

林太主張開拓屋地 增建「綠置居」 倡設首置盤 幫港人「上車」



香港文匯報訊(記者 聶曉輝)香港土地供不應求,樓價又易升難跌,打工仔可能勞碌大半生仍未能成功「上車」。特首參選人林鄭月娥昨發表房屋政綱,承諾當選後會開拓房屋用地及建構置業的「五級階梯」,為不同收入的家庭提供置業安居的機會,包括增加「綠置居」的供應,以及在居屋之上,構建中產家庭可負擔的「港人首置上車盤」,重燃港人置業希望。

林鄭月娥以「置業新希望」作為她的房屋願景。她指出,社會上不少人的居住環境惡劣,例如劏房、非法改建工廠作住宅等,還有28萬個家庭正輪候公屋,而近年樓價飆升更令很多年輕中產家庭的置業夢遙遙無期。為了改善市民的居住環境及滿足置業的訴求,她指會開拓更多土地,其房屋政策亦將以置業為主導,讓市民安居,樂以香港為家。

樓價脫節 需12年儲首期

林鄭月娥引述政府統計處及差餉物業估價署的數據指出,去年第三季家庭收入中位數較2010年第一季增長43.9%,但同期私人樓價指數卻暴升104.8%(見圖),私樓樓價與家庭收入嚴重脫節。她更以一個例子來說明年輕人的置業難處,「一對月入6萬元的年輕夫婦,這已遠高於家庭收入中位數的25,300元,假如他們每月有30%可作儲蓄之用,並希望在新市鎮購入一個450(方)呎單位,究竟要儲多久呢?」

林鄭月娥指出,現時新市鎮一個450方呎單位約售600萬元,需支付的置業費用總額為40%首期再加3%印花稅及1%佣金,即264萬元,如該對夫婦只靠自己儲蓄,需要12.2年才能支付首期;如果他有父母借或二按支付一半首期,仍需6.7年去儲蓄144萬元首期,「這尚未計算儲蓄期間樓價可能不斷上升。」

她強調,社會必須謀求共識,增加開拓房屋用地,「如果昨日不喜歡填海、今日不喜歡市區重建,明天不喜歡將郊野公園用地作建屋之用,這不會有結論,其實每一個方法都有其優劣之處。」林鄭月娥承諾,若她當選行政長官,會誠邀社會各界以全面、宏觀的態度檢視土地來源,包括在維港以外填海、舊區重建、新界棕地、郊野公園邊陲、私人發展商土地儲備等。

擬設專組 覓拓地方

具體政策方面,林鄭月娥指會重建置業「階梯」,為不同收入的家庭提供置業安居的機會,包括增加「綠置居」的供應,讓經濟條件有所改善的公屋租戶可購買居屋,並騰空公屋單位給輪候人士。她並提出在居屋之上,構建中產家庭可負擔的「港人首置上車盤」,重燃港人置業希望。

至於「港人首置上車盤」的細節,例如申請條件等,林鄭月娥廣邀社會各界提供意見。

林鄭月娥續說,若當選會馬上成立由專業人士,包括規劃、工程、建築、環保與地區人士等各界持份者組成的專責小組,尋求各種可行方案,並羅列優點及問題,讓社會就開拓土地全面討論並作出抉擇。



林鄭月娥昨發表房屋政綱,承諾當選後會開拓房屋用地及建構置業的「五級階梯」,為不同收入的家庭提供置業安居的機會。

年輕夫婦儲蓄置業首期需時

- 每月收入:6萬元(遠高於家庭收入中位數的25,300元)
- 每月儲蓄率:30%
- 擬購房屋價格:600萬元(新市鎮450方呎)
- 需付置業總額:264萬元(40%首期+3%印花稅+1%佣金)
- 只靠自己儲蓄需時:12.2年(支付264萬元)
- 有父母借或只付一半需時:6.7年(支付144萬元)

