

# 應否？對象？形式？

框架文件三大問題

- 為何資助市民自置居所？
- 應協助哪些人士？
- 以哪種形式協助？

資料來源：房委會

# 資助置業 政府提三問

政府應否資助市民置業諮詢框架文件昨日出台，提出三大核心問題，包括應否資助、資助對象及形式，但沒提及應否復建居屋。文件羅列政府過去三十二年推出居屋、夾屋及首次置業貸款以來的高昂成本，並已合共提供四十二萬九千個資助置業機會。文件還「提醒」市民置業需審慎考慮，否則可能喪失居所及積蓄。運輸及房屋局局長鄭汝樺重申，政府沒有既定立場。

本報記者 黃俊鋒

政府上月宣布就是否資助市民置業公眾五個月，昨日公布諮詢框架文件。房委會昨早舉行集思會討論文件，鄭汝樺出席並主持會議，她向委員進行簡介。文件共有五十四頁，提出資助置業三大核心問題，包括應否資助市民置業、應協助哪些人士置業，以及用哪種形式資助。但文件沒有提及任何具體方案，包括是否復建居屋。

## 重點指出房屋政策涉高成本

文件表示，無論採用哪種資助置業政策，都必須考慮四大因素，包括對土地資源的影響、資助房屋由籌建至完工所需的時間、政策的可持續性以及善用公帑。

文件以大篇幅介紹政府過往三十二年以來推出的房屋政策，包括居屋、夾屋及首次置業貸款三項政策的背景，以及當中涉及的成本。文件表示，三項政策合共提供四十二萬九千個資助置業機會，包括約三十二萬個居屋單位、一萬個夾屋單位，以及九萬九千個獲得首置的住戶。每項政策均牽涉高昂的成本，其中居屋和夾屋牽涉極大的土地成本。至於首置方面，文件稱，若以〇四年物價水平計算，平均每戶申請首置的住戶得到十七萬元的資助，以九萬九千戶個案計算，總成本已涉及一百六十八億三千萬元。而首置未能還款個案約有三千七百宗，佔整體百分之三點七，牽涉金額共九億元。

## 提醒欲置業市民須審慎考慮

文件未有提及過去政府推出其他的資助置業政策，若連同租者置其屋、夾心階層貸款，以及可租可買計劃計算，過去政府合共提供五十四萬一千個資助置業機會。文件提醒打算置業的市民，必須審慎考慮才作決定，否則有可能喪失居所及畢生積蓄，對家庭造成嚴重影響。

鄭汝樺在集思會後說，政府沒有既定立場，政府願意考慮任何方案。她表示，隨着現時本港的經濟周期愈來愈短，波幅較大，每項建議都必須從房屋政策的可持續性考慮。局方未來將會循三方面，包括舉行研究諮詢會、焦點小組、以及網上論壇、Facebook及電郵等，繼續收集意見。諮詢期將於九月十七日結束，局方會將諮詢結果提交行政長官曾蔭權考慮，並於十月施政報告期間交代。



▲房委會近年推售居屋貨尾時，經常吸引大批市民認購

## 放售物業 被指偷步 鄭汝樺：無利益衝突

【本報訊】昨日有報道稱，運輸及房屋局局長鄭汝樺在制定「九招十二式」期間，放售自住「京士柏山」的豪宅單位，但其後封盤不賣，令人質疑牽涉利益衝突。鄭汝樺昨日否認有關說法，她表示，自己早於四、五年前放盤，近日封盤只是因為家庭環境轉變，與女兒即將返港搬回居住有關，更與「九招十二式」完全無關。

昨日有報道指稱，鄭汝樺在二〇〇〇年以二千八百二十八萬元購入何文田豪宅「京士柏山」一個豪宅單位，並於〇六年放盤，當時叫價五千萬元，後來遇上金融海嘯時封盤，至最近樓市轉再放盤，叫價升至六千萬元。不過在近日制定「九招十二式」規管樓花銷售期間，再次封盤，被質疑為偷步，牽涉利益衝突。

鄭汝樺昨日回應表示，在四、五年前會考慮換樓，主要是因為當時女兒出外讀書，加上家中有一名九歲長輩，上落家中梯級非常不方便，因此透過地產代理放盤，但她強調一直沒有落實。她說，近日封盤的決定，主要與家庭環境改變有關。她透露，女兒已經畢業，並於年初返港搬回居住，現時正在尋找工作，並正考慮婚嫁事宜；加上家中長輩已經去世，因此再沒有必要換樓。

