

8800伙新居屋湧至

學者倡加辣抑炒風

明年市區靚盤勢掀認購潮 房委會日內研應對

共謀出路 之房住不炒(一)

本周房委會將開會討論新一期居屋選址，新一期居屋據悉多達8,800伙，且有市區「靚盤」，或掀認購潮及因應市場意見，故房委會擬收緊轉售限制，減低炒風。資助房屋本是基層小市民住屋的保護網，涉及公帑運用，但炒風問題令社會怨氣積聚。香港文匯報統計，過去兩年多來（截至11月），13個已符合轉售條件的新居屋及綠置居，轉手個案多達243宗，部分賺幅竟超過1倍，高過絕大部分私人住宅物業。學者認為相關情況反映資助房屋機制存有嚴重資源錯配問題，讓部分無迫切居住需要的人當獎抽，建議提高轉售年期，甚至只能回售予政府，又或是降低設計標準，減低投資價值。

●香港文匯報記者 顏倫樂



不少港人將資助房屋視作炒賣工具，其中尚翠苑易手個案最多，兩年內成交多達78宗。香港文匯報記者王里攝

新一期居屋或有望在明年初推售，有房委會資助房屋小組委員會的委員向香港文匯報透露，委員會原定明年2月開會，現將在聖誕前加開會議。據悉，會議將會討論新一期居屋選址。消息稱新一期居屋約有8,800伙，創2014年復售以來最多，並有市區「靚盤」，包括北角渣華道項目、土瓜灣高山道項目，及啟德或安達臣項目等，另還包括多達3,300伙的東涌裕雅苑，該項目當下已幾近完成，屆時應可以現樓發售。由於預計新一期居屋會掀認購潮，故此委員會亦將商討再收緊轉售限制，以回應社會關注資助房屋的短炒炒問題。

炒新居屋賺幅遠勝炒私樓

房委會分別在2014年及2016年起復售居屋及推出綠置居單位，但持有第3年已經可以在未補地價的第二市場易手，即出售予綠表人士或白表居屋第二市場計劃（俗稱「白居二」）等，導致近兩年已踏入第3年的新居屋及綠置居，成為市場另類投資產品，持貨4年左右，賺幅往往可以超過1倍，升幅高過絕大部分私人住宅物業。因此部分無迫切居住需要的人將新居屋當獎抽，香港文匯報統計於過去兩年多，13個新居屋及綠置居的轉手個案就達243宗，情況實有違資助房屋的政策原意。

香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典接受香港文匯報訪問時批評：「資助房屋炒風盛行好難講，有濫用政府資源謀取個人利潤的問題。」他認為，目前資助房屋3年期無須補地價的轉售限制過於寬鬆，建議政府可考慮取消補地價，原業主若出售物業只可

以由政府回購，而政府可設立一個回購標準，按通脹或其他市場標準計算回購價錢。

張聖典指，今天政府有關資助房屋的政策，本身用意是希望建立置業階梯，讓居屋住戶透過轉售獲得資金，再流入私人市場置業，達到共享社會財富增值的目標，政治上亦可以穩定社會。政策的原意沒有問題，但在香港扭曲的樓市環境下，這種「小政府大市場」的做法已不合時宜。他以白居二為例，原意甚好，因為上車客無須支付補地價就可以購入資助房屋，但去到市場運作時卻變了質，白居二買家往往需要支付更高的價錢，變相於社會製造不公平現象。

籲降設計標準減升值誘因

嶺南大學潘蘇通滬港經濟政策研究所所長何傑生指出，國家主席習近平提出房屋用來住不是用來炒，這對於公共房屋特別恰當。公共房屋有特殊任務，就是協助有需要的人安居。若公共房屋吸引一批求財者申請，求安居的人便難免要輪候更久才能上樓。他建議往後應設立「新版居屋」，設立全新規則來降低居屋投資價值。（何傑生意見詳見另稿）

房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉近日亦指出，資助出售房屋單位本意是讓買不起私樓的市民有置業的機會，達至安居樂業，炒賣資助房屋是違背本意。他建議房委會進一步考慮收緊轉售限制，由現時首兩年內不低於原價轉售的限制，增至5年，即業主如轉售單位，在首5年內只容許以不低於原價出售予合資格者，藉以減低在短期內出售單位圖利的情况。

