

新綠置居年底推 六折定價

火炭4800伙公屋轉綠置居出售 房署建議計劃恒常化

香港文匯報訊（記者 文森）行政長官林鄭月娥建議將專為綠表公屋戶而設的綠置居計劃恒常化，並把位於火炭的4,800個公屋單位轉作綠置居出售。消息指，房屋署建議將綠置居計劃恒常化，在本年底推出下個項目，單位折扣較同年推售的居屋銷售高一折。但在選址方面仍未明朗，房委會委員認為一次過在同一地點提供大量單位是罕有做法，建議應以較穩健步伐推行綠置居，以減低賣剩單位的風險。

房委會去年推售綠置居先導計劃下的首個項目新蒲崗景泰苑，一共收到1.6萬份申請，超額近18倍。消息指，房署已完成綠置居先導計劃檢討，建議將計劃恒常化，並於本年底推出下個項目。

平居屋一折 符階梯理念

據了解，房署建議綠置居單位的折扣，訂於較同年推售的居屋高一折的水平。若以現時資助出售房屋一般按市價七折定價為例，綠置居便會以六折出售。

房署認為，這方法有助確保綠置居單位較相近時間推售予綠表及白表人士的居屋，更切合綠表買家的負擔能力。額外的折扣亦與綠置居為房屋階梯中公屋及居屋之間一層的理念一致。

不過，下個綠置居項目選址和單位數目似乎仍未明朗。消息透露，房署去年舉行兩場有關工作坊，有房委會委員認為綠置居景泰苑地理位置優越，加上單位數量較少，認為有關經驗未必可全面適用於其他選址。

擬穩步推 減公屋輪候影響

至於火炭的4,000多伙公屋，雖然初步評為技術上可行，但與近年資助房屋與私樓逐批推售的策略相比，同一地點一次過推出大量單位並沒有先例。

消息指，委員認為綠置居應以較穩健的步伐推行，累積更多經驗，以減低賣剩單位的風險，以及可減少對公屋輪候時間的影響。

因應有關意見和約4,400個居屋單位將於2018年首季推出發售，房委會正重新評估火炭及其他項目，以期於2018年底提交就綠置居恒常化後首個銷售項目的建議。

消息續指，房署建議日後綠置居恒常化後，選址應包含部分就先導計劃通過的原則，包括

選址包含某些公共設施，但不應引致昂貴管理費或維修費；由公屋用地轉成綠置居項目，不應對原有規劃帶來重大影響；理想情況應選取獨立地盤，或較容易從公屋發展項目中分割的地盤；在短期內落成的公屋項目亦不適合作綠置居。

至於申請資格及轉售限制方面，據悉房委會建議沿用先導計劃的機制：買家需符合現行居屋綠表申請者的定義；買入單位後首五年內若向房委會提出回售，房委會行使《房屋條例》提名綠表買家，第三年至第五年可透過居屋第二市場出售予綠表買家，第六年起可毋須補價在第二市場出售，或補價後在公開市場出售。

「富戶」優先揀樓欠公平

消息指，有建議認為應採用更嚴厲的轉售限制減少炒賣，但房署認為會減低綠置居的吸引力及增加出現未售出單位的風險，與綠置居豐富房屋階梯及促進公屋單位流動的目的相違背。

消息並提及，有建議認為可讓「富戶」優先揀樓，提供誘因讓他們交還公屋單位，但房署指「富戶」及非「富戶」購買資助出售房屋後都要交還單位，認為讓「富戶」優先有欠公平，亦未能確定誘因有效。



■景泰苑去年推售時，超額認購近18倍。資料圖片

建數目，亦無提及對公屋輪候者的影響，要求當局盡快向市民交代未來的清晰路向，並促當局在下周房委會會議中提交「新富戶」政策的回收數字及影響。

他解釋，現時市區私樓平均呎價已達2萬元以上，脫離一般市民負擔能力，質疑綠置居的折扣不足以加快公屋流動，要求房委會按買家負擔能力定價，並因應綠置居恒常化情況，檢討居屋的白表比例。

