

蔡涯棉

Michael N.M. Choi, JP

CB(1)151/12-13(01)

Kowloon, Hong Kong

直線: (852)

傳真: (852)

電子郵件:

香港

中區立法會道 1 號

立法會綜合大樓

立法會

房屋事務委員會主席王國興議員及全體委員

王主席及各委員：

### 致立法會房屋事務委員會的公開信

我從媒體得悉立法會房屋事務委員會昨天通過動議，促請政府暫時擱置白表免補價購買第二市場居屋計劃。我一向對立法會房屋事務委員會的意見十分重視，所以我十分關注房屋事務委員會的議員提出的觀點和意見。從媒體的報導，議員擔心計劃實施後會增加需求，進一步推高樓價，擔心居屋業主賣樓意慾不高，有可能出現供不應求及擔心措施會令綠表購樓機會減少，影響收回公屋供編配數目。

我對房屋事務委員會提出的意見很重視，亦理解議員對房屋問題的關心。我希望將計劃的優點，10月26日新措施推出後市場最新狀況及趨勢，以及計劃會否推高樓價等觀點和理據與議員交流，令議員明白計劃對市民有利，亦不會推高樓價。

1. 第二市場可提供大量樓價 100 多至 200 多萬元，首期十多至二十多萬的居屋

今天私樓價格驚人，樓價起碼要 3,4 百萬元，首期最少要 100 多萬元，並非一般家庭及年青家庭所能應付，而樓價高亦影響置業人士的每月供款，令收入不高的市民吃力。

根據房委會的資料顯示，過去 6 個月(2012 年 4 月至 9 月)的居屋第二市場成交宗數為 984 宗，其中樓價介乎 100 至 200 萬元(部份更低於 100 萬元)的 386 宗，佔 39%，而樓價介乎 200-300 萬元的共 386 宗，佔 39%。

從上述分析，居屋第二市場的樓價遠較私人市場低，而且買家只須支付一成首期約十多萬至二十多萬元，就可以置業，對初次置業的中層家庭及年青家庭有很大幫助。樓價較低，亦令每月的供款較低，較易負擔。

## 2. 新措施後樓市轉勢 樓價有調整趨勢

政府於 10 月 26 日推出買家印花稅及加重重延長額外印花稅的新措施後，近日樓市的成交量顯著減少，樓價不但不再上升，而且有下調跡象。所以當計劃明年推出後，白表人士於明年 5 月選購單位時，樓價很大機會較今天低，計劃並不會推高樓價。

## 3. 第二市場有 38 萬個單位 足以應付 5,000 個白表準買家

在第二市場未有補價的居屋，租置計劃及住宅發售計劃等共有約 38 萬個單位可供白表準買家選購，而 5,000 個白表準買家只佔 38 萬個單位的 1.3%。第二市場有足夠供應，樓價也不會被推高。

## 4. 第二市場每年成交不足 2,000 應研究是買家或賣家不足

過去數年，居屋第二市場每年成交宗數不足 2,000 個，有意見認為反映居屋業主賣樓意慾不高。我認為我們應該細心分析成交量低是基於業主賣樓意慾低，綠表準買家買樓意慾低或買賣雙方在樓價上有分歧。

蔡涯棉

Michael N.M. Choi, JP

Kowloon, Hong Kong

直線: (852)

傳真: (852)

電子郵件:

過去第二市場只允許綠表人士購買，但綠表人士購買第二市場居屋是須要付出重大代價，就是要將所住公屋交回房委會，所以綠表買家一般要多番思量，精挑細選才會購買，而且出價亦較審慎，因為若價格太高，綠表買家就寧願繼續居住於公屋而不購買居屋。所以綠表買家與居屋業主在價格上的分歧較大，亦導致成交不多。

在現有狀況下，居屋第二市場對綠表人士吸引力不大，以致成交不多，所以過去數年社會及房委會多番討論如何活化居屋第二市場，但都沒有結果。今次，白表人士免補價購買居屋措施將能活化及加快居屋第二市場流轉。

我希望各位議員在參考上述觀點及理據後對計劃能有一個更全面，更深入的了解，並且期望支持擱置計劃的議員能改變初衷，支持計劃如期推行，使到沒有能力在私人市場置業的市民能透過計劃置業安居。

蔡涯棉

蔡涯棉

房委會委員

2012年11月6日