註:未計算儲蓄期間樓價可能上升 資料來源:林鄭月娥假設的例子。
整理:聶曉輝

樓價升幅跑贏收入升幅



註:不包括外籍家庭傭工 資料來源:林鄭月娥競選辦

市民讚政策可行 青年受惠

熱點民議

特首參選人林鄭月娥昨講述參選政綱,建議增加「綠置居」供應,以及設立「港人首置上車盤」,同時檢視本港土地來源,例如舊區重建、新界棕地等。不少市民歡迎有關建議,認為建議的方向正確,政策可行,對年輕人置業有一定幫助,但希望政府同時加強對非本地居民的置業限制,雙管齊下來解決房屋問題。

冀嚴限外地人買樓

從事會計行業的杭先生有意購買私樓自住。他表示,林鄭月娥建議增設「港人首置上車盤」的方向好,「中產都難置業……如果港人首次置業有優惠,當然好」,但要視乎具體條件才決定會否購買。

他續說,過去數年政府推出不少樓市

「辣招」,是「有做嘢」,惟需加強措施的力度,加強對非本地居民的置業限制。杭先生又認為,香港有不少棕地及空地,希望政府能規劃該些土地的用途,並首先用以興建公屋。

教師王先生指出,林鄭月娥提出增加「綠置居」名額可以幫助到基層,但政策只能令小部分市民受惠,故認同須推出更多適合不同階層人士的政策。而林鄭月娥提出的「港人首置上車盤」,他指若條件適合考慮申請。

王先生認為,香港房屋問題的癥結是樓價太高,首期太昂貴令市民難以負擔,認為樓價若下調至每方呎約7,000元會更好。對於林鄭月娥提出會檢視本港土地來源,王先生認為,可在市區覓地重建。

借藉市區重建增供地

已購買公屋單位的鄭小姐認為,增加

「綠置居」供應及增設「港人首置上車盤」是好事,但樓價高企,擔心政策推出後,資助房屋的價格仍然貴。她舉例說,即使購買居屋亦需300萬元,「即使界三成,都要90萬元,年輕人都難負擔」,希望政府能在項目推出前遏抑樓價,又認為呎價應介乎5,000至6,000元才合理。在土地供應方面,她認為政府應透過市區重建增加供應,「填海都有咩地方可以再填。」

市民謝先生認為,林鄭月娥「綠置居」及「港人首置上車盤」的方向正確,但認為本地樓價太高,即使能有些微幫助,也「幫唔到很多」。他期望,林太構思的計劃可提供一定數量的單位,否則若單位太少,會令市民覺得無意思,因為成功置業的機會猶如「中六合彩」。

他又坦言,本地房屋問題難以圓滿解決,認為現時應提出措施協助港人「上



謝先生(右) 王先生
樓,如增加供應及限制外地人置業,又建議來屆政府應設法提高人均住屋面積,指市上單位太小,如二人家庭只置身300方呎單位,實在不足。

記者 文森

地產界:林太房屋政策方向正確

香港文匯報訊(記者 顏倫榮、蘇洪鏞)特首參選人林鄭月娥昨在政綱中提出重建置業階梯,建議增加「綠置居」及便利年輕中產夫婦置業的「港人首置上車盤」。地產界及學者認為林鄭提出的重新審視土地來源及增加房屋供應的政策方向正確,但擔心政府在覓地方面仍面對挑戰,同時建議「港人首置上車盤」應設一定的轉售或轉租限制。

施永青盼轉售轉租設限

中原集團主席施永青表示,倘實施港人首置上車盤,須為單位的轉讓與出租設置限制,包括不可出租,易手對象亦應限制在首置人士,否則就會變成投資產品。單位面積亦應設限制,500呎、兩房一廳,讓所有人都有機會上車。

他更說,如果有港人首置上車盤,就毋須要「綠置居」,甚至居屋,因為居屋與私樓價格掛鉤,補地價後可於私人市場自由流轉。他表示並不擔心港人首置上車盤推出後,樓價會受影響,因為該類單位受制於首置者的負擔能力,私樓則受制於全球資金流向,屬不同市場的產品。

張聖典:多建公屋更實際

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,林太有關房屋政策的方向正確,但認為她的政綱範圍過大,而且覓地阻力仍然存在,擔心政府是否有行政能力及人手執行。

