



火炭新公屋轉「綠置居」售4000伙

香港文匯報訊（記者 岑志剛）房委會首個「綠置居」項目新蒲崗景泰苑反應熱烈。特首林鄭月娥昨日在施政報告中提出，將「綠置居」和「白居二」恒常化，並會在2018年年底把位於沙田火炭的4,000多個新公屋單位，轉為「綠置居」單位出售，以騰出公屋單位給有需要的市民，縮短公屋的輪候時間。

施政報告指出，現時本港約有75.6萬戶家庭居住在公屋，屬房屋階梯的第一層，其中19%為長者住戶，而16%是領取「綜合社會保障援助」的住

戶，為基層及低收入家庭確立已久的安全網，政府會致力縮短公屋的輪候時間，亦會加大力度幫助較有能力的公屋住戶循置業階梯上移，騰出單位給有需要的市民，而其中一個方法是大量增加為公屋人士特設的「綠置居」。

騰出公屋予輪候者

林鄭指出，去年推售的「綠置居」新蒲崗景泰苑項目提供857個單位，超額認購近18倍，所有單位如期售出，並陸續騰出在港九新界各區現有公共

屋邨的單位，供分配給公屋輪候人士，無論從房屋政策、房委會資源運用和分配，以至市民置業期望來看，「綠置居」都是有利無害，可更早期滿足公屋申請者的置業訴求。

她又指，未來的新建公營房屋應以更多的「綠置居」取代出租公屋，她已要求房委會盡快完成有關的檢討，將「綠置居」恒常化，並公佈更多以「綠置居」出售的項目。

她透露，房屋署經初步的技術評估，認為可以在2018年年底把位於沙田火炭的4,000多個新公屋單位，轉為

「綠置居」單位出售。

「白居二」恒常化

施政報告又提出，建議房委會將俗稱「白居二」的「白表免補地價購買二手居屋計劃」恒常化。連同未補價的「租者置其屋」計劃，可於居屋二手市場出售予白表人士的單位一共有38萬個。房委會在2013年及2015年分別推出兩輪「白居二」先導計劃，讓合資格的白表人士也可購買未補價單位，既可為租住私樓的人士增加置業機會，也有利於居屋的流轉。



沙田火炭的新公屋有機會選中以「綠置居」形式出售。

「首置盤」千伙 明年底推出

選址觀塘安達臣道 家庭月入限5.2萬至6.8萬

香港文匯報訊（記者 岑志剛）本港樓價高企，住屋問題一直困擾港人。特首林鄭月娥昨日發表首份施政報告，提出「港人首次置業先導計劃」，建議於明年底在政府賣地表中選取一幅位於觀塘安達臣道住宅用地推行先導計劃，估計可提供約1,000個首置單位。「首置」計劃設有入息限額，家庭申請人收入由52,001元至68,000元，政府會在明年年中公佈計劃的詳情。

林鄭月娥指出，在眾多民生議題中，房屋問題屬最嚴峻、最棘手、最複雜，但同時卻是市民最期望現屆政府能以創新思維，大刀闊斧可解決的問題，今日房屋供不應求、樓價飆升，既有外圍的因素，也有種種內部成因，本屆政府有決心並會盡最大努力去扭轉這局面。

她提到，自從她在競選政綱中提出在居屋之上，構建中產家庭可以負擔的「港人首置上車盤」，讓較高收入的家庭在私樓樓價持續上升下能重燃置業希望，社會極為關注，但由於公營房屋的土地供應短缺，政府只會在不影響現時公營房屋供應的前提下，提供建議的「首置」單位。

與私樓混合發展 港人優先

施政報告指出，「首置」計劃的土地來源將會是私人發展商擁有或從政府購買得來的土地，建議於明年底，在政府賣地表中選取一幅位於觀塘安達臣道估計可提供約1,000個單位的住宅用地，推行先導計劃，政府將於明年年中公佈計劃的詳情。根據政府資料，該地盤位於安達臣道石礦場以南，安達邨以東，面積約2公頃。

報告指，政府初步構思是透過地契條款，要求發展商作混合發展，即除興建私人房屋單位外，須設計、興建及出售指定數目的「首置」單位，出售對象的資格由政府規定，資格包括須為居港滿7年的香港居民、從來沒有在香港置業、而收入介乎居屋收入限額和居屋限額加約三成之間。根據現時居屋限額計算，「首置」申請者的收入限額，單身人士由每月收入26,001元至34,000元，而二人或以上家庭則由52,001元至68,000元。

售價參考負擔力 嚴限轉售

報告提到，「首置」單位的售價和面積會參考合資格人士的負擔能力，而轉讓年期限制亦可能須較居屋更嚴謹，惟轉讓補償問題則仍須進一步研究。

報告又說，鑑於「首置」的細節與現行的居屋和將大量供應的「綠置居」環境相扣，因此政府會與房委會和業界共議，聆聽社會意見。

政府消息人士透露，「首置」計劃類似「港人港地」，屬另一種類型的公營房屋，計劃共提供1,700個單位，其中1,000個撥作首置盤單位，其餘700個為私人單位；政府會對私人發展商公開招標方式出售土地，在地契條款上列明出售要求，包括入息限額、單位面積、售價、以至推售期和推售數量等，銷售則由發展商負責，落成日期、訂價、單位規模等亦由發展商決定。至於推售時間表及轉售限制，消息人士指暫時未有具體定案。

