

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-06-02 12:04	關鍵問題 - 為何資助市民自置居所? Key Question - Should home ownership be subsidised?
(一)		2010-06-02 12:24	運輸及房屋局現開始為資助市民自置居所進行諮詢，料市場將起一番熱烈討論，料討論範圍不外乎兩個重點，分別是復建居屋和貸款資助兩個主要環節或延伸的問題，不過據官府事先重申，大方向主流意見認為復建居屋並不是抑壓樓價的最佳方法，長遠土地供應是最佳方式；至於資助貸款上也以善用公帑為大原則，既定方向下極少有改變的空間。發覺市民自香港從沙土後，經濟谷底回升以來，大家發現了縱使財富可令人快樂，但是健康和擁有健全的家庭更加重要，追求的居住空間享有充足的活動空間、空氣流通，亦造就了對綠色空間的重要性。無論是否擁有一個完滿居所，但總發覺在健身室或海濱公園多了運動的居民，拖男帶女一齊享天倫。由於過去數年利息偏低，吸引了散戶入市，這是由於為了財富不好被即將重來的通脹吞噬，其實是沒有置業或換樓的急切性，大膽估計：部份買樓人士根本不知道買回來的單位作何用途，若自己有能力便買下，當儲蓄又好，或他日結婚可以拿回自住，這是人類為自己將來作好準備的自發性行動。復建居屋需時，根本上問題解決不了樓價高的難題，何況一幅地要興建3至4年才落成，鑑於資金影響正常樓市需求，3年後樓市若果出現不景，居屋又成為樓市包袱，永遠沒完的循環。港人經歷了兩次大劫，亞洲金融風暴和金融海嘯，物業產生了兩種極端效果，1997年買樓頓變為負資產、2008年買樓累積財富，當中由天堂跌落地獄不想再遇風浪的港人，投資變得好保守，反而追求心靈上的富有；但相反亦有港人追求快點上車，快點享受物業帶來的好處。這是不同人的目標，別人亦難完全理解。可以說物業令港人又愛又恨。卻認為，通脹何時來尚未可料，有能力者早點部署，因應本身可承受的風險，可買樓、可買股；無論閣下最後作出何種選擇，無論結果都要自己負責，到頭來不檢討自己，把責任推向別人身上的話，那麼事情永遠搞不清、說沒完。
(一)		2010-06-02 13:45	Unlike the developed countries that most of the citizens have enough power to purchase their own properties. Hong Kong has two situations which make it totally different from these countries; our average salary is relatively low and property market price is extremely high. These two situations have been existing for a long time. However, Singapore has similar background as Hong Kong, low salary and high private property price. What has the Govt. done to resolve the situations? Public housing was adopted by Singapore few decades ago, which was immigrated from Hong Kong early 70s. Nowadays, the majority of the residential housing developments in Singapore are publicly governed and developed and about 85% of Singaporeans live in such houses. HDB flats are affordable for the masses and their purchase can be financially-aided by the Central Provident Fund. However, Singapore still has the private property market, which the price is relatively high. Why Singapore can and Hong Kong is still discussing it? Why is the HKSAR Govt. so eager to take care of the developers and tycoons.? Do the tycoons want to double their assets from 200 billions to 300 billions so that most of the assets in the territory are within their holdings? There is still an excuse advocated by the Govt - the tremendous drop of property price. With the resumption of certain amount of subsidized housing, the drop is trivial. 10 to 20% of declination has no impact to the existing property owners unless the owners aim at speculation of property.
(一)		2010-06-02 13:46	山係石頭，海係水。投資有升有跌。順得哥情失嫂意。有早知冇乞兒。而家唔係一啲理所當然的問題，鬼唔知阿媽係女人咩!! 問題係在資金同資訊方面，「一般市民」同「大企業」根本不能站在同一起跑點上，作為最下層的市民，只會一直跟在「大市」後面，只有死命地追，升時根本不能得到多少利益，跌時反而受到最大傷害，這個才是最嚴重的問題!!!
(一)		2010-06-02 13:50	讓合資格的市民可以透過政府的幫助進入樓宇買賣市場，從而分享經濟良好時樓價上升的成果，經濟變差時樓價下跌的惡果。
(一)		2010-06-02 13:56	局長，首先我想指出問題的中文版跟英文版並不對。回到問題上。理論上任何一國的低稅制政府都沒有資助市民自置居所的責任。可是在香港，政府多年來跟地產商眉來眼去，縱容地產商以不良手段抬價、發水的政策可謂層出不窮，幾乎形成地產商治港的亂局。現今由政府與地產商一手造成的超高樓價已遠遠超越一般本港市民負擔能力。市民不能安居，民生自然出問題，而其必然結果則是民意全面倒向政府，大大打增加政府施政及管治的難度。而需為這情況負責的正是政府。我相信政府不會否認協助市民安樂是政府責任；也同意不應將與地產商打關係的代價轉移到市民身上。既然如此，理應資助市民自置居所，還市民一個安樂窩。
(一)		2010-06-02 14:19	回：我只想補充一點，如我無記錯的話，高樓價呢個問題自80年代初香港工業北移後就慢慢形成的，即是政府主要收入來源由以往依靠工業轉移至房地產，賣地(樓價是地價的其中一個重要參考指標)因而成了政府的其中一個主要收入來源，要土地賣得貴，樓價的確在有時或無形中被提高了。其實樓價都係市民交給政府的無形稅款，只不過我們習以為常不以為然。
(一)		2010-06-02 14:26	I think we should not pay too much attention to how to control the high real property price, we should figure out a better property measure to progress the whole society such as GDP something instead of emotional things.
(一)		2010-06-02 15:54	回：這個自然是價值轉移問題，當中有多少附加價值出現?? 問題是地產商不只將成本完全轉嫁到用家身上，還將不合理的、不乎實的、不應該的、不要臉的全都要用家自負，而政府又一直要有收入才能平衡開支，說到底，只是市民同政府分別用不同方法，去「養活」這班地產商吧!! 倒頭來，反而被那班地產商以推倒樓市，反令市民損失去做理由，而逼使整個社會陷入一個失衡的、無理的樓價。
(一)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-06-02 16:14	本局非常感謝及重視各位的意見，並會繼續細心聆聽，請各位踴躍發表。運輸及房屋局致 We appreciate and value your views. We are listening - do let us know how you think on this important subject. - From Transport and Housing Bureau
(一)		2010-06-02 16:16	回：有怎樣的買家，就有怎樣的供應家，公道點講句，責任是相方面的。如有興趣，可參考以下網誌 http://hk.myblog.yahoo.com/Arch-traveler/article?mid=449
(一)	Ken Wong	2010-06-02 16:19	上次首次置業計劃得益咗班奇生蟲囉，賺到錢就牙擦擦學人做炒家，蝕嘅最多咁破產抖返四年囉，政府借借錢俾人炒樓咁著數，實有人贊成格！視乎係咩人嘅姐！計我話有能力冇錢味住遠嘅囉！現實終歸現實，班80後少爺兵仲好意思響度輸打贏要！當日8萬5人人有屋住嘅時代你地咪又有野講！總結，我唔贊成借，如果借，十年唔俾賣，賣不能取賺價，爛尾者永世誅九

			族斷房屋社會福利.....
(一)		2010-06-02 16:43	回 :多謝你的意見!我認為當年香港工業北移還不是因為地價越來越高,住屋/租金成本上漲連帶社會百物越來越貴...
(一)		2010-06-02 16:44	香港地大把平樓啦,又要住得好住得近又吾想比錢.馬死落地行.積極搵錢儲錢既市民.住市區住豪宅.積極消費者(一年去幾次日本平日拿一個班80後)住郊區.住唐樓.住村屋(1百萬樓下大把),或者做租奴也可.公平到極點.
(一)		2010-06-02 16:45	回Ken Wong: 我相信如果政府肯推置業計劃,不少所謂80後少爺兵願意10年唔賣樓。
(一)		2010-06-02 17:03	When value go up, buyer of "subsidising home ownership" will be happy ! Unluckily, if the price go down, they will....cry like baby ... and blame on the Government only!
(一)		2010-06-02 17:24	回 :有怎樣的買家,就有怎樣的供應家,一定的嗎??這個相信是雞先蛋先的問題,究竟是市民喜歡買貴價樓??還是供應商只供應貴價樓??在自由市場來說,由中學開始都說明市場供求決定價錢,但更多事實證明財富根本就在不斷轉移,流向兩極,政府責任就是平衡兩極化產生的問題,好多人搬一堆數據出來證明,究竟想證明甚麼!?正如政府夠搬出數據,指二百多萬人支持政改方案,是事實嗎!?泛民夠可以說五十多萬人支持公投??如果真的任由市場主導的話,干脆將政府delete好了,養一班口口聲聲說市場主導,不干預,咁乜都唔使做出份糧做乜!?點解納稅人要養呢班乜都唔使做或乜都做唔到的人!?
(一)		2010-06-02 17:59	絕不贊成政府出面資助市民上樓!!我唔想在香港見到「房貸美」「房利美」之類既事發生!!更唔想變歐洲四國的福利社會,依家要返轉頭就好難.駛慣,用慣!!我比較傾向多建公屋去幫一些真的需要幫的市民!!
(一)		2010-06-02 19:33	我同身邊好多70後朋友出黎捱左成十幾年先買得到一層一兩舊水嘅二手樓,班80後做左幾年野就怨買唔起幾舊水嘅新樓政府就要幫?以後香港仲有人會博殺嗎?對我地呢班努力向上嘅人公平嗎?如果唔好彩攞到樓價跌,我地變成負資產又點算?其實香港低稅率稅基狹窄制度令政府過份依賴賣地收益,香港人看似比其他國家地區要抽40-60%稅的幸福,實際我地一樣要交咁多,只不過我地係到成家立室時買樓時至間接交一大筆稅金比政府,所以若果樓價跌,香港政府賣地收益下降,有機會導致財赤年年,到時就要開呢樣稅個樣稅,全港市民就慘啦
(一)		2010-06-02 19:38	樓價的升幅實在太快,特首也說過去15個月內樓價升了30%,但人工呢?莫說是樓市,連通漲都追不上,作為80後的我,完全看不到能買樓的希望.申請公屋又不合資格,特首說我們可以租樓,但租金還是一樣不停狂升,月薪8000-15000的一群又如何能負擔昂貴的租金.再看香港的樓市,根本被炒家和發展商操控,若不復建居屋,又不操控樓市,將來的下一代,將更難在香港居住。
(一)		2010-06-02 19:48	being a tax payer, I don't think my money should be use to subsidies people buying house, but to help those who are real poor. Not those who have some money but not enough to buy a house.
(一)		2010-06-02 19:51	本人認為政府有責任為無家可歸者提供居所,卻無責任協助市民成為業主。本人反對政府復建居屋,亦不贊成政府資助市民自置居所,理由如下:一直以來,一般普通市民的置業過程都是經過努力工作,儲蓄首期,按揭貸款而置業,快則三數年,慢則一二十年,而且多數被迫選擇次級樓宇(所謂上車盤),慢慢再換樓改善生活。現在年青人期望畢業後短時間內就能置業,是否有點期望過高呢?居屋其實在一定程度上是會扭曲私人物業的需求,如果社會上普遍認為有部份市民入息超出申請公屋資格而又未能負擔私人樓宇(本人並不十分同意,因為市面上的確存在樓價並不太高的樓宇,當然質素也不會太高),不如乾脆要求政府提高申請公屋入息限額,然後政府集中資源多建公屋,讓收入不多的市民暫時租住公屋,待將來經濟能力改善後,將公屋交回政府,自力更生地晉身私人業主行列。至於有關政府資助市民自置居所,其實無論用任何形式資助市民自置居所都只會增加房屋需求,從而刺激樓價上升,得益最大者只是地產發展商及地產代理。另外,我們應該吸取美國次按危機的教訓,資助財政實力本來不足的市民買樓,一旦經濟轉差樓市回落,壞賬最終都是由全體納稅人承擔。這樣是否公平?置業絕對不是純粹解決居住問題,而是投資工具。坦白地說,要求政府資助置業的人心裡始終希望可以從樓價中獲利,又住又賺。大家一定同意,政府是沒有責任資助市民投資的,而這樣亦對沒有接受資助的市民非常不公平。本人反對政府復建居屋,但是如果最終政府在壓力下不得不復建居屋,為了避免政府資助市民投資的話術,可否規定居屋業主將來只可以原價賣回給政府?這樣起碼對自力更生的私人業主公平一點。安居樂業是所有人的夢想。安居,可以是置業,也可以是租住。置業始終應該自力更生。
(一)		2010-06-02 20:32	本人認為,與其協助中產/低收入人士置業,不如政府打壓樓價啦!現在問題在於不是市民無錢,只是因為樓價發展得實在不太正常了,遠遠超過了市場實際的需要。加上,通貨膨脹又不是隨著薪酬遞增,造成了市民的經濟壓力和怨氣。與其賣地給私人發展商,不如建公屋還實際,始終打壓樓價至正常水平才是上策。
(一)	Ken Wong	2010-06-02 20:35	借錢資助人買樓,咪盡再將樓價推高喇....剛開始實有問題嘅,但推下推下,之後個情況咪越黎越大錢,水尾果批分鐘借埋首期俾佢但都買唔起呀!...果頭講緊樓價升得急,你仲叫人倒桶水落去,=="(咩思維?!)有能力咪住遠d住cheap d囉,再唔係咪租囉,以前d人有樣野叫馬死落地行,而家果d....又無能力又要冇要求,唉~
(一)		2010-06-02 22:20	不支持復建居屋,因為由搵地策劃到建成,要好幾年時間,那時市況如何,誰也說不準,另外土地用了,可建公屋的地方又更少,對公屋排隊的人不公平,再者,看現時市民的期望,最好明天就可以上樓,那他們應等不到幾年建居屋的時間.首次資助上車,我可以支持,不過要有好的制度監控,上次政府便有9億壞賬(如不是,請提出正確數字修正),由誰埋單?
(一)		2010-06-02 22:52	我地班夾心人就最慘...申請公屋就有資格,想供私人樓又供唔起兼行首期...個小朋友又開始越來越大...都唔知可以點算,長遠租樓住都唔係辦法!
(一)	Jasmine Tang	2010-06-02 23:20	幫助貧窮人住令他們有屋住是應該的,因為他們如不安穩,社會也有很多問題,但社會已經提供公屋給這一階層了,而比公屋人住較有錢的是比較邊緣一些的,可以提供另一些租住政府房屋,而當他們economic好轉,應把房屋交還,而自己買樓,(其實公屋富戶都應交還)
(一)		2010-06-02 23:34	我都係一個做左10幾年野既80後,就算儲到舊錢,個樓市又升到咁...即係點都買唔到樓.公屋我又無資格.樓價平既舊樓,又唔到咁多...即係又借唔到錢.頭先睇左上面既人發表既意見我都讚成如果政府借錢比人,10年不可轉讓.咁先可以減低人借錢炒樓.仲有,一係政府定一個水平既樓價下才可借錢.咁就可以幫到真係有需要置業.同時亦有相關能力去還錢.政府就可以減低負債既負擔.一係就真係推出平既租置居,去到某個收入既人士便要歸還.
(一)		2010-06-02 23:45	政府若然有錢借,細價樓起碼升多一、兩成,鍾意炒細價樓的炒家,真係多謝晒-->-< 我建議去元朗將軍澳起居屋,尤其新界西北,已經有鐵路,若然咁都嫌遠,呢類人值得幫咩??
(一)		2010-06-03 00:26	雖然發了言,但看了部份意見,想提供以下兩點給大家考慮: 1.請不要用金融海嘯的價錢同現在比較,那時是非常時期,一比較,升幅當然驚人,要比較,就請用海嘯前未跌的價錢比.我真的在海嘯前買了樓,海嘯時,樓價跌得3成,現在返了家鄉,但絕不是大家心中所

			想,由頭到尾升了3成,5成。2.稅制方面,我亦是一名夾心人,稅我是交足,但政府福利欠奉,我們這類夾心人,高不成,低不就,與現在上不到車的一群差不多,我記得有一次當我收稅單時,我有些不开心,為什麼香港這麼不公平,但當時家父跟我說,有很多人,收入低微,吃都成問題,有得交稅便幸福了,故事說完了,我想指出,現在仍有能力租樓搬出來住亦應是福份呢,不要說成天下慘事,慘,天水圍餓死的小孩子仲要慘得多。最後,我了解有些人,可能生活費連交租或還政府貸款,餘下錢已不多,所以我可以理解及支持買貨的人。希望你們努力,吃一點苦,將來會好一點。
(一)		2010-06-03 01:40	80後係內地"一孩政策"後的現象,香港的80後並沒有附帶現象,請大家認清2者分別。
(一)		2010-06-03 09:07	致:各位高官我本身是一個80後,工作了7年,3年前買到自己的第一層樓,到今年已經有能力換樓.我想講我自己都有抽過居屋,初初做野時有排過公屋.我自己發現有一部份人只會怪的樓點解咁貴,點解去到元朗的都要咁的價錢....好多好多.加上基本上立法會的一部份人,只是知道什麼都要反對,同以前港英政府相比,真是不知所謂.所以令到最近咁多人都講要買樓....就正如特首所講"香港人好奇怪,貴的樓個個都買,但平的樓就唔多人買"<---我同意!早前看左城市論壇,有位人兄講得好好,就是有能力的人買私樓,無能力的抽居屋,再普遍的可能排公屋.政府是有責任去給高中低的市民有住屋的權利!我好同意!!正如我自己初初講我自己的情況,初初做野無能力的就走去排公屋,排排下自己人工高左就會想抽居屋la,都自己結左婚,兩公婆加起來,發覺有能力買私樓了.依個是好基本的次序!只是現在一部份人,做專業人仕又話買唔到樓,做野幾年又話買唔到樓,有的又話買左樓就進修唔到,有的又話供樓養不到自己的父母.反一個問題,你唔夠錢用會唔會向自己公司要求加多的人工呀?但現在買唔到樓的人就話要政府幫忙,想真點真是好好笑!最後,我自己覺得香港的樓的貴,有部份是香港有摩貨的玩法,令到有部份的樓升得太快,咁就令到好多用家覺得香港的樓點解依幾年咁貴.我自己希望政府最少都要起返居屋,多一個網去給該網的人一個上樓的希望. thx
(一)	A.p. Moller	2010-06-03 09:08	請政府和各位議員資助本人購買天比高,並資助本人支付管理費,差餉,.....
(一)		2010-06-03 10:11	贊成 : "請不要用金融海嘯的價錢同現在比較,那時是非常時期,一比較,升幅當然驚人,要比較,就請用海嘯前未跌的價錢比" 如果同2003年沙士比升幅仲勁,但同97比大把樓仲係跌左,公平點嘅做法可以比較52週移動平均數,根據中原CCL指數,現在樓價較52週移動平均數只高了10%-12%.較海嘯前亦只高了8%-10%!!
(一)	A.p. Moller	2010-06-03 11:58	在此首先感謝政府給我們普通市民一個發表心聲的地方。部分議員和學者並不代表我們。本人反對資助市民置業,反對復建居屋。市場應由供求決定。我相信每一個擁有物業的普通市民都是像特首一樣,慢慢積累,從無到有,從小到大,從舊到新,通過自己不斷地努力和艱苦奮鬥,歷經十年幾十年才一步一步建立自己的家園。政府稅收要讓廣大市民共同享用而不是幫個別人仕致富。
(一)		2010-06-03 15:22	全城參與下,能否得出一個平穩各方的方向, 認為任何方案也會有反對者,還要政府的決心如何以最大利益為最終目的。昨日談到居屋復建並未能抑壓樓價最佳方式,置業貸款又以公帑協助未能上車的人士置業,如何做到公平是相當重要,否則弄巧反拙,兩邊都不討好。部份人士經過努力儲蓄,把畢手儲蓄拿來買樓,更懂得珍惜這機會,深思熟慮和量力而為,按本身需要決定入市時間,樓市升與跌可算是甘心命抵;置業過程其實是一種藝術和訓練個人情緒,若果買入後樓價跌也自命無眼光;入市準也不是什麼值得高興,始終拿來住的話,安居樂業放下最大的投資環節後可以更安心工作,為自己事業衝刺。 認為,長遠房屋策略理應以「穩定」作為最主要目的,穩定是按市民能力、經濟增長作為基石,未可飄忽不定,令市場得到長短訊息才判斷自己的入市行為,這樣樓市才會健康,「每人為自己定出入市時間」,過去10年、20年都是這種方式,樓市升無能力者會停下來不追價、跌市中也有人看好而置業,這類置業行為純是本身對後市的判斷,無論結果如何,向自己負責。當然若果市場出現極端環境時,政府有責任定出改善策略,施最後的政策出手權利,如樓價在經濟衰退期停止賣地減少供應,透過減稅、還短期利民紓困措施來減少市場怨氣,把市民放在施政的第一位。這才是人民為本的政府。今次政府其實在推出措施時間上真的有改善空間,其實在去年10月施政報告之前, 亦有向官府高層官員反映年青人入市難的問題,若不及時留意的話,隨時引發更多的難題,那時這位官員也留意到市面聲音,明顯未察覺到即時性的危機,同時那時特首只著關心樓市,並未推出任何措施,令市場中人認為對樓市還未流出負面訊號,即時出手時爭取時間推售手上物業鎖定利潤。政府今次「好心做壞事」,等如1996年前房屋司黃星華指樓市並未出現炒風,這句說話即時令炒風推泡沫。所以 認為施政者要更早過市場提早出現警覺性,防患於未然,當事情未轉壞時及早提防,總好較臨渴而掘井,處理問題時有充足的措施推出,盡快安定民心。
(一)		2010-06-03 15:29	個人認為政府絕對有責任為沒有能力購買私人樓宇市民提供可負擔的居所,使每人都有一片"瓦遮頭",可是提供"瓦遮頭"有很多方法,本人並不認同資助市民置業,置業是很多人一生最大的投資,為何政府要資助市民投資?我實在看不到理據。本人希望人人都可安居樂業,但其實除了資助置業外,政府實有更多可取的方法,例如降低公屋申請門檻,好讓現在不合資格申請公屋,而有未有能力置業的市民"安居";又或是可以提供多一點土地供應,以免供求失衡導致樓價飛升。社會上有很多聲音要求復建居屋,然而,數年前政府才決定停止興建這些干預私人房屋市場的產物,如今如舊調重彈,實在令人百思不得其解。社會福利、保障,都是一種工具去提供最基本的保障給市民,"置業"這慾望是不是基本生活需要?相信並不是。
(一)	Brian Luk	2010-06-03 16:02	我支持政府資助市民自置居所 方法例如首置物業,政府可以用資助首期的30%-50% 設定上限+有專責部門調查申請人的資產總和供樓能力....10年內不可轉讓.轉讓要退還資助的首期+利息...可以幫到唔小人上車
(一)		2010-06-03 18:03	其實我認為政府應該要復建居屋及夾屋 (1) 為何資助市民自置居所? 本人係支持復建居屋。因為政府一直奉行高地價政策,係令而家大眾市民要承受高樓價主要原因之一,其次係縱容地產商興建偽豪宅(而家新建成既私人樓實用率五成唔夠,又要樓民用錢買埋平時根本用唔著既窗台、泳池、會所等)。政府係樓價高企既最大元兇,高地價令社會一班根本想儲錢置業既市民不能置業,經濟好時但地工資同儲既錢根本追唔到樓價既升幅,另一方面又要承受業主瘋狂加租及公共事業加價既壓力,呢群人大多都有交稅,但又享受唔到福利,令呢一群人對政府既不滿,令社會深層次矛盾加深。一班上左車既樓民及特首又講,點解樓市跌果陣又唔買樓呀?又知唔知樓市跌果陣香港經濟低迷,市民又要面對失業業既壓力,銀行又係經濟低迷時「落雨收傘」收緊信貸,好難借到錢,買樓既風險係非常大。通常係樓市低迷買到樓都係嗰本身有錢人。我記得曾特首前幾年話叫港人返「三個細路」,但又無實質既幫助點去生?正所謂安居樂業,政府而家連安居都俾唔到香港人,又何來樂業,甚至生細路呢?同理又用「資助」一詞黎形容復建居屋等政策係咪有啲唔適合?居屋真係要市民真金白銀買架,而優惠價錢賣俾市民應該睇作回饋市民因高地價而造成既負面影響。(2) 應協助哪些人士? 應該協助入息超額而無法租住公屋,但又付唔起錢買私人樓既夾心階層。(3) 以甚

			麼形式協助？即時復建居屋及夾屋，及適當調整入息限額及資產審查，以免一個超級低既入息額但要背負不合比例既樓價、白表綠表的比列各佔一半，五年至十年禁售期，以免影響私人住宅市場。居屋來屋價錢不應同樓市市價掛勾（市價300萬，咁居屋價錢變相就係 3Mx70% =2.1M），應該定在某個平理水平如市區 150 萬以下，新界區 100 萬以下，以免樓價瘋狂升樓時居屋也變相升到一個不合理水平。同埋復建居屋可以避開市場斷層，例如公屋住戶交出公屋購買居屋，居屋住戶收入變好可以變賣居屋轉投私人樓市場，同埋居屋補地價到自由市場放售，增加自由市場流通量，令市民有多種選擇，政府又可收地價優惠成本。停止租者置其屋計劃，呢樣真係政府資助市民置業既劣政。公屋本來就係公帑而建，現在以超低價錢賣俾現有公屋住戶，變相又減少左公共房屋供應，又減少左公屋富戶流向居屋市場，政府應該立即停止計劃。要極度審慎處理首次置業貸款，本人其實不讚成重推，因為變相推咩無能力既人落火坑及鼓勵炒風。但如果政府可以有極度嚴謹既入息及資產審查，及市民既還款能力評估的話，及本人不反對。但貸款機構應該要係銀行，及以政府作擔保人，以及只可以用以購買居屋及夾屋，並設禁售期。
(一)		2010-06-03 18:15	上左車班人點解反對復建居屋，自置貸款計劃我明白佢地辛苦儲錢買到樓，維護自己利益我明白，但大家真係認為居屋（八萬五）真係令樓市下跌原因咩？居屋又有入息同資產限制，同埋又要搞珠又盛，唔係人人都可以買到架，同私樓客源根本唔同，根本影響唔到私樓市場。同埋有論點話有交稅但又享受唔到房屋福利，咁政府話俾你住公屋你係咪唔買私樓先？唔係個個都想住公屋居屋架，有錢入息比較高既人都想買高質既私樓啦，都唔會諗咩公屋居屋，根本就唔用唔著房屋福利啦。正所謂能者負責責任越大，你收入高或者好過人地，係咪應該交稅多過人呀，係咪應該要幫下收入無咁好呀？同埋平時公帑用係公園，道路，學校，免差餉你地享受左都唔覺啦...
(一)		2010-06-03 18:22	居屋又唔係免費派俾市民，係人地真金白銀咁買返黎，人地一樣可能儲左好耐錢先買到居屋，只係政府行高地價政策而俾返個回饋佢地等佢地無咁辛苦。同埋佢地第日要賣去自由市場又要補地價俾政府，何來資助一詞呢？香港人係咪真係憎人富貴厭人貧呢？你地買左私樓又怨地產商賣發水樓賺盡血汗錢，另一面又埋怨政府做乜幫中下階層置業？係咪社會既病態？
(一)		2010-06-03 18:31	如果有d樓2003 or 2007年到而家都無升(或升吾夠10%)，(舉個例子-浮流山d新盤，唐人新村d新盤) 甘點解d人吾買呢d 2手樓？根本大家都在抽水，眼紅人家市區樓升到迫迫聲自己又吾想住到甘遠咪要打壓人地辛苦儲番來既資產囉 我都想住九龍站，但我比吾起錢，咪住南昌站囉
(一)		2010-06-03 21:30	為何要資助？因為每個人都要有一個家，公屋也好、居屋、私樓也好，只希望可以住到一世，出房租吾起，就希望政府可以提供一個單位俾我地租，俾我地平 D 買。D 人成日話無問題，可以租住出面 D 私樓先，如果一個人搵 8-9000 一個月，出面租一個私樓單位要幾錢呢，扣埋基本衣食住行，儲到幾多，下下只係講個私樓單位租金咁實夠 ga wow，只不過租完之後吾食飯同行路返工 law，如果係咁我不如o係公司訓俾算 law。到最後真係儲夠了，咪又買私樓，跟住又係炒，惡性循環，到我地下一代又再重複出現同一個問題。至於話對之前買左樓 gei 人吾公平，而家吾係話 "起錨" ga 咩？"起錨" 出海梗係向前看 ga la，過左去 gei 就算 ga la，邊有得計返 ga。"起錨" 出海吧，第一站係要令到香港每一個永久性居民提供一個安定的居所。
(一)		2010-06-03 22:59	Why should the Government provide subsidized housing? The answer is simple - because there is a very limited supply of land, monopolised by a few developers, which is grossly insufficient to meet the demand of the rising no. of new families in HK. That's where the policy should step in. Due to the ever-widening gap between the rich and the poor in HK, the sandwich class is the most suffered group and would require a helping hand from the Gov. While the Gov cannot control the interest rate (due to the USD-HKD peg) and its hand is tied towards surging property price, it could give HK residents one more choice by building subs. housing. This could enhance upward social migration, as well as building a more balanced and harmonised society.
(一)	Ivy Cheng	2010-06-03 23:12	THB 加油！
(一)		2010-06-03 23:52	好多人呻樓價升幅太快，說過去15個月內樓價升了30%但人工追唔上云云，但係樓價係金融海瀾突然跌左3成個陣，香港人嘅人工又有冇突然跌3成？因為人工升唔到3成就話樓貴到唔合理，咁樓價如果將來跌3成老闊係咪要減你3成人工咁先叫合理？無錯港島區，九龍站，同d包裝成豪宅嘅新樓係貴，但除左呢d，香港仍有大把平價二手樓例如深水土步，荃灣，新界區，點解一定要又係新樓，又係市區，又要這樣那樣？有能力有條件吹你唔漲，有嘅話就唔該屈就下啦，政府同納稅人唔係欠左你地班未上車嘅下嘍，再咁攞法人人不勞而獲，逼下政府就可以輕鬆上車，係咪想香港步歐豬五國d福利主義大花筒國家咁養懶人？好似希臘欠落週身債？西班牙失業率20%？再攞埋翻版美國房利美，房太美事件，連失業阿伯有首期都上到車，谷起香港樓市泡沫，睇下到時最後邊個唔好彩接最後火棒，跟住走政府同銀行數，破產，燒燬...
(一)		2010-06-04 00:17	你係咪擔保你一世都咁好運？俾人炒，屋企有急事，自己破產咁要賣上層樓，將來既野無人估到，但而家政府可以制定政策保障下市民點解唔做？同埋房屋福利唔係個個人都可以享有呀，係有入息資產上限架！同埋你同政府口吻話搬去偏遠地方或者舊樓屈就下就得咗... 但你認為樓價合理先？當一個新界 500 呎既樓要 300 萬，而家庭月入平均一萬七度，你樓價係收入既176 倍！你唔食唔著唔計支出都要供十四年，何況計埋支出呢？仔女唔使食呀？水電煤差餉俾使交？你又可以用話點解唔住細 d 單位呀？點解咁懶唔做野唔動力 d 呀？我想問係咪動力 d 努力 d 就會變李嘉誠？咁香港個個咁咁動力係咪個個都變李嘉誠呀？
(一)		2010-06-04 02:30	因為要滅絕SPECULATION，以前董建華時代賣公屋，一刀切推琳樓市，結果好多負資產，所以政府應以史為鑑，一定要一針見效，必需明白那些人最需要資助，而且是公平公正，天助自助，不是攤大手向政府要，好似拿綜緩養懶人
(一)		2010-06-04 09:31	掙扎求存，逆流向上，才有向前衝的拼勁和力量，飯來張口茶來伸手的，你推咗但上車但都未必有本事將架車駛到終站... 一陣樓價跌但負資產又供唔起進退失據未又係死路一條...
(一)		2010-06-04 10:21	，新界 300 萬500 呎既都係新樓，嘉湖山莊大把150萬樓下，你睇唔上眼，嫌舊？嫌遠？能力有限就要屈就下啦，我夠想住凱旋門啦，自己冇能力唯有住二手舊樓，仲有你講道要變李嘉誠先買得起樓?? 動力 d 努力 d 就變唔到李嘉誠就怨天怨地，要政府幫??
(一)		2010-06-04 10:59	Agree with so much. 大把2手樓1百萬樓下.
(一)	Ken Wong	2010-06-04 12:05	：新界500呎賣300萬係你個人願望，天水圍平50%大把野俾你揀啦，另外你論點太一廂情願，你覺得高收入人事唔會想要房屋福利係你個人認為，你月入萬幾蚊就唔該講返你自己嘅情況，你根本代入唔倒高收入人士既處景，請你代表返你自己發言，唔該。
(一)		2010-06-04 12:23	就以上觀點，我有一個意見：有些人說元朗樓500呎300萬不合理，那灣仔400呎又賣300，正常嗎？如果是，請有興趣人士打開經x日報，今日有介紹。那是一層2手樓，可能舊了點，嘈了點，但交通方便哦。我們兒時又想吃雪糕，看電視，上網打機，那時父母不是要我們先付出？坦白說，大部份人首置都是二手，第一部車都是，那才是一步一步。最後，同意人有三衰六禍，有可能有左份工，所以我地要努力工作，裝配自己，但這與資助置業與否好似無關