郭偉強認為，綠置居單位最終仍會流向私人市場，未能做到分隔「用家」及「炒家」市場的效果，擔心會成為炒賣工具，建議訂立更嚴格的轉售限制。

公屋聯會總幹事招國偉則認為，綠置居可為公屋居民提供多一個選擇，而且售價比居屋便宜，對負擔能力較低的公屋戶是好事，但一定要確保出租公屋的土地不受影響。

他續指，火炭單位多達4,000多個，若同期推出，銷售期可能較長，一旦樓價波動，售價可能不一樣，繼而引起爭議，認為較審慎的方法是分期出售單位，既可測試擴展市區綠置居項目的受歡迎程度，亦可縮短銷售期。



■火炭4,800伙不會一次過推售。網上圖片

熱點民議



撐綠置居 一舉兩得

蘇小姐：我很贊成有綠置居。始終人人都想有自己的房子，那些公屋富戶應該很支持。比市價便宜四成，慳番百幾萬，又可以騰出公屋給有迫切需要的人，一舉兩得。



騰出公屋 更多選擇

李小姐：有綠置居當然好，多些選擇，騰出更多公屋單位。雖然市價六折也很貴，對公屋住戶來講，是很沉重的負擔，但畢竟比市價便宜很多。能有自己的家，誰不想？



供應少 怎麼夠

關小姐：綠置居也好、居屋也好，我們都去申請，但每次都抽不中。那麼少單位怎麼夠？我們家十幾口住在一個公屋單位，早就住不下。申請分戶，十幾年都批不下來。



建多些 便宜些

葉先生：很支持綠置居恒常化，不過想買綠置居的公屋戶相信很多，政府應該推更多的綠置居單位，價錢當然也應該更便宜些，市價六折對公屋住戶來講，也是很沉重負擔。



幾千伙 都難搶

馮小姐：綠置居恒常化當然好，但幾百個單位怎麼夠。幾千個都不夠搶，香港那麼多公屋富戶。但我不考慮了，就算市價六折，我們也買不起。

■文/圖：香港文匯報記者 文森

倡分期推售 與樓價脫鉤

香港文匯報訊（記者 文森）房委會資助房屋小組委員及公屋聯會均歡迎將綠置居恒常化，但擔心項目有機會出現變數，要求當局盡快交代未來路向，並建議可分期出售單位，測試擴展市區綠置居項目的受歡迎程度，長遠更應考慮與樓價脫鉤，配合市民負擔能力。

柯創盛質疑公屋收回費時

房委會資助房屋小組委員、民建聯立法會議員柯創盛指出，認同將綠置居恒常化的方向，可為公屋居民提供多一個選擇，但現時未有清晰交代下一個綠置居項目的選址和數量，更將推出日期延至今年底，擔心項目有機會出現變數，期望政府在不影響公屋供應的情況下，穩打穩紮推出綠置居。

他又認為，綠置居項目單位折扣較同年推售的居屋高一折，即約市價六折定價，做法尚可接受，但在樓價高企之下，綠置居或居屋的售價對很多公屋戶仍遙不可及，期望最終可與樓價脫鉤。至於綠置居收回單位成效，他表示存疑，因為房委會由收回單位至完成翻新工程，平均需時多達118日，有一段時間差距。

郭偉強促定價按負擔能力

房委會資助房屋小組委員、工聯會立法會議員郭偉強表示，文件並未交代綠置居未來的興

公屋收回804伙 市區細戶佔多

香港文匯報訊（記者 文森）據消息指，房署已完成綠置居先導計劃檢討。在景泰苑857個單位出售后，房署共收回804個公屋單位，當中近六成位於市區，大部分是2人至3人和3人至4人單位。買家的家庭入息中位數為2.5萬元，有4%買家是一次過付款，只有12%買家是公屋「富戶」。

收回需時70日 翻新48天

消息透露，景泰苑的1.6萬個申請者中，有12,394份是家庭申請，佔整體申請77%；3,804份為一人申請，佔23%。857個單位買家中，800位為房委會公屋租戶，28個為房協出租屋邨租戶，16個為已通過詳細資格審查的公屋申請者，12人為合資格初級公務員，1人為合資格離婚或分戶公屋住戶。

