以公營房屋 ■特首林鄭月娥 日前提出「港人首置 上車盤」措施,讓一衆 等待置業機會人士充 滿期待。 資料圖片 在近年公居屋供應需時,私樓價格幾乎有上無落之際,特首

特首林鄭月娥早在競 選期間提出多項公營房屋措 施,包括港人首置上車盤、免補價出

租居屋,以及加大「綠置居」供應等

日前林鄭進一步透露,首置上車盤計劃對 象是香港永久性居民,首次置業人士,並盼 協助收入高於居屋入息限額的年輕家庭置 業,其他詳情會在10月的施政報告中公 佈。市場人士估計,首置上車盤家庭 入息限額可能設在5.2萬元至7.2 萬元之間。

2017年 首置盤助年輕家庭

2015年新居屋申請旺

政府宣佈復建新居屋後,首批2,160伙新居屋於 2015年攪珠發售,共接獲13.5萬份申請表,超額認 購達62倍。2016年新一輪新居屋推出,合共3,677 伙,共收到約52,800份申請表,超額認購13倍,反 應大幅回落。不過到2017年彩虹及梅窩新居屋推 出,截收逾15.6萬份申請,打破歷來紀錄,按該批 2,057伙計超額逾70倍。

新居屋白表入息資產限額

| 家庭人數 | 月入上限(元)* | 總資產上限(元) | | | | |
|-------------------|----------------|-----------|--|--|--|--|
| 1 | 26,000(27,400) | 850,000 | | | | |
| 2 - 9 | 52,000(54,700) | 1,700,000 | | | | |
| >10 | 52,440(55,200) | 1,700,000 | | | | |
| *括弧內為計入強積金之相等入息限額 | | | | | | |

註:截至2017年

2010年「置安心」改出售

出「先租後買」計劃,後改稱為

居屋的訴求,政府遂於2010年提 為5年,其間不會調整租金;租戶 選購單位時,可獲租住期間所繳納 「置安心」,讓中等收入之市民可 租金之一半作為資助。首個亦是唯 改為出售。

雅苑。2012年政府宣佈終止「置安 心」計劃,並將原計劃興建的單位

1998年租置計劃推出

為滿足公屋戶置業需求,房委 會於1998年初推出「租者置其屋 繼續租用其原有單位;單位公佈 計劃」,讓租戶以合理價錢購買 售價後,即使住戶繼續租住多時 的個案。 現居單位,涉及39個公共屋邨。

值得留意的是,不願購買者可 而沒有購入,當局亦不會因應市

況調整定價。故近年樓價攀升之 時,出現公屋僅以數十萬元成交

1993年夾屋計劃推出

1993年,政府委託房協協助興建資助房屋,推出 「夾心階層住屋計劃」,為收入不足以購買私樓、又 不合資格申請居屋的中產「夾心階層」解決住屋問 題。首個夾屋項目為青衣宏福花園,於1995年落 成,項目提供1.024伙,及至1998年政府以穩定樓價 為由宣佈停建夾屋。



府修訂「公 屋住戶資助 政策」,富 戶須繳交倍 半或雙倍淨 額租金及差

■1993年政

| 家庭人數 | 月入上限(元) | 總資產上限(元) |
|------|---------|--------------|
| 1 | 11,250 | 245,000 |
| 2 | 17,350 | 333,000 |
| 3 | 22,390 | 433,000 |
| 4 | 27,050 | 506,000 |
| | È | 主: 截至2017年4月 |

展的深水埗上李屋邨。1953年石硤尾寮屋區發生大 火,逾5萬名居民一夜喪失家園,政府及公營機構開 始大量興建徙置區和廉租屋。1972年起,當局宣佈 「十年建屋計劃」,目標在1973年至1982年間,為 180萬人提供有獨立設施的居所。翌年起房屋委員會 及房屋署成立,統一管理及規劃公共屋邨。

效,從而前瞻「首置上車盤」在熾熱樓市下如何達至惠民。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘 2016年推綠置居計劃

林鄭月娥日前提出「港人首置上車盤」措施,讓一衆「無殼蝸 牛」充滿期待。事實上,本港公營房屋發展逾60年,至今已 建立相對健全的房屋保障制度,一度讓其他地區政府仿效。今

