

To: Tony Tse <info@tonytsewaichuen.com>, Lai Wan Chiang <chianglaiwan@gmail.com>, Abraham Lai Him Shek <arazack@netvigator.com>, "iplau@reginaip.hk" <iplau@reginaip.hk>, Starrylee Info <info@starrylee.com>, Jeff Lam <jefflam@fowind.com.hk>, Michael Tien <legco@michaeltien.com>, YH Chan <yhchan@ftulegco.org.hk>, WK Lo <wklo@engineer.com>, Priscilla Leung <priscilla@lmf.hk>, Elizabeth Quat <eq@eqweb.hk>, Sau Lan Ho <info@cydho.org.hk>, Paul Tse <paultse@paultse.org>

From: Henry Tung

Date: 21/02/2016 10:00AM

Cc: siu Poon <poonsiuping@hkflu.org.hk>, Panel on Dev <panel_dev@legco.gov.hk>, panel on ps <panel_ps@legco.gov.hk>, Sc Dev <sc_dev_cbs@legco.gov.hk>

Subject: Arrea Land Premium Payment on Coopt HS

(See attached file: 团结香港基金补地价建议 p1.jpg)

(See attached file: 团结香港基金补地价建议 p2.jpg)

(See attached file: Development and the sale of GBHS.doc)

(See attached file: 指鹿为马.doc)

Dear Hon Councillors,

Our Hong Kong Foundation has a good and fair suggestion for the method to the calculation of arrear land premium payment for the housing built with Govt sibsdy, such as Home Ownership Housing for Hong Kong citizen. It is considered it should be applicable to the Housing Schemes built by Govt Coopt Societies. May your Hon suggest to Govt to accept Our Hong Kong Foundation s report as 施政方针 to mimize 市民对政府之怨气. Thanks.

Tung Shu Shing, Former Chairman of Government Local Civil Engineers Association. (1990-1993)



檢索: 帳戶 密碼 登入

文匯網首頁 | 加入最愛 | 本報PDF版

首頁 | 要聞 | 香港 | 內地 | 台灣 | 國際 | 評論 | 財經 | 地產 | 投資理財 | 教育 | 副刊 | 娛樂 | 體育

【置業指南針】物業資訊

地產買賣、租賃、新樓資訊，網上放盤。70年代至今凶宅資訊，了解更多詳情。

2015年11月10日 星期二

您的位置: 文匯首頁 >> 要聞 >> 正文

文匯傳媒APP

【打印】 【投稿】 【推薦】 【關閉】

讀文匯報PDF版面

新公屋可租可買 八成家庭做業主 (圖)

新公屋可租可買 八成家庭做業主

http://paper.wenweipo.com [2015-11-10]

土地房屋政策研究報告記者會 9-11 放大圖片



■團結香港基金發表首份研究報告，倡議推行「補貼置業」及加快土地供應。左起：曾維謙、王于漸、鄭李錦芬及黃元山。

團結基金倡補貼置業 調整補地價降門檻

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）香港樓價貴絕全球，令不少港人擔憂「上樓」無望。團結香港基金昨日發表首份「土地房屋」研究報告，倡議特區政府推行全新的「補貼置業計劃」，日後所有新建的公營房屋均以「置業」機會為目標，並放寬公營房屋的「補地價」政策，幫助無法負擔市場樓價的家庭以優惠價置業，長遠目標可令八成香港家庭都是自己居所的業主，安居樂業，分享香港經濟繁榮的成果。提出主張的香港大學經濟學講座教授兼團結香港基金顧問王于漸強調，房屋是關乎香港未來的問題，認為特區政府有必要協助市民解決，否則社會將會永無寧日。