由於有部分房委會公屋租戶一個戶籍佔用多於一個公屋單位，房委會最終共收回804個單位，平均需時70日，截至去年12月，當中逾600個單位已完成翻

新，工程平均需時48天。換言之，房委會由收回單位至完成翻新工程，平均需時多達118日，即近4個月時間。

買家交還的單位大部分於市區，多達471個，佔58.6%（見表）；擴展市區的單位有221個，佔27.5%。

交還公屋單位的平均樓齡為25年，當中以2人至3人和3人至4人單位佔最多，分別有286個及303個，合共佔整體七成。其次是4人至5人單位，有189個，佔24%；1人至2人單位最少，只有26個。

「富戶」佔12% 4%「一炮過」

經濟狀況方面，買家平均年齡為53歲，每月家庭入息中位數為2.5萬港元，12%買家是公屋「富戶」。96%以按揭方式買樓，亦有4%買家是一次過付款。87%人資金來源是個人儲蓄，17%人由子女資助買樓，12%買家是父母資助買樓。

消息又指，房署發現有個別買家完成

轉讓後，相隔頗長時間才接收綠置居單位，導致收回公屋單位程序有所延誤，平均翻新時間稍慢於房屋署不超過44日的成效指標，房署解釋是由於近年每年收回逾1.2萬個單位，在人手短缺下，難以進一步壓縮翻新時間。

綠置居買家 騰出公屋分佈

地區	收回伙數(佔比)
市區	471(58.6%)
擴展市區	221(27.5%)
新界	109(13.6%)
離島	3(0.4%)
總數	804

資料來源:消息人士整理:香港文匯報記者 文森

青民促增建青舍 延租期至10年

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）特區政府自2011年推出青年宿舍計劃，至今已敲定發展6個項目，涉及逾2,300個宿位，惟最快的項目也要今年中才落成，難以解決青年的即時需要。青年民建聯10多名成員昨到政府總部門外請願，要求加快興建青年宿舍，增加青年宿舍數量，並放寬租住期最多5年及申請人須放棄輪候公屋的規定。

青年宿舍計劃推行至今，暫時獲6個非政府機構參與，惟青民指出，大埔墟寶鄉街2號的項目，預計最快今年中才落成，而估計計劃逾半宿位的元朗馬田壩十八鄉路項目，更要2020年中才有望落成。青民希望政府加快有關項目的進度，令合資格申請者能盡

快入住，減輕他們因租金不斷上升而造成的財政壓力。

顏汶羽:租金應考慮負擔能力

青民又指出，香港樓價高企，但青年宿舍只有5年租住期，青年人根本無法儲得首期上車，故建議政府考慮放寬有關規定，將5年租住期延長至10年，讓住宿者能夠有充分時間累積財富，為日後置業做好準備，並建議政府參照港人首次置業上車盤，透過地價、實地條款等，讓私營發展商在興建樓盤時，將部分地方興建青年宿舍，以紓緩土地不足的問題。

青年民建聯主席、觀塘區議員顏汶羽指

出，青年宿舍是讓青年人可選擇一個獨立生活空間，予香港新一代能以一個較低的租金，向政府租用青年宿舍，但在限期後必須離開該單位，其間青年人便可累積財富以便支付日後買樓的首期，以提升日後置業的能力。

他建議，宿舍的租金定價為市值租金六折，連同管理費，一人單位月租估計最少2,000元，對青年人仍有一定壓力，建議政府釐定青年宿舍租金時，除了以市價作參考，亦應考慮青年的負擔能力。

黎穎瑜:1680宿位將提交立會

民政事務局政治助理黎穎瑜在接收請願



■黎穎瑜接收請願信時表示，會將訴求向民政事務局同事反映。

香港文匯報記者 聶曉輝 攝

信時表示，青年宿舍的6個項目在跟進中，其中市值五折定租、保良局負責的項目涉及1,680個宿位，將提交予立法會工務小組委員會及財務委員會審議，望能盡

快上馬，讓青年人有更多自主的生活空間。

她指出，會將聆聽到的訴求向民政事務局同事反映，以納入考慮範圍。