期「置業安居」回顧本港公營房屋發展進程,盤點各項措施成

2015年施政報告建議選出合適 的在建公屋項目,以先導計劃形式 出售予綠表申請者,定價較居屋單 位低廉。首個亦是迄今唯一的「綠 置居」項目為新蒲崗景泰苑,於 2016年年底發售, 呎價平均 5,658 元,入場價低見94萬元。



苑是首個綠置 居項目,於 2016年年底 發售。圖為市 民到房委會交 表。

資料圖片

2013年「白居二」助流轉

「白居二」入息資產限額

家庭人數 月入上限(元)* 總資產上限(元)

24,000(25,250) 800,000 >=2 48,000(50,500) 1,600,000

*括弧內為計入強積金之相等入息限額

2011年復建居屋之後,新建居屋落成需 時,為回應中低收入家庭的置業訴求,房委 會於2013年推出有5,000個名額的「白表免 補地價購買二手居屋」臨時計劃,把居二市 場擴展至白表買家;到2015年再加推2,500 個「白居二」名額。由於新購買力注入,居 屋綠表價被搶高,各區居屋連環創出新高價 成交。回顧兩期「白居二」合計約有4,200 註:2015年修訂版申請資格 人行使購買資格證明書,使用率達六成。

2001年擱置居屋發售

回歸後香港先後經歷1997 年金融風暴,以及2003年沙 士疫症打擊,樓價一瀉如注。

擱置居屋計劃。及至2011 會通過停售「居屋計劃」及 「私人參建計劃|單位長達10年,當局才宣佈復建居屋。

認購未補價居屋資格

- ■公屋、中轉屋認可居民;
- ■綠表資格人士;
- ■長者租金津貼計劃人士;
- ■持有由房屋署發出保證書的屋宇事務助

1997年設立居二市場

房委會於1997年6月設立「居屋第二市 場」,讓公屋住戶及綠表客選購二手居屋 單位,務求增加居屋流轉量,以滿足社會 對資助自置居所的需求;並為公屋戶及綠 表客提供多一個置業途徑,並促進公屋單 位流轉

公屋入息資產限額

| 豕廷人數 | 月人上限(元) | 總資產上限(元) |
|------|---------|--------------|
| 1 | 11,250 | 245,000 |
| 2 | 17,350 | 333,000 |
| 3 | 22,390 | 433,000 |
| 4 | 27,050 | 506,000 |
| | 計 | 主: 截至2017年4月 |

1952年首批公屋落成

本港首個公共屋邨於1952年落成,乃房屋協會發

1976年居屋計劃推出 1976年「居者有其屋計劃」推出,1978年

發售首批居屋,分別是葵涌悦麗苑、觀塘順緻 苑、柴灣山翠苑、何文田俊民苑、香港仔漁暉 苑及沙田穗禾苑。1979年首個居屋屋苑順緻 苑落成入伙。



■ 1976 年 政府決定推 行居屋計 劃,協助中 低收入家庭 和公屋租戶 成為業主。

樓市八卦陣



耀放 龍忌朝外

今期講家中擺放什麼動物或瑞獸,對於運勢有幫 助。最為人熟知的瑞獸,莫過於龍,龍分為青龍 金龍和紅龍等。龍是王之尊稱,龍頭應該向內,不 鼠」和一隻「鹿」再加上壽星公,取其「福祿壽 可向外,向內屬朝拜,向外屬於外奔之兆,即心向 外跑。龍之位置應放在屋大門的左邊,不可放在屋 大門的右邊。龍之雕塑品應放在客廳或神廳之青龍 方,龍之圖案不可以捲起來收藏,應掛出來為吉。

鳳凰招貴人

鳳凰被譽為漂亮的瑞獸,比孔雀還要美麗,在居 室內掛這一類圖畫代表容易招貴人。龍頭龜是中國 眾多瑞獸中,較多人認識的其中一種。在寫字枱上 擺放一隻龍頭龜,則會在工作上得到貴人的扶持, 得上司欣賞;可以在公司擺龍放龍頭龜卦,亦可以 在客廳中再擺放,雙管齊下,相得益彰。

