文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年7月14日 星期六
戊戌年六月初二 十一大暑
多雲驟雨 狂風雷暴
氣溫25–28℃ 濕度80–95%
港字第24956 今日出紙2疊8大張 港售8元

居屋新價出爐 擬增轉售限制

10月申請最平118萬 首兩年限原價售予「白居二」

■本港市民對居屋需求殷切。圖爲居屋示範單位吸引大批參觀者。資料圖片

新居屋建議轉讓限制

首兩年內

現行限制：

1. 房委會不會回購單位
2. 房委會不會提名任何人士購買單位
3. 業主可在繳付補價後於公開市場出售其單位

建議限制：

1. 房委會不會回購單位
2. 房委會會行使權力提名「白居二」下的成功白表申請者
3. 即業主只能以原價售予「白居二」買家

第三至第五年內

業主可毋須補價，以市價在居屋第二市場售予「白居二」中籤者或綠表買家 (與現行限制一樣)

五年後

可在補價後於自由市場出售 (與現行限制一樣)

資料來源：消息人士 整理：香港文匯報記者 文森

香港文匯報訊（記者 文森）特首林鄭月娥早前公佈六招房屋新政策，包括將居屋定價機制改以非業主住戶家庭入息中位數掛鈎，令居屋定價由市價七折發售下調至五二折。消息指，房委會建議今期居屋售價按五二折下調至118萬元至468萬元，最快10月重啟申請。房委會並會因應居屋售價下調而收緊轉售限制，首兩年只能以原價售予「白居二」買家，變相禁止業主在購入首五年內補價公開出售單位。

根據房委會現行政策，房委會不會回購單位或提名買家，居屋業主可於任何時間，在繳付補價給房委會後，於公開市場出售其單位。

第3至5年可放售第二市場

消息指，因應特首林鄭月娥早前公佈的新定價機制，將居屋定價由市價七折發售下調至五二折，房委會建議收緊居屋的轉讓限制，首兩年不會回購單位，但會按攪珠的優先次序，物色並提名「白居二」中籤買家，按單位出售時的原價購買單位，直至單位成功售出為止。第三至第五年內，業主可毋須補價，以市價在居屋第二市場售予「白居二」中籤者或綠表買家。

換言之，在新的轉售限制下，業主於購入新居屋的首兩年內，只能以原價售予「白居二」買家，並禁止在首五年內繳付補價於私人市場出售單位。房屋委員會資助房屋小組委員會將於下周二開會討論有關建議。

據了解，房委會認為修改《房屋條例》可提供最大空間收緊限制，但考慮到修例需時，無法趕及在重啟今期新居屋時實施，甚至年底推售的長沙灣東京街「綠置居」項目，以及明年新居屋亦趕不及，因此今次建議的轉售限制，已經是在不更改現有法例情況下，用盡空間。

綠置居暫毋須收緊轉讓限制

至於售價較居屋便宜的綠置居，消息指，房委會考慮到其較高的折扣率，只是為了反映目標買家相對較低的負擔能力，認為未必有需要收緊轉讓限制，但若有意見認為應該收緊，房委會建議可於單位首次轉讓後第三年至五年內，限制綠置居只可於居屋第二市場售予綠表買家。

消息人士並指，另一個可考慮方案是永久限制綠置居單位只能售予綠表買家，但房委會認為過於嚴厲的轉售限制會減低綠置居吸引力，違背其豐富房屋階梯及促進公屋流轉的目的。

柯創盛：限售期應十年八載

香港文匯報訊（記者 文森）公屋聯會對房委會收緊居屋轉售限制表示支持，認為可減少居屋在短期內流入自由市場炒賣圖利。不過，有資助房屋小組委員指出，居屋的「限售期」依然維持5年，新限制只能暫時「止咳」，效果有限，建議統轉售限期應增至最少8年至10年。

可減低居屋短期不斷炒賣

公屋聯會認為收緊新一期居屋轉售限制的措施，可減低居屋在短期內流入自由市場被不斷炒賣，售予白表人士亦可再發揮資助出售房屋的功能。公屋聯會建議房委會應考慮在首兩年的轉售限制中，放寬予綠表家庭購買，此舉既可令公屋單位流轉，亦可讓業主有更多轉售單位的機會。聯會並建議日後的資助出售房屋(包括居屋及綠置居)只限轉售予綠白表人士，不容許補價轉售。