由全國政協副主席、前特首董建華牽頭成立的團結香港基金，昨日發表首份題為《土盡其闢 百堵皆興，屋盡其利 萬家受惠》的土地房屋研究報告。研究項目由王于漸、香港大學經濟金融學院助理講師阮穎嫻，以及團結香港基金研究員曾維謙撰寫。王于漸昨日與團結香港基金總幹事鄭李錦芬、基金會副總幹事兼公共政策部主管黃元山及曾維謙出席記者會介紹研究成果和建議。

五折至七折上車 按揭95%

「補貼置業計劃」倡議，日後特區所有新建的公營房屋不再分「公屋」、「居屋」，均以「置業」機會為目標，並放寬公營房屋的「補地價」政策，幫助無法負擔市場樓價的家庭置業。「補貼置業計劃」長遠目標期望，可令八成香港家庭都是自己居所的業主，安居樂業，分享香港社會進步、經濟繁榮的成果。

在建議計劃下，「上樓」住戶可先租住，儲夠錢就可以五折至七折的優惠價「上車」，由政府擔保按揭95%；日後轉讓時需要補地價鎖定於其買入時的水平，不會隨市價調整。該計劃規定港人優先，每戶要有一半人是住滿7年的永久居民，首5年設有轉售限制，類似現時居屋做法。

王于漸昨日於記者會承認，新政策的定位不只幫市民有屋居住，還要協助他們置業，「如果樓價一直升，便不是解決居住問題，而是絕對要解決成為業主問題。市場機制不會幫到你成為業主，所以要政府糾正市場問題。如果不能糾正，香港社會將會永無寧日。」

王于漸又舉例說，一個市價400萬元的單位，房委會以200萬元售出，由特區政府提供擔保，住戶只需交5%首期，即10萬元便可置業，「申請的居民要自己完成扣除5%首期之後，其餘的95%的所有供款，政府不提供補貼。政府的介入，只是糾正市場失誤的問題，向住戶提供置業階梯，讓他們選擇購買或繼續租住單位。」

達到目標 需開發土地

該計劃跟以往的「租置計劃」相近，但基金強調與以往「租置計劃」的最大分別是打通了「補地價」這個環節。「補貼置業計劃」倡議放寬「補地價」政策，提供明確「補地價」目標，而不用追逐按市場浮動的補地價比例，甚或減少補價，「400萬元的樓以200萬元買入，地價鎖定在餘下的200萬元，樓市升，不用補差額；如果下跌，甚至可以按市價付少一些。」

要聞 · WENWEIPO.COM



文匯 點擊排行榜

更多

- 「潛水暴徒」黃台仰落網
- 鼎情告急 千人行正路催票
- 周浩鼎選情告急 千人行正路催票
- 特稿：警佈天羅地網 「狡兔」無處可藏
- 中方婉拒 日外相放棄訪華

- 「潛水暴徒」黃台仰落網
- 廿四味：黃之鋒組「港獨黨」志在吞併反對派
- 大學民主牆慘遭梁天琦「洗版」宣傳
- 「暴徒律師」縮沙？楊岳橋左閃右避
- 「綠怡雅苑」市價七折發售

- 「潛水暴徒」黃台仰落網
- 數據不利 盼逆轉勝
- 特稿：警佈天羅地網 「狡兔」無處可藏
- 周浩鼎籲集票 選出護港者
- 鼎情告急 千人行正路催票

文匯 新聞專題

更多

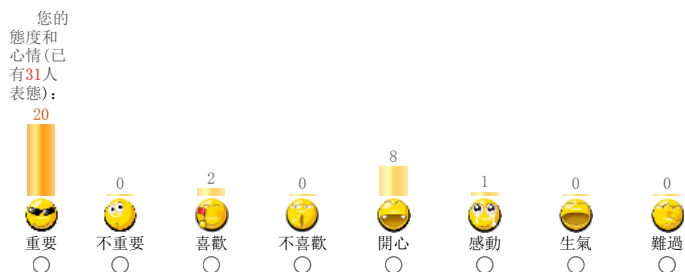
- 習近平訪美
- 頂層設計 勾畫藍圖——十八屆五中全會
- 「一國兩制」在香港特別行政區的實踐
- 不忘國殤 鏗鏘前行
- 中國主場 2014北京APEC

