

年抽5,000白表 免地價買舊居屋

特首承諾訂長遠房策 增建公屋縮上樓輪候

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)房屋問題是香港社會最關注的問題之一。剛上任16日的行政長官梁振英昨日在立法會特首答問大會宣布一系列的新房屋措施,包括由明年1月開始,即在新居屋單位推出前,每年容許5,000名符合白表資格的人士,在居屋第二市場購買未補地價的居屋單位,並抽出首批5,000名白表人士,又承諾自己會兌現另一選舉承諾,制訂長遠房屋策略、增建公屋,以縮短35歲以上申請人的輪候時間。

傾聽**撮要****解析****闡述**

香港文匯報記者黃偉邦攝

梁振英昨日在立法會答問大會上宣布,當局正審視興建公屋的土地資源,務求把部分屬於建屋計劃後期的公屋單位提早落成,及復建居屋,協助市民置業,而在短期措施方面,當局會容許5,000名符合白表資格的人士,在居屋第二市場購買未補地價的居屋單位,加快居屋的流轉,盡早協助合資格的市民置業。這些買家和現時的綠表人士一樣,日後在公開市場出售居屋單位時需要承擔補地價的責任。

月入3萬以下首置家庭

他解釋,這項計劃的目標對象和新居屋一樣,為每月收入約3萬元或以下,主要是屬首次置業的家庭。當局計劃在明年1月開始接受申請。房委會在釐定執行細節後會盡早公布。

梁振英又說,政府知道要長遠解決香港的房屋問題,必須從長遠的土地開發入手。同時,當局亦會研究如何促進現存的私人和公營房屋的使用效率,以及如何善用現有的市區土地。

運輸及房屋局局長張炳良昨日在聯合記者會上補充,目前居屋二手市場,業主可以未經補地價將單位出售予「綠表」人士,但當買了這類單位的並非賣給合資格的「綠表」人士,在購買單位時要先補地

價,故希望新措施一方面透過二手市場滿足部分的白表人士置居的需要,同時幫助居屋二手市場流轉,有關細節仍需要經過房委會商討,冀在明年1月開始推出計劃接受申請。

張炳良冀明年1月可申請

他續說,該計劃的目標階層,是月入3萬元或以下的家庭,冀在未有新一期的居屋單位之前,能夠回應一些希望置居的,但收入在3萬元或以下的市民。被問及新政策會否影響二手居屋價格時,他則表示這是「水晶球」的問題,始終要視乎居屋市場的需求,但政府相信,該政策有助適度增強二手居屋流轉。

就當局會以甚麼方式抽出5,000個白表申請人時,張炳良表示,當局目前傾向按照現時在二手市場,讓有證明書的「綠表」人士在證明書有效期6個月內行使購買,惟仍有待房委會討論具體落實問題。

張炳良又回應了梁振英提出的、縮短35歲以上申請人的輪候時間的承諾,坦言目前輪候開大概有18.9萬人,其中非長者單身人士佔近一半,另一半則為30歲或以下者,在考慮現有資源後,當局決定會優先處理35歲以上的

非長者單身人士,並制訂策略以縮短有關人士的輪候時間,房委會就此進一步研究。

政府多管齊下增土地供應

他續說,特區政府未來會啟動長遠房屋策略,及成立委員會全面深入地探討住屋需求,及詳細研究各階層不同的住屋需求,而縮短公屋輪候時間必然會增加公屋單位需求,故當局會考慮增加公屋的供應,尤其根本的問題涉及土地供應的增加,當局會透過多管齊下的方式去增加土地供應,並盡量善用既有的土地資源,研究釋放工業用地及沒有植被、荒廢或者已平整了的綠化地帶,及政府機構的用地用途可否作檢討,以提供足夠的建屋土地。



張炳良指新措施可增居屋流通。香港文匯報記者梁祖彝攝

擬10億元助建青年宿舍

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)行政長官梁振英在競選時提出發展青年宿舍,以解決年青一代的居住需求問題。他昨日在立法會答問會上宣布,政府建議全數資助非政府機構興建青年宿舍的建築費用;首輪目標是提供3,000個住宿單位,「目前青年協會、東華三院、女童軍總會等都已表示有興趣參與計劃」。有關計劃將包含入息和資產限額及居住年期,確保宿舍流轉使用,緩解青年人的住屋需求,估計相關費用為10億元。

樂見非政府機構參與

梁振英昨日在答問大會上表示,特區政府會考慮發展青年宿舍,回應他們的住屋需要,「我們樂見本地多家非政府機構有意利用已獲政府批出的土地興建青年宿舍,讓在職青年有自己的居住空間,民政事務局長亦一直與有關機構商討」。

