

「白居二」擬每年3000個

明年首季與新居屋齊推 黃遠輝：首要助置業

「白居二」成交

年份	房委批出 「可供出售證明書」(宗)	成交(宗)
2009	2,909	1,967
2010	3,266	2,231
2011	2,742	1,653
2012	2,687	1,762
2013	3,884	2,045
2014	2,899	2,745
2015	2,900	1,599
2016	2,860	2,766

資料來源：消息人士

整理：香港文匯報記者 文森



■「白居二」需求殷切。資料圖片



■兩輪「白居二」計劃，均吸引大批市民申請。資料圖片

香港文匯報訊（記者 文森）有消息指房委會資助房屋小組下周四將討論會否將「白居二」計劃恒常化，初步建議每年推出3,000個「白居二」名額，並於明年首季一併推出「白居二」及新居屋單位。據悉，房署承認「白居二」恒常化或會推高二手市場樓價，在2013年及2015年的兩輪計劃，分別推高樓價64%及34%。房委會資助房屋小組主席黃遠輝昨回應指，免補地價或多或少會影響房委會的收入，但房委會不會因此而不推出「白居二」，最主要是考慮能否幫助有需要的家庭。

消息透露，房署建議將「白居二」計劃恒常化的理據，是由於兩輪臨時計劃下，共協助逾4,000名白表買家置業，當中超過八成是40歲以下的人士，認為若無推行這些計劃，這些白表買家難以在私人市場購買單位。

白表需求勁 利居屋流轉

加上由2013年起，房委會陸續推售新居屋單位，白表申請一直超額申請由12倍至

359倍不等，反映白表人士對資助出售單位有持續需求。

此外，儘管房委會已在2014年及2016年兩次推售新居屋，涉及共3,393個白表買家，理應吸收部分白表買家的購買力，然而第二輪臨時計劃仍超額申請17倍，高於首輪的12倍。房署認為「白居二」恒常化，有助促進居屋流轉，豐富房屋階梯。

家庭單身配額比例9:1

據了解，房署建議日後計劃恒常化的家庭和一人申請者配額比例為9:1，即家庭有2,700個名額，單身為300個。若超額便以抽籤方式分配，每年的配額比例可以調整。申請資格將與明年推售的居屋劃一，

預計明年初釐定申請資格，明年第一季接受申請。此外，若房委會認同有需要，亦可研究把「白居二」名額進一步增至每年5,000個。

文件亦提到將臨時計劃恒常化有機會把部分綠表買家擠出第二市場，然而過去數年，政府已透過「綠置居」為綠表買家提供自置居所的途徑。由於「綠置居」單位定價較居屋低廉，可以為經濟能力較差的綠表買家提供另一個選擇。

黃遠輝表示，雖然「白居二」臨時計劃推出後，二手居屋成交價勁升64%，但「白居二」計劃會否令樓價上升，存在很多因素，如是否需要補地價等，並不表示單單因為計劃，就會令「二手居屋」價格上升。

香港文匯報訊（記者 文森）據了解，房署已檢討兩輪「白居二」計劃的成效，建議將計劃恒常化，每年設3,000個配額。民建聯立法會議員、資助房屋小組成員柯創盛認為，「白居二」計劃恒常化可增加居屋二手市場的穩定性，避免「非恒常化」下產生限時購買的心理壓力和追捧熱潮。至於立法會房屋事務委員會主席麥美娟則擔心，會推高二手樓價。

柯創盛：5000個都唔夠

柯創盛表示，根據過去兩輪「白居二」計劃的申請人數，房署建議推出的3,000個名額一定不足夠，「即使額外增加至5,000個都唔夠！」而現時「白居二」的供應量亦成問題，由於現時樓價高企，居屋業主換樓壓力大，所以選擇放盤的業主亦有限，「即使抽中，都不一定找到單位。」

他指，對於合資格人士而言，始終新居屋的吸引力最大，希望政府主力增加居屋供應量，「白居二」只可以作為輔助。

麥美娟促房委助九成按揭

麥美娟指出，市民即使抽中「白居二」，即使免補地價，但在樓價飆升下，亦難以負擔。她並指，白表買家或受二手居屋的樓齡所限，未必能成功做到按揭。她建議房委會需為準買家提供新的「按揭貸款保證」，確保銀行願意為買家承造九成按揭，才能激活二手居屋計劃。

資助房屋小組成員、公屋聯會的招國偉稱支持計劃，並歡迎房署接納公屋聯會提出每年配額為3,000個的建議，認為名額定在3,000個適合，能夠加快二手居屋的流轉。

但有立法會房屋事務委員會委員質疑，政策本身雖希望增加市場上合資格白表申請人的選擇空間，但會令居屋二手市場樓價出現變化，過去經驗亦反映出增加「白居二」配額會推高居屋樓價。

房協研兩郊園邊 揀40公頃建屋

香港文匯報訊（記者 岑志剛）政府在今年5月邀請房屋協會研究在大欖郊野公園及馬鞍山郊野公園邊陲建屋的可行性。房協昨到郊野公園及海岸公園委員會簡介研究框架，預計明年1月完成顧問公司招標。房協又首度公開會在選定的兩幅地皮上分別劃出70公頃及50公頃的範圍（見圖），要求顧問公司從中各自選出20公頃較適合發展的用地。

料明年2月基線研究

房協物業發展及市場事務總監劉竟成指出，整個研究可分為3個部分，房協已於今年8月開始揀選和委聘顧問的程序，預計明年1月完成招標，明年2月起會先後開展基線研究和詳細研究，完成後再將報告交予政府考慮。

