

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	orato	2010-07-25 09:38	<p>[MsgID #1694] 蘋果即時財經 荃灣愉景新城 610呎業主 97年貨蝕讓 142萬 2010年07月25日 (08:03 am)</p> <p>We do not know why people only see the raise and do not see the drop.</p> <p>We do not see the big increase in property price in many parts of Hong Kong, Tsuen Wan, Tuen Mun, Tin Shui Wai .....</p> <p>People are not actually buying.</p> <p>They only want the economy dead, for some selfish reasons.....</p>
(一)	orato	2010-07-25 09:52	<p>[MsgID #1695] 二手速遞 新界 愉景新城高層 13年蝕 31% 2010年07月25日 2010年07月25日</p> <p>The government should open the eyes widely. For many people, the government is a tool to destroy the market, &gt;85000 is just an example.</p> <p>If there are cheap private housing and people are not buying, why should home ownership be subsidised?</p> <p>The government should think, think, think</p>
(一)	fireball	2010-07-25 11:16	<p>[MsgID #1696] <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100724/4/jbzd.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100724/4/jbzd.html</a> 慳足3年儲30萬 擺酒一鋪清 (明報)2010年7月25日 星期日 05:10</p> <p>【明報專訊】</p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>-----</p> <p>兩個人加埋月入三萬，儲到三十萬用晒來擺酒?? 有d人真係當所有人都係細路哥以為佢地講乜都有人信..先唔好講佢去邊擺同擺幾多圍但擺酒有禮金收返架ma...點會無晒??依d咪又係兩年前覺得d樓市會跌無去買樓d law...而且佢地選左用晒d 錢攞婚禮重話「結婚，債務雪球就滾動起來。」...咁點解唔簡單d去攞個婚禮呢?? 我d friend擺美心擺其他酒樓咪一樣結婚??? d人係點一定要去d五星級酒店擺酒先結婚得? 又話要儲得40萬元首期買樓..佢要買乜野樓呀...</p> <p>依d人根本一d都唔使可憐...死要充大頭鬼...什麼我的故事一點都不特別，我好多朋友和我一樣，結婚之後，一身債。」...依d咪依家d年輕人果覺消費心態law...實實在在去攞個婚禮唔得...乜都要豪銀包又無錢實死啦...</p> <p>自己用晒d錢攞婚禮依家就要政府資助佢買樓...這是什麼道理?</p> <p>點解有d人打工直至退休，只為間樓..我可以話係佢理財概念出左問題...有d人年輕時用左太多錢係消費度而唔儲係一d會保值同增值o既野度...咁咪成世都要為錢煩惱law...</p>
(一)	bangicheng	2010-07-25 11:55	<p>[MsgID #1697] 泛民想經濟死係應該的, 否則點會有50萬人上街示威. 冇海鮮餐,叫5萬香港人上街示威都唔容易.</p> <p>不過民建聯,工聯會都想經濟死,到時工人有野做,又奇怪嘅一D.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:orato 寫:蘋果即時財經 荃灣愉景新城 610呎業主 97年貨蝕讓 142萬 2010年07月25日 (08:03 am)</p> <p>We do not know why people only see the raise and do not see the drop.</p> <p>We do not see the big increase in property price in many parts of Hong Kong, Tsuen Wan, Tuen Mun, Tin Shui Wai .....</p> <p>People are not actually buying.</p> <p>They only want the economy dead, for some selfish reasons.....</p> </div>
(一)	bbchan	2010-07-26 00:02	<p>[MsgID #1698] 做高官，為嘍？「少做少錯，唔做唔錯。」每日等收工，每月等出糧，退休食長</p>

			<p>糧。係香港，有幾多個高官(包括D政黨)真心為小市民? 世上有幾多個“温家寶”、“朱溶基”的好官? 我做官都未必做到”為民請命，”“利”字當頭，難怪!</p> <p>香港，係咪只有房地產可令經濟繁榮? 有冇人諗吓其他行業? 有人諗，又有冇人敢去做? 係咪樓價升就可以增加消費? 屋平D，供少D，又會唔會多咗Money消費?</p> <p>2仟幾蚊呎新界樓，比起5-6仟呎市區樓，好似好平。但又係咪真係好平? 邊個想日日花幾十蚊、坐粒幾鐘、迫巴士、迫地鐵、轉來轉去你估好過癮?</p> <p>係香港，等政府幫係無可能，要改善生活，改善居住環境，就要自己努力，唔係叫你努力工作，只做死你。要學識”炒”，才有希望。</p>
(一)	dd050205	2010-07-26 00:47	<p>[MsgID #1699] 查實無論設呢類論壇係3個鐘、3個月或1年以上，最終都只係變成一個渠道讓不滿政府的人鬧、鬧、鬧。但不滿政府的人有不少是因爲利益而出發，甚至我覺得有高官自己都開個a/c黎引不滿者鬧、鬧、鬧，結果政府就話收到9萬幾份意見，多謝給意見的人。一定多謝你地，因爲差不多全是垃圾意見，即係可以不理，高官們繼續坐定定。所以我懇請大家放下私利，對應問題，不要繼續九唔搭八了!</p>
(一)	bangicheng	2010-07-26 01:43	<p>[MsgID #1700] 二人家庭,月入11500(做實q都唔止咁既人工),申請唔到公屋,借9成半,月供4千幾,可以住到新界的豪宅,出尖沙咀只要40分鐘,仲唔心足咩? 當然,咁低的人工,度度都搵得到,唔洗去港島翻工.</p> <p>如果你份工一定要在港島翻工,人工當然唔少野,咁你無需去新界住</p> <p>好多人都諗其他野,數碼港,中藥港... 不過天下至廣,非一人可以獨治,等有第二個實業可以代替地產至算吧. 等多50年後都未必有</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:做高官,爲嘍? 「少做少錯,唔做唔錯。」每日等收工,每月等出糧,退休食長糧。係香港,有幾多個高官(包括D政黨)真心為小市民? 世上有幾多個“温家寶”、“朱溶基”的好官? 我做官都未必做到”為民請命，”“利”字當頭，難怪!</p> <p>香港，係咪只有房地產可令經濟繁榮? 有冇人諗吓其他行業? 有人諗，又有冇人敢去做? 係咪樓價升就可以增加消費? 屋平D，供少D，又會唔會多咗Money消費?</p> <p>2仟幾蚊呎新界樓，比起5-6仟呎市區樓，好似好平。但又係咪真係好平? 邊個想日日花幾十蚊、坐粒幾鐘、迫巴士、迫地鐵、轉來轉去你估好過癮?</p> <p>係香港，等政府幫係無可能，要改善生活，改善居住環境，就要自己努力，唔係叫你努力工作，只做死你。要學識”炒”，才有希望。&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-07-26 01:50	<p>[MsgID #1701]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:二人家庭,月入11500(做實q都唔止咁既人工),申請唔到公屋,借9成半,月供4千幾,可以住到新界的豪宅,出尖沙咀只要40分鐘,仲唔心足咩? 當然,咁低的人工,度度都搵得到,唔洗去港島翻工.</p> <p>如果你份工一定要在港島翻工,人工當然唔少野,咁你無需去新界住</p> <p>好多人都諗其他野,數碼港,中藥港... 不過天下至廣,非一人可以獨治,等有第二個實業可以代替地產至算吧. 等多50年後都未必有</p> <p>&gt;</p> <p>仲有港鐵有月票,例如西鐵線,480蚊,除開30日,只不過16蚊一日,邊度洗幾十蚊車錢呀</p>
(一)	chengjoe	2010-07-26 12:18	<p>[MsgID #1702]</p> <p>&lt;quote:Mark 寫:在香港置業上,能分清楚究竟是住屋需求,抑或是投資需求的,不會很多,就算知,也不會有太多人願意說出來。</p> <p>說穿了,也只是一個“錢”字...</p> <p>我實在不明白,爲何團體的建議,永遠只有在樓市興旺時,才不斷有團體充救世主,樓市下滑,這些團體便隱了形,留下的爛攤子,又怨政府處理不善,目的何在?</p> <p>又爲何要鼓勵年青人未有基礎便要獨立生活? 爲何要特別爲毫不迫切的青年人,花一大筆公帑去補貼居所,又爲何要政府千方百計去幫年青人置業?</p> <p>三年前,房署出售居屋,連認購也不足,因爲樓市低迷,市民害怕會蝕本,當年,永遠沒有議員及團體表示樓房供應不足,或說夾心階層有住屋需求,又或是要幫助年青人置業,短短三年,樓市好轉,就整個需求也變了。那些所謂議員或團體的質素,目的何在,心裡有數。</p> <p>年青人或夾心階層狂呼不能置業,不是他們有住屋需求,他們人人也有屋住,爲何不可以租屋先住,或購買百多萬較偏遠的地區? 他們只是眼見別人在樓市屢獲財富,自己才萬多元月薪,希望乘順風車,在最短時間,獲得更多財富,才是主因。</p> <p>我真的不明白,自古以來,我們都是事事由基本做起,無論工作上,置業上也是,爲何社會要鼓勵年青人只開始事業一、二年,便嚷著要爲他們置業? 爲何不令他們知道,做事要按步就班,努力工作,他日便有成果。</p> <p>有時,不經考慮,盲目回應這些所謂訴求,反而是害了這群人,</p> <p>香港很多人,事事均只想結果上的公平,過程卻不,想法自私,每每看到別人成果,便想不勞而獲的分享,得不到,便抱怨不公,要社會免費分資源予他們,得到了,就想法逆轉,千萬不可侵佔他們的既有利益,侵佔了,又說不公,輸打贏要,令人無奈。</p> <p>其實整個社會的風氣,人均質素也是主因,日日嚷著說樓宇太貴,但較偏遠,或較舊的屋苑,仍是二千多三千元一呎的,卻少人問津,他們經濟能力不足,卻又希望擁有既方便,又新式,升值能力又高的屋苑,太貴了,又說社會不公,推說政府不是,如樓市跌了,又怨政府搞不起經濟,令他們蝕本,要政府政策輔助他們,那是什麼世界。</p> <p>不知從那天起,香港人都將尊嚴放在一旁,喜歡張開雙手,在別人口袋裡取錢,更什於自我增值,希望憑一雙手去改善自己生活。</p>

			<p>不知可從那天起，香港才可再次轉回寧靜，人人再一次腳踏實地，做好本份，再為自己的目標而努力。</p> <p>但願那一天不會太遠。&gt;</p> <p>很高興香港還有一些像你這般能分辨真理的人。</p>
(一)	chanmm	2010-07-26 21:29	<p>[MsgID #1703]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:做高官，為嘍?「少做少錯，唔做唔錯。」每日等收工，每月等出糧，退休食長糧。係香港，有幾多個高官(包括D政黨)真心為小市民?世上有幾多個“溫家寶”、“朱溶基”的好官?我做官都未必做到”為民請命，““利”字當頭，難怪!</p> <p>香港，係咪只有房地產可令經濟繁榮?有冇人諗吓其他行業?有人諗，又有冇人敢去做?係咪樓價升就可以增加消費?屋平D，供少D，又會唔會多咗Money消費?</p> <p>2仟幾蚊呎新界樓，比起5-6仟呎市區樓，好似好平。但又係咪真係好平?邊個想日日花幾十蚊、坐粒幾鐘、迫巴士、迫地鐵、轉來轉去你估好過癮?</p> <p>係香港，等政府幫係無可能，要改善生活，改善居住環境，就要自己努力，唔係叫你努力工作，只做死你。要學識”炒”，才有希望。&gt;</p> <p>閣下也心知肚明無其他行業啦，如果香港有其他行業可支持全港的經濟，你都提出左啦。要改變香港的支柱行業是何其困難?你有這種心態是好事，但請唔好拿香港數百萬打工仔的身家性命財產來較飛，來試，當年八萬五時香港也試過，但失敗，令香港陷入黑暗的時期，請唔好再提搞什麼其他行業，因跟本不切實際和成功率極低。本人從事地產相關行業，本人唔想失業同負資產，唔該成日提出要推倒地產的人為我們這夥人設想一下，也思考一下你現在的工作一樣是靠地產開飯的(在香港，我真想象不到有什麼行業和地產無直接或間接的關係，有的話不妨提出大家討論一下)</p> <p>還有一點本人想提出，就是希望那些天天想推倒地產業的人應該感恩，政府很多的收入也是從地產而來，香港人可以有免費教育，大學有津貼綜援，等福利全靠地產而來的龐大收入。大家應感激地產這行業養活很多香港人，不應日日想盡辦法去推倒地產，搞什麼革命，否則只是自挖墳墓。</p>
(一)	army	2010-07-27 09:55	<p>[MsgID #1704]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:閣下也心知肚明無其他行業啦，如果香港有其他行業可支持全港的經濟，你都提出左啦。</p> <p>要改變香港的支柱行業是何其困難?你有這種心態是好事，但請唔好拿香港數百萬打工仔的身家性命財產來較飛，來試，當年八萬五時香港也試過，但失敗，令香港陷入黑暗的時期，請唔好再提搞什麼其他行業，因跟本不切實際和成功率極低。本人從事地產相關行業，本人唔想失業同負資產，唔該成日提出要推倒地產的人為我們這夥人設想一下，也思考一下你現在的工作一樣是靠地產開飯的(在香港，我真想象不到有什麼行業和地產無直接或間接的關係，有的話不妨提出大家討論一下)&gt;</p> <p>討論這麼久得出的結論，根本資助已經唔係解決問題的方法，如果人人搵錢能力提高，根本比政府資助來得好，來得長遠，如要花時間，資源去資助，何不從根本的去解決呢?師兄你是說得對，香港經濟很多時已同地產掛勾，其實很多地方也有這個問題，就連中國也有這種問題，不然政府監管會比現在更嚴，打壓會更大，但如果不改變或控制，問題總會發生，長糧總會食完的一日，所以並不能長遠依靠，但近幾年政府因為種種原因導致發展四不像，推行什麼都給人反對，所謂的政黨只為了攪政治而存在一樣，政治就大攪，但民生就沒有提出過良好的建議，只少我真的感覺不到除了為人民拿資助福利外(政府收入不變，支出永遠是有限的)，根本沒有改變過經濟環境</p>
(一)	monica426	2010-07-27 11:52	<p>[MsgID #1705] 其實每人都想安居樂業，現在要政府幫忙的，不是要政府給錢青年人或資助，最簡單的是打擊炒風，只要樓市沒有炒熱，我相信每人都有能力自置居所的</p> <p>要政府幫忙，當然不是一個好辦法，但可否定下一些幫助置業的方法呢?</p> <p>例如:每一個家庭首次置業時能以優惠價錢購買，這些政府可以和地產商討，或，政府推地的同時，為何不政府發展呢..政府建樓再賣出，一來可加多庫房的收入，但可以只限於首次購買的買入</p> <p>居屋的7折優惠，可以留給有入息限制的人。</p> <p>真係只希望政府打擊炒風，不希望或需要政府的資助</p>
(一)	dd050205	2010-07-27 12:29	<p>[MsgID #1706] 香港在政府的管治下成爲一個有利投資的地方，然而香港政府本身卻不善於在這環境裡給自身投資，長期依靠高地價政策來賺取收入。每當這種模式遇上世界不景時，香港政府便無力招架，跟著便是財赤出現等種種問題，其中房屋問題便是當中一個最大的難題。</p> <p>本人現提出一個嶄新的概念去平衡政府收入和房屋問題，就是如何去建立二線房屋，因二線兩字有其貶義，所以美其名稱&lt;買樓話晒事&gt;。首先，土地的價值會因不同地域有其不同的價值，爲了減低對政府收入的沖擊，因此這概念可考慮不在市區的新界土地上所發展。然而今日日的香港已經是一個交通發達的城市，但擁有良好交通又同時未發展的新界地方卻不少，所以香港政府可以考慮把這些地用作&lt;買樓話晒事&gt;。</p> <p>&lt;買樓話晒事&gt;的內容</p> <p>&lt;買樓話晒事&gt;就是把上述的土地由置業者直接支付地價。首先政府公開發表可以發展的士地，然後推出一些公開比賽引來建築師的參賽作品，接著有興趣的承建商便可落標。有興趣的市民因喜好選出得獎建築師及承建商並且由公開競投樓花的方式出價，整個項目將由建築師去領頭至完成。政府把市民的出價作收入去支付承建商、建築師等，剩下來的就是地價。這種極透明的方式完全由市民自決，只是刪去地產商的利潤便把樓價合理化，又合乎政府不復建居屋的政策，同時又增加中小企的發展，實在是長遠可持續發展的萬全其美之法，那麼社會自然變得更美好了!</p>
(一)	twins10102003	2010-07-27 16:20	<p>[MsgID #1707] 希望政府引入炒買稅,引入囤積土地稅,減少炒賣.若果再唔做野,樓價爆破,香港經濟及民怨一發不可收拾</p>
(一)	chanmm	2010-07-27 19:15	<p>[MsgID #1708]</p> <p>&lt;quote:monica426 寫:其實每人都想安居樂業，現在要政府幫忙的，不是要政府給錢青年人或資助，最簡單的是打擊炒風，只要樓市沒有炒熱，我相信每人都有能力自置居所的</p> <p>要政府幫忙，當然不是一個好辦法，但可否定下一些幫助置業的方法呢?</p> <p>例如:每一個家庭首次置業時能以優惠價錢購買，這些政府可以和地產商討，或，政府推地的同時，為何不政府發展呢..政府建樓再賣出，一來可加多庫房的收入，但可以只限於首次購買的買入</p> <p>居屋的7折優惠，可以留給有入息限制的人。</p> <p>真係只希望政府打擊炒風，不希望或需要政府的資助&gt;</p>

			香港是自由經濟，炒賣並無犯法，固打擊炒賣不太可行。 另外，敢問一句，如真的打擊請問應如何打擊？那會否影響香港政府在炒樓方面得到的收入？更嚴重的，會否引起香港業主的恐慌？香港很多有錢人的資產也是不動產，如這令香港的樓價大跌而令經濟陷入寒冬，請問誰負責任？
(一)	chanmm	2010-07-27 19:26	[MsgID #1709] <quote:twins10102003 寫:希望政府引入炒買稅,引入囤積土地稅,減少炒賣.若果再唔做野,樓價爆破,香港經濟及民怨一發不可收拾 >  樓市爆唔爆是市場的問題，政府根本不應插手。 而且樓市如真有泡沫，爆破是必然的事，政府插唔插手都會爆，政府要做的不是要防止爆破，而是應該讓爆破的時間盡量延遲，這樣市民就可享受更長的繁榮期。
(一)	bangicheng	2010-07-27 19:34	[MsgID #1710] <quote:twins10102003 寫:希望政府引入炒買稅,引入囤積土地稅,減少炒賣.若果再唔做野,樓價爆破,香港經濟及民怨一發不可收拾 >  樓市爆破,到時你可以執平貨,有甚麼民怨?  只要個市唔係政府整爆,置業者願賭服輸,08年樓市跌三成,我見唔到任何董建華式的民怨。  如果政府現在干預樓市,當跌市時輸家要求政府托市係好正常的,你整跌當然就要你托市啦,你托唔起就有民怨。
(一)	chanmm	2010-07-27 20:40	[MsgID #1711] <quote:bangicheng 寫: 樓市爆破,到時你可以執平貨,有甚麼民怨?  只要個市唔係政府整爆,置業者願賭服輸,08年樓市跌三成,我見唔到任何董建華式的民怨。  如果政府現在干預樓市,當跌市時輸家要求政府托市係好正常的,你整跌當然就要你托市啦,你托唔起就有民怨.>  講得對！買樓根本就要預了樓價會下跌的，這是業主自己的風險，很多人就只見到買了樓賺錢就唔低得人，要政府幫他們置業來讓他們在經濟復甦上分一杯羹，這根本是不合理和本未倒置。 看錯市分享不到經濟復甦的成果是個人的問題，為什麼要政府幫助這些人？要安居又無錢的話，一是租樓，一是買遠D，就是這樣簡單。
(一)	chanmm	2010-07-27 22:23	[MsgID #1712] <a href="http://paper.wenweipo.com/2010/01/18/YO1001180004.htm">http://paper.wenweipo.com/2010/01/18/YO1001180004.htm</a> 政府算是回應大家成日想"住好D"的要求了，啓德將建公屋，各位唔使擔心無樓住或要住大西北了。
(一)	chanmm	2010-07-27 22:41	[MsgID #1713] <quote:army 寫:討論這麼久得出的結論,根本資助已經唔係解決問題的方法,如果人人搵錢能力提高,根本比政府資助來得好,來得長遠,如要花時間,資源去資助,何不從根本的去解決呢? 師兄你是說得對,香港經濟很多時已同地產掛勾,其實很多地方也有這個問題,就連中國也有這種問題,不然政府監管會比現在更嚴,打壓會更大,但如果不改變或控制,問題總會發生,長糧總會食完的一日,所以並不能長遠依靠,但近幾年政府因為種種原因導致發展四不像,推行什麼都給人反對,所謂的政黨只爲了攪政治而存在一樣,政治就大攪,但民生就沒有提出過良好的建議,只少我真正的感覺不到除了爲人民拿資助福利外(政府收入不變,支出永遠是有限的),根本沒有改變過經濟環境 >  你的擔心很正確，長糧總會食完。 但始終要回歸現實，就是無行業可取代地產，沒有其它行業比地產更有能力拉動全港經濟。 地產就是有這個力量。 如你覺得有另一個行業可以取代地產歡迎提出，我極有興趣作這方面的討論。
(一)	orato	2010-07-28 06:35	[MsgID #1714] 蘋果二手速遞 新界 愉景新城中層 五年升 19% 2010年07月28日 ▲利嘉閣鍾景安表示，荃灣愉景新城 6座中層 F室， 610方呎，以 260萬元易手，呎價 4262元。原業主 05年斥資 219.3萬元買入，獲利 40.7萬元，賺幅 18.6%。  愉景新城 is very close to Tsuen Wan MTR station. Very convenient transportation with shopping mall.  Only 18.6% raise in five years! We do not see the big raise as claimed by many idiots. Some idiots even claimed that property price has been doubled this year.  After paying 5 years interest, agent fee, government stamp duty, lawyer fee, management and administration fee, etc., how many percentage gain can be put in the pocket?
(一)	ms wong	2010-07-28 06:59	[MsgID #1715] 問題太簡單:1)因爲人一定要住,80%開支放係交租,供樓! 香港一路政策都係k型!地產第一.....最富貴嘅富豪...大家都知一定係地產商啦!!專利不突止,價錢任開,仲未計投資者,依家加上人民幣升值,中國1%嘅有錢佬,已經買起你香港啦!政府仲係到廢吓廢吓!!未有能置業嘅香港人到時交唔起租,又上唔到公屋,居屋仲未知起唔起得到!!!口訓公園,口訓街好出奇呀!!!現在爛樓分分鐘仲賣過你層樓,多謝無腦嘅政策!!!公開收地!! 2):什麼投資移民,任由黑錢炒買投資!!政府種種政策失當導致身爲香港人連基本嘅安身之所都沒有,真的太可憐啦!現在買樓嘅供到嘅你叻,一但出現失業潮!!到時....唉!! 3):資助出發點係yes,但是在依家用就大錯特錯啦!!!個市炒到熱紅紅!政府仲放款加入一齊炒!!!送申請人上路!!
(一)	orato	2010-07-28 07:37	[MsgID #1716] <quote:orato 寫:蘋果二手速遞 新界 愉景新城中層 五年升 19% 2010年07月28日 ▲利嘉閣鍾景安表示，荃灣愉景新城 6座中層 F室， 610方呎，以 260萬元易手，呎價 4262元。原業主 05年斥資 219.3萬元買入，獲利 40.7萬元，賺幅 18.6%。  愉景新城 is very close to Tsuen Wan MTR station. Very convenient transportation with shopping mall.