鄭汝樺說，自己多年以來沒有主動更改在地產代理放盤的紀錄，只是地產代理不時致電給她了解樓盤情況。她重申，自己沒有牽涉利益衝突或以權謀私，只是因應家庭環境轉變作出不同選擇。她表示，政府制定「九招十二式」，主要是希望加強市場透明度，沒有其他考慮，更不是壓抑樓市；而有關政策與她不換樓的決定更是兩回事。

政府消息人士表示，有關報道指控並不成立，出現基本邏輯問題。「因為如果局長想掙着數，那為什麼局長要推低樓市？」消息人士強調，鄭汝樺作為問責官員，已經事先申報利益，因此指控絕對不成立，並不是利益衝突或以權謀私。



▲鄭汝樺表示，政府在資助市民置業上沒有既定立場

本報攝

## 「上車客」多買二手樓

【本報訊】樓市熾熱，市民上車從二手樓入手。政府在框架文件指出，過去六年私樓市場中平均每年有九萬九千宗成交，其中超過八成是二手樓成交，反映二手樓是置業人士，特別是「上車客」的重大來源。

根據框架文件顯示，〇三年至〇九年期間，每年平均有九萬九千宗私樓成交個案，其中約一萬八千五百宗是一手樓成交，其餘八萬零五百宗是二手樓成交，換言之，有八成一私樓成交是二手樓個案，反映二手樓是置業人士，特別是首次置業人士的選擇。

其中樓價二百萬或以下的私樓，二手樓成交個案所佔比重最大，在〇三年至〇九年期間約五萬四千宗牽涉樓價二百萬或以下的成交個案中，二手樓佔了九成一；而樓價愈高，二手樓成交個案所佔比例就愈低，例如在樓價一千萬或以上的成交個案中，二手樓只佔六成二。

政府認為，有關結果反映首次置業人士一般會先選購較易負擔的二手單位，待他們的薪酬及單位價值上升後，會轉而選購較大、較新的單位，包括一手樓。



▲私樓市場的成交中，有超過八成是二手樓成交

## 新樓發水面積資料 九月起需分項詳列

【本報訊】市民日後將可自行判斷，樓盤的「發水」總面積是否離譖。屋宇署的新指引，規定新樓盤日後需在最後建築圖則內，分項詳列包括豁免、不計算及額外的「發水」總樓面面積資料，例如停車場及機房等，提高新樓盤資料透明度。修訂將於九月起實施，市民亦可於屋宇署網站取得資料。

測量師學會產業測量組主任席潘永祥指出，因資料需在入伙紙發出後，市民始能查閱，只能協助購買現樓的市民，對於購買「樓花」的市民，卻無幫助。他說，訂立新指引對市民來說是好事，「唔知咁啲去邊，依家就可以同市民講，

每個樓盤發咗幾多（樓面面積），令人知道例如原來建築面積一千呎，原來只有六百五十（呎）。」

屋宇署昨日發出《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》（下稱《作業備考》）的新修訂文件，加強售樓資料透明度。

新修訂將於今年九月一日實施，要求新發展項目獲批的所有總樓面面積寬免的分項資料，須在建築圖則上列明，資料將於項目完成後公布。項目在申請簽發佔許可證明，亦要呈交獲寬免的資料摘要。公眾可在項目完成後，到屋宇署或其網上「百樓圖網」查閱資料。

## 房會委員學者批政府 已預設不建居屋立場

【本報訊】政府昨日向房委會委員介紹是否資助市民置業公眾諮詢框架文件，不過不少委員認為文件偏頗及不公平，已預設政府反對復建居屋的立場，更有委員形容文件只是政府的拖延策略，目的只是待樓市回穩後政府可避免回應復建居屋。

房委會昨日有三十位委員出席集思會，其中有二十一位委員發言，表達對文件的意見。據了解，會議過程緊湊，每位委員只有五分鐘發言時間，當中不少委員建議政府復建居屋。

房委會委員李華明會後表示，框架文件已預設政府反對復建居屋的立場，形容文件「冷冰冰，沒有人情味」，「文件一直只是提出問題，一直質疑如果運用公帑資助市民置業會否給人口實，但卻沒有提出具體方式」。他說，文件過分強調復建居屋的弊端，但卻沒有提及公屋居民購買居屋上樓的數字，以及興建居屋的正面效果。他認為，政府有心透過文件拖延回應市民對復建居屋的訴求，「先推出活化二手居屋措施，之後又說要諮詢市民五個月，好像令人感覺政府希望這段期間樓市會回落。」

