資料便覽

有關擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的報道摘要
(輯錄自 2012 年 7 月 16 日至 2012 年 10 月 28 日期間的報道)

1. 背景

1.1 香港特別行政區行政長官梁振英於 2012 年 7 月 16 日公布，政府將會每年容許 5 000 名符合白表資格的人士，在居屋第二市場購買未補價的居屋單位，而日後在公開市場出售居屋單位時需承擔補價的責任。政府計劃在 2013 年 1 月開始接受申請，以便抽出首批 5 000 名白表人士。這項計劃的目標對象為每月收入約 3 萬元或以下，主要是屬首次置業的家庭。

1.2 香港房屋委員會資助房屋小組委員會於 2012 年 9 月 12 日通過該項計劃。根據該小組委員會的決定[1]，計劃提供的 5 000 個配額將分兩次批出，每批 2 500 個。該小組委員會亦同意在第二市場計劃下透過合約形式，對白表買家實施附加轉售限制，藉此規定白表買家在交易後首兩年內，不可在第二市場上出售其單位，但可於繳付補價後在公開市場出售單位。該項計劃亦容許白表買家在購買資格證明書首 6 個月的有效期屆滿後，申請 1 次過續期 6 個月。白表申請人須繳交初次申請費 100 港元，以及在發出或續期購買資格證明書時另付 660 港元的費用。

1.3 本資料便覽提供近期有關該項計劃的報道摘要。

2. 有關擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的報道

2.1 2012 年 7 月 16 日至 2012 年 10 月 28 日期間，有關擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家的報道輯載於附錄。

[1] 香港房屋委員會:《香港房屋委員會資助房屋小組委員會：決定概要—擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家》，2012 年 9 月 17 日，網址：http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC54-2012-SOD.pdf。

附錄

香港特別行政區政府新聞處 (中文版) | 2012-07-16
新聞公報
運輸及房屋局局長聯合記者會開場發言(附短片)

以下是運輸及房屋局局長張炳良教授今日(7 月 16 日)在添馬政府總部出席聯合記者會的開場發言：

各位傳媒朋友：

剛才行政長官在立法會答問大會致辭的時候都提過一些新的措施，關乎房屋、一些關乎運輸，主要是無障礙設施方面，我會作進一步的簡介，稍後回答大家的問題。

第 1 個計劃，就是讓一些白表人士購買未補價的二手居屋，目前在居屋二手市場，業主可以未經補價將單位出售予所謂綠表的人士。當然買了這些單位的人士，當他們要賣出來時，如果不是賣給合資格的綠表人士，便要先補地價，這是現時的做法。

我們建議，明年 1 月 1 日開始接受申請，每年容許 5 000 個白表申請人，符合白表資格的申請人，可以購買未補價的二手居屋。這個在二手居屋市場，希望一方面透過二手市場滿足部分的白表人士置居的需要，亦都希望有助於居屋二手市場流轉。當然有關細節，需要經過房委會轄下的小組，特別是資助房屋小組詳細商討。我們希望在明年 1 月開始推出計劃接受申請，當然決定用甚麼方式抽出 5 000 個人士，我們打算傾向按照現時在二手市場，綠表人士有證明書的，在證明書有效期 6 個月內行使購買，如果沒有要重新去申請，我們計劃用類似的方法。當然細節要經房委會討論。目標的社群，大概是月入 3 萬元或以下的家庭，這個做法，特別在未有新一期的新居屋單位在 2016／17 年推出之前，希望能夠早些用這個方式回應一些希望置居的，但他的收入在 3 萬元或以下的人士。

附錄(續)

第 2 個與房屋有關的新措施，就是怎樣去處理現時在公屋輪候冊上一些非長者的單身人士，大家可能都大約知道在目前輪候冊，大概有接近 19 萬，18 萬 9 千的人士在輪候中，當然當中有些目前我們放在配額及計分制下的非長者單身人士，有接近一半。在這批計分制的人士中，有一半是 30 歲或以下的，最近我們就一些計分制人士的問題作一些初步的分析，我們希望先去處理一些 35 歲以上的非長者單身人士，所以剛才行政長官在發言時提及，我們會制定策略以縮短他們的輪候時間，當然究竟怎樣落實及輪候時間縮短多少年，房委會方面會作進一步的研究，希望能夠很早就定出具體落實的措施。但這個大方向確定了下來，房署的同事，亦就不同的情境做了初步的分析。