天鹿助升遷

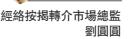
此外,中國有所謂「馬上封侯」,傳統寓意祥 和,由猴子和駿馬組成。猴子多在馬背上或向馬背 爬上去,由於猴子在馬的上方,故形象地命名為 「馬上封侯」;在職人員佩戴此類物品,則有助於

職務的升遷

「鹿」與「祿」同音,有些圖畫則是繪一隻「福 全」之意,適合擺放在家,尤其是老人的房間。天 禄是一隻瑞獸,其造型是短腿、有翼、雙角,連鬚 及鬃的動物。獨角為天鹿,因為「鹿」與「祿」的 讀音相同,故含有「爵祿」之意,擺放在辦公室, 升職機會快速。蝙蝠在中國亦是一種瑞獸,「蝠」 與「福」同音,代表福氣。古語有云「五福臨 門」,大家常常在各種圖畫上看到畫有五隻蝙蝠的 畫面,這便是「五福臨門」之意,據《尚書》云: 「福有五種,一曰壽;二曰富;三曰康寧;四曰攸 好德;五曰考終命」。五福是指「福、禄、壽、 喜、財」,以示吉利。

除擺放瑞獸,亦有家庭會於單位內放神祇。例如 文昌帝君,是掌管文章之神,有利於科甲,希望考 取卓越成績的學生可以在家中供奉文昌帝君。其餘 還有福神,中國有「福、祿、壽」三星,福星是福 神,掌管人的福氣; 禄星是掌管人官禄的星神; 壽 星則是掌管人性命的星神。一般人們習慣將「福、 禄、壽」三星擺放在一起,以示吉祥。





置業人士除了考慮是否有足夠的首 期應付上車外,供樓負擔亦是考慮個 人供款能力的重要指標。根據經絡按 揭轉介研究部的數字顯示,最新8月 的供樓負擔為45.7%(臨時數字)。

五成負擔比率屬健康水平

一般來說,銀行對於負擔比率低於 五成的按揭客戶,是非常願意批出按 揭申請,即使五成的負擔比率,亦視 作健康水平。今年樓市持續造好,新 盤一浪接一浪,傳媒喜將之與1997年 的樓市相比較;1997年高峰期的供樓 負擔高達九成多,現時的負擔比率則 仍屬健康範圍。其實所謂的負擔比 率,即將每月供樓款項除以每月入息 得出的數字,從而看到市民在供樓上 是否感到吃力的指標。影響負擔比率 的因素有很多,以下為大家拆解。

其中一個計算法是假設一個500平 方呎住宅單位(見表),承造七成按



供樓負擔之差異

供樓負擔對比

| 呎價11,762元 | 按揭成數 | 息率 | 還款年期 | 供樓負擔 |
|-----------|------|------------------|------|-------|
| 500平方呎 | 七成 | P按(2.15%) | 20年 | 45.7% |
| 500平方呎 | 七成 | 3% | 20年 | 48.2% |
| 500平方呎 | 七成 | 加3%(5.15%) | 20年 | 62.4% |
| 400平方呎 | 八成 | H + 1.4% = 1.82% | 30年 | 37.7% |

揭,還款期20年,加上當時平均住宅 呎價及按息水平來得出供款; 入息取 本港家庭入息中位數,按息則取P按 (2.15%),所得出的供樓負擔比率 為45.7%。所以,息率、還款年期、 按揭成數、樓價及家庭入息中位數均 會影響負擔比率。若假設由購買一個 500平方呎的單位,下降至400平方 呎單位,以每平方呎計算,樓價為 4,704,800元,承造八成按揭,還款額 為 940,960 元,息率為 H+1.4%,利

率較P按低,加上供款年期增至30 年,變相每月供款亦會減少,再除以 家庭入息中位數,負擔比率可降至 37.7% ∘

由此可見,不同假設的因素會帶出 不同的市場氣氛,以500平方呎單位 為例,假若加息3%,負擔比率會上 升至62.4%。現時本港銀行結餘仍然 充足,低按息會持續一段時間,息率 會介乎兩厘至三厘左右,相信未來負 擔比率仍會維持在五成以內。