民政事務局長曾德成在聯合記者會上估計,有關建築費用約為10億元,而這些青年宿舍會由非牟利組織,以自負盈虧的模式運作,當局並會擬出一個框架,讓各非政府機構各自規定具體

的細則。就申請資格方面,曾德成表示,青年宿舍計劃的主要針對的是18歲至35歲以下在職的單身青年,和小量已婚夫婦,就入息限額方面,單身人士上限建議約1.7萬元,總資產淨值限額上限約為26.5萬元;兩入家庭的限額則為單身申請人

的兩倍,總資產淨值限額同樣是單身申請人的兩倍,同時,申請人不可在港擁有住宅物業。租金方面,當局考慮不應超過鄰近地區,質素相若單位市值租金的五成至六成,首份租約應至少2年,但總租住期不得超過5年。

申撥5億設基金 助社企創業

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特區政府近年積極推動社會企業發展,行政長官梁振英昨日兌現自己另一選舉承諾,宣布向獎券基金申請撥款5億元,成立「社會企業發展基金」,專門向社企貸款,以協助它們創業、發展和壯大,「我們也會繼續鼓勵商界在資金和營運方面,給予社企支持和指導」。

梁振英昨日在答問大會上形容,建設香港要全港齊心,不同的機構、團體和個人都可採用企業營運的方式達致公益目標,包括幫助弱勢社群發揮潛能、推動環保和改善生活等,故特區政府除預留款項繼續推行「夥伴倡自強」計劃外,建議成立5億元的「社會企業發展基金」,進一步鼓勵社會參與。

民政事務局長曾德成在答

問會後的記者會上補充,特區政府過往推出的「夥伴倡自強」計劃,先後在2006年至2007年,及2011年至2012年已兩次撥款各港幣1.5億元,提供種子基金支援新成立社企的初期營運,至今已支持成立約130家社企,當局會參考微型信貸的經驗,讓「社會企業發展基金」的貸款能真正協助社企按照市場規律成功營運、發展壯大。

香港文匯報記者 顏倫樂、聶曉輝

居屋成交偏低 影響私樓有限

特首梁振英昨日提出由明年開始,每年讓5,000名合資格的白表申請人,在第二市場免補地價購買居屋。有地產界人士及學者均認為,理論上該方案可釋放逾25萬個居屋單位,但鑑於業主多不願放棄單位,令過往居屋的成交量偏低,近8年來每年佔香港樓市總成交宗數不到10%,加上市場不同,相信對私樓市場影響有限。

鄭家純:不影響推盤計劃

新世界發展主席鄭家純昨日在一公開場合被問及梁振英的「新政」時表示,居屋買家與私樓買家屬不同市場,政府推出公屋或居屋是視乎市場需求以釐定推售數量,並非如私樓般以市場供應為標準,整體樓價視乎市場而定,相信有關措施對樓市不會有太大影響,也不影響集團推盤計劃,新世界亦不會刻意減價來「增加競爭力」。

香港理工大學建築及房地產學系教授許智文昨日在接受訪問時表示,措施處於摸索階段,故初

期給予5,000個名額測試市場反應,由於貨源不同,相信對一二手樓市衝擊有限,反而售出居屋單位的業主,有能力於私樓市場置業,有助增加私樓市場的流通量。

許智文:料扯高居屋樓價

許智文表示,新措施將為居屋市場引入競爭性,白表與綠表人士於一起跑點爭購居屋,最終扯高居屋樓價,相信會有一批業主因為單位價值提升已放棄居屋單位,購買私人樓宇。不過,他亦承認置安心、新居屋等,與新措施有重疊之嫌,但認為無可避免,而且每項樓宇措施所針對的市民薪金水平有高低,相信市場會自動調節。美聯物業首席分析師劉嘉輝補充,落實細節方面,還要視乎政府是一次過批出5,000個單位還是將其分批批出,對市場影響亦不同。不過,居屋始終由業主主導,加上有額外印花稅措施,炒賣情況不會因此而大升,樓價波動不會太大。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國輝認為,公

營房屋新供應仍需時興建及落成,在遠水未能救近火之際,新措施可解其燃眉之急。不過,居屋屬用家市場,流通率一直偏低,過往每年徘徊在6,000宗至8,000宗左右,僅2010年曾升至11,337宗,之後即隨大市回落,故預期實際的受惠者未必會有很多,對紓緩整體置業需求幫助不大。