			<p>Only 18.6% raise in five years! We do not see the big raise as claimed by many idiots. Some idiots even claimed that property price has been doubled this year.</p> <p>After paying 5 years interest, agent fee, government stamp duty, lawyer fee, management and administration fee, etc., how many percentage gain can be put in the pocket?&gt;</p> <p>另一宗成交為同屋苑十座低層G室，面積六百一十方呎，兩房間隔，外望內圍景觀，以二百七十萬元成交，原業主於九八年以四百五十六萬八千元購入單位，持貨十二年至今易手，帳面蝕一百八十六萬八千元離場，跌幅接近四成一。</p> <p>Again, we do not see the big property price increase as claimed by some idiots.</p>
(一)	ms wong	2010-07-28 07:59	<p>[MsgID #1717] 為何資助市民自置居所？因為政府無意,無能,無藥同無權控制樓價!! 身為香港人 土地理應是我們,不是什麼外來投資者,基金佬,大陸資金.....依家好似比人打劫咁!! ~~~~~~一日未處理到樓價高企不下嘅現況,敬請政府不要實行資助!!解決唔到件事,仲送羊入虎口,何苦要害無知嘅人呢??雷曼事件政府又幫,樓價高企,市民要置業,政府又幫!!我買嘅股票係金融風暴時消失咗80%,政府請問你可否用公帑入股市,有你的資金,no係資助入市,我的股票一定上返金融風暴時嘅價!! :原來什麼高官賢材雲集嘅立法局就是這樣:請求你們所有決定前先預計個後果同分清什麼人同事真的要幫 無腦 無天理 無藥可救 任何投資都有風險加啦!!自己投資就自負後果啦!!市場一定要上同落加啦!!金融風暴政府干預,依家個後果自付 啦:lol:</p>
(一)	ms wong	2010-07-28 08:29	<p>[MsgID #1718] 土地儲備~拍賣~高價賣出~起樓~超高價出售!!加上市區重建局同地產合作提高樓價所以同區爛樓都要一起升??什麼理論?? 應該什麼時候做什麼嘢!政府有權可以叫停!!調節係好重要.請求政府清楚問題所在從關係出發.....到底去到依家這地步問題出係邊??不是要個市爆破!是要把多餘嘅炒家!推開一下!!再放入用家!!好過資助啦!!拿公堂的\$送給炒家用!!!養大班炒家,只會越炒越利害!!!貪心嘅人只會越貪!!!打壓樓價措施一定要實行!因為真正的用家是不理會上定落!!!</p>
(一)	army	2010-07-28 09:38	<p>[MsgID #1719]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你的擔心很正確,長糧總會食完。但始終要回歸現實,就是無行業可取代地產,沒有其它行業比地產更有能力拉動全港經濟。地產就是有這個力量。如你覺得有另一個行業可以取代地產歡迎提出,我極有興趣作這方面的討論。&gt;</p> <p>首先,相信很多人不明白現時地產在香港帶動的東西有多大,所以常常說打壓地產,但說實當香港地產商減少建築樓宇,會否影響到地盤工人呢,又有多少人知到他們的數量是多少呢,到樓宇買賣少了,那經紀又如何,引申致裝修工人,搬運?這只是簡簡單單的引申,還未計算其他行業,但看回數字,就知佔香港勞動人口有幾多了,所以我明白現在沒有有什麼行業可以取代地產,也不認為政府要推出打壓樓價等,因為市場應該由市場決定,但作為一個政府,明知日後一定會出現問題,那是否要去應對?香港看似沒有資源,但其實香港歷史,文化,地點便是它的一大資源,例子一,看看旅客人數?要記住香港只是一個小島,但旅客人數反應出吸引之處,那加大推動,改善配套不行嗎,可能沒法取代,但多一條水喉,就算水量小,總好過沒有,對嗎?要解決問題,未必要打壓,先改變環境,當製造到新環境,那舊有的自然會改變,就如香港從前的小島,到工業,再到金融,是變出來的嗎?</p>
(一)	以正治國	2010-07-28 13:52	<p>[MsgID #1720] 政府政策在於資源分配,這一點差不多所有經濟課本應該提及。市民有否能力置業取決於個人努力,而政府政策就應該係疏導而唔係介入!房地產政策向地產商傾斜已經是無不爭的事實,天匯事件相信係係冰山一角而已!如果政府要提供市民置業,諸多問題會產生:誰人應該資助?資助幾多?會唔會要加稅?等等!我們身處資本主義社會,如果搞福利如斯,咁重點叫市民努力工作?乜都叫政府幫手,咁無資格領福利嘅市民會點?無怪乎香港大倒退,青年人又自理能力差!咁政府自己又有無反思點解咁無稽嘅要求喇人都會提出?</p>
(一)	jana	2010-07-28 17:23	<p>[MsgID #1721] Yes. It should be subsidised. 1) there is lot of restriction on buying subsidised housing 2) only low income family prefer to buy subsidised housing as apposed to rest who like to get private apartment with more facilities &amp; amenities where as we just require a home to live not considering the quality of apartment.. It takes years to get public rental housing (lot of waiting list) so what step Govt can take? 1) resume 500K interest free loan scheme so that people can purchase in private market 2) Built more public rental housing &amp; don't put any limitation on income . Income to rental ratio the more the income higher the rent 3) Resume HOS scheme &amp; let HK citizen &amp; govt benefit rather than Individual property tycoons.</p>
(一)	chanmm	2010-07-28 20:23	<p>[MsgID #1722]</p> <p>&lt;quote:army 寫:首先,相信很多人不明白現時地產在香港帶動的東西有多大,所以常常說打壓地產,但說實當香港地產商減少建築樓宇,會否影響到地盤工人呢,又有多少人知到他們的數量是多少呢,到樓宇買賣少了,那經紀又如何,引申致裝修工人,搬運?這只是簡簡單單的引申,還未計算其他行業,但看回數字,就知佔香港勞動人口有幾多了,所以我明白現在沒有有什麼行業可以取代地產,也不認為政府要推出打壓樓價等,因為市場應該由市場決定,但作為一個政府,明知日後一定會出現問題,那是否要去應對?香港看似沒有資源,但其實香港歷史,文化,地點便是它的一大資源,例子一,看看旅客人數?要記住香港只是一個小島,但旅客人數反應出吸引之處,那加大推動,改善配套不行嗎,可能沒法取代,但多一條水喉,就算水量小,總好過沒有,對嗎?要解決問題,未必要打壓,先改變環境,當製造到新環境,那舊有的自然會改變,就如香港從前的小島,到工業,再到金融,是變出來的嗎?&gt;</p> <p>地產一旦出了問題,第一個受影響的就是銀行!這個行業是百業之母,佔香港打工人口的二至三成!之後就正如閣下所說的建造業,運輸等。 其實我覺得這不是香港政府的問題,全世界都有過份依賴地產的問題。這其實已超出政府能控制的範圍,是經濟的問題。我從不反對要開多幾條水路,我最反對的是香港一些無知或無良的政棍經常提出要打壓地產。 另一方面,我也看不到未來有什麼行業可取代地產,即使政府全力改變環境。正如閣下所說的旅遊業,一個旅客使再多錢也不太可能會使一百幾十萬在香港消費,其所產生的金錢流動永遠無法和地產相比。 太依賴地產即使有其問題(地產有其周期性問題),那也是全世界都知道的事,但試問香港政府如何可解決這個全世界都無法解決的死結?我覺得連經濟諾貝爾獎得主都不能回答。試問什麼行業沒有缺點?旅遊業要依賴外國旅客消費,一旦外國經濟出了問題它就會首當其衝,這一樣也是它的缺點。</p>
(一)	bangicheng	2010-07-28	<p>[MsgID #1723] 香港樓價一點也不貴,月供5千蚊已經買到好靚的樓(深水埗,新界北),</p>

		21:17	<p>如果借9成半就供30年,7成就供20年,其實用港鐵月票,新界北交通費一點也不貴,時間亦不多。</p> <p>只不過d人資訊封閉吧</p>
(一)	Pooh39	2010-07-29 11:36	<p>[MsgID #1724] 首先要分清楚係咪真係有需要幫。呢班人唔係弱勢社群,唔係冇屋住,只係想要有自己的資產,咁點解要幫?我想買車、買金、買鑽石、結婚要擺酒,咁係咪都要有資助?</p> <p>一間市區既居屋,分分鐘俾一間處於偏遠地區的私樓貴,但仍然有咁多人爭,証明呢班人唔係冇能力,只係貪心,想要最多的著數,咁點解要用其他人嘅錢去補貼佢哋?咁對d買私樓嘅人好唔公平。d錢應該去幫更多更有需要的人,我寧願政府增加公援的資源及其他弱勢社群的資助。</p> <p>其實好多人都講過,要市民安居樂業,有好多其他方法,可以開放公屋申請入息上限,俾更多人冇固定居所。或者放寬二手居屋補地價,咁已經可以。另外亦應該想辦法增加細價樓供應,而且土發作為公營機構,絕不可以與地產商聯手合作推高樓市。如果用錢補貼市民買屋,咁就應該人人有份。如果只資助一小撮人,對唔合資格嘅人係歧視。</p> <p>一個政府係除左要尊重民意,係應該有真正為市民服務及公義的心,訂立長遠有利的政策,咁先可以有power;可惜現在的政府辦唔到。</p>
(一)	Pooh39	2010-07-29 11:41	<p>[MsgID #1725] btw, 條問題中文版本身好有問題,與英文根本唔同,已假設要資助而問原因,冇攞錯?</p>
(一)	蟻一族	2010-07-29 12:37	<p>[MsgID #1726] <a href="http://mypaper.pchome.com.tw/zen/post/1309125060">http://mypaper.pchome.com.tw/zen/post/1309125060</a> <a href="http://big5.cnfol.com/big5/blog.cnfol.c...96190.html">http://big5.cnfol.com/big5/blog.cnfol.c...96190.html</a></p> <p>次按危機源自經濟能力欠佳的人硬要買樓,當息口上升,樓價下滑時,供樓產生困難便出現大量斷供,造成金融機構出現危機,影響各行業的融資。</p> <p>今天,當樓價高企,不斷有人要求政府資助買樓。不要忘記,上次的首置貸款,還有數以億元是收不回的。納稅人的錢真的浪費得十分冤枉!</p> <p>Should home ownership be subsidised? ----DEFINITELY NOT!!!</p>
(一)	chanKH	2010-07-29 13:34	<p>[MsgID #1727] I am a person without owning real estate property.</p> <p>I do not think a direct subsidy (give out money, tax rebate, tax cut) is necessary and is good for both the society and the potential home buyer.</p> <p>Reasoning is that when the government gives out subsidies, it increases the market demand. While the market supply does not change much in the short run, it is going to further increase the property price...</p> <p>Sooner or later, when the heated housing market cools down, some people, who may not decide to buy the apartment, would be the ones who suffer the most... At that time, is government going to pay back the difference? Probably not.</p> <p>Personally I believe the housing market is over-heated. When you look at the economic outlook, unemployment rate, and economic stability. They are not even comparable to how they were in year 1997. How can the real estate price now be so high that people started to compare it to that in year 1997?</p> <p>Where is our government? Should she do something? Is she going to let the bubble grows further and further until it burst and then let the citizens suffer? She must do something! Not to subsidize people who wants to buy their home, but to the society. I think she should do more things to keep the market in a sustainable grow. In a way, I think something must be done to cool down the market.</p>
(一)	bangicheng	2010-07-29 15:09	<p>[MsgID #1728] 如果冇炒樓,現在大學畢業生依然係4千蚊人工,更多人失業 二選其一啦</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:chanKH 寫:I am a person without owning real estate property.</p> <p>I do not think a direct subsidy (give out money, tax rebate, tax cut) is necessary and is good for both the society and the potential home buyer.</p> <p>Reasoning is that when the government gives out subsidies, it increases the market demand. While the market supply does not change much in the short run, it is going to further increase the property price...</p> <p>Sooner or later, when the heated housing market cools down, some people, who may not decide to buy the apartment, would be the ones who suffer the most... At that time, is government going to pay back the difference? Probably not.</p> <p>Personally I believe the housing market is over-heated. When you look at the economic outlook, unemployment rate, and economic stability. They are not even comparable to how they were in year 1997. How can the real estate price now be so high that people started to compare it to that in year 1997?</p> <p>Where is our government? Should she do something? Is she going to let the bubble grows further and further until it burst and then let the citizens suffer? She must do something! Not to subsidize people who wants to buy their home, but to the society. I think she should do more things to keep the market in a sustainable grow. In a way, I think something must be done to cool down the market.&gt;</p> </div>
(一)	army	2010-07-29 16:01	<p>[MsgID #1729]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:chanmm 寫:太依賴地產即使有其問題(地產有其周期性問題),那也是全世界都知道的事,但試問香港政府如何可解決這個全世界都無法解決的死結?我覺得連經濟諾貝爾獎得主都不能回答。試問什麼行業沒有缺點?旅遊業要依賴外國旅客消費,一旦外國經濟出了問題它就會首當其衝,這一樣也是它的缺點。&gt;</p> </div> <p>謝謝師兄回覆,當然我明白到地產,金融對現今香港的影響力,當年2000年正正是小弟畢業之時,明白到根本壓低樓價窮人一樣買唔到樓(而家買唔到的,唔好諗住市跌時買到,因為銀行絕唔會借錢),所以唔讚同用政府用資助或打壓方法去幫幫市民,因為害處多過好處。</p> <p>其次我提出旅遊業不是一定可能,只是其中一個參考例子,但師兄如看低旅遊業,那就同別人看低地產一樣,不知道引伸的強大之處,單單上年入境旅客以經接近3000萬人次(只要每人洗1000元,便是300億了,不用一人洗100萬,上年平均酒店費用為1100元/晚),其次多了人來港,除了有利零售業,酒樓等,也會帶動地價,對樓價等一樣有幫助(多了生意自然接受到加租),這就是為什麼拉斯維加斯要改為主力旅遊點的原因(在賭場上他們已減少投資)。當然每種發展或行業都有好處及缺點,問題是行量好處大還是缺點大,這便是取捨之道</p> <p>至於你所提及的地產問題,無可否認是每個國家都要面對的問題,但不是每個地方都要面對的,</p>

			問題可能在香港無法完全解決,但又是否可以減輕呢? 恕小弟知識有限,加上提出任何意見也沒用,所以留待高自動腦
(一)	henry_boyle	2010-07-29 20:49	[MsgID #1730] 諗返轉頭, 90年代初或以前, 樓宇按揭一般都是做9成, 90年代中(好似93-94年)政府為咗壓抑炒風, 管制按揭至最多7成. 到2001-2003, 政府為穩定樓價放寬容許二按到9成, 後來因為更進一步提供按揭保險. 同時將2百萬以下物業減印花稅至\$100. 政府推出這些政策, 都是希望樓市重新活躍. 現在有人認為炒風熾熱, 這些政策應否從新評估?  上以只希望提出討論, 聽下大家意見, 我並沒有什麼立場.
(一)	dd050205	2010-07-29 21:20	[MsgID #1731] <a href="http://www.hkej.com/template/forum/php/...s_id=53529">http://www.hkej.com/template/forum/php/...s_id=53529</a>  柏林不奇怪, 因為德國對人民以人對待, 也立法去擊退中國炒家. 香港政府對市民以豬對待, 讓市民是僱員時保障大財閥; 讓市民是僱主時保障菲、印傭。
(一)	chanmm	2010-07-29 22:04	[MsgID #1732] <quote:dd050205 寫: <a href="http://www.hkej.com/template/forum/php/forum_details.php?blog_posts_id=53529">http://www.hkej.com/template/forum/php/forum_details.php?blog_posts_id=53529</a>  柏林不奇怪, 因為德國對人民以人對待, 也立法去擊退中國炒家. 香港政府對市民以豬對待, 讓市民是僱員時保障大財閥; 讓市民是僱主時保障菲、印傭。>  要別人尊重我, 先要自己尊重自己。何為之尊重自己? 就是要有自知之明。明知自己無錢, 就唔好成日望住豪宅, 住不到豪宅就話社會對其不公平, 自己看錯市不敢買樓就輸打贏要, 這種人就真係無品。
(一)	chanmm	2010-07-29 22:06	[MsgID #1733] <quote:dd050205 寫: <a href="http://www.hkej.com/template/forum/php/forum_details.php?blog_posts_id=53529">http://www.hkej.com/template/forum/php/forum_details.php?blog_posts_id=53529</a>  柏林不奇怪, 因為德國對人民以人對待, 也立法去擊退中國炒家. 香港政府對市民以豬對待, 讓市民是僱員時保障大財閥; 讓市民是僱主時保障菲、印傭。>  我唔係話你, 只係看到你話香港政府對市民以豬對待有感而發。
(一)	ckkl	2010-07-29 22:16	[MsgID #1734] 現在香港人人都有樓住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 較偏遠的屋苑, 仍是二千多三千元一呎, 說起居屋幫中產置業, 為何一定要置業? 人人有樓並不見得社會穩定, 經濟好人人有工做社會才和諧, 要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 如果起居屋大部份人可以置業, 遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 樓價大跌, 到時又怨政府令他們蝕本, 需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟, 你有冇見紐約有很多居屋? 香港要做國際金融城市樓價高也是合理, 這是無可避免的演進。
(一)	chanmm	2010-07-29 22:37	[MsgID #1735] <quote:ckkl 寫:現在香港人人都有樓住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 較偏遠的屋苑, 仍是二千多三千元一呎, 說起居屋幫中產置業, 為何一定要置業? 人人有樓並不見得社會穩定, 經濟好人人有工做社會才和諧, 要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 如果起居屋大部份人可以置業, 遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 樓價大跌, 到時又怨政府令他們蝕本, 需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟, 你有冇見紐約有很多居屋? 香港要做國際金融城市樓價高也是合理, 這是無可避免的演進。>  我很同意這是無可避免的演進。 每個制度之下都有失敗者, 香港高地價政策(雖然政府從無承認)制造大量財富的同時, 也令社會上有很多人(租屋和無樓之人)處於不利狀態。但社會是適者生存的, 社會不會為了少部分的人而改變, 因為惠的人比他們更多(全香港超過六成的人是業主)。 日日只懂罵政府的人如想改善自己生活, 應反思為何別人比自己賺更多的錢或為何別人的投資眼光比自己更好, 否則只會原地踏步, 永遠不能改善生活。
(一)	dd050205	2010-07-29 23:26	[MsgID #1736] <quote:chanmm 寫:要別人尊重我, 先要自己尊重自己。何為之尊重自己? 就是要有自知之明。明知自己無錢, 就唔好成日望住豪宅, 住不到豪宅就話社會對其不公平, 自己看錯市不敢買樓就輸打贏要, 這種人就真係無品。>  香港人比歐洲、美洲人勤奮, 比內地人也勤奮, 工時一週多10%以上。結果每天都是吸不潔的空氣、喝高價質差水, 還要面對人民幣升值, 退休時還像個乞兒地哀求醫療。 豪宅真是豪宅嗎?是說給歐、美人的笑話嗎?如果港人這是沒有自知之明, 那麼那國的人才有呢, 請告之, 很期待啊!
(一)	bangicheng	2010-07-29 23:36	[MsgID #1737] 剛剛睇新聞, 叠翠軒的新買家, 投訴買咗爛樓, 漏水, 又用紙皮當石屎, 用二百幾萬買咗個800幾呎單位(3千蚊), 真係貪字得個貧, 惡人自有惡人磨. 支持房委房協, 起多D爛樓害人  其實好多居屋夾屋的呎樓, 同栢慧豪庭, 映灣園差不多價錢. 點解D人有錢買居屋夾屋, 冇錢買私樓呢?  就係唔明, 點解賺兩萬蚊的家庭住的location, 要好過賺三萬蚊的家庭?
(一)	bbchan	2010-07-29 23:40	[MsgID #1738] 政府絕對唔應該資助市民買樓, 我唔想見到D小市民接炒家嘅貨. 依家樓價太高(信報曹仁超都話-香港人是房奴), 始終會爆破, 到時炒家已袋袋平安, 可憐小市民又成負資產。  今天香港經濟比美國好(背靠祖國), 但就用美國低息率, 這是聯系滙率問題, 很難短期解決, 中國又多Money, 銀行又只得房貸做, 地產商又只建豪宅, (應該說係係都包裝成豪宅)所有客觀因素都嚴重地推高樓價。  係不合理的環境下, 政府有責任去調控樓市. 避免Bubbles越大, 到時遍地屍骸. 依家單單增加土地供應, 有用嗎? 根本無大發展商會起平價樓, 細發展商又無咁大筆資金. D地全部比大發展商控制. (即供應全在大財團手中)  要解決此問題, 刻不容緩. 應該有計劃地增加中小型住宅供應, 這些地限買賣呎價及控制單位面積, 供中小型發展商競投. 地皮供應量則看市場環境調節. 不要令樓市大幅波動. 另外, 這些樓可讓香港永久居民買入自住. 買家需要沒有擁有其他物業, 公司名譽買家免問. 針對性讓小市民置業. 而小發展商又有機會做生意, 也推動建築業, 裝修等其他行業. 何樂而不為呢。

			<p>政府成日話打壓樓價會影響現有業主，我相信，大部份業主層樓係自住，價格高低只會對其心理上有所影響。沒有實則影響。而較大影響是現在忍不住買入自住的用家，不過佢地連咁高價都買得起，都無問題。最大影響肯定是炒家，但它們死有餘辜，不值得可憐。</p> <p>好多人將自己嘅快樂建築在別人的痛苦身上，可憐用家明明可住市區，變咗住新界，明明可住大D，依家要住細D。這都是政府嘅錯。</p> <p>錯而能改，希望十月會有D建設性政策，讓普羅市民能” GOD” 。</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 00:06	<p>[MsgID #1739] 通常睇新聞,如果大陸出現咁既樓,香港人就會話係豆腐渣工程,一定係有人貪污. 唔通復建居屋好多錢可以搵?</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:剛剛睇新聞,叠翠軒的新買家,投訴買咗爛樓,漏水,又用紙皮當石屎,用二百幾萬買咗個800幾呎單位(3千蚊呎),真係貪字得個貧,惡人自有惡人磨. 支持房委房協,起多D爛樓害人</p> <p>其實好多居屋夾屋的呎樓,同栢慧豪庭,映灣園差不多價錢. 點解D人有錢買居屋夾屋,冇錢買私樓呢?</p> <p>就係唔明,點解賺兩萬蚊的家庭住的location,要好過賺三萬蚊的家庭?&gt;</p>
(一)	dd050205	2010-07-30 00:12	<p>[MsgID #1740]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:希望十月會有D建設性政策，讓普羅市民能” GOD” 。</p> <p>&gt;</p> <p>你有希望，政府便找一些動作巨星給你演場戲。當你覺得消費品有問題時，消委會就去片。當你覺得要保護個人資料時，私隱公署給你又去片。當你覺得要退休保障時，仲要問返你轉頭俾錢拍片。當你覺得城市規劃出問題、廢氣排放，局長當主角又給你去片。人生如戲正是如此！</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 10:03	<p>[MsgID #1741] 我發覺香港好多業主口口聲聲話支持自由市場 但係當樓價大跌時(03年)要求政府托市</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 10:19	<p>[MsgID #1742] 因為個市係政府整嘅. 當然有人現在話,有冇八萬五個市都霖架啦,不過既然係咁,點解佢地要搞咁多野,等人將個責任推落佢身上呢?</p> <p>08年有人有咁既要求</p> <p>所以現在復建居屋,過得三五七年霖市,五十萬市民或炒家又可以跟長毛上街,要求政府做野,好似雷曼苦主咁要求賠償,將民建聯,工聯會,民主黨這些害人的政黨再次用選票消滅. 到時長毛將會是香港人的領袖</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我發覺香港好多業主口口聲聲話支持自由市場 但係當樓價大跌時(03年)要求政府托市&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 10:34	<p>[MsgID #1743]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:因為個市係政府整嘅. 當然有人現在話,有冇八萬五個市都霖架啦,不過既然係咁,點解佢地要搞咁多野,等人將個責任推落佢身上呢?</p> <p>08年有人有咁既要求</p> <p>所以現在復建居屋,過得三五七年霖市,五十萬市民或炒家又可以跟長毛上街,要求政府做野,好似雷曼苦主咁要求賠償,將民建聯,工聯會,民主黨這些害人的政黨再次用選票消滅. 到時長毛將會是香港人的領袖</p> <p>[que="chinahk30"]我發覺香港好多業主口口聲聲話支持自由市場 但係當樓價大跌時(03年)要求政府托市[ute]&gt;</p> <p>當然社民連都係支持復建居屋的,不過民主黨都係8萬5的主要支持者. 03年市民都好似唔記得咁,淨係記得董建華和民建聯</p> <p>到時市民都唔理得咁多,有人可以幫佢地搵翻D錢,就跟佢上街</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 11:55	<p>[MsgID #1744]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:因為個市係政府整嘅. 當然有人現在話,有冇八萬五個市都霖架啦,不過既然係咁,點解佢地要搞咁多野,等人將個責任推落佢身上呢?</p> <p>08年有人有咁既要求</p> <p>所以現在復建居屋,過得三五七年霖市,五十萬市民或炒家又可以跟長毛上街,要求政府做野,好似雷曼苦主咁要求賠償,將民建聯,工聯會,民主黨這些害人的政黨再次用選票消滅. 到時長毛將會是香港人的領袖</p> <p>&gt;</p> <p>我唔想討論政治問題,我講幾點</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 個市霖,主因絕對係外圍經濟造成</li> <li>2) 依家無人話要攞八萬五,只係要復建居屋</li> <li>3) 居屋出售數量完成可以調節,經濟好時推多o的,經濟好時推少o的,有穩定樓市的作用(唔係要推低樓市),經濟去返03年時甚至可以暫停售托市我都覺唔係問題</li> <li>4) 過往30年不停賣居屋,根本睇唔到對私人樓價有乜野大影響,反而樓價受經濟周期影響更明顯</li> <li>5) 衣,食,住,行 係人生活基本需要,政府絕對有必要此類價格進行穩定,而政府好明顯無法穩定樓價(連部份地產商都贊成復建居屋)</li> <li>6) 我唔係100%支持復建居屋,係要100%支持基本住房的價格保持在一個合理穩定的水平,就等如交通費我地都希望穩定,唔希望大上大落</li> <li>7) 如果樓價與大部份市民的負擔能力脫節,而政府又唔理,會有好大可能造社會矛盾,到時有甚麼遊行示威罷工殺人放火,到時社會成本更大,而呢o的問題唔係政府拉幾多個就可以壓抑,否則明朝就唔會有李自成</li> <li>8) 最低工資也不符合市場經濟,但政府一樣做,道理都係一樣</li> </ol>
(一)	bangicheng	2010-07-30	<p>[MsgID #1745] 有人話目標係香港人住大一倍,仲勁過八萬五呀. 香港有二三百萬個單位,每年起</p>



