



碼上看

中美將在西班牙舉行會談
討論美單邊關稅等議題



掃碼睇文

現貨黃金創歷史新高
機構料明年衝破4000美元



掃碼睇片

香港迪士尼20周年慶典
推紀念商品及活動吸客



掃碼睇片

港府或重推租置計劃

擬由房委會先挑數個屋邨諮詢居民意願



施政報告前瞻

【香港商報訊】記者馮仁樂報道：9月17日（下周三），行政長官李家超將發表新一份施政報告。據悉，當局無意推出「跨境購房通」和放寬100元印花稅門檻，但傾向於小規模重推公屋「租者置其屋計劃」（租置計劃）。消息人士指，政府稱有責任保持樓市健康穩定發展，政策上優先解決本地居民住屋需求，故擬提出由房委會先挑選數個屋邨，並諮詢居民意願，再決定揀選合適公共屋邨推行租置計劃。業界推算，若以每個單位100萬元、每年售1萬公屋單位計算，政府每年便能收入100億元。



新聞背景

新一份施政報告將於下周三發表，特區政府或重推終止20年的「租者置其屋計劃」。
資料圖片

黃碧如：可選樓齡較低屋邨推行

昨日，房委會資助房屋小組委員會主席黃碧如接受電台訪問時表示，她個人認為，如果政府有意重推租置計劃是好事，「可讓一些公屋租戶，在家庭環境改善後，能夠以一個可負擔的價錢，購買現時居住的公屋單位」。她表示，如果要挑選一些公共屋邨，了解居民的購買意願，較好是選擇一些樓齡較低的屋邨，例如20至30年之間樓齡，甚至20年樓齡以下的屋邨，「因為，如果挑選一些樓齡較大的屋邨，擔心租戶的年紀可能較年長，經濟能力或會影響他們購買現居單位的意欲。」

黃碧如又認為，如果重推租置計劃，單位定價最低限度要收回單位的建築成本，至於折扣率應為多少，現階段則很難評論，近年建築和維修成本不斷上升，相信很難劃一單位售價不能超過100萬元。她舉例指，現時於每期居屋或綠置居銷售計劃下，出售的部分租置計劃回收單位都超過100萬元，售價當然亦要視乎地點及單位面積，部分單位價錢亦可以好便宜。

被問到如果重推計劃，會否擔心令公屋單位減少，令公屋平均輪候時間延長。對此，黃碧如表示，接下來的5至10年，公屋單位落成量並不少，加上有過渡房屋及簡約公屋的供應，公屋綜合輪候時間預期會逐步縮短，「因此，相信重推租置計劃的影響不大」。

公屋聯會支持重推租置計劃

公屋聯會支持重推租置計劃，認為有助於公屋戶置業，亦不會與打擊富戶政策相違背。

公屋聯會主席文裕明稱，政府如果再收緊富戶政策，恐怕有些人會買不起私樓，他或退而求其次買自己的單位，負擔能力上亦較容易，「此舉可令一些受富戶政策影響的人有更多出路。」文裕明又預料，重推租置計劃可能會對公屋輪候時間造成短期影響，但隨著將來有更多土地和單位供應，相信長遠可作彌補。

公屋聯會總幹事招國偉亦認為，重推租置計劃會受公屋住戶歡迎，但要視乎選址及最終定價是否吸引，「如果屋邨樓齡太老，恐怕會影響居民的購買意欲。」

調查指九成公屋居民冀購租住單位

民建聯上個月訪問到7000多名公屋居民，超過九成表示希望購買現時租住單位，呼籲政府重推租置計劃。由此，民建聯提出「租置2.0」倡議，以滿足公屋租戶購屋需求，同時幫補庫房收入，預計有望惠及全港80萬公屋

「租置1.0」終止20年 18萬單位售出八成

房委會於1998年推出租置計劃，讓公屋租戶可選擇以折扣價購買所住單位。其後，為配合政府於2002年重新訂定的房屋政策，2005/2006年房委會推出第6期乙租置計劃後即終止出售公屋單位。「租置計劃1.0」涵蓋共39個屋邨，推出超過18萬個單位，截至2023年有約15萬個單位成功售出，佔約八成。根據現行政策，現居於39個租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其租住單位。



家庭。

以往租置計劃是以約市價二五折的水平定價，立法會議員陳學鋒建議推行「租置計劃2.0」後可改用新方法，參考現時公屋租金水平，以雙倍租金當成每月供樓的水平，以一個300至400平方呎單位為例，約80萬至100萬元出售，以增加吸引力。不過，買家毋須如以往負擔所

有公用地方的維修保養，建議只須負責樓宇內部地方，例如電表、水表房等。他又指，今時今日公屋供應已增加，認為不構成新的問題，又建議計劃設5年「禁止轉售期」，之後放售亦要設售價上限，並需補地價。同時，當局亦應繼續保留售價較高的綠置居，以增加置業階梯。