			係呢。
(一)	2010-06-04 12:57		尋日睇電視，講開居住問題。兩個八十後都有唔同的睇法。有人覺得建居屋唔係方法，最好就要俾錢做首期，私樓升值能力較高。聽完自己都打左個突。原來要政府資助買樓=等私樓升值=錢落自己袋..... 雖然我讀得書少、這是道理還是歪理呢? 我都是八十後、工作了五六年、公屋我們沒有資格申請，兩口子租私人地方、老實講一個月租三千九蚊、二百呎都無。我們都想有自己地方。只求有個安樂窩。政府資助首期是一個辦法嗎?當年的首次置業亦帶來不少後遺症和問題。有能力儲夠錢又是否真的政府資助?無能力又要買樓=無咁大個頭唔好戴咁大頂帽。重建居屋和建中當的廉租屋都可以是其中的方法，重點是讓夾心層的人士有時間去儲備金錢和決定是否需要置業。而不是每有困難便要求政府伸手救助。
(一)	2010-06-04 14:02		Don't make Home ownership subsidy to benefit the big private property holders, developers. It will make the property prices sky-rocketed. All you guys will chase property price game round and round. Do you really need to own a property to have a place to live? Hong Kong has been suffering the negative asset values inherited from the British system. In USA, people just walked away from the meltdown, they just left the mess to the banks. Even though, the negative asset value concept is up coming, but it is not enforced by the laws yet, it is enforced by the banking policies. So, you can feel what government is working for people, not tycoons, not banks, not property developers.
(一)	2010-06-04 14:23		可能我講得有D偏激，有咩得罪我講聲對唔住先我想講係你呢一刻新界新樓都 300 萬同埋新樓個價格係有指標作用 D 業主見新樓都咁高價，咁佢地仲唔加埋一份? 你下一刻又唔知升幾多儲既錢同人工都追唔上個首期上唔到車 新聞透視都話而家地產商只願意起豪宅唔多願意再起中低價既樓中低價既樓係買少見少架你諗下你而家既新樓，十年後都會變做舊樓政府係咪應該要免咗市場斷層呢? 原本樓市個 flow 公屋>居屋/夾屋>私樓而家就斷左個層 公屋>>私樓你認為咁就健康咩?
(一)	2010-06-04 14:32		同埋好多人又認同政府話點解唔搬遠 d 天水圍咁不點解唔好呀我想反問，你地會唔會想住係個有問題既社區人地一聽天水圍三個字都敬而遠之買樓唔同買棵菜，唔係一尾不成就架你地買樓都會諗係咪可以保到值你話遠少少屈就下無問題但係天水圍上左車下一刻都轉唔到手就死得咁快樓係要 take risk 架你要諗下當初嘉湖山莊係豪宅黎黎點解咁多豪宅得嘉湖山莊跌到咁就心照啦
(一)	2010-06-04 14:42		好似新聞透視個八十後做投資成功上車既話: 點解 d 人上唔到車? 只要努力 d 就上到車啦唔係個個努力就上到車架你估個個都好似個人做投資架? 其他行業都一路都無七加過人工架又追唔上通脹，又俾業主加租但稅又有交足既，你話呢班人抵唔抵幫先? 上左車既我明點解咁反對但我問你針唔拮到肉係唔知痛你上左車已經唔使煩樓價升果 d 因素但使唔使講風涼話話政府養懶人養不自量力既八十後同埋都話左居屋係市民真心白銀俾錢但政府優惠俾佢地所以有好多限制又有冇人講呢? 如果有乜唔岩聽勿插
(一)	2010-06-04 15:19		Hi , 大家開心可以討論下，交流下亦是緣份。雖說居屋真金百銀買，但現在建築成本要千幾蚊一呎，加上原本地價，以往政府是有不少補貼，這亦是資助的一種。另外，我們知道姻緣際遇，可能有些人工作不順利，但是真的困難，實在更不應上車，不知道你試過負資產沒有? 我試過入市後，辛苦工作得來的三成首期化為烏有，樓價跌了4成左右，沒有首期又便成負資產一族不好受，若然運氣差點工作沒了，要抬錢走人從頭來過，我安全過了，但那不是如你說運氣差，事事不如意的人可以承受得來。所以若然真的有了資助了，還要看自己的情況。最後我想，我們應該「知命」，財富並不是每每可以隨手可得，沒有辦法，住遠一點，像我以前都是每天坐個半鐘由屯門出九龍上學上班，有十年了。天水圍>>有不對勁，知足常樂。
(一)	2010-06-04 16:00		謝謝你的平心討論我其實睇唔過眼樓上幾位既嘴臉先咁樣我希望政府可以接納復建居屋意見，又保障上左車既利益，大家雙贏就好嗎? 減少香港深層次矛盾
(一)	2010-06-04 16:14		天水圍吾住得人? 無錢咪住天水圍，如果我無錢我都要接受偏遠 d 現在吾係無樓買，係d人吾願意住cheap區係呢班勻民心目中最好一百萬一間君臨回 : 買樓要take risk呀，最大個risk就係社會出產左你班甘既人，天水圍樓價平，交通有輕鐵有西鐵有巴士，絕對岩較低收入人士住，現在吾係有人無得住，但就日日叫生叫死要隊霖樓市，為左要係市區上車不惜將呢成嘉湖業主 坑殺。嘉湖係10大屋苑，保值能力計無問題，係你班人個心態有問題! 反對政府起居屋，干擾自由市場
(一)	2010-06-04 17:14		少壯不努力，投訴就OK。少時不努力讀書，畢業後不認真工作，投訴就可以解決問題...政府錢係用於令市民令香港發展...派錢有用咩...香港政府派得幾次?? 香港現在不是買唔到樓，請政府及政棍們留意下訪問...他們大多斷章取義。一來怕樓齡大，二來又怕遠...重點問是係他們心頭高之餘又無留意自身能力負擔...胡亂揮霍...呢D資助係直接鼓勵下一代不用努力..只要斷章取義地投訴政府就會幫... 這樣的價值觀一旦得以宣揚，香港賴以成功的拼搏到那裡去呢...
(一)	2010-06-04 18:12		TO: 少壯不努力，投訴就OK<----好句好句..... 這種現象源起於今日咁GE 服務態度係唔夠GA..... 自此....人人都以投訴就係最大的武器.....咁都要投訴一番..... 直接俾錢資助真是唔讚成，當年政府資助買樓.....好心做壞事..個個都以為實升唔買就走實.....亦因為咁好多人根本無能力還款多人破產。而重建居屋和建中當的廉租屋都可以是其中的方法、或者提升公屋的收入上限.....二人家庭現時收入上限12,274元，或者租金以收入作出調整、加上某些年期限制等等。讓經濟上有壓力的夾心人有多一個選擇。其實政策動還是不動對市場都有一定的影响。政府必需三思而後行。我們只求一個安樂窩。
(一)	2010-06-04 18:22		，請接受我衷心的尊敬! 自力更生，有骨氣! 祝你們兩口子生活愉快! 只要肯努力，一定會成功!
(一)	2010-06-04 20:11		做乜野要政府洗錢卑d寄生蟲呀書又唔讀多d 一定係唔勤力做野先上唔到車啦天水圍dcheap區又唔肯住~~ 依區真係晒班寄生蟲無錢無學識學咩人買樓呀嘈嘈叫政府起居屋借錢~~ 學唐司長話齊，無錢就搬番上大陸住無錢學乜野做香港人呀!! 我地依d上左車既有能力先可以住私樓無能力既應該要卑市場淘汰唔係叫政府去同你地共產政府起居屋搞中產公屋~~邊個去租我d樓? 損害香港咁多業主既利益班寄生蟲只係識反對反對香港人既利益就係卑你地班人拖持
(一)	2010-06-04 21:03		To: 多謝你祝福..... 其實我們因為住屋的問題都好頭痕，事關有D無良業主一加就加10幾個巴仙租。加人工個比率加埋都唔夠比佢。唉.....就算政府真是起居屋同(中產公屋)都係要等.....而且政府一定唔會太大量，唔係市場供求失衡又要比人怨佢地好心做壞事。
(一)	2010-06-04 21:40		番睇左新聞透視，當中印象深刻，是一個80後指出香港的核心價值，是奮鬥向上，我好開心，一個80後咁懂事。在這我亦見到好多年輕人自力更新，咬緊牙關的故事，好感動，加油。另外，我都希望香港另一個核心價值：包容，每一個香港人，就有一個故事，所以大家不要惡言相向，不如努力建設香港吧。
(一)	2010-06-04 22:07		，I agree "斷章取義地投訴" 100%，乜野元朗樓300幾萬..... 我努力左可惜變唔到李嘉城.....
(一)	2010-06-04		To ,完全同意你人地地產商無搵槍指住班蟻民叫佢地買架元朗三百萬樓一個願打

		23:08	一個願捱呀無錢就唔好學人住香港呀笨人地炒樓賺到錢係人地有腦你上唔到車只係你班人唔勤力自己無錢又不量力要政府拖捨你要記住事實係殘酷有錢真係講野都大聲d 無錢就返鄉下耕田把啦想有錢就唔該自己勤力d
(一)		2010-06-05 00:41	以下又提供2個活生生的斷章取義的例子, 作為政府及議員請仔細分析... 唔好為反對而反對... 唔好多做多錯... http://www.youtube.com/watch?v=DPFyeq7Fvk&feature=related 返工返南區, 就要住南區. 咁我返中環咪要住中環? http://mytv.tvb.com/news/newsmagazine/108103#page-1 點解月入20,000, 只可以儲到3,000一個月呢?? 結婚係兩個人的事, 點解係一個儲而唔係兩個儲?
(一)		2010-06-05 00:41	, Give me five! 有個80後朋友, 人工緊夠10k, 夢想有層樓, 知我買左住緊2手樓, 問到: 點解唔買新樓? 新樓唔駛再拾錢裝修, 又唔駛驚要維修, 又有比人住過, 梗係買新樓啦 我答: 新樓供應少, 地產商開價貴2手4至5成, 閒閒地貴70至100萬, 咁搵笨, 2手樓豪裝加大廈夾錢維修頂多40萬, 她似懂非懂說: 咁辛苦供層樓仲乜要委屈自己? 我說: 做人慢慢來, 百零萬舊樓上左車先, 第日再好環境d而層舊樓升左值, 加上供得差唔多, 可以睇到時能力, 再考慮買好d嘅新樓, 她支吾其詞又博唔到我 我補充: 根據我觀察, 2005年後發售嘅新樓除左海瀟時買同埋個別豪宅, 大部份新樓都係帳面上要蝕, 明顯跑輸比2手樓, 如果睇resell能力更應買2手樓, 因為新樓入伙後但原先貴個4-5成就會蒸發, 慢慢接近返2手, 好似新車落地咁 她開始不耐煩說: 邊有人買樓就認實嫁? 我說: 點解唔認? 隔離左右如果住個癩嘅你賣唔賣? 你家庭成員增加唔夠住而有能力再買大d你賣唔賣? 你比人fire左你搵唔到野做有錢供樓你賣唔賣? 她有點翻牆: 咁我唔買新私人住宅囉, 將來政府復建居屋買居屋咪有問題囉! 所以我支持復建居屋, 我問: 你估你份工可以有信心做幾耐? 她說: eee...3-4年應該得嘅, 你估你如果4年後唔好彩比人裁左, 重新搵返幾個月? 她: eeee...7k應該有掛, 我: 7k仲供唔供得起層居屋? 她: 未必咁唔好彩嘅 我: 唔係咁好彩呀, 1997-2003好多人就係咁, 就算而家都有唔少, 可能因為我將但嘅置業美夢打破左, 她的面色開始愈來愈難睇, 後尾仲唔同我傾計.....以上呢位朋友, 我相信在新一代好普遍, 一味想要就要, 有小心仔細去用腦諗清楚所有可能性同後果.
(一)		2010-06-05 04:55	, I like your story. Good points!
(一)	Ken Wong	2010-06-05 09:50	: 天水圍好差咩, 深圳都有港人住啦! 睇你長篇大論咁以為你好堅, 但睇睇下又覺得你矛盾得好緊要, 又話窮又話要人幫, 又話淨係想有個安樂窩, 但又要保值又唔要天水圍! 係咪最好嘅九龍站附近起居屋, 借埋首期俾你, 仲要3000蚊, 保證你有兩倍增值...好冇?! 以前阿爺年代d人咪捱得仲慘, 而家果算咩咩.....仲有, 香港係國際大都會, 樓房對象全球化, 政府唔應該干預自由市場, 有能力嘅人生活好d, 未做到嘅努力工作力爭上遊, 香港人唔係咁嘅咩咩? 其實應該大部份港人係咁, 只不過多咗班新世代, 新增咗種不勞而獲貪得無厭投訴文化出黎啫, 香港嘅未來, 我對你地班80, 90後絕對冇信心, 香港等死吧! 一係就留俾大陸人... 唉, 而家喺內地人質素真係好過你地呀, 檢討下啦! 人地工作認真、捱得, 知識水平越黎越高、有上進心, 你地班貪威識食少爺兵, 到時俾人淘汰唔好問點解! ps:最憎d人出黎平反乜乜、投訴呢樣果樣嘅時候用「我地香港市民」黎自居, 唔該可唔可以用「我地呢一部份香港市民」呢? 我個人係非常感謝中國政府對香港嘅照顧, 開放自由來港推動經濟, 又有投資移民吸引外資留港, 相對國內好多地方, 香港真係非常幸福, 希望那一部份的香港市民, 請知足。幸福唔係必然。
(一)		2010-06-05 10:33	KEN WONG 說得也對! 每個時代都要面對的難題, 同樣都會有人反對同讚成政策.....三、四十年前樓價平、利息平均10厘以上。那個年代很多人挨得很辛苦, 只求有屋頂。去到八九十年代經濟起飛、好多小時候挨窮的小孩長大、成家立室。不想自己的小孩重覆自己小時候的苦況。收入又較多、對自己孩子也較闊鬆...小孩想要玩具或物件都隨手可得時, 試問長大後當他們的慾望不被滿足會怎樣?!
(一)		2010-06-05 11:25	贊成Ken Wong睇法, 自2000年起我經常返大陸做野, 見證住大陸人進步得好快, 又勤奮, 又捱得, 轉數又快, 自律性高, 身為香港人都有D自愧不如, 如果單純講80後個generation, 大陸人贏香港人幾條街, 我大陸OFFICE同事全部係80後, 佢地極少有人返工遲到同請病假, 但香港呢邊80後同事幾乎每日都冇人遲到, 每個月又至少有1-2人請病假, 多數星期一, 估都估到佢地週末狂熱後唔知醒啦. 香港政府如果最後聽班貪威識食少爺兵講, 走去復建居屋甚至回復首置咁蠢, 香港就有得救, 我會第一個企出黎要即刻攞移民, 就算返大陸都有計, 總好過睇住香港比D冇腦嘅人控制一步步走向衰亡.
(一)		2010-06-05 11:49	扭計的小孩有糖吃
(一)		2010-06-05 11:56	我想問樓上幾位人兄作為香港人可唔可以有品 d? 你地成日都已經一開始認為建居屋同自置計劃係浪費公帑又一開始已經認定呢一班需要幫助既人係一班無學識, 又無錢, 又嬌生慣養既八十後, 又認為人地嚴三嚴四, 點解咁遠都唔住. 又用勾引, 寄生蟲, 懶人去抹黑人地, 仲叫人返大陸住, 你認為呢 d 係人地講既說話黎? 上位 Ken Wong 位人兄話我唔可以代表佢地講野你又可以代表80,90 後講野話佢地只係貪威識食少爺兵, 只識投訴平反? 傳媒一開始高鐵就分化港人只係八十後搞事, 港人真係好容易俾人分化! 上面好多反對論點又話支持呢班人想政府壓樓價, 想不勞而獲買市區樓, 咩一百萬一間君臨呢班人從來都無講過話要一定要市區樓, 又無話過要政府資助買豪宅, 佢地只係要一個安居, 政府港英二十年居屋政策成功又無人提, 當時 80s-97 居屋一樣存在, 私樓就一樣咁升, 土地供應又因為中英聯合聲明限制, 一樣可以共全. 但點解 97-03 樓價跌得咁勁? 因為董建華政府政策混亂所置. 根本政府行返港英條路基本都無問題, 人地只係識諗 00s 負責產點痛苦而抹殺過去既成功. 最後真係希望對事唔係對人, 唔係因為針對一班人而抹殺曾經成功行過二十年既房屋政策
(一)		2010-06-05 11:59	The crying baby get milk?
(一)		2010-06-05 12:00	, Ken, 你們的論點非常對, 那天看見新聞透視那 歲的後生leo, 又想上車, 但月入得兩萬, 就覺得佢好大想頭, 仲要佢唔想買居屋, 因為升值慢; 但我要說現實就是現實, 沒有出奇朱古力蛋, 既可以滿足年輕上車, 又平, 仲可以升值快的願望. 我們已成長了的、而知道社會現實的「長者」, 亦可以反思想, 為什麼年輕的80, 90後會有這樣的訴求. 雖然不見得合理及心思熟慮, 但他們清楚說出了希望, 這是我們為長輩的, 在教導下一代時, 教他們大聲說出他們的要求, 著他們不要學我們, 像以前就算想都不會說出口, 另外, 亦是我們教他們有理想, 要不顧一切, 相信自己的理念, 現在他們有了, 就是政府有責任給市民安居 "置業", 但這時我們又說他們錯了. 我不是說我們要遷就他們的不合理, 及達成那不看合理與否的要求, 但他們是我們的一份子, 我們可以做的, 是以理服人, 教導他們. 我擔心的, 不是資助的多與少, 而是後生的, 可否經一事, 長一智, 鬧他們只會令他們更自我, 更不清楚努力的重要, 從而他們更聚合起來, 更容易被不知所謂的議員煽動 (我不想談政治). 無論如何, 多謝這個fb, 給你們我們愈辯愈明.
(一)		2010-06-05 12:18	80s-97 居屋存在時, 正值香港由1967年暴動後黃金30年經濟起飛, 前20年大陸未開放, 後10年大陸就慢慢從香港人偷師, 90年代中對香港競爭逐漸加快; 香港於黃金30年當時得天獨厚, 優嘅都

			搵到工, 競爭對手少, 南韓個時仲好落後, 揸的士搵兩皮幾, 中港車運輸佬搵5皮幾, 中五畢業文憑翹秘書搵兩皮幾, 裝修佬搵3,4皮, 擦骨中女搵十皮八皮,....但自90年代中後來自大陸嘅競爭, 香港得天獨厚嘅優勢已經唔存在, 而家仲有可能再有當年每年十幾巴仙嘅經濟增長? 老闆要睇打工仔面色? 年年加薪十幾巴仙?
(一)	Ken Wong	2010-06-05 12:20	:港英二十年有幾成功呀? 果d年代有幾多人有問題會講出黎呀? 實際係點你知咩? 你實在太表面...如果將過去嘅野搬到現在, 你咪又多多問題~~~學上面位人兄講, 問題係「少壯不努力, 投訴就ok!」嘅風氣太盛...
(一)		2010-06-05 13:35	唔係好明 D 成日話新界樓遠。東涌到中環(東涌線)都係半個鐘, 元朗去尖沙咀四、五個字(西鐵線), 我都係住新界, 坐西鐵出市區好方便, 真係唔覺有問題喎。點解D人係要話市區樓貴, 要政府幫置業, 新界樓唔住得人咩。我做野咁多年, 從來無諗過要政府幫買樓。政府既公屋其實已經幫助好多人, 身邊有好多朋友都係由公屋出身, 等到經濟能力好D, 咪搵間細樓住, 供到咁上下, 咪再換間大D。其實公屋政策, 已經幫左唔少人儲錢, 慢慢改善環境。
(一)		2010-06-05 19:44	換個說法再討論一下. 首先重申本人的立場, 就是反對政府復建居屋, 亦不贊成政府資助市民自置居所. 政府有責任為無家可歸者提供居所, 卻無責任協助市民成為業主. 在此引述交通銀行(香港分行)羅家聰先生的說法: 我們或許應反思房屋到底是商品還是福利, 或這樣說, 兩者各佔幾大程度. 即使將房屋視作福利的一部份, 但福利的原意卻只是滿足需要(need), 而非滿足需求(demand). 毫無疑問, "居者有其屋"是基本需要, "嗱街"是不人道的. 不過, "居者皆業主"卻不止於需要, 更是需求; 所謂江湖事, 江湖了, 需求乃市場事, 好應由市場了. 政府於此之上實在大條道理, 純粹因某些團體舉牌示威便作就範, 弱勢至極. 本人認為如果社會上普遍認為有部份市民入息超出申請公屋資格而又未能負擔私人樓宇(本人並不十分同意, 因為市面上的確存在樓價並不高的樓宇, 當然質素也不會太高), 不如乾脆要求政府提高申請公屋入息限額, 然後政府集中資源多建公屋, 或提供"中產公屋", 讓收入不多的市民暫時租住, 待將來經濟能力改善後, 將公屋交回政府, 自力更生地晉身私人業主行列. 停建居屋, 只建公屋, 實已足夠. 另外, 可考慮瑞銀亞洲房地產研究部主管王震宇先生的提議, 將現在的房屋供應貨幣化, 即福利供應貨幣化. 亦即居民可以在任何地方租住, 但如果收入不夠支付房租, 政府可以代付租金給業主. 這個方法的好處不少: 1. 市民可即時受惠, 無須等待興建公屋或居屋的時差. 2. 市民可按自己意願選擇租住地方, 彈性較大. 3. 不同入息的市民可按實際需要接受政府不同金額的租金補貼, 不會浪費, 亦至為公平. 當然, 政府的租金補貼必須設置上限. 家庭入息須每年重新申報, 一旦家庭入息超出入息限額, 政府便停止租金補貼. 這樣亦可避免現時一旦享有資助便可享受一世的公平情況. 4. 政府可以按照不同經濟情況調整資助計劃, 彈性較大. 由於本人並不認同政府應該資助市民投資, 所以反對政府以任何形式資助市民自置居所. 安居樂業是所有人的夢想. 安居, 可以是置業, 也可以是租住. 置業始終應該自力更生.
(一)		2010-06-05 22:49	其實最唔明係D人成日話而家樓價貴, 又話負擔唔起. 另一方面又要政府資助上車. 一個好唔合理的邏輯就係要政府去資助你背上一個負擔不起的債務. 如果樓價係只會向上升就無問題...當你供唔掂...你可以賣樓還債..但如果市況逆轉...份工又唔STABLE...一方面要返銀行...另一方面又要還政府...無錢供樓加上層樓又賣唔出OR蝕住賣.....政府呢個政策就可為好心做壞事...一個人慨然連儲首期能力都無的人...仲要政府仲幫你去背上一個係人都話負擔不起的債務...咁政府係咪即係等同送呢班人去死..... 最弊就好似USA次按揭咁...無能力的人都去買樓去負債...最終就害埋其他人...整個社會...USA HAS SET THE SAMPLE TO US...前車可鑑...我係炒家的話其實好開心..因為呢個政策出台令大把入接火棒...因為而家的人真係不自量力...一個這樣的政策真係幫到呢班人嗎? 都係果句乜都靠政府...GOV幫得幾次?
(一)		2010-06-05 23:57	今日約左人入屯門, 經過盈豐園一帶, 睇到地產舖show出黎嘅2手樓全部100-200萬, 400-650呎, 實在唔明點解有咁多人話上唔到車, 唔通你地係上等人, 人地住新界, 元朗, 屯門嘅人就較你低等? 不過我可以肯定要求得政府幫助上車嘅都唔會上等得去邊. 乜野新樓價格有指標作用, 舊樓業主見新樓賣得高會加埋一份完全係bull shit, 加價都要有人肯比先成交到, 成交到先叫市價, 買嘅嘅嘅咩? 新樓賣得高價只代表大家對後市有信心, 只能話對樓價有正面影響, 唔會因為新樓賣高4-5成, 隔離2手就會即刻升返3兩成追貼, 因為新樓數量遠少於附近已落成舊樓, 要壓起成區樓價係好難. 嘉湖山莊上車轉唔到手? 人地係大型屋苑, 每月過百宗成交, 你有冇做過功課? 掉返轉居屋就真係難轉手, 成交量偏低, 補地價又煩, 供唔掂個陣又唔可以租比人等人幫你供, take嘅risk咪仲大啦! 好明顯你對樓一d認識都冇, 對樓市唔了解就唔好9up. 學老毛話: 冇作深入了解嘅人係冇權發言, 睇唔起天水圍, 仲有元朗, 屯門, 荃灣, 粉嶺, 深水土步, 黃大仙,多不勝數200萬樓下嘅舊樓, 根本d人一開始就有個既定立場就係要住市區新樓, 聽到2手就已經十萬個牽強理由去support自己買新樓有錯, 如果你自己有錢, 堅持買新樓我吹你唔漲, 但要政府資助你地呢d買樓/供樓實力咁有限嘅人買新居屋, 夾屋就牽涉我地嘅公帑, 同對我地班有靠資助靠自己辛辛苦苦上左車嘅人好唔公平, 所以"堅決反對政府以任何形式資助市民自置居所". 話我地咁唔掛到肉唔知痛? 我89年出黎捱, 睇住樓價90年升到97年, 我地個代人一路都係望樓輕嘍, 從來冇要求政府幫, 我最終捱到06年先至有有能力買人生第一層30幾年樓齡嘅舊樓, 用左17年呀! 人生有幾多個17年呀? 中間經過幾多挫折起落, 你以為我地上左車嘅全部都好好彩? 而你地新一代就好唔好彩呀?
(一)		2010-06-05 23:57	我本身係住公屋的!其實我真係支持政府係重新資助市民自置居所,我同我FATHER 2個人加起人工才得15000左右.平時的生活都只係剛剛好.試問又點會買得到樓AR??試過去SEE樓下一D居屋.但係D價錢真係估到估唔到咁高. 1個700呎的單位都要成2百萬.咁細小小500呎的都要成百萬.試問我們這D平民又點可能係買到樓AR? 中國人係最重視一家人.但係試問一家人連一個安穩的家都冇.又點會放心工作??? 希望政府明白我們這D平民人工唔高.唔同只係想有一個安穩的定都唔可以有嗎??? 真希望政府可以幫我們
(一)		2010-06-06 00:10	: "一個好唔合理的邏輯就係要政府去資助你背上一個負擔不起的債務" VERY GOOD POINT!!
(一)		2010-06-06 00:35	2個人加起人工才得15000左右, 代表你地d工係冇乜議價能力, 冇議價能力亦即係代表容易比人取代, 係隨時有得撈, 資助你買樓咁政府咪即係用大眾嘅錢送你死去! 咁樣嘅議價能力有公屋住仲想點? 香港人以前大部份人都係住公屋, 而家幾多上市公司老闆以前都係住公屋, 人地有冇放心工作? 有公屋住仲唔算有一個安穩的家? 大把有需要嘅人仲住監板間房等上公屋等到腰都長都未上到呀,
(一)		2010-06-06 02:04	居屋...以前對於住緊公屋呢講係一個搵錢的前動力, 搵到錢咪退番間公屋住居屋, 再搵到錢咪再買私樓. 咁咪有位有人可以上車, 等上公屋條排都快d呀! 18萬5係董伯伯的超錯決定, 無人叫你起咁多, 只要係而家起緊d公屋其中小部份改做居屋, 數量唔多對樓市影響冇乜, 市民又有多個選擇, 政府又唔洗用咁多錢去資助d人, 仲可能有錢賺呀! 而家d私樓一手同二手都實在係炒得太貴, 貴到唔係一個普通人可以買到, 講真對於一d只係打算自住的人呢講就算有能力都唔會買住, 第一:樓市的價錢炒到一個唔合理的價錢, 只要有咩風吹草動隨時變成負資產. 第二:經濟未算回到平穩, 工作同人工都唔算好平穩為危機. 而家d樓最平最平都差不多要成100萬, 私樓要3成首期, 加埋d什費, 最少都要35萬, 儲錢能力高的都要儲5-6年....居屋只係要一成首期, 同埋2手居屋

			50-70萬都有呀,但係買2手居屋都需要白晝資樓...我知道而家有好多人,由其係大學生,自己做緊學生時已經為自己申請公屋,為的只係可以上到樓之後可以再用綠表資樓買居屋...但係佢地有幾多人真係有需要果間公屋...我只係想有個資格買呢d居屋,但係因為政府唔起居屋,我連買2手居屋的機會都無呀.....居屋起錨吧~~~
(一)		2010-06-06 08:09	看到以上兩位朋友的意見,不得不擔心! 兩口子萬五收入,減除兩人支出,實在沒有錢上車,你說得非常對,而你現在有公屋住,就已經算可以了,何必強求上車? 雖然你可能說要改善生活環境質素,但起居屋是要社會資源,資源是有限的(特別是可起公屋居屋的地),那為什麼不去優先處理在公屋排隊上車的一群? 很多人說要有瓦遮頭,我支持,而我認為,在公屋、舊樓、新界等地方、買或租,都是有瓦遮頭,「知命」知足吧。另一個人說,一百萬的樓好貴,這種講法更另我憂心,原來你們要資助的,說私樓貴得飛起,你們原來要幾十萬的樓,那你們可能會非常失望,因為政府怎可以起那麼多幾十萬的樓? 不說地價全免,建築成本亦可能不夠,而且起了一定在新界,你們會住嗎? 而且努力儲錢,儲5、6年沒有什麼大不了的,我同香港的升斗小市民一樣,畢業後儲了十多年才有自己物業,為什麼要這麼辛苦? 因為我們喜歡自己的夢,自己去追! 更令我齒冷的,是一派氣定神閒說畢業後已申請公屋,單身的你們,政府補助讀書的你們,有沒有聽過「不要問國家幫了你什麼,你要反問你又貢獻了什麼」! 居屋起錨? 唔! 有人發茅吧!
(一)		2010-06-06 08:40	我有一個建議,若然要起居屋,那一定不能在十年內轉手,有賺的要交稅,那可以滿足家庭觀念重,要有瓦遮頭的一群; 若然要金錢資助,便要與僱主合作,要求僱主將借入款每月要還的錢直接從薪金支付,又若十年內轉手有賺,亦要將利息歸還政府。如何?
(一)		2010-06-06 08:43	TO: 其實好多人都會為左有間公屋,例如:特登搵份低人工的工作做幾年排公屋,之後公屋到手就會轉返份好少少的工。但拾完間屋又未必真係有咁ge需要.....有人拾完間屋真係空左唔住.....唉唔記得上年定之前、都有做過關於大學生拾公屋的報道.....
(一)	Ken Wong	2010-06-06 10:16	呢個討論令我了解到而家香港部份新一代既觀念同埋理想係去到咩層次.....真係大開眼界兼嘆為觀止,我本來唔願意見到未來嘅香港係由國內同胞管治,但睇黎別無他選...仲指日可待呢! 兩仔爺搵萬五個月想買樓; 有人目標係想買幾十萬居屋但仍然冇首期; 有大學生搞盡腦汁為咗搵政府着數; 又有人成日話樓價貴到唔係港人負擔,咁其實想問,當你300萬樓,少少地五六十萬首期,月供要萬幾兩萬,咁叫做負唔負擔到呢? 其實係窮人、急攻近利嘅人負擔唔到,唔係港人負擔唔到,講咗好多次,200萬樓下,喺香港境內兩房三房都好好多選擇,仲話貴就真係冇話可說,做九成按揭,十零廿萬首期都淨唔倒學咩人講置業呀? SorrySorry原來我高估咗你地好多好多好多,咁情況我都覺得調低公屋同居屋門檻,重售居屋會幫到你地,但你地幫唔倒香港,歸邊都有辦法..... 仲有呀,唔係港人俾傳媒分化,係你地自己俾人利用咗,你地咁高質素,唔利用你唔通利用我咩! 自己諗啦! 叻仔!
(一)		2010-06-06 12:21	就房屋供應貨幣化的構思,越想越覺得值得深入討論. 房屋供應貨幣化,意思是受助市民可以在任何地方租住,如果收入不夠支付房租,政府可以代付租金給業主,而政府再不必自己扮演業主. 眾所周知,香港土地資源非常寶貴,如果興建越來越多公營房屋,那麼興建私樓的地皮便會越來越少. 供應少,私樓只會越來越貴,這樣下去,只會有越來越多市民居住於政府介入的公營房屋,亦即公營房屋和私人房屋市場產生重疊,居屋搶走私人房屋市場的客源,這現象其實已經發生了. 現在政府作為房屋供應者已經介入約50%的市場(公屋35%; 居屋/夾屋15%),這個百分比是否應該不斷增加? 到底公營房屋應該是一個安全網,提供給那些無法自己實現居住條件的市民,還是一個全民福利? 土地資源亦是公帑,透過賣地收入可用來做教育,醫療,基建等分配給全港市民. 如果只選擇性地分配給個別市民,這又是否公平? 我想,這個問題必須經過社會深入探討並取得共識,因為影響重大! 一直以來,賣地收入及與地產相關的直接及間接收入佔香港政府總收入一個相當高的百分比. 如果政府不斷加大公營房屋供應,在以上收入減少的情況下,加稅無可避免,大家又可有心理準備接受? 其實房屋供應貨幣化的好處真的不少: 1. 市民可即時受惠,無須等待興建公屋或居屋的時差. 2. 市民可按自己意願選擇租住地方,彈性較大. 3. 不同入息的市民可按實際需要接受政府不同金額的租金補貼. 只要家庭入息及個人資產不高於限額,便可接受資助,收入不高的資助相對多些,收入高的資助相對少些,至為公平. 當然,政府的租金補貼必須設置上限,家庭入息及個人資產須每年重新申報,一旦家庭入息或個人資產超出限額,政府便停止租金補貼. 這樣亦可避免現時一旦享有資助便可享受一世的不公平情況. 政府資助是公帑,應該分配給真正有需要的人. 實物形式的資助缺乏彈性,容易被濫用,亦不容易收回. 如果以金錢形式資助,彈性較大,各方面的管理都會變得容易些. 4. 可清楚分辨受助市民的住屋需要(need)及投資需求(demand). 因為租金補貼不能賺樓價,有經濟能力及看好未來樓市的市民有絕對誘因放棄租金補貼而盡快自力更生晉身私人業主行列. 這樣比較公平! 由此可見,房屋供應貨幣化的作用可以完全取代公屋和居屋. 其實房屋供應貨幣化在英國已經成功實施,我想,香港政府決策級高官亦必已知悉及研究多時,公屋私有化(居者置其屋)及居屋私有化(活化居屋)正是朝這方向進發. 本人極表支持! 註: 在此必須感謝瑞銀亞洲房地產研究部主管王震宇先生在信報論壇"房屋政策-家家有層樓?"發表的公開文章. 你所講的真的能給大家一點啟發,起碼本人獲益良多,謝謝!
(一)		2010-06-06 13:30	正正是夾心階層在公屋同私樓之間沒有太多選擇而出現斷層,令低下市場如公屋夾屋居屋不增加不流轉出現鎖死,政府要做是紓解這壓力,而不是推夾心階層上火山,否則如此惡性循環,樓市一上昇,一是崩潰,更難於調控! 除了居屋,我也會支持夾心租住屋,一來供樓在一個就業不穩的市況尤如踩鋼線,大人樂於無樓一身輕,但公屋一但掉失,難以回頭,令住離開公屋風險極大. 居屋要補地價才能公開賣買,市場證明大部份居屋作自用安居之所,流通極低,市價高低對用家影響不大,根本不會大幅影響私人市場,但每每被市場打壓成冚市罪人,應該嗎? 當住屋由生活必需變成商品炒賣,買樓何時變成要政府來穩住私人市場,保障市價,炒樓變成穩賺不賠的投機,根本違反道德風險. 買家買入是個人決定,風險自負,如果自住,樓宇不會消失,根本無大影響,但當成資產,才會像股票般成為帳面損失,租金收入大減,政府要穩住的,是用家還是炒家的口袋?
(一)		2010-06-06 14:45	首先,作為一個業主,我不介意樓市的升跌,是自住有什麼好介懷賺了輸了. 但我相信好多人介意稅是否用得其所,資源分配是否恰當,政策是否公平. ,以你的意見,公屋與私樓中間,出現斷層,那: 公屋 > 二手樓 > 新私樓如何? 那節省下來的,可以幫在排隊上公屋的人上車,不好嗎? 為什麼一定要公屋 > 居屋+政府資助 > 新私樓? 另外,為什麼一定要公屋 > 政府租住屋 > 私人市場,你心目中政府的租住屋要多少錢一呎? 700呎3千? 那有資產的、原可以放租的人又如何? 他們抵死? 希望你沒有這樣想,那是人人再無理由私產的共產社會! 這世上可能是北韓才可以做到。
(一)		2010-06-06 19:24	反對政府復建居屋助80後成為業主. 本人也是八十後,也是剛畢業的小市民. 實在不明白買新樓何時成為八十後單身的必需品,而且是剛畢業就期望可以買到市區新樓,難道他們也是同家人關係差到同住多一天也是辛苦事? 很多人辛辛苦苦努力賺錢,而且花上很多年,才買到樓. 真的反對政府助剛出身工作的八十後成為業主。
		2010-06-07	