無論怎樣，如果縮短輪候時間，即是說對公屋單位供應的需求會大了，所以政府就更加要着緊怎樣去增加公屋的供應，當然最根本就是土地的供應。現在我們繼續，透過多管齊下的方式去增加土地供應。除了開發新的土地之外，亦盡量去善用既有的土地資源，研究工業用地如何釋放出來、一些沒有植被、荒廢或者已平整了的綠化地帶有沒有檢討的需要，以及一些政府機構，我們俗稱「GIC」的用地，究竟用途可否作檢討調整。

盡量開拓多些新的或釋放既有的土地資源，建立土地的儲備。當然在過程中都需要經過程序，亦都有些時間改變土地用途亦都要得到社區上的支持。但怎樣也好，我們都希望整個社會如果要聚焦解決住屋的問題，希望社會上能夠對政府在多管齊下所作出的開發土地的努力多點支持。

還有一點，剛才行政長官的致辭特別提及但沒有詳細說，就是我們很快會啟動長遠房屋策略，當中牽涉兩方面，要有 1 個具體的架構，有個委員會會成立，目的希望全面深入，對住屋需求是怎樣，當然住屋需求方面，或者對一些未必符合公屋資格的人士，可能他們需要多些在置居方面，但怎樣也好我們希望能夠作 1 個詳細少少的分析。當然房屋問題就這幾點。

附錄(續)

另外，與運輸有少許關連，亦與房屋有關係的，就是改善無障礙設施方面。行政長官說過，在過去數星期到社區與居民接觸時收到很多意見，關於怎樣增加他們所住屋邨內、不論是公營房屋或私人屋苑，特別是老人家和殘疾人士上落所住地方，或單位在山坡、通道上的方便。政府一向很鼓勵無障礙設施，我們明白有時需要改善無障礙的通道，有時會牽涉到升降機、要建電梯、甚至山坡上的電梯系統。

有關部門在準備這方面，有些已有既定的政策，特別是房委會在公屋屋邨內已有計劃增建升降機。另外在一些有斜坡、上坡的電梯系統，亦訂立了評分準則去決定進行可行性研究方面的優次。

有關政府部門較早前從不同地區收集了 20 項建議，亦進行了評估，首 10 項會優先進行可行性研究，現在我們希望能加快進程，對一些已經確定是可行的，當然會加快落實去加建、興建的工作。至於目前不在首 10 名的，我們希望加快進行可行性研究。

有關工程的落實牽涉到第一是技術上的可行性，第二是社區上的支持、需要，第三當然是牽涉到財務和對有關部門在推行時的人手需求；在過程中有時候牽涉到前期工作，因有時候是需要刊憲的，以及看看地區上、社區上有沒有反對聲音，若有便需要處理這方面的問題，當然很根本的就是座落點本身，技術上是否可以承受電梯系統。

完

2012 年 7 月 16 日(星期一)

香港時間 20 時 49 分

文章編號: 201207165569189

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

文匯報 | 2012-07-17
A02| 重要新聞
年抽 5 000 白表免地價買舊居屋特首承諾訂長遠房策增建公屋縮上樓輪候

香港文匯報訊(記者鄭治祖)

房屋問題是香港社會最關注的問題之一。剛上任 16 日的行政長官梁振英昨日在立法會特首答問大會宣布一系列的新房屋措施，包括由明年 1 月開始，即在新居屋單位推出前，每年容許 5 000 名符合白表資格的人士，在居屋第二市場購買未補地價的居屋單位，並抽出首批 5 000 名白表人士，又承諾自己會兌現另一選舉承諾，制訂長遠房屋策略、增建公屋，以縮短 35 歲以上申請人的輪候時間。

梁振英昨日在立法會答問大會上宣布，當局正審視興建公屋的土地資源，務求把部分屬於建屋計劃後期的公屋單位提早落成，及復建居屋，協助市民置業，而在短期措施方面，當局會容許 5 000 名符合白表資格的人士，在居屋第二市場購買未補地價的居屋單位，加快居屋的流轉，盡早協助合資格的市民置業。這些買家和現時的綠表人士一樣，日後在公開市場出售居屋單位時需要承擔補地價的責任。

月入 3 萬以下首置家庭

他解釋，這項計劃的目標對象和新居屋一樣，為每月收入約 3 萬元或以下，主要是屬首次置業的家庭。當局計劃在明年 1 月開始接受申請。房委會在釐定執行細節後會盡早公布。

