

首置盤選址安達臣道 綠置居白居二恆常化 資助房 三階梯邊一級啱你

行政長官林鄭月娥首份《施政報告》落實置業主導的房屋政策，完善三級資助房屋階梯，將「綠置居」及「白居二」計劃恆常化，並推出港人首置上車盤，受惠對象對焦收入超出居屋入息限額三成以內的人士，即家庭月入介乎5.2萬至6.8萬元。首置先導計劃選址敲定於明年底賣地的安達臣道住宅地，料可提供約1000個首置上車盤。

大公報記者曾敏捷陳卓康趙凱瑩地產組

房屋問題是新一份《施政報告》重點，林鄭月娥強調，政府決心滿足市民住屋需求，聚焦供應，致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望。首置上車盤受惠對象是居港滿七年、從未在港置業的香港居民，收入高過居屋限額但不多於三成，即個人月入2.6萬至3.4萬元，家庭月入5.2萬至6.8萬元。政府消息人士稱，有關收入群組現有約5.5萬人。

非一次性細節明年中定案

政府會推出先導計劃，明年底透過賣地計劃，推售觀塘安達臣道一幅住宅地，地契條款要求發展商作混合發展，提供700伙私樓及1000個首置單位。消息透露，發展商需負責項目的設計、興建及出售安排，而地契將列明首置單位數目、最大及最細單位面積，參考房委會及房協資助房屋計劃下，供樓不超過入息四成及五成的做法，確保首置盤售價是合資格人士負擔得起。政府又考慮為首置客提供按揭優惠，轉讓限制可能較居屋五年禁售期更嚴格，補地價安排亦有待研究，明年中有細節定案。

火炭公屋轉「綠置居」出售

林鄭月娥稱，首置盤可以是私人發展商擁有或從政府買來的土地，但不會以較低補地價吸引私人發展商參與。先從賣地找合適土地做法合適，且無供應目標，有足夠土地便會推出更多首置上車盤，強調這並非一次性的政策。她保證，設計首置上車盤和土地供應會提高透明度，令大眾消除官商勾結的疑慮。

專供綠表人士置業的「綠置居」亦會恆常化，房屋署初步選定，火炭正興建的一個公屋項目轉為「綠置居」出售，4800個單位明年底預售，預計2019/20年落成。未來新建的公營房屋，會有更多「綠置居」取代出租公屋。政府並繼續增建居屋，建議房委會將俗稱「白居二」的白表免補地價買二手居屋計劃恆常化加快流轉。

坊間普遍認同政府重建置業階梯建議。[香港測量師學會](#)認為有效加強置業階梯流動，冀政府盡快提出具體方案落實推行。團結香港基金高級研究員曾維謙認為，恆常化「綠置居」和新加入「首置」計劃是正確方向，但改善資助出售房屋流動性關鍵在修訂補價機制，建議將補價水平鎖定於入住時的水平，市民容易補價才有能力流向私樓市場。房委會資助房屋小組主席黃遠輝、公屋聯會主席文裕明都關注，將部分公屋轉為「綠置居」，有機會進一步延長輪候公屋時間。

新鴻基地產、會德豐、長實、九龍建業等多個地產商均表示對首置盤項目有興趣，會研究賣地條款。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，增加資助房屋措施料對中小型私樓有較大影響，料細價樓升幅將放緩，成交量減約20%。

支持增建綠置居

韋先生48歲，公屋居民

我認為政府有心改善市民的住屋問題，我支持增建綠置居，幫助年輕人上樓，我亦會鼓勵我的子女透過綠置居計劃置業。

盼縮短公屋輪候

鄧先生30歲，輪候公屋劏房戶

我與太太居於劏房，我支持增建綠置居，騰出公屋單位，縮短公屋輪候時間。

我有嘢講

林鄭月娥

政府雖無可點石成金的魔術棒，但以破格思維，回應市民對房屋的期望。

劉振江 (測量師學會前會長)

林鄭把社會關注的房屋議題一一落實，充分體現她的務實。

首置盤選址安達臣道 綠置居白居二恆常化 資助房 三階梯邊一級啱你



行政長官林鄭月娥首份《施政報告》落實置業主導的房屋政策，完善三級資助房屋階梯，將「綠置居」及「白居二」計劃恆常化，並推出港人首置上車盤，受惠對象對焦收入超出居屋入息限額三成以內的人士，即家庭月入介乎5.2萬至6.8萬元。首置先導計劃選址敲定於明年底實地的安達臣道住宅地，料可提供約1000個首置上車盤。

