早報 254:00-255:00
早報 255:00-256:00
早報 256:00-257:00
早報 257:00-258:00
早報 258:00-259:00
早報 259:00-260:00
早報 260:00-261:00
早報 261:00-262:00
早報 262:00-263:00
早報 263:00-264:00
早報 264:00-265:00
早報 265:00-266:00
早報 266:00-267:00
早報 267:00-268:00
早報 268:00-269:00
早報 269:00-270:00
早報 270:00-271:00
早報 271:00-272:00
早報 272:00-273:00
早報 273:00-274:00
早報 274:00-275:00
早報 275:00-276:00
早報 276:00-277:00
早報 277:00-278:00
早報 278:00-279:00
早報 279:00-280:00
早報 280:00-281:00
早報 281:00-282:00
早報 282:00-283:00
早報 283:00-284:00
早報 284:00-285:00
早報 285:00-286:00
早報 286:00-287:00
早報 287:00-288:00
早報 288:00-289:00
早報 289:00-290:00
早報 290:00-291:00
早報 291:00-292:00
早報 292:00-293:00
早報 293:00-294:00
早報 294:00-295:00
早報 295:00-296:00
早報 296:00-297:00
早報 297:00-298:00
早報 298:00-299:00
早報 299:00-300:00
早報 300:00-301:00
早報 301:00-302:00
早報 302:00-303:00
早報 303:00-304:00
早報 304:00-305:00
早報 305:00-306:00
早報 306:00-307:00
早報 307:00-308:00
早報 308:00-309:00
早報 309:00-310:00
早報 310:00-311:00
早報 311:00-312:00
早報 312:00-313:00
早報 313:00-314:00
早報 314:00-315:00
早報 315:00-316:00
早報 316:00-317:00
早報 317:00-318:00
早報 318:00-319:00
早報 319:00-320:00
早報 320:00-321:00
早報 321:00-322:00
早報 322:00-323:00
早報 323:00-324:00
早報 324:00-325:00
早報 325:00-326:00
早報 326:00-327:00
早報 327:00-328:00
早報 328:00-329:00
早報 329:00-330:00
早報 330:00-331:00
早報 331:00-332:00
早報 332:00-333:00
早報 333:00-334:00
早報 334:00-335:00
早報 335:00-336:00
早報 336:00-337:00
早報 337:00-338:00
早報 338:00-339:00
早報 339:00-340:00
早報 340:00-341:00
早報 341:00-342:00
早報 342:00-343:00
早報 343:00-344:00
早報 344:00-345:00
早報 345:00-346:00
早報 346:00-347:00
早報 347:00-348:00
早報 348:00-349:00
早報 349:00-350:00
早報 350:00-351:00
早報 351:00-352:00
早報 352:00-353:00
早報 353:00-354:00
早報 354:00-355:00
早報 355:00-356:00
早報 356:00-357:00
早報 357:00-358:00
早報 358:00-359:00
早報 359:00-360:00
早報 360:00-361:00
早報 361:00-362:00
早報 362:00-363:00
早報 363:00-364:00
早報 364:00-365:00
早報 365:00-366:00
早報 366:00-367:00
早報 367:00-368:00
早報 368:00-369:00
早報 369:00-370:00
早報 370:00-371:00
早報 371:00-372:00
早報 372:00-373:00
早報 373:00-374:00
早報 374:00-375:00
早報 375:00-376:00
早報 376:00-377:00
早報 377:00-378:00
早報 378:00-379:00
早報 379:00-380:00
早報 380:00-381:00
早報 381:00-382:00
早報 382:00-383:00
早報 383:00-384:00
早報 384:00-385:00
早報 385:00-386:00
早報 386:00-387:00
早報 387:00-388:00
早報 388:00-389:00
早報 389:00-390:00
早報 390:00-391:00
早報 391:00-392:00
早報 392:00-393:00
早報 393:00-394:00
早報 394:00-395:00
早報 395:00-396:00
早報 396:00-397:00
早報 397:00-398:00
早報 398:00-399:00
早報 399:00-400:00
早報 400:00-401:00
早報 401:00-402:00
早報 402:00-403:00
早報 403:00-404:00
早報 404:00-405:00
早報 405:00-406:00
早報 406:00-407:00
早報 407:00-408:00
早報 408:00-