梁振英又說，政府知道要長遠解決香港的房屋問題，必須從長遠的土地開發入手。同時，當局亦會研究如何促進現存的私人和公營房屋的使用效率，以及如何善用現有的市區土地。

附錄(續)

運輸及房屋局局長張炳良昨日在聯合記者會上補充，目前居屋二手市場，業主可以未經補地價將單位出售予「綠表」人士，但當買了這類單位的並非賣給合資格的「綠表」人士，在購買單位時要先補地價，故希望新措施一方面透過二手市場滿足部分的白表人士置居的需要，同時幫助居屋二手市場流轉，有關細節仍需經過房委會商討，冀在明年 1 月開始推出計劃接受申請。

張炳良冀明年 1 月可申請

他續說，該計劃的目標階層，是月入 3 萬元或以下的家庭，冀在未有新一期的居屋單位之前，能夠回應一些希望置居的，但收入在 3 萬元或以下的市民。被問及新政策會否影響二手居屋價格時，他則表示這是「水晶球」的問題，始終要視乎居屋市場的需求，但政府相信，該政策有助適度增強二手居屋流轉。

就當局會以甚麼方式抽出 5 000 個白表申請人時，張炳良表示，當局目前傾向按照現時在二手市場，讓有證明書的「綠表」人士在證明書有效期 6 個月內行使購買，惟仍有待房委會討論具體落實問題。

張炳良又回應了梁振英提出的、縮短 35 歲以上申請人的輪候時間的承諾，坦言目前輪候冊大概有 18 萬 9 千人，其中非長者單身人士佔近一半，另一半則為 30 歲或以下者，在考慮現有資源後，當局決定會優先處理 35 歲以上的非長者單身人士，並制訂策略以縮短有關人士的輪候時間，房委會會就此進一步研究。

附錄(續)

政府多管齊下增土地供應

他續說，特區政府未來會啟動長遠房屋策略，及成立委員會全面深入地探討住屋需求，及詳細研究各階層不同的住屋需求，而縮短公屋輪候時間必然會增加公屋單位需求，故當局會考慮增加公屋的供應，尤其根本的問題涉及土地供應的增加，當局會透過多管齊下的方式去增加土地供應，並盡量善用既有的土地資源，釋放工業用地及沒有植被、荒廢或者已平整了的綠化地帶，及政府機構的用地用途可否作檢討，以提供足夠的建屋土地。

■圖：香港文匯報記者黃偉邦 攝

文章編號: 201207170050033

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

蘋果日報 | 2012-07-19
E08| 論壇| By 李德成
梁振英黔驢技窮

梁振英一直宣稱民生無小事，但自他當選後，他第 1 件上心的事竟然是擴大毫不問責的問責制，而且違反政治倫理地要求 1 個行將卸任的政府為他進行有關的立法程序，其失敗是當然的。

之後爆出的種種醜聞，在在都顯示他並不是 1 個幹練的人，尤其是他和他的團隊的危機處理，更是令人嘆為觀止。麥齊光事件擾攘多日，還要賠上林鄭月娥的名聲，直到廉署拘捕才令麥提出辭呈，他們之中有沒有人曾經在事情曝光後和麥詳細了解這事？1 個稍有政治常識的人能讓這事流血 10 多日嗎？

在連串打擊下，梁振英終於使出政客的最後殺着，就是開倉派糖。第一是增加特惠生果金，令合資格的長者可每月多獲 1,200 元，第二是醫療券多加 500 元，第三是增設每年 5 000 個名額讓符合居屋白表資格人士免補地價購買二手居屋。

前兩個政策是針對弱者，基本上無人會反對，但問題是政府要向我們解釋是基於甚麼理據而派糖。例如加多 1,200 元生果金這個數字是從何而來？是基於梁振英的民望乘以宇宙常數還是堅尼系數開方加 10 得來的嗎？沒有這些解釋，我們只能理解這次派糖是梁振英的江湖救急，是救他的民望。若是這樣，我們就要問派糖伊於胡底。我們真的不能估計梁的民望會不會再下跌。保皇黨一直有 1 個說法，我們不能有普選是因為普選令福利增加，梁的派糖證明沒有民主也令福利增加，所以請不要再用這個藉口來拖延我們的民主進程了。

附錄(續)