		12:58	<p>八萬五,都要三四十年先至達到目標</p> <p>不過住大一倍,係唔係即係樓價跌一半呢?樓價跌一半,人人都負資產,何來錢買大一倍的樓呢?</p> <p>住大一倍,即係拆晒所有樓,起高一倍,到時咁屏封,仲係唔係人住的呢?</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 我唔想討論政治問題,我講想幾點 1) 個市杯,主因絕對係外圍經濟造成 2) 依家無人話要攞八萬五,只係要復建居居 3) 居屋出售數量完成可以調節,經濟好時推多o的,經濟好時推少o的,有穩定樓市的作用(唔係要推低樓市),經濟去返03年時甚至可以暫停售托市我都覺唔係問題 4) 過往30年不停賣居屋,根本睇唔到對私人樓價有乜野大影響,反而樓價受經濟周期影響更明顯 5) 衣,食,住,行 係人生活基本需要,政府絕對有必要此類價格進行穩定,而政府好明顯無法穩定樓價(連部份地產商都贊成復建居屋) 6) 我唔係100%支持復建居屋,係要100%支持基本住房的價格保持在一個合理穩定的水平,就等如交通費我地都希望穩定,唔希望大上大落 7) 如果樓價與大部份市民的負擔能力脫節,而政府又唔理,會有好大可能造社會矛盾,到時有甚麼遊行示威罷工殺人放火,到時社會成本更大,而呢o的問題唔係政府拉幾多個就可以壓抑,否則明朝就唔會有李自成 8) 最低工資也不符合市場經濟,但政府一樣做,道理都係一樣&gt;</p> </div>
(一)	chinahk30	2010-07-30 13:11	<p>[MsgID #1746]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:有人話目標係香港人住大一倍,仲勁過八萬五呀.香港有二三百萬個單位,每年起八萬五,都要三四十年先至達到目標</p> <p>不過住大一倍,係唔係即係樓價跌一半呢?樓價跌一半,人人都負資產,何來錢買大一倍的樓呢?</p> <p>住大一倍,即係拆晒所有樓,起高一倍,到時咁屏封,仲係唔係人住的呢?</p> <p>&gt;</p> <p>部份過激的言論唔需要理會,不過適當穩定樓價對確保香港社會穩定有好重要的幫忙 如果從其他方法唔可以有效穩定基本住屋需要(毫宅例外),而又無其他方法去有效應付. 在不助長炒風情況下,資助置業係一個可行的選擇. 稅金本來就係用來作財富再分配,政府用件資助生活必須品(房屋需求)我認爲並無不妥 當然如何資助是另一回事,可以起居屋,可以起中產公屋租出去等等</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 13:15	<p>[MsgID #1747] 果d係香港第一大黨的人,和下界特首候選人,點可以唔理?</p> <p>香港人要先發制人,用選票將佢地消滅,否則香港人就會被佢地消滅</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:部份過激的言論唔需要理會,不過適當穩定樓價對確保香港社會穩定有好重要的幫忙 如果從其他方法唔可以有效穩定基本住屋需要(毫宅例外),而又無其他方法去有效應付. 在不助長炒風情況下,資助置業係一個可行的選擇. 稅金本來就係用來作財富再分配,政府用件資助生活必須品(房屋需求)我認爲並無不妥 當然如何資助是另一回事,可以起居屋,可以起中產公屋租出去等等&gt;</p> </div>
(一)	chinahk30	2010-07-30 13:19	<p>[MsgID #1748]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:有人話目標係香港人住大一倍,仲勁過八萬五呀.香港有二三百萬個單位,每年起八萬五,都要三四十年先至達到目標</p> <p>不過住大一倍,係唔係即係樓價跌一半呢?樓價跌一半,人人都負資產,何來錢買大一倍的樓呢?</p> <p>住大一倍,即係拆晒所有樓,起高一倍,到時咁屏封,仲係唔係人住的呢?</p> <p>&gt;</p> <p>補充少少,就等如政府起圖書館一樣,唔通賣書的書店又走去投訴影響市場自由?? 而事實亦證明,居屋過往三十年都無打殘過私人市場,原因亦好簡單,兩個市場係唔同的,重疊的只係佔非常小部份,住開私樓的會唔會住居屋?相反住居屋的好多都想換私樓</p> <p>再講,政府政策本來就係一種風險,每位買樓的人仕應考慮到政府會復建居屋再決定是否買樓 唔可以問政府起居屋我層樓跌點算???</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 13:22	<p>[MsgID #1749]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:果d係香港第一大黨的人,和下界特首候選人,點可以唔理?</p> <p>香港人要先發制人,用選票將佢地消滅,否則香港人就會被佢地消滅</p> <p>&gt;</p> <p>我贊同你的講法,但係全港市民都支持都話,唔岩可能要做,否則可能仲大獲 但我相信市民未必係咁諗 上次選特首層權都贏梁家傑幾條街(我講民意,唔係選票)</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 13:30	<p>[MsgID #1750] 再講一下點解多O的人置業對社會有好處 因為物業係不動產,擁有物業的人自然唔想香港亂,因為香港亂第一樓價會跌,如果暴亂可能會摧毀部份人的家園. 相反如果無物業只有錢的,香港亂的機會成本細好多,大不了匯錢去外國走左 所以越多人有物業,香港個社會其實就越穩定. 就等如就業一樣,越多人就業,社會越穩定,因為一亂個個就驚無左份工 相反如果好多人失業,咁攞事個成本細左好多,自己亂事頻生</p> <p>所以政府以各種形式鼓勵香港人置業我認爲是百利而無一害</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 14:49	<p>[MsgID #1751] 唔好搞錯,八萬五時人人都擁有一層"負資產".佢地唔係擁有物業,係擁有負債.一失業就要燒炭,點會唔想個社會亂?</p> <p>如果公公婆婆擁有一層舊樓,係有重建價值,仲比年年比大量錢維修,點會唔想個社會亂?</p>

			<p>&lt;quote:chinahk30 寫:再講一下點解多O的人置業對社會有好處 因為物業係不動產,擁有物業的人自然唔想香港亂,因為香港亂第一樓價會跌,如果暴亂可能會摧毀部份人的家園. 相反如果無物業只有錢的就,香港亂的機會成本細好多,大不了匯錢去外國走左 所以越多人有物業,香港個社會其實就越穩定. 就等如就業一樣,越多人就業,社會越穩定,因為一亂個個就驚無左份工 相反如果好多人失業,咁攞事個成本細左好多,自己亂事頻生 所以政府以各種形式鼓勵香港人置業我認為是百利而無一害&gt;</p>
(一)	fireball	2010-07-30 14:58	<p>[MsgID #1752] &lt;quote:chinahk30 寫:再講一下點解多O的人置業對社會有好處 因為物業係不動產,擁有物業的人自然唔想香港亂,因為香港亂第一樓價會跌,如果暴亂可能會摧毀部份人的家園. 相反如果無物業只有錢的就,香港亂的機會成本細好多,大不了匯錢去外國走左 所以越多人有物業,香港個社會其實就越穩定. 就等如就業一樣,越多人就業,社會越穩定,因為一亂個個就驚無左份工 相反如果好多人失業,咁攞事個成本細左好多,自己亂事頻生 所以政府以各種形式鼓勵香港人置業我認為是百利而無一害&gt;</p> <p>物業價格可升可跌,小小地都一百幾十萬!有樓係手有工做有錢供升果時固然開心 但經濟唔好時樓價下跌果時係咪個個都有能力面對? 98-03年時就係一個好好o既例子</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 15:12	<p>[MsgID #1753] &lt;quote:bangicheng 寫:唔好搞錯,八萬五時人人都擁有一層"負資產".佢地唔係擁有物業,係擁有負債.一失業就要燒炭,點會唔想個社會亂? 如果公公婆婆擁有一層舊樓,係有重建價值,仲比年年比大量錢維修,點會唔想個社會亂? &gt;</p> <p>政棍誘騙市民買樓,然後推低樓價,充公晒市民的資產,市民冇錢供樓,但又唔幫佢供埋落去.搞到市民裁員減薪破產..原來咁個社會就會穩定.請問他們是否白痴 當然政府都唔想個樓價大跌,不過全世界有政府有咁既能力 你可以賴金融風暴,沙士,科網爆破,金融海嘯...不過你認為未來不會再發生以上的事情嗎?</p>
(一)	蟻一族	2010-07-30 15:18	<p>[MsgID #1754] &lt;quote:chinahk30 寫:我發覺香港好多業主口口聲聲話支持自由市場 但係當樓價大跌時(03年)要求政府托市&gt;</p> <p>我都係業主,層樓自住,差不多供完.其實樓價升跌與我並沒太大關係,反正不會套現. 如果真係大跌市,我會考慮換大一點的樓。 結論係:唔係所有業主都期望市升.最怕樓市跌o既係果d供緊8、9成按揭的業主,隨時成為負資產.就算抄家都有人望升,有人望跌。 所以把業主和希望置業人士簡單咁成為對立,唔係咁正確。 要討論,就應該從論點上去討論。</p>
(一)	fireball	2010-07-30 15:40	<p>[MsgID #1755] &lt;quote:chinahk30 寫:我發覺香港好多業主口口聲聲話支持自由市場 但係當樓價大跌時(03年)要求政府托市&gt;</p> <p>我認叫政府托市叫得最大聲果班就係借左首置,高價追入一手居屋同買左夾屋班人想賣樓跳船都唔得,因為賣樓先要補地價.. 而我認你緊無識人係97-03年比樓攞到破產同自殺...同埋樓市跌七成如果咁落去銀行會點? 政府救市唔係救d業主係要救香港o既經濟 物業市場唔係只有業主o既利益當中關係到太多野..買唔到樓唔會死但如果樓價跌一半就有好多人唔估</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 16:04	<p>[MsgID #1756] 不勝都話,樓價大跌,有實力的地產商和炒家最開心.餐盞餐食的小市民最慘,裁員減薪燒炭 現在政棍指鹿為馬,都係為金主買平地啫,你估真係為咗80後咩,到時裁員第一個就炒佢先,邊有錢買樓 &lt;quote:蟻一族 寫: 我都係業主,層樓自住,差不多供完.其實樓價升跌與我並沒太大關係,反正不會套現. 如果真係大跌市,我會考慮換大一點的樓。 結論係:唔係所有業主都期望市升.最怕樓市跌o既係果d供緊8、9成按揭的業主,隨時成為負資產.就算抄家都有人望升,有人望跌。 所以把業主和希望置業人士簡單咁成為對立,唔係咁正確。 要討論,就應該從論點上去討論。&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 16:08	<p>[MsgID #1757] &lt;quote:fireball 寫: 我認叫政府托市叫得最大聲果班就係借左首置,高價追入一手居屋同買左夾屋班人想賣樓跳船都唔得,因為賣樓先要補地價.. 而我認你緊無識人係97-03年比樓攞到破產同自殺...同埋樓市跌七成如果咁落去銀行會點?</p>

			<p>政府救市唔係救d業主係要救香港o既經濟</p> <p>物業市場唔係只有業主o既利益當中關係到太多野..買唔到樓唔會死但如果樓價跌一半就有好多人唔估&gt;</p> <p>所以我認為一定要穩定呢個基層住宅市場(豪宅暫時不理),唔好大升唔好大跌,升得越多越得越快.</p> <p>如果資助置業做到呢個功能而其他方法做唔到,咁我十分支持資助置業</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 16:10	<p>[MsgID #1758]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:不聽都話,樓價大跌,有實力的地產商和炒家最開心. 餐餐食的小市民最慘,裁員減薪燒炭</p> <p>現在政棍指鹿為馬,都係為金主買平地喺,你估真係為咗80後咩,到時裁員第一個就炒佢先,邊有錢買樓</p> <p>&gt;</p> <p>政府推出資助置業有好多原因,但係肯定唔係要樓價大跌,而且資助額度完全可以調節去確保市場平穩</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 16:27	<p>[MsgID #1759] 請問全世界邊個政府,可以唔比樓價大跌?</p> <p>08年新樓供應所謂斷層,停建居屋,一樣跌3成.</p> <p>跌咗咁又比唔比反彈3成,現在就是反彈,如果只比跌唔比升,相信有嘍人會買樓</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:所以我認為一定要穩定呢個基層住宅市場(豪宅暫時不理),唔好大升唔好大跌,升得越多越得越快.</p> <p>如果資助置業做到呢個功能而其他方法做唔到,咁我十分支持資助置業&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 16:50	<p>[MsgID #1760]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:請問全世界邊個政府,可以唔比樓價大跌?</p> <p>08年新樓供應所謂斷層,停建居屋,一樣跌3成.</p> <p>跌咗咁又比唔比反彈3成,現在就是反彈,如果只比跌唔比升,相信有嘍人會買樓</p> <p>&gt;</p> <p>1) 無人話要唔比升,只係唔好大起大落,大起自然會大落,相信無一隻股票會只升不跌 2) 政府當然無可能唔比樓價大跌,但係政府的政策做得好的確可以減低樓價波動性</p> <p>住係人類的基本需求,政府乜都唔理係唔合理的,就等如交通同糧食一樣,政府對呢o的基本需求係應該採用穩定價格的政策,以保社會安定.</p>
(一)	蟻一族	2010-07-30 16:51	<p>[MsgID #1761]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我唔想討論政治問題,我講想幾點</p> <p>1) 個市嘛,主因絕對係外圍經濟造成 2) 依家無人話要攞八萬五,只係要復建居屋 3) 居屋出售數量完成可以調節,經濟好時推多o的,經濟好時推少o的,有穩定樓市的作用(唔係要推低樓市),經濟去返03年時甚至可以暫停售托市我都覺唔係問題 4) 過往30年不停賣居屋,根本睇唔到對私人樓價有乜野大影響,反而樓價受經濟周期影響更明顯 5) 衣,食,住,行 係人生活基本需要,政府絕對有必要此類價格進行穩定,而政府好明顯無法穩定樓價(連部份地產商都贊成復建居屋) 6) 我唔係100%支持復建居屋,係要100%支持基本住房的價格保持在一個合理穩定的水平,就等如交通費我地都希望穩定,唔希望大上大落 7) 如果樓價與大部份市民的負擔能力脫節,而政府又唔理,會有好大可能造社會矛盾,到時有甚麼遊行示威罷工殺人放火,到時社會成本更大,而呢o的問題唔係政府拉幾個就可以壓抑,否則明朝就唔會有李自成 8) 最低工資也不符合市場經濟,但政府一樣做,道理都係一樣&gt;</p> <p>老實講,原則上我認同政府有一定的角色,去防止樓市被瘋狂抄賣,但更反對政府受政客壓力而錯配資源,幫些不應受資助人士.</p> <p>1. 我反對資助市民買樓,除了此舉會推高樓價外,更因為首置前車可鑑,不少勉強上車人士淪為負資產.</p> <p>2. 反對復建居屋/夾屋</p> <p>i. 十多年買剩很多居屋/夾屋,這些年來的保養維修及近年賣樓前的大維修,足夠起數座公屋.納稅人的錢就是這樣被浪費掉.</p> <p>ii. 最近推出的夾屋申請者很多,當樓價有稍微下調(5月),立即反映在投資者的行動上,真正揀樓的只有中簽者的一半.買樓不單是為了居住,亦是投資,這是不爭的事實.政府應該資助市民投資嗎?</p> <p>iii. 當不少人跑去來喊著樓價貴,買不起樓時,市面上卻充斥著大量 100 - 200 萬的二手上車盤(當中不少是大型屋苑),與他們要求的復建的一手居屋價錢相近.香港樓真的貴到要市民喇街??抑或是傳媒/政黨渲染誇大??</p> <p>我覺得政府要做的認真執行公屋戶資產審查,取消富戶政策,加快公屋建設,使真正有需要人士盡快上樓.</p>
(一)	bangicheng	2010-07-30 17:14	<p>[MsgID #1762] 沙士時楊永強話有錢做防疫,錢從何來,是天跌落來嗎...</p> <p>如果唔係要保養果d居屋,299條人命就唔洗死</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:老實講,原則上我認同政府有一定的角色,去防止樓市被瘋狂抄賣,但更反對政府受政客壓力而錯配資源,幫些不應受資助人士.</p> <p>1. 我反對資助市民買樓,除了此舉會推高樓價外,更因為首置前車可鑑,不少勉強上車人士淪為負資產.</p> <p>2. 反對復建居屋/夾屋</p> <p>i. 十多年買剩很多居屋/夾屋,這些年來的保養維修及近年賣樓前的大維修,足夠起數座公屋.納稅人的錢就是這樣被浪費掉.</p> <p>ii. 最近推出的夾屋申請者很多,當樓價有稍微下調(5月),立即反映在投資者的行動上,真正</p>

			<p>揀樓的只有中籤者的一半。買樓不單是為了居住，亦是投資，這是不爭的事實。政府應該資助市民投資嗎？</p> <p>ii. 當不少人跑去來喊著樓價貴，買不起樓時，市面上卻充斥著大量 100 - 200 萬的二手上車盤 (當中不少是大型屋苑)，與他們要求的復建的一手居屋價錢相近。香港樓真的貴到要市民喇街??抑或是傳媒/政黨渲染誇大??</p> <p>我覺得政府要做的認真執行公屋戶資產審查，取消富戶政策，加快公屋建設，使真正有需要人士盡快上樓。&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 17:23	<p>[MsgID #1763]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫: 老實講，原則上我認同政府有一定的角色，去防止樓市被瘋狂抄賣，但更反對政府受政客壓力而錯配資源，幫些不應受資助人士。</p> <p>1. 我反對資助市民買樓，除了此舉會推高樓價外，更因為首置前車可鑑，不少勉強上車人士淪為負資產。</p> <p>2. 反對復建居屋/夾屋</p> <p>i. 十多年買剩很多居屋/夾屋，這些年來的保養維修及近年賣樓前的大維修，足夠起數座公屋。納稅人的錢就是這樣被浪費掉。</p> <p>ii. 最近推出的夾屋申請者很多，當樓價有稍微下調 (5月)，立即反映在投資者的行動上，真正揀樓的只有中籤者的一半。買樓不單是為了居住，亦是投資，這是不爭的事實。政府應該資助市民投資嗎？</p> <p>iii. 當不少人跑去來喊著樓價貴，買不起樓時，市面上卻充斥著大量 100 - 200 萬的二手上車盤 (當中不少是大型屋苑)，與他們要求的復建的一手居屋價錢相近。香港樓真的貴到要市民喇街??抑或是傳媒/政黨渲染誇大??</p> <p>我覺得政府要做的認真執行公屋戶資產審查，取消富戶政策，加快公屋建設，使真正有需要人士盡快上樓。&gt;</p> <p>對於復建居屋，我唔係100%贊成，不過也認同這是一個可以穩定樓市的方案 閣下說的確實是事實，市面上(主要是新界西北及北區)還有100-200萬的私人住宅供應 但無可否認的是，現在所有地產商基本上都經只係興建豪宅 基層住宅根本無地產商興建，那基層住宅的價格早晚會上 這種住宅的價格我認為是需要穩定的，不應該大上大落 正常汽車價格可以炒上炒落，但公共交通工具就不應該，道理一樣 在此情況下，政府應該想辦法增加基層住宅供應以免將來基層住宅樓價急升 居屋係其中一個方法。</p>
(一)	蟻一族	2010-07-30 17:32	<p>[MsgID #1764] 有一個問題想問，點解一定要人人置業？</p> <p>一個自由社會，應該有唔同o既市場給唔同需要o既人士。 因應經濟能力，有人買樓自住、有人租樓住、有人住香港、有人住新界... 點解有人能力未達，唔肯住新界，要住港島，要其他納稅人幫買港島樓？ 有人暫時未有能力買樓，點解唔租樓住，貯錢等跌市時買，反而要其他納稅人幫買樓？</p>
(一)	henry_boyie	2010-07-30 17:44	<p>[MsgID #1765]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:對於復建居屋，我唔係100%贊成，不過也認同這是一個可以穩定樓市的方案 閣下說的確實是事實，市面上(主要是新界西北及北區)還有100-200萬的私人住宅供應 但無可否認的是，現在所有地產商基本上都經只係興建豪宅 基層住宅根本無地產商興建，那基層住宅的價格早晚會上 這種住宅的價格我認為是需要穩定的，不應該大上大落 正常汽車價格可以炒上炒落，但公共交通工具就不應該，道理一樣 在此情況下，政府應該想辦法增加基層住宅供應以免將來基層住宅樓價急升 居屋係其中一個方法.&gt;</p> <p>Have you read this? 42% of the population are living in 公屋or居於資助房屋 now. What do you want?</p> <p>目前，全港共有230萬個住戶，其中約700 000戶或210萬人口佔人口約30%) 居於公屋，380 000戶或130萬人口 (佔人口約18%) 居於資助房屋 (包括在之前居屋計劃/私人機構參建居屋 (私人參建) 計劃/夾心階層住屋 (夾屋) 計劃下興建的單位)，其餘120萬戶或360萬人口 (佔人口52%) 居於私營房屋。</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 17:55	<p>[MsgID #1766]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: Have you read this? 42% of the population are living in 公屋or居於資助房屋 now. What do you want?</p> <p>目前，全港共有230萬個住戶，其中約700 000戶或210萬人口佔人口約30%) 居於公屋，380 000戶或130萬人口 (佔人口約18%) 居於資助房屋 (包括在之前居屋計劃/私人機構參建居屋 (私人參建) 計劃/夾心階層住屋 (夾屋) 計劃下興建的單位)，其餘120萬戶或360萬人口 (佔人口52%) 居於私營房屋。&gt;</p> <p>問題係依家無晒呢類房屋供應，而發展商又只起豪宅，將來基層住屋唔理的話必定會有供應問題 依家仲有石油，咁係咪就唔駛搵新能源，石油總有完全的一天，到時又點算？</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 17:59	<p>[MsgID #1767]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:有一個問題想問，點解一定要人人置業？</p> <p>一個自由社會，應該有唔同o既市場給唔同需要o既人士。 因應經濟能力，有人買樓自住、有人租樓住、有人住香港、有人住新界... 點解有人能力未達，唔肯住新界，要住港島，要其他納稅人幫買港島樓？ 有人暫時未有能力買樓，點解唔租樓住，貯錢等跌市時買，反而要其他納稅人幫買樓?&gt;</p> <p>我唔同意企係度等跌市，如果由佢唔理樓市升得過急，最後大跌，帶來的連鎖反應更嚴重</p>
(一)	henry_boyie	2010-07-30 18:01	<p>[MsgID #1768]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:問題係依家無晒呢類房屋供應，而發展商又只起豪宅，將來基層住屋唔理的話必定會有供應問題</p>

			<p>依家仲有石油, 咁係咪就唔駛搵新能源, 石油總有完全的一天, 到時又點算?&gt;</p> <p>The gov. stops HOS only. The government is still building public housing wor.</p>
(一)	蟻一族	2010-07-30 18:07	<p>[MsgID #1769]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 對於復建居屋, 我唔係100%贊成, 不過也認同這是一個可以穩定樓市的方案 閣下說的確實是事實, 市面上(主要是新界西北及北區)還有100-200萬的私人住宅供應 但無可否認的是, 現在所有地產商基本上都經只係興建豪宅 基層住宅根本無地產商興建, 那基層住宅的價格早晚會上 這種住宅的價格我認爲是需要穩定的, 不應該大上大落 正常汽車價格可以炒上炒落, 但公共交通工具就不應該, 道理一樣 在此情況下, 政府應該想辦法增加基層住宅供應以免將來基層住宅樓價急升 居屋係其中一個方法.&gt;</p> <p>1.用居屋是否真的可以調節個市? 2.反觀香港樓市, 升過跌過, 基層住宅的價格真的沒有回落可能?(今早睇新聞, 有人話樓市可能見頂) 3.新起的物業動輒 \$7000,\$8000/呎 (元朗、荃灣、沙田都係咁), 呢 D 應該唔係上車盤。 4.如果新居屋同2手樓相若, 點解重要起居屋?</p>
(一)	蟻一族	2010-07-30 18:12	<p>[MsgID #1770] 更正: 4.如果新居屋價同2手樓相若, 點解重要起居屋?</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 18:20	<p>[MsgID #1771]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:更正: 4.如果新居屋價同2手樓相若, 點解重要起居屋?&gt;</p> <p>因爲我地唔係考慮單單今日, 而係長遠香港發展 如果基層住宅無供應, 價格將來必然會有大幅波動, 相信這亦不是政府所願見的 另外, 居屋並非與二手樓相若, 應該是有七折的</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 18:25	<p>[MsgID #1772]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫: 1.用居屋是否真的可以調節個市? 2.反觀香港樓市, 升過跌過, 基層住宅的價格真的沒有回落可能?(今早睇新聞, 有人話樓市可能見頂) 3.新起的物業動輒 \$7000,\$8000/呎 (元朗、荃灣、沙田都係咁), 呢 D 應該唔係上車盤。 4.如果新居屋同2手樓相若, 點解重要起居屋?&gt;</p> <p>我認爲如基層住宅再無供應, 而需求又存在(香港人口年年上升, 家庭人口數目又下跌, 即係家庭多左), 咁層基住宅出現急劇波動的可能性就好大, 唔可以當睇唔到</p>
(一)	蟻一族	2010-07-30 18:28	<p>[MsgID #1773]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 因爲我地唔係考慮單單今日, 而係長遠香港發展 如果基層住宅無供應, 價格將來必然會有大幅波動, 相信這亦不是政府所願見的 另外, 居屋並非與二手樓相若, 應該是有七折的&gt;</p> <p>我所講既相若, 梗係唔同一區。 "市面上卻充斥著大量 100 - 200 萬的二手上車盤 (當中不少是大型屋苑), 與他們要求的復建的一手居屋價錢相近"</p> <p>用得 1.2 百萬買新居屋, 點解無能力用自己錢買二手上車盤?</p>
(一)	chanmm	2010-07-30 19:52	<p>[MsgID #1774]</p> <p>&lt;quote:dd050205 寫:香港人比歐洲、美洲人勤奮, 比內地人也勤奮, 工時一週多10%以上。結果每天都是吸不潔的空氣、喝高價質差水, 還要面對人民幣升值, 退休時還像個乞兒地哀求醫療。 豪宅真是豪宅嗎?是說給歐、美人的笑話嗎?如果港人這是沒有自知之明, 那麼那國的人才有呢, 請告之, 很期待啊! &gt;</p> <p>首先, 勤奮不代表搵更多的錢, 這是悲哀但也是社會現實。固勤奮的也不代表他可住豪宅。至於"吸不潔的空氣、喝高價質差水"請恕在下不明白, 以我所知香港是全世界其中少部份的地方有清潔食水的地方之一, 空氣則比很多內地的城市都好, 人民幣升值全世界都會面對, 這令香港很多人獲利, 如果你是人民幣升值下的失敗者我只能表示同情。"退休時還像個乞兒地哀求醫療"嗎?在香港綜綫不就是針對這些問題嗎?在香港, 我從未聽過話因無錢醫唔到病的, 有都會上報紙啦。 豪宅是不是豪宅每個人都有不同看法, 買的人覺得它是豪宅就是。並不是什麼笑話。香港土地的確是少, 你看香港何文田一塊地已一百多億, 人家希臘的小島才賣幾千萬你就知香港D地幾值錢。我再重申一次, 無自知之明是那些搵錢少但日日話自己買得起豪宅的人, 並不是泛指港人, 這裡的分別很大, 希望你搞清楚。</p>
(一)	chanmm	2010-07-30 20:18	<p>[MsgID #1775]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我唔想討論政治問題, 我講想幾點 1) 個市嘛, 主因絕對係外圍經濟造成這是你個人認爲, 我就認爲絕對因八萬五 2) 依家無人話要攞八萬五, 只係要復建居居屋根本唔公平, 不是每個市民可受惠, 起來幹什麼? 3) 居屋出售數量完成可以調節, 經濟好時推多o的, 經濟好時推少o的, 有穩定樓市的作用(唔係要推低樓市), 經濟去返03年時甚至可以暫停售托市我都覺唔係問題 4) 過往30年不停賣居屋, 根本睇唔到對私人樓價有乜野大影響, 反而樓價受經濟周期影響更明顯 5) 衣, 食, 住, 行 係人生活基本需要, 政府絕對有必要此類價格進行穩定, 而政府好明顯無法穩定樓價(連部份地產商都贊成復建居屋)住可以係租, 唔一定要買。 6) 我唔係100%支持復建居屋, 係要100%支持基本住房的價格保持在一個合理穩定的水平, 就等如交通費我地都希望穩定, 唔希望大上大落這也只是你的個人意願, 香港好多業主絕對唔係好似你咁諗 7) 如果樓價與大部份市民的負擔能力脫節, 如果真係脫節, 點解依然去到貨? 這就是我成日講</p>

