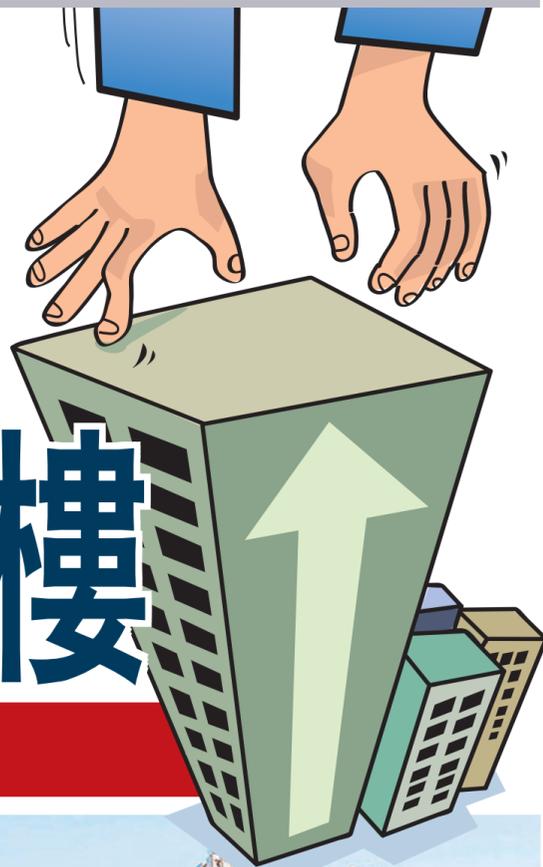


梁振英 招 增供應 助中下層上樓



推售830伙居屋貨尾 「置安心」租轉賣



■梁振英(中)昨日公布一系列房屋及土地供應政策。
香港文匯報記者黃偉邦 攝

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)本港樓市不斷升溫,不論私樓、二手居屋,甚至二手公屋的成交價均屢創新高,競選政綱主打房屋議題的特首梁振英昨日公布「樓市降溫第一擊」,包括10項短中期措施,冀短時間內為增加房屋及土地供應,包括出售剩餘居屋單位、首批「置安心」單位轉租為售,並更改社區用地為住宅用途等,料短期可提供近1.5萬個單位,而中期措施則可增加近1.9萬個單位。政府消息人士強調,現時的措施只屬第一階段,政府會密切注意樓市發展,有需要時會再推措施。

梁振英昨與運輸及房屋局局長張炳良、發展局局長陳茂波出席記者會時稱,住屋是市民最切身關注的民生問題,也是社會穩定的基礎,處理房屋問題是政府的重點工作,港府會協助基層市民「上樓」、資助有經濟能力的中產置居所,以及穩定有序實地建屋。他稱,近年樓市升溫,市民期望加快推出資助房屋,政府宣布10項增加房屋及土地供應的措施。

加快審批預售樓花申請

首5項屬短期措施,將於未來6個月至12個月落實執行。第一項是出售約830個剩餘居屋單位,主要涉及短樁問題的天水圍天頌苑單位。張炳良表示,房委會與屋苑業主有關管理費的法律糾紛,房委會將會承擔法律責任,並在買賣合約內列明,明年初可接受申請。第二項是「置安心」計劃會轉租為售,首個可提供約1,000個單位的青衣項目料明年初可預售樓花。

港府會加快審批預售樓花申請,未來3年至4年的一手私人住宅供應量約6.5萬個單位,較近年平均每年7,800個單位增加逾倍。地政總署剛批出約1,000個住宅單位的預售樓花同意書,現正處理的申請約9,000個住宅單位。港府亦會穩定推地,今年10月至12月的賣地計劃中,將提供約2,650個私人住宅單位,包括6幅勾地表的住宅用地及西鐵荃灣西站6區項目。

柴灣工廈改建出租公屋

港府亦會透過改建或重建工廈,增加短期出租公屋的供應量,房委會計劃將柴灣工廈改建為出租公屋,提供約180個小型單位,包括1人單位和1個睡房的單位,以配合單身人士和小家庭對公屋的需求。梁振英表示,會保留工廈的原結構和外貌,料2013年年中動工。而市建局今個財政年度將推出工廈重建項目,重建後可提供180個中小型住宅單位。