至於第三項，卻令梁露出馬腳。梁振英一直自認是地產專才，但他上任以來就對港人置業問題束手無策，自當選以來，我們就見到他對政綱中的港人港地一直退卻。這次推出的白表免補地價買居屋，是當年王于漸教授提出的全面居屋免補地價的迷你版。這個計劃有何人得益？應該是居屋業主和被抽中的白表申請者，受害的卻是其他所有的置業者。綠表申請者當然是首當其衝的，因為二手居屋的樓價必然因為需求增加而上升，而居屋業主賣了自己的居屋後，也要在私人市場置業而令需求增加，因此也令私人市場的樓價有上升的壓力，可以見到這是令一家笑而一家哭的政策。

和居屋一樣，這次白表免補地價都犯了 1 個錯誤，就是以抽獎的方式派發福利，而這是一種最要不得的派發福利方法，而且這個方法也把福利派到並不需要的人身上，就是居屋業主。

李德成

公開大學電腦系副教授

文章編號: 201207190060337

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

星島日報 | 2012-07-20
C02| 星島地產| 地產人語| By 張小東
細價樓客源被撬

隨着政府落實推出新居屋政策，一批白表客可免補地價購入居屋，令私樓市場的供求亦為之一變，居屋市場驟然增多 5 000 個潛在買家，但正因只屬「潛在」而已，究竟最終有幾多會成為實際客源，入市未補價居屋？有業界認為，當中必然要「打個折」，但會是 5 折定 8 折？現時推測實是言之過早，不過，數量應不會少，並對一批細價二手樓造成較直接的影響。有資深代理認為，今次政府將部分潛在私樓買家，分流至二手居屋，原意是有助紓緩上車人士入市的壓力，一來，不是以資助性質推動其成為業主，不會予人揠苗助長的口實，令一些不足以承擔樓市風險的人士入市(免補價居屋令樓價變相低市價 3 成或以上)，二來，亦可活化過往交投呆滯的居二市場，增加原業主現或升級換樓的機會，對緩解市民上車難及穩定樓市，不失為治標之策。

有助活化居二市場

不過，活化居屋的同時，對私樓市場亦帶來影響，一批介乎 200 至 400 萬元的細價樓，將會面對未補價居屋競爭客源，有業界指，現時有很多符合白表資格的家庭租用這類型單位，未來若由租客變買家，流入居二市場，將對這批單位的租金受壓。按過往經驗，相信政府為新一批白表客，除了提供免補價優惠外，亦極大機會提供低息及二按等一條龍服務，變相令這些買家可供平過租，從而加大入市誘因。

文章編號: 201207200030175

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

am730 | 2012-07-30
M41| 地產| 樓盡六壬| By 鍾慧娟
居屋何價？

近日居屋頻頻以高價成交，不少居屋業主更來個反價及封盤，反映市民對「物業價值」的心態一再被扭曲，認為炒賣住宅一定會賺錢，令樓市泡沫有增無減。

香港人甚麼都有得炒，但請清楚看看政府所言:「每年容許 5 000 名符合白表資格的人士，在居二市場購買未補地價的居屋。」這並不代表買家日後將單位於自由市場出售時，不需要補地價。

現時政府還未推出每年那 5 000 個名額,市場已能將未補地價的居屋樓價，炒得如同私樓價格，如何想像到明年名額推出時，有買家願意付出私樓價格去購買未補地價的居屋？

炒風不可長，政府只針對住宅市場推出徵收額外印花稅，投資者轉投工商舖市場後，令該類物業價格 1 年翻了好幾倍,所以政府選擇性干預樓市,根本無助壓抑炒賣過熱的市場。

我們的政府，有責任有效地去分配有限資源，為何要花一大筆錢去增建 3 000 個青年宿舍單位，還要以市值一半的租金，將單位租給一班年輕人？

年輕人並非在香港貧富懸殊下，最迫切需要幫助的一群，我寧願政府多補助老弱傷殘，若然政府覺得建青年宿舍才可改善年輕人的居住環境，政府不如直接將工廈改建為青年宿舍，既可省點錢，目的同樣可達到。