- 慶祝澳門回歸15周年
- 習近平晤香港工商專業界訪京團
- 聚焦四中全會
- 反對派一意孤行，香港民主夢碎
- 長江客輪沉沒

- 保衛釣魚島
- 烏俄邊境導彈擊落馬航客機
- 尼泊爾大地震
- 慶祝香港回歸17周年
- 雲南魯甸地震

對於董建華曾經推出「八萬五」政策，目標令七成市民做業主，最終政策落空，王于漸解釋說，當年遇上亞洲金融風暴，樓價下跌，令計劃無法推動。他強調今次的計劃與先前的不同，目的在於逐步推動新的資助房屋置業計劃，但認為倘要達到八成置業目標，需要開發土地建屋。

王于漸又不認同此計劃是為特首梁振英連任解決問題，強調這是關乎香港未來的問題，「相關問題30年來都解決不到，在曾蔭權或董建華上任特首前已存在，這是香港的問題，不是任何一屆政府的問題，如果今屆政府解決不了，下屆都要處理。」



相關新聞

- 新公屋可租可買 八成家庭做業主 (圖)
- 郊園研闢地 起樓惠萬家 (圖)
- 房委會 房協3屋苑同售 一表搞定 (圖)
- 「法輪阿婆」混入義工隊宣邪教 (圖)
- 張曉明：民族偉大復興 港胞也不缺席 (圖)
- 專家：兩岸關係「由經入政」啟新局 (圖)
- 台胞讚「習馬會」帶來更多利好 (圖)
- 維園年宵「檔王」租63萬 15年新高 (圖)
- 「識食賊」爆竊米芝蓮點心店 (圖)
- 20人涉違「佔旺」禁令 辯方要求撤控
- 向黃之鋒擲蛋案 兩運輸工囚兩周
- 林鄭盼深港前海合作更深廣 (圖)
- 特首晤工聯 聽民生經濟獻策 (圖)
- 各界：引洋力插手港大 反對派雙重標準
- 中央深改組：加快實施自貿區戰略 (圖)
- 深圳明年建全球最大會展中心 (圖)
- 緬甸大選 執政黨認輸 (圖)
- 200年後恐升溫4度 港滄淹浸
- 港產物理學家 奪「科學奧斯卡」 (圖)

【打印】 【投稿】 【推薦】 【上一條】 【回頁頂】 【下一條】 【關閉】

文匯海外版 美洲版 東南亞版 泰國版 加拿大版 菲律賓版 西馬版 東馬沙勞越版 東馬沙巴版 北馬版 英國版 歐洲版 台灣專版 韓國專版

下屬公司 文匯國際公關公司 文匯出版社 華匯廣告公司 雅典美術印製公司

本報檢索 | 本報必讀 | 本報欄目 | 本報獲獎 | 本報訂閱 | 廣告 | 關於我們

香港文匯報新媒體中心 版權所有 © 1997-2016 WENWEIPO.COM LIMITED.

Development and the sale of GBHS

1. Establishment No. 69/68 dd 30.11.68 was circulated to the Local Civil Servants to invite them to purchase the flats built by Government under GBHS. In which, par.7 clearly stated that the selling price does include the land cost and administration cost, and in the payment section there is no mention there would be any arrear land premium payment in the future. (Please note that some flats in LCC had already been under construction, and no land lease was issued yet)
2. On 23 April, 1969, the first batch successful applicants were notified, telling them the value of the flats allocated to them to be paid, and there is also no mention about there would be any arrear land premium payment in the future either. (Please note that the notification also mentioned the Occupation Permit for those flats had been issued, and no land lease was available)
3. . On 13 June, 1969, Aker Jones in the capacity as a Govt. officer in charge of Civil Servants matter held a meeting with

several successful applicants telling them that the land land cost was only 1/3 of the market value and the purchaser could not mortgage nor lent out the whole or part of the premises. But Aker Jones had not mentioned there might be arrear land premium payment requirement in the future.