			<p>的無能力的人日日望住自己根本付擔唔起的樓 而政府又唔理,會有好大可能造社會矛盾,到時有甚麼遊行示威罷工殺人放火,到時社會成本更大,而呢o的問題唔係政府拉幾多個就可以壓抑,否則明朝就唔會有李自成</p> <p>8) 最低工資也不符合市場經濟,但政府一樣做,道理都係一樣我覺得政府做是被政棍逼的。現在居屋都係一樣&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 20:35	<p>[MsgID #1776]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我唔想討論政治問題,我講幾點</p> <p>1) 個市嘛,主因絕對係外圍經濟造成這是你個人認為,我就認為絕對因八萬五</p> <p>2) 依家無人話要攞八萬五,只係要復建居屋居屋根本唔公平,不是每個市民可受惠,起來幹什麼?</p> <p>3) 居屋出售數量完成可以調節,經濟好時推多o的,經濟好時推少o的,有穩定樓市的作用(唔係要推低樓市),經濟去返03年時甚至可以暫停售托市我都覺唔係問題</p> <p>4) 過往30年不停賣居屋,根本睇唔到對私人樓價有乜野大影響,反而樓價受經濟周期影響更明顯</p> <p>5) 衣,食,住,行 係人生活基本需要,政府絕對有必要此類價格進行穩定,而政府好明顯無法穩定樓價(連部份地產商都贊成復建居屋)住可以係租,唔一定要買。</p> <p>6) 我唔係100%支持復建居屋,係要100%支持基本住房的價格保持在一個合理穩定的水平,就等如交通費我地都希望穩定,唔希望大上大落這也只是你的個人意願,香港好多業主絕對唔係好似你咁諗</p> <p>7) 如果樓價與大部份市民的負擔能力脫節,如果真係脫節,點解依然去到貨?這就是我成日講的無能力的人日日望住自己根本付擔唔起的樓 而政府又唔理,會有好大可能造社會矛盾,到時有甚麼遊行示威罷工殺人放火,到時社會成本更大,而呢o的問題唔係政府拉幾多個就可以壓抑,否則明朝就唔會有李自成</p> <p>8) 最低工資也不符合市場經濟,但政府一樣做,道理都係一樣我覺得政府做是被政棍逼的。現在居屋都係一樣&gt;</p> <p>1) 按你的講法,咁即係起居屋,但唔講八萬五,咁就無問題啦</p> <p>2) 你咁講完全無邏輯,例如綜援,公屋,殘障津貼,書簿津貼,車船津貼,都唔係人人受惠,咁你係咪贊成取消?</p> <p>5) 我無話屋唔可以租,如果政府提出公屋入租上限,及推質素較好的中產公屋,我覺得ok</p> <p>6) 無樓的人想樓價跌,有樓的人想樓價升,呢點我都廢事講,只係如果樓價大波幅動係有機會引發社會不穩的問題,政府也說希望樓價平穩發展</p> <p>7) 去到貨唔等如與大部份市民負擔能力脫節,個黑松露菌要成百粒,都好多人爭位買,咁等唔等如無同一般市民負擔能力不脫節?</p> <p>8) 係有被迫成份,但如果唔做社會仲大獲的話,咁明知有問題都只有做左先,我諗政府係咁諗</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 20:38	<p>[MsgID #1777]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:</p> <p>我所講既相若,梗係唔同一區。</p> <p>"市面上卻充斥著大量 100 - 200 萬的二手車盤 (當中不少是大型屋苑),與他們要求的復建的一手居屋價錢相近"</p> <p>用得 1,2 百萬買新居屋,點解無能力用自己錢買二手車盤?&gt;</p> <p>我都講左如果淨係靠私人發展地產,根本唔會再有基層住宅供應,咁遲早基層住宅價格會大幅波動。</p> <p>呢個問題今日未發生,但係乜都唔理將會好可能會發生</p> <p>政府應該做好準備,唔係到時先算</p> <p>而且資助市民買居屋的成本遠遠低於出租公屋,鼓勵公屋戶買居屋係對整個社會而言個負擔細左</p>
(一)	chinahk30	2010-07-30 20:43	<p>[MsgID #1778] 打錯字,更正一下</p> <p>1) 按你的講法,咁即係起居屋,但唔講八萬五,咁就無問題啦</p> <p>2) 你咁講完全無邏輯,例如綜援,公屋,殘障津貼,書簿津貼,車船津貼,都唔係人人受惠,咁你係咪贊成取消?</p> <p>5) 我無話屋唔可以租,如果政府提高公屋入租上限,及推質素較好的中產公屋,我覺得ok</p> <p>6) 無樓的人想樓價跌,有樓的人想樓價升,呢點我都廢事講,只係如果樓價大波幅動係有機會引發社會不穩的問題,政府也說希望樓價平穩發展</p> <p>7) 去到貨唔等如與大部份市民負擔能力脫節,個黑松露菌要成百粒,都好多人爭位買,咁等唔等如無同一般市民負擔能力不脫節?</p> <p>8) 係有被迫成份,但如果唔做社會仲大獲的話,咁明知有問題都只有做左先,我諗政府係咁諗</p>
(一)	henry_boyie	2010-07-30 22:17	<p>[MsgID #1779] 其實一路以來那些希望政府推出資助人士,只要被問到為甚麼08/09年不置業,他們都沒有回答。</p> <p>而那些希望復建居屋人士,亦未有說出為何多年來不去買那些貨尾單位。</p> <p>如果你是這些人,我真想聽聽為何?</p>
(一)	antilaziness	2010-07-31 03:00	<p>[MsgID #1780]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:打錯字,更正一下</p> <p>1) 按你的講法,咁即係起居屋,但唔講八萬五,咁就無問題啦</p> <p>2) 你咁講完全無邏輯,例如綜援,公屋,殘障津貼,書簿津貼,車船津貼,都唔係人人受惠,咁你係咪贊成取消?what an idiot! are 綜援,公屋,殘障津貼,書簿津貼,車船津貼 investments? nobody has the responsibility to help you to invest to be landlord</p> <p>5) 我無話屋唔可以租,如果政府提高公屋入租上限,及推質素較好的中產公屋,我覺得ok</p> <p>6) 無樓的人想樓價跌,有樓的人想樓價升,呢點我都廢事講,只係如果樓價大波幅動係有機會引發社會不穩的問題,政府也說希望樓價平穩發展</p> <p>7) 去到貨唔等如與大部份市民負擔能力脫節,個黑松露菌要成百粒,都好多人爭位買,咁等唔等如無同一般市民負擔能力不脫節?what an idiot! if 黑松露菌 is broken into small pieces then everybody can buy, just like 一般市民 can afford to buy 1-2 pounds beef in supermarket but cannot afford to buy a whole cow</p> <p>8) 係有被迫成份,但如果唔做社會仲大獲的話,咁明知有問題都只有做左先,我諗政府係咁諗&gt;</p>
(一)	antilaziness	2010-07-31 03:09	<p>[MsgID #1781]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:其實一路以來那些希望政府推出資助人士,只要被問到為甚麼08/09年不置業,他們都沒有回答。</p> <p>而那些希望復建居屋人士,亦未有說出為何多年來不去買那些貨尾單位。</p>

			<p>如果你是這些人,我真想聽聽為何?&gt;</p> <p>you are absolutely right! just like a kid lazy and failed the examination; the kid now wants another examination and everybody has to rewrite the exam..</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 08:35	<p>[MsgID #1782]</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫:打錯字,更正一下</p> <p>1) 按你的講法,咁即係起居屋,但唔講八萬五,咁就無問題啦</p> <p>2) 你咁講完全無邏輯,例如綜援,公屋,殘障津貼,書簿津貼,車船津貼,都唔係人人受惠,咁你係咪贊成取消?what an idiot! are 綜援,公屋,殘障津貼,書簿津貼,車船津貼 investments? nobody has the responsibility to help you to invest to be landlord</p> <p>5) 我無話屋唔可以租,如果政府提高公屋入租上限,及推質素較好的中產公屋,我覺得ok</p> <p>6) 無樓的人想樓價跌,有樓的人想樓價升,呢點我都廢事講,只係如果樓價大波幅動係有機會引發社會不穩的問題,政府也說希望樓價平穩發展</p> <p>7) 去到貨唔等如與大部份市民負擔能力脫節,個黑松露菌要成百粒,都好多人爭位買,咁等唔等如無同一般市民負擔能力不脫節?what an idiot! if 黑松露菌 is broken into small pieces then everybody can buy, just like 一般市民 can afford to buy 1-2 pounds beef in supermarket but cannot afford to buy a whole cow</p> <p>8) 係有被迫成份,但如果唔做社會仲大獲的話,咁明知有問題都只有做左先,我諗政府係咁諗</p> <p>&gt;</p> <p>2) 我針對個論題係是否不是人人受惠就唔應該做,所以才有此回覆. 講到投資,無錯,政府係唔應該鼓勵人投資,但應該確保人人安居. 我個建議就係要在居屋上增加好多轉售限制(甚至不一定要提供折扣,因為增加轉售限制等如減低了樓宇的價值)減低投資價值,減此類樓價投資價值可以減低樓價波動,也對私人市場的影響減到最少.</p> <p>7) 我是回應樓上到貨等如可以負擔的言論,至於目前仍有100-200樓的問題,我已回覆過,不重複了</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 08:37	<p>[MsgID #1783]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:其實一路以來那些希望政府推出資助人士,只要被問到為甚麼08/09年不置業,他們都沒有回答. 而那些希望復建居屋人士,亦未有說出為何多年來不去買那些貨尾單位.</p> <p>如果你是這些人,我真想聽聽為何?&gt;</p> <p>就算那些人買左問題又如何,未來無基層住宅無應都係一個現實,都要去解決,如何解決呢? 一係以賣地合約迫發展商,一係政府起,一係政府攬中產公屋</p>
(一)	henry_boyie	2010-07-31 08:46	<p>[MsgID #1784]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:就算那些人買左問題又如何,未來無基層住宅無應都係一個現實,都要去解決,如何解決呢? 一係以賣地合約迫發展商,一係政府起,一係政府攬中產公屋&gt;</p> <p>Looks like you are not responding to my points.</p> <p>1. If those bought apartment in 08/09, they wont come out requesting for help.</p> <p>2. 30% 住戶, living at public housing now plus 18% in HOS. The government is still building public housing. why keep saying "未來無基層住宅無應都係一個現實", is it a 現實?</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 08:55	<p>[MsgID #1785]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:Looks like you are not responding to my points.</p> <p>1. If those bought apartment in 08/09, they wont come out requesting for help.</p> <p>2. 30% 住戶, living at public housing now plus 18% in HOS. The government is still building public housing. why keep saying "未來無基層住宅無應都係一個現實", is it a 現實?&gt;</p> <p>1)你問點解08/09無港市民點解唔買樓我真係答唔到,有人當時無錢,有人當時無住屋需求,再講,就算買左又如何,只會令樓價高的問題更早浮現. 而且事實上樓市都無咁多供應</p> <p>2) 咁我問,未來五年會有幾多150萬以下的樓宇供應?? 我相信係無..元朗新樓都要5000呎,最細400尺都過200萬.平價樓在0無應而需求持續存在,咁係咪會有問題???</p>
(一)	henry_boyie	2010-07-31 09:15	<p>[MsgID #1786] Looks like you are not responding to my points.</p> <p>1. If those bought apartment in 08/09, they wont come out requesting for help.</p> <p>2. 30% 住戶, living at public housing now plus 18% in HOS. The government is still building public housing. why keep saying "未來無基層住宅無應都係一個現實", is it a 現實</p> <p>1)你問點解08/09無港市民點解唔買樓我真係答唔到,有人當時無錢,有人當時無住屋需求,再講,就算買左又如何,樓價高的問題更早浮現. 而且事實上樓市都無咁多供應</p> <p>So, I have the same question but no one can tell my why. if ppl 當時無錢 or 當時無住屋需求. Why they suddenly have \$\$ in less than 12 months? Why they suddenly have 住屋需求 in less than 12 months?</p> <p>You were misled. "樓價高的問題更早浮現", pls study the relationship between 樓價, interest rate, inflation...etc. To me property price is not high now.</p> <p>2) 咁我問,未來五年會有幾多150萬以下的樓宇供應?? 我相信係無..元朗新樓都要5000呎,最細400尺都過200萬.平價樓在0無應而需求持續存在,咁係咪會有問題???</p> <p>So, you wont disagree "未來無基層住宅無應都係一個現實" is a wrong statement?</p> <p>I dont know how many new apartment below 1.5M in new property market. I just know \$1M-\$2M apartments are available in N.T. The property market does include 2nd hand and new apartments, why only take new apartment for the discussion??</p> <p>Also, dont you know 90% construction materials comes from PRC, RMB rised 20% in 2005-2008? Ppl is still predicting it will rise 2-3% this year. Energy price rised, as well as transportation, even concrete, steel rised crazy in past few years. It's inflation.</p>
(一)	henry_boyie	2010-07-31 09:18	<p>[MsgID #1787]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:1)你問點解08/09無港市民點解唔買樓我真係答唔到,有人當時無錢,有人當時無住屋需求,再講,就算買左又如何,只會令樓價高的問題更早浮現. 而且事實上樓市都無咁多供應</p>

			<p>2) 咁我問, 未來五年會有幾多150萬以下的樓宇供應?? 我相信係無..元朗新樓都要5000呎, 最細400呎都過200萬, 平價樓在0無應而需求持續存在, 咁係咪會有問題???</p> <p>One more point, pls take some time to look into it.</p> <p>viewtopic.php?p=3391#p3391</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 09:21	<p>[MsgID #1788]</p> <p>&lt;quote:henry_boiyie 寫: Looks like you are not responding to my points.</p> <p>1. If those bought apartment in 08/09, they wont come out requesting for help.</p> <p>2. 30% 住戶, living at public housing now plus 18% in HOS. The government is still building public housing. why keep saying "未來無基層住宅無應都係一個現實", is it a 現實</p> <p>1)你問點解08/09無港市民點解唔買樓我真係答唔到, 有人當時無錢, 有人當時無住屋需求, 再講, 就算買左又如何, 樓價高的問題更早浮現. 而且事實上樓市都無咁多供應</p> <p><b>So, I have the same question but no one can tell my why. if ppl 當時無錢 or 當時無住屋需求. Why they suddently have \$\$ in less than 12 months? Why they suddently have 住屋需求 in less than 12 months?</b></p> <p><b>You were misled. "樓價高的問題更早浮現", pls study the relationship between 樓價, interest rate, inflation...etc. To me property price is not high now.</b></p> <p>2) 咁我問, 未來五年會有幾多150萬以下的樓宇供應?? 我相信係無..元朗新樓都要5000呎, 最細400呎都過200萬, 平價樓在0無應而需求持續存在, 咁係咪會有問題???</p> <p>[color=#FF0000]So, you wont disagree "未來無基層住宅無應都係一個現實" is a wrong statement?</p> <p>I dont know how many new apartment below 1.5M in new property market. I just know \$1M-\$2M apartments are available in N.T. The property market does include 2nd hand and new apartments, why only take new apartment for the discussion??</p> <p>Also, dont you know 90% construction materials comes from PRC, RMB rised 20% in 2005-2008? Ppl is still predicting it will rise 2-3% this year. Energy price rised, as well as transportation, even concrete, steel rised crazy in past few years. It's inflation.&gt;</p> <p>到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢? 新供應係0, 而人口及需求持續增長, 住屋問題點解決呢? 我講左好多次我唔係講緊單單今日的問題</p>
(一)	henry_boiyie	2010-07-31 09:30	<p>[MsgID #1789]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢? 新供應係0, 而人口及需求持續增長, 住屋問題點解決呢? 我講左好多次我唔係講緊單單今日的問題&gt;</p> <p>You question is too complicated. I also want to ask how many 茶餐廳 will still offer set lunch below \$30 in next 5 yrs.</p>
(一)	chanmm	2010-07-31 10:03	<p>[MsgID #1790]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢? 新供應係0, 而人口及需求持續增長, 住屋問題點解決呢? 我講左好多次我唔係講緊單單今日的問題&gt;</p> <p>未來五年的誰答得了你? 難道你知道嗎? 唯一肯定的就是現在有大把。</p>
(一)	wasper	2010-07-31 11:18	<p>[MsgID #1791]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢? 新供應係0, 而人口及需求持續增長, 住屋問題點解決呢? 我講左好多次我唔係講緊單單今日的問題&gt;</p> <p>呢個問題有人答到你.</p> <p>1996 年有冇人同你講1997 有 金融風暴 令樓價下跌? 2002 年有冇人同你講2003 有 sars 令樓價下跌? 2007 年有冇人同你講2008 有 金融海笑 令樓價下跌?</p> <p>你只係睇到樓價升. 所以你以為未來五年沒有很多200萬以下的住宅應市</p>
(一)	蟻一族	2010-07-31 11:56	<p>[MsgID #1792]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢? 新供應係0, 而人口及需求持續增長, 住屋問題點解決呢? 我講左好多次我唔係講緊單單今日的問題&gt;</p> <p>1. 唔明點解你認為只有新樓才是未來5年的上車盤市場。今天100-200萬樓 (5年內可能同今天價會有上落, 但唔信會變成天價物業), 仍然在市場上。</p> <p>2. 反觀過往物業, 有升有跌 <a href="http://www.centadata.com/cci/cci.htm">http://www.centadata.com/cci/cci.htm</a> 。點解你認定 5年內樓價升至市民不可置業的程度。外圍經濟因素仍然唔穩定, 點解樓價無下跌可能。</p> <p>3.你問 "到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢?" 如果樓價跌, 會比而家多。樓價升, 會比而家少。 未來 5年升定跌? who knows!!!</p>
(一)	蟻一族	2010-07-31 12:11	<p>[MsgID #1793]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:[一係政府攞中產公屋&gt;</p> <p>如果有人連住都有問題, 而又不符合現行公屋資格, 可以放寬公屋門檻給一些人。</p>
(一)	dd050205	2010-07-31 12:20	<p>[MsgID #1794] 首先, 你帶來了很多抽象. 包括買你所謂豪宅的人覺得它就是就是的豪宅定義; 無自知之明、那些搵錢少買唔起豪宅的人等。</p> <p>豪宅是豪華大宅的簡稱, 本應是不到10%人所能夠擁有的, 業權是不會和不認識的人來分配的。現在你所指的豪宅是超過30%人所能夠擁有, 但住在那裡的人要不要去返工?是豪宅的</p>



			<p>豪不配他們嗎? 搵錢少可以用入息中位數和平均個人GDP代替嗎? 以你所知香港是要把你認為是清潔食水要煲要濾的全世界其中少部份地方之一嗎? 空氣質素要跟內地的城市比較, 這是無言了。 綜緩夠醫療, 那麼發醫療卷是大浪費資源了?請你說明是政府優待老人貪心或其他。 未聽過話因無錢醫唔到病的, 那上報籌錢的人必是騙財去換高級治療和藥物了! 請你說明是報紙多餘、損錢人多餘定病人貪心或其他。 希臘的小島才賣幾千萬, 20個嘉湖業主賣樓可當島主了, 為何要留在標籤城市呢?標籤城市有何吸引之處?</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:首先, 勤奮不代表搵更多的錢, 這是悲哀但也是社會現實。固勤奮的也不代表他可住豪宅。 至於"吸不潔的空氣、喝高價質差水"請恕在下不明白, 以我所知香港是全世界其中少部份的地方有清潔食水的地方之一, 空氣則比很多內地的城市都好, 人民幣升值全世界都會面對, 這令香港很多人獲利, 如果你是人民幣升值下的失敗者我只能表示同情。"退休時還像個乞兒地哀求醫療"嗎? 在香港綜緩不就是針對這些問題嗎? 在香港, 我從未聽過話因無錢醫唔到病的, 有都會上報紙啦。 豪宅是不是豪宅每個人都有不同看法, 買的人覺得它是豪宅就是。並不是什麼笑話。香港土地的確是少, 你看香港何文田一塊地已一百多億, 人家希臘的小島才賣幾千萬你就知香港D地幾值錢。我再重申一次, 無自知之明是那些搵錢少但日日話自己買唔起豪宅的人, 並不是泛指港人, 這裡的分別很大, 希望你搞清楚。&gt;</p>
(一)	bbchan	2010-07-31 13:12	<p>[MsgID #1795] 08/09唔買樓, 有千千萬萬個原因。問題係一年半載升3-4成, 遠超通脹率及實際經濟環境, 世上有邊個希望買貴嘢。</p> <p>每樣嘢都有佢嘅循環。買樓需量力而為, 全世界人去買未必是好。市場winner永遠係小部份人。小心市場上嘅消息, 要消化。</p> <p>依家市況, 一係D地產股平, 一係D樓太貴, 請留意本地地產股, 依家不段升嘅樓價但佢應該創新高, 請緊記, 股價比樓價走先最少半年。</p> <p>花無百日紅, 小心接火棒。記住, 要遠離人羣</p>
(一)	TRACY	2010-07-31 13:24	<p>[MsgID #1796] 以入住公屋人士並已住滿5年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 5%首期 以入住公屋人士並已住滿10年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 10%首期 以入住公屋人士並已住滿15年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 15%首期 以入住公屋人士並已住滿20年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 20%首期</p> <p>政府選定合資格出售之公屋樓宇, (可以整幢公屋出售, 不買回公屋人士可於3個月內選擇新區空置公屋馬上搬出單位方便樓宇將來維修及組織立案法團)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.)可減輕政府長期資助津貼公屋</li> <li>2.)可乘機送走已不需要資助及霸佔公屋人士</li> <li>3.)可令新申請入住公屋人士快點可成功申請</li> </ol>
(一)	TRACY	2010-07-31 13:27	<p>[MsgID #1797] 政府選定合資格出售之公屋樓宇, (可以整幢公屋出售, 不買回公屋人士可於3個月內選擇新區空置公屋馬上搬出單位方便樓宇將來維修及組織立案法團)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.)可減輕政府長期資助津貼公屋</li> <li>2.)可乘機送走已不需要資助及霸佔公屋人士</li> <li>3.)可令新申請入住公屋人士快點可成功申請</li> </ol>
(一)	chanmm	2010-07-31 14:26	<p>[MsgID #1798]</p> <p>&lt;quote:dd050205 寫:首先, 你帶來了很多抽象。包括買你所謂豪宅的人覺得它就是就是的豪宅定義; 無自知之明、那些搵錢少買唔起豪宅的人等。 豪宅是豪華大宅的簡稱, 本應是不到10%人所能夠擁有的, 業權是不會和不認識的人來分配的。現在你所指的豪宅是超過30%人所能夠擁有的, 但住在那裡的人要不要佢去返工?是豪宅的豪不配他們嗎? 搵錢少可以用入息中位數和平均個人GDP代替嗎? 以你所知香港是要把你認為是清潔食水要煲要濾的全世界其中少部份地方之一嗎? 空氣質素要跟內地的城市比較, 這是無言了。 綜緩夠醫療, 那麼發醫療卷是大浪費資源了?請你說明是政府優待老人貪心或其他。 未聽過話因無錢醫唔到病的, 那上報籌錢的人必是騙財去換高級治療和藥物了! 請你說明是報紙多餘、損錢人多餘定病人貪心或其他。 希臘的小島才賣幾千萬, 20個嘉湖業主賣樓可當島主了, 為何要留在標籤城市呢?標籤城市有何吸引之處? &gt;</p> <p>首先, 我覺得你講得更抽象,</p> <p>"豪宅是豪華大宅的簡稱, 本應是不到10%人所能夠擁有的, 業權是不會和不認識的人來分配的。現在你所指的豪宅是超過30%人所能夠擁有的, 但住在那裡的人要不要佢去返工?是豪宅的豪不配他們嗎? 搵錢少可以用入息中位數和平均個人GDP代替嗎?"</p> <p>我完全唔知你想表達D咩, 希望你可解釋一下。</p> <p>一個小島賣幾千萬係事實, 你可以睇下E單新聞: <a href="http://source.takungpao.com/news/10/07/...281835.htm">http://source.takungpao.com/news/10/07/...281835.htm</a> "另一個準備出售的名勝是聖詩特凡諾島 (Santo Stefano), 島上有一座已停用了45年的古老監獄, 估計價值700萬美元; 還有威尼托區的多洛米蒂山 (Dolomite Mountains), 估計價值450萬美元。"</p>
(一)	bangicheng	2010-07-31 14:40	<p>[MsgID #1799] 97豪宅嘉湖山莊只賣2500蚊,比南灣平十倍. 香港樓價一點也不貴</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:首先, 我覺得你講得更抽象,</p> <p>"豪宅是豪華大宅的簡稱, 本應是不到10%人所能夠擁有的, 業權是不會和不認識的人來分配的。現在你所指的豪宅是超過30%人所能夠擁有的, 但住在那裡的人要不要佢去返工?是豪宅的豪不配他們嗎? 搵錢少可以用入息中位數和平均個人GDP代替嗎?"</p> <p>我完全唔知你想表達D咩, 希望你可解釋一下。</p>