至於建構置業階梯的方面,他就擔心架床疊屋,置業階梯應該簡單明確,小政府大市場,建議全面檢討及優化居屋政策更為有效。他又指,現時香港的問題是房屋

問題,而非置業的問題,認為新政府當務之急是解決最基層劏房戶的住屋需要,多建公屋更實際。

中文大學商學院客座教授洗日明認同林太在房屋政策的方向,不過仍有待公佈詳細政綱。他認為,昨天林太所提出的政綱過去政府不少已提出過,惟實際遇上不少阻力,例如發展棕地的收地問題,郊野公園亦已討論多時,至於填海工程則需時規劃,非一朝一夕可見成效。

對於港人首置上車盤對市民的幫助,洗日明認為要了解實際如何推行,例如其首期比例、與市價會否有折讓、會否限制轉讓以防投機炒賣等,方對首置人士有幫助,否則倘定價與私樓差距不大,對首置客亦吸引不大。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥

則形容,林太在房屋方面的政綱「一定無錯」,惟昨天未有具體政策,較為注目的港人首置上車盤,市場定位較居屋為高、比私樓為低,有點近似早年推出的夾心階層住屋計劃。其定價及入息上限如何釐定,與目前居屋及夾屋計劃有何差別,將是其政策的考慮因素。

蔡宏興:歡迎檢視土地來源

南豐董事總經理蔡宏興表示,對於林鄭以不同渠道檢視土地來源表示歡迎,然而他認為,當中以市區重建、棕地發展較為重要,而發展郊野公園則應為最後方案。至於私人發展商土儲亦納入檢視範疇,他認為有待詳細的政綱推出才能進一步判斷,不過倘涉及轉變土地用途方面,他對此亦表示歡迎。

譚志源:確保特首選舉公平

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特首選舉提名期今日展開,政制及內地事務局局長譚志源昨到訪選舉事務處,了解2017年行政長官選舉的具體安排和籌備情況。他表示,特首選舉將於3月26日舉行,選舉事務處會嚴格按照香港基本法和相關選舉法例舉行這次選舉,確保選舉公開、公平和誠實。

到訪選舉處 了解安排籌備

第五屆特首選舉的提名期今日開始,至3月1日結束。選舉事務處發言人指出,候選人必須在提名期內親身到灣仔港灣道25號海港中心10樓,把提

名表格送交選舉主任。提名表格須由不少於150名選舉委員簽署提名,每名選舉委員只可以提名一名候選人。譚志源昨到訪選舉事務處,了解選舉的具體安排及籌備情況,選舉事務處人員向譚志源簡介各項籌備工作,包括位於會展的投票站及中央點票站的場地及保安安排、選票及票箱設計、投票流程、選票及票箱封存運送,以及點票等,又示範投票及點票過程、介紹應變方案。

譚志源表示,選舉事務處的計劃全面周詳,如採取嚴密的保安措施處理選票和投票箱,也有措施確保投票保密,使選舉依法妥善和順利舉行。



譚志源昨到訪選舉事務處。

港人冀新特首解樓荒振經濟

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)2017年行政長官選舉將於3月26日進行,香港研究協會近日進行的民調顯示,最多受訪者期望下任特首可繼續堅持「一國兩制」、「港人治港」、高度自治,促進社會和諧及致力解決土地及房屋問題,努力振興經濟。另外,前財政司長曾俊華及前政務司司長林鄭月娥目前是最多市民支持的參選人,兩人支持度僅差1%,可謂「叮嚀馬頭」。

香港研究協會於1月24日至2月8日展開全港性隨機抽樣電話訪問,成功訪問了1,856名18歲或以上市民,了解他們對特首選舉的意見。

調查結果顯示,有24%受訪者表示,下任特首所需具備的條件是要「堅持『一國兩

制』、「港人治港」、高度自治;其次為「有助促進社會和諧」,佔21%;「中央政府信任」佔17%;「有優質的管治團隊」則佔13%。

林鄭曾俊華支持度「叮嚀馬頭」

至於下任特首最需要處理的議題,32%受訪者認為是「紓緩房屋問題」;其次為「振興香港經濟」,佔19%;「改善行政立法關係」則佔17%。

被問及倘明天就是特首選舉時,目前有36%受訪者支持曾俊華出任特首,35%支持林鄭月娥,反映林鄭月娥及曾俊華均是市民支持的最熱門人選,兩人支持度屬「叮嚀馬頭」。