



■何文田冠德苑是今次居屋「樓王」，售價最高達529萬元，預計於本年9月30日入伙。
香港文匯報記者鄧偉明攝

香港文匯報訊（記者 文森）房委會計劃今年5月推售新一期6個居屋項目合共4,871個單位，是復售居屋以來數量最多的一次。以市價五九折出售，售價介乎156萬元至529萬元，最貴的「樓王」位於何文田冠德苑，屋苑建議的平均呎價達8,551元。新居屋遍佈九龍新界，部分更有海景，預計於5月起接受申請、8月攪珠、11月揀樓。民建聯立法會議員柯創盛認為，今次推售是「透支」明年的供應量，令供應不穩定，要求政府加快將私樓「熟地」改建公營房屋。

消息人士指出，房委會將於5月推售新一期居屋，6個屋苑包括何文田冠德苑、長沙灣凱德苑、荃灣尚文苑、將軍澳雅明苑、馬鞍山錦暉苑及火炭坳背灣苑，共提供4,871個單位。是自2014年復售居屋以來，推售最多單位的一次。建議以市價五九折出售，平均呎價由6,961元至8,551元不等。

最平156萬可上車

建議平均呎價最高是位處名校網區的冠德苑，合共提供603個單位，包括售價最高達529萬元、面積568呎的「樓王」單位，預計於本年9月30日入伙。另一市區居屋凱德苑則有814個單位，於2020年10月31日才入伙。單位數量最多為雅明苑，共1,395伙。至於最平單位位於錦暉苑，面積276呎，只須156萬元便可上車。

此外，房委會擬重售22個撤銷買賣協議的居屋單位，包括1個嘉順苑單位、9個屏欣苑單位、兩個銀蔚苑單位、兩個銀河苑單位及8個彩興苑單位。

房委會每次推出居屋單位，均以特定比例分配予綠表及白表申請者，今次綠白表申請者的配額比例，維持各佔50%。家有長者優先選樓計劃會預留1,500個配額，綠白表各佔一半。單身人士配額則為500個，佔總數10%。

房委會資助房屋小組將於本周五（15日）開會，討論有關銷售安排，及一併推出「白居

二2019」計劃。消息指，房委會擬將「白居二」的全年配額由2,500個增至3,000個，以及維持家庭和一人申請者的配額比例為9比1。

民建聯立法會議員柯創盛認為，房委會計劃「一次過」推售近5,000個單位，對申請人來說好消息，因可令中籤的機會稍為提高，惟因當中約三分之一即1,500多個單位，其實是從下年度抽調過來，實際上是「透支」下年度的單位供應，好消息可能只是「一炮過」，下年度又要過「緊日子」。

他認為，供應量時高時低，對市民規劃置業計劃並非好事，要求政府加快將私樓「熟地」改建公營房屋，特別是安達臣道及啟德的7幅土地，令居屋的供應較為穩定。

也有立法會議員認為，新一期居屋定價偏高，直言「資助房屋呎價要8,000多元，是否值得？大家心中有數。」他又擔心今次推出的單位數量太多，一兩年後會出現供應斷層。

公屋聯會：地理位置便利

公屋聯會總幹事招國偉相信，屋苑主要位於市區及擴展市區，地理位置便利，相信會受歡迎，至於售價按市民負擔能力調整至市價五九折亦可接受。不過，他認為在「綠置居」恒常化後，仍維持綠白表各佔一半的比例，不利白表市民置業，建議調整綠白表比例為四六比。

房委會擬推新居屋 6項目 4871伙

復售後最多 5月接受申請 8月攪珠 11月揀樓

長沙灣 凱德苑



■長沙灣凱德苑居屋單位訂價195萬至435萬。
香港文匯報記者鄧偉明攝

新居屋詳情

名稱	地址	規模	建議售價幅度（元）	59折後建議呎價（元）
冠德苑	何文田常樂街	603伙	325萬至529萬	8,551
尚文苑	荃灣德士古道	494伙	177萬至354萬	7,180
雅明苑	將軍澳至善街	1,395伙	183萬至455萬	7,509
凱德苑	長沙灣發祥街西	814伙	195萬至435萬	7,783
錦暉苑	馬鞍山恒健街	735伙	156萬至348萬	7,180
旭禾苑	火炭坳背灣街	830伙	173萬至336萬	6,961

資料來源：消息人士 整理：香港文匯報記者 文森

今年「出售居屋」及「白居二」白表申請者入息與資產限額

家庭成員人數	2019年入息限額(元)	比2018年變化(元)	2019年資產限額(元)	比2018年變化(元)
一人	29,000(30,500)	增500(增500)	100.5萬	增2.5萬
兩人及以上	58,000(61,100)	增1,000(增1,100)	201萬	增5萬

*註：括號內數字為計入強積金供款後的實際入息限額
資料來源：消息人士 整理：香港文匯報記者 聶曉輝

兩人家庭入息限額 擬上調至5.8萬

房委會建議推出新一期6個居屋項目，合共提供近5,000個單位，並以市價五九折發售。消息指出，房委會資助房屋小組建議調高居屋及「白居二」白表申請者的入息及資產限額。據了解，房委會計劃修訂沿用多年的居屋家庭入息計算機制，並在參考二手單位成交價後，建議將一人家庭的入息限額由去年的2.85萬元上調至2.9萬元，兩人及以上家庭則由5.7萬元上調至5.8萬元。資產限額方面，一人家庭由98萬元上調至100.5萬元，兩人及以上家庭則由196萬元增至201萬元。