劉國輝:料不會刺激升溫

翻查過往資料,過去15年二手居屋成交,佔整體二手住宅市場的份額相當少,以剛過去6月為例,全月二手註冊5,274宗,居屋成交只得錄537宗,佔10.18%。而1997年至今,歷年二手居屋註冊量佔比例最高只有1999年錄得的14.6%,2004年後該比例亦一直維持10%以下。

劉國輝指,現時居屋單位總數約32萬個,當中有80%尚未補地價,新措施間接釋放逾25萬個居屋單位。雖然居屋吸力有吸引力,但近年價格亦一直隨大市攀升,除非居屋業主本身財政充裕,否則不會輕易將居屋單位放售,實際上可供選擇的未補地價居屋,數目遠低於25萬個,相信新措施不會刺激樓市升溫。

「港人港地」未放棄從未受地產商壓力

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)就運輸及房屋局局長張炳良,及行政會議成員張震遠早前公開表示,按目前的樓市分析,特首梁振英在政綱中的「港人港地」措施「效用不大」,有議員就質疑新政府是「受到地產商壓力」而放棄該項選舉承諾。特首梁振英昨日在立法會特首答問大會上兩度強調,「從來沒有」地產商就「港人港地」向他提出任何意見,「更遑論說向我施壓,要我放棄『港人港地』政策」,強調「現在我們未有計劃去做,但我們也沒有放棄這個主張」。

政策為準 非承諾去做

自由黨議員張宇人等昨日在立法會特首答問大會上,引述張炳良早前立法會回應議員提問時,未有正面回應「港人港地」以至「限呎盤」等問題。梁振英在回應時,朗讀了其參選政綱中有關「港人港地」部分:「研究推出『港人港地』政策,如住宅市場過熱,選擇符合中產階層住屋需要的政府土地,在舊地條款中規定建成後的住宅單位,只可售予香港居民,包括永久及非永久居民,以協助入息高於申請居屋限額的香港居民置業。」

他說,其政綱已清楚表明,推出該計劃的前提是當市場過熱時,當局會考慮在實地條款中加「只能夠賣給香港永久或非永久居民的條款」,「這是我們預設的一個準備,並不是政府已經承諾去做」,強調目前樓市並未出現因為非香港居民來港買樓而令市場扭曲,故張炳良、張震遠的說法和他的政綱是一致的。

監控市場 必要時再引入

梁振英續說,這個主張的優點,是政府能夠機動、靈活地因應市場最新的情況,倘出現外地人來港買樓,導致樓價不尋常地飆升時,政府可以即時引入「港人港地」的條款,「我們要因時制宜、因地制宜」,並強調「今日沒有這個情況,不代表明日或下星期沒有這個情況」,故當局會密切監控市場的發展,「如果出現那種情況的話,我們便會引入這樣的條款」。

不會因界別看法改立場

他又主動提到所謂「地產商壓力」的問題,坦言自己知道最近在社會上就此問題有一些討論,有人甚至猜測他受到地產商的壓力下,令其「港人港地」政策「胎死腹中」或「變腔變調」。就此,他強調,從來沒有地產商就「港人港地」這主張向他提出任何意見,「更遑論說向我施壓」,強調自己在過去數年在房屋問題上的立場,「大家有跡可尋」,而這立場「在一般認知裡,是不能說是與地產商的利益是一致的」,並強調身為公職人員,自己是為全社會服務的,不會因為某些界別的看法而改變自己的立場。

版面導讀

要聞 反對派被踢爆實為「僱建派」,有市民昨日到屋宇署示威,促請特區政府全面徹查反對派的僱建問題。屋宇署回應會按既定程序辦事,確保一視同仁。
詳刊A4

要聞 前海昨日來港招商,即場有37家企業簽署合作協議,簽約金額超過2200億元人民幣。本港多家大企業有意到前海發展,新世界擬數十億投資金融物流地產。
詳刊A5

要聞 美聯儲局主席伯南克今明兩日將發表貨幣政策半年報告,投資者將從中探聽第三輪量化寬鬆政策的風聲。有分析指當局在大選前,不會大刀闊斧救市。
詳刊A6

要聞 據日本媒體引述消息,指日本首相野田「正在策劃8月15日參拜靖國神社」。專家認為,若野田下月果真「拜鬼」,可能造成兩國關係的嚴重倒退。
詳刊A7

港聞 香港電影發展局昨日宣布,本月1日起,粵語版港產片以引進方式在廣東省及香港戲院同步上映,不受配額限制,業界對此表示支持。
詳刊A22

港聞 消委會調查發現,新學年教科書再度加價,雖然部分教科書已與教材分拆,但分拆後的教科書平均售價升幅仍有0.8%,而未分拆的教科書加幅更達4.2%。
詳刊A24