

市建局通過首置盤 最平300萬

馬頭圍道重建項目 今年底可望接受申請

香港文匯報訊(記者 文森)特首林鄭月娥早前宣佈,將位於土瓜灣的市建局馬頭圍道/春田街重建項目改為首個「港人首次置業」項目(首置盤)。市建局董事會昨日正式通過有關決定,預計最快今年底接受申請,明年年中取得入伙紙。根據現時估值,以市價六二折至七二折出售,折扣後的呎價約介乎14,000多元至17,000元不等,即最平約三百多萬元就可上車。

市建局董事會昨日早上開會,通過將馬頭圍道/春田街發展項目轉為「首置盤」先導項目,將提供450個單位,實用面積介乎約260平方呎至約510平方呎,預計最快今年底接受申請,明年年中取得入伙紙。市建局管理層在未來數月會與政府相關決策局及部門商討項目的執行細節。

市價六二折至七二折出售

首置盤申請人必須是香港居民,從未在港置業,二人或以上家庭,月入介乎57,001元至74,100元,資產上限255萬元,一人申請者為一半,即每月月入介乎28,501元至37,050元,以及資產上限128萬元。首置單位折扣率,將較前一期居屋折扣率少一至兩成,亦即以市價六二折至七二折出售。根據現時估值,項目當區新樓實用面積呎價約23,500元,折扣後的呎價約介乎14,000多元至17,000元不等。

市建局表示,會於預售前聘請獨立測量師為首置盤評估當時市價,並因應當時的樓市狀況釐定售價,再提交董事會財務委員會及政府批准。

購入首五年不可出租轉售

市建局主席蘇耀和表示,今次安排可協助政府盡早測試「港人首次置業」概念,為不符合居屋申請資格,但未能負擔私營房屋的較高收入家庭及人士,提供置業選擇。市建局非執董黃遠輝則透露,首個「首置盤」項目將於12月推出,市建局將於11月評估當時樓價,從而釐定售價折扣,預料樓盤定價大約在

六二折至七二折之間。早前特首林鄭月娥表示,首置盤的轉讓限制會較居屋嚴格,購入後首五年內不可出售或出租,五年後轉售或出租要補地價,市建局不會回購單位,亦不設在未補價的第二市場把單位售予合資格人士的選項。但據報昨日會上未有討論最終定價及轉售年期限的具體安排。

陳茂波指市建局不會太蝕

早前市建局行政總監韋志成曾表示,若以折扣價出售項目,市建局預計會少收約10億元。財政司司長陳茂波昨日出席書展活動時表示,市建局數年前購入有關項目時成本較低,即使約以市價六折出售,相信市建局亦「不需要點蝕」。

被問到政府會否增加向市建局投放資源,陳茂波指當初政府投放100億元予市建局,目前市建局財政狀況非常健康,累積盈餘達300億元至400億元,但若市建局日後在資助出售房屋中,扮演更積極角色,在財政上需要協助,政府會作出政策支持,資源上毋須擔心。

市建局董事會昨日通過馬頭圍道重建項目改為首個「港人首次置業」項目。香港文匯報記者 鄧偉明 攝



各界籲延長轉售限制免炒賣

香港文匯報訊(記者 文森)市建局董事會通過,將市建局馬頭圍道/春田街重建項目改為首個「首置盤」項目。公屋聯會與立法會議員認為,首置盤5年的轉售限制年期過低,可考慮延長至8年至10年,以保障單位是於自住,避免炒賣。

招國偉:屬私樓炒賣誘因大

公屋聯會總幹事招國偉表示,首置單位屬私樓質素,有更大的炒賣誘因,加上市建局單位不似房委會的資助出售房屋,沒有免補價在二手市場轉售的機制,若補價在私人市場出售,最終售價或可接近1,000萬元,建議要有更長的轉讓年期限制,可考慮增加到8年至10年,以保障單位是於自住。

麥美娟:轉售限制應8至10年

身兼市建局非執董的立法會房屋事務委員會主席麥美娟表示,昨日會議上有就轉售限制提出不同意見,但最終銷售詳情需由政府決定,市建局只負責提出建議。她認為,現時5年的轉售限制年期過低,或可考慮延長至8年,甚至10年,希望能幫助真正有房屋需要的人,避免炒賣。

柯創盛:望早公佈銷售詳情

民建聯立法會議員柯創盛則表示,歡迎市建局通過將馬頭圍道項目改為「港人首次置業」先導項目,期望當局盡早公佈項目的銷售詳情,包括定價及轉售限制等。柯創盛指,首置盤作為資助房屋,定價原則及轉售限制,應與其他資助房屋接近,售價應與對應家庭收入限額掛鈎,不應僵化地設定「折扣率」。他又認為,首置盤應與下一期居屋一併延長轉售限制至10年,以免資助房屋過早流入私人市場。

政府或豁免房協地價

香港文匯報訊(記者 文森)特首林鄭月娥早前宣佈修改資助出售房屋定價機制,居屋售價變相會降至五二折,並將啟德一幅私樓用地撥予房協發展公營房屋。有報章引述消息指,政府及房協高層稍後將開會商討,初步建議仿效目前房委會做法,豁免房協興建公營房屋的地價,發展資助房屋項目則收取土地開發成本,相當於項目總成本約三成。

