

團結基金 倡補貼置業 調整補地價降門檻 新公屋可租可買 八成家庭做業主

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)香港樓價貴絕全球,令不少港人擔憂「上樓」無望。團結香港基金昨日發表首份「土地房屋」研究報告,倡議特區政府推行全新的「補貼置業計劃」,日後所有新建的公營房屋均以「置業」機會為目標,並放寬公營房屋的「補地價」政策,幫助無法負擔市場樓價的家庭以優惠價置業,長遠目標可令八成香港家庭都是自己居所的業主,安居樂業,分享香港經濟繁榮的成果。提出主張的香港大學經濟學講座教授兼團結香港基金顧問王于漸強調,房屋是關乎香港未來的問題,認為特區政府有必要協助市民解決,否則社會將會永無寧日。



■團結香港基金發表首份研究報告,倡議推行「補貼置業」及加快土地供應。左起:曾維謙、王于漸、鄭李錦芬及黃元山。



「補貼置業計劃」三大目標

- 短期置業 長期致富**：特區政府提供各項優惠和措施幫助有需要的市民置業,長遠幫助市民累積財產,以供他們應付人生各種需要,包括養老。現時公屋制度僵化,不能釋放單位本身的市場價值,對社會整體的經濟效益偏低。計劃提倡的政策旨在幫助住戶一步步取得業權,提升公屋單位本身的價值,透過逐步市場化公共房屋使其用得其所以。從出售房屋得到的資源不單可以支持政策的長遠運行,也可作其他改善民生的用途。
- 提升效率 善用資源**：計劃協助永久性居民,特別是境況較差的自置居所,不僅讓普羅大眾得以安居,也讓全民分享香港的未來,避免社會分化,促進社會和諧。
- 減少分化 團結香港**

「補貼置業計劃」六項優點

1. 合資格市民享有租住和購買的選擇,讓他們靈活運用權利切合自身需要;
2. 提供優惠和誘因,重建住房階梯,助市民長遠取得業權,一級級向上邁進;
3. 提升市場效率,釋放公共房屋的潛在價值,減少公共房屋的資源錯配;
4. 減少「有樓族」和「無樓族」間的衝突,融合社會,團結香港;
5. 收回部分公共房屋的成本,紓緩房委會的財政壓力;
6. 更有效運用公共資源,幫助市民累積財富,迎接人口老化。

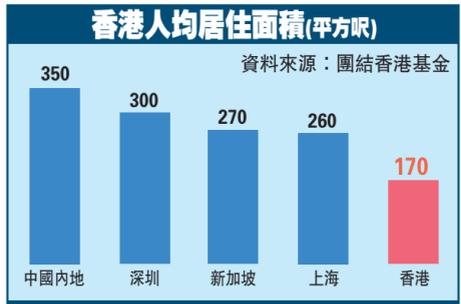
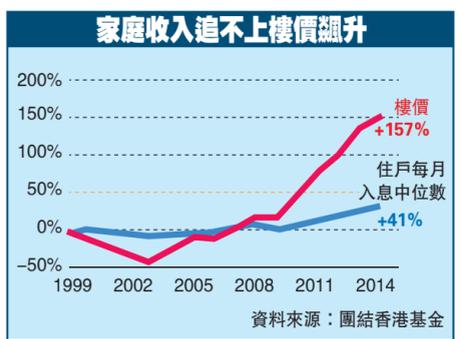
資料來源:團結香港基金 ■香港文匯報記者 鄭治祖

張炳良:應有房屋階梯

香港文匯報訊(記者 翁麗娜)團結香港基金發表首份報告,探討本港的土地及房屋政策,建議推出「補貼置業計劃」。運輸及房屋局局長張炳良昨日回應表示,政府一直的看法是應該有一個房屋階梯,在社會上有住屋需要的人士,有很多透過申請租住公屋,當然如果經過一段時間他們的生活條件改善了,或者他們覺得購買資助房屋從長遠而言更加能解決他們的住屋問題,這都是好的,我們亦願意提供這個選擇。房委會亦有機會讓居住在公屋的人士轉購出售的資助房屋,所以有綠表的安排。

