

香港文匯報訊(記者 岑志剛)政府早年推出「白表免補地價購買二手居屋計劃」,容許合資格白表申請者購買未補價的單位。工聯會發現,樓齡接近或超過30年的居屋,難獲銀行承造九成按揭,令有需要市民難以車,造成「白居二」市場反應冷淡,建議房委會為「白居二」買家提供新的「按揭貸款保證」,確保銀行願意為買家承造九成按揭。

工聯會分析36個樓齡介乎15年至30年的居屋第二市場計劃屋苑近期的成交記錄,最細單位樓價介乎200萬元至450萬元,其中近半售300萬元,假設年輕夫婦每人月入1.6萬元,扣減強積金後將收入一半用作儲蓄,再到居屋第二市場置業,若在房委會保證下借足九成按揭,則只需15個月至42個月便儲到足夠首期,其中32個屋苑更可以在3年內儲足首期。

樓愈舊無承接 市場愈難流通

儘管售價吸引,但首兩期「白居二」仍然反應冷淡,第一期5,000個名額,最終只有約半數成功入市,第二期亦有中籤者不願取「購買資格證明書」。房委會資助房屋小組成員、工聯會立法會議員郭偉強表示,「白居二」買家在房委會提供「按揭貸款保證」下,可獲指定財務機構提供最高借足九成的按揭優惠,但擔保期是單位首次轉讓日期起計的30年,銀行對樓齡接近或超過30年的居屋,都不會提供貸款優惠,形成買家申請按揭困難,愈舊的居屋單位,愈難在二手市場流通。郭偉強續指,工聯會早前分別以17年



■首兩期「白居二」反應冷淡,第一期5,000個名額,最終只有約半數成功入市。資料圖片



■工聯會指樓齡較大的居屋較難覓銀行中介承接,令有需要市民難以車。岑志剛攝

及24年樓齡的居屋屋苑,向12間銀行或按揭中介查詢可否承造九成按揭貸款,分25年還款,結果17年樓齡的居屋只有6間銀行願意承接,24年樓齡的居屋更無一願意承接;有銀行明言不做「白居二」按揭,亦有銀行要求付三成首期,才願意做25年按揭。

他指出,現時樓齡20年以上的居屋單位有近20萬個,20年以下單位僅11萬個,由於銀行按揭充滿不確定性,買家傾向選購20年以下的新樓,拉高新樓的樓價,造成20年以上舊樓難以流轉,買家

在舊樓比例較多的地區更難上車。

建資訊平台 補償鎖定助置業

政府將於年中檢討「白表免補地價購買二手居屋計劃」。郭偉強建議政府為「白居二」的首次置業買家,提供新的「按揭貸款保證」,確保銀行願意為買家承造還款期達25年的九成按揭。以及考慮在居二市場引入補償鎖定措施,以買賣合約日期當天樓價來計算補償,以減少置業者在補償上的不穩定性。並協助業界建立居屋第二市場資訊平台,提供成交記錄、單位

估價、補償折扣率及參考補償金額等,讓置業者掌握更多資料,協助年輕家庭「上車」。

他又指,首次置業買家購買200萬元以下物業,只須繳付定額印花稅100元,但現時200萬元的上車盤極罕有,建議政府更新從價印花稅標準,以緊貼本港樓市市況,同時將300萬元以下物業印花稅調低至100元,減輕首次置業者的稅務負擔。工聯會又建議房委會檢討一手居屋折扣,令售價與一般白表申請人的負擔水平掛鈎,提供約四成折扣優惠。

工聯六招優化「白居二」

- 當局繼續增建居屋單位至每年5,000個,確保居屋供應的持續性,同時檢討一手居屋的折扣,令售價與一般白表申請人的負擔水平掛鈎,提供大概四成的折扣優惠
- 為居屋第二市場的首次置業買家提供新的「按揭貸款保證」,確保銀行願意為買家承造房委會所指的按揭優惠(貸款九成及25年還款期)
- 協助業界建立居屋第二市場的資訊平台,當中包括成交記錄、單位的估價、補償折扣率及參考補償金額等,以讓置業者掌握更多資料
- 考慮在居屋第二市場引入補償鎖定措施,以買賣合約日期當天樓價來計算補償,減少置業者在補償上的不穩定性
- 更新較低稅率從價印花稅第二標準,以緊貼本港樓市市況,同時建議將300萬元以下物業印花稅調低至100元,減輕首次置業者的稅務負擔
- 檢討及優化「居者有其屋計劃第二市場」

資料來源:工聯會 整理:岑志剛

申公屋將降門檻 新合資格者排隊尾

香港文匯報訊(記者 文森)房屋委員會擬上調下年度申請公屋人士的入息及資產限額,立法會房屋事務委員會昨日商討有關建議。多名議員擔心上調限額令申請人數增加,延長公屋輪候時間,亦有議員擔心基層在最低工資下「爆煲」不能申請公屋。運輸及房屋局常任秘書長應耀康表示,調整後新合資格者會排隊尾,短期內不會對輪候時間有太大影響。

不影響現時候候人士

房委會建議下年度公屋入息及資產限額,分別調高3.9%及1.1%,以二人家庭為例,每月入息限額17,350元,資產限額33萬3千元。多位議員擔心增加合資格人數後,會延長公屋輪候時間。應耀康回應指,由不符合資格變成符合資格的申請人只會排隊尾,應該不會影響現時正輪候的人士。