梁振英認為,根本解決房屋問題的辦法,是制訂周詳計劃,港府會推出另外5項中期措施,包括把「置安心」其餘項目,即約4,000個單位,傾向以折扣價出售予「置安心」原本的資助目標群組,即月入少於4萬元的家庭;並把政德預留作市建局提供更多「樓換樓」單位的部分用地,撥給房委會發展居屋,估計可提供480個單位,於2017年年底落成。

改政府用地可提供逾萬伙

港府亦把一幅位於長沙灣尚未有計劃發展的休憩用地改劃為住宅用地,作公屋發展,料可把規劃中的約2,300個出租公屋單位提早2年落成,而休憩設施將設置在鄰近稍後可騰空的另一幅土地。港府亦會將36幅「政府、機構或社區」用地改作住宅用地,料可提供約11,900個公私營住宅單位。當局會探討在活化工廈政策下,把工廈改作住宅用途。

屋聯會副主席文裕明表示,新措施雖可推動加快居屋供應,但居屋貨尾單位數量不多,相信對抑制樓市作用不大。



■港府計劃將房委會柴灣工廠大廈,改建為出租公屋。



■房委會約830個居屋貨尾單位,其中825個位於天頌苑。

針對樓市採取措施

短期措施

1. 出售剩餘830個位於天水圍的居屋單位,明年初接受申請。
2. 「置安心」首個青衣項目約1,000個單位轉租為售,明年初預售樓花。
3. 加快審批預售樓花申請,涉及10,000個單位。
4. 下季度的政府賣地計劃,將會推出共2,650個私人住宅單位。
5. 改建及重建工廈作住宅用途,共提供約360個公屋單位。

中期措施

1. 「置安心」餘下4,000單位傾向轉租為售,正研究全新的置業安居計劃。
2. 在政德預留作市建局提供更多「樓換樓」單位的部分用地,將撥給房委會發展480個居屋單位,料於2017年底落成。
3. 長沙灣尚未發展的休憩用地改劃為住宅用地,將興建2,300個公屋單位。
4. 把36幅「政府、機構或社區」用地,撥作住宅用地,共提供約11,900個公私營住宅單位。
5. 探討在活化工廈政策下,把受制於城規和建築物條例的工廈土地和樓房,改作住宅用途。

長遠策略

1. 運輸及房屋局局長主持新設的督導委員會,委員會下設跨部門工作小組,明年中可公布長遠房屋策略檢討報告書。
2. 地政及律政部門研究及草擬「港人港地」的賣地條款,完成有關工作後可即時加入新的土地銷售計劃內。

資料來源:行政長官梁振英

製表:香港文匯報記者 文森

重新檢視「置安心」計劃

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)港府昨宣布「置安心」計劃首個位於青衣的項目,共約1,000個單位將會轉租為售,而上屆政府已規劃的其餘約4,000個單位,亦會研究以折扣價向計劃原訂的資助目標群組出售,令計劃名存實亡。特首梁振英亦宣布正研究長遠且持續可行的置業安居計劃,協助「置安心」原訂的目標群組人士置業,適當時候會諮詢公眾。

運輸及房屋局局長張炳良表示,雖然社會上有不少意見,認為「置安心」計劃可協助目標家庭儲蓄以購置居所,但當前市民最關心的是需有足夠可供即時購買的單位,政府認為有必要進一步增加資助房屋的短期供應,而「置安心」的設計未必可針對市民當前對置業的迫切訴求,故決定將首個「置安心」項目轉租為售。

供月入4萬以下家庭申請

「置安心」首個項目的工程已經展開,張炳良稱會繼續與房協合作,約千個單位會轉作資助房屋,以切合目標群組負擔能力的折扣價出售予「置安心」原訂的對象,即每月收入少於4萬元的家庭,料明年年初預售樓

