

5000居屋名額 兩批推

白表免補地價購二手居屋政策摘要

選購單位：25萬個未補地價居屋單位、9,000個房協住宅計劃單位及12萬個租置公屋單位
申請資格：月入少於3萬元，資產不多於53萬
每年配額：5,000個
申請時間：明年1月接受申請，同年5月公布申請「中籤」名單
批 次：首批於明年5月公布時即時生效，次批則於2014年1月生效
轉售限制：兩年禁止售予綠表申請人，補價後則可自由買賣
申請費用：100元(申請費)和660元(批准證)
 ■註：實際申請月入和資產限額視乎當時經濟狀況，房委會或會調整
 ■資料來源：香港房屋委員會 ■製表：香港文匯報記者 廖穎琪

兩年限售遏炒風 家庭單身申請比例9:1

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)特區政府早前公布推出5,000個白表申請人免補地價購買二手居屋名額，房委會昨日通過明年起分兩批推出，每批2,500個名額，亦會加入轉售限制，成交後首兩年不可出售予綠表申請人，「中籤」白表申請人有長達1年的認購期，以免一窩蜂入市，遏止居屋炒風。至於家庭和單身申請人比例為9比1，即供單身申請人的名額僅500個。除25萬個未補地價居屋單位，準買家亦可選擇12萬個「租者置其屋」單位和9,000個房屋協會的「住宅出售計劃」單位，合共近38萬個單位。



■購買居屋是基層市民置業的優選途徑，需求旺盛。 資料圖片



■資助房屋小組主席黃遠輝。 ■資助房屋小組委員文裕明。 廖穎琪 攝

首輪明年初接受申請

房委會資助房屋小組委員會昨日通過，准許擁有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。首輪5,000個名額明年1月接受申請，若申請人超出名額，將以抽籤方式分配，名額分兩批各2,500個，分別於明年5月和2014年1月推出，讓市場逐步吸納新增的準買家。小組委員文裕明表示，這項措施屬臨時性，會上暫無討論下一輪5,000個名額的安排。理大應用社會科學系助理教授鍾劍華認為，分批推出是合適和審慎的做法，避免推高居屋二手市場樓價。

兩年內出售須補地價

現時樓市熾熱，政策早前公布時，二手居屋市場迅即被炒高。為遏止炒風，房委會加入轉售限制，白表買家在購入單位後首兩年，不可在居屋第二市場出售，以免出現炒賣而影響綠表買家，但補地價後可在公開市場自由買賣單位。小組主席黃遠輝解釋，措施是要協助有需要申請人置業，兩年內出售須補地價，增加賣樓成本，而額外印花稅，即首6個月轉售須付樓價的15%和第7個月至12個月期間易手則須付樓價的10%，可有效避免居屋第二市場出現投機炒賣。

蝸居部落：盼比例5:1

至於家庭和單身申請人的比例訂為9比1，黃遠輝表示，比例是考慮到家庭的置業需要較迫切，其他申請資格則採用傳統居屋計劃下的計算入息和資產限額的既定公式，為目標群組計算入息和資產限額，計劃推出前約1個月會公布詳情，而現時家庭申請人的上限為月入3萬元及資產不多於53萬元，單身申請人為家庭申請人的一半。他續稱，房委會沿用現時居屋的做法，當業主補價後，該單位就會成為私人樓宇，而不再是資助房屋。蝸居部落發言人陸頌雄表示，每年500個單身名額「幫不到青年置業」，杯水車薪，認為5比1才合理。

近38萬個單位供選購

黃遠輝表示，「中籤」準買家除可選購25萬個未補地價居屋單位，準買家亦可選擇12萬個「租者置其屋」單位和9,000個房屋協會的「住宅出售計劃」單位，合共近38萬個單位。他稱，現時居屋成交個案每年平均僅約1,900宗，措施主要目的是活化居屋市場，發揮「旋轉門」的效用，房委會會密切留意計劃的實施情況和成效，有需要時加以檢討。

