

【協助置業】

我們認為，任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意置業的夾心階層提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。

——曾蔭權

今起叫停買樓移民

【本報訊】市民大眾關注愈來愈多外來人士炒熱樓市，政府昨宣布由今日起，將資本投資者入境計劃的投資門檻，由六百五十萬元提高至一千萬元，並暫時將房地產剔除於計劃外。行政長官曾蔭權表示，近一半投資移民是透過房地產投資達成，新措施是不希望投資者的行動，影響本港市民的買樓心理。

投資移民門檻增至千萬

施政報告宣布，檢討資本投資者入境計劃後，考慮到市民大眾的關注，決定將資本投資額由六百五十萬元，提高至一千萬元，並暫時將房地產投資剔除於有關計劃外，修訂由今日生效。

曾蔭權表示，新措施是不希望投資者的行動，影響

本港市民的買樓心理，「最近差不多有一半的投資移民，是用投資房地產方法爭取地位，我們雖然感覺總數比較少，但是影響香港人的心理很大」。

消息公布後，刺激不少投資者急搭班車，入境處昨日截至下午五時，收到超過二百宗申請，是平日每天三十宗的數倍。

統計顯示，○三年政府為吸引外來資金，推出資本投資者入境計劃，只要把不少於六百五十萬港元投資在房地產或金融資產上，便能申請移民香港。計劃推行至今七年，申請數字一路上升，累計逾八千人獲批來港，涉及的投資金額逾五百八十億元，包括房地產、金融資產和投資相聯保險產品。

申請人中八成是擁有外國國籍的中國人，計劃下投

資於房地產的比例逐年上升，僅今年頭九個月，入境處就收到九百九十一項申請，佔總申請的四成二，金額累計達到一百九十億元，亦佔市場總成交額的百分之一。

政府消息稱，在研究其中一百個個案中，四成人投資西九物業，其次是新界北和港島，利用計劃入境香港的申請人，在港平均擁有兩千萬資產，用來買樓的平均投資六百五十萬。消息強調，新措施並非打擊樓市炒風，亦不會影響本港投資移民計劃的吸引力，原因是多個國家包括英國和澳洲等地的移民政策，都不包括房地產項目，而經計劃來港的人士亦需要居住，會租住或購買物業。

政府發言人表示，如新遞交的申請投資額不少於六百五十萬元，並在生效日前六個月內完成，有關申請可獲批准。至於任何於生效日或以後完成交易的房地產投資，不論金額多少，將不獲接納和考慮。發言人稱，相信計劃經修訂後仍具競爭力，投資門檻和暫時剔除等安排，將每三年檢討一次。

房協建五千單位 一半租金撥首期

「置安心」先租後買

【本報訊】施政報告昨日出爐，「重中之重」是回應資助市民置業問題。政府在停建居屋八年後，決定推出「先租後買」的「新一代居屋」，在五區撥地予房協興建五千個「置安心資助房屋計劃」單位，首個青衣青綠街項目一千單位可於二〇一四年應市，家庭月入上限三萬九千元、單身月入上限二萬三千元人士可申請，計劃單位提供最長五年租約，首兩年只租不賣，第三年起租戶可取回一半租金作部份首期，以回購租住單位或買私樓。

樓市熾熱，市民上車困難。行政長官曾蔭權在最新一份施政報告中，花近三分之一篇幅回應房屋問題。他表示，明白市民對樓價飆升下，儲蓄多年仍未儲夠首期上車的憂慮；但他指出，社會對復建居屋有不同意見，表明不復建居屋；他認為需因應情況協助夾心階層置業。他說，任何資助置業計劃，都只能提供緩衝作用，面對樓市波動，較可取做法是令夾心階層可以儲蓄置業，因此政府決定與房協合作，推出「優化居屋」，名為「置安心資助房屋計劃」，是二〇〇二年停建居屋以來，政府再次推出的資助市民置業措施。

首批青衣單位2014應市

政府消息人士稱，不希望因為資助市民置業，而令部分沒能力上車的市民勉強置業，導致「上錯車」，應協助有經濟能力的夾心階層置業。

在計劃下，政府將在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門預留土地，並向房協提供有關土地，興建五千個實用面積介乎約四百三十平方呎至六百七十平方呎的中小型單位，首個項目位於青衣青綠街，現時為空置地皮，土地面積約十二萬平方呎，預計可於二〇一四年率先提供約一千個單位，當中七成是兩房單位，並於二〇一二年接受預租申請。

