比較澳門新加坡 分隔資助樓私樓市場

港居屋轉售限制仍太鬆

炒風恐難遏

香港向有「炒賣天堂」之稱，炒股、炒樓、炒鞋、炒袋、炒演唱會飛、炒壽司郎籌……但如果連作為安居的資助房屋都淪為炒賣工具，情況就很不正常。面對居屋炒風熾烈，政府早前終於「做嘢」，宣布今年資助房屋收緊轉讓限制。事實上，對比香港的鄰埠——澳門及新加坡，香港的資助房屋收緊轉讓限制仍算寬鬆。香港文匯報訪問多位政界、學者及測量師等，總結「六大死症」令居屋政策變質，有議員認為政府應參考新加坡做法，將公私營房屋市場完全切割，才能最大程度還原房屋的居住本質。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

◆郭偉强認為現在的問題是大家不想用公帑興建的資助房屋變成炒賣工具，跳不出框框就只會維持現狀。 香港文匯報記者 攝

「置業階梯」這四個字，常見於政府房屋政策之中，顧名思義，即政府希望透過公營房屋政策，能協助市民一步步由出租公屋，到入住居屋等資助房屋，最終將市民推入私人市場購置私樓，分享樓價上升帶來的財富成果。然而對比澳門及新加坡，它們對資助房屋的轉讓限制就嚴得多，其中澳門最辣，並將資助房屋市場與私樓市場完全分隔，規定轉售只能原價售回予政府。

新居屋搶崩頭 舊居屋無人吼

一向建議收緊居屋轉售限制的立法會議員、工聯會郭偉强接受香港文匯報訪問時指，置業階梯其實已經實施數十年，基層市民最終能購置私樓自然是好事，惟當代價是市民透過短時間內賣樓獲利而達到這個目標，但卻要於私人市場上購入面積更細的單位，而接手的基層更不幸地要用更高昂價錢去接貨上車，就應該思考政策是否有問題，因為本來居有定所後，就應該是改善生活，「這個迷思要打破。」

他指，有一個問題是政府需要正視，就是「白居二」的原意是除協助市民上車外，亦希望活化舊居屋市場，但政策落地到市場後，樓齡新的新居屋、綠置居等卻是「白居二」人士的首選，一窩蜂爭購，推高這批新單位的樓價，最後出現一個情況是舊居屋市場無法活化，而新樓齡的資助房屋就「搶崩頭」。

房委會昨天宣布，今年收緊資助房屋轉讓限制，業主在「居二」市場轉售年期限制，將由兩年延至5年，補地價後在公開市場出售單位，年限則由10年延至15年。業界普遍認為對炒風有一定程度遏抑作用，但要視乎政府供應能夠跟上及樓價升跌，如大環境與今天差不多，新措施其實只是將「炒風」延長3年。

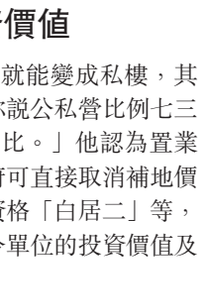
取消補地價降低投資價值

郭偉强指，當居屋經過15年後補地價就能變成私樓，其投資價值就會浮現。他說：「這情況下你說公私營比例七三比都無意思，因為15年後可能變回五五比。」他認為置業階梯最終目標不一定要買私樓，提出政府可直接取消補地價措施，但居屋只能出售予綠表人士或合資格「白居二」等，換言之居屋永遠只能於綠表市場流轉，令單位的投資價值及需求下降。

政府曾指，若將資助房屋市場和私人住宅市場完全分割，會對資助出售單位的供應造成很大的影響，亦擔心收緊轉售限制推高樓價，與滿足中低收入家庭置業需要的目標背道而馳。郭偉强認為這個說法匪夷所思，因為現在居屋供應少，對市場影響力卻竟然被如此放大，而且現實是居屋價格如今已被推高了。

郭偉强說，香港樓價高企，政府要透過資助房屋解決基層住屋需要，就只能劃開一個市場，類似新加坡將公私營房屋完全分割，否則一邊叫年輕人用心上進，但另一邊收入升幅卻無法追上樓價，年輕人可以想到的只是供樓做「樓奴」，這並不是香港人想要的生活模式。他說：「現在的問題是大家不想用公帑興建的資助房屋變成炒賣工具，跳不出框框就只會維持現狀。」

籲港府集中提供出租房屋



◆張翹楚

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦認為，現時資助房屋的轉售限制過於寬鬆，當前資助房屋供應不足的情況下，市民卻能想像到未來有一天，補地價後資助房屋就能像私樓般轉讓，居屋炒風就會出現。他認為既然資助房屋屬資助性質，是否亦應限制轉售的金額不得高於某一升幅。