居屋新政沿用傳統定價



■居屋新政推出，市場二手居屋價格即刻拉高。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)為回應社會上迫切的置業需求，房委會明年初將全數推售832個剩餘居屋單位。房委會表示，由於這批單位是現存居屋單位的一部分，所以會採用傳統居屋的安排，包括單位定價和繳付補價等。至於新居屋計劃的補價安排，房委會認為傳統居屋計法行之有效，公眾較易掌握，所以會沿用傳統居屋的計算方法，至於實際的售價、綠表與白表申請人的配額及白表申請人的入息和資產限額等細節，將在發售前約1個月訂定。

「貸款補價」法多爭議棄用

上屆政府曾建議新居屋的補價視為貸款，委員和社會大眾均對此安排意見紛紜。在考慮和平衡各方意見後，房委會認為，傳統居屋的安排多年來行之有效，執行方法和補價細節廣為公眾熟悉，遂建議沿用傳統居屋的補價安排，亦可避免現時居屋業主擔心日後出現兩種補價方法的疑慮，委員會通過建議。公屋聯會主席王坤認為，「貸款」補價安排忽略居屋的地區因素，新界和市區居售價不應劃一，沿用舊機制皆大歡喜。

房委會發言人補充，在832個單位中，絕大部分位於天水圍天頌苑，由於房委會和天頌苑業主有管理費上的爭議，或影響業權和引起訴訟，所以售樓文件會提及有關爭議，房委會亦會承擔相關的責任和衍生的款項，例如訴訟費。另外，由於近年市區公屋供應充裕，房委會通過放寬更多公屋申請人選擇市區公屋，由原來只限2009年9月30日或之前登記的申請人，放寬至2011年9月30日或之前登記的申請人亦可改選市區單位。

香港文匯報記者 顏倫樂

分批推售 兼顧助置業穩樓價

房委會昨日提出與居屋政策相關的一系列建議，其中5,000個白表名額免補地價1年內認購的政策，業內人士認為，由於5,000名額分兩年進行，雙相需求減少，對樓價上升的刺激作用減低，相信可以較好地達到既協助置業，又不會太刺激樓價的目的。

抑制額外需求 降溫居屋樓價

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，房委會昨日的措施恰當，當中新居屋建議沿用傳統折扣模式定價，可避免新舊計算方法出現爭議；而白表申請人免補地價購買二手居屋的政策，每年5,000名額分兩年推出，亦可以一定程度壓抑市場預期出現的「額外需求」，為現在熾

熱的居屋樓價降溫。白表人士免補地價購買居屋的名額分兩年推出，每年2,500個名額，並設1年的認購期，許智文認為相關措施回應了市場訴求，因為之前居屋樓價因為新政府公布的上述新政策而不合理飆升，甚至已影響私人市場，新措施將名額下降，有助減低市場對需求量的預期。

而1年的認購期有助分散需求，期限適當。許氏指，之前港府曾提出的半年期限太短，未給予市民時間選購，太長的話，市民的收入可能出現重大變化，當當初協助置業的原意就會相違背，並且亦會令港府無法了解市民真正的置業需求。他又提到措施的2年禁售期，認為與額外印花稅有重疊，相信只是向市場釋出打擊炒賣的訊息。

推動交投流轉 重建置業階梯

他認為，每年2,500個名額無疑數量偏少，若兩年後政府認為措施有成效，不妨繼續推行甚至加大力度，因為此舉有助推動二手居屋交投的流轉，重建置業階梯，推動港人購買私人物業。

此外，房委會建議新居屋沿用傳統折扣模式定價，放棄上層政府以負擔能力定價的建議。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，新居屋沿用舊方法可避免新舊居屋市場出現不同方法定價，產生混亂。不過，近年居屋跟隨私樓樓價上升，更不時錄得破頂成交，若以折扣模式定價的話，受入息上限限制的白表人士未必有能力購入市區新居屋。除非當局加大折扣率，否則收入較低的市民未必能購入位於市區的新居屋。