他表示，房協在生態研究上經驗不多，因此邀請8間大學的12名相關學者成立專家小組，就生態研究部分提供意見，包括研究範圍、方法和參數、標書設計及評分標準，並會就標書進行評分。房協亦會同期進行規劃發展研究，兩者比重各佔一半。

他續說，基線研究預計需時12個月至14個月，若生態研究及規劃發展研究任何一



■房協昨到郊野公園及海岸公園委員會簡介研究框架。香港文匯報記者岑志剛 攝

者不符合要求，房協會停止研究，必須兩者皆符合要求，顧問公司才可進行第二階段的詳細研究。顧問公司其後會再作詳細研究，包括進行環境影響評估（EIA），並草擬發展計劃和生態影響緩解與補償方案，預計需時12個月，完成後便會遞交報告予政府考慮。

房協行政總裁黃傑龍在會上指出，政府與房協商討後，已選出大欖隧道收費廣場以西和水泉澳邨東南面的地方作研究，選

取原則包括附近有交通配套、有基礎設施和其他房屋發展。他透露，已於大欖及水泉澳邨東南面兩幅地，分別劃出70公頃及50公頃的範圍，要求顧問公司從中各自選出20公頃較適合發展的用地。

環團憂龍尾建沙灘「翻版」

不過，會上多名委員質疑為何揀選這兩個地點，質疑房協並非沒有前設，而是早已有房屋發展的計劃。綠色力量行政總幹事文志森指，環境影響評估要求有替代方案，要求房協解釋為何選取有關地點。長春社總監蘇國賢則指，若民間團體在當地發現的物種多於顧問研究，可能變成大埔龍尾興建人工沙灘事件的「翻版」，令市民以為政府想「霸王硬上弓」。

強調沒前設 招標可稍推遲

黃傑龍強調，房協沒有前設，也不會干預研究及評論顧問的報告。他在會後表示，房協會先聽取委員會的意見，並再向委員會提交所需資料，房協可以稍為押後招標日期。他指出，雖然招標可推遲，但不希望拖延太久，因為香港現時沒有足夠地皮建屋，希望社會以開放態度看待今次研究。



南大嶼擬建最大海岸公園

香港文匯報訊（記者 文森）政府建議將南大嶼水域計劃擬建的索罟群島海岸公園，與綜合廢物管理設施第一期補償海岸公園合併，成為面積約2,067公頃的「南大嶼海岸公園」，有機會成為本港最大海岸公園。海岸公園內將允許船艇活動和觀豚活動，除核心區外，合資格漁民亦可繼續在海岸公園內捕魚。

可觀豚划艇 漁民准捕魚

政府呈交文件解釋，為擬建的索罟群島海岸公園及綜合廢物管理設施第一期的補償海岸公園的未來管理帶來協同

效應，建議把這兩個擬建海岸公園合併為一個約2,067公頃的海岸公園，名為南大嶼海岸公園，有助海岸公園未來在設施維護、執法及巡邏、推行漁業強化措施等方面的管理及運作。

海岸公園內將允許10節的船速限制下的船艇活動和觀豚活動，合資格的真正漁民可繼續在海岸公園內從事捕魚活動，漁護署將成立一隊執法隊伍在擬建南大嶼海岸公園內進行執法。

文件續指，考慮到持份者的意見，並在不減損保護中華白海豚及江豚的主要棲息地的大前提下，建議將部分大鴉洲及小鴉洲內灣的水域，從原來

的索罟群島海岸公園的建議邊界中剔除。

郊野公園及海岸公園委員會昨開會討論有關事項，有委員關注觀豚活動會否對當地水域帶來滋擾，以及剔除多個內灣水域的原因。

漁護署代表指，署方會就江豚、白海豚、水質及漁業資源進行監察，有守則給業界遵守，亦會有巡邏隊在水面觀察，確保沒有違規行為。

署方解釋，島上雖已無人居住，但有私人土地，署方是因應島上原居民的要求，若日後有機會復村，可以提供地方發展，因此剔除該些內灣水域。

環團勝訴 推翻海下白腊規劃

香港文匯報訊（記者 葛婷）行政會議於2015年2月通過城規會將西貢海下、白腊及鎖鑰盤部分鄉村式發展用地重新規劃的分區計劃大綱草圖，有環保團體認為當局雖縮減鄉村式發展用地的面積，但幅度不夠，且仍然低估對當地生態所造成的破壞，遂入稟高等法院申請司法覆核，法官昨頒下判詞，裁定申請人勝訴，推翻行會的批准及城規會決定，下令將草圖發還城規會及行政會議考慮，申請人且可獲訟費。

官：低估生態受損 判重新規劃

司法覆核申請人為「保衛郊野公園聯盟」成員陳嘉琳，答辯人為行政長官會同行政會議和城規會。申請人於去年提出司法覆核，要求高

院下令城規會再次考慮及修改有關草圖。原訟庭在審訊完結逾1年後，於昨天以書面方式判決，裁定陳嘉琳勝訴，下令城規會重新考慮有關草圖。

法官區慶祥在判詞中指，城規會未有就相關土地的原居民建屋需求，作出適切的諮詢。城規會的分區計劃大綱草圖未能證明發展對原居民有真正需要，又指城規會在規劃時，並非使用較精準的測量地圖作規劃，而是採用普通地圖，且無就此問題作出足夠解釋令公眾釋疑。

此外，城規會亦縮小了「緩衝區」的用地，容許於三地興建逾300幢丁屋，質疑規劃低估發展對當地生態所造成的破壞。基於以上理由，有關草圖應予撤銷。