根據現行機制，房委會在計算入息限額時一般會以參考位於擴展市區及新界區內樓齡約10年、實用面積為40平方米的私樓單位的近期成交價，以計算住戶開支，但以往曾被批評在現時物業市場的情況下，將參考局限於樓齡約10年的物業，或未能反映居屋及「白居二」申請群組在購買一個私人住宅時的實際開支。

據了解，房委會考慮到去年第四季大部分的二手單位成交，主要為20年至40年樓齡的住宅，因此建議根據去年10月至12月期間的所有相關成交，從而計算出平均價格為576萬。房委會亦採用8成按揭貸款為假設，計算出每月供款

約2.47萬，連同差餉、地租及非住屋開支等，計算出總住屋為55.4萬，加上5%備用金，建議入息限額水平定於5.8萬元。

二人家庭資產限額201萬

資產限額方面，房委會是參考了單位所需的首期、相關交易費及裝修費等作基礎，計算出二人家庭的資產限額為201萬元。至於一人白表申請者的上限則為家庭的入息及資產上限減半，即為2.9萬元及100.5萬元。房委會資助房屋小組委員會將於本周五的會議上討論有關建議。
■香港文匯報記者 聶曉輝

元朗青年宿舍動工 料2021年供1248單位



■林鄭月娥出席保良局李兆基青年綠洲動土禮。

香港文匯報訊（記者 文森）由恒基兆業地產主席李兆基捐地興建的元朗青年宿舍「保良局李兆基青年綠洲」昨日舉行動土儀式，行政長官林鄭月娥、恒地副主席李家誠和保良局主席蔡李惠莉等主禮。青年宿舍樓高27層，總建築樓面面積約逾4.1萬平方米，預計2021年第三季落成，共提供1,248個租住單位，包括816間面積約15平方米的單人房，及432間面積約20平方米的雙人房，租金為市價租金一半，首次租期至少兩年，期滿後可續租，總租

期合計最多5年。政府於2011年提出「青年宿舍計劃」，提供6個青年宿舍項目，今次是第二個動工的項目，亦是最具規模的一項，早前獲立法會財務委員會通過撥款逾14億元興建，昨日正式動土。

特首：提供實而不華居所

林鄭月娥致辭時表示，青年宿舍計劃善用民間的土地資源，以優惠租金為青年提供實而不華的居住空間，協助他們實踐所

想。單人房租金料約2000元

負責營運的保良局社會服務總幹事余陳慧萍指出，該項目的租金為市價租金一半，以現時的水平估算，單人房租金約2,000元，雙人房約3,000元至4,000元。

對於有意指總租期最多5年，租客未必有足夠時間儲到首期搬出，她回應說，青年宿舍會提供多項配套服務，包括職涯規劃、理財輔導、創業支援服務和多媒體技能訓練等，為日後置業及發展事業打好基礎。

該宿舍大樓採用平實環保的風格，設有各項環保節能裝置及可再生能源技術。18歲至30歲在職的香港永久居民合資格申請，申請人單人入息水平不得超過全港18歲至30歲就業者每月收入第75個百分位，雙人申請者則不得超過單人申請者的一倍。單人和雙人申請者總資產淨值上限分別為35萬元和70萬元。

傳房委倡撤職津計公屋入息

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）房委會早前按現行機制檢討後，建議上調2019/20年度公屋入息及資產限額，平均幅度為4.2%及3.1%，並於下月1日生效，房委會資助房屋小組將於本周五一併審議。消息指，房委會建議取消將「在職家庭津貼計劃」的津貼金額計算為公屋申請者入息。有立法會議員認為現行在職家庭津貼的申請人，報入息時也須將津貼計入家庭入息的做法「荒謬」，對有關建議表示歡迎。

房委會早前建議上調公屋入息與資產限額，其中1人家庭入息限額增加2.5%至11,830元，資產限額則由24.9萬元增至25.7萬元；2人家庭入息限額增加6.2%至18,690元，資產限額則由33.8萬元增至34.8萬元。按照去年第四季統計數據，房委會估計約有16萬個人樓宇非業主戶符合新的入息資格。

曾有立法會議員認為，不應將在職家庭津貼計算為公屋申請者的入息。據了解，房委會研究後認為職津是依照申請住戶的每月工時及入息來衡量其入息資格及每月可獲發

放的津貼金額，相關金額每月浮動不一，不應與其他經常和固定發放的津貼相提並論，因此建議於下月1日起將津貼剔出公屋入息計算之中。

柯創盛：機制難追低資

民建聯房屋事務委員會發言人、立法會議員柯創盛接受香港文匯報訪問時指出，現行公屋調整入息限額的機制一直追不上最低工資的調整，變相令雙職而只領最低工資的二人家庭無法申請公屋，他們被迫其中一人放棄工作或轉為兼職，以符合入息限額。同時，職津申請者在報入息時也須將津貼計入家庭入息，做法「荒謬」，變相要他們在公屋與職津之間「二選一」，既不公平亦不合理。

郭偉強：能省去行政費

工聯會立法會議員郭偉強亦指出，將津貼剔出公屋入息計算之中是好事，且亦能省去行政費，惟他指申領職津者本身屬低收入，相信對申請人數不會有太大影響。