房委會資助房屋小組委員、民建聯立法會議員柯創盛相信新一期居屋將以五二折出售，會吸引更多新申請，新措施可有效防止新居屋買家在短期轉售圖利。惟他指新措施只能暫時「止咳」，因建議的「限售期」依然維持於5年，資助房屋之後仍有機會透過補地價流出公開市場，建議當局長遠應考慮修訂《房屋條例》，研究延長「限售期」至8年或10年，令居屋單位能留在「資助市場」較長時間，增加中低收入家庭的置業機會。

郭偉強：分隔居住炒賣市場

另一位委員、工聯會立法會議員郭偉強卻認為，房委會建議的新轉售限制力度不足，起不到壓制炒賣的效果。他建議轉售限期應增到最少8年至10年，「對一般家庭而言，基本的家庭結構和財政狀況在8年至10年期間內相對穩定，如轉售期延長至相關年期，對大多數家庭料不會有太大影響。」他同時建議當局參考新加坡的做法，將「居住市場」及「炒賣市場」完全分隔，限定資助房屋只能轉售予房委會或綠白表買家，從而杜絕炒賣。

今期五二折長沙灣最貴

今期居屋售價

屋苑	五二折平均呎價	單位售價
長沙灣凱樂苑	7,246元	217萬–468萬元
啟德啟朗苑	6,860元	169萬–363萬元
東涌裕泰苑	4,976元	118萬–318萬元

資料來源：消息人士 整理：香港文匯報記者 文森

香港文匯報訊（記者文森）房委會今期新居屋五二折定價曝光。消息指，房委會建議今期新居屋售價由118萬元至468萬元不等 **(見上表)**，房委會計劃在10月重啟申請，11月進行攪珠，2月揀樓，新申請將與早前接獲的15萬份申請一同攪珠。今次居屋定價下調後，預料總售樓收益較七折發售少收41億元。

凱樂苑468萬較舊價平160萬

消息指，原定6月攪珠的新一期居屋4,400個單位，將會按五二折發售，房委會建議最低售價118萬元，最高售價為468萬元，並於下周二（17日）資助房屋小組委員會會議上討論。

以兩個市區屋苑為例，啟德啟朗苑原先平均呎價高達9,755元，五二折後減至7,246元，單位售價介乎169萬元至363萬元。長沙灣凱樂苑的平均呎價則由9,234元減至6,860元，單位售價由217萬元至468萬元，最貴的單位足足便宜了逾160萬元。

至於三個屋苑中平均呎價最平的「上車盤」東涌裕泰苑，在五二折下平均呎價由原先的6,698元，下調至4,976元，單位售價由118萬元至318萬元。

消息指，房委會計劃在今年10月重啟今期居屋申請，11月進行攪珠，2月揀樓。

早前接獲的15萬份申請將繼續有效，並會與重啟申請時接獲的新申請一併進行攪珠。

今期3屋苑料少收41億元

消息續指，由於今期三個項目仍在施工，預計收樓時間或有變，將於11月尾落成的長沙灣凱樂苑824個單位，或會空置3個月至4個月，明年3月落成的啟德啟朗苑683個單位，剛會在明年2月開始揀樓後不久入伙。

據了解，房委會估計今期居屋以五二折定價後，總售樓收益為118.57億元，較原來七折出售少收41.04億元，扣除77.27億元總工程費用後，預計運作盈餘為41.3億元。

■今期即將推售的五二折居屋長沙灣凱樂苑，單位售價由217萬元至468萬元。

熱點民議

■圖/文：香港文匯報記者 文森

贊成引入轉售限制

姜女士：

我贊成居屋引入轉售限制，因為屋是拿來住的，不是用來炒的。

市民都盼有安樂窩

陳女士：

設轉售限制一定是好事，因市民都是想有個安樂窩。

炒樓風氣該壓一壓

梁先生：

有關安排切合實際，如果不是用來自住而是投資，這風氣早就應該壓一壓。

FIFA WORLD CUP RUSSIA 2018

世界盃有咩睇

比英合演季軍戰

盧卡古卡尼爭逐神射手

A17

尚有相關新聞刊 A18

督印：香港文匯報有限公司地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 發行中心：28739889 廣告部：28739888 傳真：28730009 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