

新居屋調折扣不減價

昨日攪珠定次序 7月揀樓

香港文匯報訊(記者 岑志剛)市民上樓需求殷切。房委會昨日舉行新一期居屋攪珠,決定揀樓次序,房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝表示,即使樓價下調,新居屋只會調整這期居屋的市值折扣,不會減價,而申請人已考慮樓價走勢及負擔能力,不擔心銷情受影響。

攪珠儀式昨早在樂富房委會客務中心舉行,抽出申請編號最後兩個號碼決定揀樓次序,首10個揀樓號碼依次為19、76、41、30、47、95、78、56、38、48。

今期新居屋包括房委會大圍嘉順苑、天水圍屏欣苑,以及房協沙田綠怡雅苑,合共3,677伙,共收到約52,800份申請表,超額認購13倍,白表約有48,700份,以綠白表5:5比例配屋計算,平均每26.5人爭一個單位;綠表約有4,140份,平均每2.2人爭一個單位;單身人士佔總數56%,即收到接近3萬份申請,家庭申請人則有2.3萬份申請,房委會說反映單身人士上樓需求迫切。

明言考慮點非銷情

房委會及房協已在去年9月及12月按市值七折定價。對於近期樓價下調,房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝重申,房委會只會按照機制,在揀樓時調節市值折扣率,不會下調售價,而申請人考慮過樓價走勢才入表,不擔心銷情受影響。

他強調,房委會出售居屋不受樓價左右,考慮點不是銷情,而是幫助社會上有需要家庭或單身人士。

黃遠輝又說,今次由定價至7月揀樓,時間差長達9個月,原因是居屋及房協綠怡雅苑有兩類房屋同時推出,運作上需時較正常情況長,如果下調單位售價,需要再審視入息及資產上限等,亦可能出現法律上的挑戰,因此決定不予調整,但房委會以縮短資格審查的時間為方向。

單身中頭號未必有

房委會已預留200個單位給房協筲箕灣中華大廈重建的受影響住戶,由他們最先揀樓;第二揀樓組別為「家有長者計劃」的申請者,綠、白表各有1,000個名額;一般家庭申請者排第三,有大約1,200個名額;最後才到單身申請人,綠白表各提供100個名額。換句話說,即使單身人士抽中第一組別,都未必有機會揀樓。

昨早天文台懸掛紅色暴雨警告,仍有市民到現場直擊整個攪珠過程。白表申請人張生張太表示,家中小朋友逐漸長大,單位空間不夠居住,希望有機會揀樓,首選是沙田項目,貪其交通便利,但無奈最終不入首20名。張先生說,由於目前有迫切住屋需要,如覓得心水樓盤,不會再等樓市下跌。

新居屋銷售細節

項目	單位數目	售價(萬元)	銷售安排	預計完工
大圍嘉順苑	248伙	244至328	7月揀樓	2018年
天水圍屏欣苑	2,409伙	150至316	7月揀樓	2018年
沙田綠怡雅苑	1,020伙	260至627	7月揀樓	2018年
首20個號碼	19·76·41·30·47·95·78·56·38·48·03·10·91·66·16·29·02·97·55·46			

資料來源：房委會、房協 製表：記者 岑志剛



新一期居屋昨日攪珠,房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝(左)表示,即使樓價下調,新居屋只會調整這期居屋的市值折扣,不會減價。 梁祖彝攝

新居屋攪出的第一個號碼19。 梁祖彝攝

特別配額

受中華大廈清拆影響人士	200個
家有長者優先選樓名額	2,000個
單身申請名額	200個

資料來源：房委會、房協 製表：記者 岑志剛

天水圍屏欣苑模型



沙田綠怡雅苑模型



大圍嘉順苑模型

售價有需要彈性調整

近日樓價下跌,重燃港人上樓希望,不少本來準備入市的市民紛紛停揀樓,以市建局「煥然壹居」為例,開售至今累計售出八成單位,以同類靚盤而言算是緩慢,更有說法形容銷情「慘淡」。

昨日舉行的新一期居屋攪珠,三個屋苑提供多達3,677個單位,根據去年9月市價七折定價,至今樓價已下跌約一成,市民觀望樓市繼續下跌回正常水平,但房委會仍堅決不減價,有意見認為,房委會估計年底跌幅會收窄,亦有指政府不想製造樓市大跌的恐慌,因此企硬不減分毫。

房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝昨日繼續在記者會上劃畫,指房委會會按機制調整折扣率。不過,居屋雖然可以在二手市場買賣,但本質仍是要協助有需要市民置業,這些人多半自住不賣,不會將單位在二手市場放售,故房委會應彈性調整售價,協助有需要人士,而非只更改折扣率。 記者 鄭智深

王坤質疑定價「堅離地」



公屋聯會主席王坤估計,今次新居屋「撻訂率」(指棄購率)將會高達五成,當中會以綠表申請人較多。他指出,今次新居屋由定價到攪珠,時間差了9個月,嚴重脫離市況,過去從未遇過,更有發展商「放風」指全年樓價會下跌10%,市民均質疑房委會為何不減價,「佢地覺得自己買貴咗!」

王坤又指,今年下半年推出的「綠置居」有現樓供應,今期新居屋的屋苑,卻要2年後才能收樓,明天亦會繼續有新居屋項目推出,料申請者會抱持觀望態度,故難以理解房委會為何不減價。他又說,如果上述分析成立,配予綠表的單位有利而轉配予白表,則單身申請人

上樓機會將增加。

學者料沙田有需求 看淡天水圍

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊大量認為,現時樓市向下,新居屋對市民吸引力下降,減低以投資為目標的申請者上樓意慾,「除非真係好有需要置業!」他指出,沙田多年沒有推出新居屋,該處交通相對便利,估計市場需求較大,天水圍則較看淡。