作者為本報地產版編輯

文章編號: 201207305302488

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

香港經濟日報 | 2012-08-06
A07| 評・析・天下|專家樓論| By 黎煥成
居屋新政未落實 高追易變負資產

特首宣布明年抽出 5 000 白表,免補地價購買綠表居屋後，居屋盤即時熱鬧起來,「破頂」價紛紛湧現，即使銀行估價嚴重不足，買家仍不顧一切追價入市，市場瀰漫一片狂熱氣氛，不禁令人質疑，市民是否反應過敏？

對於居屋市場近日的瘋狂狀態，市場上存在悲觀及樂觀兩種態度，悲觀的人士擔心，政策過分刺激綠表客入市信心,盲目追價入市,有機會造成負資產。而樂觀的人士則認為，政策刺激綠表居屋價格追貼私樓價，可以帶動換樓鏈，對整體樓市有利。

悲觀派憂政策短命 難轉售

先講悲觀派的觀點，他們普遍認為，盲目追價入市綠表居屋有以下 3 大隱憂。其一是相關政策只屬短期措施，政策的詳細細節至今尚未公布，政府有機會只推出兩至 3 年，兩至 3 年後若政府撤回政策，又或者屆時政府推出新居屋單位予白表買家選購，居屋第二市場肯定會回復過去一潭死水的局面。屆時綠表居屋單位只能賣給公屋住戶，在客源收窄下樓價肯定難以維持近期的瘋漲的情況，甚至會掉頭回落。

其次，過分高追入市，日後容易產生負資產。由於大部分綠表居屋仍享受房協的承保期優惠，銀行不看入息也會提供最高 9 成半按揭，所以絕大部分居屋第二市場的買家也會選用 9 成半按揭，倘若日後樓市稍有波動，這批高追入市的買家隨時跌入負資產行列。

其三，現時供樓利率低企，買家有條件追價入市。但是倘若日後供樓利息上調，居住成本急升，現時高價入市的買家，可謂無路可退，因為未補地價居屋不能出租，今日高價入市的買家大有機會「坐艇」。

附錄(續)

至於樂觀派的觀點，新政策出台後，綠表居屋價格只會愈升愈有，愈遲買愈貴。現時綠表居屋每年約 2 000 宗成交個案，明年政府加入 5 000 個白表資格的準買家，居屋第二市場肯定被搶高。事實上，特首正式宣布推出政策以來，各區居屋樓價已升 10 至 20%。

樂觀派感愈升愈有谷換樓

其次，新居屋政策帶動居屋價格追貼私樓樓價，肯定可以激活換樓鏈。地產代理指出，過去居屋價格一向跑輸大市，沽出居屋單位的業主實際上難以換購私樓，所以過去賣樓的業主多出於財困而被迫賣樓。新政策為居屋市場注入新血，居屋樓價有望進一步追貼私樓樓價，業主換樓條件增加，樓市會由基層換樓帶動轉強，屆時會更加健康。

總括而言，對於特首的新居屋政策，無論抱樂觀態度，還是悲觀態度。買賣雙方適宜看清楚新政策的細節，才作買賣決定。

文章編號: 201208065313166

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

經濟通 | 2012-08-17
【居屋狂潮】白表免補價買居屋勢爭崩頭，綠表客趕上車要量力 (16:43)

《環富通基金頻道記者伍賜好 17 日報道》政府目前尚未公布明年推「居屋白表免補價」計劃詳情，但居屋價格已開始攀升，皆因部分不合明年居屋「抽籤」資格的人士，已偷步入市搶居屋，為怕新居屋計劃刺激需求而推升居屋價格，免得遲了入市要買貴樓。同一時間，擁有公屋單位的綠表資格人士，亦怕會吃虧而急急換居屋。可是，地產界人士始終認為居屋主要為用家市場，被炒高的味道並不濃厚。

＊大抽獎未出，居屋價錢已漲＊

地產代理專業協理事黃良昇對《環富通基金頻道》表示，居屋市場屬於用家市場，投資價值不高，由居屋第二市場一直都不大活躍，可見這個市場基本上「無得炒」。事實上，居屋市值相比同區私樓的為低，可見居屋根本「炒不上」。加上居屋買賣同樣的受制於特別印花稅，故相信居屋近期的上升只是短暫，長線應無大升條件。對於本港樓市的前景，他認為，在歐美狂印銀紙的環境下，貨幣貶值將助長資產上升，所以相信本地樓市並無大回吐壓力。