大公報記者 曾敏捷 陳卓康 趙凱瑩 地產組

支持增建綠置居



卓先生
48歲，公屋居民

我認為政府有心改善市民的住屋問題，我支持增建綠置居，幫助年輕人上樓，我亦會鼓勵我的子女透過綠置居計劃置業。

盼縮短公屋輪候



鄧先生
30歲，輪候公屋劏房戶

我與太太居於劏房，我支持增建綠置居，騰出公屋單位，縮短公屋輪候時間。

房屋問題是新一份《施政報告》重點，林鄭月娥強調，政府決心滿足市民住屋需求，務求供應，致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望。首置上車盤受惠對象是居港滿七年、從未在港置業的香港居民，收入高過居屋限額但不多於三成，即個人月入2.6萬至3.4萬元，家庭月入5.2萬至6.8萬元。政府消息人士稱，有關收入群組現有約5.5萬人。

非一次性 細節明年中定案

政府會推出先導計劃，明年底透過實地計劃，推售觀塘安達臣道一幅住宅地，地契條款要求發展商作混合發展，提供700伙私樓及1000個首置單位。消息透露，發展商負責項目的設計、興建及出售安排，而地契將列明首置單位數目、最大及最細單位面積，參考房委會及房協資助房屋計劃下，供不應求過三四成或五成的做法，確保首置售價是合資格人士負擔得起。政府又考慮為首置者提供按揭優惠，轉讓限制可能較居屋五年禁售期更嚴格，補地價安排亦有待研究，明年中有細節定案。

火炭公屋轉「綠置居」出售

林鄭月娥稱，首置盤可以是私人發展商擁有或從政府買來的土地，但不會以較低補地價吸引私人發展商參與。先從實地找合適土地做法合適，且無供應目標，有足夠土地便會推出更多首置上車盤，強調這並非一次性的政策。她保證，設計首置上車盤和土地供應會提高透明度，令大眾消除官商勾結的疑慮。

專供綠表人士置業的「綠置居」亦會

恆常化，房屋署初步選定，火炭正興建的一個公屋項目轉為「綠置居」出售，4800個單位明年預售，預計2019/20年落成。未來新建的公屋房屋，會有更多「綠置居」取代出租公屋。政府並繼續增建居屋，建議房委會將俗稱「白居二」的白表免補地價買二居屋計劃恆常化加快流轉。坊間普遍認同政府重建置業階梯建議。香港測量師學會認為有效加強置業階梯流動，冀政府儘快提出具體方案落實推行。團結香港基金高級研究員曾志輝認為，恆常化「綠置居」和加入「首置」計劃是正確方向，但改善資助出售房屋流動性關鍵在修訂補價機制，建議特補價水平鎖定於入住時的水平，市民容易補價才有動力流向私樓市場。房委會資助房屋小組主席黃遠輝、公屋聯會主席文裕明都關注，將部分公屋轉為「綠置居」，有機會進一步延長輪候公屋時間。

新鴻基地產、會德豐、長實、九龍建築等多個地產商均表示對首置盤項目有興趣，會研究實地條款。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，增加資助房屋措施對中小型私樓有較大影響，料細價樓升幅將放緩，成交量減約20%。

綠置居項目資料

受惠對象
公屋租戶、綠表持有人
面積及定價
公屋規格，市價六折發售
轉售及補價
五年禁售期，補價安排與居屋相若
項目位置
沙田火炭桂地新村路、黃竹洋街及桂地街交界
單位數目
4800伙
落實時間表
2018年底預售；2019/20年度落成

首置上車盤計劃要點

受惠對象
居港滿七年香港居民、從無在港置業
入息限制
介乎居屋限額至居屋限額三成內
定價及面積
參考合資格人士負擔能力
轉售及補價
禁售期較居屋(五年)更嚴謹；補價安排待定
先導計劃選址
觀塘安達臣道
單位數目
1000伙
實行方式
透過地契條款要求發展商作混合發展
落實時間表
2018年中公布計劃詳情；2018年底推售首個住宅地



▲首置先導計劃選址敲定觀塘安達臣道住宅地
大公報記者蔡文豪攝

公屋	綠置居	居屋	首置上車盤
入息上限	入息上限	入息上限	入息上限
\$17350	不適用	\$52000	\$68000
入息下限	入息下限	入息下限	入息下限
不適用	不適用	不適用	\$52001
資產限額	資產限額	資產限額	資產限額
33.3萬	不適用	170萬	不適用
落成量	落成量	落成量	落成量
73300伙#	4800伙	23400伙#	1000伙

#2017/18至2021/22年的單位落成量 註：入息資產上限是二人或以上家庭為例
資料來源：行政長官2017年《施政報告》、房委會

政府雖無可點石成金的魔術棒，但以破格思維，回應市民對房屋的期望。

林鄭把社會關注的房屋議題一一落實，充分體現她的務實。



林鄭月娥

我有嘢講



劉振江(測量師學會前會長)



▲火炭正興建的一個公屋項目轉為「綠置居」出售
大公報記者何嘉儀攝