家庭月入上限定39000

消息人士透露，計劃下的單位「實而不華」，不會設有會所、豪華大堂、泳池等設施，是以安居為主的單位，實用面積較佳。申請資格方面，家庭月入上限三萬九千元、資產低於六十萬元；以及個人月入上限二萬三千元、資產低於三十萬元、過去十年未曾置業的市民可申請計劃。消息人士透露，計劃主要針對白表家庭，小部分給予綠表或單身人士；若申請超額，會傾向以配額制加上抽籤制揀選合資格市民。

單位將以當時市值租金租予合資格市民，租約期最長為五年，期間租金不變，首兩年只租不賣，租戶可從第三年起，選擇是否以當時市價，購入所租住單位或計

劃下的其他單位，亦可以選擇購買私樓，並可獲得租住期間已繳的一半租金，用作支付部分首期；計劃亦沒有傳統居屋的轉售限制以及補地價要求。租戶在五年租約期滿後必須遷出，遷出後租戶仍有兩年時間，考慮是否購回租住單位，即租戶最長有七年時間考慮。租戶亦可隨時給予房協兩個月通知後解除租約，但若租戶租住少於兩年，將不獲發回一半租金；而且當租戶退出計劃後，不能再次申請。而沒被租戶購買的單位，房協會以市價向公眾發售。

市值租金租約最長五年

當局亦研究引入監管機制，例如將退租租金交由律師樓作信託，款項不能經由租戶手上，以確保該筆款項確實用於支付買樓首期。

運輸及房屋局局長鄭汝樺形容計劃是「新一代居屋」，具有充分彈性，可讓夾心階層有充裕時間，因應其負擔能力考慮置業，無需因樓價的短期波動而急於買貴樓；而且計劃下單位租金不變，可讓他們有預算儲蓄首期；加上沒設轉售限制，增加市民在樓市內向上流動的機會。她說，計劃選取的土地不是勾地表土地或公屋用地，因此不會減少公屋及私樓土地的供應；而計劃的成本亦較復建居屋少一半。她表示，計劃是資助市民置業的途徑，並不是有意遏抑樓價。

鄭汝樺舉例指出，計劃內一個五百呎的單位，月租約八千元，假設一對夫婦月入三萬元，並已有約三十萬元儲蓄，在計劃下租住五年後，可得到二十四萬元租金資助，兩夫婦只需每月儲蓄二千多元，五年後則有四十五萬元，加上之前三十萬元儲蓄，已有近一百萬元資本，可以應付一層二百八十萬元樓價的三成首期。曾蔭權則指出，單靠一半的租金資助未必足以支付首期，租戶需同時努力儲蓄，以應日後首期及相關支出。

房協主席楊家聲表示，房協將繼續發揮「房屋實驗室」功能，為香港的房屋發展作出新嘗試，會運用過去經驗，讓合資格市民受惠。



▲房協將興建五千個「置安心資助房屋計劃」單位，首一千個位於青衣青綠街 林良堅攝

首批「置安心」單位

地點	青衣青綠街
可提供單位數目	約1000個
單位面積	一房單位佔總數的10至15%（建築面積：約540平方呎／實用面積：約430平方呎）
	兩房單位佔總數的65至70%（建築面積：約630平方呎／實用面積：約500平方呎）
	三房單位佔總數的15至20%（建築面積：約840平方呎／實用面積：約670平方呎）

►鄭汝樺形容「置安心資助房屋計劃」是「新一代居屋」 林雨棠攝



議員學者多看淡成效

【本報訊】施政報告提出「新一代居屋」的「置安心」計劃，取代復建居屋。立法會議員、公屋團體、學者多看淡計劃成效，並認為計劃太遲推行及年期太長。

工聯會立法會議員王國興形容「置安心」計劃，反而令市民「不安心」，批評政府沒有回應復建居屋的訴求。他說，計劃初期只提供一千個單位，而且需待二〇一四年才能讓市民租住，直斥是「遠水不能救近火」。

公屋聯會主席王坤指出，計劃存有缺陷，「等如將炸彈押後引爆，成為下屆特首的包袱」。他說，計劃相對照顧經濟能力較高的夾心階層，卻遺忘經濟能力較低的一群，而政府又沒有同時放寬申請公屋入息上限，令這批人士處於尷尬位置，並同時製造另一個新矛盾。他認為，計劃為期數年，即使租戶能獲一半租金資助作支付首期用途，但仍擔心未必能追得上同期樓價的升幅，租戶一樣難以「上車」；若同期樓價下跌，市民亦未必有信心置業，