＊專家謂居屋為用家市場，難炒上＊

美聯物業首席分析師劉嘉輝對《環富通基金頻道》表示，在樓宇買賣特別印花稅的限制下，未來樓市將會維持平穩。二手市場交投於今年 3 月之後雖增加，每月成交宗數上升至 7 000 至 8 000 宗，但相信將不會繼續大幅攀升至逾萬宗交易水平，因受制於特別印花稅。他說，相信近期居屋價錢的上升只屬於短暫性，因為這個是用家市場。明年擁有白表資格抽居屋人士可毋須補地價購買居屋，預期會吸引不少人爭奪，目前擁有綠表資格人士紛紛趕換居屋，擔心明年新居屋推出的因素會刺激居屋價錢上升。

附錄(續)

＊買居屋出租淨回報 3%，可考慮＊

劉嘉輝認為，盡管居屋夠吸引，但還要看樓市的表現而定，正如 03 年後申請居屋的反應冷淡，皆因當時經濟樓市不濟。但長遠而言，白表人士毋須補地價便可購買居屋，可增加市場的流通量和交投。他指，在目前低息環境下，購買居屋收租的淨回報約 3%，比存錢於銀行的收益為高，亦具投資價值。但不打算長期住在居屋者，便不宜選擇居屋，因為若於二手自由市場出售居屋單位涉及轉手補地價問題，同時居屋的升值潛力較私樓為低。

＊綠表人士須衡量實力，勿盲跟風上車＊

擁有綠表資格的公屋居民如想換居屋，就要留意心儀居屋的樓齡，盡管政府已於 2010 年延長居屋按揭擔保年期至 30 年，但由於過去 10 年間政府已停售居屋，令這個市場缺乏新供應。隨著舊有的居屋單位樓齡不斷上升，目前不少已達 20 年，可承造按揭的年期有限，而逾 30 年樓齡的居屋單位更難以獲銀行承造高成數按揭。因此，綠表人士換居屋前，必須計算清楚自己能夠承擔的供樓能力，勿盲目跟風換居屋。

＊新計劃有得亦有失＊

政府的「居屋白表免補價」計劃，目的為幫助中等入息人士加快置業，這無疑有助二手居屋流轉，不過對於暫時仍未有能力換居屋的綠表人士，日後想換樓，或會因居屋價錢上升而無法實現，加上公屋流轉減慢，未上樓的申情者輪候時間勢必延長，對於這兩批人士，可算是輸家。

文章編號: 201208175536904

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

明報 | 2012-08-27
B01| 創富理財| 財經頭條
鄔滿海：市民對居屋政策過敏 特首智囊指升溫正常業界恐居屋炒過龍

自政府上月公布明年起，每年推出 5 000 個免補地價購買居屋的白表名額後，隨即令居屋市場亢奮，未補地價居屋成交價更屢創新高，上周筲箕灣居屋東旭苑更出現 1 個 463 萬元的成交個案，創出全港居屋第二市場(下稱居二市場)成交金額新高紀錄。不過，特首房策智囊、現任房協副主席鄔滿海接受本報訪問時認為，新政策對樓市的實際影響有限，因合資格的白表申請人須通過入息及資產審查，難以負擔過高的樓價，故現時樓價飈升只是市場過分敏感造成。

明報記者歐陽慧恩、鄒凱婷

鄔滿海指出，現時全港約有 38 萬個已落成而未補地價的居屋及公屋單位，每年 5 000 個免補地價購買居屋的白表資格，其實只佔市場整體約 1%，不足以推高樓價，但認為現時樓價出現飈升，反應是「可以理解，但只屬短暫」，因有實力的買家早已轉投私樓市場，只有無力入市私樓的人士才購入居屋。

首 23 天錄 445 宗登記超上月全月事實上，自新居屋政策推出後，市場上已連錄多個綠表市場高價成交個案，其中東旭苑 1 個 829 方呎單位，以綠表價 463 萬元破紀錄價出售，呎價高達 5,585 元。九龍居屋王旺角富榮花園，亦有 694 方呎戶以綠表價 391 萬元易手，創出屋苑歷史新高紀錄。即使不是龍頭居屋屋苑的青衣青宏苑，上月亦有 883 方呎戶以綠表價新高價 368 萬元易手。

除了居屋樓價急升外，成交量亦大幅上升。利嘉閣研究部主管周滿傑表示，本月首 23 天居二市場居屋買賣宗數達 445 宗，較 7 月份同期的 319 宗激增 39%，同時亦超越 7 月全月的 432 宗，而成交金額更按月勁升 4 成至 11 億 3 千萬元。