應耀康強調,政府會按長策每年計算的未來10年住戶房屋需求,致力覓地建屋,政府有目標,有決心,已用「洪荒之力」

爭取,餘下的只是土地問題。他又說,收緊富戶政策後,對富戶的標準會提高,理論上少了富戶,但今天未有量化數據。

另外,多名議員要求將入息限額和最低工資掛鈎。社工界邵家臻亦批評現時的入息限額刻薄,因為雙職家庭以最低工資32.5元計,每日工作10小時,每月上班26日,家庭收入為17,940元,已經超標(16,870元)不能申請公屋。立法會房屋事務委員會主席麥美娟表

示,現時入息上限機制訂定時仍未實施最低工資,建議應將最低工資納入考慮,應考慮檢討機制,以切合時代需要,不希望見到公屋戶「搵唔得晚」。

運輸及房屋局副秘書長王天子回應指,最低工資以時薪計算,但政府無從得知每個家庭的工作時數,因此每年檢討入息限額都會用「住屋開支」及「非住屋開支」計算。局方承諾將會意見向房委會小組反映。

祝賀2017年全國兩會盛大召開 暨 慶祝香港回歸祖國20周年特輯

港資內地發展新動能——華南城系列報道之三

「物不因不生,不革不成。」2017年是供給側結構性改革的深化之年。推進供給側結構性改革,要發揮市場作用,關鍵是遵循市場規律、善用市場機制解決問題。「善用市場機制」也正貫穿在華南城十數年的經營發展歷程當中。

作為創新商貿物流模式的領航者,華南城自創立之初就將市場機制融入企業發展的每一個環節,用心經營,堅定、踏實地完善產業鏈,實行精細化管理,聚合資源提升供給質量,踐行提品質、創品牌、增品種「三品」戰略。

華南城

適應市場需求升級 打造新型商業零售模式

今年春節期間,深圳華南城的ATLANTYS謎城吸引了眾多經商赴港消費甚至出國消費的珠三角市民。這是華南城瞄準消費升級機遇,為滿足內地中高端人群品質消費需求提供的新的消費體驗模式。

據介紹,ATLANTYS謎城採用買手制,建立形成高效流通的垂直化供應鏈;貨品歐洲直採,採購部門都有非常豐富的國際經驗,與全球供貨商定期在各品牌中搜羅款式、價格最具競爭優勢的商品直接採集進內地銷

售;保證品牌貨源充足和折扣銷售,使產品能夠根據消費者的需求及時供應,並減少中間環節的流通成本,使產品的零售折扣更低,吸引消費者前來購物。

所謂供給側結構性改革,就是從提高供給質量出發,用改革的辦法推進結構調整,矯正要素配置扭曲,擴大有效供給,提高供給結構對需求變化的適應性和靈活性,提高全要素生產率,以更好滿足廣大人民群眾的需要,促進經濟社會持續健康發展。追究我國供給側的主要問題,在於企業擁有龐大的生產能力,卻不能滿足人們對中高端產品的需求。ATLANTYS謎城不僅省略了中間商,節省差價,且商業模式有極大的時間靈活性,使得即使在全國經濟低迷的當下,為中國消費者找到了中高端消費的空間。

聚合資源 提升供給質量

記者在ATLANTYS謎城看到,這裡與一般傳統意義的工廠店不同,除了服飾、箱包、鞋帽等品類外,還有進口食品、家居用品等商品;豐富的商品品類,使消費者可完成一站式購買;每2至3個月就會直飛歐洲採貨,能夠對市場有更

■謎城實惠的價格吸引了不少市民採購



■華盛奧特萊斯「工廠直營、大眾奧萊」

短的反應時間。現場銷售人員介紹,「名品折扣店」往往利用高價低折來促使消費者進行商品購買;謎城則是最實惠的價格給到消費者;ATLANTYS謎城省卻了高昂的廣告費、華麗的裝修、多餘的服務人員;最終實惠則落到消費者身上。

據介紹,ATLANTYS謎城已在深圳、南昌、哈爾濱三地開設大型折扣店,並在構建線上商城平台。未來消費者在線上購買後,謎城可優先從最近的門店發貨,節省消費者等待時間。

商業零售全渠道化乃大勢所趨

ATLANTYS謎城只是華南城對商業零售的創新舉措之一。早在成立之初,華南城就看到了中國人急劇上升的消費能力與產品供給之間的差距。2010年,華南城將旗下的商業配套部獨立劃出,成立深圳華盛商業發展有限公司,管理旗下的所有商用物業的運營和管理。一年後,華南城旗下首個奧特萊斯—深圳華盛奧特萊斯正式開業。9萬平方米的奧特萊斯引進了國內外230多個品牌,成為當時珠三角最大的工廠直銷奧特萊斯商場。開業不到4年,就吸引了超千萬次人流,成為深圳市業績最好的奧特萊斯。

如今,作為中國商貿物流界的龍頭企業,華南城也是中國為數不多的連鎖品牌複製的「奧特萊斯」的擁有者

之一。2016年,華南城繼續加大跨境O2O步伐。華盛奧特萊斯新聞鄭州、德州2家,目前全國共擁有7家;跨境商品直銷中心共開8家。

經過十餘年商業零售的高速發展,內地的受眾對於奧萊的接受程度已經非常高。談到未來面臨的挑戰,華南城認為,消費者的需求變化太快,運營商要隨時順應市場趨勢,做出相應調整。此外,如今隨着電商的興起,各種新式營銷渠道的展開,線下零售都在轉型,而奧萊亦不可避免。「商業地產的發展、物流的發展和電商的發展、互聯網的發展是連在一起的。未來十年,商業零售全渠道化(OCM)是大勢所趨。」



■亞特蘭蒂斯總經理 Philippe Pierre Raymond Ravelli 接受媒體採訪