綠置居及資助房屋近年轉手情況

		2019年	2020年	2021年	總數
綠置居	景泰苑	3	10	30	43
	麗翠苑	0	0	1	1
	尚翠苑	0	26	52	78
	宏富苑	0	12	19	31
	屏欣苑	0	2	28	30
新居屋	青俊苑	0	3	22	25
	美盈苑	0	6	4	10
	美柏苑	0	5	4	9
	嘉順苑	0	0	8	8
	凱樂苑	0	0	3	3
	彩興苑	0	0	2	2
	銀河苑	0	0	2	2
	啓朗苑	0	0	1	1
總數		3	64	176	243

註：2021年數字截至11月30日

資料來源：房委會 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

籲居屋地契只許業主自住

鑑於社會對於資助房屋短炒的不滿，嶺南大學潘蘇通滬港經濟政策研究所所長何傑生建議降低設計標準，讓資助房屋只有「住」的功能，讓資助房屋切實用於改善基層的居住條件，藉此減低炒賣誘因。

業主若不自住 就須售出

首先，他認為按公共房屋不許炒賣的原則，建議新建居屋的地契應清楚說明單位只許供業主自住之用，嚴禁直接或間接持有香港其他物業。業主不能自住，就必須售出，若業主另有住所就必須把單位售出。有朝一日單位售出，新業主仍受地契約束。這些規定會約束樓價的升幅，使物業長期供市民安居之用。地契設業主必須自住的條款後，單位再毋須補地價才轉售。

他指，當「新版居屋」受地契所限，對投資者本已缺乏吸引力，再加上「低標準」設計，只足夠「基本安居」的需要，對有經濟能力「住好嘢」的消費者也缺乏吸引力，於是新建

單位就可以更快為渴求「基本安居」的市民提供安居之所。

為保居屋資格寧放棄晉升

若以上述標準，何傑生認為「新版居屋」可不設入息和資產上限，靠「自我篩選」機制就可以把珍貴的公共房屋資源送到最有住屋需要的群體，避免市場出現為求保住申請資格，而不肯晉升加薪等浪費人力資源損害經濟效益的行為。即使買入者旋即轉售，改買另一個更合適自己的私人市場單位，但「新版居屋」永遠都是為有需要的市民提供安居之所，轉售就並無不可。

何傑生直言，對政府不時推出什麼夾屋、置安心、綠置居等「新靚」都不以為然，認為目前很多港人未能安居才是問題。如果林林總總的居屋根本增加不了供應，到頭來都變成吸引力極大的抽獎遊戲，根本是浪費資源本末倒置。現時最迫切的是盡快為需要安居的人解決基本需要。

「新版居屋」可不設入息和資產上限，靠「自我篩選」機制就可以把珍貴的公共房屋資源送到最有住屋需要的群體。



嶺南大學 潘蘇通滬港經濟政策研究所所長 何傑生



香港大學 房地產及建設系客座副教授 張聖典

政策的原意沒有問題，但在香港扭曲的樓市環境下，這種「小政府大市場」的做法已不合時宜。

香港資助房屋申請資格及轉售限制

綠表資格

- 包括：房委會轄下公屋住戶、房協轄下出租屋邨的住戶、持有房屋署/市區重建局發出有效《綠表資格證明書》的人士、持有由房屋署簽發有效《保證書》的房屋署屋宇事務助理職系人員、房委會「長者租金津貼計劃」的受惠者；
- 購買居屋及綠置居時不設入息上限或資產限額；
- 最高可獲九成按揭，按揭還款年期同樣最長可達25年。

白表資格

- 包括：私營房屋的住戶、房委會轄下公屋、房協出租屋邨或任何資助房屋計劃單位住戶的家庭成員、透過租置計劃與房委會簽訂轉讓契據日期起計10年內的單位業主及其認可家庭成員（不須受入息、資產及住宅物業擁有權限制，但必須以家庭整體形式申請）；
- 申請者及所有家庭成員均無接受任何房屋資助；
- 於居屋2020發售時，白表資格的單人每月入息不多於3.3萬元，資產不多於85萬元；2人或以上家庭每月入息不多於6.6萬元，資產不多於170萬元；
- 最高可獲九成按揭，按揭還款年期同樣最長可達25年；
- 市民一生人只可享有一次資助房屋福利，除非因破產、收入急降、領取綜援或健康問題等特殊原因，並能提供充分證明才可能有第二次受助機會。