			<p>一個小島賣幾千萬係事實，你可以睇下E單新聞：  <a href="http://source.takungpao.com/news/10/07/...281835.htm">http://source.takungpao.com/news/10/07/...281835.htm</a>          *另一個準備出售的名勝是聖詩特凡諾島（Santo Stefano），島上有一座已停用了45年的古老監獄，估計價值700萬美元；還有威尼托區的多洛米蒂山（Dolomite Mountains），估計價值450萬美元。"&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 16:26	<p>[MsgID #1800]          &lt;quote:wasper 寫:          呢個問題冇人答到你.          1996 年有冇人同你講1997 有 金融風暴 令樓價下跌?          2002 年有冇人同你講2003 有 sars 令樓價下跌?          2007 年有冇人同你講2008 有 金融海笑 令樓價下跌?          你只係睇到樓價升. 所以你以為未來五年沒有很多200萬以下的住宅應市&gt;</p> <p>我對低價樓的供應唔係基於樓市升跌咁簡單, 如果係咁簡單, 政府推多o的地就攞估          問題係發展商的銷售策略, 已經係由對本地市場而改為國內市場, 由於國內市場資金太多, 造就了連新界的樓盤都變豪宅          由2007年至2009年, 200以下的新私樓越來越小, 2009年的數量甚至係零, 唔係因為新界無樓, 而係售樓對象變晒國內人, 因為唔怕mark 得高價          就等如國內人來香港搶購奶粉, 如果真係看到香港無奶粉賣一樣          我相信政府一定要諗辦法解決          我並非認為非起居屋不可, 而本板的人不知為甚麼只針對居屋          我講的是政府要想辦法增加低價樓的供應, 而供應對象應只係持有香港身份證的人          當然以居屋形式增加供應仲可以加快屋流轉</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 16:29	<p>[MsgID #1801]          &lt;quote:蟻一族 寫:1. 唔明點解你認為只有新樓才是未來5年的上車盤市場。今天100-200萬樓 (5年內可能同今天價會有上落, 但唔信會變成天價物業), 仍然在市場上。          2. 反觀過往物業, 有升有跌 <a href="http://www.centadata.com/ci/ci.htm">http://www.centadata.com/ci/ci.htm</a>          。點解你認定 5年內樓價升至市民不可置業的程度。外圍經濟因素仍然唔穩定, 點解樓價無下跌可能。          3. 你問 “到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢?”          如果樓價跌, 會比而家多。樓價升, 會比而家少。          未來 5年升定跌? who knows!!!&gt;</p> <p>唔知你有冇讀過基本經濟學, 在其他因素不變下, 無供應, 而需求持續上升, 咁價格一定會上升而呢個預期會另人冇心理恐慌, 更加會搶購, 加速價格上升          就等如話未來一個月無食物供應, 如果大家都預期, 一定會搶購食物, 而食物價格必然急升</p>
(一)	chinahk30	2010-07-31 16:29	<p>[MsgID #1802]          &lt;quote:TRACY 寫:以入住公屋人士並已住滿5年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 5%首期          以入住公屋人士並已住滿10年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 10%首期          以入住公屋人士並已住滿15年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 15%首期          以入住公屋人士並已住滿20年以上之人可優先買, 回自住公屋樓, 20%首期</p> <p>政府選定合資格出售之公屋樓宇, (可以整幢公屋出售, 不買回公屋人士可於3個月內選擇新區空置公屋馬上搬出單位方便樓宇將來維修及組織立案法團)          1.)可減輕政府長期資助津貼公屋          2.)可乘機送走已不需要資助及霸佔公屋人士          3.)可令新申請入住公屋人士快點可成功申請&gt;</p> <p>可以考慮, 公屋真係政府一個沉重負擔</p>
(一)	ANTHONY	2010-07-31 16:55	<p>[MsgID #1803] 既得利益者當然覺得無需要復興居屋啦, 但只要對比星洲就知香港房屋政策幾失敗, 無見識既人睇, 連師奶都睇得明星期二檔案啦, 好淺白亦好中立, 一比高下立見. 非炒家根本唔會咁在意樓價高低, 但當用家見到自用單位無情情有等同幾年甚至十幾年儲蓄既利潤時, 當然炒埋一份. 唔炒就笨, 炒到成爲泡沫, 人人又賴政府, 當年所謂負資產, 只有真正用家值得同情, 搵手離場既有幾個係真正有住屋需要? 但如果民生非政府責任, 咁政府無資格叫香港人生三個, 住既地方都無, 點生小朋友? 政府引入既投資移民亦係禍根之一, 所有政策當然有利有弊, 但最重要係知錯能改, 如果當年董先生知錯由八萬五改二萬唔五或者萬五, 又點會攞成當日既田地. 亦唔會無情白事要停建停售實行多年既政策.</p> <p>根本無必要討論係咪復建居屋, 係事在必行, 只係要平衡各方, 以免重蹈覆轍.</p>
(一)	dd050205	2010-07-31 17:16	<p>[MsgID #1804] 朝朝作去返工話自己住豪宅, 即還要爲口奔馳的人配不起個豪宅, 反而個非傭仲配個豪宅, 所以你倒不如說千萬豪宅, 那就人才明白你講既豪宅定義. 入息中位數和平均個人GDP均是實際數字, 咁你起碼話要搵錢少低過入息中位數某個%, 那就人才明白你講既搵錢少定義, 那裡有更抽象?</p> <p>其他提問的回應呢? 唔敢講嗎?</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:          首先, 我覺得你講得更抽象,          *豪宅是豪華大宅的簡稱, 本應是不到10%人所能夠擁有的, 業權是不會和不認識的人來分配的. 現在你所指的豪宅是超過30%人所能夠擁有, 但住在那裡的人要不要去去返工? 是豪宅的豪不配他們嗎?          搵錢少可以用入息中位數和平均個人GDP代替嗎?"</p> <p>我完全唔知你想表達D咩, 希望你可解釋一下.</p> <p>一個小島賣幾千萬係事實，你可以睇下E單新聞：  <a href="http://source.takungpao.com/news/10/07/...281835.htm">http://source.takungpao.com/news/10/07/...281835.htm</a>          *另一個準備出售的名勝是聖詩特凡諾島（Santo Stefano），島上有一座已停用了45年的古老監獄，估計價值700萬美元；還有威尼托區的多洛米蒂山（Dolomite Mountains），估計價值450萬美元。"&gt;</p>
(一)	bangcheng	2010-07-31	<p>[MsgID #1805] 香港約有一半人住公屋, 入息中位數即係剛剛申請到公屋的上限囉</p>

		17:24	
(一)	bangicheng	2010-07-31 18:00	[MsgID #1806] 講到新加坡咁好,但係又有"香港人"移民過去呢? 海洋公園安安佳佳住的地方都好大,你願唔願意搬入去住先?
(一)	chinahk30	2010-07-31 22:22	[MsgID #1807] <quote:bangicheng 寫:香港約有一半人住公屋,入息中位數即係剛剛申請到公屋的上限囉>  肯定唔係,香港最近一次調查家庭入息中位數為18000
(一)	chinahk30	2010-07-31 22:23	[MsgID #1808] <quote:bangicheng 寫:講到新加坡咁好,但係又有"香港人"移民過去呢? 海洋公園安安佳佳住的地方都好大,你願唔願意搬入去住先?>  因為唔係話你想去,人地就收你 正如大陸人好多都想落香港拿綜援,真係個個都落到黎就大獲
(一)	chanmm	2010-07-31 22:28	[MsgID #1809] <quote:dd050205 寫:朝朝仆去返工話自己住豪宅,即還要為口奔馳的人配不起個豪字,反而個菲傭仲配個豪字,所以你倒不如說千萬豪宅,那就人人才明白你講既豪宅定義。入息中位數和平均個人GDP均是實際數字,咁你起碼話要搵錢少低過入息中位數某個%,那就人人才明白你講既搵錢少定義,那裡有更抽象?  其他提問的回應呢?唔敢講嗎? >  係唔係應該你講下你的數據邊度泥? 你覺得香港D水唔好飲我都無辦法,大家都係飲果D水,香港人飲左咁多年,你如有何不滿可去水務處投訴,但在下就對香港食水的質素是滿意的。 唔知係我理解能力差定你表達能力唔好,在下都係唔係好明你講緊咩,如果可以希望你深入下你的GDP理論啦,好讓在下開下眼界。
(一)	chanmm	2010-07-31 22:30	[MsgID #1810] <quote:chinahk30 寫: 因為唔係話你想去,人地就收你 正如大陸人好多都想落香港拿綜援,真係個個都落到黎就大獲>  我就覺得香港好過新加坡好多,我要自由,唔要家長管治。
(一)	chanmm	2010-07-31 22:35	[MsgID #1811] <quote:bangicheng 寫:香港約有一半人住公屋,入息中位數即係剛剛申請到公屋的上限囉>  <quote:chinahk30 寫: 肯定唔係,香港最近一次調查家庭入息中位數為18000>  入息中位數是18000和是否一半人住公屋並無關係,因他們可以跟父母同住,搵到錢都唔一定要搬出去,而依在下的記憶, bangicheng 應是正確的。
(一)	chanmm	2010-07-31 22:39	[MsgID #1812] <quote:ANTHONY 寫:既得利益者當然覺得無需要復興居屋啦,但只要對比星洲就知香港房屋政策幾失敗,無見識既人睇,連師奶都睇得明星期二檔案啦,好淺白亦好中立,一比高下立見.非炒家根本唔會咁在意樓價高低,但當用家見到自用單位無情情有等同幾年甚至十幾年儲蓄既利潤時,當然炒理一份.唔炒就笨,炒到成為泡沫,人人又賴政府,當年所謂負資產,只有真正用家值得同情,損手離場既有幾個係真正有住屋需要?但如果民生非政府責任,咁政府無資格叫香港人生三個,住既地方都無,點生小朋友?政府引入既投資移民亦係禍根之一,所有政策當然有利有弊,但最重要係知錯能改,如果當年董先生知錯由八萬五改二萬唔五或者萬五,又點會攞成當日既田地.亦唔會無情白事要停建停售實行多年既政策.  根本無必要討論係咪復建居屋,係事在必行,只係要平衡各方,以免重蹈覆轍.>  在下有一個問題,如真的重蹈覆轍,請問誰要付責任?
(一)	chanmm	2010-07-31 22:45	[MsgID #1813] <quote:ANTHONY 寫:既得利益者當然覺得無需要復興居屋啦,但只要對比星洲就知香港房屋政策幾失敗,無見識既人睇,連師奶都睇得明星期二檔案啦,好淺白亦好中立,一比高下立見.非炒家根本唔會咁在意樓價高低,但當用家見到自用單位無情情有等同幾年甚至十幾年儲蓄既利潤時,當然炒理一份.唔炒就笨,炒到成為泡沫,人人又賴政府,當年所謂負資產,只有真正用家值得同情,損手離場既有幾個係真正有住屋需要?但如果民生非政府責任,咁政府無資格叫香港人生三個,住既地方都無,點生小朋友?政府引入既投資移民亦係禍根之一,所有政策當然有利有弊,但最重要係知錯能改,如果當年董先生知錯由八萬五改二萬唔五或者萬五,又點會攞成當日既田地.亦唔會無情白事要停建停售實行多年既政策.  根本無必要討論係咪復建居屋,係事在必行,只係要平衡各方,以免重蹈覆轍.>  誰又知道"二萬唔五或者萬五."就唔會出現當日既田地呢?如何才是合理的數字?根本無人100%肯定,一旦出錯就要犧牲香港無數幸福家庭和無數打工仔受害,請問是否還要再試那個數字才是合理?
(一)	chinahk30	2010-07-31 22:48	[MsgID #1814] <quote:chanmm 寫:誰又知道"二萬唔五或者萬五."就唔會出現當日既田地呢?如何才是合理的數字?根本無人100%肯定,一旦出錯就要犧牲香港無數幸福家庭和無數打工仔受害,請問是否還要再試那個數字才是合理?>  如果唔識可能仲大獲
(一)	chanmm	2010-07-31 22:51	[MsgID #1815] <quote:chinahk30 寫:如果唔識可能仲大獲>

			唔識什麼？
(一)	bangicheng	2010-07-31 23:33	<p>[MsgID #1816] 曾蔭權6年前,只不過隨口講過一次希望D人生3個,就比人當係金科玉律到今日. 如果政府津貼人置業,過得三五七年,輸家仲唔賴佢誘騙人買樓咩. 輸咗實賴你</p> <p>昨天曹仁超在now講,樓市周期係升7年,之後跌2年(除了八萬五時跌咗6年). 03年升到現在,差不多調整. 現在復建居屋,到時輸家又有得賴,幾十萬人上街到時又縮翻轉頭？</p> <p>2年好易過,6年好難崖得過. 有得樓市自己調整吧</p> <p>&lt;quote:ANTHONY 寫:既得利益者當然覺得無需要復興居屋啦,但只要對比星洲就知香港房屋政策幾失敗,無見識既人睇,連師奶都睇得明星期二檔案啦,好淺白亦好中立,一比高下立見. 非炒家根本唔會咁在意樓價高低,但當用家見到自用單位無情情有等同幾年甚至十幾年儲蓄既利潤時,當然炒理一份.唔炒就笨,炒到成爲泡沫,人人又賴政府,當年所謂負責產,只有真正用家值得同情,損手離場既有幾個係真正有住屋需要? 但如果民生非政府責任,咁政府無資格叫香港人生三個,住既地方都無,點生小朋友? 政府引入既投資移民亦係禍根之一,所有政策當然有利有弊,但最重要係知錯能改,如果當年董先生知錯由八萬五改二萬唔五或者萬五,又點會攞成當日既田地. 亦唔會無情白事要停建停售實行多年既政策.</p> <p>根本無必要討論係咪復建居屋,係事在必行,只係要平衡各方,以免重蹈覆轍.&gt;</p>

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	chinahk30	2010-08-01 06:55	<p>[MsgID #1817]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 入息中位數是18000和是否一半人住公屋並無關係,因他們可以跟父母同住,搵到錢都唔一定要搬出去,而依在下的記憶, bangicheng應是正確的。&gt;</p> <p>關於中位入息數,你可以上網查下,我都不多講了</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 06:57	<p>[MsgID #1818]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 在下有一個問題,如真的重蹈覆轍,請問誰要付責任?&gt;</p> <p>政府決策,政府責任 不過我都係o個句,就連新加坡起咁多組屋,都無對私人市價有乜野負面影響 香港過往30年都睇唔到居屋對私人市場有乜野不良影響</p> <p>做唔做係要評估風險及效益,唔係乜都驚乜都做 乜都驚都話個政府仲可以做乜?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 07:02	<p>[MsgID #1819]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:曾蔭權6年前,只不過隨口講過一次希望D人生3個,就比人當係金科玉律到今日. 如果政府津貼人置業,過得三五七年,輸家仲唔賴佢誘騙人買樓咩. 輸咗實賴你</p> <p>昨天曹仁超在now講,樓市周期係升7年,之後跌2年(除了八萬五時跌咗6年). 03年升到現在,差不多調整. 現在復建居屋,到時輸家又有得賴,幾十萬人上街到時又縮翻轉頭?</p> <p>2年好易過,6年好難崖得過. 有得樓市自己調整吧</p> <p>&gt;</p> <p>總有部人投資輸左會賴,但係投資最大的責任係自己,不為一些人不負責任的言論而去決定一o的政策的去向結果是不知的 而且賴的人絕大部都係首置受惠者,我個人都唔贊成首置,咁真係會火上加油 曹仁超講中過好多野,又講錯過好多野,如果2年後樓價升多3成而唔係跌,咁又如何? 到時天水圍都要200幾萬,新樓全部1萬一呎,咁又如何?</p>
(一)	dd050205	2010-08-01 07:03	<p>[MsgID #1820] 我並非在發表理論, GDP、個人入息中位數呢d數據係政府公布的。我只係話你講果d terms全部都係你個人定義,問緊你乜野先為之賺錢少; 乜野先為之豪宅; 乜野先為之有自知之明。咁你可以話e.g. 月入賺1萬就係你講既賺錢少、over1000萬既樓叫豪宅、18歲黃夏蕙就係叫靚女, 依家既黃夏蕙就係有自知之明。叫你將你所講果d terms具體化呀, 大佬! 滿意水質又係你既定義, 咁水質好壞係有標準既, 如有幾多%人體可否吸取的沉積物、對人體有害既含菌量、幾多%微生物。下下都只係得你明, 冇其他人明你所謂既滿意, 講落去都係1雞同N鴨講</p> <p>最後, 單從你話香港空氣好過大陸, 當然係事實, 但去追求生活質素的人只會同好既比較囉。等如你話住公廁隔離係好正既, 好過住垃圾堆田區隔離多多聲一樣。 所以在我個人立場黎講就係你理解能力差囉!</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你覺得香港D水唔好飲我都無辦法, 大家都係飲果D水, 香港人飲左咁多年, 你如有不滿可去水務處投訴, 但在下就對香港食水的質素是滿意的。 唔知係我理解能力差定你表達能力唔好, 在下都係唔係好明你講緊咩, 如果可以希望你深入下你的GDP理論啦, 好讓在下開下眼界。&gt;</p>
(一)	HELP	2010-08-01 07:31	<p>[MsgID #1821]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:97豪宅嘉湖山莊只賣2500蚊,比南灣平十倍. 香港樓價一點也不貴</p> <p>&gt;</p> <p>你用下你個良心講多一次好唔好?? 現在香港樓價一點也不貴?? 你個良心應該比狗食左</p>
(一)	HELP	2010-08-01 08:30	<p>[MsgID #1822]</p> <p>&lt;quote:引言回覆: 我唔想討論政治問題, 我講幾點 1) 個市冧, 主因絕對係外圍經濟造成 2) 依家無人話要攞八萬五, 只係要復建居屋 3) 居屋出售數量完成可以調節, 經濟好時推多o的, 經濟好時推少o的, 有穩定樓市的作用(唔係要推低樓市), 經濟去返03年時甚至可以暫停售托市我都覺唔係問題 4) 過往30年不停賣居屋, 根本睇唔到對私人樓價有乜野大影響, 反而樓價受經濟周期影響更明顯 5) 衣, 食, 住, 行 係人生活基本需要, 政府絕對有必要此類價格進行穩定, 而政府好明顯無法穩定樓價(連部份地產商都贊成復建居屋) 6) 我唔係100%支持復建居屋, 係要100%支持基本住房的價格保持在一個合理穩定的水平, 就等如交通費我地都希望穩定, 唔希望大上大落 7) 如果樓價與大部份市民的負擔能力脫節, 而政府又唔理, 會有好大可能造社會矛盾, 到時有甚麼遊行示威罷工殺人放火, 到時社會成本更大, 而呢o的問題唔係政府拉幾個就可以壓抑, 否則明朝就唔會有李自成 8) 最低工資也不符合市場經濟, 但政府一樣做, 道理都係一樣&gt;</p> <p>我真係非常同意你的睇法, 好有建地而且好中立, 睇到香港現有高地價問題, 而且有想出對應的方法, 雖然方法係唔係最好, 我唔敢講, 不過總好過大叫自由市場, 高舉政府不要理會樓價旗幟的人好好多, 其實我都好懷疑前面個幾位大叫香港樓價好便宜的人是不是就是炒家(個人認為佢地就係, 當然我無証據啦)</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 09:39	<p>[MsgID #1823]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:政府決策, 政府責任 不過我都係o個句, 就連新加坡起咁多組屋, 都無對私人市價有乜野負面影響 香港過往30年都睇唔到居屋對私人市場有乜野不良影響</p>

			<p>做唔做係要評估風險及效益, 唔係乜都驚乜都唔做 乜都驚都話個政府仲可以做乜?&gt;</p> <p>閣下都知道是政府的責任, 咁政府在重建居屋的問題上當然就要考慮周全。 我就覺得居屋是對社會風險高和效益低的東西, 你堅持話唔係你的個人決定, 其實再討論下去雙方都不會改變立場。 懂得驚是很重要的! 如果政府亂來, 咁香港就大鍋啦!</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 09:44	<p>[MsgID #1824] &lt;quote:bangicheng 寫:97豪宅嘉湖山莊只賣2500蚊,比南灣平十倍。 香港樓價一點也不貴 &gt;</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:你用下你個良心講多一次好唔好?? 現在香港樓價一點也不貴?? 你個良心應該比狗食左&gt;</p> <p>其實買樓看重的是你個人能付擔多少就買多貴的, 要量力而為。 現在香港依然很多樓一百萬樓下, 加上利息有史以來就低, 供樓的確毫不吃力, 閣下所指的貴是否指新盤?</p>
(一)	fireball	2010-08-01 09:52	<p>[MsgID #1825] &lt;quote:chanmm 寫: 閣下都知道是政府的責任, 咁政府在重建居屋的問題上當然就要考慮周全。 我就覺得居屋是對社會風險高和效益低的東西, 你堅持話唔係你的個人決定, 其實再討論下去雙方都不會改變立場。 懂得驚是很重要的! 如果政府亂來, 咁香港就大鍋啦! &gt;</p> <p>其實居屋都係樓, 個市跌居屋價錢一樣跌, 私人樓重可以賣樓跳船 居屋要賣, 要先補地價! 97年高價買入居/夾屋有唔小人就係咁攞到破產 唔好意買居屋係無風險...你睇上期居屋d價錢...我真係唔知點解d人會話係平..</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 09:53	<p>[MsgID #1826] &lt;quote:dd050205 寫:我並非在發表理論, GDP、個人入息中位數呢d數據係政府公布的。我只係話你講果d terms全部都係你個人定義, 問緊你乜野先為之賺錢少; 乜野先為之豪宅; 乜野先為之有自知之明。咁你可以話e.g.月入賺1萬就係你講既賺錢少、over1000萬既樓叫豪宅、18歲黃夏蕙就係叫靚女, 依家既黃夏蕙就係有自知之明。叫你將你所講果d terms具體化呀, 大佬! 滿意水質又係你既定義, 咁水質好壞係有標準既, 如有幾多%人體可否吸取的沉積物、對人體有害既含菌量、幾多%微生物。下下都只係得你明, 冇其他人明你所謂既滿意, 講落去都係1雞同N鴨講 最後, 單從你話香港空氣好過大陸, 當然係事實, 但去追求生活質素的人只會同好既比較囉。等如你話住公廁隔離係好正既, 好過住垃圾堆田區隔離多多聲一樣。 所以在我個人立場黎講就係你理解能力差囉! &gt;</p> <p>咁不如你講下你的定義。你唔使問我, 你有數據的話自己可以quote出來, 唔使同我"雞同鴨講", 除非你都係無數據, 同我一樣齋Up. 你對香港空氣和水質有意見可去相關政府部門投訴, 這裏討論的是資助問題, 你第一次講來來都唔係好想答你, 但見你如此執著才勉強回你幾句, 如果你不同意就算了, 在下不想再浪費時間討論這些。 如果你的理解能力咁好, 應該先看清楚討論的題目才討論。</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 10:17	<p>[MsgID #1827] &lt;quote:chinahk30 寫: 關於中位入息數, 你可以上網查下, 我都不多講了&gt;</p> <p>你有最新數據的話不如直接quote出而家幾多人住公屋好過, 唔使計中位入息數咁轉折。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 10:39	<p>[MsgID #1828] &lt;quote:chanmm 寫: 你有最新數據的話不如直接quote出而家幾多人住公屋好過, 唔使計中位入息數咁轉折。&gt;</p> <p>公屋有幾多人又何如? 協助公屋居民遷出, 絕對有利於減輕政府負擔。 既然閣下不贊成用公帑補貼市民, 咁用更多公帑的公屋更不符合閣下之論點 協助公屋居民由公屋遷出到居屋或私人住宅更符合政府公帑使用效益</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 10:46	<p>[MsgID #1829] &lt;quote:chanmm 寫: 其實買樓看重的是你個人能付擔多少就買多貴的, 要量力而為。 現在香港依然很多樓一百萬樓下, 加上利息有史以來就低, 供樓的確毫不吃力, 閣下所指的貴是否指新盤? &gt;</p> <p>目前的低價樓已比年前大幅減少 如低價樓(200以下質素稍差的樓)將來供應好似2009年為零。 按目前發展商的賣樓策略, 將來不見得會興建上車盤, 而香港人口不續上升, 加上家庭人口數量減少, 家庭數量增加, 上車樓的需求有增無減 在供應預期為0, 而需求有增無減下, 再不處理, 上車盤價格將會有大幅上升的可能, 就食品價格急升一樣, 長期會造成人心不穩及恐慌, 問題必須正視 因為復建居屋或批出只針對香港人第一次上車而售賣的中小單位, 是有急切需要的 我重申居屋不一定是唯一的方案, 其實在土地合約上作出限制, 由私人發展商興建亦可, 不一定要作出補貼 我只係認為必須有上車盤供應</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 10:49	<p>[MsgID #1830] &lt;quote:chinahk30 寫:公屋有幾多人又何如? 協助公屋居民遷出, 絕對有利於減輕政府負擔。 既然閣下不贊成用公帑補貼市民, 咁用更多公帑的公屋更不符合閣下之論點 協助公屋居民由公屋遷出到居屋或私人住宅更符合政府公帑使用效益&gt;</p>

			對於一些現有的"社會福利"其實不應在這裡討論。 原則上我不反對"協助公屋居民由公屋遷出到居屋或私人住宅",問題是如何做呢?哦人家已買了他一直住的公屋,政府不能趕他們走呀,閣下有何高見?
(一)	chinahk30	2010-08-01 10:50	<p>[MsgID #1831]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 閣下都知道是政府的責任,咁政府在重建居屋的問題上當然就要考慮周全。 我就覺得居屋是對社會風險高和效益低的東西,你堅持話唔係係你的個人決定,其實再討論下去雙方都不會改變立場。 懂得驚是很重要的!如果政府亂來,咁香港就大鍋啦!&gt;</p> <p>效益低是事實,起居屋本來就唔係係要賺到盡,賺到盡的生意應由商人去做 不過風險高倒也未必 首先房委會賣居屋無蝕過錢,補貼的只是地價收益.而居屋業主亦唔見得出險高 回購保證已經係一個好好的賣點,而且居屋回購率也是很低 事實上買居屋比買私樓的風險低得多</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 10:54	<p>[MsgID #1832]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:目前的低價樓已比年前大幅減少 如低價樓(200以下質素稍差的樓)將來供應好似2009年為零。 按目前發展商的賣樓策略,將來不見得會興建上車盤,而香港人口不續上升,加上家庭人口數量減少,家庭數量增加,上車樓的需求有增無減 在供應預期為0,而需求有增無減下,再不處理,上車盤價格將會有大幅上升的可能,就食品價格急升一樣,長期會造成人心不穩及恐慌,問題必須正視 因為復建居屋或批出只針對香港人第一次上車而售賣的中小單位,是有急切需要的 我重申居屋不一定是唯一的方案,其實在土地合約上作出限制,由私人發展商興建亦可,不一定要作出補貼 我只係認為必須有上車盤供應&gt;</p> <p>問題是那些現在住一二百萬的人會為了買發展商的新樓而出售自己的單位,一二百萬的供應一定是會有的。那會是零呢?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 10:57	<p>[MsgID #1833]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 其實居屋都係樓,個市跌居屋價錢一樣跌,私人樓重可以賣樓跳船 居屋要賣,要先補地價! 97年高價買入居/夾屋有唔小人就係咁攞到破產 唔好意買居屋係無風險...你睇上期居屋d價錢...我真係唔知點解d人會話係平..&gt;</p> <p>買樓當然有風險,業主要自己負上責任 居屋由於有回證保證(當然最近幾期情況特殊,是一個例外),可以做特低利率,加上有折扣,實際上風險較私樓細,大不了可以賣返比政府(在一定年期內).</p> <p>居屋個價做得貴未唔會有人買,唔係政府推就一定個個買 居屋平係因為有七折,呢個係主因,買居屋的大部份都想安居,唔係炒賣,相信居屋樓主亦明白此點 買居屋的人一定係衡量過可以負擔先買 一樣有人買私樓攞到破產,唔通因為私樓風險高,你叫發展商唔好起私樓?叫香港人唔好買私樓?相信亦都唔會,每個人都要求自己的決定負擔責任.</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 10:58	<p>[MsgID #1834]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:效益低是事實,起居屋本來就唔係係要賺到盡,賺到盡的生意應由商人去做 不過風險高倒也未必 首先房委會賣居屋無蝕過錢,補貼的只是地價收益.而居屋業主亦唔見得出險高 回購保證已經係一個好好的賣點,而且居屋回購率也是很低 事實上買居屋比買私樓的風險低得多&gt;</p> <p>我指的風險是對香港樓市而言。 又回到原本的問題:居屋會否推林香港樓市,令經濟進入寒冬,而令失業率高速上升和大量負資產重現?本人的立場就是根據歷史,這絕對有機會,固居屋絕不應重建。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 11:00	<p>[MsgID #1835]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:對於一些現有的"社會福利"其實不應在這裡討論。 原則上我不反對"協助公屋居民由公屋遷出到居屋或私人住宅",問題是如何做呢?哦人家已買了他一直住的公屋,政府不能趕他們走呀,閣下有何高見?&gt;</p> <p>過往做綠表買居屋就交返間公屋,就係一個官民兩便的政策</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 11:04	<p>[MsgID #1836]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 問題是那些現在住一二百萬的人會為了買發展商的新樓而出售自己的單位,一二百萬的供應一定是會有的。那會是零呢?&gt;</p> <p>供應是有,只是數量無增加,因為無建新,而我都講過,香港人口越來越多,家庭人口越來越少,家庭數目越來越多,對這類上車盤的需求有增無需 一邊供應無增加(只維持現況),另一邊需求不停增加,此類樓宇價格急升是遲早的問題</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 11:06	<p>[MsgID #1837]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 我指的風險是對香港樓市而言。 又回到原本的問題:居屋會否推林香港樓市,令經濟進入寒冬,而令失業率高速上升和大量負資產重現?本人的立場就是根據歷史,這絕對有機會,固居屋絕不應重建。&gt;</p> <p>我都講過,居屋或其他措施是有絕對彈性,一旦經濟有下滑的跡象,政府完全可以暫無推售居屋,唔係一成不變的年年幾千個咁推</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 11:10	<p>[MsgID #1838]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我都講過,居屋或其他措施是有絕對彈性,一旦經濟有下滑的跡象,政府完</p>