「始終計劃為期年期太長，存有太多未知因素。」

理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華形容計劃是「好蠢」的做法。他說，單是因計劃帶來的行政手續問題已相當繁複，「例如退回租金方面已需要極繁複的監管及手續，而若有人租約期滿不肯遷走，政府又如何處理？而且計劃推出的單位太少，若市民申請踴躍，政府是否需長期繼續推行？」他表示，復建居屋始終較為可行，「是既簡單又直接的做法，至少社會已有經驗處理。」

城大建築科學部高級講師潘永祥認為，「置安心」計劃是平衡兩邊不同利益的政治決定，回應一邊是各方要求復建居屋，以及另一邊反對復建居屋的訴求。他表示，該計劃回應了社會與納稅人認為可接受的資助置業程度，而且汲取了過往樓市下滑的教訓，因為參加者可於數年後才決定是否買樓，避免一旦樓市下滑時，被指責置業資助促使人「上錯車」。

「置安心」詳情

基本內容	政府提供土地，房協推行
	租約期最長為五年，期間不會調整租金
	租戶可於任何時間給房協兩個月通知後解除租約
	租戶可在指定時限內，以市價購入「置安心」或私人市場的單位，以獲取等同於租住期間所繳納的一半淨租金的置業資助，用作繳付部分首期 出售或放租前無須向政府補價
興建單位地區	青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門
單位數目	合共五千個中小型單位
首批落成日期	2014年前推出1000單位（青綠街項目）
預計申請日期	2012年尾至2013年初
申請資格	公屋住戶及綠表人士：不受任何限制
	非綠表人士：家庭每月入息上限\$3萬9千、家庭資產上限\$60萬、個人每月入息上限\$2萬3千、個人資產上限\$30萬
次序準則	抽籤、配額或計分制
其他限制	申請人及相關住客十年內不可持有其他物業；以往曾享受其他資助房屋計劃人士不可再參加「置安心」計劃；在指定時限內沒購買計劃下或私人市場上的單位，不會獲任何置業資助；每名買家只可購買計劃下的一個單位



▲「置安心」單位全屬中小型單位，理應受到夾心階層的歡迎

中產家庭參與「置安心」範例

參數	住戶情況	註解
住戶每月收入	\$30000	
住戶現有資產	30萬	
每月非住屋開支	\$13500	佔住戶收入的45%
單位建築面積	500呎	
「置安心計劃」下的市值租金	\$9000	淨租金：\$8000，差餉及管理費：\$1000
五年後資產總值	\$99萬	五年後獲得的\$24萬置業資助（獲發還五年淨租金支出的50%）+ 租戶五年後自己的\$45萬儲蓄 + \$30萬住戶原有資產
樓價（由房協評估）	\$280萬	
每月按揭還款額	\$10500	假設三成首期（\$84萬），二十年供款期，目前按揭利率為2.56%
供款佔住戶入息的百分比（負擔比率）	35%	供款為\$10500

夾心層：無助上車

【本報訊】對於「置安心」計劃，有打算置業的夾心階層認為，計劃對他們「上車」沒有幫助，批評政府逃避責任，只是將市民的住屋問題不斷拖延。

現時月入一萬多元，從事社區服務工作的「八十後」青年袁志光，正租住於香港仔一個不足一百呎的單位，月租一千五百元，扣除家用、進修、保險等費用後，每月剩餘很少儲蓄，不過他卻超過申請公屋資格，因此期望政府推出居屋或首次置業貸款，令他可以「上車」。不過政府拒絕復建居屋，卻推出「先租後買」形式的「新一代居屋」，他認為計劃不能協助他「上車」。「假設樓價不升，月租三千元，即使退回一半，五年後亦只有十五萬元，這何以支付首期？」他認為，計劃推出的單位太少，預料屆時會有大批人士輪候，因此寧願選擇放棄。「政府根本沒有心處理房屋問題，最直接幫助夾心階層的方法，應讓樓市降溫或重推居屋，才能真正令夾心階層受益。」

「中產之聲」主席李子榮說，「置安心」計劃對中產的幫助輕微，而且計劃的單位處於較偏遠地區，對中產階層的吸引力不大。他認為，復建居屋始終是較可行及紓緩住屋困難的方法。



▲「置安心」單位將於二〇一二年接受預租申請，或會一如過往居屋及夾屋推售時受到市民歡迎