(一)		15:34	完全反對建議 1.) 對新業主不公平 2.) 浪費公帑
(一)		2010-06-08 03:30	同意，現時d居屋，係不能在十年內轉手，不過我都同意十年後轉手有賺的要交"重"稅(而家只係轉1手市場要補地價)，因為十年後轉手已經賺左住，如果仲有賺咪好so...
(一)		2010-06-08 08:05	，我同意呢到係理性嘅討論地方，我地都想你地睇到，而家話要資助嘅人，有唔少係搵著數的單身人士，剛畢業錢亦未開始儲的人士。查實我不支持居屋重建，雖然說可在樓價升時賣買賺了而收稅，不過向來"靈活多變"的香港人，會淘空心思，由家人在收重稅其間，以低價承接賣買，減少在稅方面的支出。
(一)		2010-06-08 08:25	是時候考慮房屋供應貨幣化，即福利供應貨幣化，亦即租金補貼啦! 政府提供金錢資助代替實物資助的好處真的說之不盡，大家不妨認真想想!
(一)		2010-06-08 08:48	租金補貼真是好?!早幾年未有政府推出一萬蚊資助讀書。學費無咁貴.....一出左個資助、所有課程都在一萬蚊樓上...租金補貼會唔會又變成咁呢?!
(一)		2010-06-08 13:53	多謝的理性嘅討論，我都好同意唔應該資助係搵著數的單身人士，剛畢業錢亦未開始儲的人士，就話要買樓的人...不過對於夾心家庭，起碼可以比一d已經有資格的黑白家庭去買而家現有的居屋市場，但因為唔起居屋但地申請唔到，但係又好多公屋家庭無能買屋居，而令到有d居屋一過都係咁無人住，但地起碼比較有能力去供樓先...對於起唔起居屋都係一個爭議的問題，但係都可以活化現有的居屋(夾屋)市場，方法有好多種，又可以咁說.....十年後轉售居屋只可以以原值買番比政府，政府又可以再以市值的7-8折出售，咁賺錢的咪係政府囉....同理呢個方法政府唔需要拎現錢出呢去資助呀~~~
(一)		2010-06-08 14:40	不應因為樓價高就話要資助市民置業，因為現時市場有很多一般人負擔得起的上車盤，只不過在偏遠地方，哪些要求資助的人又話遠，又話舊。年青人一出來做事就話要置業是不切實際的想法，先工作十年，一邊工作一邊儲錢，才買第一層樓才較合理。現今的港人時時埋怨政府不幫助市民，實在太依賴政府了。況且香港稅率不高，政府哪有咁多資源去幫這樣幫那樣。以前的港人都是靠自己多過政府。
(一)		2010-06-08 18:12	Hi，一直以來，我都是反對復建居屋及資助市民自置物業的。如有需要，多建公屋，實已足夠。其實我自己都是上星期才第一次接觸以房屋供應貨幣化代替公營房屋福利這個概念。後來經過反覆思考，越來越覺得值得深入探討。作為土生土長的香港人，我始終覺得應該盡量保留香港一直以來賴以成功的自力更生的拚搏精神。無可否認，房屋福利資助是有需要的，但這只應該是一個安全網，而不是全民福利。不恰當的過份資助必定會削弱人們的積極性及拚搏精神。在有限的土地資源下，增加公營房屋供應也等於減少私營房屋供應。由於私人土地供應越來越少，私樓樓價自然會越來越貴，這樣下去只會驅使更多市民被迫選擇入住公營房屋。現在公營房屋已佔全港房屋供應約50% (公屋35%; 居屋/夾屋15%)，是否應該不斷增加? 怎樣才能在增加政府在房屋供應市場的份額下，同時向有需要的市民提供房屋資助呢? 租金補貼可能是答案。在經濟全球一體化的情況下，經濟波動越來越大，循環週期越來越短。興建居屋，由覓地，計劃到落成動輒需時3至5年，一來市民須要等待，二來到時經濟及樓市境況難料，需求可能消失。如果可以讓市民在私人市場自由租賃，政府加以適當的租金補貼，效果會否更好? 當然，計劃細節必須詳細討論。我覺得這個構思最大的好處是公平。1. 只要符合資助資格，不同經濟條件的市民可按需要接受資助，收入高的所獲資助相對較少，收入不高的所獲資助相對較多。收入及資產必須每年重新申報，隨著經濟條件逐漸改善，所獲資助便會越來越少，甚至取消。這樣可以解決現時居屋最大的問題：一旦獲取資助便可享受一世，隨著經濟條件逐漸改善而不再需要資助的市民，不容易(須要補地價)或不願意(未必願意搬遷)交回福利。2. 清楚分辨住屋需要及投資需求。由於接受租金補貼並不能享受樓價升幅，有經濟能力而又看好未來樓市的受助人有絕對誘因放棄租金補貼自行晉身私人業主行列。這樣，政府便不會再背負「助人發達」或「誘騙人落火坑」的罪名。另外，對政府來說，最大的好處是管理彈性比較大，可以隨時根據當時經濟情況適當調整計劃細節。我不太擔心你提出的問題。樓價和租金始終必須反映當地經濟情況及市民收入，只要政府小心訂定計劃細節(包括不同經濟條件的受助市民的租金補貼上限)，問題應該不大。當然，對政府來說，最大的改變可能是房委及房協不再負責覓地興建公營房屋，而是行政管理及審核市民不斷更新的申請及資助資格。由於可以節省覓地興建及管理公營房屋的成本，又可使資助用於有真正住屋需要的市民身上，政府的整體資助成本可能有所節省呢! 最低限度，這是一個比較公平及有效率的資助計劃。我覺得政府可以先導計劃試驗性質推出租金補貼計劃，以代替復建居屋。長遠來說，租金補貼的功能不但可以代替居屋，甚至可以代替公屋。我相信公屋私有化(租者置其屋)及居屋私有化(活化居屋市場)是正確的。尤其當二手居屋流通量大幅上升後，香港整體樓市應該會更為健康。以上純粹個人見解，歡迎多給意見及討論。
(一)		2010-06-08 19:01	買樓是一項投資，政府根本沒有理由用公帑去資助某部份市民作出投資。香港有九成半物業按揭，如果連半成首期都拿不出，又或者銀行不批物業按揭，已顯示那些市民財政能力有限，不適宜置業，政府硬要把他們推上車，反而是不負責任的行為。
(一)		2010-06-09 11:30	TO: 多謝你的解釋。直接俾錢做津貼，可以是最快方法，我讚成你所講俾錢資助買樓是唔妥當的做法。始終買樓唔是必需而居住是必須。房屋補貼我都是第一次聽，其實有無其他國家做緊呢?!而這種資助的成本會否比建公共和居屋平呢?!始終業主總會想收多租而租客總想平租。當津貼出現後業主又會否巧取推高租價呢?!現時市區地鐵沿線的單位大約要7-9K，屯門區5K 樓下的租盤近乎絕跡。2-4.5K 多為套房單位。在這情況下，補貼要按家庭或是個人收入去做呢?!資助的金額又應怎介定呢?!又要怎做才能避免濫用呢?!直接付款給市民、無良者都可以走租...(住霸王地方仲有錢袋。(純粹諗多左XP))還是直接付款給業主呢?!
(一)		2010-06-09 14:40	TO: 我所說的現金資助是指租金補貼。資助買樓是唔妥當的做法，你說得對。其實租金補貼在英國已經成功實施。香港的公屋及居屋政策都是當年殖民時代英國人構思的，現在他們自己都已實施租金補貼，這是否值得我們想想兩者的利弊呢? 由於政府可以節省覓地興建及管理公營房屋的成本，又可使資助只用於有真正住屋需要的市民身上，政府的整體資助成本應該不會大增，可能還會有節省呢!(當然須要經過政府內部小心估算)。但最重要的是，這是一個比較公平及有效率的資助計劃。任何資助計劃都會吸引市民鑽空子"搵着數"。我相信只要政府小心訂定計劃細節(其實政府內部一定有非常充足的樓市數據以供參考)，問題應該不大。始終自由市場樓市體積龐大，人為操控不易。你說得對，為了防止無良者走租，政府應該直接付款給業主，由此可見政府到時的行政工作真的不少呢! 你諗嘢都幾細心喎XDD~~
(一)	Ken Wong	2010-06-09 14:43	成日話樓價高樓價高!係咪關曬政府事先?乜都賴!外國政府印咗咁多錢出黎救市，市場上現錢太多，現金價值下調，所以實物價值會不斷上升係外圍因素導致亦係不爭事實。香港物業成為全球資金避難所都係因為香港環境得天獨厚，香港經濟唔靠外資，靠咩呀?靠你地八九十後呀?唔攞投資移民，律師樓、地產、股票、裝修、電器傢俱、零售、食肆.....等等等等所有經濟點推得郁呀?03,04果d年份邊有工開呀?最簡單係條街响舖十室九空.....知足啦!全因為背靠中國大陸，我地先可以抬頭面向世界，再講，以全中國房地產黎計香港升得少啦!知足之餘仲要飲水思源先得架!
(一)		2010-06-09	本人絕對同意政府有責任令市民[居者有所所],但並不是[家家有層樓],置業除了解決居住,亦係一

	18:37	<p>項儲蓄及高風險投資(或投機)項目,政府不應利用納稅人金錢去資助市民投資於地產物業市場。樓市正如股市一般,當超買之後便會自然調整,當遇上經濟危機的時候,樓價便會突然下跌。對於八十後近日高呼樓價高,令佢地一班未上車人仕無法置業,不斷要求政府重建居屋,其實其中主要原因係他們眼見樓價不斷上升,而經濟又不斷改善,他們覺得已經錯失入市良機而飲恨,不少未置業仕希望政府以推出居屋去推低樓價,去提供另一次入市賺錢良機。不過當他們入市之後,佢地想法亦會作出180度轉變,便希望樓市繼續上升,回補之前錯失的投資良機。樓市跟股市一樣,買方想價平,賣方想價貴,當買方變成賣方,投資方向亦隨即改變,政府的角色應該維持買賣市場公平,公正,透明及提供足夠貨源。至於如何解決市民居住問題,政府不應只係照顧低下階層。多年以來,公營房屋質素之差,環境之惡劣,不僅為人垢病,亦無法滿足一些較為有經濟能力的家庭之需要,政府應視機會改善現有公營房屋,提供足夠優質住宅單位(大約800呎至1000呎左右)去滿足一些超過公屋入息人仕租住,租金亦應跟據應課差餉租值上提供一些折扣去吸引[市民申請,有經濟能力的一批公屋居民亦可以入住該類優質公居,而騰空出之前單位,提供比其他低下階層入住。當這批較為富裕及有能力的人仕想改善居住環境或希望爭取多些投資回報的時候,便會開始考慮置業投資,至於何時由租住轉為購買私人單位,應該純粹是個人投資抉擇,自己去評估風險,是否係適當時候入市。現在是一個十分難得的機會,我們應該好好利用這樣淘汰弱留強的方法,一步一步去淘汰及重建殘缺不堪的舊型公營房屋。憑以往經驗,無論樓市,股市及經濟都只是一個循環,有升有跌,有起有伏,自由市場之下,有不少人仕成功,亦有很多人失敗,政府有責任去照顧一些生活有困難的市民,而生活安穩卻未能置業人仕,應該養精蓄銳,努力工作,建立經濟及事業基礎,確認自己有能力承擔樓市升跌帶來的一切風險,樓市決不可能永遠上升,當升至某一水平及遇上經濟衰退週期,樓市缺乏支持及上升動力之後,便會迅速下跌。年青的80後,應該憑自己去建立經濟實力,留意下一個入市良機,而唔係去叫政府推低樓市,提供資金優惠或平價居屋去比你多一次入市機會。香港社會講求公平,對於未置業而且租住私人樓宇,並未享用公營房屋優惠的大批納稅人仕,租金支出佔入息一大部分,這部分的固定支出應等同公司報稅一般,應該給予免稅優惠,可以從入息稅之中扣除以回饋他們對社會的貢獻及減輕中產收入人仕的生活重擔。</p>
(一)	2010-06-09 19:58	<p>地價,稅率,及福利從來都是互相掛勾。香港政府所能提供的福利是源自於主要收入-賣地收益及稅款。當部份市民羨慕歐美政府提供房屋福利的同時,又有否想過那些福利國家是收取多種稅項及高稅率?香港一直是採取低稅率政策去鼓勵投資,保持競爭力,所以提供的福利只是一個安全網,協助市民維持最基本的生活所需,但試問置業(不是指"住屋")又是不是一個基本的生活所需?錢從何來?有支出自然要收取相應的收入去應付。當部份市民高呼要求增加房屋福利的同時,將來全港市民亦要付出相應的代價。</p>
(一)	2010-06-11 01:11	<p>呢個會x權政府成日都話資助市民自置居所掛在口邊,做戲誤導市民,我們本身是hk人應給hk市民優先提供基本住宿要求,利益偏向地產商,強迫市民買D實用底到不了的發水樓,(政府賣貴地,地產商發過豬頭炳發水樓,70-80年代約90%實用,80-90年代約80多實用,90-2000年得7-8成多實用,2000-2010年得番6-7成多仲連窗台,過多幾年可能得番5-6成實用,您們話政府是送我們去地產商任"湯",市面上的交通有(電車=公屋),(巴士=居屋),(紅色VAN仔=夾屋),(Taxi=豪宅),但偏偏我們的政府要強迫所有市民一定要搭taxi,"曾"班子真的無藥可救....(假諮詢)</p>
(一)	2010-06-11 09:01	<p>說實話,發水樓問題非沿自曾特首,那可需亂扣帽子?可能有人又會說,現在政府沒有管好樓宇問題,但看看我們"尊貴"的議員,他們為政改,為高鐵(重申我不想談政治)用了多少時間。現在立法會每年審議的法例,比以前還少呢!(有興趣可到立法會網站找找!)最後,政府已委托可持續發展會研究針對發水樓的方案,所以再次請大家先了解,才考慮是否批評。人們每每受批評,例如那裡的麵包好吃,但他們不懂如何做麵包,連去了解的興趣都沒有。政府以往被評在房屋政府閉門造車,沒有聽不同意見,現在政府做了,人們又批評政府假諮詢,這種你如何做都"超錯"的態度,是對嗎?</p>
(一)	2010-06-11 21:31	<p>發水樓最大得益者其實係政府,點解?發展商於投地出價時,由於價高者得要競爭,要出高價去搶地,佢地做costing事先要計好數計埋發水部份預計收益,例如塊地計埋發水可以賣\$12,000/呎,唔計發水實際賣\$14,000/呎,假如建築成本連其他成本為\$2,000/呎,目標利潤都係\$2,000/呎,咁佢地最多可以出\$10,000/呎去搶塊地,政府就收\$10,000/呎,如果政府唔比佢發水,咁佢地最多只可以出\$8,000/呎去搶塊地,政府咁就收少\$2,000/呎。</p>
(一)	2010-06-11 21:53	<p>簡單講發水樓損失者就係買左樓齡25年內嘅香港市民,層樓愈新就愈蝕卓,得益嘅就係大眾,當然有人分得多有人分得少,最大得益嘅應該係攞綫綫住公屋有病只去公立醫院睇,又唔駛交稅那一群;中產買左樓(樓齡25年內),買足醫療保險有病住私家醫院,薪俸稅交足嘅,應該係分得最少那一群。</p>
(一)	2010-06-13 20:28	<p>為何資助市民自置居所?問得好,香港人辛苦工作早出晚歸都係為左頭家,想有個家,你d高官話香港人唔肯生仔,人口又老化,少左d勞動人口,要引入新移民,仲要申請綫綫住公屋....試問香港人要進修,又要早出晚歸賺賺去都未夠比首期租金又貴,生仔咪要個仔同你一齊捱,d街童咁多,而家仲話d父母同仔女冇溝通,希望申請最高工時....高官呀~高官~所有野都係一個循環,你行錯一步,以後仲會有好多問題架,點解香港人有咁多問題,因為香港人為左生活乜都肯制,每日工作12個鐘既人通街都係,唔洗再問點解資助市民自置居所啦~</p>
(一)	2010-06-14 13:29	<p>好簡單,20年前,人工都過萬,樓價只是十幾廿萬,但係依家,人工又係過萬,但樓價就過百萬,點買?要幫既市民,好明顯係就過左公屋入息上限既市民</p>
(一)	2010-06-14 22:12	<p>,20年前樓價只是十幾廿萬?你有冇攞錢左係深埋呀?1990年樓價平均1500呎,500呎都要75萬啦,1990年我出黎做野一年,做clerk月薪4千,做經理都係得7千,而家做clerk最少都6-7千,做經理就過一萬,你唔曉就米係度亂噏啦!</p>
(一)	2010-06-21 14:34	<p>私家樓貴到都沒有可能買到</p>
(一)	2010-06-21 15:44	<p>話私家樓貴到都沒有可能買到d完全係廢話,而家香港150萬樓下二手樓仲大把地方有,150萬做9成半按揭只比5%手期加其他雜費十萬銀已經可以上車,月供5千就ok嘅,唔通要政府津貼你買跑馬地幾萬銀一呎新樓?</p>
(一)	2010-06-27 21:47	<p>我認為資助置業或復建居屋的方案,都是一種工具用作平衡各階層的利益,就算任何方案,必定有贊成及反對。我作為草根階層,且沒資格申請居屋,我是贊成資助置業的方案,但是,我相信這個方案不能解決現時的社會問題,因為現時的利益側重於地產商及政府富房,政府自己的高地價政策,將樓價一層一層地推高,蠶食普羅大眾的置業能力,然後又推出計劃資助置業,請問政府會預計成效有幾大呢?但如果樓價沒可能走回頭的話,而地產商的利益又必需得到保障,資助置業可算是一個三贏方案:1)政府高地價政策得以繼續,保障富房;2)有人買樓,地產商又有生意;3)無知的市民,得到一個變負資產的機會。</p>
(一)	2010-06-28 14:55	<p>我認為香港樓價問題並不是資助市民置業就可以解決。其實很多人都知道香港樓市突然出現顯價,與大陸一班炒家在港炒樓所致。而這是因為他們的錢在內地沒有去路;另外,香港的移民政策,亦令一班大陸人不斷購買六百萬元以上的樓宇,一來可以投資移民,二來又可以保值。他們炒貴了豪宅,帶動其他中細價樓價格亦跟隨騰升。這個連鎖性的關係,相信各位</p>

			高官不會不知道。外地人來港進行瘋狂炒賣活動，可能政府會說我管不了，我亦不知道政府有沒有本事或膽量去影響移民政策，但解決問題最重要是找出根源所在！如果根源是出在此問題上，為什麼不禁止投資移民在港買樓保值，以免影響民生。政府大可以修改這政策，引導資金轉向其他地方，甚至設立共建香港基金，讓投資移民人士將資金放到這裡，設建香港，如果不願意設建香港者大可以不來移民。亦可以再大幅度加重短期炒賣印花稅（現時加的印花稅對那些大陸投機份子根本微不足道），只集中徵收外地人來港炒樓所得的稅項。這樣既不用浪費納稅人公帑去資助市民置業，又可大大增加庫房收入，又可增加公屋、減稅等福利。沒有了這班炒家，樓價自然就會下調。解決了這外來因素，我們的樓市根本就可以返回原來正常的軌道。
(一)		2010-06-29 00:36	政府政策應該是讓努力工作的市民得到回報，而不是讓大聲投訴的市民得到回報。
(一)		2010-06-29 11:47	應該協助沒有多餘資產，沒有公屋戶籍，離婚和入息在萬伍至兩萬伍之間的人，因為他們好多要在外面租樓，供養父母家人，給贍養費，這些人咁本短時間內儲到一筆首期去買樓，又期一些離婚後要給贍養費，公屋戶籍又取消咗，一個人入息又唔可以申請居屋，唔通叫這些人租樓組成世，而家社會D人咁現實，要再搵老婆邊個會嫁你呀.....
(一)		2010-07-13 17:10	最低工資 \$ 3 3，老 m c 餐實破 \$ 3 0 大關，你地慢慢等，我就買定遠期樓花等收錢。（我老豆老母 6 0 年代個陣買樓花對開甘升，做人睇下前景做決定啦，國內人均收入不斷升呢，6 5 0 萬投資移民香港（個日睇樓先有幾拾），講緊遲點變 1 0 0 0 萬。香港作為 1 3 億人既金融中心無可避免咁哈頓化，做定準備迎接大時代啦！
(一)		2010-07-15 18:10	住在市區，最好名校網中，交通便利，私人住宅，有泳池花園....慾望無盡，又不願意面對現實。收入有限，慾望無限，政府可以幫到幾多？住入新界就不是一個選擇嗎？別開玩笑了。個人讀成上面仁兄提及增建公屋及放寬入息上限，使公屋可以幫到更多有需要的基層市民而同時又可吸納一班收入開始上升的人，待他們儲夠彈藥才自力更生會更好！生活向來都現實又殘忍，在溫室長出來的植物要移到風吹雨打的交外，其生存率有幾高？到時又要政府幫忙贖樓嗎？
(一)		2010-07-16 17:34	贊成覆建居屋，到有能力時可以考慮換私樓。居屋同私樓應該係兩個 MARKET. (最近睇左 TVB 新聞透視_關於 SINGAPORE)。唔係話要政府資助市民自置居所，不過係唔係應該有唔同政策比買樓自住同投資者(炒家)呢？私樓比投資者炒貴嘍，用家買唔起時又要比貴租。政府會唔會考慮比 D 優惠買樓自住既人仕 (如: 釐印費)。至於買黎炒既，係唔係應該 CONTROL 下呢？住係人生最基本既需要，請政府重視樓價炒貴嘍，真正用家要比貴租既問題。
(一)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-07-18 23:23	管理留言: 我們收到關於是次諮詢的數據查詢，現將有關資料列出如下，以供參考：公屋空置率: 房委會的目標是將公屋空置率維持於1.5%或以下，截至2010年3月底，公屋空置單位有6,917個，空置率為1.0%。私營房屋的空置率: 截至2009年底，私營房屋的空置率為4.3%，涉及47,347個空置單位。私營房屋的空置的詳細數據，請參閱差餉物業估價署的「香港物業報告2010」，網址為 http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr10.htm 。私人物業: 截至2010年3月的十二個月內，共有131,877宗私人物業成交個案，當中45%的成交金額為二百萬以下。私人物業的成交的詳細數據，可參考地政總署的網址 http://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/monthly.htm 。 From Administrator: We have received some requests for further statistical information in the context of this consultation. The information is posted below for general interest and reference. Vacancy of Public Rental Housing (PRH) Flats: It is the target of Housing Authority to keep the vacancy rate for PRH flats at 1.5% or below. As at end March 2010, the vacancy rate was 1.0%, with 6,917 PRH flats vacant. Vacancy of Private Domestic Units: The vacancy rate for private domestic units was 4.3% as at end 2009, with 47,347 units being vacant. More detailed statistics on vacancy of private domestic units can be found in the Rating & Valuation Department (R&VD)'s report, "Hong Kong Property Review", which can be downloaded from R&VD's website via this link: http://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr10.htm . Private Residential Property Transactions: During the 12 months to March 2010, there were 131,877 transactions of private residential properties, 45% of them with consideration less than \$2 million. More statistics on transactions of private residential properties are available on Lands Department's website through this link: http://www.landreg.gov.hk/en/monthly/monthly.htm .
(一)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-07-18 23:36	管理留言: 運輸及房屋局舉辦公開論壇，聽取市民及關注團體就政府是次資助市民自置居所諮詢議題的意見。第二場為公眾人士舉行的論壇將在7月21日(下星期三)舉行，截止報名日期為明天正午12時。各位如想到場發表意見，請從速報名。有關論壇詳情及報名方法，請按上面"公開論壇Public Forum"按鈕，或參看運輸及房屋局網頁 (http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/consultation/index.htm)。From Administrator: The Transport and Housing Bureau is organising public forums to collect views from members of the public and interest groups on subsidising home ownership. The second forum for general public will be held on 21 July (next Wednesday), and the closing date of registration will be noon tomorrow. If you are interested to join the forums to express your views, please register now! For details and registration, please press the tab "公開論壇Public Forum" above, or refer to Transport and Housing Bureau's webpage (http://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/consultation/index.htm).
(一)		2010-07-19 22:22	不贊成資助市民自置居所，買樓與否係個人能力問題。可是現時既一手樓根本唔係比普羅大眾買既，二手樓更加變成投資工具。香港政府請重視。
(一)		2010-07-28 23:52	我反對資助自置居所政策，因為有一定程度風險，如果因資助計劃影響自由市場再把樓市推高，而受資助者起高位入市，一但樓市有所回調後果不堪設想。受資助者如果不能承擔風險好可能會影響靠自己辛苦儲錢自業人士，其實解決方法有很多，個人覺得可以參考中央政府禁止非本土居民置業多於一個單位來壓抑樓價，同時也可以限制本土居民購買單位數量來控制炒作，公屋方面可以放寬條件和政府可以考慮彈性處理入住公屋申請，公屋租金也可因個別申請者條件作定價，香港政府應為市民提供住所控制市場穩定，而非提供資助追價入市。
(一)		2010-07-29 13:05	我認以後都唔使買樓，發展商將所有屋苑包裝成豪宅出售，藉此賣貴d，新界d樓都成四千幾五千蚊呎起，如果計埋交通搭車成本，點住得起呀，剛剛昨日賣地仲要創新高，強行令樓市價格上升，話就話經濟復甦，我覺得已到達泡沫，遲早爆爛甘!! 仲量聯行主管會換平認為，昨日的成交價理想，料會刺激二手豪宅樓價持續上升及業主加價。他稱，區內豪宅曉區，呎價原約2.8萬元，松柏新村呎價更只是1.6萬元起，只是昨日的麵粉價（即地價）一半。他表示，政府主動推出地皮，本欲冷卻樓市，但現時推豪宅地，卻帶來反效果，「本來應該用水（冷卻），現時用了火水」，令樓市火上加油，因為豪宅地必然以高價成交，賣地後更會令樓價上升。
(一)		2010-08-10 15:35	實在想不通究竟政府有什麼理由資助市民置業為地產商找生意？這樣不是比復建居屋更干預市場嗎？這個建議明顯只為地產商利益服務，只會令地產市場更加混亂泡沫更嚴重。要幫助市民置業，建居屋比資助更有力。
(一)		2010-08-11 10:45	為何資助市民自置居所？一個好好的問題。那為何要興建公屋？其實一樣道理，因為香港的樓已經貴到市民買同租都負擔唔到。公屋/居屋/自置居所計劃都是港英時代高地價政策的產物，回歸之後，市民以為自己當家作主，不用再忍受前朝的苛政，可惜最後都走回舊路，只可以說政府好心做壞事。其實，如果香港政府有中央的決心，調控樓價，當香港的樓是\$2000一

