

降低門檻助「上車」 環保建屋須平衡

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「補貼置業計劃」，建議把公屋及資助房屋結合，調整補貼金額，讓低收入和夾心階層人士以優惠價置業。報告建議方案的目標，是讓八成市民置業。計劃大幅降低置業門檻，有助合資格中低收入家庭「上車」做業主，分享經濟繁榮成果。而要達成這個計劃目標，必須解決「地從何來」的難題，計劃建議從填海、拓展郊野公園增加土地供應。在今日環保意識高漲、政治化傾向強烈的情况下，「移山填海」的話題具爭議性，但確實不能迴避。社會有必要在滿足住屋需求與維護生態之間深入辨析、理性討論，作出兼顧平衡的抉擇。

香港樓價貴、置業難，全球數一數二。早前，香港中文大學一項調查顯示，港人平均需要「不吃不喝」15年並儲起整份薪金，才有望購買400呎以下的單位，反映香港樓價與普羅大眾的負擔能力嚴重脫節。而所謂夾心階層的中產一族，享受不到包括公營房屋在內的任何福利，只能承受昂貴租金。樓價高企，置業無望，生活質素下降，有產與無產兩極分化，市民怨氣越來越大，影響社會和諧穩定。團結基金提出的「補貼置業計劃」，以新思維為解決置業難題提供了一個可取的建議。

按照「補貼置業計劃」的構思，未來公營房屋不再分「公屋」、「居屋」，可租可買；而與目前可出售公營房屋的最大不同，是放寬公營房屋的「補地價」政策，提供明確「補地價」目標，不用追逐按市場浮動的補地價比例，並由政府擔保按揭95%，住戶只需交5%首期。計劃舉例指，單位市價400萬元，房委會以優惠價五折即200萬元售出，住戶只需付出10萬元作首期，便可置業。相

比於目前購買私樓首期至少過百萬，「補貼置業計劃」大大降低了置業的門檻，不僅可以幫助到夾心階層「上車」，亦可讓不少「有能力供樓、無能力支付首期」的年輕人、中低收入家庭也不用再望樓興嘆。計劃若能落實，假以時日，八成市民擁有自置物業並非空中樓閣。

要讓八成市民擁有自置物業，意味着未來公營房屋供應要大增才能滿足需求，這必然產生另一個更現實的問題：土地何來呢？覓地建屋正是特區政府當前面對的棘手問題。團結基金研究報告的發展土地建議，包括填海及發展郊野公園，相信會引起不少爭議。本港環保意識覺醒較早，近年更不斷高漲，有部分人士甚至將海洋及郊野公園視為不可觸碰的「禁地」。其實，填海向來是香港新增土地的主要來源之一，過去10年的新增已發展土地當中，超過四成來自填海。但填海進度在最近十年大幅減慢，甚至幾乎停頓；至於建議釋出小部分郊野公園建屋，更會背上犧牲生態的罵名，即使討論也犯了大忌。

未來30年香港需要開發的土地逾9000公頃，等於要開發3個沙田新市鎮才可以應付新增的120萬人口。填海的規劃、審批、建設需時漫長，遠水難救近火。郊野公園佔香港四成土地面積，等於全港所有已發展土地的1.6倍。保持綠色空間對香港固然重要，市民住屋的迫切需要同樣也要得到滿足。社會各界應該理性探討，切實考慮如何在保護自然生態的同時，釋出適量土地以解燃眉之急。一味堅持「環保至上」，屢屢以司法覆核阻礙開發土地，難免與大眾利益背道而馳，令住屋困難問題成為難解的死結。

(相關新聞刊A2、A4版)

前海機遇難得 港青應可作為

政務司司長林鄭月娥昨日出席深圳前海自貿區會議時指出，前海提出了有利港商的政策，為深港在前海合作發展打了強心針，鼓勵港青好好利用現有的政策和機遇，在前海實踐創業夢想。前海自貿區憑租金、稅制、人才安居等眾多創業優勢，已成為創業「夢工廠」，更為北上創業的港人提供有利條件。香港青年與其局限在一城一地苦思前途，不如以開放的胸懷和眼光，前往前海、深圳乃至整個國家積極尋找機遇，開創人生新篇章。

內地鼓勵「大眾創業、萬眾創新」，將創新創業打造成推動中國經濟繼續前行的「雙引擎」，興起空前高漲的創業熱潮，擁有眾多創業政策支持的國家自貿區，自然成為眾多創業者追捧的熱土。前海自貿區因臨近香港，更受矚目。前海發展至今，為推動香港的發展貢獻了巨大力量。兩地的高端服務業透過強強聯合，不僅幫助內地企業走向海外，也激發了香港服務業的活力，藉自貿區平台深化兩地合作，達至互惠共贏。正如林鄭月娥司長所言，前海既推動了深圳的發展，同時更支持着香港的繁榮穩定。

前海還是為香港創業者「量身打造」的創業「夢工廠」，前海自貿區特別針對港人、港企出台了一系列「獨家優惠」，例如推動建立深港調解員培訓和資格互認機制、允許取得香港執業資格之專業人士備案後直接為區內企業和居民提供服務，以及推動區內金融服務業進一步對香港開放等，這些難得的有利條件，為港人、港企北上創業，掃除了重重障礙。