莊大量又認為,居屋是政策工具,建築成本不便宜,亦非以清貨為目標,房委會可以將賣不完的單位留待下次出售,不一定要減價散貨。他估計,樓市到年底會走穩,房委會可能不想製造樓市大跌的恐慌,因此企硬不減價。 香港文匯報記者 岑志剛

郭偉強倡新居屋減價

香港文匯報訊(記者 岑志剛)房委會資助房屋小組委員、工聯會立法會議員郭偉強表示,新居屋在去年9月樓價高位時定價,目前市價已下跌一成,令今次居屋售價折扣只有八成,會影響準買家置業意慾,加上今次出售的單位屬「遠期樓花」,還有兩年時間才上樓,其間樓市可能出現波動,令準買家「甩底」。如出現滯銷,這將直接影響長遠房屋策略每年居屋供應達9,000個單位的目標。

他又說,如售價不調整,準買家擔心在入伙前做按揭時,可能會出現銀行「估價不足」,按揭可借金額下調,首期需要「加碼」,對準買家造成重大的負擔。

郭偉強建議房委會在7月揀樓時調低價錢,用貼市價出售。他又指,未來一兩年樓市仍然波動,房委會應研究及提供「離場」機制,容許中籤市民如面對市況波動,可以在入伙前選擇離場。

工聯會促公屋增商舖益居民

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)近年領展不斷以租務欠佳為由關閉向房委會購入的街市,又以翻新為由,將街市「家裝」後加租,惹來社會不滿聲音。工聯會社會事務委員會認為有關做法旨在趕絕小商戶,令人憤怒,一班成員昨日趁立法會房屋事務委員會開會討論公屋內增設商舖與假日墟市,到立法會進行請願,要求房委會在轄下屋邨內增加商業舖位,幫助小商戶,保障當區居民的生活質素。

工聯會指出,當年房委會出售資產予領展時,領展曾承諾會確保居民的生活質素不變,如今卻背棄承諾,關閉他們認為賺錢能力不足、租務表現欠佳的街市,如天耀街市及黃大仙街市。另外,領展又會將街市關閉翻新,如頌安街市及逸東街市等,但在翻新後瘋狂加租,又傾向租予連鎖集團,趕絕小商戶。

該會社委主任、立法會議員郭偉強批評,領展的做法只會令壟斷的現象加劇,令物價被進一步推高,嚴重影響當區居民的生活。他指出,根據《房屋條例》,政府有責任為公屋居民提供相關的服務設施,如今領展的做法令居民權益受損,房委會以至政府都是責無旁貸。他希望房委會能夠在轄下的屋邨內增加商業舖位,令小商戶可以繼續在區內為居民服務,提供他們所需的食材和日用品,減少市場壟斷。



倡空置單位租予小商戶

該會社委副主任、立法會議員麥美娟指出,房委會應善用位於居屋或租置屋邨的空置單位,將之租予小商戶,從而彌補領展因趕絕小商戶而衍生的各種問題。她又建議房委會在周日及假期增設假日墟市,幫助一眾有志創業的市民以小本經營的方式營運,同時可促進地區經濟。

社委指出,領展近年關閉街市,趕絕小商戶,罔顧居民利益,無視企業的社會責任,是由於領展的大股東大部分都是基金投資者,只會集中在領展的盈利,而非平衡公司與社會的利益,受害的只會是一眾公屋及居屋居民,促請房委會盡快採取實際行動。

市建局修樓服務冀減圍標

香港文匯報訊(記者 鄭慧敏)近年愈來愈多住宅維修時出現圍標風波,引起社會關注。市區重建局昨日推出「招標妥」樓宇復修促進服務先導計劃,為樓齡達30年或以上、已成立業主立案法團的住宅或商住樓宇,提供樓宇維修支援服務,包括安排獨立專業人士為維修項目估價、提供電子招標平台等,以減低圍標的機會。先導計劃共有50個名額,先到先得,收費由2.5萬元至16萬元不等,市建局將於一年至半年後進行檢討。

發展局局長陳茂波昨日出席啟動禮時指出,政府歡迎及支持市建局推出這計劃,相信計劃有助業主掌握充分資訊,作出知情及合宜的決定,從而降低樓宇復修工程中可能出現圍標的現象。

市建局主席蘇慶和表示,本港現時有逾2.1萬棟逾30年樓齡樓宇尚未維修,而業主維修時亦往往因缺乏經驗而不知從何入手,甚至因圍標而感到困擾,冀計劃有助促進招標程序的公平公正及競爭性。

限已設法團 逾30年舊樓

先導計劃只限於樓齡達30年或以上、市區(包括沙田、葵青及荃灣)及新界住宅單位的每年平均應課差餉租值分別不超過30萬元及16萬元、已成立業主立案法團及申請前未聘請維修工程顧問的住宅。當中以應課差



市建局推出「招標妥」樓宇復修促進服務先導計劃。 莫雪芝攝

餉租值較低、樓齡較高的住宅獲優先考慮。另外,每宗個案收費由2.5萬元至16萬元不等,平均每個單位支出約70元至250元。

市建局樓宇復修總經理何志偉表示,先導計劃為業主提供3項支援服務,包括自助工具手冊,列明招聘顧問和承建商的範本及條文、安排獨立專業人士為維修項目估價及提供電子招標平台,讓已登記的承建商能投標,而投標者的身份會保密,並由會計師開啟標書,減低招標過程中受到操控或干擾。

被問到計劃門檻是否太高,何志偉指計劃已覆蓋全港九成樓齡達30年或以上、每年平均應課差餉租值不超過16萬元至30萬元的住宅,如黃埔花園及太古城。

他又說,現時已有100個承建商在電子招標平台上登記,預料先導計劃受業主歡迎。