### 質疑文件只是「資料」

房委會委員葉國謙直指諮詢文件只是一份「資料搜集」，看不到引起討論資助置業的方向，他批評政府預設立場，目的是希望委員反對復建居屋。另一名委員黃健基亦認為文件帶有引導性。他表示，為協助

社會各階層置業，政府應制訂全面的房屋政策，認為在衆多資助置業的方案中，始終以復建居屋最為可行。

房委會資助房屋小組委員文裕明批評文件無稽。以為是什麼機密文件，怎知原來只是一堆資料。」他說，政府落力推銷活化二手居屋政策，但連現時空置居屋單位的數目都不知道，「那樣又如何說服委員接受？」他引述會議期間有地產界委員支持復建居屋，反映地產商不是鐵板一塊反對居屋，認為政府不能迴避有關問題。

房委會為框架文件設立的網上論壇，截至昨晚九時，在文件拋出的三個核心問題當中，以政府應否運用公帑資助市民置業的回應最為踴躍，共有二十六個回應，幾乎一面倒反對政府使用公帑進行資助置業政策，認為政府首要是從增加供應入手；至於應用什麼形式資助的回應最少，只有五個。

理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華則認為，諮詢文件明顯地表明政府反對復建居屋。「整份文件反覆論述興建居屋的缺點及影響，完全配合特首早前答問大會的口風。」針對現時供求失衡引起的高樓價問題，他認同政府從供應方面，包括推出更多土地，以及規限樓宇呎數着手，但他認為有關措施仍不足以，建議政府考慮復建一定數量的居屋，可平衡及調節樓市。他說，無論政府是否干預，房屋市場難免會有波動，政府有責任從供應層面上確保樓市健康。

### 過去七年私樓成交數字

總數（成交宗數）	03年	04年	05年	06年	07年	08年	09年	03年至09年平均宗數（一手：二手）*
不足200萬元	50638	57206	56068	46438	65918	47802	53688	53964 (9:91)
200萬元至不足500萬元	15542	33005	35196	27275	39869	33937	44004	32691 (29:71)
500萬元至不足1000萬元	4087	6978	7775	6167	11106	9534	10699	8050 (34:66)
1000萬元及以上	1309	3441	4323	2592	6682	4658	6701	4244 (38:62)
總計	71576	100630	103362	82472	123575	95931	115092	98948 (19:81)

資料來源：土地註冊處

\* 註：( ) 內數字代表一手單位及二手單位所佔的比例。

## 地產商會新指引不包括現樓 9招12式變相分階段落實

【本報訊】政府規管一手樓銷售的「九招十二式」本月起生效，地產建設商會昨日發出新指引，但只規管樓花買賣，未包括政府要求一併規管的首次出售已建成物業。地產建設商會解釋，需與政府磋商技術及法律問題。運輸及房屋局局長鄭汝樺稱，希望「九招十二式」盡快全面落實。

### 鄭汝樺冀盡快全面實施

地產建設商會昨日發表聲明稱，已就規管會員執行「九招十二式」的新措施，發出指引，但在已建成樓宇推行其中部分的新措施時，衍生技術及法律問題，認為需要多點時間處理。商會稱，原則上同意政府的方向，正盡全力與運輸及房屋局商討，謀求解決方法。商會表示，深信新指引可進一步提高樓花買賣的透明度，加強消費者的保障。

南豐發展董事總經理蔡宏興稱，新的規管措

施可分期執行，令發展商有較多時間做準備，例如公司可以為項目流程編寫電腦軟件，配合需要。

鄭汝樺昨日出席房屋委員會集思會後承認，「九招十二式」在已建成物業的推行上，仍有細節需要研究，舉例一些已落成十多二十年的物業，若有少量單位現時才推出發售，或只售給租客，銷售安排是否也必須跟足「九招十二式」，抑或有特別方法處理，政府與業界仍需商討。她希望「九招十二式」盡快全面落實。

立法會議員王國興批評，地產建設商會的做法是「明削政府眼眉」，他認為政府應該考慮立法規管一手樓買賣。

理工大學建築及地產學系教授許智文表示，政府當初表明所有一手樓都應受「九招十二式」規管，現時卻變成分階段落實，會惹起公眾質疑政府推行措施的成效，打擊公眾對政府的信心。



▲「九招十二式」生效，地產建設商會發新指引，但只規管樓花買賣

資料圖片