			呎，租亦只是\$2000-\$3000。根本不用政府起咩公屋/居屋。
(一)		2010-08-13 13:02	現時居屋售價二三百萬，但二百萬以下的私樓多的是，那居屋有什麼用??? 為什麼花得起二百萬買何文田居屋，但沒有錢花一百二十萬買屯門/元朗/天水圍/上水的私樓? 一句講晒 "我要住新樓"，如果唔係我諗唔到有乜理由要復建居屋。
(一)		2010-08-14 18:51	我堅決反對以公帑資助市民買或租私人樓，十分認同 論點。歷史在前，大家都應該記得97慘痛經歷，由於市民過度借貸，導致大量負資產出現。如果此計劃真係推行，強行上車，只會推自己去困境，因為借呢啲錢都係要還，在自己經濟基礎不足下上車，利率上升時而工資增長不足，會令自己陷入困局。要知道唔係個個有家庭支持，咁就要靠自己努力去儲錢，年青人要知道自己位置，都未努力過，只顧自己享受，又要求有新的市區私樓去住，這已經超越自己負擔能力喇。就算借比你去上車，都係害你破產。
(一)	Wong Teresa	2010-08-15 15:45	我也反對以公帑資助市民買或租私人樓，政府只雖要提供公屋，有瓦遮頭便可，私人樓是luxury，公屋是basic needs。現在很多人過了公屋申請入息限額，我覺得政府可提高公屋申請限額，設立計分制。而公屋和居屋也不應起在市區，因市區是luxury，要享用luxury應靠自己，否則對努力工作的人不公平。至於大學生買不到樓是正常，跟本大學生太多，身價已大貶值。
(一)		2010-08-15 22:46	記得以前都有首置計劃，但係當樓市咁高，俾資助咪即係加重負擔，大家要明白資助同津貼係有分別，資助係要還，津貼係只要符合資格就俾你，但都未付出過就期望政府用公帑去幫呢班人去達成佢地想擁有私人物業，預期守株待兔等資助，不如好好學下理財，如何儲錢掙多d錢，如上文Wong Teresa同前文，公營房屋係基本需要，政府亦無必要改變現有政策(已婚首要條件)，年輕單身一族想獨立生活享受私人空間，要靠自己，一個人住一關三大，食得鹹魚抵得渴，政府根本不需要考慮新資助計劃去幫呢一群，因為無可能用公帑去滿足得晒所有人，而家有好多工作好耐嘅人都買唔起新樓，更何況事業初起步嘅年輕人呢。
(一)		2010-08-15 23:12	香港係自由經濟社會，政府不應干預，資助或津貼係另類利益輸送俾炒家或投資者。試想想，無端端多左咁多用公帑而成嘅資金，新樓又唔降價，申請左焗你一年半載去搵樓，你都無可能搵到合心水嘅新樓，資金湧入二手市場，投資者真係多謝晒。咁樣有一批資金流入市場，正如內地買家鞏固左豪宅市場一樣，到時二手樓價更乘機追貼同豪宅之差距。
(一)		2010-08-15 23:47	點解睇左上面咁多個post都係反對計劃多?原因係贊成者都無乜理據支持自己嘅論點。我想多啲人都上黎表達不同意見，等政府了解下。之後再去討論其他，例如實行方法同資助範圍，到時可能不需要再討論，因為已經擱置計劃。
(一)		2010-08-16 17:33	「公營房屋居住權購買計劃」背景 1. 用政府的錢，資助市民買或租私人樓，什麼說也不應該，因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。 2. 現時有錢的人只能強迫進入私人樓的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子，一切只取決於市場有沒有合適的選擇，如果市場只有差的房子，你也只可以使用更昂貴的價格去購買它。目標 1. 降低香港的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。 2. 讓有錢而想要置業的港人可以住得好一點，提升他們的生活質量，不要讓投資者增加他們的生活成本。 3. 有方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場而仍有得住在較好的地方。原則 1. 解決的方法是一定要分開投資市場和居住市場，所以在私人樓的市場是沒有好的方法的。 2. 新的解決方法也要分別保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。建議方法 1. 政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能私下轉買給其他人的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無償交出來重建。 2. 讓所有的香港人只可以買最多一個完全沒有投資價值的樓，賣回其他合資格的人也只可以用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了100萬，現在只可賣大約20萬。效果以上有利只想安居而不想投資的人，可以有一個比較廉價和更好的房子。因為會影響到當前物業的業主(投資者)，所以: 1. 減少新的私人樓供應，保持現有業主物業的投資價值。因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢)，所以: 1. 房子只能買不能租，使政府的錢能盡快返回政府的手上。 希望大家可以給我點意見，因為我也知道我的建議有機會還有不完善的地方，我先列出對不同類人的壞影響。 1. 想用納稅人的錢去投資的人: 再不能以還沒有地方住為借口，要政府借錢或資助他們進入私人樓市投資。
(一)		2010-08-16 23:34	在我建議中的「公營房屋居住權購買計劃」中的樓，其實是不是可以放寬銀行的按揭成數呢? 因為減少了價值快速大幅下跌的風險和有正在申請的輪候人數可參考，風險和一般私人樓是很不同的，不用一定把七成按揭設成上限，這樣應該可以讓港人更容易上車吧?
(一)		2010-08-17 18:02	政府資助...效果只係一次性... 根本唔係解決個問題
(一)		2010-08-18 14:08	貨尾揀樓首日 三成入「用底」富戶一筆過 197萬買居屋 http://hk.apple.nextmedia.com/template/apple/art_main.php?iss_id=20100818&sec_id=4104&subsec_id=12731&art_id=14356201
(一)	Knowin Law	2010-08-19 23:15	個人認為可給予首次置業人住一次性動用強積金存款.....用來作為首期的預算之一.....
(一)		2010-08-22 14:07	咁多人買唔到樓係因為D炒家唔理豪宅定細居屋都炒高晒，唔該政府睇野睇root cause，打擊炒風最實際! 用納稅人的錢資助人買樓最後咪袋袋落炒家個袋! 就等如推出甚麼持續進修基金，結果D錢落晒去D無良SO CALL教育機構一樣! 蘋果日報 - 20100821 - 樓市風雲: (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。) http://hk.apple.nextmedia.com/template/apple/art_main.php?iss_id=20100821&sec_id=15307&subsec_id=15329&art_id=14367459&cat_id=10818618&coln_id=13702839
(一)		2010-08-22 23:42	It should be subsidized. When the property price is soaring at a level that it affects a considerable amount of ppl to create family / home, govt should launch such subsidy. Citizen is an element of a society. But such subsidy should be handled carefully, not to make loophole for speculators.), Turning few blocks of building built for public estate into HOS to cater for the needs of family less than HK\$30,000 so as to relieve the immediate needs which in turn relieves the rental rate. Subsidy for first time buyer (not entitled to HOS). Approving the housing mortgage to buyers passing stress test. Tightening the definition of exemption of environmental facilities so that the land price for bidding would not be so high as well as for the benefits as consumer perspective. Flat for self living should be exempted as HK\$6.5M investment of immigration scheme. Intervention should be 360 degree but at the same time with least intervention to safeguard free economic market.
(一)		2010-08-24 13:26	每個人都要有一個家, 有家才有國, 資助計劃是為求令到有實際需要的家庭有個安落鍋, 已購置居屋是為次級住宅, 所以對地產界沒有特別影響。相反這政策可以令社會更融洽, 也可令家庭間得已改善, 從而更可使經濟更上一層樓。另外政府希望市民生育, 只因香港地方有限顧有很多家庭都未有生育意向, 就此計劃可以令出生率增加, 再者有在覆建居屋的急切性也可大大減低, 況且興建房屋亦需時, 此計劃通過後隨即可以實行, 時間上快得多。

(一)		2010-08-29 17:49	對投資移民計劃班人購置物業作出限制，如只可以用一定比例 o 既資金及只可以買一間，其實投資移民計劃應該令到果班人拾錢係本港開展業務而唔係炒樓
(一)		2010-08-29 18:06	要將住屋需要同置業需要分開睇，政府有責任令市民安居，但安居唔等如一定要置業但係o係而家呢個不尋常升幅(會陰權語)的物業市況下，置業資助分分鐘要好心做壞事，令到因計劃上o左車果班人分分變蟹，如果加o左息都供得掂仲好 d，供唔掂果 d 人又因為樓價跌o左而要拾錢贖樓就大大錢，到時真係安樂窩變o左安落鍋，真係燒碳都唔掂，死o左 d 保險金都要扣埋銀行條數先可以交俾屋企人。
(一)		2010-08-29 18:08	上車係唔係真係咁重要？尤其係呢個時勢，分分鐘上車容易落車難，供不應求，置業資助，火上加油
(一)		2010-09-01 22:24	Agree: 對投資移民計劃班人購置物業作出限制，如只可以用一定比例 o 既資金及只可以買一間自住，及限制3年內不准轉售。 And to consider subsidizing the rent for tax deduction, let say limit to \$60,000/year. But at the same time, the mortgage rate for having a flat for rental should be topped up by 1% so as to balance the demand if rental fee for tax deduction is applied.
(一)		2010-09-02 01:12	I am writing to object the home ownership be subsidised with reasons as follows:- 1. House pricing currently are rising very fast. If Government proposed to subsidise housing prices for the selected people. The real estate prices will increase further because Government is paying part of the bill. 2. Suggestion for classifications for those people as per their families income :- i. <10,000 / mth This group are the one living below the poverty line. They need help to survive on daily life. Government need to provide public housing rent to them at the low month rent. ii. 10,000 < family income < 30,000 This is the ones who cannot afford the private housing but does not want to live in the public housing. Government need to build a house to them with the special rate. Cost of the houses + admin charges + necessary 30 years maintenance fee. The prices should be lower than private housing. Conditions: cannot resell to the public. In case need to sell, need to sell back to government at the price bought 10 or 20 years ago. This will stop totally the speculation of the houses and the major purpose of those house are to provide some better living conditions to the HK citizens with lower income. Singapore has the public house system running in last 20 years. It is a proven system to balance both the group need real houses and the group need to invest on real estates to earn money. Suggest Government to send the housing team to Singapore to see how the Singapore Government to balance both the poor and at the same time to take care the rich (the group with money to invest on housing and speculate prices on their own risk) 3. We don't see the real effective method on Government's measure on the housing policy might be due to the current Government inherited problems:- i. HK's major income coming from selling lands. Any hard push on housing prices will end up drop on tax income. My opinion on this point of view is only the excuse of those government official does not want to take action. HK cities will not die and the government will not go bankruptcy if the real estate prices drop. ii. The very powerful real estate developer (think they are holding the economy and tax money of HK) hiring a lot of retired HK government official especially those working on the housing policy or housing , transportation related development. The salary given to those pre government official is high enough so that they will come up with all the ingenious idea how to maximize the profit for the developer. HK is one of the world most expensive prices / sq ft. At the same time, the HK window area is so big that you can almost sleep on the window area because some are as big as 1.5ft * 6 ft. non sense idea from the developer that the actual area floor to floor cannot be calculated because the wall thickness changes based on the floor level. The higher the floor, the thinner the wall and this is why cannot calculate the actual area of the unit. What a big joke! one way to make the housing policy effective is first suggested to block the loophole for the high government official after retirement. 5 years cannot work on the private housing developer to hold any positions. The HK government official's salary is very high in compare with other country. HK Governor Mr. Tseng's salary is 2 times higher than US president and 20 times higher than China President. HK Governor has more responsibilities than China President or US President. I don't think so. HK living standards much higher than China or US. I don't think so either. By comparing those Governor and president's salary, we can induce the rest of government official's salary are high enough for them to live in a relative comfortable life after retirement. To stop them to work after retirement 5 years will block them to have any "think" to earn big money by joining the private housing developers and help to come up with a real HK housing policy that will benefit the next generation of HK citizens. High real estate housing prices will lead to lots of side effect: Average salary must be high in order to let them to buy houses. This will end up bad impact for the whole HK economy:- i. High salary employee on average ii. high living standards - high price on food, restaurant, transportation, education iii. High rent will push all industry factories to China for lower land cost. Sorry for the long essay. In summary, 1. Government subsidy to buy house will have immediate effect to let the housing price increase more because Government pay for the bill. 2. Judgement to use the tax money to subsidize the poor for them to buy house is controversial. 3. Selection criteria is another point of arguement and how to select, how much money should subsidize and what are the houses to choose. 4. 3 proposal for HK housing:- i. family income < 10,000 continue to live in the Public house with low rent ii. 10,000 < family income < 30,000 will buy the HK housing which we stop in the last couple years. Conditions to stop speculation - all those public house can only resell back to Government at the original buying prices - this will stop totally any speculation and the purpose is to accommodate those group to have house on their own iii. rich group > 30,000 family income - private sector and buy their own house and their own wish w/o any subsidy Government need to study in a very detail way how Singapore to manage the public housing and private housing system so as to keep the 2 groups of people happy. 1 group will have a decent house to live another group will continue to use housing as the investment tools to keep speculate the price on their own risk. 5. Block the Government official related to any housing related department 5 years after retirement cannot join the private companies as consultant. This will stop any of their hope to play politics and keep good relationship , lousy housing policy during their working life in the Government. They will be pushed to face the reality of HK lousy housing policy and think a way to improve 6. Housing policy will affect Government income. Tax diversification which will lead to sales tax - the way to compensate the loss of high land price. This will come when there is less money from selling lands. Thanks for finish reading this long essay. Sorry I cannot type Chinese.
(一)		2010-09-03 00:30	本人不贊成政府使用公帑支助市民自置居所,就算係借款方式 只會令置業人士加上還款負擔,所以兩者都成不可能態度及反對,但本人非常同意用MPF來作比首期的方式. 因為可能日後通貨膨脹,可能一個M記都要HKD200. 所以日後的MPF會大大貶值!!
(一)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-09-06 00:56	管理留言：《資助市民自置居所》公眾諮詢將於二零一零年九月十七日結束，本頁亦於九月十八日零時零分關閉。請盡量利用所餘時間發表意見。閣下在「關鍵問題」欄目下發表的言論，將會刊載於諮詢報告附件之內。感謝大家對本頁的支持！ From Administrator: The Public Consultation on Subsidising Home Ownership will be ended on 17 September 2010. This page will be closed at 00:00 hr on 18 September 2010. Please make use of the remaining time to express your views. All comments expressed on the "Key Questions" area will be published in a compendium which will form part of the report on the consultation. Thank you for your support to this page !
(一)	Knowin Law	2010-09-11 14:13	安居樂業中國人的傳統社會家國同構，國家，國家有國才有家，有家才有國所以政府有責任令到樓市長期穩定，供應充足，謝絕抄賣幫助一個又一個的家庭得到自己的安樂窩 直接用錢資助市民置業確有不安但應該還有很多其它方法可以協助 例如：放寬強積金應用，首次置業家庭可動用強積金作首期預算之一，但應設立禁售期。放寬公屋入息上限，多起公屋，合資格人仕可免補地價購買二手居屋。政府廉價賣地，規定發展商起700呎以下樓宇，限價發售(否則\$10000呎，500呎單位都要五百萬)。禁止二手樓摸貨抄賣(個人及公司都要監管)。增加賣樓如賺錢要納更多稅，增加抄樓人仕成本。復建居屋,活化居屋(居屋只可出售予沒有物業之人仕)

(一)		2010-09-12 21:16	對起豪宅收重稅,重到D發展商無肉食,佢地先肯起中低價住房,如果唔係再賣幾多地,D地都會係變成豪宅,幫唔到樓市降溫,甘泡沫爆破就會係遲早既事.資助市民自置居所還不如直接比錢比地產商,係中低價住房嚴重供不應求既情況下,資助買樓結果只會進一步推高中低價住房價格(君不見持續進修基金對進修課程價格的影響?),對中低價住房供應根本毫無幫助!
(一)		2010-09-13 00:52	I think that 20% drop is a reasonably enough. I dont think the price in yr 03 or 04 is healthy. It is necessary to have measures to drop the property price. Although there are still HK\$2M flats is NT west area, we should think of family support. Family is a single unit of a society. Living nearby our own parents would surely build cohesivness and reinforce relationship. This is a concern that our government should not miss out. Government should make use of the existing large reserve or revenue generated from land auction to implement measures to promote societal harmony. Though debt to income ratio is around 40%, monthly mortgage repayment should not be so high in this low interest rate market. Instead we have to raise our children i.e. schooling fee, play group, interest group, hiring home maid, financially support our parents (who most of them dont have MPF) and insurance plan. 25+ yr old dont have enough first instalment to buy flats, 35+ yr old have many diffrent kinds of essential expenditure. Mortgage should NOT be a sole family expenditure. I have some fds who want to purchase a large flat to improve the quality of living or having children but has suspend it now due to high rising price. Subsidize should not be in direct finance assistance. On the other way, increasing the cost of property speculation, re-structuring the role of Urban Renewal Authority, re-start HOS to appropriate amount not less than 5,000 flats in 1 to 2 phases, tax deduction for rental fee and stamp duty for first time buyer etc..
(一)		2010-09-13 11:27	若用資助形式,只會用納稅人的錢去幫助推高個樓市. d納稅人只會越來越買不起樓. 資助的弊端: 例如: 先前有進修的資助, 原本一個課程只是2000~3000元, 有資助後個課程就要10,000~13,000元. (政府應有d學校或機構收費平d, 比d人去進修會更直接幫到市民.) 打防疫針資助, 原先在診所打一支針\$120, 有資助後\$180打一支針. 都不知道是資助市民還是資助商家, 只有政府做d實質的野先有用. 應有一些實質的措施等d樓價不好咁高) 對整體都會好d. 本人認為, 應起公屋及購買自住公屋, 先可以幫助d基層市民. 起d類似居屋的樓租比中層, 先租後買. 先可以居者有其屋.
(一)		2010-09-13 22:52	1998年, 當年特首先生攞左個8萬5, 那時大部份業主都負資產, 幾多人要跳樓, 好可憐. 12年啦, 我依家層樓都未回復當年價, 我都係一個小業主, 果D都你我自己的血汗錢, 如果政府要幫就唔該幫晒所有人. 要打壓的是抄樓的壞傢伙...唔係我地呢D小業主. 提議: 無理用由立稅人的錢去幫其它市民! (1)政府可以放寬首次置業的人仕(不應有年齡介別), 可以獲得銀行得到九成按揭!(而不需要買保險) (2)寬減厘印費, 本港居民, 首層物業由200萬升為400萬費用為100元. (因為樓價太貴) (3)增加, 按揭利息免稅多幾年~~~詳全文
(一)		2010-09-14 01:06	其實政府可否根據人口收入比例估計出未來的不同種類房屋的需求量, 從而對市場的供應量定出一些指標, 由市場自行達標. 但當市場失衡, 不能達標時. 政府便賣出相應欠決的房屋, 從而令市場達到平衡. (當然政府要一早興建不同種類的房屋, 例如: 單幢樓, 有會所的屋苑等等). 當政府不用介入市場時, 便可以以建好的房屋以市價出租. 而當政府有需要賣出手頭上的房屋時. 現有的租客可以優先購買. 而且已付的租金可以抵消部份供款. 從而吸引市民租住. 這也可以回應現時很多中產人仕沒有能力買樓, 只能租樓住的問題. 因他們可以租住政府的房屋. 他們交的租金. 其實有部份已是能作為日後購買該單位的供款. 有助中產人仕置業. 政府是不應資助市民置業. 但應幫助市民累積財富去置業. 以先租後買的型式助市民置業是一個有效的方法. 現時很多人不願租樓住的原因是不想為有錢人打工. 自己辛辛苦苦賺回來的錢. 便交了租. 幫助別人供樓. 結果自己最後一無所有. 我想, 就算要打工, 為政府打工總好過為其他有錢人打工. 租住政府的房屋. 萬一真的最後能力出現問題, 不能購買. 賺到的都只會是政府. 政府可以用賺到的租金再去幫助有需要的人.
(一)		2010-09-14 10:34	我也要來問問, 有沒有政黨中人上來這裡? 又說關懷市民, 又不出現討論, 我怎麼能相信你們啊? 有上來就現身吧。
(一)		2010-09-14 14:18	現時樓價已升到一個好高的水平, 有一個見頂的message, 現在政府推出資助市民置業政策, 好易好心做壞事. 為回應民意及短期住屋需求, 政府可考慮鼓勵市民在x年內住在公屋或居屋, 租金在x年內某個百分比可用作買私樓或居屋首期. 如果市民在x年後唔搬走, 租金將增加, 而之後的租金唔可以轉作首期之用. 當然政府一定要有長遠屋屋政策, 重建居屋, 或甚考慮香港人返回內地居住的配套安排.
(一)		2010-09-14 14:30	關鍵問題: 為何資助市民自置居所? 1. Because government did it the first time in 2003, so government needs to do it again, another group of citizen of HK can benefit and have equal benefit not less then the first group in 2003 2. Citizen of HK can't afford to buy house, because we don't have enough money of deposit, we couldn't save up much every month for the first time moragage fee, it may takes over 20 years, even tho I earn over \$15000 and we use big part of our salary paying rental fee for home, rental price is far too expensive in HK. It works out if I morgage home, the morgage fee is less then a rental home. Government need to help us pay for the deposit of home. The rest can loan from bank. 應協助哪些人士? 1. For the first time buyer of home. 2. Salary over the limit and couldn't get council house. Let's say 1-2 person salary between HK\$10000-HK\$35000 3. Age between 21 - 45. Cas these age got abilities to work, for example 45 years old-retirement 65 years old. Still got 20 years to work and morgage a home. 以甚麼形式協助? For those who can get this benefit must be first time house buyer, government must not set a limit we only allow purchase government property. It must be open market and of course first time home buyer dream to choose the best choice of house within HK and China. cas this is only 1 chance. One time payment without interest fee to help the HK citizen, grand us one time loan to be able to pay the morgage fee, the rest loan from bank. Should not be less then the first time 2003. 53萬(分13年攤還)或39萬元(分20年攤還). Lot of citizen like village 3 floor house. But the bank mixmum would only loan 70%, government should convince the bank change it, city and village house should be able to loan 90%
(一)		2010-09-14 15:35	租金又一路係咁加, 我就黎要訓街啦, 想想辭職去取眾援救濟金, 至少不用擔心住屋問題有公屋住, 將來永遠有壓力不用擔心住屋同供樓la. 1. Because government did it the first time in 2003, so government needs to do it again, another group of citizen of HK can benefit and have equal benefit not less then the first group in 2003 2. Citizen of HK can't afford to buy house, because we don't have enough money of deposit, we couldn't save up much every month for the first time moragage fee, it may takes over 20 years, even tho I earn over \$15000 and we use big part of our salary paying rental fee for home, rental price is far too expensive in HK. It works out if I morgage home, the morgage fee is less then a rental home. Government need to help us pay for the deposit of home. The rest can loan from bank.
(一)	Frances Chan	2010-09-15 10:19	HK got too much reserved funds, consider loan money interest free to those whom don't have enough deposit to purchase home. This is not free money, this interest free subsidiary scheme is not using taxpayer money. Just interest free and have to return back to government. Don't get it wrong. If HK won't help those whom couldn't purchase home now. Look for long term, what happen in 20 years time. They will get older and may reach to retirement age, then those retired HK citizen will not have abilities to work and make money any more to pay expensive rental home after retirement, for sure they will seek for social welfare, pension, council house etc. Which mean if HK won't borrow money interest free now to help the HK citizen purchase home, the government responsibility, liability & expenses will be much more and huge then this interest free subsidiary scheme.

(一)		2010-09-15 23:51	以我為例,月薪18000,已婚有一女,每月交租金6000再交家用及子女學費,上班車資,早餐及午飯,每月餘錢少之有少,想置業自住的我根本有可能有首期的一天,就算有那一天可能是我的女兒而不是我,如果政府可以資助或協助置業首期的我,我就可以利用現在交租的租金來供樓,總算有自己真正的家……
(一)		2010-09-16 13:48	政府以高價賣地,帶來巨大收入,取之於民,用之於民,正常不過。政府帶頭推高地價,故有責任協助市民安居。要知道現在的私樓已炒到失控,居住是必需品,政府作出調控是理所當然。就如食米,政府都有儲備,防止米價失控。
(一)	May Wong.m.c	2010-09-16 18:35	我覺得唔應該資助既..因為平有平買樓..可以買間細點..遠一點既地方嫁嘛!..再者好果好似之後夾心資助咁..好多都係搵政府笨既計劃..再唔係都可以租屋住嫁嘛!..當然好果真係經濟唔好既話..現在都會有政府資助既公屋..
(一)	Lee Kwok Shing	2010-09-17 09:07	"資助"的結果,如果政府沒有好好監管,是會做成很大的問題對地產商而言,政府資助,即是市民多了錢,在市場被壟斷的情況下,地產商會加價,繼續榨乾市民資助小市民,會增加一些原本無能力買樓的人入場,炒風更加盛行,大家都透過資助去炒樓,樓價自會上揚,經濟好時就尚可,經濟一差,政府又要比人鬧了
(一)	Lee Kwok Shing	2010-09-17 09:11	不過我仍然讚成資助,但政策一定要全面,才可真正幫助市民另一方面,請政府干預下個地產市場啦,唔好再袖手旁觀啦袖手旁觀唔代表香港係一個自由經濟體系,世界各地對房屋政策都有很嚴謹的規管,限制地價,更何況是寸金尺土的香港?
(一)		2010-09-17 09:26	「消耗性房屋購買計劃」背景 1. 政府用錢或擔保,資助市民買或租私人樓與居屋,什麼說也不應該,因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。不是說市民不應該租或投資,是只說用政府錢來做就不該。 2. 現時不符合公屋資格的市民,只能被迫進入私人樓或居屋的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子,一切只取決於市場有沒有合適的選擇,而且市場會有扭曲的時間,所以不能說沒有人去買新樓就沒有人有居住需求,只能說是市場上沒有合適的樓是可以讓他買得起的。 3. 私營房屋的空置率是一個不值得參考的指標,情況就如同一個商人為求賺取最大的利潤,把一些貨品定在超越市場可以承受的價格出售,只一種把所有貨品售價推高的成本而已,所以這種浪費的情況是一定會存在的。 4. 讓長時間的扭曲市場影響到一般市民的基本居住需求就會變成政府的責任,也很容易影響社會不同年齡的人口人數,較易造成人口老化的問題等社會問題。年輕一代不能自立,對前途感到悲觀,出生率自然會降低,現在已出現買樓就不要小孩,要小孩就去住公屋想法的人了。 5. 公屋的目標本來是幫助社會上最低入息的一班人,所以不應輕易調高入息上限,令公屋居民在解決日常生活後仍能有點儲蓄就夠。而且營運公屋是代表政府做業主,鎖着納稅人的錢(建公屋的成本和管理成本)補助而放租,所以租客自然越少越好。 6. 居屋的目標本來是想幫公屋居民改善生活,但因為用了私人樓市的市價做參考「令它有機會受市場扭曲的影響」,和允許在補地價後在市場自由出售,所以變成了一個可投資的項目。將來還要面對舊樓重建時和那時的居屋業主和重建商討論收購的問題,所以不讚成復建居屋。 7. 一個長遠而穩定的房屋政策,不應受投資市場的影響,如果認為政府有能力好好穩定市場,是太高估政府的能力了。同時如果政府真的影響了市場後,不論升跌,都會令部份市民受損害。決定樓價的人,永遠只會在買賣雙方,其他人想從旁邊穩定樓價,只是一些不切實際的願望,而且當有要求政府穩定市場的聲音時,就是市場有最大壓力的時候,暴升暴跌是最有機會發生的事。 8. 擁有住房財產的階層是較穩定的階層,界下一代和現在能力不足的人有一個希望可以擁有自己的安居之物業,是利於社會穩定和長遠的發展。 9. 現行以私人樓去解決居民居住需要的方法,其實只適合於在一個經濟前境好或實質經濟會有大幅增長的環境(在很久以前的香港),人人有工做和年年有人工加的情況下,社會也會覺得就算買私人樓價不斷飛升,大家終有一天能擁有自己的物業。所以很多人會從公屋中選出,投資到私人樓中去改善生活,一方面去改善生活環境,一方面靠投資物業去分享經濟增長帶來的利益。但在近年,可以讓社會大眾感受到的經濟前境已大不如前,在大部份市民中的新生家庭的需求,正在不斷的受衝擊之中,有不少人因對社會經濟的信心不足,而放棄在私人物業市場找他們的安居之地,有些會去公屋中尋找,有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了,那是說明在經濟前境不好時,私人樓已不能作為解決大部份市民居需要的主要工具。 10. 對地產發展商來說,起一些售價比之前低的樓,除了利潤減少之外,也會給投資市場開始有不斷減價的預期,造成營商的困難,所以要求發展商去賣平樓是一種很大的破壞行為,對整體經濟也有害而無益。 11. 在按照自由市場的規則下,去限制外地人購買香港的物業是一個很壞的方法,對一些已準許的合法行為突然增加限制會令香港受損,所以並不建議。目標 1. 讓有錢而想要置業的港人可以住得好一點,把他們的錢用作提升他們的生活質量(房子的施工材料),不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本,讓市民口袋有更多的錢。 2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。 3. 把現時的私人樓定位為可供投資和住的奢侈品。原則 1. 解決的方法是一定要分開投資市場和市民的基本居住市場,所以在現時私人樓中是沒有好方法的,因不能分別它現在是用來住還是用來投資的。 2. 盡可能依照自由市場原則,因香港是自由經濟,炒賣並無犯法,所以打擊私人樓的炒賣不是好的行為。 3. 盡可能依照公平原則,新的解決方法也要分別保護現時的業主,只想安居而不想投資的居民和納稅人的錢。 4. 依照用者自付的原則,受助的市民要完全承受政府在幫助時所用的所有成本。建議方法 1. 由政府規劃出一些免地價的土地,邀請土地開發商去幫市民建一些完全沒有投資價值的「消耗性房屋」(不能私下放租,不能私下轉買給其他人,不能在重建時拿到任何利益),供合資格的香港人的去買,再為建成的樓定下可住限期,如樓齡到五十年時要無賞交還出來重建。 2. 讓所有沒有末補地價公屋,沒有末補地價居屋,沒有資格擁有申建丁屋權利的香港人只可以買最多一個「消耗性房屋」,而再轉賣也只能用剩餘可居住年期來賣給其他合資格的人,即是40年前你買了100萬,現在再因應實際的保養情況,只可賣大約20萬。效果以上有利只想安居而不想投資的人,可以有一個比較廉價和更好的房子。因為無可避免都會影響到現有業主的投資價值(投資者),所以: 1. 如計劃令現時的物業投資價值下跌,可考慮減少新的私人樓土地供應,保持現有業主物業的投資價值,不用令整體經濟受損。 2. 為了公平原則,所以容許已有私人物業的業主也可以購買,因為以前他們是沒有得選擇不去投資的。因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢),所以: 1. 房子只能買不能租,使納稅人的錢能盡快返回政府的手上。 2. 因應不同的經濟情況,有純居住的人數不能估計,所以建議如私人樓賣樓花般看社會的需求才決定建屋量,和選擇規劃土地的地區。
(一)		2010-09-17 09:26	「消耗性房屋購買計劃」續概念來源: 從電子產品的可使用概念複製來的,例如: 1. 現在讓你可以買一個電視是可以工作50年的(100萬),10年後你的電視只能工作大約40年,因此讓你可以售給下一個人願使用40年的人,用可使用時間為主要參考。 2. 現在讓你可以買一個「消耗性房屋」是可以住50年的(100萬),10年後你的「消耗性房屋」只能住大約40年,因此讓你可以售給下一個人願住40年的人,用可使用時間為主要參考。是把現時的樓中的重建價值,從「消耗性房屋」中除去了,因重建價值是一個異常不穩定的因素,很受到當時的經濟環境所影響,也有很大機會是造成重建困難的主要原因。其他比喻: 問: 如果有兩種街市,一

			<p>種沒有商業成份，買貨後只可自己煮飯用，而另一種給商用賣貨供應酒樓，食店那多好。</p> <p>答：可以限制在沒有商業成份的街市，每次只可買二斤菜，一斤魚，一斤肉，或如果你是店主，就可以選擇做來自己吃或做來出售，又或者你是供應商，可以安排貨物出售給那個街市也行的。衣食住行中，行和住的比較：地鐵=公屋(同樣是要不斷補助的，也是照顧社會上最大的一班人)的士=私人樓，已補地價的居屋和丁屋和公屋(同樣可以來炒賣，營商，自己使用，不同的在於政府對的士的車費有管制，但對私人樓的租金就沒有)巴士，小巴=酒店，旅館(只營商用的)私家車=未補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋(同樣只可用來自已使用)以下用行來比喻來說明現在住的不合理地方：大家不發覺一路以來市場只有的士賣，而沒有私家車嗎？現時又限制只容許低收入的人才可用地鐵，收入一高少就要人去買或去乘的士？除了可乘地鐵的人和已有的士在手的人，在香港乘其他交通公具的車費已經越來越高，實在可感受得到的經濟又不十分之好，反而現在借錢就是最平的時候，難道又要幫人高價去爭個的士牌，讓他們在經濟下跌時來個的士牌大平賣？又或叫不想乘貴的士的人走去乘地鐵，放寬乘地鐵的限制，讓補助的金額越來越大？其他細節：1. 政府可以自已或邀請私人發展商參與建造，只要按照成本再加合理利潤(跟成本掛勾)去定價就可以，實際的價格和質量由一手業主和發展商自行決定，政府只需讓合資格的發展商，交出一些可行的建造計劃，和邀請保險公司為發展商的自行報價的建造計劃承保，保費算入成本之中就可以了。2. 希望這類物業可吸引現時的公屋富戶，和已申請公屋的大量單身年輕人交出公屋單位，重建社會向上流的平台。3. 鼓勵多勞多得的情神，不在「消耗性房屋」中加入任何的資產和利息限額。4. 因應此類物業的售賣限制，使它不像私人樓一樣簡單以市場定價，也沒有太大可以短時間減值的風險，建議金管局和銀行可以為這類物業進行特別的按揭計劃，減低此計劃只為有錢人服務的情況。5. 這類物業的管理可跟私人物業一樣，可請私人公司作管理，政府無需參與。6. 基於這類居所的業主沒有重建時可獲得的收益，所以它的價值是因應時間在不斷的下跌之中，會隨時間不斷出現令更多年輕人可承擔的樓，最終增加香港市民擁有居所的人數。7. 限定可以住50年，因為我覺得建成50年後的樓會比較危險，而保養成本會很高。當然可以靈活點，由物業業主申請延長，但他們需要證明樓還是安全的就可以。而不能滿足申延的條件，就不能申延，要跟隨時間限制而離開。政府可以依情況去使用整座大廈，空置又好，重建又好。四十年後，如果有人想買只有十年可住的樓，就讓他們買，沒人購買就售不出。8. 買的人是要支付所有成本的，而且這不是投資計劃，是不能用來防老的，不能期望在住滿50年後有任何得益，到時分分鐘要搬入公屋或到私人樓市解決居住需要。9. 除了一手售價是可以設限外，二手的成交價是很難控制的，所以可只給出一個公平的環境，讓二手買賣可以在一個以時間為售價的參考的情況下進行。在正常情況下，買賣雙方應自行保護自己的利益，業主認為不到價，他可以決定不賣的，而如果業主很急賣，也要讓他減價出售。買家也是一樣，如果認為二手價不合理，是可以決定不買的，那其實是代表業主不想賣。為二手樓定一個合理值的上限，就需要成立一個獨立的組織去管理買賣，管理成本不低的，政府可跟實際情況去考慮有沒有需要，否則只供參考價格給銀行去做估值的一個工具也可。10. 現時容許受助人補地價後出售公屋真的是一個好的政策？先不說讓受助人賺取投資回報，和對私人樓的業主造成影響(令整個樓市可買賣和出租的單位增加)，而且對整個公屋的重建也造成困難(要私人重建商用低價向政府買入其餘的公屋業權？還是要政府用高價向買了公屋的業主收購？)也有機會讓富豪們透過沒得參考的補地價，買下郊野公園邊的丁屋業權，建豪宅出賣？評價計劃成效的客觀指標：如果建議能提高香港人的出生率，就是計劃的成功，因為出生率是反映市民對社會生活滿意度的客觀肯定。</p>
(一)		2010-09-17 09:58	網上論壇已經登入了
(一)		2010-09-17 10:04	因為現時香港樓價咁高，其實係政府間接間直接所做成的，六百萬的投資移民計劃，令到不少內地人士以現金一筆過六百萬購買單位，放幾年，等樓市高又到時才放走，另外，由於現時每次投地均以價高者得，但從來又無提供平價市區、郊區及港島區地皮賣給肯起低價樓的發展商，間接及直接推高樓市。市民要買貴樓間接間直接係政府搞成的，故政府應全補償香港市民。
(一)		2010-09-17 10:59	社會上其他方法不好之處：助貧置業；置業不是幫助貧困人的方法，幫助貧困的方法是讓他們去租便宜的地方去居住。不能幫助沒有錢的人去置業的，否則對得不到幫助的非貧困人很不公平。嚴重違反了多勞多得的情神。中產公屋：它將嚴重影響私人住宅的投資價值，政府變成了租市參加者，強行扭曲了市場的租金水平。如果提供少量單位，會使租不到的人覺得不公平，但提供大量單位，就會主導了私人住宅市場的租金。租金定得比市場廉價，就會拉低市場租金，定得比市場昂貴，就會浪費了單位，因為會沒有人再去租。這是一種高風險的動作。再建設少量居屋；也是一種高風險的小動作，建成後市況不好，就會售不出，像數年以前情況，市況好的話，就會推高價格，再波及私人住宅的二手價格，造成更大的麻煩。那創造一些可租可買，或由租轉買[先租後買]的單位；和中產公屋一樣，因為租金水平會嚴重影響私人住宅的投資價值，也是一種高風險的小動作，而也令大量納稅人的錢鎖在資助之中，沒有效率。政府資助市民自置居所：在當前的情況，只能再推高現時的樓價，火上加油。讓更多的人可進入公屋：就要政府繼續增加補助，增加納稅人的壓力。限制發展商建造限價的樓：最終會造出如板間房的怪物。限制發展商建造限大小的樓：最終也會推高售價。
(一)	Sk Wong	2010-09-17 11:20	其實未必真的要政府資助既..因為現在見到的屋居價錢其實都可以買到一些細一點..遠一點私人樓嫁啦!..你要一出來社會做事就可以買到一間\$300既樓單憑自己既力量會比較難達到..但可以先降低自己既要求..慢慢由細變到搬到大嫁嘛!如果話要建屋居..建好之後都5年時間啦!到時候有可能唔需要嫁啦!..如果出低息貸款..驚又會重演前幾年的夾心資助既情況又會出現..就係會拖到唔還..所以最簡單既方法就係解決跟本既源頭..係投資移民入手..出法例限制他們一定只可以買高過\$2000萬既樓(於7年內)..其他中價樓佢地買唔到既話..咁市面做唔到咁高既追貨成交..自不然就會做出調節嫁啦!..再唔係銀行都會驚借多左錢嫁嘛!因而又會收緊借貸額..咁業主見到無人承到價既話..就會迫住降價嫁啦!..咁樓市之後味會變返好似之前咁健康慢慢發展囉!..
(一)	Candy Chung	2010-09-17 12:25	因好多青少年沒有能力買樓，樓市會不斷升，但人工不會不斷升，所以唯有政府幫幫忙!!
(一)		2010-09-17 12:36	很高興政府會聽小市長心聲!!!! 說到底,就是已有樓的反對資助,沒有樓的渴望資助罷了! 問題是政府想幫有樓的維護利益還是幫沒有樓的尋求利益? 我本身讀緊書,我不希望將來一生為樓打拚,只希望政府在維護有錢人利益的同時,也照顧一下窮人後代的需要。因為樓價高會連帶租金也高.....
(一)		2010-09-17 14:49	其實是否資助市民自置居所是很大界定。因為社會上總有一些人是必須要幫助，不論用甚麼模式幫助。反而是資助哪些市民自置居所會較有討論意義。個人覺得以下三類人是較需要幫助：1. 公屋居民中家庭環境較佳的，他們應盡早離開公屋行列以騰出空位予有需要人仕。但奈何這班人部份上樓困難。2. 在公屋輪候冊中排隊上樓的人，大部份都未有置業能力。3. 收入高於公屋輪候冊要求但難以儲「首期」的人。對第二類人仕，只需協助第一類人仕便較快協助他們。至於第一類人仕，房委會可考慮再推自置居所貸款，只是他們可選的單位局限

		於居屋或低於某價錢的樓宇(如<300萬),同時增設每兩年一次的入息審查,逢交雙倍租兩年或以上便強迫半年內參與置業貸款或自願遷出自己買私人樓居住。同時要監察一旦有公屋住戶(不一定是戶主)擁有私人住宅物業,便需於半年內遷出單位。除名家庭須重新進行資產及入息審查,如減少人數達半而又居於市區或需求量大區域的公屋單位,亦需原區搬遷至較細單位。
(一)	2010-09-17 21:58	問都好,如果各大政黨要求政府資助市民炒期指,唔通政府又應允呀!冇能力買樓便租住先囉,駛死咩
(一)	2010-09-17 22:58	為『香港人』提供長期穩定的居住環境才是重點.不受業主隨意加租,不受地產商隨時強迫收樓.順帶一提,應拒絕房地產作為投資移民的唯一項目,須另加相同金額的『非金融或房地產』投資項目(如六大產業當中的某幾項),方可接受申請.