花。他又稱,上屆政府推出「置安心」計劃時,並無新居屋政策,承認兩個政策的資助目標群組有重疊,有需要重新檢視「置安心」計劃。

房協主席楊家聲表示,會積極配合政府政策,爭取盡早落成單位。房委會委員蔡滙濤贊成政策,港府在尋找住宅用地的同時,亦需推出現貨單位,解決市民當前的住屋問題,新政策「雙管齊下」,有利市民置業。有市民表示,改為全數出售未嘗不是好事;另有市民認為原安排可在租住時儲備首期,會較易置業,但新方案則需有充裕資金才可置業。



■青衣「置安心」項目約1,000個單位將轉租為售。

草擬「港人港地」條款 需要時可執行

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)近年境外人士來港置業,被指是導致樓價不斷上升的主因,特首梁振英提出「港人港地」政策,他昨日重申立場從未改變,有關政策已展開法律草擬程序。他又宣布成立一個由運輸及房屋局局長張炳良主持的督導委員會,成員來自社會不同界別人士,料明年中可公布長遠房屋策略檢討工作報告和諮詢文件。

梁振英表示,目前樓市處於環球經濟疲弱、流動資金充裕和追求旺盛這3股極不尋常的力量之間,潛在經濟風險不容忽視,呼籲市民置業前務須審慎評估潛在風險和承受能力。他稱,「港人港地」政策是要優先照顧本港居民自置居所的需要,地政及律政部門正研究及草擬「港人港地」的賣地條款,政府會密切注視樓市的走勢,當程序完成,可以隨時落實執行。

政府消息人士表示,現時無法

例規管境外人士在港置業,而境外購買力是否令樓市上升的主因,仍需要研究,政府會與地產業界人士保持緊密聯繫,以掌握樓市最新的情況。

跨部門小組研長遠房策

梁振英昨日同時宣布制定長遠房屋策略,對各個階層市民的住屋需要及需求趨勢作全面評估和深入分析,並制訂一套長遠土地和房屋發展策略,以回應社會對房屋的持續訴求。政府會即時成立兩級的組織架構,包括由張炳良主持的督導委員會,其下會成立跨部門工作小組。

督導委員會成員來自社會不同界別,人選將於日內公布,預計10月初展開工作,明年中可公布長遠房屋策略檢討工作報告書和諮詢文件;而跨部門工作小組的成員來自有關政府決策局和部門,下月5日會召開首次會議。

地建商冀慎推「港人港地」



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於新政府對樓市出招,發展商相信措施反映政府有決心增加土地供應,協助市民置業。並期望政府可於發展商申請半年內批出樓紙,但對於「港人港地」則認為應審慎處理,否則會影響香港的自由市場運作。

黃光耀盼樓花半年內批

會豐地產常務董事黃光耀指出,現時有不受預售樓花同意書限制的樓花盤亦按商會賣樓指引推售中,並無問題,但政府及港鐵、市建局等批出的土地因納入預售樓花同意書的限制,由申請預售至獲批時間往往要等半年至1年或以上。他坦言,政府不時以發展商提交資料不足為由要求發展商再補資料,令批出時間拖長,這其實是政府的尺度問題,他建議政府應增加人手及彈性處理,以配合市場新形勢,申請預售至獲批時間應縮短至半年內,並料新招會令樓市平穩。

市場清晰分隔無礙樓市

政府出招暫時無礙發展商推盤大計,恒基地產營業部總經理林達民表示,恒基地產與新世界等合作的烏溪沙迎海1期日內獲批樓紙,下月初推售,售價會貼同區一手盤開價,同系元朗大棠新盤尚悅亦正待批樓紙,預期會緊接迎海於10月推售。他認為,政府以津貼資助老百姓置業是好事,但應與自由市場分開,兩個市場只要分隔清晰,樓市仍能健康發展,他料樓市將會平穩發展。

稱會影響自由市場運作

地產建設商會執委會主席梁志堅(小圖)昨表示,措施反映政府有決心增加更多土地供應,相信地產商不會反對,預料措施中,增加短期供應,以及加快審批預售樓花申請,將會有助紓緩樓市,但預計樓價將會在現水平保持平穩。

他又指,「港人港地」等長遠措施與新加坡的部分政策相似,但當中有不少限制,要審慎處理,否則日後的土地都改為「港人港地」,會影響香港的自由市場運作。