此外，他亦指，在房屋土地供不應求下，政府應該集中精力推出出租公屋，而非推出可轉售的居屋。他說：「香港應該集中去提供出租房屋，而不應該考慮資助房屋是否可以在市場上轉售的問題，這樣一來可減少炒賣問題，亦可以集中去提供資助房屋的居住功能，令政府在房屋供應上有更大話語權，例如更有效地分配資助房屋，甚至可以減少寬敞戶的問題。」

資助房屋六大死症

1. 過分寬鬆的置業階梯，令資助房屋可於市場轉售圖利，而真正有需要人士則無法上樓；
2. 資助房屋長遠供應資料透明度低，導致每年政府一有供應，「無殼蝸牛」都一窩蜂入市；
3. 資助房屋單位面積可低至200方呎以下，無助改善居民居住質素；
4. 供應量「頭輕尾重」，急需簡化規劃程序令供應加快推出市場；
5. 自僱人士數量增加，現時門檻無法篩選出真正有需要人士，公、居屋政策被濫用；
6. 富戶問題尾大不掉。

業界改革資助房屋政策建議

立法會議員、工聯會郭偉强：

政府可直接取消補地價措施，但居屋只能出售予綠表人士或合資格「白居二」等，換言之居屋只能於綠表市場流轉，令單位的投資價值及需求下降。

城大建築科技學部高級講師潘永祥：

港人一生只可享有一次資助房屋福利，相信買入時會經深思熟慮，故應直接取消補地價機制，這樣有需要人士就能盡早受惠，亦可讓更多人受惠，並減少居屋升幅。

港大房地產及建設系客座副教授張聖典：

建議政府可取消補地價，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。

嶺大潘蘇通滬港經濟政策研究所所長何濼生：

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，這樣便毋須補地價機制，而物業又能長期供市民安居之用。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：

既然資助房屋屬資助性質，政府是否亦應限制轉售的金額不得高於某一升幅。另外，於供應不足下，政府應集中精力推出出租公屋。

房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉：

建議房委會進一步考慮收緊轉售限制，由現時首兩年內不高於原價轉售的限制，增至5年，業主如轉售單位，首5年內只容許以不高於原價出售予合資格者。

澳門新加坡轉售限制高

◆澳門以「經屋永遠姓『經』」作口號。

參考澳門與新加坡對資助房屋轉售方面的限制，均較香港居屋嚴厲得多。澳門將類似香港居屋的「經屋」於2012年至2019年設有16年的轉售限制，但2020年8月將限制大幅收緊，並以「經屋永遠姓『經』」作為口號，徹底消除經屋的炒賣及投資誘因，禁止轉售年期降至6年，但6年後轉售則只可以原價轉售回政府，政府會收取還原等工程費用。至於新加坡組屋雖然轉售上相對寬鬆，但前提是當地資助房屋供應極為充裕，而政府亦嚴格控制組屋的二手買家身份。

相對而言，香港居屋的投資價值就變得極高，按政府最新「收緊」的限制，不僅在第6至15年可以自行訂價出售予綠表人士及更高收入的「白居二」買家，而於15年後，補地價後便可以變成「私樓」，於私人市場自由流通。有利可圖下，難怪香港申請資助房屋人士，亦遠較澳門及新加坡高出極多。

香港、澳門、新加坡資助房屋轉售限制

資助房屋細項	香港	澳門	新加坡
主要資助房屋類別	居屋	經屋	組屋
居於資助出售房屋的住戶比例	15%	12%	74%
最近一期銷售的認購率	33倍	12倍(2019年)	1.6倍(兩房式靈活組屋)、6.1倍(3房或以上單位)(2021年5月)
不得擁有住宅物業規定	提交申請前24個月內不得擁有本地物業	提交申請前10年內不得擁有本地物業或土地	提交申請前30個月內不得擁有本地或海外物業
公民身份/居住年期	最少7年	最少7年	必須為公民
轉讓限制期	◆5年內只能原價轉售； ◆6年至15年可以在第二市場自行議價出售，買家可以是綠表人士或「白居二」人士； ◆**15年後補價能於私人市場轉售；** ◆未補價前不得出租、或只可出售予合資格公屋申請者。	◆首6年不能出售； ◆**6年後只可以轉售予房屋局，單位售價爲當初的購買價格，並須扣減因恢復單位的居住條件之相關工程費用等款項*；** ◆不得出租。	◆5年內不能出售(某些計劃的銷售單位設有更長限制期)； ◆**5年後可在第二市場放售，不用補地價，但轉售的買家必須是沒有物業的新加坡公民或是永久居民；** ◆業主自住滿一定年數後可以出租。