附錄(續)

入息 3 萬借 9 成最高可買 370 萬樓。業界亦恐居屋樓價過分急升。根據經絡按揭計算，以現時初定白表家庭入息上限 3 萬元的合資格申請人士，還款期 25 年、按息 2.15 厘、按揭成數 9 成計，兼且通過銀行的按揭壓力測試，即在市場一般按息 2.15 厘加 2 厘後，每月供款約 1 萬 7,800 元，相等於家庭入息的 6 成。換言之，1 名合資格人士最多可買入約 370 萬元單位。

雖然可調低按揭成數，以便提高入市門檻，但由於白表申請人需有資產限制，即使有心追價亦未能如願入市。以港島區為例，筲箕灣愛蝶灣、東旭苑大單位的綠表成交價已衝破 400 萬，對白表人士可謂遙不可及，而九龍區居屋升勢亦相當凌厲，如富榮花園直撲 400 萬元，因此苦等免補價居屋的白表人士基本上只能在新界物色居所。

文章編號: 201208270040218

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

蘋果日報 | 2012-09-12
A12| 港聞
白表者免補地價置業細節出台 38 萬公營單位供選購

【本報訊】梁振英將國民教育科責任卸給曾蔭權，又將曾蔭權去年才制訂的新居屋政策完全推倒重來。運輸及房屋局宣佈梁振英訂出的居屋政策詳情，白表免補地價購買二手居屋的新計劃，擴大至公屋二手市場及部份房屋協會單位，合共 38 萬個可供選購，房屋委員會明年 1 月接受首批白表人士申請。記者：譚靜雯

呂焯均

房屋委員會資助房屋小組今日開會討論梁振英居屋政策。運房局向房委會提交文件顯示，免補地價二手居屋計劃正式出籠，並由未補地價的居屋單位，擴大至租置計劃公屋，即房委會售予公屋住戶的原住單位，以及房協轄下住宅發售計劃，3 類單位分別有 25 萬、12 萬及 9 000 個，將可推出二手市場發售。符合白表資格，即月入不逾 3 萬元的家庭，可不用補地價申請購買。

年推 5 000 配額

在 2016/17 年度政府建成新居屋單位前，房委會每年會推出 5 000 個配額，供白表人士申請二手居屋計劃，白表人士即月入 3 萬元以下而兩年內無物業者。首批明年 1 月申請，5月公佈抽籤名單，其中 2 500 人可即時獲發批准信選購，餘下要 2014 年 1 月才獲發批准信，以後每年均如此，以免同一時間太多人去選購而刺激樓價。

獲批准信申請人可在 6 個月內選購，到期可申請延期6個月，之後批准信便失效。房委會今日會討論白表人士是否要分單身及家庭人士配額，抑或隨機抽籤。申請人日後轉售單位有限制，兩年內轉售要繳補地價。其他購買或按揭條件跟傳統居屋劃一樣，包括可按 9 成。

附錄(續)

恐樓價不降反升

有地產業界人士表示,即使分批推售 5 000 個白表免補地價單位，依然對樓市降溫沒有幫助，「就算政府推埋租置計劃嗰啲公屋單位都冇意思，因為公屋啲家都俾人炒高晒，另外買咗公屋嘅人都係自住多，真正拎出嚟賣嘅單位可能得幾萬個，甚至更少，因為班人賣咗間公屋出去，都要有地方住，私樓咁高點買得起。」

他又稱，新措施反會刺激私樓價急升，因已放盤的居屋業主肯定會轉買私人單位，需求增加，料二手居屋樓價升幅最少 35%。公屋聯會主席王坤表示，租置計劃的公屋單位給白表人士購買，打破政府多年來 3 層階梯的做法，「公屋綠表家庭更加冇機會買樓，佢哋買唔到樓，又會繼續住喺間公屋，公屋輪候冊只會更多人。」

白表家庭免補地價買公營房屋措施

可選購單位：25 萬個未補地價居屋單位；12 萬個租置公屋單位；9 000 個房協住宅發售計劃單位

申請資格：月入 3 萬元以下，首次置業

每年配額：5 000 個

首次申請：明年 1 月申請，5 月公佈名單

轉售限制：兩年內轉售要補地價

實施期限：至 2015/16 年度

申請費用：760 元

文章編號: 201209120060266

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

附錄(續)