一直以來，一部分香港年輕人坐困愁城，抱怨個人的發展機會和向上流動的空間減少。但抱怨不能解決問題，也無助尋找出路。胸懷決定境界，眼光決定未來，只有摒棄無謂的本土主義桎梏，才能跳出思維固執，站在時代的高度，發現那些早已環繞四周的發展機遇。當下的香港年輕人，教育水準受國際肯定，語言能力勝人一籌，深受誠信文化熏陶，只要視野開闊，敢於跳出香港，大膽到內地闖一闖，完全有希望在前海贏得人生空間。「花開堪折直須折，莫待無花空折枝。」機遇不等人，香港年輕人應勇敢擁抱時代機遇，奮力一搏。

(相關新聞刊A14版)

房委會 房協 3屋苑同售 一表搞定

屬資助項目合併處理省成本 皆為樓花最長3年

香港文匯報訊（記者 文森）本港樓價持續高企，港人對資助房屋的需求更為殷切。據了解，房委會與房協最快於明年2月同步推售新一輪資助房屋，涉及3個項目近3,700個單位，市民可利用同一張表格申請。3個項目均屬樓花，預計於2018年至2019年落成，樓花期最長者達3年。房委會資助房屋小組主席黃遠輝解釋，由於兩者均屬出售資助房屋，申請對象亦相同，一併處理可節省行政成本，亦可減少重複申請數目，提升處理效率。



■新居屋計劃初步規劃用地中，沙田顯田街用地位於私人屋苑嘉田苑旁。 資料圖片



■黃遠輝指，項目一併處理是一件好事。 資料圖片
■鄺滿海表示，「綠怡雅苑」的興建進度良好。 資料圖片

明年2月推售資助房屋

興建機構	名稱	地點	座數	層數	單位數目	預計落成日期
房委會	屏欣苑	元朗橋昌路	3座	33層	2,409個	2018年
房委會	嘉順苑	沙田顯田街	1座	30層至33層	248個	2018年
房協	綠怡雅苑	沙田小瀝源路	3座	32層至36層	1,000個	2019年

資料來源：區議會文件、房協網頁 製表：記者 文森

房委會於去年底出售首批新居屋樓花，反應熱烈，最終接獲12.89萬份申請，超額近59倍。至於第二批新居屋樓花，預計於明年2月至3月出售，分別是元朗橋昌路及沙田顯田街項目。

元朗橋昌路項目將命名為「屏欣苑」，設有3座大廈共2,409個單位，鄰近西鐵線天水圍站。沙田顯田街項目為單幢居屋，將命名為「嘉順苑」，共提供248個單位，鄰近未來沙中線顯徑站，兩屋苑均預計於2018年落成。

綠白表比例入息限額待商榷

除兩個新居屋項目，房協位於沙田小瀝源的資助房屋「綠怡雅苑」，亦計劃於明年初開售。項目包括3座32層至36層高樓宇，預料可提供1,000個單位，單位實用面積介乎320平方呎至750平方呎不等，其中25%是一房單位，兩房單位佔65%，三房單位則有10%，預計2019年落成。

成。若項目確於明年2月推出，估計樓花期將長達3年。

據了解，由於「綠怡雅苑」的申請對象與新居屋一致，故3個屋苑近3,700個單位，將一併發售，共用一張申請表格。至於綠白表比例、申請人入息及資產限額，是否設立單身配額等事宜，仍待商討。但由於「綠怡雅苑」的交樓規格，較房委會新居屋項目為高，預計其折扣率將會較低。

黃遠輝：仍按當區七成樓價定價

黃遠輝昨出席電台節目後解釋，房委會與房協項目一併處理，是一件好事，因兩者都是資助房屋，申請對象亦相同，屬於同一資產與入息上限的組群，故相信同步處理申請，可節省行政成本，提升效率，合資格申請者亦不必分開兩份表格申請，對社會有一定好處，不過有關細節仍在商討中。

他表示，兩種資助房屋的定價可能有差異，但仍會根據當區樓價七成而定。他又相信，即使房協和房委會的居屋樓價折扣不同，亦不會影響成功申請者選擇樓宇的決定。

被問到會否擔心以3年樓花形式出售居屋的時間太長，影響市民置業決定？黃遠輝認為，不論是資助房屋或公屋，始終無法跟隨樓市；3年時間可以配合市民的家庭計劃需要，讓市民提早申請，為未來組織家庭作準備。

鄺滿海：數量有限 不會爭客源

房協主席鄺滿海表示，早前房委會推出的新居屋需求大，予人供不應求感覺。而「綠怡雅苑」的興建進度良好，加上服務對象相若，可與新一期居屋於明年一併發售。他又認為，「綠怡雅苑」與新一期居屋合共有3千多個單位，數量不算太多，不擔心會出現爭奪客源情況。