Question	Author	Post datetime	Content
(二)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-06-03 18:37	關鍵問題 - 應協助哪些人士? Key Question - Who should be helped?
(二)		2010-06-03 18:49	沒資產的人。
(二)		2010-06-03 18:52	請政府不要發問引導性問題! 關鍵是這個計劃的合理性. 如果這計劃根本不合理, 政府不應該實行這計劃時, 這個問題根本不成立.
(二)		2010-06-03 18:57	最先幫既係無屋住既人, 其次就係年青人, 政府成日都話租屋, 咁間屋咩人租比我地, 咪業主囉, 業主係咩人呀! ? 有錢人囉!! 我地辛辛苦苦搵錢捨去租屋, 咪又係去返有錢人既袋!! 咁政府幫過我地咩野呢!!
(二)		2010-06-03 18:58	成日都話民意, 岩聽民意囉!! 唔岩聽既就係耳邊風!!
(二)		2010-06-03 19:45	上面位人兄講野都幾特別囉[我地辛辛苦苦搵錢捨去租屋, 咪又係去返有錢人既袋!] 咁你咪努力d搵錢做業主囉唔係要政府比埋錢你做業主掛, 你都唔想一世租樓住掛, 人地努力左有自己層樓又買多層樓租比人呢d叫成果呀!!!
(二)		2010-06-03 19:48	應該幫沒資產但係準備置之業人士幫助這些人上車合理一點而唔係不停叫樓貴又唔努力嘅人
(二)		2010-06-03 19:49	我想是夾心人, 又過了入息限額, 但又儲唔到錢上樓的夫婦, 不太讚成資助單身人士。
(二)		2010-06-03 19:52	政府利用公帑去資助市民自置居所, 理應先協助有份繳交稅款的納稅人, 因為部分公帑是從納稅人得來。有份納稅, 則應先獲得協助。(政府=銀行, 納稅人=客人, 公帑 = 納稅人的儲蓄) 而且資助金額應按其納稅金額調整。而那些只是經常妄想出身不久後即住私人樓的市民, 理應憑自己努力去達成願望。因為你們不願由住公屋開始, 再儲錢進行樓換樓。政府更應評估申請人日後的還款能力及其後的供樓能力, 因為有借必有還, 而且若貿然協助申請人自置居所, 其後原來發然供款能力有限, 政府的資助便會付諸東流。香港政府一向奉行積極不干預政策, 只會在民生受到極大影響時才應干預。這是一向的作風, 亦是保障香港市場的自由度。故政府不應過份干預, 市場有其自動調節的方法。當供>求的時候, 市場價格便會調節。政府除資助外, 亦可興建居屋, 當然這需視乎有多少市場真的願意購入居屋作為其居所。別把公帑浪費!! 炒家則會希望政府重建居屋去推倒樓市價格, 方便入貨。故政府需衡量炒家和真正希望置業市民的百分比, 再作出決定。始終公帑是全港市民的血汗錢, 別忘記公帑是從納稅人身上而來!! 公帑不是貿然變出來, 不會無窮無盡!! 故必先協助納稅人, 並仔細訂立有關條款。
(二)		2010-06-03 20:01	理應係一d收入又唔高既夾心階層
(二)		2010-06-03 20:08	The amount of subsidy/ loan should be related to the amount of tax paid. More tax paid in the past, more loan could be obtained.
(二)		2010-06-03 21:18	應該資助一 D 過左入息限額, 但係又好難儲夠錢的人。首先吾好話吾資助, 我相信大部份人只係想要一個安定、可以住到一世的居所, 哪怕那個居所只是向政府租住的也好, 只要可以住上一世, 應該可以令到很多人受惠。今日下午聽到話可能有中產公屋, 真係好開心, 雖然只是租住的, 但係總叫做有個單位可以俾我地去成家立室。而從 "中產公屋" 呢個基礎上, 亦可以變出好多方法變相資助這類中產, 例如買回自己本身租住的單位, 變相資助的方式就是政府可 set 一個年期, 例如十年, 租住了十年之後可以用這十年來交的租金的某一個部份比來作為購買該單位的首期, 之後再以類似供樓每月付款的方式付清地價及餘款。只要有條件在先不得轉讓, 應該可以做到對樓市毫無影響, 因為呢種樓就有得炒了。如果認為太苛刻的話, 可 set 一個較長的年期 (例如購買該單位後要證明再住了十年才可轉讓), 這相信亦不會令這類單位有炒賣的價值。這樣的話, 買賣私樓、豪宅的繼續投資、炒賣, 另一方面我們這班希望有自己一個單位的人, 亦可以因為上述所提及的 "先租後買" 的方式之下, 可以買到樓。其實而家 D 人話買吾到樓, 一係佢地就係炒家, 一係就係怕自己買左之後個價跌而買左貴樓, 但係我吾明點解政府仲可以話睇到的問題吾係呢 D
(二)		2010-06-03 22:33	Obviously, the scheme should help those people in the sandwich class who are not eligible for applying public housing and unable to purchase flats in the private market. Say monthly income between \$10000-\$20000. These families and individuals are desperately in need of a subsidized housing which can offer them an accommodation at an affordable price.
(二)		2010-06-03 23:38	讚! 對我黎講, 有個地方可以住, 住得起, 唔駛節衣縮食, 我已經好滿足了. 理得人地買樓賣樓, 賺到盤滿X滿噃. 我好讚成中產租屋計劃. 希望可以通過啦. 買唔買到樓我唔care. 最緊要有個安樂窩. 有層樓渣手都未必安樂啲.
(二)		2010-06-04 02:21	一直以來香港政府都有幫助貧窮人如新移民及綜援戶, 他們有免費住所, 醫療福利、免費讀書。但香港土生土長的中產市民, 每年納稅, 又要睇老板面色, 又要捱貴樓, 結果個個捱到生CANCER, 個啲四大地產商食人唔駛本, 真係夾住嚟搶, 愈有錢的愈有, 真的唔明白原本衣、食、住、行係必要, 而且土地原本是屬於上帝的, 為何有人用來謀利? 政府有沒有助長搶錢?
(二)		2010-06-04 03:10	不知星加坡經驗可否借鑑? 說出問題的禍源、80,90後係我們將來的接班人, 社會權樑, 在現階段, 他們有優先得到資助?
(二)		2010-06-04 03:27	Many people point out the truth here. Government's duty is to ensure resources distributed to the right groups. Consultation should not be used as a show. I think the 80's and 90's groups should have the first priority! This is my opinion right now.
(二)		2010-06-04 10:55	Store the wealth in the people, not outsiders, not the property developers. Act now! You cannot please everybody. You may pose some limitations, appeared to be fair and that is it!
(二)	Billy Or	2010-06-04 15:40	政府應幫助那些超過了公屋及居屋的入息上限, 但又未有能力應付三成首期的人
(二)		2010-06-05 00:27	我覺得首要資助既係單親家庭. 而家單親家庭非常普遍. 單親媽媽負擔很大. 心理壓力很大. 好多時發生悲劇原因都係經濟問題. 如果搵萬零蚊都叫中產. 我覺得佢地既收入根本連基本家庭開支應付都有困難. 對於一D搵四五萬既中產家庭, 只要佢地心頭低一d, 一定可以擁有一層屬於自己既樓.
(二)	Ken Wong	2010-06-05 09:59	以前阿爺年代d人咪捱得仲慘, 而家果算咩咩.....香港係國際大都會, 樓房對象全球化, 政府唔

			應該干預自由市場，有能力嘅人生活好d,未做到嘅努力工作力爭上遊，香港人唔係咁嘅咩？其實應該大部份港人仲係咁，只不過多咗班新世代，新增咗種不勞而獲貪得無厭投訴文化出黎啫，香港嘅未來，我對你地班80，90後絕對有信心，香港等死吧！一係就留俾大陸人..唉，而家啲內地人質素真係好過你地呀，檢討下啦！人地工作認真、捱得、知識水平越黎越高、有上進心，你地班貪威識食少爺兵，到時俾人淘汰唔好問點解！最憎d人出黎平反乜乜、投訴呢樣果樣嘅時候用「我地香港市民」黎自居，唔該可唔可以用「我地呢一部份香港市民」呢？我個人係非常感謝中國政府對香港嘅照顧，開放自由行來港推動經濟，又有投資移民吸引外資留港，相對國內好多地方，香港真係非常幸福，希望那一部份的香港市民，請知足。幸福唔係必然。
(二)		2010-06-05 12:28	資助市民自置居所，應協助哪些人士？— 呢個問題好 misleading. 根本就反對政府幫人置業，無得答協助哪些人士。點解某些人自置居所，要其他納稅人科水？前車可鑑，以前首置貸款果度重有一大筆爛債收唔番，果筆錢都夠起屋 la. 絕對反對政府幫人置業。小布殊就係推出資助政策，令更多市民買樓，甚至有十成按揭，一旦收入減少或者失業，D人連樓都唔要，搞到銀行同兩房及次按產品出事。政府唔係又想搞個港版金融危機咩？宜家果 D 公屋唔可以住人咩，住公屋重可以俾機會班人儲錢，等物業價格下調時入私樓市場，改善生活質素。何況宜家公屋愈起愈靚，重好過D平價私樓，又唔駛供得咁辛苦。
(二)		2010-06-06 00:04	我覺得應該真真正正去幫一D想買樓而買唔到的人.. 而幫的人應該係第1次買樓的人.原因如下: 1.第1次幫佢買樓後.必要同受資助的人達成條文(不容許但在30年內放出單位獲利) 2.一些上了年齡而仲住在公屋的人.(如40以上)
(二)	Ken Wong	2010-06-06 10:24	呢個討論令我了解到而家香港部份新一代既觀念同埋理想係去到咩層次.....真係大開眼界兼嘆為觀止，我本來唔願意見到未來嘅香港係由國內同胞管治，但睇黎別無他選...仲指日可待呢！兩仔爺搵萬五個月想買樓；有人目標係想買幾十萬居屋但仍然行首期；有大學生搞盡腦汁為咗攞政府着數；又有人成日話樓價貴到唔係港人負擔，咁其實想問，當你300萬樓，少少地五六十萬首期，月供要萬幾兩萬，咁叫做負負負擔到呢？其實係窮人、急攻近利嘅人負擔唔到，唔係港人負擔唔到，講咗好多次，200萬樓下，嗰香港境內兩房三房都好多多選擇，仲話貴就真係有話可說，做九成按揭，十零廿萬首期都淨唔啱學咩人講置業呀？SorrySorry原來我高估咗你地好多好多好多，咁情況我都覺得調低公屋同居屋門檻，重售居屋會幫到你地，但你地幫唔倒香港，歸邊都有辦法.....仲有呀，唔係港人俾傳媒分化，係你地自己俾人利用咋，你地咁高質素，唔利用你唔通利用我咩！自己諗啦！叻仔！
(二)		2010-06-06 13:30	正正是夾心階層在公屋同私樓之間沒有太多選擇而出現斷層，令低下市場如公屋夾屋居屋不增加不流轉出現鎖死，政府要做是抒解這壓力，而不是推夾心階層上火山，否則如此惡性循環，樓市一是一上，一是崩潰，更難於調控！除了居屋，我也會支持夾心租住屋，一來供樓在一個就業不穩的市況尤如踩鋼線，大有人樂於無樓一身輕，但公屋一但掉失，難以回頭，令住離開公屋風險極大. 居屋要補地價才能公開賣買，市場證明大部份居屋作自用安居之所，流通極低，市價高低對用家影響不大，根本不會大幅影響私人市場，但每每被市場打壓成祿市罪人，應該嗎？當住屋由生活必需變成商品炒賣，買樓何時變成要政府來穩住私人市場，保障市價，炒樓變成穩賺不賠的投機，根本違反道德風險。買家買入是個人決定，風險自負，如果自住，樓宇不會消失，根本無大影響，但當成資產，才會像股票般成為帳面損失，租金收入大減，政府要穩住的，是用家還是炒家的口袋？
(二)		2010-06-08 14:23	如果政府真的要資助市民自置居所，就應該資助全港市民，而非選擇性地只資助某小部份人. 現時擁有物業的市民，不是每一個都是大富大貴的有錢人，亦不是每一個都會經接受政府資助才能置業. 當中有很多人都是經過多年努力工作,儲蓄和計劃才能上車的打工仔. 如果政府只著眼幫助首次置業或還未上車的年輕人，而莫視一班單靠自己力量辛苦經營改善生活質數的市民,就問這是懲罰這一班"靠自己"的市民,這絕對是非常不公平,亦會造成社會分化.
(二)		2010-06-09 18:38	本人絕對同意政府有責任令市民[居者有所居],但並不是[家家有層樓].置業除了解決居住,亦係一項儲蓄及高風險投資(或投機)項目.政府不應利用納稅人金錢去資助市民投資於地產物業市場.樓市正如股市一般,當超買之後便會自然調整,當遇上經濟危機的時候,樓價便會突然下跌.對於八十後近日高呼樓價高,令佢地一班未上車人仕無法置業,不斷要求政府重建居屋.其實其中主要原因係他們眼見樓價不斷上升,而經濟又不斷改善,他們覺得已經錯失入市良機而飲恨.不少未置業仕希望政府以推出居屋去推低樓價,去提供另一次入市賺錢良機.不過當他們入市之後,佢地想法亦會作出180度轉變,便希望樓市繼續上升,回補之前錯失的投資良機.樓市跟股市一樣,買方想價平,賣方想價貴,當買方變成賣方,投資方向亦隨即改變,政府的角色應該維持買賣市場公平,公正,透明及提供足夠貨源.至於如何解決市民居住問題,政府不應只係照顧低下階層.多年以來,公營房屋質素之差,環境之惡劣,不僅為人垢病,亦無法滿足一些較為有經濟能力的家庭之需要,政府應視機會改善現有公營房屋,提供足夠優質住宅單位(大約800呎至1000呎左右)去滿足一些超過公屋入息人仕租住,租金亦應跟據應課差餉租值上提供一些折扣去吸引市民申請,有經濟能力的一批公屋居民亦可以入住該類優質公屋,而騰空出之前單位,提供比其其他低下階層入住.當這批較為富裕及有能力的人仕想改善居住環境或希望爭取多些投資回報的時候,便會開始考慮置業投資,至於何時由租住轉為購買私人單位,應該純粹是個人投資抉擇,自己去評估風險,是否係適當時候入市.現在是一個十分難得的機會,我們應該好好利用這樣淘汰弱留強的方法,一步一步去淘汰及重建殘缺不堪的舊型公營房屋.憑以往經驗,無論樓市,股市及經濟都只是一個循環,有升有跌,有起有伏,自由市場之下,有不少人仕成功,亦有很多人失敗,政府有責任去照顧一些生活有困難的市民,而生活安穩卻未能置業人仕,應該養精儲蓄銳,努力工作,建立經濟及事業基礎,確認自己有能力承擔樓市升跌帶來的一切風險,樓市決不可能永遠上升,當升至某一水平及遇上經濟衰退週期,樓市缺乏支持及上升動力之後,便會迅速下跌.年青的80後,應該憑自己去建立經濟實力,留意下一個入市良機,而唔係去叫政府推低樓市,提供資金優惠或平價居屋去比你多一次入市機會.香港社會講求公平,對於未置業而且租住私人樓宇,並未享用公營房屋優惠的大批納稅人仕,租金支出佔入息一大部分,這部分的固定支出應等同公司報稅一般,應該給予免稅優惠,可以從入息稅之中扣除以回饋他們對社會的貢獻及減輕中產收入人的生活重擔.
(二)		2010-06-11 10:19	點解要納稅人資助置業? 反對政府資助/幫人置業.
(二)		2010-06-13 20:06	如果政府願意調高申請公屋入息既門檻,我都願意比多d錢去租公屋,我只係想有個地方落腳~
(二)		2010-06-14 13:27	同之前講既一樣,唔洗政府你(資助)俾錢我地,你俾俾我地就得,唔想引起其他市民既反對/迴響,好簡單,(資助)係俾,係唔洗還,而借,係要還,咁樣都其他市民都公平d
(二)		2010-06-14 22:30	,冇錯借錢俾你地係要還,問題係你有冇能力還,首期都有學咩人買樓,我夠想要架法拉利,唔通又問政府借,慢慢還? 借納稅人d錢比你呢d連首期都有能力儲嘅人去買樓? 借納稅人d錢比你呢d話20年前樓價只需十幾廿萬咁無知嘅人去買樓? 洗唔洗政府送定埋包碳比你到時供唔掂時用? 根本首期都儲唔到嘅人搵錢理財態度都好有問題,借錢比你地教非? 咪玩啦!
(二)		2010-06-15	好多人都說"首置是借,又不是不用還",所以不是什麼資助,但我們不得不考慮借出的錢,是

		08:54	可以生息投資，用作首置是有trade off的，再者，看看上一次首置經驗，政府有9億元收不回來，另多有1500人破產，這些都是首置的社會成本，說不是什麼資助時，應一併考慮哦(如果數字有出入，請指出)最後，銀行現在已借到9成9成半，準業主買百萬萬樓，首期是十萬左右，每月二千，四五年就可以，既然要做業主，為什麼十萬都儲不到？
(二)		2010-06-15 10:23	其實根本係有好多人有去努力同有恆心儲錢，唔想放棄而家生活上嘅享受，基於佢地自私自利同懶墮心理，如果有機可乘，便係捨難取易，再加上民主棍棍投機行為，為年青人“抱不平”，不斷撥火，政府又比佢地發下言，佢地以為得呈，仲唔承機抽水？
(二)		2010-06-21 14:36	月薪不足三萬的打工仔
(二)		2010-06-24 00:00	對象: 沒有資產(房屋)的家庭優先.... 入息over公屋/居屋限額的人仕。不應有年齡歧視，可加入審批的優先次序。
(二)		2010-06-29 11:55	應該協助沒有多餘資產,沒有公屋戶籍,離婚和入息在萬伍至兩萬伍之間的人,因為他們好多要在外面租樓、供養父母家人、給贍養費,這些人咁本短時間內儲到一筆首期去買樓,又期一些離婚後要給贍養費,公屋戶籍又取消咗,一個人入息又唔可以申請居屋,唔通叫這些人租樓相成世,而家社會D人咁現實,要再搵老婆邊個會嫁你呀.....
(二)		2010-07-05 15:19	我覺得應該資助一些住緊係公屋而又收入好啲的人,其實啲人成日話公屋富戶,只係地收入多咗,但又去唔到可以買樓的地步,而且依家公屋的政策仲係用緊好幾十年前的規則,一個300呎的單位起碼要住成6個人先至又得調搬,收入好啲的住戶,想話自願搬遷到較好同較貴租金的單位,佢地又話唔得,唔比,唔準,係香港地,邊個唔想住好啲架,政府應該先向中產階層資助..其實最好好係重新再出置業貸款計劃,因為真係有些人要用呢個計劃..其次係過咗公屋入息上限又買唔係居屋喇咋人
(二)		2010-07-13 16:59	最低工資\$33,老m c 餐實破\$30大關,你地慢慢等,我就買定遠期樓花等收錢。(我老豆老母60年代個陣買樓花對開甘升,做人睇下前景做決定啦,國內人均收入不斷升呢,650萬投資移民香港(個日睇樓先有幾拾),講緊遲點變1000萬.香港作為13億人既金融中心無可避免咁哈頓化,做定準備迎接大時代啦)
(二)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-07-18 23:30	管理留言: 我們收到關於是次諮詢的數據查詢,現將有關資料列出如下,以供參考: 公屋空置率: 房委會的目標是將公屋空置率維持於1.5%或以下,截至2010年3月底,公屋空置單位有6,917個,空置率為1.0%。... See more 私營房屋的空置率: 截至2009年底,私營房屋的空置率為4.3%,涉及47,347個空置單位。私營房屋的空置的詳細數據,請參閱差餉物業估價署的「香港物業報告2010」,網址為 http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr10.htm 。私人物業: 截至2010年3月的十二個月內,共有131,877宗私人物業成交個案,當中45%的成交金額為二百萬以下。私人物業的成交的詳細數據,可參考地政總署的網址 http://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/monthly.htm 。 From Administrator: We have received some requests for further statistical information in the context of this consultation. The information is posted below for general interest and reference. Vacancy of Public Rental Housing (PRH) Flats: It is the target of Housing Authority to keep the vacancy rate for PRH flats at 1.5% or below. As at end March 2010, the vacancy rate was 1.0%, with 6,917 PRH flats vacant. Vacancy of Private Domestic Units: The vacancy rate for private domestic units was 4.3% as at end 2009, with 47,347 units being vacant. More detailed statistics on vacancy of private domestic units can be found in the Rating & Valuation Department (R&VD)'s report, "Hong Kong Property Review", which can be downloaded from R&VD's website via this link: http://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr10.htm . Private Residential Property Transactions: During the 12 months to March 2010, there were 131,877 transactions of private residential properties, 45% of them with consideration less than \$2 million. More statistics on transactions of private residential properties are available on Lands Department's website through this link: http://www.landreg.gov.hk/en/monthly/monthly.htm .
(二)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-07-18 23:37	管理留言: 運輸及房屋局舉辦公開論壇,聽取市民及關注團體就政府是次資助市民自置居所諮詢議題的意見。第二場為公眾人士舉行的論壇將在7月21日(下星期三)舉行,截止報名日期為明天正午12時。各位如想到場發表意見,請從速報名。有關論壇詳情及報名方法,請按上面"公開論壇Public Forum"按鈕,或參看運輸及房屋局網頁(http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/consultation/index.htm)。 From Administrator: The Transport and Housing Bureau is organising public forums to collect views from members of the public and interest groups on subsidising home ownership. The second forum for general public will be held on 21 July (next Wednesday), and the closing date of registration will be noon tomorrow. If you are interested to join the forums to express your views, please register now! For details and registration, please press the tab "公開論壇Public Forum" above, or refer to Transport and Housing Bureau's webpage (http://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/consultation/index.htm).
(二)		2010-07-28 23:53	我反對資助自置居所政策,因為有一定程度風險,如果因資助計劃影響自由市場再把樓市推高,而受資助者起高位入市,一旦樓市有所回調後果不堪設想.受資助者如果不能承擔風險好可能會影響靠自己辛苦儲錢自業人士,其實解決方法有很多,個人覺得可以參考中央政府禁止非本土居民置業多於一個單位來壓抑樓價,同時也可以限制本土居民購買單位數量來控制炒作,公屋方面可以放寬條件和政府可以考慮彈性處理入住公屋申請,公屋租金也可因個別申請者條件作定價,香港政府應為市民提供住所控制市場穩定,而非提供資助追價入市。
(二)	Samuel Shiu	2010-07-31 11:57	我覺得"資助自置居所政策"太多矛盾,直接資助其實不可行,根本幫唔到真正有住屋需要的人,反而助長炒風,唔單止解決唔到反題,反而會禍及下一代(因樓價可能會更高),有好多人現時需要的只是先安居而並不是置業,但現時租樓租金比置業供款還要高,所以才有這些問題,而這批人可以應付供樓費用,但所欠是難以應付的首期費用而已.要真正解決住屋問題應由幾方面著手: A. 公屋政策: 1. 年青家庭: 以一個土生土長香港中學生畢業後工作5年計算,大多數收入必定比入息限額高,可能亦係納稅人,但種種原因(例如進修,供養父母等等...)根本沒有甚麼資產,如準備結婚/已婚的話,2人收入理應必定高於入息限額,這些家庭所需要並非一定要置業,他們需要的只是一個安穩居所,如這些收入不算高的新婚年青人家庭租住私人樓已差不多佔總收入40-50%,如雙方還要供養父母,試問怎樣生活及怎樣計劃生育? 政府是否可以幫助這些年青人家庭先入住公屋單位再逐步計劃置業? 2. 公屋富戶: 是否可減少公屋富戶而增加公屋流轉? 有部份公屋富戶,收入及流動資產根本足以應付私人市場樓宇,但仍可長期居住公屋,這是否合理? 可否向這些超級富戶收取市值租金? 3. 增加供應: 是否可以加快供應公屋單位減少輪候時間? B. 居屋: 1. 復建居屋: 每年復建部份居屋單位作為市民置業的踏腳石,並增加白表/公屋居民(非戶主)的配額 2. 禁售期: 是否可考慮二手居屋/已售公屋也加入禁售期杜絕炒家炒賣(例如轉手後亦有5年禁售期)? 以幫助真正需要人士. C. 私人市場: 1. 單位供應: 是否可限制新建樓盤增加中小型單位供應? 是否可限制發展商減少興建豪宅項目? 2. 土地: 私人發展商持有大量土地,是否可限制空置土地年期(例如投得土地3年內不作發展即回政府收回)?
(二)		2010-08-02 12:02	資助置業如果是要納稅人替別人置業,本身已經是一個極不公平的做法,條線怎樣劃都不會公平!! 尤其是自己都未能置業的人,怎可能叫他們將錢供給別人去置業? 一條就讓已擁有一層以上物業的人去資助未有物業的人囉! 叫地產商大地主獲利回吐!