張炳良表示,剛收到基金的建議,需要時間閱讀,再加以斟酌,他認為社會上不同智庫就房屋及土地問題進行探討是好事情。他又說,長遠房屋策略指導委員會多年前已舉辦多場諮詢會討論,長策會的目標仍是重建房屋階梯。他認為,出租公屋仍是幫助有需要人士的最貼切方法;又指公屋及居屋有不同針對對象,初步認為有需要維持公屋及居屋兩種不同資助模式。

房委會資助房屋小組委員柯創盛表示,現階段政府要持續覓地建屋,增加土地供應,興建更多資助房屋。



由全國政協副主席、前特首董建華牽頭成立的團結香港基金,昨日發表首份題為《土盡其闢 百堵皆興 屋盡其利 萬家受惠》的土地房屋研究報告。研究項目由王于漸、香港大學經濟金融學院助理講師阮穎嫻,以及團結香港基金研究員曾維謙撰寫。王于漸昨日與團結香港基金總幹事鄭李錦芬、基金會副總幹事兼公共政策部主管黃元山及曾維謙出席記者會介紹研究成果和建議。

五折至七折上車 按揭95%

「補貼置業計劃」倡議,日後特區所有新建的公營房屋不再分「公屋」、「居屋」,均以「置業」機會為目標,並放寬公營房屋的「補地價」政策,幫助無法負擔市場樓價的家庭置業。「補貼置業計劃」長遠目標期望,可令八成香港家庭都是自己居所的業主,安居樂業,分享香港社會進步、經濟繁榮的成果。

在建議計劃下,「上樓」住戶可先租住,儲夠錢就可以五折至七折的優惠價「上車」,由政府擔保按揭95%;日後轉讓時需要補地價鎖定於其買入時的水平,不會隨市價調整。該計劃規定港人優先,每戶要有一半人是住滿7年的永久居民,首5年設有轉售限制,類似現時居屋做法。

王于漸昨日於記者會承認,新政策的定位不只幫市民有屋居住,還要協助他們置業,「如果樓價一直升,便不是解決居住問題,而是絕對要解決成為業主問題。市場機制不會幫到你成為業主,所以要政府糾正市場問題。如果不能糾正,香港社會將會永無寧日。」

王于漸又舉例說,一個市價400萬元的單位,房委會以200萬元售出,由特區政府提供擔保,住戶只需交5%首期,即10萬元便可置業,「申請的居民要自己完成扣除5%首期之後,其餘的95%的所有供款,政府不提供補貼。政府的介入,只是糾正市場失誤的問題,向住戶提供置業階梯,讓他們選擇購買或繼續租住單位。」

達到目標 需開發土地

該計劃跟以往的「租置計劃」相近,但基金強調與以往「租置計劃」的最大分別是打通了「補地價」這個環節。「補貼置業計劃」倡議放寬「補地價」政策,提供明確「補地價」目標,而不用追逐按市場浮動的補地價比例,甚或減少補價,「400萬元的樓以200萬元買入,地價鎖定在餘下的200萬元,樓市升,不用補差額;如果下跌,甚至可以按市價付少一些。」

對於董建華曾經推出「八萬五」政策,目標令七成市民做業主,最終政策落空,王于漸解釋說,當年遇上亞洲金融風暴,樓價下跌,令計劃無法推動。他強調今次的計劃與先前的不同,目的在於逐步推動新的資助房屋置業計劃,但認為倘要達到八成置業目標,需要開發土地建屋。

王于漸又不認同此計劃是為特首梁振英連任解決問題,強調這是關乎香港未來的問題,「相關問題30年來都解決不到,在曾蔭權或董建華上任特首前已存在,這是香港的問題,不是任何一屆政府的問題,如果今屆政府解決不了,下屆都要處理。」