房協擬加租 追開支增長

香港文匯報訊（記者 文森）房協正計劃稍後正式商議是否調整租金。有報道引述消息人士指加租在所難免，最低限度希望追回開支方面的增長，因近年除需不斷調整員工薪酬以追貼通脹，投放在清潔和保安的開支亦因實施最低工資而增多，若不加租，將來肯定出現赤字。

房協過去6年已先後加租3次，於2010至2012年度加3%，2012至2014年度加6%，2014至2016年度更增加8%。房協當時解釋，加租是為了應付日常管理開支、差餉及地租等的上調等。

昨日有報道引述消息人士指，房協近期開始與各區互委會交換意見，料明年1月舉行的執委會，可落實加租幅度，但在考慮加幅時，會留意民生情況，以及評估未來一段時間的經濟狀況。

稱去年盈餘16億屬長線投資

對於有意見認為房協去年盈餘達16億，理應凍結租金，消息人士解釋，有關盈餘屬於長線投資，除用作追回近年急升的建築費，亦希望藉此儲備足夠資金重建屋邨，除已啟動重建的筲箕灣華華大廈，房協亦希望可盡快重建香港仔漁光邨。

另外，接近落成的市區重建局「煥然壹居」項目，稍後亦會以資助房屋形式推出，這是市建局首次推出資助房屋，故房協將協助處理收表、審核申請和抽籤的工作。

消息人士解釋，由於項目對申請者設有入息和資產限制，且公屋戶不能申請，因此需設置審核機制。現時只有房委會和房協設有可獲悉公屋人士資料的電腦系統，且可互相打通，但基於個人私隱，不宜隨意公開，故房協同意協助市建局，審核申請者是否正入住房委會或房協的公屋。項目預計於明年初接受申請。

公屋聯料超額申請數十倍

香港文匯報訊（記者 文森）對於房協及房委會計劃明年初共同推出資助房屋發售，單位約有3,000多個，公屋聯會主席王坤認為，由於現時本港樓價仍高企，預計市民反應將會很熱烈，收到的申請或超額數十倍。不過他提醒申請人，3年樓花期不短，其間加息的可能性甚高，故市民需考慮加息後自己的負擔能力，以免出現斷供情況。

王坤指出，近年房協及房委會少有共同推出資助房屋發售，雖然樓宇的樓花期長達3年，但由於現時一般私人樓宇的價格實在太高，市民均負擔不起，只有尋求資助房屋出售，才可上樓，因此他估計市民的反應將會很熱烈。

他預計，超額申請可能會有數十倍，因去年底新居屋第一次發售，都出現數十倍超額認購，故今次認購的踴躍情況，應該相距不遠。

不過他同時提醒市民，由於房委會以3年樓花的形式出售居屋，其間利息的調整無可避免，加息可能性甚高，因此申請人需要計算加息後，自己的負擔能力是否足以應付，以免出現斷供情況，蒙受損失。

市民普遍歡迎這個計劃，因為香港人多希望擁有自己的物業，公營房屋一定會比私樓便宜，供樓的壓力會較輕。但亦有市民認為，居屋以3年樓花的形式出售，令吸引力減少；有市民則擔心，單身申請人中籤的機會較微，但有機會她也會嘗試申請。



■王坤 資料圖片

測量師：對樓價影響有限

香港文匯報訊（記者 莊禮傑）有報道指房委及房協將推出3個資助房屋項目，涉及3千多個單位，樓花期長達3年。有本地測量師認為項目對本地私樓樓價影響有限，指會令二手居屋樓價升幅放緩，並預測市民對項目的反應會不俗，有經濟學者則指3年樓花期太長，提醒市民要留意資金周轉。

唯其影響間接及並非即時，加上樓花期長達3年，即使市民現時認購也不可即時入伙，未能即時離開私人市場，因此未必對樓市有大影響。

料令二手居屋樓價升幅放緩

陳昌傑預測項目會令二手居屋樓價升幅放緩，他指早前市民對「白居二」的反應踴躍，令二手居屋價錢上升得比較快，現時有新居屋推出，令市民未必會再選擇二手居屋，而且一手居屋也有機會比二手便宜，令二手居屋的需求降低。陳昌傑又認為3年樓花期可以接受，最重要是因為計劃起碼給予買家擁有自己物業的時間表，令他們不用傍徨，不用怕樓價愈趨愈貴而「追價」，對整體樓市穩定性都有幫助，他又指是次推出3個項目的位置算方便，因此

預測市民反應都會不俗。至於價錢方面，陳昌傑指居屋約為私樓市值七成，在現時私樓市值有回落跡象之際，他認為賣方要在預期私樓市場走向後才定七成折扣，否則若私樓市值回落，便會令項目的價錢吸引力下降。

學者籲留意資金雙倍開支

而香港中文大學經濟學系副教授莊大則則以私樓落成為例，認為3年樓花期太長，他指認購市民至少有兩年會一邊負擔正在居住的單位，一邊又要替樓花項目供款，因此提醒市民要留意雙倍開支下的資金周轉。莊大則認為項目對樓價影響不大，表示樓價主要受息口走勢影響，指香港樓價大跌的機會不大。