CCL最新報138.74點按周升1.2%



新聞鏈接

【香港商報訊】記者鍾俠報道：反映本港二手樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報

138.74點，按周上升1.20%。

今周CCL為年內第三高

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨日指出，該數據是8月19日1個月HIBOR創逾3個月高位、H按息升穿封頂息率，22日美聯儲主席鮑威爾於全球央行年會暗示9月或減息的當周市況。其中，減息預期升溫，刺激本港樓價單周升幅擴大，而今周CCL亦為2025年以來第三高，向上迫近今年初的139.25點高位。觀察近6周指數一周升一周跌，波幅忽大忽小，短期樓價走勢亦持續反覆微升。下周，美國議息結果及港府施政報告出爐會否帶來利好消息，進而推動樓價突破向上，仍有待觀察。

今年5月折息回落，樓價始見底回升。近15周CCL十升五跌，5月H按息低於封頂息當周為135.16點，現

時則由當時的低位上升2.65%；今年以來二手樓價暫累升0.80%。目前指數較去年9月首次減息前的135.86點低位上升了2.12%，較2021年8月創下的191.34點歷史高位則跌27.49%。

四區樓價三升一跌

今周，中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報140.77點，按周升1.38%，創去年8月初以來的57周新高。CCL（中小型單位）報139.07點，按周升1.22%，為今年第三高。CCL Mass及CCL（中小型單位）近6周同樣表現為一周升一周跌，走勢反覆向上微升。CCL（大型單位）則報137.00點，按周升1.01%。

至於分區表現，新界西CCL Mass報128.17點，按周升2.36%，連跌兩周後反彈，指數為今年第三高。九龍CCL Mass報139.72點，按周升2.19%，連升兩周共2.26%，指數創去年8月初後的57周新高。新界東CCL Mass報154.61點，按周升1.80%，終止兩周連跌，指數創去年7月中後的60周新高。港島CCL Mass報136.79點，按周跌1.01%，連跌兩周共2.65%。

樂見重推租置 妥處衍生問題

經保留四年的綠表資格轉投居屋之外，多了一個留居原址的出路。另外，適逢政府最近財政壓力較大，租置計劃亦可幫補庫房，有分析指可望每年進帳百億元收入。對於下個財年財赤仍料高達數百億元，相關收入縱不足以扭虧為盈，但也絕對難以言少。須留意，公屋作為房屋福利的定位不變，出租公屋既是以遠低於市價的資助性質去解決上樓住屋需要，重推租置計劃的具體價單雖然未定，但參照過往做法及最新消息均不可能以市價定價，當前討論方向便多傾向按照住戶負擔能力，又或是成本價、折扣價之類，總之政府仍將繼續以類似補貼方式去滿足上車置業所需。

的確，售價是租置計劃的重要關鍵，影響到計劃是否受歡迎及實際銷售情況。消息指當局會先揀選數個屋邨諮詢居民購買意向，誠有助評估推

售反應。不過，有意向買既不等於必然會買，也不等於有能力買，最終售價高低必然會左右購買意欲。為確保租置計劃有效對接居民置業需求，除意向調查外，亦要研究留意住戶收入狀況，以及屋邨樓齡和居民年齡等，畢竟那些剛符合公屋申請資格不久的居民，不太可能馬上有足夠積蓄去榮升業主，而老年長者則不見得有太大動機轉租為買，尤其是樓宇老化以致維修昂貴亦必影響申請反應。

租置計劃最早於1998年推出，但到2005年便一直暫停至今——為何束諸高閣廿年之久？一大原因，乃一幢樓或一個屋邨裏又有租客、又有業主，因而衍生業權混合以致權責不清的管理亂象。所以，近年政府仍有推售公屋，但都是透過綠置居的新政策工具來整幢新樓或整個新邨百分

百售出，此做法成功杜絕了上述問題。現在坊間建議中的重推租置，便針對之前狀況，提出只出售樓宇主體及專屬設施（如泵房、配電等），至於公共空間（如商場、車道等）維持由房委會管理，以分清管理安排，惟此做法是否會有利無弊？或須更多討論或實測驗證。

重推租置尚有一個疑處，就是可能影響公屋輪候時長及私人市場。一方面，租置計劃受眾未必與私人市場重疊，前者以基層或小康市民為主，故衝擊相信有限。另一方面，永久出售公屋單位意味政府無法再收回，故為了實現公屋輪候時間降至4.5年的目標，當局仍須確保公屋新供應充裕，以至進一步加多加快新供應，協助上樓始終較協助上車優先。只要做到趨利避害，重推租置計劃肯定會受各界歡迎。

香港商報評論員 李明生



新一份施政報告將於下周三發表，消息指政府會重推「租者置其屋」（租置計劃），先以小規模形式測試。計劃有利完善置業階梯、擴增政府庫房收入，對私人樓市又衝擊不大，可謂一舉多得，惟當局亦要汲取此前經驗，妥善處理相關衍生問題，如果試行反應理想，各界絕對樂見其成。

租置計劃的最大好處，乃提供多個選擇，在綠置居、居屋等公營置業階梯以外，讓公屋住戶由租客晉升業主，促進基層市民向上流動，特別是在原租住單位裏滿足上車需要，畢竟未必所有人都願意或適合遷離舊址。現時重推租置尚有一個契機，就是配合新的「富戶政策」，該政策在去年優化後，首批更換的新租約將於下周發出，租置計劃正好讓「富戶」轉投私營市場，或