◆新加坡組屋

* 該規定於2020年8月起生效，2012至2019年出售之經屋單位，16年後繳付補價後可自行訂價及選擇買家，但買家須爲澳門永久性居民，並經房屋局審核，而房屋局有優先回購權。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

樓市八卦陣

呂法傳

壬寅年化太歲妙法(II)

上一期為各位讀者講解壬寅年犯太歲的生肖，今次將會教大家如何佩戴三合或六合生肖飾物來增加運程，以及抵禦犯太歲的衝擊。

佩戴吉祥物化太歲

十二生肖地支各有相合之生肖，只要佩戴適當便能起增運作用，以下解釋四個犯太歲生肖宜佩戴的生肖飾物：

值太歲：肖虎者，宜佩戴馬及狗的飾物。

沖及刑太歲：肖猴者，宜佩戴鼠及龍的飾物。

破太歲：肖豬者，宜佩戴兔及羊的飾物。

害及刑太歲：肖蛇者，宜佩戴雞及牛的飾物。

其實除犯太歲的生肖可以佩戴相合之生肖飾物外，其餘生肖亦可以佩戴，作增運之用，以下為其他生肖宜佩戴的生肖飾物：

肖鼠者，宜佩戴牛的飾物。
肖牛者，宜佩戴鼠的飾物。
肖兔者，宜佩戴狗的飾物。
肖龍者，宜佩戴雞的飾物。
肖馬者，宜佩戴羊的飾物。
肖羊者，宜佩戴馬的飾物。
肖雞者，宜佩戴龍的飾物。
肖狗者，宜佩戴兔的飾物。

太歲當頭坐 無喜恐有禍

2022年壬寅年太歲在東北方，古語有言：「太歲當頭坐，無喜恐有禍」，太歲方位宜靜不宜動，日常生活要注意避開太歲方，杜絕在太歲頭上挖掘動土、裝修鑽牆和打釘，否則會觸犯太歲，引發其凶性。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

2022年樓按市場預測(上)

若2020年為充滿艱難及考驗的一年，2021年則是充滿挑戰及希望的一年。這一年，全球雖然繼續受新冠肺炎疫情影響，但多國奮力抗疫，並且積極投入振興經濟的工作，期望不久將來全球將走出疫情的陰霾。

香港除了一直嚴防疫情輸入外，同時亦積極推行疫苗接種。經過多月的努力下，經濟漸見起色，失業率連跌9個月至4.1%，全年GDP增長預測升至6.4%。樓市方面，8月份私人住宅售價指數達398.3，創有記錄以來新高，首11月一二手住宅註冊宗數按年升近三成，可謂「價量齊升」。按揭市場亦同樣造好，首10月新取用按揭貸款額及宗數比去年同期分別上升近三成半及近兩成半，貸款額更創有記錄來的首10月新高。展望2022年樓按市場，筆者作出了5大預測。

1)美加息港P或不跟隨

美聯儲自2021年11月啟動縮減買債規模，最近一次議息更加大「收水」規模至300億美元，市場普遍認為此舉將為2022年加息揭開序幕。是次量化寬鬆規模比以往更大更急，筆者預期「收水」及加息的速度或比以往更快，加上各種經濟因素支持，料加息周期最快或於2022年中開始，估計年內美國或加息最少兩次。香港方面，現時本港銀行結餘仍維持約3,800億元的甚高水平，相信仍有不少緩衝空間不跟隨加息（最優惠利率P）。不過，金管局第三次宣布增發外匯基金票據，料未來銀行結餘將逐步減少，加上美元轉強導致拆息輕微上升，料2022年首季一個月拆息將維持0.4厘以下，實際按息有機會升至1.7厘，但仍屬歷史偏低水平，對使用H按計劃供款的人士影響仍然輕微。

2)現樓及樓花按揭宗數升一成

2021年香港雖仍受疫情影響，但樓市旺勢一直未減，當中二手住宅市場表現尤其出色。根據土地註冊處資料顯示，今年首11月二手住宅註冊宗數比去年同期升逾三成，首11月一手住宅註冊宗數則按年升近兩成。按市方面，首11月現樓按揭宗數按年升近兩成半，首11月樓花按揭宗數則按年減少逾兩成。寄望2022年疫情見曙光，加上經濟向好等因素刺激樓市，樓市將「疫後重生」，料2022年現樓及樓花按揭宗數按年升約一成。

下回筆者將繼續講解2022年樓按市場的另外三大預測。