

# 安居≠置業 買磚頭恐變負資產 八成港人怕供樓



■5,000個白表免補地價購二手居屋，家庭與單身人士兩類申請人的配額比例為9：1。圖為房委會樂富客務中心。資料圖片

供樓對生活造成很大負擔和壓力

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 香港中文大學香港亞太研究所的一項調查發現，有60.7%受訪市民指自置物業對個人來說「重要」及「非常重要」；69%受訪市民認為長遠來說，買樓勝過交租。不過，有77.2%受訪者擔心供樓會對他們的生活造成很大的負擔和壓力。

中大香港亞太研究所於10月22日至27日透過電話訪問了710名18歲或以上的市民，了解他們對自置物業的態度和看法。調查結果顯示，60.7%受訪者認為，對他們來說，擁有自置物業屬於重要或非常重要的事，表示「一半半」的有30.1%，只有7.7%認為不重要或非常不重要。不過，當受訪者被問及是否同意「要安居樂業，就要住自置物業」時，調查結果未出現一面倒贊成的情況：有49.3%同意，不同意的有19%，表示「一半半」的則有29.9%。

## 60%認同業主易找配偶

過去，一般認為自置物業是中產階級的象徵，但是次調查顯示這種看法似有所改變：只有36.6%的受訪者同意這種說法，不同意的有30.7%，而認為「一半半」的則有29.9%。是次調查並就坊間流行的一些關於自置物業的好處或壞處的看法詢問受訪者的意見。在好處方面，60.4%的受訪者同意，擁有物業較易找到結婚對象，不同意的有17.2%，感到「一半半」的有19.3%；69%的受訪者贊同，長遠來說買樓勝過交租，不同意的只有7.7%，表示「一半半」的有20.7%。

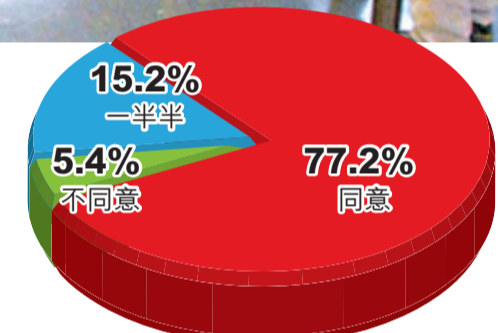
## 46%指買樓收租好投資

不過，倘以樓宇作為投資工具，市民則並不如想像中進取和樂觀，只有46.3%的受訪者認同買樓收租較其他投資方法優勝的說法，不同意的有16.9%，而態度猶豫，即表示「一半半」的則有32.3%。在買樓的壞處方面，40.6%的受訪者同意買樓的投資風險很大，如有機會會成為負資產，21.4%表示不同意，感到「一半半」的則有33.1%；同意供樓對生活造成很大負擔和壓力的受訪者則佔大多數，有77.2%，不同意的只有5.4%，表示「一半半」的有15.2%。

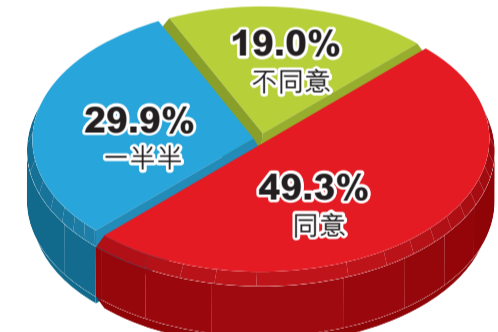
研究人員認為，雖有約60%市民感到自置物業重要或非常重要，且約七成人認為長遠來說買樓好過交租，但市民對購買物業並不是一面倒的盲目樂觀，既不認為這是安居樂業的必然保證，也不再視其為中產身份的象徵，更可能要承受一定的投資風險，並不一定是最佳的投資工具，這反映了市民在置業上審慎而理性的態度。



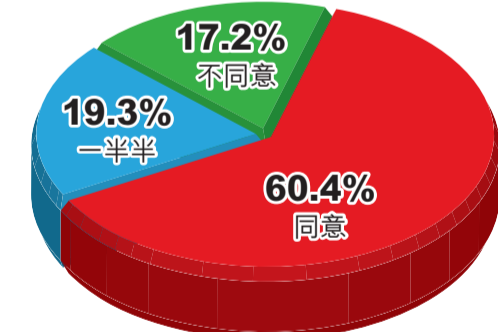
■77.2%受訪港人同意，供樓對生活造成很大負擔和壓力。資料圖片



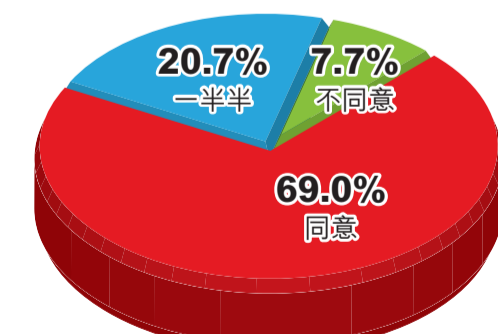
## 要安居樂業就要住自置物業



## 擁有物業較易找到結婚對象



## 長遠來說買樓勝過交租



■調查日期：10月22日至27日。■樣本：710名18歲或以上的市民。■資料來源：中大香港亞太研究所。

## 免補價居屋 家庭單身 9:1

香港文匯報訊(記者 陳錦燕) 港府將於明年1月起接受5,000個白表可免補價購二手居屋的申請，並定出家庭與單身人士兩類申請人的配額比例為9：1，預計明年5月公布首批中籤者名單。另外，有立法會議員擔心容許居屋計劃的白表申請者免補地價買二手居屋的安排，推高了該類單位的售價。運輸及房屋局局長張炳良昨日以書面回覆表示，「白表免補價計劃」可於2016年至2017年首批新居屋單位落成之前，作為協助擁有白表資格的人士置居的過渡措施，當局會在計劃實施後，因應市場反應而作出檢視。現時在第二市場上有超過25萬個居屋單位，約12萬個已售公屋單位及約9,000個房協已售單位尚未繳付補價。港府提交立法會房屋事務委員會的文件中指出，政府今年提供的5,000個白表免補地價購買二手居屋的配額，家庭與單身人士兩類申請人的比例設定為9：1，即家庭類別申請人將有4,500個配額，而單身人士則有500個配額。