4. .The formal land lease of LCC was issued on 27 June, 1969, saying the land was acquired at HKD 3,082,740 for the development of LCC, and no mention it is only 1/3 of the market price and also no mention there would be any arrear land premium payment either.
5. On 25 November, 1985 (17 years after the issue of the invitation of the sale of GBHS flats circular EC No. 69/68 dd 30.11.68) a letter signed by Dominic S.W. Wong (It is believed that Mr. Wong had passed away years ago) for Secretary of Civil Service (Instructed by David Ford) informed all Coopt HS members and GBHS members an arrear land premium of these schemes would be imposed and the details of assessment not clearly given.
6. .On 13 July, 1996, the then HK Govt and The Financial

Secretary Incorporated entered a new lease for the extension of the lease term for 50 years. The term of land premium payment is in according to Cap. 150 New Territories Leases (Extension) Ordinance, and no mention about the arrear land premium requirement as said in SCS's letter in 1985.

7. On 5 March, 2002, DLO/Kowloon East in his office bearer capacity entered with The Financial Secretary Incorporated for modification of lease, in which the arrear land premium payment method is stipulated. DLO/KE is only a D1 officer, the validity of the issue is doubtful. Since it is a great change varied from EC No. 69/68 after 34 years and the deviation of the revised lease in 1996. it is understood that the SAR Exco and Legco do not have such knowledge about this new land premium payment policy. The 2002 letter of lease modification should be void as it is violated Cap 26 Sale of Goods Ordinance, Cap 362 Trade Descriptions Ordinance and Cap 458 Unconscionable Contracts Ordinance..

“指鹿为马”在中国是一些奸狡掌权的官员用来控制百姓的手法。在港英殖民地政府，那些政府高官虽然他们不是炎黄子孙，却利用之到炉火纯青阶段。我们的 Scheme 龙翔苑及康利苑是叫做 **Government Built Housing Scheme**, 但是與合作社建造之 Scheme 是完全不同, 不论发展形式, 财政支援都与合作社之 **Housing Scheme** 完全不同. 但英政府的高层人士, 什至名望很高的钟逸佶爵士却说 **GBHS** 和合作社建筑之 **Housing Scheme** 完全一样, 却忘记了由港英政府发出的 **Establishment Circular No.69/68 dd 30.11.68** (招请本地公务员购买 **GBHS** 的通告), **Para 7** 明确地列明不同大小的单位的售价 (连地价及代劳兴建的行政费用亦包括在内.). 而还款方式那栏亦没有提出将来有后续补地价需要的条件. 后来 **1985** 年由铨叙司发出的指引, 却将 **GBHS** 和 **Coopt Society** 的 **Housing Scheme** 混为一谈. 合作社建造之 **Housing Scheme** 在分契时要补地价,**GBHS** 亦要补地价, 而计算方法及公式完全一样. 十分不合理,而这些补地价计算方法又没有理据来支持. **Housing Scheme** 的朋友都十分不满, 但他们是高高在上的官员. 官口是大口, 我们是殖民地的蚁民, 又有什么力量去反驳. 而且这 **1985** 年发出的指引却是在第一个 **Coopts Society** 组成後的第三十年, **GBHS** 建成後的第十七年, 实在是 (大石责死蟹) 的殖民地施政的手法. 现在殖民地政府撤走了, 特区政府应该将殖民地官员制定的不合理指令取消. 我们在给特首的几封请愿仅(书面陈情文件一至五) 将此事经过写得很清楚, 本年五月廿六日, 我们亦有书面陈情文件呈交委员会, 请各位委员花些时间来阅读, 我不再在这裏重覆. 多谢各位.