(二)		2010-08-13 12:48	反對以納稅人既錢去資助置業
(二)	Belle Jessica 貝貝	2010-08-14 03:04	引用上面Samuel Shiu :年青家庭: 以一個土生土長香港中學生畢業後工作5年計算, 大多數收入必定比入息限額高, 可能亦....., 但種種原因(例如進修, 供養父母等等...) 根本沒有甚麼資產, 如準備結婚/已婚的話, 2人收入理應必定高於入息限額, 這些家庭所需要並非一定要置業, 他們需要的只是一個安穩居所, 如這些收入不算高的新婚年青人家庭租住私人樓已差不多佔總收入40-50%, 如雙方還要供養父母, 試問怎樣生活及怎樣計劃生育? 政府是否可以幫助這些年青人家庭先入住公屋單位再逐步計劃置業..... ~~~~~請關注~~~~~
(二)		2010-08-16 10:32	自己都未能置業的人, 怎可能叫他們將錢供給別人去置業? 這是中產的苦! 所以資助對象一定是中產為先, 現在中產大多是白表, 白表是很難申請成功, 根本是木末倒置
(二)		2010-08-16 11:41	To : 妳對我的建議有沒有任何的看法?
(二)		2010-08-16 17:33	「公營房屋居住權購買計劃」背景 1. 用政府的錢, 資助市民買或租私人樓, 什麼說也不應該, 因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。 2. 現時有錢的人只能強迫進入私人樓的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子, 一切只取決於市場有沒有合適的選擇, 如果市場只有差的房子, 你也只可以用更昂貴的價格去購買它。目標 1. 降低香港的純居住成本, 讓人們在口袋有更多的錢。 2. 讓有錢而想要置業的港人可以住得好一點, 提升他們的生活質量, 不要讓投資者增加他們的生活成本。 3. 有方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場而仍有得住在較好的地方。原則 1. 解決的方法是一定要分開投資市場和居住市場, 所以在私人樓的市場是沒有好的方法的。 2. 新的解決方法也要分別保護現有的業主, 只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。建議方法 1. 政府建一些完全沒有投資價值的樓, (不能私下放租, 不能私下轉買給其他人)的樓去住, 還有就是在樓齡到五十年時要無償交出來重建。 2. 讓所有的香港人只可以買最多一個完全沒有投資價值的樓, 賣回其他合資格的人也只可以用剩下一可居住年期來賣。即是40年前你買了100萬, 現在只可賣大約20萬。效果以上有利只想安居而不想投資的人, 可以有一個比較廉價和更好的房子。因為會影響到當前物業的業主(投資者), 所以: 1. 減少新的私人樓供應, 保持現有業主物業的投資價值。因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢), 所以: 1. 房子只能買不能租, 使政府的錢能盡快返回政府的手上。希望大家可以給我點意見, 因為我也知道我的建議有機會還有不完善的地方, 我先列出對不同類人的壞影響。 1. 想用納稅人的錢去投資的人: 再不能以還沒有地方住為借口, 要政府借錢或資助他們進入私人樓市投資。
(二)		2010-08-16 23:33	在我建議中的「公營房屋居住權購買計劃」中的樓, 其實是不是可以放寬銀行的按揭成數呢? 因為減少了價值快速大幅下跌的風險和有正在申請的輪候人數可參考, 風險和一般私人樓是很不同的, 不用一定把七成按揭設成上限, 這樣應該可以讓港人更容易上車吧?
(二)		2010-08-17 12:35	建一些完全沒有投資價值的樓唔會work, 就算買樓唔係想炒, 但都想留比下一代或者急須時套現, 又或者種種原因需要搬去第二個區, 咁大家應該唔會買你建議的樓, 除非全香港的樓都一樣無投資價值
(二)		2010-08-17 16:17	同現時的私人物業業主一樣, 要賣不是不可, 只能出售給符合資格的人, 而且是業主有急須時緊急套現, 那帶來一些損失也是合理的吧? 要搬去第二個區, 可以先出售自己的物業, 然後買在第二個區的物業, 是同樣可以的, 有任何問題嗎? 妳還可以同時進入私人物業投資市場的啊。妳想留比下一代也可以啊, 僅要妳的下一代也是符合資格。還有任何其他問題嗎?
(二)		2010-08-17 17:58	其實用"資助"呢個term係特登令人搵o野來嘈! 全世界都無人話希望資助d人買豪宅! 依家根本問題係d人無錢無樓... 下下起豪宅高樓價... 根本無人買得起!!!!
(二)		2010-08-18 20:32	good! Anyway I hope 中產 who doesn't have a house can be take part. 資格 this point should not be so tight.
(二)	Knowin Law	2010-08-19 23:15	個人認為可給予首次置業人仕一次性動用強積金存款.....用來作為首期的預算之一.....
(二)		2010-08-21 00:27	I think the inclusion criteria should not be too tight, otherwise it is too risky for govt to lose our taxpayer money. Some constraint should be set as in HOS. e.g. first time buyer, able to afford not more than 90% mortgage, unable to re-sell within 3 years, limiting to buy less than \$3.5M 2nd flat property, family monthly income not more than \$60K (stable job), monthly re-payment less than 50% and passing stress test.
(二)		2010-08-21 10:34	這樣一來, 中產跟底層的不公平會收窄, 因為底層一直受惠比較多, 可以住公屋, 可以申請綜援, 樓價對他們影響不及對中產大, 他們的問題是物價上漲, 所以現在中產的問題比較迫切, 租戶被業住逼遷(業主見樓價好放盤), 然後捱貴租, 租仲貴過買, 但又無首期, 買到都怕接左炒家的火棒, 除了上述各人的建議, 復建居屋已經是必要了
(二)		2010-08-21 18:46	現時居屋其實有機會在重建時遇到問題的, 當有人能從公開市場買入業權, 那會不會遇到現時私人樓的收購價談不來的問題呢, 有沒有人知道如果將來的舊居屋如果政府同意用一個很低的收購價去給重建商時, 現時的業主可以做什麼?
(二)		2010-08-24 13:20	協助人士方面應先以有實際需要的作先決條件, 認為以家庭為主, 需已婚及有子女, 如家庭中有65歲以上長者可優先考慮, 其他方面人士因在負擔方面比較這些群體的實際需要性為低。
(二)		2010-08-24 18:40	如果按需要, 範圍應更仔細, 例如家庭成員達五人, 但經濟支柱只有一人, 家中有已退休的長者, 雖然退休年齡一般為60歲, 但體力勞動人仕一般不能支撐到60歲, 總之沒有工作能力的長者應列入考慮
(二)		2010-08-24 23:55	人口急速老化, 對於要平衡人口比例一定要有出生率, 要穩定出生人口, 一定要有穩定居所及穩定收入才可使人們有安全感才會生產下一代, 但現時沒有任何政策能使人們安居樂業
(二)		2010-08-30 21:06	本人和伴侶每人月入不夠一萬, 亦計劃明年底結婚... 現時樓價亦很高, 我們不需要要求住得高尚, 只希望有一個安樂窩, 但因單人或2人的入息不符合屋資格, 屋居的白表亦難抽中, 所以真的希望政府可以幫助我地lee d 月入不夠一萬既市民.....please !!!
(二)		2010-08-30 21:12	沒有安樂窩即沒有家, 沒有家又怎能有一個繁榮既國家呢 ???
(二)		2010-09-05 22:43	我認為可參考現時政府總薪級表內月薪 Pt 27 (HKD 36,945) 收入以下, 而居屋及夾屋計劃都未能提供到幫助之中產人士.
(二)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-09-06 00:56	管理留言: 《資助市民自置居所》公眾諮詢將於二零一零年九月十七日結束, 本頁亦於九月十八日零時零分關閉。請盡量利用所餘時間發表意見。閣下在「關鍵問題」欄目下發表的言論, 將會刊載於諮詢報告附件之內。感謝大家對本頁的支持! From Administrator: The Public Consultation on Subsidising Home Ownership will be ended on 17 September 2010. This page will be closed at 00:00 hr on 18 September 2010. Please make use of the remaining time to express your views. All comments expressed on the "Key Questions" area will be published in a compendium which will form part of the report on the consultation. Thank you for your support to this page !
		2010-09-10	

(二)		12:22	當然是買唔倒樓又申請唔倒公屋的人啦~ 姐係都想申請居屋不過又抽唔中果d人!!~
(二)	Knowin Law	2010-09-11 13:09	協助應以家庭為主並且是首次置業人住入息限額應設在申請公屋入息限額之上及申請居屋或房協入息限額之下
(二)	Flora Chiu	2010-09-11 21:09	協助一班住不了公屋,居屋又剛超額,可以每月拿出一筆錢供樓,但又少了一筆首期的人士
(二)		2010-09-12 16:11	其实唔係個個都想買樓.只不過公屋申請唔到,居屋抽唔到,私樓買唔起,租樓等于幫人供樓,自然就想到要買樓啦!其实我只不過想有個地方住.
(二)		2010-09-12 20:35	其實我們只希望有個家,在家附近有什麼設施我們不介意,很多人都介意居所附近冇擺設骨灰的地方其實政府大可以興建居屋前附近興建擺設骨灰的地方,後興建居屋,可把售價調低一點,我們只希望有自己的家,擺設骨灰地方鄰近的居屋炒家的興趣比較低,減低被炒高樓價
(二)		2010-09-12 21:00	夾心階層
(二)		2010-09-13 11:24	基層市民及中層.(應有一些實質的措施等d樓價不好咁高)對整體都會好d.本人認為,應起公屋及購買自住公屋,先可以幫助d基層市民.起d類似居屋的樓租比中層,先租後買.先可以居者有其屋.若用資助形式,只會用納稅人的錢去幫助推高個樓市.d納稅人只會越來越買不起樓.資助的弊端:例如:先前有進修的資助,原本一個課程只是2000~3000元,有資助後個課程就要10,000~13,000元.(政府應有d學校或機構收費平d,比d人去進修會更直接幫到市民.)打防疫針資助,原先在診所打一支針\$120,有資助後\$180打一支針.都不知道是資助市民還是資助商家,只有政府做d實質的野先有用.
(二)		2010-09-14 10:31	我也要來問問,有沒有政黨中人上來這裡?又說關懷市民,又不出現討論,我怎麼能相信你們啊?有上來就現身吧。
(二)		2010-09-14 10:52	過去、現在,全港市民都受樓價影響,資助應顧及所有首次置業的市民,包括過去曾艱苦上車的首次置業業主。
(二)		2010-09-14 14:29	關鍵問題:為何資助市民自置居所? 1. Because government did it the first time in 2003, so government needs to do it again, another group of citizen of HK can benefit and have equal benefit not less than the first group in 2003. 2. Citizen of HK can't afford to buy house, because we don't have enough money of deposit, we couldn't save up much every month for the first time mortgage fee, it may takes over 20 years, even tho I earn over \$15000 and we use big part of our salary paying rental fee for home, rental price is far too expensive in HK. It works out if I mortgage home, the mortgage fee is less than a rental home. Government need to help us pay for the deposit of home. The rest can loan from bank. 應協助哪些人士? 1. For the first time buyer of home. 2. Salary over the limit and couldn't get council house. Let's say 1-2 person salary between HK\$10000-HK\$35000 3. Age between 21 - 45. Cas these age got abilities to work, for example 45 years old-retirement 65 years old. Still got 20 years to work and mortgage a home. 以甚麼形式協助? For those who can get this benefit must be first time house buyer, government must not set a limit we only allow purchase government property. It must be open market and of course first time home buyer dream to choose the best choice of house within HK and China. cas this is only 1 chance. One time payment without interest fee to help the HK citizen, grand us one time loan to be able to pay the mortgage fee, the rest loan from bank. Should not be less than the first time 2003. 53萬(分13年攤還)或39萬元(分20年攤還), Lot of citizen like village 3 floor house. But the bank mixmum would only loan 70%, government should convince the bank change it, city and village house should be able to loan 90%
(二)		2010-09-14 15:31	1. For the first time buyer of home. 2. Salary over the limit and couldn't get council house. Let's say 1-2 person salary between HK\$10000-HK\$35000 3. Age between 21 - 45. Cas these age got abilities to work, for example 45 years old-retirement 65 years old. Still got 20 years to work and mortgage a home.
(二)		2010-09-14 17:34	家庭入息兩萬左右,申請唔到公屋,又買唔起樓,租私樓又貴.唔通要其中一個唔返工或減人工黎申請公屋?如果係咁,點樣供養父母?政府又要鼓勵生育,住都唔掂呀,點有錢生呀?生完仲要養...
(二)		2010-09-14 18:44	本人不應為資助是治本的方法。現在樓價已經到97年高置,實在太恐怖了...地產商和代理紛紛看好後市,多了政府資助可能令炒家更有恃無恐。以下是我個人之愚見:第一-打擊炒風。特別是內地/外地人來港炒風、以(空殼)公司名義炒賣的有錢人。第二-壓止"發水樓" "發高樓"。香港地產商發水何其嚴重:會所、公園、休憩設施等公用地方佔地愈多,真正用的業主又有幾多?實用面積才是最最重要第三-增加市區"上車"盤供應。現在新建的市區樓,一般基層根本不可能負擔,剩下呎價較低只有遠離市區,現恐快要上深圳。政府一直以來都太保護地產業了。地貴租又貴,物價自然貴,打工仔工資加幅遠不及通脹,實質惡性循環。地產商雄霸香港多年,位居首20名世界富豪,地產界只有是香港富豪。高利潤背後,貴樓價可以令社會進步嗎?
(二)		2010-09-15 10:48	應該幫助申請唔到公屋同居屋,月入唔超過20,000(以一個人計)既人。因為呢個收入層面既人好慘,俾埋家用,淨到幾多錢買樓?年年都要交稅,幫政府去養d窮人!好悲哀!
(二)		2010-09-15 23:09	家庭入息少於4萬買唔起私人樓的人,樓價都被炒高,住遠d車費又勁貴,仲要交稅,個幾月人工冇埋;香港好多人唔做野有綜援有福利,想生仔又有憂慮,反正政府會畀更多\$佢地;對努力工作的人唔公平!!!!我地呢d夾心階層係弱勢社群呀,生存或住屋只能選一
(二)		2010-09-15 23:13	有付出=有收獲有付出=?
(二)		2010-09-16 14:01	當然真正的夾心階層,個人月入不超二萬者!!!稅要納,但永遠得不到任何福利!!真正的夾心階層做死半世,界地產商玩足一世,花一生的精力也鬥不過地產商和炒家,悲!!!
(二)	May Wong.m.c	2010-09-16 18:38	中產又有一定高既收入..跟本唔駛幫既..只不過可能係政府幫左之後會買大間一些..如果唔幫既話..就買細一些屋之嘛!.如果少收入既話..根本連之後供既能力都有問題既話..就唔駛幫既!.因為之後都係自己攞唔掂既..
(二)		2010-09-16 22:52	希望政府重建居屋,由政府作出規管,再放寬入息限制,給所有需要首次置業的人士都可以受惠,但是不容許這些業主在市場上自由買賣,如果業主不想再自住,就只能賣給政府,再讓政府轉售給需要首次置業的人士。這樣,想投資的人自然不會上車,但真的需要置業的市民就可以有更多機會和得到幫助,這便是真正「居者」「有其屋」,政府也更有效地幫助市民能夠安居樂業了。
(二)		2010-09-17 09:25	「消耗性房屋購買計劃」背景 1. 政府用錢或擔保,資助市民買或租私人樓與居屋,什麼說也不應該,因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。不是說市民不應該租或投資,是只說用政府錢來做就不該。 2. 現時不符合公屋資格的市民,只能被迫進入私人樓或居屋的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子,一切只取決於市場有沒有合適的選擇,而且市場會有扭曲的時間,所以不能說沒有人去買新樓就沒有人有居住需求,只能說是市場上沒有合適的樓是可以讓他買得起的。 3. 私營房屋的空置率是一個不值得參考的指標,情況就如同一個商人為求賺取最大的利潤,把一些貨品定在超越市場可以承受的價格出售,只一種把所有貨品售價推高的成本而已,所以這種浪費的情況是一定

會存在的。4. 讓長時間的扭曲市場影響到一般市民的基本居住需求就會變成政府的責任，也很容易影響社會不同年齡的人口人數，較易造成人口老化的問題等社會問題。年輕一代不能自立，對前途感到悲觀，出生率自然會降低，現在已出現買樓就不要小孩，要小孩就去住公屋想法的人了。5. 公屋的目標本來是幫助社會上最低入息的一班人，所以不應輕易調高入息上限，令公屋居民在解決日常生活後仍能有點儲蓄就夠。而且營運公屋是代表政府做業主，鎖着納稅人的錢(建公屋的成本和管理成本)補助而放租，所以租客自然越少越好。6. 居屋的目標本來是想幫公屋居民改善生活，但因為用了私人樓市的市價做參考「令它有機會受市場扭曲的影響」，和允許在補地價後在市場自由出售，所以變成了一個可投資的項目。將來還要面對舊樓重建時和那時的居屋業主和重建商討論收購的問題，所以不讚成復建居屋。7. 一個長遠而穩定的房屋政策，不應受投資市場的影響，如果認為政府有能力好好穩定市場，是太高估政府的能力了。同時如果政府真的影響了市場後，不論升跌，都會令部份市民受損。決定樓價的人，永遠只會在買賣雙方，其他人想從旁邊穩定樓價，只是一些不切實際的願望，而且當有要求政府穩定市場的聲音時，就是市場有最大壓力的時候，暴升暴跌是最有機會發生的事。8. 擁有住房財產的階層是較穩定的階層，界下一代和現在能力不足的人有一個希望可以擁有的安居之物業，是有助於社會穩定和長遠的發展。9. 現行以私人樓去解決居民居住需要的方法，其實只適合於在一個經濟前境好或實質經濟會有大幅增長的環境(在很久以前的香港)，人人有工做和年年有人工加的情況下，社會也會覺得就算買私人樓價不斷飛升，大家終有一天能擁有的物業。所以很多人會從公屋中選出，投資到私人樓中去改善生活，一方面去改善生活環境，一方面靠投資物業去分享經濟增長帶來的利益。但在近年，可以讓社會大眾感受到的經濟前境已大不如前，在大部份市民中的新生家庭的需求，正在不斷的被沖擊之中，有不少人因對社會經濟的信心不足，而放棄在私人物業市場找他們的安居之地，有些會去公屋中尋找，有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了，那是說明在經濟前境不好時，私人樓已不能作為解決大部份市民居需要的主要工具。10. 對地產發展商來說，起一些售價比之前低的樓，除了利潤減少之外，也會給投資市場開始有不減價的預期，造成營商的困難，所以要求發展商去賣平樓是一種很大的破壞行為，對整體經濟也有害而無益。11. 在按照自由市場的規則下，去限制外人購買香港的物業是一個很壞的方法，對一些已準許的合法行為突然增加限制會令香港受損，所以並不建議。目標 1. 樓有錢而想要置業的港人可以住得好一點，把他們的錢用作提升他們的生活質量(房子的施工材料)，不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本，讓市民口袋有更多的錢。2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。3. 把現時的私人樓定位為可供投資和住的奢侈品。原則 1. 解決的方法是一定要分開投資市場和市民的基本居住市場，所以在現時私人樓市中沒有好方法的，因不能分別它現在是用來住還是用來投資的。2. 盡可能依照自由市場原則，因香港是自由經濟，炒賣並無犯法，所以打擊私人樓的炒賣不是好的行為。3. 盡可能依照公平原則，新的解決方法也要分別保護現時的業主，只想安居而不想投資的居民和納稅人的錢。4. 依照用戶自付的原則，受助的市民要完全承受政府在幫助時所用的所有成本。建議方法 1. 由政府規劃出一些免地價的土地，邀請土地開發商去幫市民建一些完全沒有投資價值的「消耗性房屋」(不能私下放租，不能私下轉買給其他人，不能在重建時拿到任何利益)，供合資格的香港人的去買，再為建成的樓定下可住限期，如樓齡到五十年時要無償交還出來重建。2. 讓所有沒有末補地價公屋，沒有末補地價居屋，沒有資格擁有申建丁屋權利的香港人只可以買最多一個「消耗性房屋」，而再轉賣也只能用剩下一可居住年期來賣給其他合資格的人，即是40年前你買了100萬，現在再因應實際的保養情況，只可賣大約20萬。效果以上有利只想安居而不想投資的人，可以有一個比較廉價和更好的房子。因為無可避免都會影響到現有業主的投資價值(投資者)，所以：1. 如計劃令現時的物業投資價值下跌，可考慮減少新的私人樓土地供應，保持現有業主物業的投資價值，不用令整體經濟受損。2. 為了公平原則，所以容許已有私人物業的業主也可以購買，因為以前他們是沒有得選擇不去投資的。因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢)，所以：1. 房子只能買不能租，使納稅人的錢能盡快返回政府的手上。2. 因應不同的經濟情況，有純居住的人數不能估計，所以建議如私人樓賣樓花般看社會的需求才決定建屋量，和選擇規劃土地的地區。

(二)

2010-09-17
09:25

「消耗性房屋購買計劃」續概念來源：從電子產品的可使用概念複製來的，例如：1. 現在讓你可以買一個電視是可以工作50年的(100萬)，10年後你的電視只能工作大約40年，因此讓你可以售給下一個人願使用40年的人，用可使用時間為主要參考。2. 現在讓你可以買一個「消耗性房屋」是可以住50年的(100萬)，10年後你的「消耗性房屋」只能住大約40年，因此讓你可以售給下一個人願住40年的人，用可使用時間為主要參考。是把現時的樓中的重建價值，從「消耗性房屋」中除去了，因重建價值是一個異常不穩定的因素，很受到當時的經濟環境所影響，也有很大機會是造成重建困難的主要原因。其他比喻：問：如果有兩種街市，一種沒有商業成份，買貨後只可自己煮飯用，而另一種給商用賣貨供應酒樓，食店那多好。答：可以限制在沒有商業成份的街市，每次只可買二斤菜，一斤肉，一斤肉內，或如果你是店主，就可以選擇做來自己吃或做來出售，又或者你是供應商，可以安排貨物出售給那個街市也行的。衣食住行中，行和住的比較：地鐵=公屋(同樣是要不斷補助的，也是照顧社會上最大的一班人)的士=私人樓，已補地價的居屋和丁屋和公屋(同樣是沒有炒賣，營商，自己使用，不同的在於政府對的士的車費有管制，但對私人樓的租金就沒有)巴士，小巴=酒店，旅館(只營商用的)私家車=末補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋(同樣只可用來自已使用)以下用行來比喻來說明現在住的不合理地方：大家不發覺一路以來市場只有的士賣，而沒有私家車嗎？現時又限制只容許低收入的人才可用地鐵，收入一高少就要人去買士或去乘的士？除了可乘地鐵的人和已有的士在手的人，在香港乘其他交通工具的車費已經越來越高，實在可感受得到的經濟又不十分之好，反而現在借錢就是最平的時候，難道又要幫人高價去爭個的士牌，讓他們在經濟下跌時來個的士牌大平賣？又或叫不想乘貴的士的人走去乘地鐵，放寬乘地鐵的限制，讓補助的金額越來越大？其他細節：1. 政府可以自已或邀請私人發展商參與建造，只要按照成本再加合理利潤(跟成本掛勾)去定價就可以，實際的價格和質量由一手業主和發展商自行決定，政府只需讓合資格的發展商，交出一些可行的建造計劃，和邀請保險公司為發展商的自行報價的建造計劃承保，保費算入成本之中就可以了。2. 希望這類物業可吸引現時的公屋富戶，和已申請公屋的大量單身年輕人交出公屋單位，重建社會向上流的平台。3. 鼓勵多勞多得的情神，不在「消耗性房屋」中加入任何的資產和入息限額。4. 因應此類物業的售賣限制，使它不像私人樓一樣簡單以市場定價，也沒有太大可以短時間減值的風險，建議金管局和銀行可以為這類物業進行特別的按揭計劃，減低此計劃只為有錢人服務的情況。5. 這類物業的管理可跟私人物業一樣，可請私人公司作管理，政府無需參與。6. 基於這類居所的業主沒有重建時可獲得的收益，所以它的價值是因應時間在不斷的下跌之中，會隨時間不斷出現令更多年輕人可承擔的樓，最終增加香港市民可擁有居所的人數。7. 限定可以住50年，因為我覺得建成50年後的樓會比較危險，而保養成本會很高。當然可以靈活點，由物業業主申請延長，但他們需要證明樓還是安全的就可以。而不能滿足申延的條件，就不能申延，要跟隨時間限制而離開。政府可以依情況去使用整座大廈，空置又

			好,重建又好。四十年後,如果有人想買只有十年可住的樓,就讓他們買,沒人購買就售不出。8.買的人是要支付所有成本的,而且這不是投資計劃,是不能用來防老的,不能期望在住滿50年後有任何得益,到時分分鐘要搬入公屋或到私人樓市解決居住需要。9.除了一手售價是可以設限外,二手的成交價是很難控制的,所以可只給出一個公平的環境,讓二手買賣可以在一個以時間為售價的參考的情況下進行。在正常情況下,買賣雙方應自行保護自己的利益,業主認為不到價,他可以決定不賣的,而如果業主很急賣,也要讓他減價出售。買家也是一樣,如果認為二手價不合理,是可以決定不買的,那其實是代表業主不想賣。為二手樓定一個合理值的上限,就需要成立一個獨立的組織去管理買賣,管理成本不低的,政府可跟實際情況去考慮有沒有需要,否則只供參考價給銀行去做估值的一個工具也可。10.現時容許受助人補地價後出售公屋真的是一個好的政策?先不說讓受助人賺取投資回報,和對私人樓的業主造成影響(令整個樓市可買賣和出租的單位增加),而且對整個公屋的重建也造成困難(要私人重建商用低價向政府買入其餘的公屋業權?還是要政府用高價向買了公屋的業主收購?)也有機會讓富豪們透過沒得參考的補地價,買下郊野公園邊的丁屋業權,建豪宅出賣?評價計劃成效的客觀指標:如果建議能提高香港人的出生率,就是計劃的成功,因為出生率是反映市民對社會生活滿意度的客觀肯定。
(二)		2010-09-17 09:40	應該只資助"居滿七年"的香港永久居民,因香港實在太多內地新移民,無論有錢定無錢都好,都唔應該再照顧他們為先我相信綜援家庭有一半都是新移民,點解每月俾幾千蚊佢地生活就得,資助下中產置業就唔得呢?真正香港居民的福利完全被完全剝削
(二)		2010-09-17 09:48	應資助入息不多於三萬或全家總收入的平均每人入息不於二萬而又在港已居住滿七年的香港永久居民。因為在此LEVEL的港人如要供養父母或兄弟姊妹的基平好像係好好的收入,但其實計番要養咁多人或者要去進修的,餘下可作租樓或存錢買樓的金錢已不多,但又無資格申請入住政府的公屋,又不符合申請居屋。
(二)		2010-09-17 09:54	提供免息首期借貸,可分五年至十年攤還或提供兩年或三年的每月樓按揭現金資助以助減輕首次置業人士。
(二)		2010-09-17 09:58	網上論壇已經登入了
(二)		2010-09-17 10:47	所以今次資助應設入息下限,即每家庭入息應達三萬或以上,才可以供得起樓,但又買不起樓。
(二)		2010-09-17 10:58	社會上其他方法不好之處:助貧置業:置業不是幫助貧困人的方法,幫助貧困的方法是讓他們去租便宜的地方去居住。不能幫助沒有錢的人去置業的,否則對得不到幫助的非貧困人很不公平。嚴重違反了多勞多得的精神。中產公屋:它將嚴重影響私人住宅的投資價值,政府變成了租市參加者,強行扭曲了市場的租金水平。如果提供少量單位,會使租不到的人覺得不公平,但提供大量單位,就會主導了私人住宅市場的租金。租金定得比市場廉價,就會拉低市場租金,定得比市場昂貴,就會浪費了單位,因為會沒有人再去租。這是一種高風險的動作。再建設少量居屋:也是一種高風險的小動作,建成後市況不好,就會售不出,像數年以前情況,市況好的話,就會推高價格,再波及私人住宅的二手價格,造成更大的麻煩。那創造一些可租可買,或由租轉買(先租後買)的單位:和中產公屋一樣,因為租金水平會嚴重影響私人住宅的投資價值,也是一種高風險的小動作,而也令大量納稅人的錢鎖在資助之中,沒有效率。政府資助市民自置居所:在當前的情況,只能再推高現時的樓價,火上加油。讓更多的人可進入公屋:就要政府繼續增加補助,增加納稅人的壓力。限制發展商建造限價的樓:最終會造出如板間房的怪物。限制發展商建造限大小的樓:最終也會推高售價。
(二)	Sk Wong	2010-09-17 11:27	最多就只能幫助經過政府既審查之後(要審下佢地既還款能力..合適比例屋既面積),而需要借出一部分低息的貸款..即是幫到一些無能力買到居屋..又有足夠既還款能力的小產居民(比中產差..但比公屋的人好的人住)
(二)	Candy Chung	2010-09-17 11:39	引用上面Samuel Shiu:年青家庭:以一個土生土長香港中學生畢業後工作5年計算,大多數收入必定比入息限額高,可能亦.....,但種種原因(例如進修,供養父母等等....)根本沒有甚麼資產,如準備結婚(已婚)的話,2人收入理應必定高於入息限額,這些家庭所需要並非一定要置業,他們需要的只是一個安穩居所,如這些收入不算高的新婚年青人家庭租住私人樓已差不多佔總收入40-50%,如雙方還要供養父母,試問怎樣生活及怎樣計劃生育?政府是否可以幫助這些年青人家庭先入住公屋單位再逐步計劃置業.....~~~~~請關注~~~~~本人希望過一,二後年就結婚,但二人共入息兩萬左右,申請唔到公屋,又買唔起樓,租私樓又貴。唔通要其中一個唔返工或減人工黎申請公屋?如果係咁,點樣供養父母?政府又要鼓勵生育,住都唔掂呀,點有錢生呀?生完仲要養..另外沒有屋又怎能結婚和生兒育女,所以好多香港女仔遲遲都不能結婚,重點就是沒有屋住!最後答案應是協助年青家庭和月入一人不夠一萬元的青少年!!
(二)		2010-09-17 11:59	我覺得政府應協助那些有需要而且有一定經濟能力的人士置業。他們不應分年齡,但必須是首次置業,因為這才可真正有效地運用資源去幫到有需要的人。
(二)	Samuel Shiu	2010-09-17 14:43	補充:贊同類似先租後買政策但不論任何形式資助,我覺得應該要做好審查方面,例如入息,開支,資產及是否首次置業等....收入與開支:入息固然係一個重點,另一方面亦要針對受資助者是否有固定(必然)開支(如供養父母/子女等)資產方面:是否應審查申請者過去一個年期(例如5年)內的資產比例,以防止有人以此資助作為投資成本?例如某申請者雖然收入屬於中產夾心層,但過去年期所作投資/現時手投資產足以應付大約200萬樓價之30-50%首期,這些人可能有足夠能力,但不想放棄手上資料/投資,是否可拒絕這些申請者?其實我覺得政府要解決的應該係"住屋需求"而不一定是"置業需求",特別係25-35歲那一代(利益申報,本人亦屬這個年齡組別),這批人大多屬已婚或準備結婚,現在研究的可能會影響未來兩三代,所以一定要考慮長遠可行性及必需杜絕有人借機申請資助作為投資用途.
(二)		2010-09-17 18:09	我覺得"資助自置業政策"不可行及不公平,反而助長炒風,斷供負資產,這豈不是好心做壞事和火上加油嗎?(1)連首期都有能力的話,根本就不適合置業,置業是一個非常長線的責任,倘若政府資助置業只會火上加油.試深層想想現時的息率如此底,已經是史无前例的底,將來回復正常息口,甚至加息.相信會出現大量斷供,負資產等嚴重問題會紛紛湧現.豈不是越弄越糟.難道不記得當年的痛苦經歷嗎?(2)政府資助自置後,只會更多人置業.助長炒風,越炒越熱,越炒越貴.越是火上加油.(3)不公平現象出現.:為什麼要用納稅人的錢去資助某小撮人去置業.就以本人為例辛辛苦苦,死慳死抵,都只能儲得兩成首期,不足的一成還要經按揭公司罰幾萬元息加手續費亦心甘情願.但倘若說由政府資助置業,那麼我們那羣靠自己辛辛苦苦的市民,豈不是大笨蛋?(4)用甚麼標準去決定誰人值得資助?用薪金去評估?用未曾置業者作資助去評估?用中產家庭去評估?政府不是那個天真嗎?我就有個朋友例子:她於數年前的政府資助受惠者,當時她自僱及家境不錯,但卻有其神奇方法取得政府資助置業,並於一兩年後成功售出從中獲利不小,現在已炒完再炒,已炒到豪宅了.相信如政府恢復此資助計劃此現象又會出現.(5)因怕要求資助的聲音而資助,那麼又不怕我們受到不公平對待的一羣聲音嗎?建議興建一些中產屋,但申請的入息上限比公屋調亦高,而租金亦需以公屋與私人屋院

			的中間點作準則.此中產屋租用期有限期,以方便他們儲錢置業,故此不能長租,定時作資產評估,並讓其他有需要的人得到資助. 不平人上
(二)		2010-09-17 21:56	不應該協助任何人。
(二)		2010-09-17 23:18	中產
(二)		2010-09-17 23:23	不符合租住公屋資格，但未有能力置業之人士
(二)		2010-09-17 23:53	It should be offered to the one that really have such need and it should be in a fair basis.
(二)		2010-09-17 23:58	<p>政府是沒有責任資助市民置業。所謂適者生存，物競天擇，有能力的人會靠自己置業。沒有能力的人想置業必須發憤圖強，靠自己的努力達成置業的目標，不可依賴社會的補貼。置業不是每個人的基本需要，能力不足者可考慮公屋或租屋住（其實公屋已經是一種資助）。請認清楚置業不是每個人必需的，而政府亦沒有責任資助市民置業。請問資助市民置業的資源從那裏來呢？我相信納稅人的稅款是主要的來源。變相地，一些收入較高的市民去資助一些收入較低的人仕。這樣公平嗎？收入較高的一群，納稅高，但沒有任何人關心他們的福利，他們沒有政府資助；相反地還要補貼給收入較低的一群，做成社會分化，香港是一個怎樣的社會？政府只會照顧某些階層的人仕（往往是那些低下階層），間接做成這類人仕太依賴政府，政府每事都十分照顧周到，他們不用奮鬥和努力卻福利取盡，是社會上特別照顧的一群。可憐那群較高收入人仕，付出高稅而沒有福利，艱苦儲錢，靠自己的努力來置業，當然不希望樓價下跌，成為負資產。可是香港政府卻千方百計打壓樓市，希望樓價下滑，使更多人可以置業。可憐那些已置業的人仕，被政府那些九招十三式，弄於政府的掌上，操控著。例如出租樓宇只可按六成，這一招已使一些在這一招實施前已購入樓花而未入伙和未上會的人仕大失預算，實在太不合情理。應該切有cut off day, 六成上會這一招應該只適用於政冊實施後才簽買賣合約的樓宇，以免另這批業主失預算。政府只會取較高收入人仕的資源補貼那些所謂低收入人。請政府不要偏幫某部份人仕，更不要打壓樓市，另千萬已置業人仕淪為負資產，增加對社會的不滿和怨氣。那些自力更新，不靠政府資助而置業的業主們，很害怕他們背後所附出的血和汗隨時因為政府的所謂遏止炒風，另樓價下滑，而血本無歸，請政府三思，不要打壓樓市，維持高地價政冊，不要特別照顧市民置業，因為置業不是每人的基本需要。更不要特別照顧某些階層人仕，厚此薄彼的做法只會造成社會分化，加速不靠政府資助置業的業主不滿，做成分化，引申另一個社會問題，使更多人不滿政府。請不要interfere樓價，就讓市場調節樓價吧！</p>