## 明年1月申請 5月開籤

計劃將於明年1月起接受申請，當局會以抽籤的方式按優先次序，審核申請資格，預料明年5月會公布中籤者名單，並會在公佈後，即明年5月和12月，分兩批發出各2,500封批准信，獲發批准信的申請人，可於1年內選購單位。

另外，有立法會議員向當局提問，擔心容許白表免補地價買二手居屋的安排，將推高該類單位的售價。張炳良昨日以書面回應表示，為防止炒賣，當局向白表買家實施附加轉售限制，經計劃購得單位的業主，在交易後首兩年內不能在第二市場轉售。有購置居所訴求的公屋租戶，亦可購買未補價的二手居屋單位和可售公屋單位。免補地價購買二手居屋計劃可於2016至2017年首批新居屋單位落成之前，作為協助擁有白表資格的人士置居的過渡措施。

至於成效，張炳良表示，當局會於實施後因應反應而作出檢視。若樓市的發展方向繼續與經濟基調背道而馳，當局會再推措施，以維持房屋市場健康平穩發展。

## 學者：數量比例算平衡

香港中文大學經濟學系副教授莊太量認為，「白表免補價計劃」能夠加快居屋的流轉，對於現時緊張的市場供應有一個緩衝的作用。他又表示，配額數量與比例分配仍算平衡，因計劃本身是以家庭申請人為主，應率先安排有家庭人士置居。

莊太量指出，雖港府新推出的額外印花稅不會直接影響二手居屋市場，但額外印花稅抬高了私人房屋樓價，市民對私人房屋的購買欲轉嫁向二手居屋，從而擔憂間接影響二手居屋樓價。



■當局認為，出售公屋予租戶，會減慢公屋申請人的上樓速度。圖為竹園邨。資料圖片

## 居屋入息上限傳升至3.5萬

香港文匯報訊(記者 王維寶) 消息稱，明年購買二手居屋和貨尾居屋的每月入息上限將由現時的3萬元增加至3.5萬元。樓價高企，近2年來已升20%，大部分地區的樓價已較1997年高峰期時超出26%。有報道引述消息人士透露稱，政府研究在明年1月推出的5,000個白表名額免補地價購買二手居屋，及明年初推售的800多個剩餘居屋單位時，提高居屋申請資格的入息限額，由當初宣布復建居屋時的月薪3萬元，增加至3.5萬元；而房屋協會的青衣青綠街置安心項目入息限額，亦有機會由預期的月入4萬元，升至4.5萬元。



■免補地價購二手居屋的月入上限將由3萬元增至3.5萬元。圖為麗晶花園。資料圖片

## 張炳良：無意復售公屋

香港文匯報訊(記者 鄭治祖) 為解決房屋需要，房屋委員會曾於1998年推出「租者置其屋」計劃，但於2005年終止。運輸及房屋局局長張炳良(見圖)昨日在立法會上表示，倘將公屋單位售予租戶，會進一步減少總體公屋供應量，最終會削弱房委會維持一般申請者平均輪候3年上樓的能力，故當局無意復推計劃。

在昨日立法會大會上，工聯會立法會黨團召集人陳婉嫻指出，私人住宅樓宇價格持續高企，當局應重新考慮恢復推出租置計劃，讓更多家庭有自置居

所的機會；又要求當局及房委會就租置計劃的現況及未來發展作深入探討。工聯會議員黃國健及王國興，亦促請當局在長遠房屋策略中檢討租置計劃的問題。

## 輪候冊20萬戶等上樓

張炳良在回應時表示，公屋申請數字近年正持續上升，截至2012年6月底，公屋輪候冊上有超過199,600宗申請。「除每年新建單位外，回收單位也是公屋供應的重要來源。如果把公屋單位售予租戶，等同總體公屋供應量減少，這無可避免地會影響公屋單位的流轉及供應，並最終會削弱房委會維

持一般申請者(即扣除配額及計分制下的非長者一人申請者)的平均輪候時間在大約三年的能力。」

## 扣分制無法一體實施

他續說，目前房委會在管理39個租置屋邨內餘下的公屋單位時面對不少問題，居於租置屋邨和非租置屋邨的公屋租戶受不同的管理措施規管，如所有租置屋邨均沒有在公共地方實行屋邨管理扣分制，房委會只能規管出租單位內的不當行為，包括在單位內積存大量垃圾、高空擲物等，但在公眾地方的不當行為，包括拋棄垃圾、袋蟻等則未能以扣分制作出規管，故當局無意復推租置計劃。

張炳良強調，當局會復建居屋，並已啟動長遠房屋策略檢討，全面評估不同社會階層及組群人士的住屋需求，以協助規劃中、長期的公私營房屋供應，包括回應市民置業自住的需求。