			全可以暫無推售居屋, 唔係一成不變的年年幾千個咁推>
(一)	HELP	2010-08-01 11:15	<p>如果"經濟有下滑的跡象", 但政府"政府暫停推售居屋"都阻唔到又如何呢? 一旦真的出了問題, 政府的政策又無用, 係唔係就要犧牲無數家庭和打工仔的生計?</p> <p>[MsgID #1839] &lt;quote:引言回覆:如果"經濟有下滑的跡象", 但政府"政府暫停推售居屋"都阻唔到又如何呢? 一旦真的出了問題, 政府的政策又無用, 係唔係就要犧牲無數家庭和打工仔的生計? &gt;</p> <p>過去的經驗告訴我們, 居屋是不會影響到私人住宅市場</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 11:21	<p>[MsgID #1840] &lt;quote:chanmm 寫: 如果"經濟有下滑的跡象", 但政府"政府暫停推售居屋"都阻唔到又如何呢? 一旦真的出了問題, 政府的政策又無用, 係唔係就要犧牲無數家庭和打工仔的生計? &gt;</p> <p>咁如果暫停推售居屋都阻唔到, 咁即係唔係居屋造成的問題啦, 咁就唔可以賴居屋推低價市</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 11:23	<p>[MsgID #1841] &lt;quote:引言回覆:如果"經濟有下滑的跡象", 但政府"政府暫停推售居屋"都阻唔到又如何呢? 一旦真的出了問題, 政府的政策又無用, 係唔係就要犧牲無數家庭和打工仔的生計? &gt;</p> <p>&lt;quote:HELP 寫: 過去的經驗告訴我們, 居屋是不會影響到私人住宅市場&gt;</p> <p>請恕在下不能同意, 也絕對唔想再"試"係唔係真的不會影響到私人住宅市場。</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 11:25	<p>[MsgID #1842] &lt;quote:chinahk30 寫: 咁如果暫停推售居屋都阻唔到, 咁即係唔係居屋造成的問題啦, 咁就唔可以賴居屋推低價市&gt;</p> <p>問題是如居屋破壞了市場結構, 發現問題後即使馬盧停售都唔可以解決問題。</p>
(一)	mountainpen	2010-08-01 11:50	<p>[MsgID #1843] 鄭汝樺局長, 我們需要安穩的住所 先說兩個真實個案。</p> <p>案一, 年輕夫婦租屋不久, 生了小孩。由於樓價不斷上升, 在租滿一年死約後, 業主連租約出售。夫婦對未來感不安又無奈, 只好帶著未滿一歲的小孩奔波倉皇地四處找樓安置。</p> <p>案二, 年輕單身, 工作快十年, 過去為了還政府貸款, 還有進修讀夜間大學, 幾無積蓄。拿到學位讀碩士, 這幾年仍不斷進修努力更上一層樓。現在算是收成正果, 交稅季節才嚇現工作十二個月, 卻少於十一個月的收入, 辛勞所得早已繳交庫房, 無奈地感到儲蓄困難。</p> <p>案一與案二皆為夾心階層, 努力工作也準時交稅, 結果前者居無定所, 四處找個能安置的家; 後者仍只能跟家人同住, 置業是漫長的路。</p> <p>三月宣佈推出夾屋貨尾時, 大批人去參觀示範單位。細心地留意, 撇除單身年青人, 確實很多夾心家庭(核心與非核心家庭)輪候排隊, 依外表看, 大部份都是70後, 算一算工作起碼都應該有十多年了。</p> <p>絕不能說超過1萬個夾心家庭只是趁墟。這類家庭相信並非突然想置業, 而是由於租屋的不安全感隨著樓價, 租金上升而同步飆升。無論搬去香港任何一個地方, 這類家庭每年都得面對業主收樓出售或租金調整的壓力, 最後帶來的是搬屋的煩惱與困擾。試問這類家庭如何能安心工作; 怎會有膽量去生兒育女。逼於現實考量, 才會作出置業的想法。</p> <p>樓市供應出現斷層, 對要納稅的夾心階層來說絕對不公平! 低收入戶可以不用為住屋操心, 夾心階層卻要為住屋怨嘆。夾心階層理性和平, 亦期望社會和諧, 忽視這群人的住屋需求根本不合理。樓價穩定, 社會才安穩, 這是必然的事, 然而政府卻漠視樓價不斷上升衍生的社會問題。夾心家庭絕大部份都深明大義不單盡公民責任, 亦明白政府要照顧弱勢, 但對政府在房屋政策上的漠不關心感到非常的失望。高官們坐享厚祿, 能感受到依時交稅, 努力貢獻社會的市民, 卻居無定所的感受嗎?</p> <p>鄭汝樺局長, 政府要幫助的對象是誰? 3萬多個夾屋申請並非小數目呢。很多夾心家庭本身自給自足, 並非必然打算要置業, 然而, 高樓價同時亦產生高租金, 高租金產生高搬遷。夾心家庭看不到政府有誠意處理住屋的問題; 政府確實必需提出方法壓抑炒樓風, 亦必需穩定租務市場的秩序。連居所都成為大問題的時候, 遑論甚麼社會流動階梯了。</p> <p>政府無能, 沒有任何措施跟方法去壓抑炒樓風, 以致夾心階層難有安樂窩。過去一年多, 政府的有效的措施做過甚麼? 政府推出售樓守則只規管新樓發售; 增加豪宅的土地供應, 結果高地價必然高樓價, 完全無助於夾心階層享有一個「住所」的願望。活化居屋是否等於供應增加不無疑問, 政府有沒有統計過居屋住戶有多少是願意或有能力遷出轉而買縮水的私人樓? 引誘居屋住戶遷出後遇著樓市降溫, 政府願意承擔責任嗎? 面對樓市供應出現的斷層, 政府又有何解決方法?</p> <p>在樓市低迷期, 過往經驗證明政府推出首次置業資助, 會令樓價上升。現在如推出相同政策, 只會在火熱的樓市添油, 得益的是炒家, 地產商。在經濟下滑時, 製造新一波的負資產。房協售清貨尾單位, 坐擁盈餘將有何用途? 何不起一些新的出租夾屋來替樓市降溫? 又或購入居屋, 私人樓出租給夾心階層。</p> <p>政府可放寬工廈出租, 改變成租住用途。政府亦應該設法規管租務市場中業主相互抬高價</p>



			<p>格，造成租金不斷上漲的情況。一些建議如可考慮對連租約放售的樓宇徵稅；在末得租客同意，未滿租約期轉租、加租徵收額外釐印稅；又或如陳雲所言徵收物業空置稅。徵稅的目的只為穩定租務市場，令租客可安居。</p> <p>政府不願干預樓市令其健康發展，當對不公平的政策的不滿聲音越加增強後，最終必然會影響社會穩定。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 11:51	<p>[MsgID #1844]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:問題是如居屋破壞了市場結構，發現問題後即使馬盧停售都唔可以解決問題。&gt;</p> <p>如何破壞呢???</p> <p>國內，新加坡，韓國政府都有介入協助收入較低的一群去置業。 你睇睇點破壞市場呢?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:07	<p>[MsgID #1845]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 如何破壞呢???</p> <p>國內，新加坡，韓國政府都有介入協助收入較低的一群去置業。 你睇睇點破壞市場呢?&gt;</p> <p>英，德，法，俄等西方國家也有介入房屋市場 不外乎建經濟舒適房(英，俄)，大量起廉租屋(真係大量，比私人住宅高幾倍，而且入息上限也較高，等於一個低級公務員一家三口(父母雙方工作，同香港同級計，咁起碼30000收入都可以申請公屋了)的總收入(法國)，提供補助(德國)等方法。</p> <p>仲有增值稅，轉讓稅，閑置稅等等打擊炒風</p> <p>相對香港，真係小兒科</p> <p>從沒有一國家當房地產市場係個完完全全自由的市場，唔知點香港咁多業主覺得香港可以例外</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:11	<p>[MsgID #1846]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 英，德，法，俄等西方國家也有介入房屋市場 不外乎建經濟舒適房(英，俄)，大量起廉租屋(真係大量，比私人住宅高幾倍，而且入息上限也較高，等於一個低級公務員一家三口(父母雙方工作，同香港同級計，咁起碼30000收入都可以申請公屋了)的總收入(法國)，提供補助(德國)等方法。</p> <p>仲有增值稅，轉讓稅，閑置稅等等打擊炒風</p> <p>相對香港，真係小兒科</p> <p>從沒有一國家當房地產市場係個完完全全自由的市場，唔知點香港咁多業主覺得香港可以例外&gt;</p> <p>再講日本，日本經濟泡沫對一般市民住房上無災難性的影響 其中一個原大就係政府提供低價房同租住房 所以日本人唔駛同發展商追逐去買高房價的樓價，如果唔係個個都仆晒直 正正因為佢地買左低價房，跌都跌得少o的，而且唔會供唔起 否則日本早早玩完</p>
(一)	bangicheng	2010-08-01 12:12	<p>[MsgID #1847] 英國佬時，佢話起幾多就起幾多，冇人敢出聲，每年起三五千居屋只不過是大抽獎，當然冇影響</p> <p>現在未來特首候選人，及香港第一大黨話要學新加坡，8成人住祖屋，人人住大一倍，即係要起3百萬間居屋!!!!</p> <p>仲有白鴿黨現在轉吹，同香港第一大黨勾結，第一大黨叫佢sit就sit,hand hand就hand hand,成事機會大增。</p> <p>到時八萬五只不過濕濕碎，所以唔好以為跌幾成，就執到平貨，這是一個無底深潭，你屋企2萬蚊人工買到樓，點解8千蚊唔得先? 之後就點解公屋居民又買唔到先?...到時又人人負責產，家家要燒炭</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 過去的經驗告訴我們，居屋是不會影響到私人住宅市場&gt;</p> <p>請恕在下不能同意，也絕對唔想再"試"係唔係真的不會影響到私人住宅市場。 [quote]</p>
(一)	HELP	2010-08-01 12:18	<p>[MsgID #1848]</p> <p>&lt;quote:引言回覆: 請恕在下不能同意，也絕對唔想再"試"係唔係真的不會影響到私人住宅市場。&gt;</p> <p>這是大部分人都認同的，好簡單，如果居屋真係對個樓市咁大影響力，當年話唔起居屋個市應該升先係，點解仲會跌?? 居屋由70 80 年代就已經有，不過70 80年代到現在個樓市升左幾多?? 用你個邏輯，70 80年代就有居屋，個樓市應該唔可能升到停建居屋前的水平啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:30	<p>[MsgID #1849]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:英國佬時，佢話起幾多就起幾多，冇人敢出聲，每年起三五千居屋只不過是大抽獎，當然冇影響</p> <p>現在未來特首候選人，及香港第一大黨話要學新加坡，8成人住祖屋，人人住大一倍，即係要起3百萬間居屋!!!!</p> <p>仲有白鴿黨現在轉吹，同香港第一大黨勾結，第一大黨叫佢sit就sit,hand hand就hand hand,成事機會大增。</p> <p>到時八萬五只不過濕濕碎，所以唔好以為跌幾成，就執到平貨，這是一個無底深潭，你屋企2萬蚊人工買到樓，點解8千蚊唔得先? 之後就點解公屋居民又買唔到先?...到時又人人負責產，家家要燒炭</p>

			<p>請恕在下不能同意，也絕對唔想再“試”係唔係真的不會影響到私人住宅市場。 &gt;/quote]</p> <p>我地依家都只係講緊每年三五千個居屋，似乎本板無人贊成完全套用新加坡模式，個個千幾尺，所以根本唔需要再討論落去</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:31	<p>[MsgID #1850]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>我地依家都只係講緊每年三五千個居屋，似乎本板無人贊成完全套用新加坡模式，個個千幾尺，所以根本唔需要再討論落去&gt;</p> <p>甚麼至經濟較差時，減少推售規模，甚麼暫停推售都ok</p>
(一)	HELP	2010-08-01 12:32	<p>[MsgID #1851]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:英國佬時,佢話起幾多就起幾多,冇人敢出聲,每年起三五千居屋只不過是大抽獎,當然冇影響</p> <p>現在未來特首候選人,及香港第一大黨話要學新加坡,8成人住祖屋,人人住大一倍,即係要起3百萬間居屋!!!!</p> <p>仲有白鴿黨現在轉吹,同香港第一大黨勾結,第一大黨叫佢sit就sit,hand hand就hand hand,成事機會大增.</p> <p>到時八萬五只不過濕濕碎,所以唔好以為跌幾成,就執到平貨,這是一個無底深潭,你屋企2萬蚊人工買到樓,點解8千蚊唔得先? 之後就點解公屋居民又買唔到先?...到時又人人負資產,家家要燒炭</p> <p>&gt;</p> <p>你個比喻太極端,我都覺得無咩可以同你討論下去</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:38	<p>[MsgID #1852]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:你個比喻太極端,我都覺得無咩可以同你討論下去&gt;</p> <p>8成人住祖屋,人人住大一倍&lt;- 呢一點無論要討論,因為無人贊成,除左少數政客</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:40	<p>[MsgID #1853] 介紹下 韓國點保障市民住房</p> <p>三位高官下臺之後，韓國政府推出了一系列更為嚴厲的措施抑制房價。一是更積極的增加住房供應。根據2006年底出臺的一個方案，截至2010年，韓國公共宅地新建住房將增加到86.7萬套。同時，政府還放開對民間住宅用地的限制，使民間宅地新建住房增加到77.3萬套。這兩項措施將使韓國在未來幾年內的新房供應量達到164萬套。二是稅收政策加大房地產投資和投機者的成本。韓國政府從2006年起加大了對不動產的稅收力度，使擁有多處房地產的家庭不得不每年支付高額的不動產稅。2006年4月將轉讓第二套以上住宅的交易稅再次提高到50%，以打壓炒房投機的收益。對擁有3套以上住宅的居民戶轉讓房地產課以60%的高標準轉讓稅。為了抑止土地的倒賣，2006年4月韓國政府宣布從2007年1月1日起，對於非土地所有權人自住的土地交易征收60%的交易稅。從韓國建設交通部的統計來看，新政策出臺後，韓國的土地價格漲幅從2006年4月開始放緩，土地成交量則迅速萎縮，減少了36.3%。從2008年1月1日起，政府對非土地所有者自住的土地交易征收60%的交易稅。三是實行緊縮的金融政策。2006年“3·30房地產對策”宣布，從當年4月5日起，“投機過熱”地區（即房價漲幅高於CPI和全國房價平均漲幅的30%的地區），市價超過6億韓元的公寓申請貸款時，引進“總負債償還比率”制度，即要求貸款償還額和其他負債償還額加總不得超過申請人年收入的40%。2006年11月23日，韓國央行將一年期以下存款儲備金率從5%提高到7%，以此來收縮流動性。四是限制與規範交易。對於被認定為“投機過熱地區”，在簽訂出售公寓合約1年後，應繳納兩次以上中渡金（即定金和余額之間的差價）方能轉賣，如果在最近5年內有過中標事例或擁有兩處以上住宅的家庭，將被排除優先預售行列。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:41	<p>[MsgID #1854] 日本</p> <p>泡沫破灭后，日本经济陷入了衰退。但是，日本国民从楼市中直接受损失则不是很大。这受惠于政府的住房保障政策和利率政策。一是为了复苏经济，日本银行在泡沫破灭后，长期实行低利率甚至是零利率的政策，这对于在泡沫时期购买了房地产的居民而言无疑是“福音”。二是日本政府长期以来所采取的“保低放高”的住房政策，大大缓冲了房地产泡沫破灭带来的冲击。所谓“保低放高”是指，政府为中低收入者提供廉价住房或优惠住房贷款，保证中低收入者能买得起房或者能租得起房，而高收入者的住房问题则由公开市场解决。“保低”的主要途径是建立住房保障体系，使低收入者“居者有其屋”。据统计，截止到2000年，日本住宅公团（根据1955年7月颁布的《日本住宅公团法》而成立的特殊法人）累计建房150万套，用于出租和销售的各占50%，各地方政府累计翻修和新建住房210余万套。同时，住宅金融公库（隶属于日本国土交通省及财务省）累计为1890万套住房提供了177.4万亿日元的融资。大量低价房和廉租房在日本政府的努力下成功填充了市场，满足了日本相当一部分中低收入者的住房需求。很难想象，如果没有低价房和廉租房“兜底”，房地产泡沫破灭之后，日本国民将遭遇什么样的恶果。</p>
(一)	orato	2010-08-01 12:41	<p>[MsgID #1855] 鄭汝權局長:</p> <p>We think the government has done enough to subsidise people to have their own homes... with reference to the numbers of public housing, Hong Kong is number one in the world already.</p> <p>Please do no more to make us to be landlords as we do not want to steal money from taxpayers and the general public money pool.</p> <p>This will make us lazy too because everything will be handled by the government, if this is the case, should we ask you for the followings:</p> <p>...Supermarket food is very expensive so the government should open a supermarket chain to sell us food at cost</p> <p>...Fast food restaurant food is very expensive too so the government please open restaurants so that we can eat.</p> <p>Eat is more important than home ownership right? No food will make us hungry and dead! No home will not die. So before subsidizing home ownership, please open supermarkets and restaurants for us first.</p>

			<p>After that, the money should be reserved for the urgent need of medical, elderly, handicapped, etc...</p> <p>Thank you very much, Ms. 鄭!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:42	<p>[MsgID #1856] 英國</p> <p>2004年3月，英國政府宣佈了一項總值達35億英鎊的計劃，計劃在三年內建設70000多套經濟住房，其中的67000套利用住房公司的基金在英格蘭範圍內興建，6000套供給急需住房的教師、警察、護士等低收入公共部門職員。</p> <p>2004年底，英國政府通過了《2004年住房法》，就如何確保建造足夠的低收入群體買得起的“社會性”住房、創建更加公平和良好的住房市場以及加快實現政府關於2010年“體面”住房目標等作出一系列的規定。</p> <p>2007年8月，布朗政府又推出“公屋衝擊計劃”。布朗表示，英國政府有責任建立更多的公屋來衝擊市場，將那些買不起房子的中等收入的白領、技術工人以及低收入人群解救出來。布朗認為，英國政府應該大力推進公屋建設來分流英國房市上的“非理性購買力”。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:53	<p>[MsgID #1857] 法國</p> <p>為了保障“可抗辯居住權”，法國政府大力發展廉租住房，並提高廉租房的流動性。廉租房制度是法國政府調控房價的最有效手段。為抑制房地產市場可能出現的泡沫，法國政府規定，各大城市必須建設一定數量的廉租房，其比例約為總住房面積的15%至20%，否則將被處高額罰款，以保證“低收入者也能住上好房子”。目前，法國近一萬個市鎮中絕大部分建有廉租房，在一些移民聚居的市鎮，廉租房通常占總住房數的30%以上。</p> <p>廉租房的建設資金由中央政府、大區政府、省政府、市鎮政府和一些大企業或事業單位共同籌集，其中“政府資金”通常達70%。房屋建成後分別交由各省政府、市鎮政府以及企業單位“社會住房辦公室”管理，其“配額”由中央政府統一確定。</p> <p>關於廉租房的分配，法國政府規定所有人均收入不超過一定標準的家庭都可申請，其“上限”相當於“夫婦雙方都是低級公務員的三口之家”。當然，收入尚可的公務員之家可能要等上10年才能分到一小套廉租房，因為各級“社會住房辦公室”首先要滿足無房戶或困難家庭的住房需求。</p> <p>法國廉租房通常只租不賣。所謂“廉租”，是指其“基礎房租”比普通私人住房低一半左右。由於法國政府對住房困難戶和低收入家庭提供“個人住房補助”，一些多子女家庭往往可以用不到市場價五分之一的價格租到滿意的住房。</p> <p>此外，為了增加廉租房的流動性，法國於2009年2月19日通過《為住房動員起來及打擊社會排斥法》。這項法案的要點：增加廉租屋（HLM）管理機構的資金，提高整個廉租屋住房的流動性。據悉，廉租屋住房的流動性每年已降至9.4%。為此，新法規定：在管理機構三次提出重新安排住房建議後，將騰空佔據率不足的住房，只有60歲以上者或殘障人除外；居住廉租屋、而其收入超過上限者須支付超額租金；取消超過收入上限兩倍以上的房客（約9000戶家庭）繼續居住廉租屋的權利，等等。</p> <p>廉租房制度是法國抑制房價上漲的重要杠桿。因為有廉租房的存在，低收入居民在更換住房時首先考慮申請廉租房，房屋銷售市場中買方人數因此變少，房價因需求不高而處於穩定狀態。據統計，2004年法國只出售新房11萬套，當年在建的廉租房卻高達40萬套。在廉租房的制約下，法國房價與居民收入保持著穩定。目前只有首都巴黎的房價明顯偏高，而距巴黎200公里的重要城市南錫的平均房價僅為每平方米1500歐元（約為普通工人稅後月收入），而法國南部最重要的港口城市馬賽的平均房價也只有每平方米2500歐元。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 12:54	<p>[MsgID #1858] 德國</p> <p>四是對購建住房者給予補助。德國政府根據家庭人口、收入及房租支出情況給予居民以適當補貼，保證每個家庭都能夠有足夠的住房支付能力，86%的德國人可以享有不同額度的購房補貼和租金補貼。2008年初，德國聯邦建設部長蒂芬澤建議，要求為低收入者和退休人員中的經濟困難戶增加住房補貼。由於房租近些年來已經提高了10%至15%，取暖費用也明顯上漲，應對2001年制定的住房補貼標準進行調整。按照蒂芬澤的建議，德國政府將支出數億歐元，69萬戶家庭將從中受益。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 13:06	<p>[MsgID #1859] 俄國</p> <p>在這種思想指導下，最近幾年，俄羅斯採用行政手段，直接干預住房市場。（1）大力建設經濟適用住房，增加住房市場供應。俄羅斯2006年出臺了“經濟適用房”國家專項計劃。目前，共有120萬戶家庭有權優先購買經濟適用房，主要是軍人、獨聯體國家移民、極北地區移民（7萬戶）、切爾諾貝利核電站和“燈塔”企業事故地區被疏散居民，主要調節工具是住房採購許可證。</p>
(一)	orato	2010-08-01 13:21	<p>[MsgID #1860] People can move in brand new public housing within three years, this is also number one in the world. If you don't mind to move a little bit further, older public housing, this only needs to wait a few months...</p> <p>For public housing, Hong Kong has so many number one in the world, and you are teaching the Hong Kong government to learn from those outdated countries?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 13:57	<p>[MsgID #1861]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:鄭汝樺局長:</p> <p>We think the government has done enough to subsidise people to have their own homes... with reference to the numbers of public housing, Hong Kong is number one in the world already.</p> <p>Please do no more to make us to be landlords as we do not want to steal money from taxpayers and the general public money pool.</p> <p>This will make us lazy too because everything will be handled by the government, if this is the case, should we ask you for the followings:</p> <p>...Supermarket food is very expensive so the government should open a supermarket chain to sell us food at cost</p> <p>...Fast food restaurant food is very expensive too so the government please open restaurants so that we can eat.</p> <p>Eat is more important than home ownership right? No food will make us hungry and dead! No home will not die. So before subsidizing home ownership, please open supermarkets and restaurants for us first.</p> <p>After that, the money should be reserved for the urgent need of medical, elderly, handicapped, etc...</p> <p>Thank you very much, Ms. 鄭!</p>