林鄭月娥宣佈將居屋售價降至五二折,房協主席鄧滿海過去一度表示憂慮,指政策或對房協構成財政壓力,林鄭月娥其後表示,如房協出現財務困難,政府會「一力承擔」。

消息指,房協主席鄧滿海及房協行政總裁黃傑龍,將於下月初與林鄭月娥及發展局局長黃偉綸、運輸及房屋局局長陳帆會面,商討新補

價安排。房協發言人確認,特首將於8月與房協主席等商討補償安排,暫時未有消息可公佈。

建資助房屋收土地開發成本

據悉,政府不會選擇動用公帑注資房協,亦無意以房屋儲備基金向房協作出補貼,故初步建議仿效房委會做法,若政府撥地予房協興建公營房屋會免收地價,若興建資助出售房屋,則會收取土地開發成本。

據了解,預料啟德用作興建公屋的地皮,在新安排下可免收數十億元計地價,而觀塘定安街遊樂場一幅用於安置牛頭角花園大廈重建戶的公屋地皮,以及用作漁光村重建接收屋邨的石排灣道地皮,亦可獲受惠於免收地價安排,相信新安排可大大舒緩房協面對的財政壓力,有利加快重建工作。



消息指政府或豁免房協興建公營房屋地價,而發展資助房屋項目則收取土地開發成本。圖為房協資助房屋北角健康村。資料圖片

網誌呻迫港鐵塞車之苦 黃遠輝:交通配套重要



土地供應專責小組主席黃遠輝。

香港文匯報訊(記者 文森)土地供應專責小組公眾諮詢工作正進行得如火如荼。小組主席黃遠輝昨日發表第八篇主席隨筆,提到他一天迫港鐵及塞車的奇遇,反映香港不能只興建房屋或提供經濟用地,而忽略交通建設的重要配套,如果土地供應充足,就可以加建或擴闊道路,減少塞車及樽頸位置,又或可以加建新鐵路線,舒緩現有鐵路的擠迫情況,沒有土地空間,便不能做到基建先行,發

展只能有限的進行,更莫說成為宜居城市。

遇書展人龍等五班港鐵

黃遠輝表示,踏入七月是土地供應專責小組推動公眾參與活動的高峰期,除了趁着學生考試完畢進行了20多場的學校外展活動,專責小組也忙於悠長暑假開始前,盡量接觸眾多專業團體及地區組織,加上落區參與巡迴展覽以及接受媒體訪問,每天兩三場活動不足為奇。

他提到在上周三間中有雨的一天「典型日程」:早上先在尖沙咀以主席身份主持博物館諮詢委員會會議,下午在金鐘與政團的青年委員進行土地供應的交流,然後轉往灣仔接受電視台訪問,傍晚再趕到廣播電台出席節目。

他憶述,考慮到當日行程緊密以及

天氣不穩,他早上先從新界開車到尖沙咀,然後改乘港鐵往金鐘午餐及開會,再步行至灣仔北做訪問,最後乘港鐵到尖沙咀取車趕往廣播道,行程一直順利,不料「臨門一腳」出事,在6時完成訪問後,在前往灣仔北至港鐵站天橋上遇上書展人龍,好不容易才進入灣仔站月台,到了金鐘站轉乘時又等了五班車,才能像沙甸魚般擠進車廂裡。

5分鐘車程堵塞行30分鐘

他續指,當列車到達尖沙咀站,他便匆忙跑到停車場取車直驅廣播道,但從尖沙咀駛至公主道天橋後遇上交通擠塞寸步難移,車龍由窩打老道一直蜿蜒至獅子山隧道,後來在顯示屏得知發生交通意外,即使想「轉陣」亦無路可走,使到本來5分鐘的車程,最後走了30分鐘。

建屋不可忽視交通配套

黃遠輝表示,到達電台時節目已經開始,主持人剛好說到土地供應不單只是滿足房屋及經濟發展的需要,也須顧及各種交通建設。他認為,香港不能只興建房屋或提供經濟用地,而忽略交通建設的重要配套,1,200公頃的最少土地短缺當中,有超過一半來自基建及各項民生設施。

他指出,如果土地供應充足,或可以加建或擴闊道路,減少塞車及樽頸位置,又或可以加建新鐵路線,舒緩現有鐵路的擠迫情況。他認為,若要全面地改善我們的生活環境,香港的土地供應必須能滿足多方面的需要,沒有土地空間,便不能做到基建先行,發展只能有限度地進行,更莫說成為宜居城市。

熱點民議

置業多一選擇是好事

黃先生:計劃能令有意置業者多一個選擇是好事,但其原意是協助有真正置業需要的港人,故必須設禁售期限制。如呎價萬多元也可接受,但並非特別吸引。



短期措施非長久之計

鄧小姐:港人首置上車盤只是短期措施,不能長期倚賴。我覺得買樓是需要的,無人希望退休後仍要交租吧?但樓價實在太貴,就算首置上車盤若以市價六二折定價,也要逾萬元一呎,首期可能都要100萬元,年輕人如何負擔?



現時樓太貴無論過買

許先生:我覺得港人首置上車盤的用處不大,根本現時的樓價貴到飛起,所以我無論過買樓。



設5年禁售期有必要

陳先生:雖然我本人已有物業,但港人首置上車盤整體而言是有好過無,至少可讓有意買樓人士有多一個選擇,但一定要設禁售期限制,我認為5年合適,可以一試。



圖/文:香港文匯報記者 費小輝