Question	Author	Post datetime	Content
(三)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-06-04 12:00	關鍵問題 - 以甚麼形式協助? What help should be offered?
(三)		2010-06-04 12:31	可唔可以審查後以免息/低息貸款借首期比班承擔的首期有困難的畢業主? 就好似大學生貸款計劃咁。
(三)	Ken Wong	2010-06-04 13:15	反對資助!
(三)		2010-06-04 13:19	What helps? It is so broad. I guess it should be in grants, low interest loans, government vouchers, or govt endorsement certificates. More simple, just give it away, no management fee, no administrative costs. Let the users use it at its best interests.
(三)		2010-06-04 13:29	Any cash help will push up the price . Like 97 98. It is too danger to do it.
(三)		2010-06-04 13:50	you r right , will make the price up.
(三)		2010-06-04 14:30	我極之奇怪點解有所謂「中產公屋」的東西!?!? 又點解要強調「中產」?? 不是證明了那個一直沿用的入息條件根本不合時宜嗎?? 其實真正的協助,是去了解一下現況,單憑一些「片面」的數據,或地產商、地產仲介公司的所謂意見,再以九七這個離譜的例子做比較,根本就是同游水冠軍比下棋,和象棋冠軍比游水一樣,地產商會話自己的樓賣得貴嗎?? 地產仲介公司會認為現時樓價不合理嗎?? 九七搭地鐵同而家一樣嗎?? 租金又一樣嗎?? 除了人工之外,樣樣都貴咗啦!! 咪咁咁低能啦!! 一方面為咗支援大陸來的低收入新移民,令本港市民應該需要幫助的人變成「中產」!(月入萬多兩萬就是中產??) 另一方面大開中門給沒有身份證的大陸暴發戶,來港和香港一般市民爭買樓。香港庫房永遠都唔係為香港人而準備的!! 永遠都處於危急的狀態下,但這個狀態又從來沒有出現,(但唔等使的大白象就一隻排隊出現,財爺預測唔準,都麻煩出嚟補補鑊!!) 協助!? 做少一些利益輸送,真正面對香港民生,使應使的在「市民」身上,這根本就係一個政府「應該」做的事,怎麼現在要淪為「大發慈悲」的協助!?!? 好像所有香港人都坐喺度等食一樣!!
(三)		2010-06-04 15:36	停止租者置其屋計劃,迫使公屋富戶流去居屋市場,騰出公屋單位俾有需要人士 復建居屋/夾屋,定位在中下價市場及和樓市市價脫勾,設適當入息及資產審查,設比較長既禁售期,以免市場斷層 極度審慎處理自置貸款計劃,以免成為推市民入火坑及鼓勵炒風
(三)		2010-06-04 20:43	可唔可以審查後以免息/低息貸款借首期比班承擔的首期有困難的畢業主? 就好似大學生貸款計劃咁。同意講法!
(三)		2010-06-05 00:15	又話中產買唔起樓,但而家既現樓邊d人買左呢? 如果係d抄家包晒既話,咁政府再資助班中產買樓,無形中增加多一班抄家入市. 我唔信d中產受完資助買完樓,唔係想等樓市高d就放左佢,賺番筆. 點樣介定係生活需要定係抄作? 如果私人買賣樓宇既收益要徵稅,而5年內完成一賣一買既收雙倍稅金. 咁咪無人會抄. 因為樓價既升幅都彌補唔到稅款. 無人有意欲抄賣啦.
(三)		2010-06-05 02:49	如果有困難,就在困難時才買樓吧! 這是理所當然的事情呀!
(三)		2010-06-05 11:44	以甚麼形式協助? 1. 可以考慮放寬公屋門檻,讓未能申請到居屋或夾屋人士入住。既然放寬入息上限,亦應取消富戶政策,任何人士(家庭)收入超過法定要求,便應歸還公屋,讓輪候者盡早上公屋。公屋是公共資源,給有需要人士,不是個人長期擁有的住所。 2. 反對政府重建居屋。物業市場有升有跌,升市時居屋業主當然受惠,跌市時是全港納稅人要替他們埋尾。約98-2000 左右的全融風暴時,很多居屋變成負資產,不少業主申請破產,並歸還居屋,令納稅人蒙受損失,最後還要鬧政府以廉價居屋誘他們入市。 3. 反對政府資助置業,推高私樓樓價,令市民供樓更加辛苦,這只會造出更多房奴。我們不想做房子的奴隸,影響家庭生活質素。
(三)		2010-06-05 20:00	我認為可能強化現有公屋政策 1. 將用地分配予公共房屋興建由於現在的土地分配予公共房屋的比例不高,所以令土地/房屋價值超越中下階層的負擔能力。增加公共房屋用地會有效改善舊區重建的阻力,對於籠屋又或碼頭圍道舊樓的問題都會有效改善。 2. 增加公屋租金階,提高入息上限居屋本身因為會成為市場競爭者,也會成為一種資產;所以並不會有效改善房屋價格過高的情況。然而,房屋的投資價值本身就是租務市場,只要透過公屋政策的調整便可以有效改善物業價值的過劇升值,如此一來上車的難度亦會下降,更甚者由於有選擇性租金亦不會過於高昂,令租住者在私人又或公營住所的租住期內會更易儲蓄達致個人家庭置業的過程。既可使市場正常化,也可以令社會更加祥和。 3. 加快新型公屋興建,舊式屋村用地重建這是一個好處,如果由多建新屋村,多提供的話;屋村的重建也會更快。這將會令基層勞動人口可得以維生,也可以令更多的高效率舊式屋村重建成新的屋村又或社會設施。於整體而言,土地的使用將更有效,也可以引入更多先進的實驗性構想,這將更有效地為社會由基層人口帶動整體活力。
(三)		2010-06-05 23:43	The approach is right. But, it's the contents which matter
(三)		2010-06-06 00:19	其實我有一點比較白痴的想法!點解政府一直都叫人去買居屋.買私人樓.其實政府本身到現在都只係想幫D有錢人..冇錢個D咪住公屋,居屋LOR.我而家係住公屋.我對而家自己住個到真係好心足的了.但係試問如果一個有錢的人.又點會住公屋AR?.而有錢買樓的人又點可能叫到佢去買樓AR????不知政府你問下-D住公屋的人係點諗AR...如果有日問到我願唔願意買自己住左咁耐的公屋單位我一定話會.政府點解唔可以係做擔保人借全數比我們去買樓???(原因如下) 1.政府借錢比我們.我們定時好似供樓咁比返政府.只可以係時期長一點.但係可以比小一點利息,而政府都可以叫有收入 2.當借人比唔到錢的時候.政府只需要"送"班人去公屋到.而可能比個時期唔可以問政府借錢. 3.咁會問政府應該係每月係收返幾多叫做.可以以當時申請人的公屋的租金便可以了~
(三)	Ken Wong	2010-06-06 10:24	呢個討論令我了解到而家香港部份新一代既觀念同埋理想係去到咩層次.....真係大開眼界兼嘆為觀止,我本來唔願意見到未來嘅香港係由國內同胞管治,但睇黎別無他選...仲指日可待呢! 兩仔爺搵萬五個月想買樓;有人目標係想買幾十萬居屋但仍然冇首期;有大學生搞盡腦汁為咗搵政府着數;又有人成日話樓價貴到唔係港人負擔,咁其實想問,當你300萬樓,少少地五六十萬首期,月供要萬幾兩萬,咁叫做負唔負擔到呢?其實係窮人、急功近利嘅人負擔唔到,唔係港人負擔唔到,講咗好多次,200萬樓下,嚟香港境內兩房三房都好好多選擇,仲話貴就真係有話可說,做九成按揭,十零廿萬首期都淨唔倒學咩人講置業呀? SorrySorry原

			來我高估咗你地好多好多好多，咁情況我都覺得調低公屋同居屋門檻，重售居屋會幫到你地，但你地幫唔倒香港，歸邊都有辦法..... 仲有呀，唔係港人俾傳媒分化，係你地自己俾人利用咋，你地咁高質素，唔利用你唔通利用我咩！自己諗啦！叻仔！
(三)	2010-06-06 12:32	Ken Wong, 我都覺大開眼界, 窮人急攻近利唔係問題, 我都係黎自貧窮家庭, 相信好多反對資助或已上車嘅人都仲係窮人, 分別在於以前嘅道理係窮人要靠自己努力死慳死抵放棄好多物質同享受去儲首期, 閒閒地辛苦儲十年以上先上到車, 有能力上左車都可能仲係窮人, but而家新一代窮人嘅道理係要求政府幫忙佢地咁咁出黎做野就可以馬上上車, 唔駛辛苦儲首期, 個個月可以繼續買, 底褲, 飲食, 根本佢地d人就冇恆心儲錢, 冇良好理財習慣點去供樓? 一量出供樓唔見一大舊, 月尾吊鹽水甚至靠信用卡透支過活, 最終頂唔順破產, 政府唔通同佢癲?	
(三)	2010-06-06 13:31	正正是夾心階層在公屋同私樓之間沒有太多選擇而出現斷層, 令低下市場如公屋夾屋居屋不增加不流轉出現鎖死, 政府要做是抒解這壓力, 而不是推夾心階層上火山, 否則如此惡性循環, 樓市一上是一, 一是一, 崩潰, 更難於調控! 除了居屋, 我也會支持夾心租住屋, 一來供樓在一個就業不穩的市況尤如踩鋼線, 大有人樂於無樓一身輕, 但公屋一但掉失, 難以回頭, 令住離開公屋風險極大. 居屋要補地價才能公開賣買, 市場證明大部份居屋作自用安居之所, 流通極低, 市價高低對用家影響不大, 根本不會大幅影響私人市場, 但每每被市場打壓成冧市罪人, 應該嗎? 當住屋由生活必需變成商品炒賣, 買樓何時變成要政府來穩住私人市場, 保障市價, 炒樓變成穩賺不賠的投機, 根本違反道德風險. 買家買入是個人決定, 風險自負, 如果自住, 樓宇不會消失, 根本無大影響, 但當成資產, 才會像股票般成為帳面損失, 租金收入大減, 政府要穩住的, 是用家還是炒家的口袋?	
(三)	2010-06-07 10:26	租住屋的兩面雖有年期限限制, 但若期限屆滿後樓價仍不斷上升, 住戶無法負擔私樓價格, 難道政府要強行把這些家庭趕出租住? 但若期限屆滿後樓價跌, 住戶將會要求減租. 入住年期不斷延長. 若強行逼遷, 「趕人出租住屋」在政治上極難執行. 若不強行逼遷, 入住年期被迫不斷延長, 最終又會變成終身資助...	
(三)	2010-06-07 23:36	房屋供應貨幣化, 即福利供應貨幣化, 亦即租金補貼正正可以解決以上問題.	
(三)	2010-06-08 15:12	反對政府以全港納稅人之血汗錢去協助小部份市民置業. 如政府真的要為市民提供置業方面的協助, 可延長居所貸款利息支出扣稅之期限.	
(三)	2010-06-09 18:38	本人絕對同意政府有責任令市民[居者有所], 但並不是[家家有層樓]. 置業除了解決居住, 亦係一項儲蓄及高風險投資(或投機)項目, 政府不應利用納稅人金錢去資助市民投資於地產物業市場. 樓市正如股市一般, 當超買之後便會自然調整, 當遇上經濟危機的時候, 樓價便會突然下跌. 對於八十後近日高呼樓價高, 令佢地一班未上車人仕無法置業, 不斷要求政府重建居屋. 其實其中主要原因係他們眼見樓價不斷上升, 而經濟又不斷改善, 他們覺得已經錯失入市良機而飲恨. 不少未置業仕希望政府以推出居屋去推低樓價, 去提供另一次入市賺錢良機. 不過當他們入市之後, 佢地想法亦會作出180度轉變, 便希望樓市繼續上升, 回補之前錯失的投資良機. 樓市跟股市一樣, 賣方想價平, 買方想價貴, 當買方變成賣方, 投資方向亦隨即改變, 政府的角色應該維持買賣市場公平, 公正, 透明及提供足夠貨源. 至於如何解決市民居住問題, 政府不應只係照顧低下階層. 多年以來, 公營房屋質素之差, 環境之惡劣, 不僅為人垢病, 亦無法滿足一些較為有經濟能力的家庭之需要, 政府應視機會改善現有公營房屋, 提供足夠優質住宅單位(大約800呎至1000呎左右)去滿足一些超過公屋入息人仕租住, 租金亦應跟據應課差餉租值上提供一些折扣去吸引市民申請. 有經濟能力的一批公屋居民亦可以入住該類優質公屋, 而騰空出之前單位, 提供比其低階層入住. 當這批較為富裕及有能力的人仕想改善居住環境或希望爭取多些投資回報的時候, 便會開始考慮置業投資, 至於何時由租住轉為購買私人單位, 應該純粹是個人投資選擇, 自己去評估風險, 是否合適當時入市. 現在是一個十分難得的機會, 我們應該好好利用這樣淘汰弱留強的方法, 一步一步去淘汰及重建殘缺不堪的舊型公營房屋. 憑以往經驗, 無論樓市, 股市及經濟都只是一個循環, 有升有跌, 有起有伏, 自由市場之下, 有不少人仕成功, 亦有很多人失敗, 政府有責任去照顧一些生活有困難的市民, 而生活安穩卻未能置業人仕, 應該養精儲蓄, 努力工作, 建立經濟及事業基礎, 確認自己有能力承擔樓市升跌帶來的一切風險, 樓市決不可能永遠上升, 當升至某一水平及遇上經濟衰退週期, 樓市缺乏支持及上升動力之後, 便會迅速下跌. 年青的80後, 應該憑自己去建立經濟實力, 留意下一個入市良機, 而唔係去叫政府推低樓市, 提供資金優惠或平價居屋去比你多一次入市機會. 香港社會講求公平, 對於未置業而且租住私人樓宇, 並未享用公營房屋優惠的大批納稅人仕, 租金支出佔入息一大部分, 這部分的固定支出應等同公司稅務一般, 應該給予免稅優惠, 可以從入息稅之中扣除以回饋他們對社會的貢獻及減輕中產收入人仕的生活重擔.	
(三)	2010-06-11 01:04	我覺得要用納稅人既錢去資助投資係不恰當既, 但高樓價又的確影左民生. 復建居屋又不能解燃眉之急. 其實政府唔可以用投資既角度去幫呢班有首期既人呢? 由政府與合資格既人合資買樓, 樓價定係200萬以下, 政府出資3成, 銀行貸款7成. 當日後轉售, 其售價3成需要交回政府. 這樣基本上跟居屋差不多, 現在居屋的折扣都是差不多. 又不需花太多時間就可以幫助市民上車, 又不用擔心起得太多居屋會影響到市場, 市場有需要, 政府只需供應土地就行. 而合資格者又可以彈性選擇自己喜歡既單位. 由於係與政府合資, 賺蝕所有納稅人都有份, 而且就算蝕, 納稅人D錢都唔使輸晒, 始終磚頭係有一定既價值. 賺既話政府又可分一份. 唔似得首置, 政府借錢出黎, 只有輸既風險而沒有任何回報. 當樓價跌仲要俾人罵. 至於乜嘢人符合資格, 我覺得22歲以上既香港永久居民而過去5年未曾持有物業就可以申請, 但只可申請一次. 好似扣持續進修基金咁.	
(三)	2010-06-11 09:57	你嘅建議有個問題, 公帑投資, 但賣出決定權由一班年輕沒投資經驗, 而且經濟基礎薄弱既受資助者決定, 你覺唔覺風險似乎太高? 覺唔覺唔妥? 例如利息上升令樓價下滑但供款額上升, 受資助者供唔起, 卻以低於購入價賣出點算? 將d公帑比班靚仔靚妹教非, 我諗好多人會反對.	
(三)	2010-06-12 00:09	其實點解唔調高公屋入息上限, 講真一個單身人士就算有\$7000一個月, 扣埋交通食飯雜項, \$4000都剩唔到啦, 又無資格申請公屋, 只可以啱啱夠交租..... 大家口口聲聲話唔讀成用納稅人既錢去資助少部份人, 但其實中產都有納稅, 佢地都有權利. 唔通新移民個個月幾千咁問政府擺就大條道理, 仲有免費公屋住, 中產做到早出晚歸就唔可以安居樂業! ? 其實完全係政府任由發展商炒高樓價, 令一班人工不高的八十後申請公屋又超出入息限制, 但又唔夠錢比首期去買樓, 短短幾年間樓價由低位又升至高位. 好大程度係由於內地人不看價錢買樓有關, 其實應該將印花稅分香港人同外來人士, 咁就可以令香港市民負擔減少. 仲記得某高官講過, 買樓由細單位買起, 無人叫你一買就中環, 可以考慮下就市鎮如天水圍、東涌等. 我絕對同意由細單位買起, 但現時一個普通五百呎兩房單位都過二百萬 (只限新界地區如荃灣、馬鞍山、大埔, 九龍港島的應該要雙倍價錢), 其實最好政府出手調整樓價, 打擊炒家, 如二年內出售單位要額外抽稅, 買賣次數越多抽得越多, 這就唔會影響正常買樓人士. 亦要多監管地產商的售樓情況, 講真街市唔足秤都犯法, 示範單位欺騙買家就大條道理! ? 我就唔點解政府要出指引, 仲要怕地產商唔跟, 其實一黎就立法, 只有違規的人才怕立法去監管, 如假包換的樓又何懼法例呢! ? 總括我覺得應該: 1) 調高公屋入息上限 2) 調整	

			樓價3) 監管售樓情況三個做法政府都無需出錢!!!
(三)		2010-06-12 01:52	,基本上要用納稅人既錢去資助去置業本身就有問題.我既提案只不過係輸得最少.我既建議,只不過係從過去既資助方法既經驗綜合得出來既結果.1.無論居屋,定係首置,過去都係資助3成左右,以200萬為上限.與我建議相若.2.若由政府起居屋,升值時供應未必滿足都需求,跌市時就供過於求,有死貨既出現.但我既建議,政府就沒必要承受這樣既風險.而且能快速反應市場.3.居屋售出時無論賺蝕都要補地價,即與我回水給政府原理一樣.4.居屋係任何時候都可以補地價,我既建議可避免受資助人係樓價低時補地價,從而獲得額外利潤.5.若以首置方式提供資左來反應市場,政府在沒有回報情況下承擔所有風險.但我的建議,政府總不會全蝕.就算受資助者破產,政府都可以回收部份既資金.唔通起居屋俾佢地買,或用首置既方式借錢俾佢地,唔係拾納稅人D錢教非咩?政府收稅,其中一個作用就係財富轉移,幫左有需要既人,當年既居屋的確幫過唔少家庭,但由政府起樓,就反應慢兼唔係咁有效益.可能蝕得仲多.重申多次,由政府資助人投資本身就係錯,我既建議只不過係輸少D@@
(三)		2010-06-14 13:23	其實好簡單,如果直接資助係會引起各界迴響,何不用回之前的方法,首次置業貸款?? 這個方法,不單不用其他沒有受惠既市民覺得交左既稅俾人用左,而又可以令到一班真正需要既市民可以到車.當然居屋對大部份人係有幫助,但一班有寵物既市民,居屋夾屋都只係得個望字,咁要令到依班有寵物,但又想上車既市民可以到車,貸款係一個唔錯既選擇,當然貸款審查可以做得好d囉
(三)		2010-06-14 22:41	,你d見識咁貧乏(有人說20年前d樓十幾廿萬),估你學識同智慧都好有限,搵錢能力自然都好有限,議價能力當然一樣有限,工作前景保障都更有限,用納稅人嘅錢借比你呢d乜都咁有限嘅人去背負過百萬債務買樓? 大家你地話唔妥?
(三)		2010-06-17 10:46	如果有首置作為業主我會即刻加租加放售價2成囉 ^_^
(三)		2010-06-21 14:41	免息分期五至十年是最好,或低息為市民提供按揭,最後先考慮為入息稍高於公屋的人士提較好的廉租"居屋"
(三)		2010-06-21 16:06	,叫政府十年免息分期比你d有實力嘅人(有實力唔駛要政府幫啦),你隨時還唔起,樓價跌你供唔起破產走數點算? 政府欠左你? 香港人欠左你? 你為政府貢獻左好多? 香港地買樓從來都係靠自己,幾時變得咁依賴政府咁無能咁有志氣?
(三)		2010-06-21 22:04	資助 D 過左入息限額或離婚後要給營養費的人,因為他們可能好難儲夠錢去買樓或已經公屋沒有戶籍的人。
(三)		2010-06-28 15:12	如果真的要建居屋,不應讓人將居屋作炒賣或投資工具.購買居屋者不可將居屋於私人市場買賣,供滿居屋後,可選擇以後繼續居住(只用交管理費);如要賣出換私樓,就只可賣回給政府,政府以原來賣出的價錢將居屋收回,再重新訂價,賣給有需要的人。
(三)		2010-06-29 11:48	應該協助沒有多餘資產,沒有公屋戶籍,離婚和入息在萬伍至兩萬伍之間的人,因為他們好多要在外面租樓、供養父母家人、給贍養費,這些人咁本短時間內儲到一筆首期去買樓,又期一些離婚後要給贍養費,公屋戶籍又取消咗,一個人入息又唔可以申請居屋,唔通叫這些人租樓組成世,而家社會D人咁現實,要再搵老婆邊個會嫁你呀.....
(三)		2010-07-01 22:32	買樓從來都係靠自己,資助會再推高私樓樓價.置業應該量力而為.暫未有能力者,應租住先,再儲到一定水平先買啦.市場上有好多貨供應.政府要做既係搞好公屋政策,打擊濫用資源那些人,放寬某些特別個案.因為無論點資助,都會對不合資格那些人,形成不公平現象.政府有時間,應該立法打擊發水樓仲好啦.買賣樓宇我認為是個人的投資選擇.
(三)		2010-07-11 11:49	置業理應量力而為,但!始終25年供樓實在太短.用『綠表』買2手用25年對減樓齡,2手綠表根本上十分吃力,政府你要為小市民想想:供樓、養父母、家人、結婚、生仔;生活水.電.煤等等...都未計貸款加息從臨.比小小水位走下,小市民置業真係好簡單【要住】同【供得起】
(三)		2010-07-13 16:58	最低工資 \$ 3 3 ,老 m c 餐餐破 \$ 3 0 大關,你地慢慢等,我就買定遠期樓花等收錢。(我老豆老母 6 0 年代個陣買樓花對開廿升,做人睇下前景做決定啦,國內人均收入不斷升呢,6 5 0 萬投資移民香港(個日睇樓先有幾拾),講緊遲點變 1 0 0 0 萬.香港作為 1 3 億人既金融中心無可避免曼哈頓化,做定準備迎接大時代啦)
(三)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-07-18 23:23	管理留言: 我們收到關於是次諮詢的數據查詢,現將有關資料列出如下,以供參考: 公屋空置率: 房委會的目標是將公屋空置率維持於1.5%或以下,截至2010年3月底,公屋空置單位有6,917個,空置率為1.0%。私營房屋的空置率: 截至2009年底,私營房屋的空置率為4.3%,涉及47,347個空置單位。私營房屋的空置的詳細數據,請參閱差餉物業估價署的「香港物業報告2010」,網址為 http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr10.htm 。私人物業: 截至2010年3月的十二個月內,共有131,877宗私人物業成交個案,當中45%的成交金額為二百萬以下。私人物業的成交的詳細數據,可參考地政總署的網址 http://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/monthly.htm 。 From Administrator: We have received some requests for further statistical information in the context of this consultation. The information is posted below for general interest and reference. Vacancy of Public Rental Housing (PRH) Flats: It is the target of Housing Authority to keep the vacancy rate for PRH flats at 1.5% or below. As at end March 2010, the vacancy rate was 1.0%, with 6,917 PRH flats vacant. Vacancy of Private Domestic Units: The vacancy rate for private domestic units was 4.3% as at end 2009, with 47,347 units being vacant. More detailed statistics on vacancy of private domestic units can be found in the Rating & Valuation Department(R&VD)' s report, " Hong Kong Property Review" , which can be downloaded from R&VD' s website via this link: http://www.rvd.gov.hk/en/publications/hkpr10.htm . Private Residential Property Transactions: During the 12 months to March 2010, there were 131,877 transactions of private residential properties, 45% of them with consideration less than \$2 million. More statistics on transactions of private residential properties are available on Lands Department's website through this link: http://www.landreg.gov.hk/en/monthly/monthly.htm .
(三)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-07-18 23:37	管理留言: 運輸及房屋局舉辦公開論壇,聽取市民及關注團體就政府是次資助市民自置居所諮詢議題的意見.第二場為公眾人士舉行的論壇將在7月21日(下星期三)舉行,截止報名日期為明天正午12時.各位如想到場發表意見,請從速報名.有關論壇詳情及報名方法,請按上面"公開論壇Public Forum"按鈕,或參看運輸及房屋局網頁(http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/consultation/index.htm)。From Administrator: The Transport and Housing Bureau is organising public forums to collect views from members of the public and interest groups on subsidising home ownership. The second forum for general public will be held on 21 July (next Wednesday), and the closing date of registration will be noon tomorrow. If you are interested to join the forums to express your views, please register now! For details and registration, please press the tab "公開論壇Public Forum" above, or refer to Transport and Housing Bureau's webpage (http://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/consultation/index.htm).
(三)		2010-07-24 18:41	放寬公屋門檻,調高入息上限

(三)		2010-07-28 23:53	我反對資助自置居所政策，因為有一定程度風險，如果因資助計劃影響自由市場再把樓市推高，而受資助者起高位入市，一但樓市有所回調後果不堪設想，受資助者如果不能承擔風險好可能會影響靠自己辛苦儲錢自業人士，其實解決方法有很多，個人覺得可以參考中央政府禁止非本土居民置業多於一個單位來壓抑樓價，同時也可以限制本土居民購買單位數量來控制炒作，公屋方面可以放寬條件和政府可以考慮彈性處理入住公屋申請，公屋租金也可因個別申請者條件作定價，香港政府應為市民提供住所控制市場穩定，而非提供資助追價入市。
(三)	Angus Leung	2010-08-01 01:13	政府應考慮讓有需要人士提早動用自己的強積金買樓，自己幫自己，不需政府錢，等到65歲先先得....
(三)	Angus Leung	2010-08-01 01:18	今期天水圍居屋如果無人買，政府應考慮用來租給中產人士做中產公屋
(三)	Angus Leung	2010-08-01 01:30	公屋應該開放給所有無樓人士，按申請人士收入定租金，租金要分層，收入高交多D才合理，住戶一買樓就要搬走。
(三)		2010-08-02 11:44	強烈反對資助置業，應增加中小型住宅供應，批出土地限制建屋單位大小。政府不要再不斷推出豪宅用地，這不但對市民沒有一點幫助，反而明益地產商，推高樓價。應該限制地產商利潤，不可讓他們在影響民生的住屋範疇上不斷謀取暴利！如果政府沒有能力建屋給市民住，便限制地產商的建屋類型，及加入利潤上限，否則批出土地讓他們興建中小型住宅，最後又以豪宅包裝及價錢賣給市民，受苦的是市民，最大得益者就只有地產商！！
(三)		2010-08-02 11:53	納稅一羣，自己本身已經是樓價高企，以致不能置業的一羣。現在還要搞資助置業，自己都未能買樓，却要被資助其他人去買樓，這是什麼道理？！納稅就有份，資助政策就沒有資格參加，除非全港市民都有資格參加，否則永遠不會公平！！
(三)	Angus Leung	2010-08-02 22:50	政府應盡早結束那個荒唐諮詢，提早決定建屋，要“起屋”“起屋”“起屋”“起屋”
(三)		2010-08-06 19:53	始終25年供樓年期，實在太短。用『綠表』買2手用25年要對減樓齡，2手綠表根本十分吃力，就算買屯門2手居屋係好平，但很多得番8年時間供樓，點可能供呀？想上會供都上唔到。【真係，好無助呀.....】
(三)		2010-08-13 12:47	反對以納稅人既錢去資助置業
(三)		2010-08-13 12:56	負資產家庭悲歌妻子尋死夫照開工 2002年02月23日 蘋果日報 (編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。) http://hk.apple.nextmedia.com/template/apple/art_main.php?iss_id=20020223&sec_id=4104&subsec=11866&art_id=2450043 以為借首置買樓好似好好，點知經濟一轉差即刻中招，做生意又點一樣死！你仲想要首置嗎？
(三)		2010-08-13 12:56	數千首置貸款業主 隨時加入行列負資產 3個月增 6000人 2003年02月08日 蘋果日報 (編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。) http://hk.apple.nextmedia.com/template/apple/art_main.php?iss_id=20030208&sec_id=4104&subsec=12731&art_id=3108953 政府資助未有首期既你去置業，係幫你定害你呢，你自己諗吓！
(三)		2010-08-16 17:33	「公營房屋居住權購買計劃」背景 1.用政府的錢，資助市民買或租私人樓，什麼說也不應該，因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。2.現時有錢的人只能強迫進入私人樓的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子，一切只取決於市場有沒有合適的選擇，如果市場只有差的房子，你也只能使用更昂貴的價格去購買它。目標 1.降低香港的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。2.讓有錢而想要置業的港人可以住得好一點，提升他們的生活質量，不要讓投資者增加他們的生活成本。3.有方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場而仍有得住在較好的地方。原則 1.解決的方法是一定要分開投資市場和居住市場，所以在私人樓的市場是沒有好的方法的。2.新的解決方法也要分別保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。建議方法 1.政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能私下轉買給他人)的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無償交出來重建。2.讓所有的香港人只可以買最多一個完全沒有投資價值的樓，賣回其他合資格的人也只可以用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了100萬，現在只可賣大約20萬。效果以上有利只想安居而不想投資的人，可以有一個比較廉價和更好的房子。因為會影響到當前物業的業主(投資者)，所以：1.減少新的私人樓供應，保持現有業主物業的投資價值。因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢)，所以：1.房子只能買不能租，使政府的錢能盡快返回政府的手上。希望大家可以給我點意見，因為我也知道我的建議有機會還有不完善的地方，我先列出對不同類人的壞影響。1.想用納稅人的錢去投資的人：再不能以還沒有地方住為借口，要政府借錢或資助他們進入私人樓市投資。
(三)		2010-08-16 23:33	在我建議中的「公營房屋居住權購買計劃」中的樓，其實是不是可以放寬銀行的按揭成數呢？因為減少了價值快速大幅下跌的風險和有正在申請的輪候人數可參考，風險和一般私人樓是很不同的，不用一定把七成按揭設成上限，這樣應該可以讓港人更容易上車吧？
(三)	Knowin Law	2010-08-19 23:13	個人認為可給予首次置業人任一次性動用強積金存款.....用來作為首期的預算之一.....
(三)		2010-08-20 11:04	今日見到信報寫政府擬推先租後買方法?但問題係，如果話將首三年租金當係首期，當三年後d租戶話佢有能力再供喇，唔想轉做業主，但又死賴係度唔肯走，到時房署係咪可以趕人出街先?定最後又要俾間公屋佢地呀?趕人出街一陣又俾人話涼薄喇!趕佢走得好呀?人地覺得自己已經供咗個首期架喇嗎?d人又會問你擺返d錢黎我咪走囉。呢方面要再諗清楚，唔可以俾d人有機會賴皮先得囉。仲有嗎，係咪以後全座大廈係同一時間入伙先，中間實有出現有新人加入架嗎，長遠落去一陣有d就租戶，有d係業主，又引起而家租置屋嘅管理問題嗎。
(三)		2010-08-20 21:35	首次置業人士+自住用途: \$2M-3M免印花稅
(三)		2010-08-21 00:40	首次置業人士+自住用途: <\$3.5M免印花稅...樓價20% off (10年分期免息還-有能力比10%首期)
(三)		2010-08-24	資助房屋計劃在多年前試行過，身邊都有不少朋友曾經申請購買到居所，不過在那次過程中有