			>
			政府確實有於食物市場上對低收入者進行資助 1) 訂綜援金額其中一個因素就係基本消費價格, 包括食物 2) 政府資助志願團體攪食物銀行, 對無綜援但有需求的人事提供食物援助
(一)	orato	2010-08-01 15:15	[MsgID #1862] <quote:chinahk30 寫: 政府確實有於食物市場上對低收入者進行資助 1) 訂綜援金額其中一個因素就係基本消費價格, 包括食物 2) 政府資助志願團體攪食物銀行, 對無綜援但有需求的人事提供食物援助>
			HOS housing is for so called middle class right ? Supermarket owners are similar to land developers to make big money, so government owned supermarkets should be opened beside the privately owned supermarkets to drive the food price down, like HOS housing vs private housing!!!
(一)	chanmm	2010-08-01 15:34	[MsgID #1863] <quote:引言回覆:英國佬時,佢話起幾多就起幾多,冇人敢出聲,每年起三五千居屋只不過是大抽獎,當然冇影響  現在未來特首候選人,及香港第一大黨話要學新加坡,8成人住祖屋,人人住大一倍,即係要起3百萬間居屋!!!!  仲有白鴿黨現在轉吠,同香港第一大黨勾結,第一大黨叫佢sit就sit,hand hand就hand hand,成事機會大增。  到時八萬五只不過濕濕碎,所以唔好以為跌幾成,就執到平貨,這是一個無底深潭,你屋企2萬蚊人工買到樓,點解8千蚊唔得先? 之後就點解公屋居民又買唔到先?...到時又人人負資產,家家要燒炭 >
			<quote:HELP 寫:你個比喻太極端,我都覺得無咩可以同你討論下去>
			他說的是事實,你唔應該話人極端。 當年八萬五就是鐵證。
(一)	chanmm	2010-08-01 15:40	[MsgID #1864] <quote:orato 寫:People can move in brand new public housing within three years, this is also number one in the world. If you don't mind to move a little bit further, older public housing, this only needs to wait a few months...  For public housing, Hong Kong has so many number one in the world, and you are teaching the Hong Kong government to learn from those outdated countries?>
			其實我都應為香港房屋政策是成功的。因香港的地產業養活無數香港人,香港富翁的數目是全世界最多的,在香港唔會有人無屋住,房屋貴有貴賣,平有平賣,只要量力而為及肯儲錢一定買到樓,這也證明香港的政策成功。
(一)	chanmm	2010-08-01 15:46	[MsgID #1865] <quote:chanmm 寫:問題是如居屋破壞了市場結構,發現問題後即使馬盧停售都唔可以解決問題。 >  <quote:chinahk30 寫: 如何破壞呢??? 國內,新加坡,韓國政府都有介入協助收入較低的一群去置業。 你睇睇點破壞市場呢?>
			樓價是自由市場決定的,政府插手就是破b壞了市場。 香港有公屋幫助對低收入人仕,居屋根本無用。 當年八萬五就是政府破壞市場的鐵證。
(一)	bangicheng	2010-08-01 16:03	[MsgID #1866] 香港係自由的地方,大陸新加坡唔係,明未? 你想香港行計劃生育嗎?你想香港有金盾系統嗎?
			<quote:chanmm 寫:樓價是自由市場決定的,政府插手就是破b壞了市場。 香港有公屋幫助對低收入人仕,居屋根本無用。 當年八萬五就是政府破壞市場的鐵證。 >
(一)	chinahk30	2010-08-01 16:19	[MsgID #1867] <quote:orato 寫:  HOS housing is for so called middle class right ? Supermarket owners are similar to land developers to make big money, so government owned supermarkets should be opened beside the privately owned supermarkets to drive the food price down, like HOS housing vs private housing!!! >
			家庭入息上限27000 都算中產 兩公婆1人搵萬三都算中產呀??
(一)	chinahk30	2010-08-01 16:21	[MsgID #1868] <quote:chanmm 寫: 樓價是自由市場決定的,政府插手就是破b壞了市場。 香港有公屋幫助對低收入人仕,居屋根本無用。 當年八萬五就是政府破壞市場的鐵證。 >
			樓市跌就有八萬五造成? 咁全世界樓市跌都係公營房屋政策造成呀? 睇野可唔可以客觀少少呢?
(一)	orato	2010-08-01 16:26	[MsgID #1869] <quote:chinahk30 寫:

			<p>家庭入息上限27000 都算中產 兩公婆1人搵萬三都算中產呀??&gt;</p> <p>Do you know the meaning of "so called"?</p> <p>We don't care middle class, sandwich class, Upper middle class.... lower middle class... it is just a name.....</p> <p>We only want to Hong Kong government, before resuming HOS, must open government owned supermarkets for us to buy cheaper food!!!!</p> <p>We want it for EVERYBODY</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 16:33	<p>[MsgID #1870]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:樓價是自由市場決定的，政府插手就是破b壞了市場。 香港有公屋幫助對低收入人仕，居屋根本無用。 當年八萬五就是政府破壞市場的鐵證。&gt;</p> <p>[/quote]</p> <p>按你個講法就死得，全世界幾乎所有國家都唔當樓市自由場，香港有乜咁閉可做世界唯一</p> <p>有國家起低價房，有國家起廉租屋(入住條件寬過香港好多)，有國家利用利率调控，有國家直接提供津貼，轉讓稅，房產稅，閑置稅，大量增加供應(唔會似香港唔到價唔賣)</p> <p>乜都有，目的只有一個，就係要控制樓價</p> <p>我見唔到有 一個國家係無相關的政策，亦無一個國家當樓市係純自由市場</p> <p>大家太理想化了，樓價從來都唔係純自由市場，今日唔係，將來都唔係</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 16:36	<p>[MsgID #1871]</p> <p>&lt;quote:orato 寫: Do you know the meaning of "so called"?</p> <p>We don't care middle class, sandwich class, Upper middle class.... lower middle class... it is just a name.....</p> <p>We only want to Hong Kong government, before resuming HOS, must open government owned supermarkets for us to buy cheaper food!!!!</p> <p>We want it for EVERYBODY&gt;</p> <p>稅收的作用本來就係收入再分配避免貧富差距太大 你要太公分豬肉人人有份恐怕只有理想世界才會出現 如果所有福利都係人人有份人人均可能要去南極先做到，因為個個國家都一樣</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 16:39	<p>[MsgID #1872]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:香港係自由的地方,大陸新加坡唔係,明未? 你想香港行計劃生育嗎?你想香港有金盾系統嗎? &gt;</p> <p>香港不嘔都有計劃生育，以前推廣兩個夠晒數，依家就推廣生三個 初生bb仲有稅免額</p> <p>只係唔係強迫咁解</p> <p>咁你會唔會覺得政府用公帑津貼生bb的人不公平?</p>
(一)	orato	2010-08-01 16:46	<p>[MsgID #1873]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 稅收的作用本來就係收入再分配避免貧富差距太大 你要太公分豬肉人人有份恐怕只有理想世界才會出現 如果所有福利都係人人有份人人均可能要去南極先做到，因為個個國家都一樣&gt;</p> <p>Is Hong Kong a police country? Check income before allowing someone can enter the supermarket or not?</p> <p>We want government owned supermarkets to provide us food at cost. Do you know the meaning of "at cost"?</p> <p>Supermarkets not for your everybody but only for you, or only for your family?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 16:53	<p>[MsgID #1874]</p> <p>&lt;quote:orato 寫: Is Hong Kong a police country? Check income before allowing someone can enter the supermarket or not?</p> <p>We want government owned supermarkets to provide us food at cost. Do you know the meaning of "at cost"?</p> <p>Supermarkets not for your everybody but only for you, or only for your family?&gt;</p> <p>政府利用稅收作出收入再分配是無可口非 而分配項目用在基本需要上更加係非常正確 唔係針對我，定針對你，而係針對社會上較弱的一群</p>
(一)	orato	2010-08-01 16:58	<p>[MsgID #1875] People said they want to use HOS and 85000 to beat high price of luxury apartments</p> <p>Why not government owned supermarkets to beat high food price of private owned supermarkets???</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 17:04	<p>[MsgID #1876]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:People said they want to use HOS and 85000 to beat high price of luxury apartments</p> <p>Why not government owned supermarkets to beat high food price of private owned supermarkets???&gt;</p> <p>人地點講我無得控制，但實際上居屋根本影響唔到私人市場，已有30年經驗証明</p>

			而主流意見亦唔要重提八萬五, 只係要求政府每年起幾千個居屋滿足收入較低(稍高於公屋入息要求)的家庭的住屋需要 而令收入較低的人有一個置業的希望係一個非常能夠促進社會穩定的方法
(一)	HELP	2010-08-01 17:04	[MsgID #1877] <quote:引言回覆:樓價是自由市場決定的, 政府插手就是破b壞了市場。 香港有公屋幫助對低收入人仕, 居屋根本無用。 當年八萬五就是政府破壞市場的鐵證。>  又一個大叫自由市場, 03年香港政府出政策托樓市時, 又唔見你去政府總部請願大叫自由市場自由市場??  居屋根本無用, 只是你個人和一小部分人的聲音, 香港大部分人聲音係要起居屋, 之前都講過, 起公屋要過百萬資助, 如果我住公屋其實我都可以住一世, 同買左居屋無分別, 但係起居屋只用60萬資助, 而且可以加快流動公屋單位比有需要人士  當年樓價大跌, 一定唔係只因爲85000造成, 你唔好睇野咁窄狹, 其實最近都有人講, 當年85000其實係無錯, 錯就錯在個TIMING, 我唔敢講老董係唔係食左死貓, 不過但係有一定責任, 但係如果將所有責任推比佢我又覺得有D唔公平, 就係前面因爲有個85000, 攞到D高官個個唔敢理個樓市, 先會有今日樓價勁高既後果, 你知唔知最近民調對政府不滿係幾多?? 係40%左右, 點解會咁高?? 我唔敢講全部都係因爲樓市, 但係樓市問題比重一定唔輕
(一)	orato	2010-08-01 17:13	[MsgID #1878] <quote:HELP 寫:又一個大叫自由市場, 03年香港政府出政策托樓市時, 又唔見你去政府總部請願大叫自由市場自由市場??  居屋根本無用, 只是你個人和一小部分人的聲音, 香港大部分人聲音係要起居屋, 之前都講過, 起公屋要過百萬資助, 如果我住公屋其實我都可以住一世, 同買左居屋無分別, 但係起居屋只用60萬資助, 而且可以加快流動公屋單位比有需要人士  當年樓價大跌, 一定唔係只因爲85000造成, 你唔好睇野咁窄狹, 其實最近都有人講, 當年85000其實係無錯, 錯就錯在個TIMING, 我唔敢講老董係唔係食左死貓, 不過但係有一定責任, 但係如果將所有責任推比佢我又覺得有D唔公平, 就係前面因爲有個85000, 攞到D高官個個唔敢理個樓市, 先會有今日樓價勁高既後果, 你知唔知最近民調對政府不滿係幾多?? 係40%左右, 點解會咁高?? 我唔敢講全部都係因爲樓市, 但係樓市問題比重一定唔輕Yes we had given the government zero mark because of government intervention! We do not think private housing is unaffordable. Only \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, \$3000 per square foot in Tsuen Wan. Do not use price of luxury apartments of make-up deals to mislead us!! >
(一)	HELP	2010-08-01 17:16	[MsgID #1879] <quote:引言回覆:政府利用稅收作出收入再分配是無可口非 而分配項目用在基本需要上更加係非常正確 唔係針對我, 定針對你, 而係針對社會上較弱的一群>  政府本來就係要再分配, 富裕人有能力所以要比稅, 政府再用稅去資助較弱的一群係完成正確  唔可以話你用唔到, 就要求政府唔好做, 老實講, 我無病近15年都無去過公立醫院, 就算將來有, 我都會去私家, 如果我用唔到公立醫院服務, 又係唔係代表我就要反對政府起公立醫院?? 這是一種福利, 只要有人部分人需要而又值得幫助就要做, 福利原意就係咁
(一)	HELP	2010-08-01 17:24	[MsgID #1880] Yes we had given the government zero mark because of government intervention! We do not think private housing is unaffordable. Only \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, \$3000 per square foot in Tsuen Wan. Do not use price of luxury apartments of make-up deals to mislead us!!  你都幾好笑, \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, 你知唔知有幾多個這種單位出售?? 一個?? 十個?? 定100個?? 個問題係幾多個都好, 都滿足唔到個需求?? 點解滿足唔到個需求, 因爲無供應, 點解無供應?? 問政府囉  我相信如果有需求人仕, 聽你講去晒Tin Shui Wai買樓, 今時今日, 唔會再係1800-2500囉, 係唔係要等到Tin Shui Wai都要5000 PER SQUARE FOOT的時候先知道做野??
(一)	orato	2010-08-01 17:38	[MsgID #1881] <quote:HELP 寫:Yes we had given the government zero mark because of government intervention! We do not think private housing is unaffordable. Only \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, \$3000 per square foot in Tsuen Wan. Do not use price of luxury apartments of make-up deals to mislead us!!  你都幾好笑, \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, 你知唔知有幾多個這種單位出售?? 一個?? 十個?? 定100個?? 個問題係幾多個都好, 都滿足唔到個需求?? 點解滿足唔到個需求, 因爲無供應, 點解無供應?? 問政府囉  我相信如果有需求人仕, 聽你講去晒Tin Shui Wai買樓, 今時今日, 唔會再係1800-2500囉, 係唔係要等到Tin Shui Wai都要5000 PER SQUARE FOOT的時候先知道做野??>  How many available?  Thousands  Tons  Many of my friends just bought their homes in NW Territories. We do not trust the Centraline Property Price Index (NW Territories - 60% of 1997 price, whereas Hong Kong Island is 90% of 1997 peak) but trust you??  What make you to believe Tin Shui Wai要5000 PER SQUARE FOOT? This extremely low interest rate will last forever? If you really believe \$5000 per square foot, then jump to buy la. Stupid
(一)	HELP	2010-08-01 17:57	[MsgID #1882] <quote:引言回覆: How many available?  Thousands  Tons  Many of my friends just bought their homes in NW Territories. We do not trust the Centraline Property Price Index (NW Territories - 60% of 1997 price, whereas Hong Kong Island is 90% of 1997 peak) but

			<p>trust you??</p> <p>What make you to believe Tin Shui Wai要5000 PER SQUARE FOOT? This extremely low interest rate will last forever? If you really believe \$5000 per square foot, then jump to buy la. Stupid&gt;</p> <p>我唔係話TSW 會要5000 PER SQUARE FOOT, 我只係指出個問題, 係唔係真係要等到5000先做野?? 其實用你個邏輯, TSW 5000你都唔覺得有問題, 因為又係自由市場, 係唔係?? 之前個朋友都講過, 世界上無一個發達地區係比個樓市完全自由而政府一D政策都無架, 香港可以做世界唯一?? 我不認同</p> <p>仲有唔該你尊重一下別人, 唔好係唔係就STUPID問候人, 我地要理性討論, 唔好非理性人生攻擊別人, 如果你下下話人STUPID, 我好懷疑你老豆老母點教你, OK??</p>
(一)	orato	2010-08-01 18:18	<p>[MsgID #1883]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫: 我唔係話TSW 會要5000 PER SQUARE FOOT, 我只係指出個問題, 係唔係真係要等到5000先做野?? 其實用你個邏輯, TSW 5000你都唔覺得有問題, 因為又係自由市場, 係唔係?? 之前個朋友都講過, 世界上無一個發達地區係比個樓市完全自由而政府一D政策都無架, 香港可以做世界唯一?? 我不認同</p> <p>仲有唔該你尊重一下別人, 唔好係唔係就STUPID問候人, 我地要理性討論, 唔好非理性人生攻擊別人, 如果你下下話人STUPID, 我好懷疑你老豆老母點教你, OK??&gt;</p> <p>About your 1st paragraph, do not put words in people's mouth!</p> <p>If I believe \$5000 in Tin Shui Wai in the foreseeable future and I don't buy I'll call myself stupid so what? You expect double the price in the foreseeable future and you don't buy will you call yourself clever, clever boy!? Stupid is stupid, clever is clever, fact is fact. So what?</p> <p>Let me repeat, I learnt a lot from my friends and relatives, if you expect a 100% gain soon and you don't buy it is a stupid decision or a decision made by a stupid person. For me, I don't expect \$5000 in Tin Shui Wai in the foreseeable future and I won't buy. Stupid or clever, let's see.</p>
(一)	HELP	2010-08-01 18:44	<p>[MsgID #1884]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:About your 1st paragraph, do not put words in people's mouth!</p> <p>If I believe \$5000 in Tin Shui Wai in the foreseeable future and I don't buy I'll call myself stupid so what? You expect double the price in the foreseeable future and you don't buy will you call yourself clever, clever boy!? Stupid is stupid, clever is clever, fact is fact. So what?</p> <p>Let me repeat, I learnt a lot from my friends and relatives, if you expect a 100% gain soon and you don't buy it is a stupid decision or a decision made by a stupid person. For me, I don't expect \$5000 in Tin Shui Wai in the foreseeable future and I won't buy. Stupid or clever, let's see. [/size][color]&gt;</p> <p>你今次講得仲好笑, 只要有道理, 邊個講係用邊個口講出黎有分別咩??</p> <p>下面我就唔想再同你討論, 係囉我STUPID, 你CLEVER囉, 我無必要同你咁無禮貌既人討論, 好老土都要講句: 真係有失我身份</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 18:56	<p>[MsgID #1885]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:Yes we had given the government zero mark because of government intervention! We do not think private housing is unaffordable. Only \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, \$3000 per square foot in Tsuen Wan. Do not use price of luxury apartments of make-up deals to mislead us!!</p> <p>你都幾好笑, \$1800-2500 per square foot in Tin Shui Wai, 你知唔知有幾個這種單位出售?? 一個?? 十個?? 定100個?? 個問題係幾多個都好, 都滿足唔到個需求?? 點解滿足唔到個需求, 因為無供應, 點解無供應?? 問政府囉</p> <p>我相信如果有需求人仕, 聽你講去晒Tin Shui Wai買樓, 今時今日, 唔會再係1800-2500囉, 係唔係要等到Tin Shui Wai都要5000 PER SQUARE FOOT的時候先知道做野??&gt;</p> <p>呢個論點我真係講到口都臭, 不如睇睇我之前的post 簡單o的來講, 未來的上車盤供應係0, 現有的上車樓全不斷老化及淘汰, 而需求增持上升, 在其他因素不變下, 上車盤樓價急升係遲早的事 而呢個現象係會造成社會不穩, 對社會和諧有不良影響</p>
(一)	HELP	2010-08-01 19:04	<p>[MsgID #1886]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:呢個論點我真係講到口都臭, 不如睇睇我之前的post 簡單o的來講, 未來的上車盤供應係0, 現有的上車樓全不斷老化及淘汰, 而需求增持上升, 在其他因素不變下, 上車盤樓價急升係遲早的事 而呢個現象係會造成社會不穩, 對社會和諧有不良影響&gt;</p> <p>個重點就係度囉, 真係唔明佢地點解來來去去都係得個幾個論點而將個點放大不停炒作, 我之前話係唔係要等到TSW升到5000先做野, 其實就係預期見到, 現在有上車盤, 係唔係代表就唔洗增加上車盤供應?? 未來上車盤供應係0, 我當然預期見到TSW都有可能升到5000啦, 我想講係咁係唔係一直唔增加上車盤供應, 等到連TSW都到5000先做野?? 就係咁簡單</p>
(一)	bangicheng	2010-08-01 19:07	<p>[MsgID #1887] 你睇市咁叻, 08年點解唔入翻兩個? 當日一手海bun南岸都係4千蚊</p> <p>即使現在, 1400蚊已經買到一手house, <a href="http://cablenews.i-cable.com/webapps/pr..._o_id=82954">http://cablenews.i-cable.com/webapps/pr ..._o_id=82954</a></p> <p>2千幾蚊, 已經買到港鐵附近一手豪宅, 24小時會所 <a href="http://www.centadata.com/ptest.a%20...% ... e2=&amp;page=0">http://www.centadata.com/ptest.a%20...% ... e2=&amp;page=0</a></p> <p>現在有六萬幾個單位起緊, 你估真係有供應咩</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:呢個論點我真係講到口都臭, 不如睇睇我之前的post 簡單o的來講, 未來的上車盤供應係0, 現有的上車樓全不斷老化及淘汰, 而需求增持上升, 在其他因素不變下, 上車盤樓價急升係遲早的事 而呢個現象係會造成社會不穩, 對社會和諧有不良影響&gt;</p>
(一)	orato	2010-08-01 19:10	<p>[MsgID #1888]</p>

			<p>&lt;quote:HELP 寫: 你今次講得仲好笑, 只要有道理, 邊個講係用邊個口講出黎有分別咩??</p> <p>下面我就唔想再同你討論, 係囉我STUPID, 你CLEVER囉, 我無必要同你咁無禮貌既人討論, 好老土都要講句: 真係有失我身份&gt;</p> <p>We see a funny thing here.</p> <p>People who lost their point then will give us the above funny reasons, asking other's 老豆老母點教</p> <p>Do not commit suicide ar.....</p> <p>I shall be very sorry gar.....</p> <p>Do not forget to say "hi" to your parents too.</p> <p>Ha Ha Ha</p>
(一)	HELP	2010-08-01 19:29	<p>[MsgID #1889]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:We see a funny thing here.</p> <p>People who lost their point then will give us the above funny reasons, asking other's 老豆老母點教</p> <p>Do not commit suicide ar.....</p> <p>I shall be very sorry gar.....</p> <p>Do not forget to say "hi" to your parents too.</p> <p>Ha Ha Ha[/color]/[size]&gt;</p> <p>我發表我既意見, 就比你話我STUPID, 所以我先會懷疑你老豆老母點教你, 懷疑你有無家教, 我有問題?? 你老豆老母係唔係教你, 只要你聽到同你唔同既意見就話人STUPID?? 你不但不反省仲笑, 可見你係一個厚顏無恥既人, 我真係無晒野講, 公道自在人心, 我也不會在STUPID唔STUPID個問題上同你再作任何回應, 請你自便更加希望你自重一下</p>
(一)	HELP	2010-08-01 19:37	<p>[MsgID #1890]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:We see a funny thing here.</p> <p>People who lost their point then will give us the above funny reasons, asking other's 老豆老母點教</p> <p>Do not commit suicide ar.....</p> <p>I shall be very sorry gar.....</p> <p>Do not forget to say "hi" to your parents too.</p> <p>Ha Ha Ha[/color]/[size]&gt;</p> <p>至於你話我LOST POINT 我一D都唔覺得, 而且有人已經係上面講左, 我也加左補充, 係你無用眼姐</p>
(一)	orato	2010-08-01 19:42	<p>[MsgID #1891] In Hong Kong Chinese culture, if you are mentioning other's parents this way it is very impolite. People who do not think so can come here for a debate.</p> <p>The idiot sees \$5000 (now \$1800-\$2500) in Tin Shui Wai but not buying. If it is not stupid, It is what? You tell me!</p> <p>As we said, many people are not buying. They are just making rumors and they want Hong Kong economy dead. This is just one example.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-01 19:46	<p>[MsgID #1892] 好多人以為有拍賣地,就有新供應.</p> <p>其實好多地,係經過補地價取得, 仲有市區重建.</p> <p>四叔上年就用100億在元朗補地價, 如果大約2千蚊地價一呎, 即係可以起500萬呎單位,以500呎一個單位計, 即係起到1萬個單位!!!</p>
(一)	bangicheng	2010-08-01 19:47	<p>[MsgID #1893] <a href="http://paper.wenweipo.com/2009/07/22/ME0907220002.htm">http://paper.wenweipo.com/2009/07/22/ME0907220002.htm</a></p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:好多人以為有拍賣地,就有新供應.</p> <p>其實好多地,係經過補地價取得, 仲有市區重建.</p> <p>四叔上年就用100億在元朗補地價, 如果大約2千蚊地價一呎, 即係可以起500萬呎單位,以500呎一個單位計, 即係起到1萬個單位!!!&gt;</p>
(一)	HELP	2010-08-01 19:48	<p>[MsgID #1894]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:In Hong Kong Chinese culture, if you are mentioning other's parents this way it is very impolite. People who do not think so can come here for a debate.</p> <p>The idiot sees \$5000 (now \$1800-\$2500) in Tin Shui Wai but not buying. If it is not stupid, It is what? You tell me!</p> <p>As we said, many people are not buying. They are just making rumors and they want Hong Kong economy dead. This is just one example.&gt;</p> <p>我諗你有D唔係好明, 我買唔買係一件事, 個樓價係唔係有問題又係另一件事, 我跟你講買左TSW就代表個樓價好便宜??</p> <p>而且我從來都無講過TSW會升到5000, 我只係想問係唔係要等到TSW升到5000先做野?? 你睇唔睇到明呀?? 呀CLEVER MAN</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 19:50	<p>[MsgID #1895]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:好多人以為有拍賣地,就有新供應.</p> <p>其實好多地,係經過補地價取得, 仲有市區重建.</p>