一家三口170呎 董建華感觸

全國政協副主席、前特首董建華雖然已離開特區政府這個「熱廚房」多年,但仍時刻心繫香港市民的福祉。由他牽頭成立的團結香港基金,昨日發表首份土地房屋研究報告,為現時困擾香港市民的住屋問題出謀獻策。董建華昨日沒有出席記者會,但先後閉門向傳媒及學者簡介方案。據了解,董建華期望社會應思考究竟要市民住得有尊嚴,還是要繼續維持近七成的綠地及郊野公園土地。

董建華昨日與傳媒高層交流方案時,坦言對

現時香港市民的住屋問題相當感觸。他說,數星期前的一個傍晚,在山頂散步,遇到一位中年女士。那位女士當時向他表示,現時考慮要用300萬元買一個170方呎的單位,供一家三口居住。董生聽後心裡感到很不舒服,「一家三口,170方呎點住呀?要諗吓點樣做啲嘢幫香港人。」

董生又認為:「現時綠化土地和郊野公園佔香港土地面積達67%,只要撿5%至6%出來都已經對解決房屋問題有好大幫助,但現時社會氣

氛就好像不能討論。」

你要郊野大啲 還是住得有尊嚴?

他強調,團結香港基金也是非常重視環保,但社會應思考究竟要市民住得有尊嚴,還是要繼續維持近七成的郊野公園土地,期望社會各界可認真討論。

■香港文匯報記者 鄭治祖

政界:方向可取 需增土地

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)團結香港基金昨日建議香港特區政府優化目前的公營房屋政策,讓入住公營房屋的住戶,可以「可租可買」或「先租後買」的方式置業。香港社會各界人士認為,該建議有助達至市民安居樂業的目標,方向可取。有熟悉房屋事務的人士認為,當公營房屋大量「賣斷」後,公營房屋供應減少,屆時將進一步加長公屋輪候時間,減少配屋機會。為免出現房屋資源互相爭奪的現象,要落實有關建議,便需貫徹增加土地供應,確保有足夠公營房屋以供需求。

全國青聯副主席施榮忻昨日接受本報訪問時指出,目前置業門檻實在太高,歡迎有關建議。他認為,外界亦應改變「年輕人踏足社會需即置業」的概念,年輕人應發揮個人理想,多看新事

物,在積累一定的社會經驗和經濟能力後,才逐步改善住屋環境,如果缺乏經濟基礎,樓價大幅波動所帶來衝擊將難以承受。

港區全國人大代表、新界社團聯會理事長陳勇提到,團結香港基金的構思,對一些「有能力供樓,無力付首期」的年輕人來說是一個喜訊。不過,這個組群需求大,要達到這個目標,特區政府須有足夠土地,才能興建更多樓宇滿足需求。他亦相信年輕人如能成功上樓,亦可達到穩定社會的作用。

賣斷公產 恐輪候更長

身兼房委會委員的工聯會立法會議員郭偉強表示,有關建議可積極引起社會討論,但可行性需要認真研究。他解釋,將公營房屋單位轉售給住戶,變相把寶貴的房屋資源賣斷,令公屋單位供應數目進一步減少,直接影響公屋輪候時間不斷延長。同時,有關建議對沒有能力購買單位的公屋居民,亦構成無形壓力。

另一名房委會委員、經民聯工程界立法會議員盧偉國亦指出,從已公佈的資料顯示,在過去一段時間,特區政府受到土地供應不足困擾,未能達到預期的建屋目標。因此,在建議如何增加房屋供應量的同時,更重要的是先解決土地問題,確保有足夠的供應量,興建住屋單位,否則只屬空談。

他又認為,公營房屋政策本欲提供給沒有置業能力的人士,才訂下入息資格,若把單位出售給租戶,便應把門檻定得高一些,避免出現資助不公情況。