白居二

- 全名為「白表居屋第二市場計劃」。房委會於2013年及2015年推出臨時計劃，把居屋第二市場擴展至白表買家，2017年11月將「白居二」恆常化。以往白表資格人士在市場上購買二手居屋時需要補地價，綠表人士則毋須補地價。但持有「白居二」資格的白表資格人士在市場購買二手居屋時亦毋須繳付補價；
- 白表人士可申請，申請費160元。白表人士可同時申請新居屋及白居二。

綠置居

- 綠表置居計劃，簡稱「綠置居」，2016年推出首個項目，2018年恆常化，每年政府會將一定新公屋項目，以買賣方式售予綠表申請者，售價比傳統居屋低，旨在協助綠表申請者自置居所，從而騰出更多公屋單位，縮短公屋輪候時間；
- 只供綠表人士申請。申請費250元。

新居屋

- 居屋是由房委會統籌、策劃及興建的出售房屋，以低於市價的價格，並扣除補地價售予合資格的申請人。由1978年開始發售後，至2003年停售，2011年復建。今天的「新居屋」泛指2014年後推出的復建居屋項目；
- 綠表或白表人士皆可申請，申請費250元。白表人士可同時申請新居屋及白居二。

居屋屢抽不中 小市民逼捱貴私樓

市民個案



張先生：

「新(居屋)的又抽，白居二又抽過，但次次都不過，因為太爆，根本就沒有什麼機會。」

林太：

「與3個小孩5年前從內地來港後，跟先生已輪候公屋6至7年，目前5個人窩在土瓜灣一個不足300方呎的舊樓單位。」



圖：香港文匯報記者攝

居住屯門的張先生，原本一直在區內租樓住，因為小孩出生需要更大生活空間，於是3年多前開始抽居屋：「其實一直都沒有打算搬出外區，除非抽中居屋，因為租樓來說沒有哪個地方會較屯門更平。」問到曾抽過哪些屋苑，他苦笑：「抽什麼屋苑已不是很記得，其實新(居屋)的又抽，白居二又抽過，但次次都不行，因為太爆，根本就沒有什麼機會。」

隨着小朋友年齡增長，他最終選擇今年在私人市場入市，購入一個約400方呎的舊樓單位。「因為我不可能無止盡地等，再抽籤也不知道自己抽不抽到，因為(抽籤)沒有累積，不代表我之後一定能抽得到，再抽幾次還是抽不到會影響到生活。而且居住新的地區很難去適應，因為小朋友已開學，所以不能再考慮，只能快速入市。」他無奈地說。

轉買私樓 生活壓力增

這個舊樓單位對張先生來說負擔不小，即使已經透過九成按揭以較少首期置業，但首期連雜費仍需要80萬元至90萬元，每個月單單供樓及管理費等就需要約兩萬元，已佔去任職文職的夫妻倆每月總收入(約4.5萬至5萬元)的四成多。「有小朋友不可以住得太小，負擔大也要住。」他說。

他續稱：「現在的居住環境與住居屋一定有出入，其實我們最近一兩次(抽居屋)的目標已經不是要新樓，也考慮了白居二，希望在家人附近有舊居屋就入手，因為方便，而且不用轉校或跨區，更重要是價錢上二手居屋和私樓有一個差距，現在買私樓兩房單位的錢，在購買二手居屋時可以買到三房。」問到他有沒有再生小朋友的想法，他尷尬地笑了笑，坦言本來有這打算，但現在生活重擔加大，很難再換樓，已打消想法。

租樓以外全無消費娛樂

另一位林先生已輪候公屋6至7年，妻子與3個小孩5年前也從內地來港，目前5個人窩在土瓜灣一個不足300方呎的舊樓單位，租屋費用5,000元，已佔去他每月萬多元收入的一大部分。他說：「政府無通知何時有樓，只能一直繼續排，現在都吃力，兩個小孩讀中學，一個讀小學，希望政府盡量安排我們上樓，不用再住劏房。」

由於一直未能上樓，生活也一直沒有改善。林太也說：「租樓以外，其他生活費用所剩無幾，幸好政府在書簿費上有資助，現在消費娛樂都近乎沒有，但有時會帶小朋友去海邊走走，去吓遊樂場，嚟。」