文匯報 | 2012-09-13
A02| 重要新聞| 頭條
5 000 居屋名額兩批推兩年限售遏炒風家庭單身申請比例 9:1

香港文匯報訊(記者廖穎琪)特區政府早前公布推出 5 000 個白表申請人免補地價購買二手居屋名額，房委會昨日通過明年起分兩批推出，每批 2 500 個名額，亦會加入轉售限制，成交後首兩年不可出售予綠表申請人，「中籤」白表申請人有長達 1 年的認購期，以免一窩蜂入市，遏止居屋炒風。至於家庭和單身申請人比例為 9 比 1，即供單身申請人的名額僅 500 個。除 25 萬個未補地價居屋單位，準買家亦可選擇 12 萬個「租者置其屋」單位和 9 000 個房屋協會的「住宅出售計劃」單位，合共近 38 萬個單位。

首輪明年初接受申請

房委會資助房屋小組委員會昨日通過，准許擁有白表資格的人士在居屋第二市場購買未補地價的居屋單位。首輪 5 000 個名額明年 1 月接受申請，若申請人超出名額，將以抽籤方式分配，名額分兩批各 2 500 個，分別料於明年 5 月和 2014年 1 月推出，讓市場逐步吸納新增的準買家。小組委員文裕明表示，這項措施屬臨時性，會上暫無討論下一輪 5 000 個名額的安排。理大應用社會科學系助理教授鍾劍華認為，分批推出是合適和審慎的做法，避免推高居屋二手市場樓價。

兩年內出售須補地價

現時樓市熾熱，政策早前公布時，二手居屋市場迅即被炒高。為遏止炒風，房委會加入轉售限制，白表買家在購入單位後首兩年，不可在居屋第二市場放售，以避免出現炒賣而影響綠表買家，但補地價後可在公開市場自由買賣單位。小組主席黃遠輝解釋，措施是要協助有需要申請人置業，兩年內出售須補地價，增加賣樓成本，而額外印花稅，即首 6 個月轉售須付樓價的 15%和第 7 個月至 12 個月期間易手則須付樓價的 10%，可有效避免居屋第二市場出現投機炒賣。

附錄(續)

蝸居部落：盼比例 5：1

至於家庭和單身申請人的比例訂為 9 比 1，黃遠輝表示，比例是考慮到家庭的置業需要較迫切，其他申請資格則採用傳統居屋計劃下的計算入息和資產限額的既定公式，為目標群組計算入息和資產限額，計劃推出前約 1 個月會公布詳情，而現時家庭申請人的上限為月入 3 萬元及資產不多於53萬元，單身申請人為家庭申請人的一半。他續稱，房委會沿用現時居屋的做法，當業主補價後，該單位就會成為私人樓宇，而不再是資助房屋。蝸居部落發言人陸頌雄表示，每年500個單身名額「幫不到青年置業」，杯水車薪，認為 5 比 1 才合理。

計劃申請費用為 100 元，中籤後則須付 660 元購買批准信，有效期為半年，準買家倘於期內未能物色心儀單位，可申請延期半年，須再付 660 元購買批准信。文裕明表示，「這是好措施，因為無實質增加供應」，可避免業主抬高格價。

近 38 萬個單位供選購

黃遠輝表示，「中籤」準買家除可選購 25 萬個未補地價居屋單位，準買家亦可選擇 12 萬個「租者置其屋」單位和 9 000 個房屋協會的「住宅出售計劃」單位，合共近 38 萬個單位。他稱，現時居屋成交個案每年平均僅約 1 900 宗，措施主要目的是活化居屋市場，發揮「旋轉門」的效用，房委會會密切留意計劃的實施情況和成效，有需要時加以檢討。

文章編號: 201209130050151

本內容經慧科的電子服務提供。本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。

參考資料

1. 香港房屋委員會:《香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄—擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家》，2012 年 9 月 11 日，網址：http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC54-12.pdf [於2012年10月登入]。

2. 香港房屋委員會：《香港房屋委員會資助房屋小組委員會：決定概要—擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家》，2012 年 9 月 17 日，網址：http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC54-2012-SOD.pdf [於 2012 年 10 月登入]。

3 慧科訊業有限公司:《立法會電子剪報務》，2012 年 7 月 16 日至 2012 年 10 月 28 日。

資料研究部
2012 年 11 月 1 日
電話：3919 3122

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。