5.5萬人合資格 無礙建公屋

消息人士又指，根據政府統計處的數字推算，現時符合申請資格的收入群組大約有5.5萬人，「首置」計劃是回應這個群組對購買私樓的期望，理論上這批人有足夠負擔能力，亦相信發展商會考慮一系列限制。

在按揭方面，消息人士指政府會考慮提供有別於私樓的按揭優惠，但不一定由政府作擔保，一旦業主無能力繼續供款，亦不傾向由政府回購單位。對於早前多個發展商表明有意在持有農地發展「首置」單位，消息人士則稱要進一步研究。

林鄭月娥昨日下午出席記者會時表示，目前土地供應難以照顧基層住屋需求，未來5至10年公營房屋供應都會緊張，如果再將有限資源放在「首置」，不會得到社會支持及認同，所以「首置」的房屋供應一定是來自公營房屋以外的來源。不過她補充，長遠不能完全單靠政府賣地，否則將私樓地撥作興建資助出售房屋，對想要進入私樓市場的家庭不是好的做法。



港府計劃明年底在賣地表中選取一幅位於觀塘安達臣道的住宅用地推行「港人首次置業先導計劃」，估計可提供約1,000個首置單位。



首置的房屋供應來自公營房屋以外的來源。圖為石硤尾在建中的公屋。



市民在金鐘政總外領取施政報告。

專家憂「綠置居」增公屋輪候時間

房委會資助房屋小組主席黃遠輝：

房委會收回「綠置居」買家現有的公屋單位後，需要還原單位再作編配，需時約個半月；若「綠置居」推出的單位規模太大，可能對輪候時間帶來負面影響。過去兩輪先導計劃，證明「白居二」不會推高樓價，將來如果恒常化，每年可以推出5,000個名額。

公屋聯會主席文裕明：

對施政報告提出以更多「綠置居」取代出租公屋感到失望，因為肯定會延長輪候公屋時間，預料平均時間可能突破5年。因「綠置居」單位在公屋供應中抽出，但政府無因此增加公屋供應，加上騰空的單位需要時間還原，輪候公屋時間無可避免會因此增加。

測量師學會：

支持政府建立置業階梯，將「綠表置居計劃」及「白居二」計劃恒常化，並提出中產家庭可負擔的「港人首置上車盤」。支持增加過渡性住屋供應，紓緩輪候公屋家庭及居住環境惡劣人士的生活困難。政府可制定誘因鼓勵劏房業主進行改善工程，再配合執法行動，逐步淘汰不合規格的分間單位。

整理：香港文匯報記者 文森

業界：完善置業階梯紓私樓需求

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「綠置居」、「白居二」這些措施一度讓不少市民成功上樓，特首林鄭月娥昨日在施政報告中提出，計劃將這兩項措施恒常化，連同港人首置上車盤，以構成置業階梯。本港發展商、代理界、測量界、普遍對計劃表示歡迎，認為這些措施有助紓緩置業需求，或減少私樓中小型單位的吸引力。

香港測量師學會認為，以上政策可有效加強置業階梯的流動性，希望政府能盡快提出具體方案，早日付諸實行，而有關「港人首置上車盤」，學會將會密切留意明年中細節公佈。

效加強置業階梯的流動性，希望政府能盡快提出具體方案，早日付諸實行，而有關「港人首置上車盤」，學會將會密切留意明年中細節公佈。

新地：有助促進社會穩定和諧

新地副董事總經理雷霆形容，政府擬推出首置盤以完善目前置業階梯，用意甚好，並有助促進社會穩定和諧。對於觀塘安達臣道一幅住宅用地擬撥出作為

首置盤的先導，雷霆指會研究賣地條款，又認為「綠置居」、「白居二」的買家群與私樓重疊不多，相信措施恒常化對私樓市場影響不大。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，首置盤針對有足夠能力供樓，但無力繳付首期的家庭，匡扶置業的方向正確，惟首批只提供約1,000伙，加上建屋需時，對樓市短期影響有限，故維持樓價全年升13%的預測。

施政報告房策內容

公屋

- 致力縮短公屋的輪候時間；加大力度幫助比較有能力的公屋住戶循置業階梯上移，騰出單位給有需要的市民

綠置居

- 房屋署經初步的技術評估，認為可以在2018年年底把位於沙田火炭的4,000多個新公屋單位，轉為「綠置居」單位出售
- 要求房委會盡快完成有關的檢討，將「綠置居」恒常化，並公佈更多以「綠置居」出售的項目

居屋及資助房屋

- 建議房委會將「白居二」計劃恒常化

港人首次置業先導計劃

- 建議於明年年底，在政府賣地表中選取一幅位於觀塘安達臣道的住宅用地推行先導計劃，估計可提供約1,000個首置單位
- 出售對象的資格由政府規定，包括是居港滿七年的香港居民，收入介乎居屋收入限額和居屋限額加約三成之間，即單身人士的每月收入由26,001至34,000元，而二人或以上家庭則由52,001元至68,000元

資料來源：施政報告
整理：香港文匯報記者 岑志剛

房策四元素

- 房屋並不是簡單的商品，而適切的居所是市民對政府應有的期望，是社會和諧穩定的基礎，因此在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色

- 以置業為主導，讓市民安居，樂以香港為家，政府會致力建立置業階梯，為不同收入的家庭重燃置業希望

- 聚焦供應，在「長遠房屋策略」的基礎上，加大增加房屋單位方面的努力

- 在土地不足，供應未到位前，想方設法善用現有房屋，滿足長時間輪候公屋的家庭需要和協助居住環境惡劣的居民

資料來源：施政報告
整理：香港文匯報記者 岑志剛