		13:18	開心的也有不幸的,因為當時能向政府借到的貸款最多只有53萬,不能在市區買樓,在購買後又不能短期間出售,據知當時因經濟出現問題,令這些貸款後的市民在無能力償還後要破產解決。政府應檢討上次政策的敝處來訂定今次計劃,本人有以下見意以作參考:1. 貸款額應以樓價5成計算及設定上限(見意為80萬,因這可以在市區購買到20年以上的中小型樓宇); 2. 入息可參考居屋,但資產價應向上調正,因為需在儲蓄才可以在經濟差的時候應付及渡過; 3. 要求地產發展商在新樓發售時作出配合,在指定數量上以成本出售; 4. 可以購買公屋或居屋(但最好括免補地價或一半地價); 5. 不能轉讓,出租或只可以出售同一類型計劃人士(已當時購入價錢出售); 6. 政府可向銀行擔保買家按揭; 7. 較低定息供款及與本身樓宇按揭年份期數一樣 8. 如因特殊情况不能供款,政府應考慮回購再出售(政府在過程中沒有損失);
(三)		2010-08-24 17:45	1.我認爲重推首置貸款是可行的,但這計劃要有一班精明的班底去管理才可以,最重要係去設辦法阻止申請人唔還,以免之前的問題再現。 2. 可以擺自己的強積金存款去做首期買樓,但有限制,就係首次置業才可以擺,以阻止擺錢炒樓,幫助想上車自住的人士。
(三)		2010-08-24 23:32	本人希望房屋局能以合乎白表資格同時首次自置居所的申請人可以無需補地價購買二手居屋,同時能活化居屋
(三)		2010-08-24 23:42	防止被炒起二手居屋樓價,可在購買後5年內不能轉售
(三)		2010-08-26 12:04	宜家私人樓宇市場已經變成投資市場,如果只實行首次置業金錢資助,其實只係增加一大班人,進入這個已經變質的私人樓宇市場去投資,爲大戶接貨,最後只會將樓宇炒得更熱,根本解決不了問題。所以反對再推首次置業資助。亦反對放寬居屋買賣,因爲只會將全港居屋單位推進這個變質了的私樓投資市場,而令安居問題更惡化。實際上國內同胞已開始購入居屋單位作炒作。所以建議收緊居屋買賣,每一個買家必須爲香港市民,亦不能購入多過一個居屋單位,已限制居屋用作安居方面。建議興建政府租用屋,以申請者入息某個部份作爲租金,如以15%收入爲租金,租給香港市民,真正解決住屋問題。
(三)		2010-08-28 23:21	不應以納稅人的金錢資財未有充足準備買樓的人 特別是現在是樓市暢旺的時間 心急上車只會變樓蟹其實現在的八十後著重物質生活較多 以前的人要儲一段時間的錢才置業 現在的人急功近利 心急上車 但又捨不得享受物質生活 才叫苦連天 要求別人幫助上車 他們說沒錢供樓給首期 但有別的錢去旅行 購物... 可行的方法: -起少量居屋 可舒緩供應 但對樓市影响較少 -再提高公屋及居屋的收入限制 使低中產人仕有多一個選擇 -壓止炒樓活動 包括百萬以至千萬豪宅 -提高供樓及子女的免稅額 使剛新婚人仕的金錢壓力降低 反對提供政府低息貸款,怕借錢人無力償還 令政府損失
(三)		2010-08-30 21:17	我覺得可以免息首期,讓我們可以上車,有一個家,我知道政府亦要考慮政府的保障,市民如需買賣此上車樓,必須補回首期給政府,此方法可助市民首期的困難,政府同時亦有保障,
(三)		2010-09-02 23:40	先租後買,或者興建無會所,無咁發水既簡約樓,多選擇樓價就自然無咁貴
(三)	資助市民自置居所 - 諮詢 Subsidising Home Ownership - Consultation	2010-09-06 00:56	管理留言:《資助市民自置居所》公眾諮詢將於二零一零年九月十七日結束,本頁亦於九月十八日零時零分關閉。請盡量利用所餘時間發表意見。閣下在「關鍵問題」欄目下發表的言論,將會刊載於諮詢報告附件之內。感謝大家對本頁的支持! From Administrator: The Public Consultation on Subsidising Home Ownership will be ended on 17 September 2010. This page will be closed at 00:00 hr on 18 September 2010. Please make use of the remaining time to express your views. All comments expressed on the "Key Questions" area will be published in a compendium which will form part of the report on the consultation. Thank you for your support to this page!
(三)		2010-09-09 16:56	大學畢業之後出來打左幾年工,很希望可以儘快上車買樓,結婚,生子。可是以今時今日的樓價,要儲夠首期真的是有些困難,所以我知道這個夢想要實現真的遙遙無期。不過,我並不贊成政府資助市民置業計畫,儘管我現也是無能力上車的(當然也租不到公屋)。原因: 1. 資助計畫只會令樓市的需求增加,進一步推高樓價,火上加油。 2. 買東西的確是應該靠自己的努力,市民納稅是爲了全體社會福利,而不是滿足某部份人(包括我自己)的願望。 3. 是不是保證幫到所有申請者呢? 如果只能幫助一部份人,就是「治標不治本」。應該從整體環境入手吧。 建議: 1. 禁止非香港永久性居民買\$2000萬以下之香港樓宇,但此舉可能令地產商積極興建天價豪宅,政府必須作監管。 2. 撤銷「買樓作投資移民」的有關條例,確保香港樓是真的給香港人住。 不要忘記香港是一個很小的地方,土地供應始終是有上限的,如果不理會是什麼國籍只要有錢人,就可以和我們爭樓住,那麼社會的貧富懸殊問題只會加劇。特首話過豪宅市場影響不到一般市民置業,但事實證明,即使大家坐在不同的船,結果都是在同一個海,水漲船高。 3. 復建居屋,目的是將基本住屋需要的市場與炒賣市場分隔開。 4. 參考新加坡房屋政策
(三)	Knowin Law	2010-09-10 23:03	基於給予首次置業人仕一次性動用強積金存款用來作爲首期的預算之一或會帶來一些抄風 所以有一些補充 個人認爲可給予首次置業人仕一次性動用強積金存款用來作爲置業首期的預算之一並且應設立類似購買公屋或居屋之類禁售期,禁售期不應小於三年 允許首次置業人仕動用強積金存款,總比政府直接資助來的好 1. 強積金是置業人仕的儲蓄之一,相信動用置業人仕自己的儲蓄比動用納稅人的金錢更好 2. 因政府直接資助存在很多風險,例如推高樓價,市民斷供無法償還給政府等等 明白強積金是爲退休作保障,但如果強積金可幫助一些人置業,起碼老來有一個安樂窩個人儲蓄加強積金,令想置業的人仕支付首期更有彈性 建議: 1. 禁止二手樓摸貨轉售賺錢 2. 復建居屋增加供應 3. 增加興建700呎以下樓宇供應 4. 給予合資格白表申請人可免補地價購買二手居屋 後感: 住屋是民生最重要之一環之一,實不應給抄家爲一己私利而影響市場
(三)	Knowin Law	2010-09-11 14:18	補充二 中國人的傳統社會家國同構,國家,國家有國才有家,有家才有國所以政府有責任令到樓市長期穩定,供應充足,謝絕抄賣幫助一個又一個的家庭得到自己的安樂窩 直接用錢資助市民置業確有不妥但應該還有很多其它方法可以協助 例如: 放寬強積金應用,首次置業家庭可動用強積金作首期預算之一,但應設立禁售期. 放寬公屋入息上限,多起公屋. 合資格人仕可免補地價購買二手居屋. 政府廉價賣地,規定發展商起700呎以下樓宇,限價發售(否則\$10000呎,500呎單位都要五百萬). 禁止二手樓摸貨抄賣(個人及公司都要監管). 增加賣樓如賺錢要納更多稅,增加抄樓人仕成本. 復建居屋,活化居屋(居屋只可出售予沒有物業之人仕)
(三)	Flora Chiu	2010-09-11 20:56	希望可以以低利息申請貸款做買樓首期,又可以以長一些還款期歸還該款項,因爲好多時上車最煩惱的是那一筆首期款項,有了這個資助可以幫助我們中產不少
(三)		2010-09-12 21:11	建議重建夾屋,幫助不附合白表申請資格但總收入月入不高於3萬元(3-5人家庭)人仕用特惠價買居屋,家庭住屋問題一日不解決,出生率都不會高,生左細路就買唔起樓,咁咁會生細路ar
(三)		2010-09-12 21:15	對起豪宅收重稅,重到D發展商無肉食,但地先肯起中低價住房.如果唔係再賣幾多地,D地都會係變成豪宅,幫唔到樓市降溫,甘泡沫爆破就會係遲早既事.資助市民自置居所還不如直接比錢比地產商,係中低價住房嚴重供不應求既情況下,資助買樓結果只會進一步推高中低價住房價格(君不見持續進修基金對進修課程價格的影響?).對中低價住房供應根本毫無幫助!

(三)		2010-09-13 11:00	本人認為,應起公屋及購買自住公屋,先可以幫助d基層市民.起d類似居屋的樓租比中層,先租後買.先可以居者有其屋.若用資助形式,只會用納稅人的錢去幫助推高個樓市.d納稅人只會越來越買不起樓.
(三)		2010-09-13 12:49	理應復建居屋!
(三)		2010-09-13 13:10	復建居屋是首要,但本人唔希望政府以資助市民自置居所,這樣做是給地產發展商利益及被炒家推高樓價,令人更難置業
(三)		2010-09-13 17:52	政府可考慮給予一些低收入人士(其資格與白表居屋抽籤者相仿),申請「可購買居屋證」以無須補地價的情況下購買二手居屋,因為真正自用及沒有經濟能力購買的人是這批家庭。相反近日政府鼓勵居屋居民補地價,以增加屋量投入私人市場,如此只會增加炒賣者的機會,無助現在無力置業者置業!故若再建居屋,也應規定不能補地價自由買賣,只能賣給持有「可購買居屋證」人士,如此可保證政府的補助是幫助有需要人士,也不會影響私人房屋樓價。
(三)		2010-09-13 17:57	始終都唔讚成政府借錢俾我地呢 d 窮人買貴樓!! 邏輯上跟本就係錯囉!! 擺明政府就係想幫 d 地產商啦! 如果唔係,點解要借錢俾我地去買貴樓?! 除非 d 錢係唔洗還架啦!! (跟本就無可能)
(三)		2010-09-14 02:32	I think the solution is not using taxpayer's money to support those who cannot afford an apartment, especially when not every taxpayer has their own! Instead, the government should consider imposing restrictions to mainland purchaser like singapore (i.e. only allow to buy one). Further, the government should also impose profit tax and capital gain tax to those "trader". Lastly, the government should sell more lands or even join forces with urban renewal authority to build more apartments and sell them in a free market.
(三)		2010-09-14 10:31	我也要來問問,有沒有政黨中人上來這裡?又說關懷市民,又不出現討論,我怎麼能相信你們啊?有上來就現身吧。
(三)		2010-09-14 14:29	關鍵問題:為何資助市民自置居所? 1. Because government did it the first time in 2003, so government needs to do it again, another group of citizen of HK can benefit and have equal benefit not less then the first group in 2003 2. Citizen of HK can't afford to buy house, because we don't have enough money of deposit, we couldn't save up much every month for the first time mortgage fee, it may takes over 20 years, even tho I earn over \$15000 and we use big part of our salary paying rental fee for home, rental price is far too expensive in HK. It works out if I mortgage home, the mortgage fee is less then a rental home. Government need to help us pay for the deposit of home. The rest can loan from bank. 應協助哪些人士? 1. For the first time buyer of home. 2. Salary over the limit and couldn't get council house. Let's say 1-2 person salary between HK\$10000-HK\$35000 3. Age between 21 - 45. Cas these age got abilities to work, for example 45 years old-retirement 65 years old. Still got 20 years to work and mortgage a home. 以甚麼形式協助? For those who can get this benefit must be first time house buyer, government must not set a limit we only allow purchase government property. It must be open market and of course first time home buyer dream to choose the best choice of house within HK and China. cas this is only 1 chance. One time payment without interest fee to help the HK citizen, grand us one time loan to be able to pay the mortgage fee, the rest loan from bank. Should not be less then the first time 2003. 53萬(分13年攤還)或39萬元(分20年攤還), Lot of citizen like village 3 floor house. But the bank mixmum would only loan 70%, government should convince the bank change it, city and village house should be able to loan 90%
(三)		2010-09-14 15:32	For those who can get this benefit must be first time house buyer, government must NOT set a limit we only allow purchase government property. It must be open market and of course first time home buyer dream to choose the best choice of house within HK and China. cas this is only 1 chance. One time payment without interest fee to help the HK citizen, grand us one time loan to be able to pay the mortgage fee, the rest loan from bank. Should not be less then the first time in 2003. 53萬(分13年攤還)或39萬元(分20年攤還), Lot of citizen like village 3 floor house. But the bank mixmum would only loan 70%, government should convince the bank change it, city and village house should be able to loan 90%
(三)		2010-09-14 16:00	1. 放寬公屋門檻,調高入息上限 2. 租金又一路係咁加,居屋如果無人買,政府應考慮用來租給中產人士做中產公屋,入息上限二萬五買唔起樓的香港人 3. 公屋應該開放給所有無樓人士,按申請人士收入定租金,收入高交多D才合理,住戶一買樓就要搬走.
(三)		2010-09-15 10:12	資助買樓計劃 - 只能看出政府無意調控樓價,繼續維護地產商利益,無視[市民平均收入增幅]追趕不上[樓價增幅]的社會問題。發出資助 -> 增加市場資金 -> 需求上升 -> 樓價繼續升 -> 到頭來市民繼續無力買樓/換樓請問政府,資助的最後受惠者到底是誰!!!??
(三)		2010-09-15 23:39	just like Singapore, so that the government can rent out flats for middle class as well! The rent now is too high and with a family, baby, helper and all there's no way people could save up for buying a home in Hong Kong! The price is just too high!
(三)		2010-09-15 23:40	At the current property price level, I think the Government should find a way to help the HK people to secure the basic housing need. HOS plan is acceptable or any refinement on the HOS plan can be considered. Nevertheless, this should not be a direct subsidizing such as home loan. History tell us that this would not help. The properties developers will be happy about it but not us. It is because the properties developers can make more money and we will have a greater debt and take the rest of life to pay the debt. So please don't do it.
(三)		2010-09-16 00:03	我認為如果政府真係想幫市民置業自住,最好可以為那些人向銀行做九成低息按揭貸款就好.....
(三)	May Wong.m.c	2010-09-16 18:40	最多以低息貸款借俾真正有需要而通過入息審查既人士..
(三)		2010-09-16 21:00	把炒賣市場與真正居住市場分開,政府與私人發展合作,提供真正用家單位,增加樓房的供應,十年內不可轉讓,而十年後轉讓時,賣方獲利要給予政府30%增值稅。
(三)	Angus Leung	2010-09-17 00:35	唔通我地既政府住係外星!到依家都仲未明白市民及社會訴求想復建居屋?好似佢地想避開居屋問題,不敢面對現實,好似做事婆婆媽媽,一D魄力都無....
(三)	Angus Leung	2010-09-17 00:40	我們社會需要有英明強人來領導我們的房屋政策,進入大方向走出迷網
(三)	Lee Kwok Shing	2010-09-17 09:02	我認為,最大的問題是在於私人發展商壟斷了市場,不斷推高炒賣樓價住屋問題,政府一味兒的增加土地供應,卻忘了地產商可以儲地不建房屋,或推遲出售,只由私人地產商壟斷市場的結果,又是令平均呎價上升,發展商加建一些多餘的窗檯,一些向著鄰家廚房抽油煙機的露台,甚至把門外的走廊當作每一戶的地方來算價錢.回想公屋,至少在走廊也會有一只窗吧?因此建居屋的真正意義是打壓地產商的獨佔市場,市民才不用為了一個小房子供一輩子的樓.
(三)		2010-09-17 09:24	「消耗性房屋購買計劃」背景 1. 政府用錢或擔保,資助市民買或租私人樓與居屋,什麼說也不應該,因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。不是說市民不應該租或投資,是只說用政府錢來做就不該。 2. 現時不符合公屋資格的市民,只能被迫進入私人樓或居屋的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子,一切只取決於市場有沒有合適的選擇,而且市場會有扭曲的時間,所以不能說沒有人去買新樓就沒有人有居住需求,只能說是市場上沒有合適的樓是可以讓他買得起的。 3. 私營房屋的空置率是一個不值得參考的指標,情況就如同一個商人為求賺取最大的利潤,把一些貨品定在超越市場

可以承受的價格出售，只一種把所有貨品售價推高的成本而已，所以這種浪費的情況是一定會存在的。4. 讓長時間的扭曲市場影響到一般市民的基本居住需求就會變成政府的責任，也很容易影響社會不同年齡的人口人數，較易造成人口老化的問題等社會問題。年輕一代不能自立，對前途感到悲觀，出生率自然會降低，現在已出現買樓就不要小孩，要小孩就去住公屋想法的人了。5. 公屋的目標本來是幫助社會上最低入息的一班人，所以不應輕易調高入息上限，令公屋居民在解決日常生活後仍能有點儲蓄就夠。而且營運公屋是代表政府做業主，鎖着納稅人的錢(建公屋的成本和管理成本)補助而放租，所以租客自然越少越好。6. 居屋的目標本來是想幫公屋居民改善生活，但因為用了私人樓市的市價做參考「令它有機會受市場扭曲的影響」，和允許在補地價後在市場自由出售，所以變成了一個可投資的項目。將來還要面對舊樓重建時和那時的居屋業主和重建商討論收購價的問題，所以不讀成復建居屋。7. 一個長遠而穩定的房屋政策，不應受投資市場的影響，如果認為政府有能力好好穩定市場，是太高估政府的能力了。同時如果政府真的影響了市場後，不論升跌，都會令部份市民受損害。決定樓價的人，永遠只會在買賣雙方，其他人想從旁邊穩定樓價，只是一些不切實際的願望，而且當有要求政府穩定市場的聲音時，就是市場有最大壓力的時候，暴升暴跌是最有機會發生的事。8. 擁有住房財產的階層是較穩定的階層，界下一代和現在能力不足的人有一個希望可以擁有自己的安居之物業，是有助於社會穩定和長遠的發展。9. 現行以私人樓去解決居民居住需要的方法，其實只適合於在一個經濟前境好或實質經濟會有大幅增長的環境(在很久以前的香港)，人人有工做和年年有人工加的情況下，社會也會覺得就算買私人樓價不斷飛升，大家終有一天能擁有自己的物業。所以很多人會從公屋中選出，投資到私人樓中去改善生活，一方面去改善生活環境，一方面靠投資物業去分享經濟增長帶來的利益。但在近年，可以讓社會大眾感受到的經濟前境已大不如前，在大部份市民中的新生家庭的需求，正在不斷的被沖擊之中，有不少人因對社會經濟的信心不足，而放棄在私人物業市場找他們的安居之地，有些會去公屋中尋找，有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了，那是說明在經濟前境不好時，私人樓已不能作為解決大部份市民居需要的主要工具。10. 對地產發展商來說，起一些售價比之前低的樓，除了利潤減少之外，也會給投資市場開始有不斷減價的預期，造成營商的困難，所以要求發展商去賣平樓是一種很大的破壞行為，對整體經濟也有害而無益。11. 在按照自由市場的規則下，去限制外地人購買香港的物業是一個很壞的方法，對一些已準許的合法行為突然增加限制會令香港受損，所以並不建議。目標 1. 讓有錢而想要置業的港人可以住得好一點，把他們的錢用作提升他們的生活質量(房子的施工材料)，不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本，讓市民口袋有更多的錢。2. 提供方法使現時的香港業主選擇可以離開投資市場。3. 把現時的私人樓定位為可供投資和住的奢侈品。原則 1. 解決的方法是一定要分開投資市場和市民的基本居住市場，所以在現時私人樓市中沒有好方法的，因不能分別它現在是用來住還是用來投資的。2. 盡可能依照自由市場原則，因香港是自由經濟，炒賣並無犯法，所以打擊私人樓的炒賣不是好的行為。3. 盡可能依照公平原則，新的解決方法也要分別保護現時的業主，只想安居而不想投資的居民和納稅人的錢。4. 依照用戶自付的原則，受助的市民要完全承受政府在幫助時所用的所有成本。建議方法 1. 由政府規劃出一些免地價的土地，邀請土地開發商去幫市民建一些完全沒有投資價值的「消耗性房屋」(不能私下放租，不能私下轉賣給其他人，不能在重建時拿到任何利益)，供合資格的香港人的去買，再為建成的樓定下可住限期，如樓齡到五十年時要無償交還出來重建。2. 讓所有沒有未補地價公屋，沒有未補地價居屋，沒有資格擁有申建丁屋權利的香港人只可以買最多一個「消耗性房屋」，而再轉賣也只用剩下可居住年期來賣給其他合資格的人，即是40年前你買了100萬，現在再因應實際的保養情況，只可賣大約20萬。效果以上有利只想安居而不想投資的人，可以有一個比較廉價和更好的房子。因為無可避免都會影響到現有業主的投資價值(投資者)，所以: 1. 如計劃令現時的物業投資價值下跌，可考慮減少新的私人樓土地供應，保持現有業主物業的投資價值，不用令整體經濟受損。2. 為了公平原則，所以容許已有私人物業的業主也可以購買，因為以前他們是沒有得選擇不去投資的。因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢)，所以: 1. 房子只能買不能租，使納稅人的錢能盡快返回政府的手上。2. 因應不同的經濟情況，有純居住的人數不能估計，所以建議如私人樓賣樓花般看社會的需求才決定建屋量，和選擇規劃土地的地區。

(三)

2010-09-17
09:24

「消耗性房屋購買計劃」續概念來源: 從電子產品的可使用概念複製來的，例如: 1. 現在讓你可以買一個電視是可以工作50年的(100萬)，10年後你的電視只能工作大約40年，因此讓你可以售給下一個人願使用40年的人，用可使用時間為主要參考。2. 現在讓你可以買一個「消耗性房屋」是可以住50年的(100萬)，10年後你的「消耗性房屋」只能住大約40年，因此讓你可以售給下一個人願住40年的人，用可使用時間為主要參考。是把現時的樓中的重建價值，從「消耗性房屋」中除去了，因重建價值是一個異常不穩定的因素，很受到當時的經濟環境所影響，也有很大機會是造成重建困難的主要原因。其他比喻: 問: 如果有兩條街市，一種沒有商業成份，買貨後只可自己煮飯用，而另一種給商用賣貨供應酒樓，食店那多好。答: 可以限制在沒有商業成份的街市，每次只可買二斤菜，一斤肉，一斤內肉，或如果你是店主，就可以選擇做來自己吃或做來出售，又或者你是供應商，可以安排貨物出售給那個街市也行的。衣食住行中，行和住的比較: 地鐵=公屋(同樣是要不斷補助的，也是照顧社會上最大的一班人)的士=私人樓，已補地價的居屋和丁屋和公屋(同樣可以來炒賣，營商，自己使用，不同的在於政府對的士的車費有管制，但對私人樓的租金就沒有)巴士，小巴=酒店，旅館(只營商用的)私家車=未補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋(同樣只可用來自已使用)以下用行來比喻來說明現在住的不合理地方: 大家不發覺一路以來市場只有的士賣，而沒有私家車的嗎? 現時又限制只容許低收入的人才可用地鐵，收入一高少就要人去買士或去乘的士? 除了可乘地鐵的人和已有的士在手的人，在香港乘其他交通工具的車費已經越來越高，實在可感受得到的經濟又不十分之好，反而現在借錢就是最平的時候，難道又要幫人高價去爭個的士牌，讓他們在經濟下跌時來個的士牌大平賣? 又或叫不想乘貴的士的人走去乘地鐵，放寬乘地鐵的限制，讓補助的金額越來越大? 其他細節: 1. 政府可以自已或邀請私人發展商參與建造，只要按照成本再加合理利潤(跟成本掛勾)去定價就可以，實際的價格和質量由一手業主和發展商自行決定，政府只需讓合資格的發展商，交出一些可行的建造計劃，和邀請保險公司為發展商的自行報價的建造計劃承保，保費算入成本之中就可以了。2. 希望這類物業可吸引現時的公屋富戶，和已申請公屋的大量單身年輕人交出公屋單位，重建社會向上流的平台。3. 鼓勵多勞多得的精神，不在「消耗性房屋」中加入任何的資產和入息限額。4. 因應此類物業的售賣限制，使它不像私人樓一樣簡單以市場定價，也沒有太大可以短時間減值的風險，建議金管局和銀行可以為這類物業進行特別的按揭計劃，減低此計劃只為有錢人服務的情況。5. 這類物業的管理可跟私人物業一樣，可請私人公司作管理，政府無需參與。6. 基於這類居所的業主沒有重建時可獲得的收益，所以它的價值是因應時間在不斷的下落之中，會隨時間不斷出現令更多年輕人可承擔的樓，最終增加香港市民可擁有居所的人數。7. 限定可以住50年，因為我覺得建成50年後的樓會比較危險，而保養成本會很高。當然可以靈活點，由物業業主申請延長，但他們需要證明樓還是安全的就可以。而不能滿足申延

			<p>的條件，就不能申延，要跟隨時間限制而離開。政府可以依情況去使用整座大廈，空置又好，重建又好。四十年後，如果有人想買只有十年可住的樓，就讓他們買，沒人購買就售不出。8.買的人是要支付所有成本的，而且這不是投資計劃，是不能用來防老的，不能期望在住滿50年後有任何得益，到時分分鐘要搬入公屋或到私人樓市解決居住需要。9.除了一手售價是可以設限外，二手的成交價是很難控制的，所以可只給出一個公平的環境，讓二手買賣可以在一個以時間為售價的參考的情況下進行。在正常情況下，買賣雙方應自行保護自己的利益，業主認為不到價，他可以決定不賣的，而如果業主很急賣，也要讓其減價出售。買家也是一樣，如果認為二手價不合理，是可以決定不買的，那其實是代表業主不想賣。為二手樓定一個合理值的上限，就需要成立一個獨立的組織去管理買賣，管理成本不低的，政府可跟實際情況去考慮有沒有需要，否則只供參考價給銀行去做估值的一個工具也可。10.現時容許受助人補地價後出售公屋真的是一個好的政策？先不說讓受助人賺取投資回報，和對私人樓的業主造成影響(令整個樓市可買賣和出租的單位增加)，而且對整個公屋的重建也造成困難(要私人重建商用低價向政府買入其餘的公屋業權？還是要政府用高價向買了公屋的業主收購？)也有機會讓富豪們透過沒得參考的補地價，買下郊野公園邊的丁屋業權，建豪宅出賣？評價計劃成效的客觀指標：如果建議能提高香港人的出生率，就是計劃的成功，因為出生率是反映市民對社會生活滿意度的客觀肯定。</p>
(三)		2010-09-17 09:38	<p>好失望呀...剛看了news, 話政府會擬「先租後買」助上車, 我覺得受惠既人唔多及作用不大, 表面係好似幫市民不用比首期上車, 但有無唸過有d市民單身月入不及一萬, 而政府又要佢比\$出黎租lee層樓, 咁係咪叫佢地唔洗食, 唔洗搭車返工呢, 好簡單既一條數, 月入\$8000, 比租金約\$4000, 水電煤等約1500, 父母家用1500, 車費約\$700, 整份薪金已全部空了, 還未計頭暈身興的醫生費, 那麼.....所以政府lee個所謂既幫助, 只是..假象似的</p>
(三)		2010-09-17 09:57	<p>網上論壇已經登入不了</p>
(三)	Angel Lau	2010-09-17 09:59	<p>借錢給置業人士買樓是不可行, 因為樓價高, 政府借錢給他們未必可以負擔得起供款. 現時合資格申請公屋要求實在太苛刻, 所以好多不合資格住公屋又不夠資金買私樓的一群, 被迫要用高租金住屋, 那有可能有太多多餘資金比期呢? 提意首三年先租後買是政府居屋而不是買私樓會比較好, 因為私樓樓價高企, 政府彩用高地價政策, 就算三年租金當首期, 都只能購買到居屋令外見意政府可建一些比公屋為高租金人士都可以是一個解決住屋問題的方法可能政府要做好經濟, 因為香港是樓市以及金融黎做好香港經濟, 如樓價跌就會好影響整體經濟, 政府給市民的感覺是幫助大才團, 沒有為民生希望政府可以為一般市民角度睇, 現時新加坡的房屋政策做得唔錯, 政府應該多方面了解~~~</p>
(三)		2010-09-17 10:46	<p>個人認為政府應該重推首次置業貸款, 但不同以往一樣, 應嚴格審查申請人的供款能力, 以免之後樓價下滑就無能力供款, 這個可以幫助到一班年輕有能力供樓但無首期的市民; 另外, 先租後買的方案可以幫到一班入息唔高, 但有置業需要的人。</p>
(三)		2010-09-17 10:52	<p>「先租後買」都唔錯, 但必須提供實用的單位供應。如又是私是參建, 即變相助長現發水樓。即使私人參建, 實用率應不低於85%, 我地不需要會所, 因為我地要的不是豪宅, 而是安樂窩</p>
(三)		2010-09-17 10:58	<p>社會上其他方法不好之處：助貧置業：置業不是幫助貧困人的方法，幫助貧困的方法是讓他們去租便宜的地方去居住。不能幫助沒有錢的人去置業的，否則對得不到幫助的非貧困人很不公平。嚴重違反了多勞多得的精神。中產公屋：它將嚴重影響私人住宅的投資價值，政府變成了租市參加者，強行扭曲了市場的租金水平。如果提供少量單位，會使租不到的人覺得不公平，但提供大量單位，就會主導了私人住宅市場的租金。租金定得比市場廉價，就會拉低市場租金，定得比市場昂貴，就會浪費了單位，因為會沒有人再去租。這是一種高風險的動作。再建設少量居屋：也是一種高風險的小動作，建成後市況不好，就會售不出，像數年以前情況，市況好的話，就會推高價格，再波及私人住宅的二手價格，造成更大的麻煩。那創造一些可租可買，或由租轉買[先租後買]的單位：和中產公屋一樣，因為租金水平會嚴重影響私人住宅的投資價值，也是一種高風險的小動作，而也令大量納稅人的錢鎖在資助之中，沒有效率。政府資助市民自置居所：在當前的情況，只能再推高現時的樓價，火上加油。讓更多的人可進入公屋：就要政府繼續增加補助，增加納稅人的壓力。限制發展商建造限價的樓：最終會造出如板間房的怪物。限制發展商建造限大小的樓：最終也會推高售價。</p>
(三)	Candy Chung	2010-09-17 11:11	<p>我建議方案如下：1. 可以將空置了的公屋以出售方式賣給我地呢D 80後, 因大家都要求不高, 只想日後有一個自己的家庭和安樂窩, 但可分期形式付款, 好像供私人樓一樣 2. 提高公屋的入息上額, 不是提高幾百元, 而是提高例如一, 二千元的入息上限, 令更多的人可以盡快上車, 另外香港永久居民次序應優先排名, 若果公屋政策連自己香港人都幫唔到, 還有什麼用, 只是幫到其他國家的人, 例如給內地和巴勒斯坦的人, 香港已地少人多, 難道香港人就需訓街, 外國人在香港就有屋住??</p>
(三)	Sk Wong	2010-09-17 11:35	<p>最多只能做到低息貸款以作有需要人仕的人生第一層樓宇該一部份首期</p>
(三)		2010-09-17 12:02	<p>可以有限度復建公屋和推首次置業貸款, 以直接幫到首次置業的人士。</p>
(三)	Candy Chung	2010-09-17 12:09	<p>好失望呀...剛看了news, 話政府會擬「先租後買」助上車, 我覺得受惠既人唔多及作用不大, 表面係好似幫市民不用比首期上車, 但有無唸過有d市民單身月入不及一萬, 而政府又要佢比\$出黎租lee層樓, 咁係咪叫佢地唔洗食, 唔洗搭車返工呢, 好簡單既一條數, 月入\$8000, 比租金約\$4000, 水電煤等約1500, 父母家用1500, 車費約\$700, 整份薪金已全部空了, 還未計頭暈身興的醫生費, 那麼.....所以政府lee個所謂既幫助, 只是..假象似的</p>
(三)	Kate Leung	2010-09-17 12:29	<p>看新聞..知道"先租後買"呢個概念都唔錯, 起碼幫到夾心階層有得住先, 但希望租金可以合理! 也可提供多一點平價樓(樓價150萬以下供應), 而呢個概念最重要係話"租金一部份既錢可當作首期, 幫助住者可以儲錢買回住緊既單位", 呢個說法真係唔錯! 起碼可令住者置業係"有可能", 因為現時樓市既樓太貴, 真係好難儲夠錢做首期!!! 希望呢個計劃可早日推行!</p>
(三)		2010-09-17 15:20	<p>再一次推行首置貸款, 不用利息借首置. 1. 因為好多新婚人士的積蓄已用來結婚, 根本比唔到首期! 2. 仲有一些萬幾至2萬入息的人士/家庭! 銀行的利息現在是不高! 不過如果你比得太多首期! 係可以按到9成! 已供了入息的一半! 無可能生活下去! 仲要比家用給父母(最少1/2千都要, 佢地養我們幾十年), 如果有個小朋友更加大問題!</p>
(三)		2010-09-17 15:35	<p>(對現有公屋住戶或公屋輪候冊人任：) 1. 若選購居屋、夾屋、出售公屋單位時(樓價<300萬)，提供最高20%免息樓價貸款，首三年不用還，以後分120期(十年)攤還。成功選購必須要交回一個公屋單位。 2. 現有租者置其屋計劃屋邨一旦有空置出租單位，即標價出售予現有公屋居民(類似現有的調遷計劃)，以當年作計算的折扣賣給現有公屋居民或公屋輪候冊上的家庭。 3. 選取新界郊區地域興建中低密度公屋，讓市區或擴展市區居民調遷入內，選取低密度公屋居民可以每人12.5平方米編樓，即四人家庭可編配約530呎單位。吸引部份家庭騰出市區公屋單</p>

			位。(對私人樓租用人仕：) 1. 可申請每月最高 50% 供樓利息資助，最長五年，但要達到以下條件： a) 過去兩年未擁有任何私人住宅物業 b) 從未獲得任何政府的房屋資助(包括購買居屋、夾屋等) c) 選購單位樓價需在 500萬 以下 d) 最少付出 30% 首期，即不能享用按揭證券公司的二按 2. 對於沒有首期的人仕，長遠可興建另類夾屋或乙類公屋，房署以營運基金管理，費用由居民攤分(不分單位大小)，居民需以每月 30% 總收入作租金，扣除管理費用後，剩餘的由房署暫為看管，直至儲至當日購買的樓價或當時樓價的 70% ，單位便正式轉名至該住戶。 3. 為減少樓宇炒賣，所有購入單位不足一年內即賣出，需收 20% 的資產增值稅。同時將 100萬 以下的單位厘印費豁免， 100-200萬 的單位厘印費增至 0.25%
(三)		2010-09-17 20:23	1. 為家庭收入一萬至三萬首次置業購買樓價 300萬 以下單位之人士提供首次置業貸款計劃 2. 促使部份港鐵上蓋物業及市建局項目放棄設置會所，提供實用率較高、面積較小的「上車盤」 3. 興建「高級公屋」，單位質素與居屋相若，以市值租金七成租予不符合申請現時公屋資格的人士租住
(三)		2010-09-17 21:55	政府不應任用任何形式協助市民置業，有能力買樓可租樓，不應將住屋需要同置業需要混為一談。打壓樓價，ok；協助置業，no way。
(三)		2010-09-17 22:15	香港人唔係唔肯儲錢，特首，我地又要養父母，又要不斷增值讀書，要交學費，讀個學位，都要十幾萬啦，結婚唔擺酒都要使十幾萬啦，點儲錢呀。樓價又高，就黎無晒百多萬樓架啦。我贊成先租後買好似新加坡咁，租間公屋，我地交嘅租，儲起可作日後置業之用。
(三)		2010-09-17 22:18	我贊成先租後買
(三)		2010-09-17 22:36	資助就無需要，但要准許使用部份(建議約 50%)強積金當作首期。與其比基金管理公司不斷借行政費用蠶食打工仔的血汗錢，點解唔可以比打工仔將資金投入佢住的房屋，但樓價要與那 50% 的數目掛勾，及限制一段時間(建議五年)內不能出售，防止借強積金炒樓。往後如果要賣樓的話，亦要將放返強積金戶口同等數額的錢入戶口裡。如要換樓，亦只可以用差價的一半加上原本從強積金戶口中提取出來的數目當首期，餘下的要放返入戶口，這樣亦可視為分散投資。
(三)		2010-09-17 23:19	幫助儲首期及興建更多居屋價位的樓宇
(三)		2010-09-17 23:28	與其搞咁多花臣，不如重推首次置業貸款最實際，但可以作出修訂，例如加入入息下限，確保貸款者真是有能力供樓。
(三)		2010-09-17 23:46	先租後買概念可取，但應該係政府興建居屋規格的「先租後買屋」，讓中產租住，連續租住滿二十年即可成為單位的業主