			<p>四叔上年就用100億在元朗補地價,如果大約2千畝地價一呎,即係可以起500萬呎單位,以500呎一個單位計,即係起到1萬個單位!!!&gt;</p> <p>起乜? 咪又係新界豪宅</p>
(一)	orato	2010-08-01 19:57	<p>[MsgID #1896]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:我認你有D唔係好明,我買唔買係一件事,個樓價係唔係有問題又係另一件事,我跟你講買左TSW就代表個樓價好便宜??</p> <p>而且我從來都無講過TSW會升到5000,我只係想問係唔係要等到TSW升到5000先做野?? 你睇唔睇到明呀?? 呀CLEVER MAN&gt;</p> <p>Then you are giving misleading information. If you don't believe 5000, why做野先?</p> <p>Once interest rate raise, there would be 20% to 30% price drop. If 做野 without supporting figures (you said you just make it up), this is a very stupid decision.</p> <p>To us, you are making rumors.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-01 20:02	<p>[MsgID #1897] 睇唔到起豪宅有何問題,豪宅比換樓客,換樓客賣咗層二手樓比人上車</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:起乜? 咪又係新界豪宅&gt;</p>
(一)	orato	2010-08-01 20:05	<p>[MsgID #1898] Very impolite person talking about other people impolite. Is this a joke?</p>
(一)	HELP	2010-08-01 20:16	<p>[MsgID #1899]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:Then you are giving misleading information. If you don't believe 5000, why做野先?</p> <p>Once interest rate raise, there would be 20% to 30% price drop. If 做野 without supporting figures (you said you just make it up), this is a very stupid decision.</p> <p>To us, you are making rumors.[/color]/[size]&gt;</p> <p>你可唔可以唔好再攞笑?? 我買TSW樓就表示我believe到5000?? 我唔買就代表我唔believe到5000?? 你諗野真係有D怪,我只係預見到有咁既可能,至於係3000 4000 5000 定 6000我唔知,我只係預見會升,點解?? 係因為市場完全無上車盤供應,重復一次係完全無上車盤供應,如果我預期佢會升,你會唔會同意先?? 假設如果會升,我意思係:係唔係一定要等到5000先做野?? 至於我預見會升,同我買唔買,再同政府做唔做野係唔同既事,唔該你唔好加起一齊講,我預見會升,我可以買,都唔代表個樓市無問題,你睇唔睇得明??</p> <p>再講 interest rate raise, 邊個知幾時升? 唔好唔記得,香港係跟美國,自己本身係會自己決定,如果1年後先升,就跟過去1年樓價算20-30%計,係唔係我地又要接受多20-30%樓價升幅先?? 你範圍係泡沫味升到恐怖水平時枯穿佢好D? 定係再等佢升高D先枯穿?? 我相信只有炒高想個市再高D先枯穿囉,因為大升大跌永遠唔係政府市民用家想見到既事,只有炒家想見到,點解?? 咁佢地先有得炒丫馬</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 20:21	<p>[MsgID #1900]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫: 又一個大叫自由市場, 03年香港政府出政策托樓市時, 又唔見你去政府總部請願大叫自由市場自由市場?? 這個問題這兒很多Ching已回答過無數次, 請你自己看看。</p> <p>居屋根本無用,只是你個人和一小部分人的聲音你唔該數下E度係反對多定支持的多啦,自己係小部分人仲話人。 ,香港大部分人聲音係要起居屋,之前都講過,起公屋要過百萬資助,如果我住公屋其實我都可以住一世,同買左居屋無分別,但係起居屋只用60萬資助,而且可以加快流動公屋單位比有需要人士</p> <p>當年樓價大跌,一定唔係只因爲85000造成,你唔好睇野咁窄狹,歷史就係歷史,你想改變或否曲歷史的話我都無辦法 其實最近都有人講,當年85000其實係無錯,最初? 當年你又唔出聲? 錯就錯在個TIMING,我唔敢講老董係唔係食左死貓,不過佢係有一定責任,但係如果將所有責任推比佢我又覺得有D唔公平,就係前面因爲有個85000,攞到D高官個個唔敢理個樓市,先會有今日樓價勁高既後果,你知唔知最近民調對政府不滿係幾多?? 我就看到七一遊行的人今年很少係40%左右,點解會咁高?? 我唔敢講全部都係因爲樓市,但係樓市問題比重一定唔輕你"唔敢講"又咁"肯定"? 真係頂你唔順 &gt;</p>
(一)	HELP	2010-08-01 20:27	<p>[MsgID #1901] 居屋根本無用,只是你個人和一小部分人的聲音你唔該數下E度係反對多定支持的多啦,自己係小部分人仲話人。</p> <p>原來你就係度數?? 咁你真係係井底,如果起居屋要全香港市民投票,我相信支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街囉,你唔好做井底之蛙+自欺欺人啦好唔好??</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 20:32	<p>[MsgID #1902]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:居屋根本無用,只是你個人和一小部分人的聲音你唔該數下E度係反對多定支持的多啦,自己係小部分人仲話人。</p> <p>原來你就係度數?? 咁你真係係井底,如果起居屋要全香港市民投票,我相信支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街囉,你唔好做井底之蛙+自欺欺人啦好唔好??&gt;</p> <p>香港幾時投過票話"支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街"? 你ED唔係老作係咩? 你都知數下E度D人係反對的多啦,但你就想抹殺這裡人人的意見,你都幾霸道。 我怕左你啦!</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 20:36	<p>[MsgID #1903]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:居屋根本無用,只是你個人和一小部分人的聲音你唔該數下E度係反對多定支持的多啦,自己係小部分人仲話人。</p> <p>原來你就係度數?? 咁你真係係井底,如果起居屋要全香港市民投票,我相信支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街囉,你唔好做井底之蛙+自欺欺人啦好唔好??&gt;</p> <p>你話我係井底之蛙都算,你唔好辱及E度咁多Ching,唔該你尊重下人</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 20:38	<p>[MsgID #1904]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:睇唔到起豪宅有何問題,豪宅比換樓客,換樓客賣咗層二手樓比人上車</p>

			舊的二手樓慢慢老化被淘汰, 無請的補充, 係好有問題
(一)	HELP	2010-08-01 20:44	<p>[MsgID #1905]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:香港幾時投過票話"支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街"? 你ED唔係老作係咩? 你都知道數下E度D人係反對的多啦, 但你就想抹殺這裡人人的意見, 你都幾霸道。我怕左你啦! &gt;</p> <p>我諗你隻眼有D問題, 我係話"如果", 又或者香港人選左咁多議員出黎, 議員係代表市民, 我可唔可以咁講? 我見唔到有邊議員話反對起居屋, 反而我見到好多議員要求起居屋囉, 咁又唔知E家邊一邊係少數人呢?</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 20:51	<p>[MsgID #1906]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:我諗你隻眼有D問題, 我係話"如果", 又或者香港人選左咁多議員出黎, 議員係代表市民, 我可唔可以咁講? 我見唔到有邊議員話反對起居屋, 反而我見到好多議員要求起居屋囉, 咁又唔知E家邊一邊係少數人呢?&gt;</p> <p>如果? 咁你即係認老作啦, 你又知支持的一定多? 仲有, 當年果D政棍支持八萬五, 後來八萬五出事就將責任全推給政府, 居屋無左都係E班政棍做的好事, 你當年又唔出聲話E班政棍? 你睇下下次班政棍仲返唔返到立法會先好話佢地代表到市民啦。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 21:01	<p>[MsgID #1907]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 如果? 咁你即係認老作啦, 你又知支持的一定多? 仲有, 當年果D政棍支持八萬五, 後來八萬五出事就將責任全推給政府, 居屋無左都係E班政棍做的好事, 你當年又唔出聲話E班政棍? 你睇下下次班政棍仲返唔返到立法會先好話佢地代表到市民啦。 &gt;</p> <p>此一時彼一時, 當時停建居屋的安排絕對正確, 依家復建係係應時勢推出 政策唔係要一成不變, 係彈性處理</p> <p>你成日話如果起居屋推杯樓市係邊個負責, 咁我又反而如果樓價再急升, 變成內地炒家樂園, 民怨四起, 暴動頻生, 咁又邊個負責 下下都如果咁個政府乜都唔駛做, 不如叫個政府收檔</p>
(一)	HELP	2010-08-01 21:07	<p>[MsgID #1908]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:如果? 咁你即係認老作啦, 你又知支持的一定多? 仲有, 當年果D政棍支持八萬五, 後來八萬五出事就將責任全推給政府, 居屋無左都係E班政棍做的好事, 你當年又唔出聲話E班政棍? 你睇下下次班政棍仲返唔返到立法會先好話佢地代表到市民啦。 &gt;</p> <p>我真係好懷疑你既閱讀能力, 我點樣老作?? 我只係講左句: 如果起居屋要全香港市民投票, 我相信支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街囉, 我又無講過有E種投票, 我只係話"如果有"</p> <p>E家坐左係立法局既議員, 當然佢地唔係代表每一個香港人, 但係代表大部分市民既, 我絕對可以咁講, 我見唔到有一個, 就算一個都好, 議員話反對起公屋, 點解? 好簡單, 大部分人都讚成起居屋囉, 至於下次佢地可唔可以返到立法會, 就係下次既事, 你唔好拉來一齊講, 你咁講只會顯得出你無知, 無其他</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 21:19	<p>[MsgID #1909]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫: 我真係好懷疑你既閱讀能力, 我點樣老作?? 我只係講左句: 如果起居屋要全香港市民投票, 我相信支持起居屋會比反對起居屋既人多幾條街囉, 我又無講過有E種投票, 我只係話"如果有"</p> <p>E家坐左係立法局既議員, 當然佢地唔係代表每一個香港人, 但係代表大部分市民既, 我絕對可以咁講, 我見唔到有一個, 就算一個都好, 議員話反對起公屋, 點解? 好簡單, 大部分人都讚成起居屋囉, 至於下次佢地可唔可以返到立法會, 就係下次既事, 你唔好拉來一齊講, 你咁講只會顯得出你無知, 無其他&gt;</p> <p>你唔肯認老作就算, E度D人自然會有公論你係唔係。 自由黨就反對啦, 不過我唔係你E種人、我唔會話你無知。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 21:23	<p>[MsgID #1910]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你唔肯認老作就算, E度D人自然會有公論你係唔係。 自由黨就反對啦, 不過我唔係你E種人、我唔會話你無知。 &gt;</p> <p>其實我都好支持自由黨大部份的政黨</p> <p>不過其實只要對居屋作出適當的限制, 自由黨都支持</p> <p>自由黨: 居屋禁放售 或支持復建 倡建「流轉公屋」助置業 <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpn.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpn.html</a></p> <p>我支持自由黨的觀點, 居屋的復建以不影響私人市場為原則</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 21:26	<p>[MsgID #1911]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 此一時彼一時, 當時停建居屋的安排絕對正確, 依家復建係係應時勢推出 政策唔係要一成不變, 係彈性處理</p> <p>你成日話如果起居屋推杯樓市係邊個負責, 咁我又反而如果樓價再急升, 變成內地炒家樂園, 民怨四起, 暴動頻生, 咁又邊個負責 下下都如果咁個政府乜都唔駛做, 不如叫個政府收檔&gt;</p>

			<p>全世界的歷史都無聽過話樓價升而暴動，只有樓價跌就會大把人上街。 "下下都如果咁個政府乜都唔駛做，不如叫個政府收檔" e樣野就係政棍所害！</p>
(一)	chanmm	2010-08-01 21:28	<p>[MsgID #1912] &lt;quote:chinahk30 寫: 其實我都好支持自由黨大部份的政黨</p> <p>不過其實只要對居屋作出適當的限制，自由黨都支持</p> <p>自由黨：居屋禁放售 或支持復建 倡建「流轉公屋」助置業 <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpn.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpn.html</a></p> <p>我支持自由黨的觀點，居屋的復建以不影響私人市場為原則&gt;</p> <p>如果真係可以咁都仲可以考慮。</p>
(一)	HELP	2010-08-01 21:28	<p>[MsgID #1913] &lt;quote:引言回覆:你唔肯認老作就算，E度D人自然會有公論你係唔係。 自由黨就反對啦，不過我唔係你E種人、我唔會話你無知。&gt;</p> <p>係呀，我係唔係老作，公道自在人心囉</p> <p>原來有人反對呀，咁當我無知囉，SORRY，得自由黨反對?? 好可惜佢地個黨細到無人，只可以代表少數人，好可能佢地係代表你，因為你都係反對起居屋既少數人，少數多數立即分得出，都係個句，明眼人一睇就知支持起居屋絕對係多數</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 21:30	<p>[MsgID #1914] &lt;quote:chinahk30 寫: 其實我都好支持自由黨大部份的政黨</p> <p>不過其實只要對居屋作出適當的限制，自由黨都支持</p> <p>自由黨：居屋禁放售 或支持復建 倡建「流轉公屋」助置業 <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpn.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpn.html</a></p> <p>我支持自由黨的觀點，居屋的復建以不影響私人市場為原則&gt;</p> <p>鄭家純鄭海泉撐復建居屋 <a href="http://the-sun.on.cc/cnt/news/20100309/00407_011.html">http://the-sun.on.cc/cnt/news/20100309/00407_011.html</a></p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 21:32	<p>[MsgID #1915] 其實復建或停建居屋根本就唔應該係乜野重大決定</p> <p>政府其實可以保持有一定數量起好的居屋</p> <p>有需時就推出，及興建</p> <p>無需要時就停售，及停建</p> <p>呢個可以係一個好彈性的政策，而唔係乜野重大決定</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 21:34	<p>[MsgID #1916] &lt;quote:chanmm 寫: 如果真係可以咁都仲可以考慮。&gt;</p> <p>就算政府就居屋唔以轉售自由市場，我都唔反對，因為我認為居屋都係以自住為主，不應過份涉及投資</p> <p>買私樓的人明白樓宇可升可跌</p> <p>買居屋的人亦應明白到此房地產無投資價值，買唔買閣下自理</p>
(一)	chinahk30	2010-08-01 21:39	<p>[MsgID #1917] 其實自由黨建議的流轉公屋都可以諗，不過24萬邊夠比首期</p>
(一)	Kiroro	2010-08-01 23:23	<p>[MsgID #1918] 關於如何協助市民置業，我認為必須減少短期投機活動，令自住人士及長線投資者都有一個比較穩定的置業環境。建議的方法為：</p> <p>1) 取締「摸貨活動」</p> <p>2) 個人方面：</p>

			<p>如果個人或公司擁有的住宅物業在完成交易後一年內沽出，賣方需支付4倍印花稅</p> <p>3) 公司方面：</p> <p>如果一間公司擁有住宅物業，當有關公司股份轉售予其他個人或公司時，須預繳4倍印花稅。如有關公司在完成交易後一年內並無轉售公司股份，可申請退回3/4的預繳印花稅</p> <p>這些建議當然很初步及粗疏，歡迎各位高人指正及理性討論!</p>
(一)	蟻一族	2010-08-01 23:27	<p>[MsgID #1919]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:1. 唔明點解你認為只有新樓才是未來5年的上車盤市場。今天100-200萬樓(5年內可能同今天價會有上落，但唔信會變成天價物業)，仍然在市場上。</p> <p>2. 反觀過往物業，有升有跌 <a href="http://www.centadata.com/ci/ci.htm">http://www.centadata.com/ci/ci.htm</a> 。點解你認定 5年內樓價升至市民不可置業的程度。外圍經濟因素仍然唔穩定，點解樓價無下跌可能。</p> <p>3. 你問 “到底有冇人答到未來五年有幾多200萬以下的住宅應市呢?” 如果樓價跌，會比而家多。樓價升，會比而家少。 未來 5年升定跌? who knows!!!</p> <p>唔知你有冇讀過基本經濟學，在其他因素不變下，無供應，而需求持續上升，咁價格一定會上升而呢個預期會另人冇心理恐慌，更加會搶購，加速價格上升 就等如話未來一個月無食物供應，如果大家預期，一定會搶購食物，而食物價格必然急升&gt;</p> <p>1. 當年老董話唔講即係無的包括居屋，早於2000年已經全面停建，但2000-2003年仍然跌。所以供應量唔係唯一(亦唔係足夠條件)條件影響價格。</p> <p>2. my statement is: 如果樓價跌，會比而家多。樓價升，會比而家少。 未來 5年升定跌? who knows!!! 我只 admit that I don't know the future market.</p> <p>對於你咁肯定“價格一定會上升” ---- 如果你咁信自己預測，我無 comment! 我想請教下，5號仔係 8 月會唔會“一定會上升”，唔使 5 年，你預測到達一個月，我已經好知足。</p>
(一)	蟻一族	2010-08-01 23:57	<p>[MsgID #1920] 其實，我都唔認同樓價瘋狂上落。 但係，如果今日拍板重建居屋，大約 6年後才可推出市場。我好懷疑對今天供應量/樓價會有多少實質影響?</p> <p>6年內的經濟變化誰知?(特別歐洲經濟仍然唔穩定)。如果經濟差，樓價跌，政府係味又要停建居屋?</p> <p>會唔會現在放寬公屋門檻更實際?</p>
(一)	bangicheng	2010-08-02 00:12	<p>[MsgID #1921] 紅灣半島賺到嘔，我係佢都讚成</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 鄭家純鄭海泉撐復建居屋 <a href="http://the-sun.on.cc/cnt/news/20100309/00407_011.html">http://the-sun.on.cc/cnt/news/20100309/00407_011.html</a></p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-02 08:59	<p>[MsgID #1922]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:其實，我都唔認同樓價瘋狂上落。 但係，如果今日拍板重建居屋，大約 6年後才可推出市場。我好懷疑對今天供應量/樓價會有多少實質影響?</p> <p>6年內的經濟變化誰知?(特別歐洲經濟仍然唔穩定)。如果經濟差，樓價跌，政府係味又要停建居屋?</p> <p>會唔會現在放寬公屋門檻更實際?&gt;</p> <p>講到口臭都要再講多次，復建居屋唔係為應付今日的局面，係要調節未來的上車盤應供，以符合人口增長需要。</p> <p>有需要時多推，無就推少o的</p> <p>如果做乜野都只係諗今日，蛇都死啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-02 09:00	<p>[MsgID #1923]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:紅灣半島賺到嘔，我係佢都讚成</p> <p>&gt;</p>

			呢篇文章的重點係連自由黨都由反傾變為有條件支持
(一)	chinahk30	2010-08-02 09:04	<p>[MsgID #1924]</p> <p>&lt;quote:議一族 寫:1. 當年老董話唔講即係無的包括居屋, 早於2000年已經全面停建, 但2000-2003年仍然跌。所以供應量唔係唯一(亦唔係足夠條件)條件影響價格。</p> <p>2. my statement is: 如果樓價跌, 會比而家多。樓價升, 會比而家少。 [color=#FF0000]未過往三十年的經濟岩岩相反, 居屋發售時期, 樓價係升多跌少</p> <p>來 5年升定跌? who knows!!! 我只 admit that I don't know the future market.</p> <p>對於你咁肯定"價格一定會上升" ---- 如果你咁信自己預測,我無 comment! 我想請教下, 5號仔係 8月會唔會"一定會上升", 唔使 5年, 你預測到達一個月, 我已經好知足。[/color]&gt;</p>
(一)	jacky134_hk	2010-08-02 11:38	<p>[MsgID #1925] 我唔贊成政府資助市民自置居所</p> <p>置業不單是居住, 也是一投資。用納稅人的金錢去協助其他人去投資, 甚麼也說不通。如果政府真的是要資助市民, 日後他們因賣出所產生的利潤是不是 1 0 0 % 還給政府? 我相信他們一定不願意。</p> <p>其實, 置業是市民自己的責任, 而不是政府。政府的責任是確保市場公平公正, 而不是干預市場。</p> <p>現在, 他們就像小朋友一般, 想買玩具, 而自己的零用錢不夠就要媽媽買, 如媽媽不買, 他們就扭計, 指著大哭大罵。</p> <p>請 8 0 後年輕人好好反省一下, 如要浪費時間指責政府的不是, 倒不如想辦法去解決問題</p>
(一)	chinahk30	2010-08-02 13:20	<p>[MsgID #1926]</p> <p>&lt;quote:jacky134_hk 寫:我唔贊成政府資助市民自置居所</p> <p>置業不單是居住, 也是一投資。用納稅人的金錢去協助其他人去投資, 甚麼也說不通。如果政府真的是要資助市民, 日後他們因賣出所產生的利潤是不是 1 0 0 % 還給政府? 我相信他們一定不願意。</p> <p>其實, 置業是市民自己的責任, 而不是政府。政府的責任是確保市場公平公正, 而不是干預市場。</p> <p>現在, 他們就像小朋友一般, 想買玩具, 而自己的零用錢不夠就要媽媽買, 如媽媽不買, 他們就扭計, 指著大哭大罵。</p> <p>請 8 0 後年輕人好好反省一下, 如要浪費時間指責政府的不是, 倒不如想辦法去解決問題&gt;</p> <p>真係有趣, 政府是土地的唯一供應者, 將土地吊高黎賣, 唔到價唔賣, 炒貴晒o的面粉價, 唔明點自由市場 政府根本就係得益者</p>
(一)	chinahk30	2010-08-02 13:49	<p>[MsgID #1927]</p> <p>&lt;quote:jacky134_hk 寫:我唔贊成政府資助市民自置居所</p> <p>置業不單是居住, 也是一投資。用納稅人的金錢去協助其他人去投資, 甚麼也說不通。如果政府真的是要資助市民, 日後他們因賣出所產生的利潤是不是 1 0 0 % 還給政府? 我相信他們一定不願意。</p> <p>我一直提倡的是要與投資同自住劃分兩個不同的住宅市場, 避免自住形物業影響私人市場</p> <p>其實, 置業是市民自己的責任, 而不是政府。政府的責任是確保市場公平公正, 而不是干預市場。</p> <p>過往30年居屋對私樓升跌根本無直接影響, 經濟周期才是</p> <p>現在, 他們就像小朋友一般, 想買玩具, 而自己的零用錢不夠就要媽媽買, 如媽媽不買, 他們就扭計, 指著大哭大罵。</p> <p>你攞清楚依家唔係買玩具, 係買樓, 同衣, 食一樣係基本生活需求</p> <p>請 8 0 後年輕人好好反省一下, 如要浪費時間指責政府的不是, 倒不如想辦法去解決問題 住屋問題是全港市民的問題, 不是80後的專利</p>
(一)	Ricky	2010-08-02 14:55	<p>[MsgID #1928]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 真係有趣, 政府是土地的唯一供應者, 將土地吊高黎賣, 唔到價唔賣, 炒貴晒o的面粉價, 唔明點自由市場 政府根本就係得益者&gt;</p> <p>香港政府現在主要係靠賣地收入、印花稅、薪俸稅、差餉地租同利得稅, 主要都係靠賣地收益去支持每年既政府開支, 低收入家庭、綜緩人仕、公共醫療同教育等, 所以唔該攞清楚咩叫"政府根本就係得益者"</p>
(一)	chinahk30	2010-08-02 15:23	<p>[MsgID #1929]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 香港政府現在主要係靠賣地收入、印花稅、薪俸稅、差餉地租同利得稅, 主要都係靠賣地收益去支持每年既政府開支, 低收入家庭、綜緩人仕、公共醫療同教育等, 所以唔該攞清楚咩叫"政府根本就係得益者"&gt;</p> <p>你講得太有道理啦, 所以政府賺咁多錢, 應該駛錢去資助下低收入家庭的住宅需求, 幫忙穩定社會和諧</p>
(一)	Ricky	2010-08-02 15:47	<p>[MsgID #1930]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: quote="Ricky"</p> <p>香港政府現在主要係靠賣地收入、印花稅、薪俸稅、差餉地租同利得稅, 主要都係靠賣地收</p>

			<p>益去支持每年既政府開支，低收入家庭、綜緩人仕、公共醫療同教育等，所以唔該攞清楚咩叫“政府根本就係得益者”/quote</p> <p>你講得太有道理啦，所以政府賺咁多錢，應該駛錢去資助下低收入家庭的住宅需求，幫忙穩定社會和諧&gt;</p> <p>一睇就知你哩句嘢有骨啦！我只係講出個客觀事實啫！</p>
(一)	orato	2010-08-02 17:10	[MsgID #1931] For the sake of 社會和諧, would the government please subsidise us to buy property stocks? Thank you government! You are so nice...
(一)	chinahk30	2010-08-02 18:14	<p>[MsgID #1932]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:For the sake of 社會和諧, would the government please subsidise us to buy property stocks? Thank you government! You are so nice...&gt;</p> <p>收入再分配本來就係徵有錢人的錢去幫助收入較低的一群，全世界都係咁，接受唔到就唯有搬去南極</p>
(一)	wasper	2010-08-02 18:21	<p>[MsgID #1933]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:收入再分配本來就係徵有錢人的錢去幫助收入較低的一群，全世界都係咁，接受唔到就唯有搬去南極&gt;</p> <p>簡單d 講.係咪收入較低 的一群 要有部車 (衣食住行). 我地就徵有錢人的錢去幫助他們有一部車?</p>
(一)	HELP	2010-08-02 18:57	<p>[MsgID #1934]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:For the sake of 社會和諧, would the government please subsidise us to buy property stocks? Thank you government! You are so nice...[/color]/[size]&gt;</p> <p>1998年曾特首就已經有表演過你地睇啦，你唔知咩? 但咪又係用納稅人D錢去打索羅斯，道理其實一樣，政府絕對可以用納稅人D錢去打炒樓既炒家</p>
(一)	orato	2010-08-02 19:09	[MsgID #1935] Mr. Government, please subsidise us to invest in property stocks only. In case the price drop suddently, we can cut loss much much quicker and easier. If you subsidise us to buy real properties, we are afraid that we may not have enough time to cut loss in case there is margin call. The investment loss may already be too huge that we have to go bankrupty. Mr. Government, thank you very much for your cooperation!
(一)	wasper	2010-08-02 19:32	<p>[MsgID #1936]</p> <p>&lt;quote:HELP 寫:1998年曾特首就已經有表演過你地睇啦，你唔知咩? 但咪又係用納稅人D錢去打索羅斯，道理其實一樣，政府絕對可以用納稅人D錢去打炒樓既炒家&gt;</p> <p>如果只係打擊炒樓既外圍(如索羅斯 外國資金) 炒家 + 為全香港社會著想. ok 的. 因為呢d 唔係資助置業.</p>
(一)	wasper	2010-08-02 19:39	[MsgID #1937] 的而且確. 政策有改善空間. 但資助置業則萬萬不能.
(一)	dd050205	2010-08-03 00:57	<p>[MsgID #1938] 復建居屋係愚蠢的，建時就乜都要同未來買家去諗，建好又要負責保養一排，又要去有條件地局限有資格人士購買，買左既有呢樣鬧果樣。所以我話政府拎塊二線地出黎，乜都係買家去揀，揀建築師、承建商。反正家陳大把人冇土木、土力、結構牌等，買家如果都有咪自己組合作社收返份薪酬囉，業主與業主之間既關係拉近D，中小企既發展空間就唔會永遠俾地產商扼殺啦！用幾多洗幾多全部市價，自己負責，扣剩就地價，全透視，無唔公平，就天下太平啦！</p> <p>市民一般蠢過豬，仇人都未攞清楚，買唔到樓關政府乜事?完全係地產商食水深所至。冤有頭、債有主，依家呢條Q咪正係飛地產商出局囉，呢D先係路丫嘛。出親黎d Q下下都去諗點樣搵交稅人著數，一係就齋發洩，係咪唔敢斷地產商米路先?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 08:58	<p>[MsgID #1939]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:簡單d 講.係咪收入較低 的一群 要有部車 (衣食住行). 我地就徵有錢人的錢去幫助他們有一部車?&gt;</p> <p>呢個係其中一個方法, 不過又唔係必然的方法 要睇下邊個成本低o的囉 如果資助買車政府個成本仲平過由政府出錢買一架車日日接送一個家庭 可能資助買車仲抵</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 09:00	<p>[MsgID #1940]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:如果只係打擊炒樓既外圍(如索羅斯 外國資金) 炒家 + 為全香港社會著想. ok 的. 因為呢d 唔係資助置業.&gt;</p> <p>加快公屋流轉, 減輕政府財政負擔, 使低下階層有置業希望, 增進社會和諧, 咪又係為全港社會著想 咁看來你應該ok支持建居屋</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 09:04	<p>[MsgID #1941]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:的而且確. 政策有改善空間. 但資助置業則萬萬不能.&gt;</p> <p>為何?</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-03 09:23	<p>[MsgID #1942]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:呢個係其中一個方法, 不過又唔係必然的方法 要睇下邊個成本低o的囉 如果資助買車政府個成本仲平過由政府出錢買一架車日日接送一個家庭 可能資助買車仲抵&gt;</p> <p>發現蝗虫</p>
(一)	ptks09	2010-08-03 09:43	[MsgID #1943] 為何資助市民自置居所?

			<p>政府可以唔資助市民自置居所, 但市民須要是住屋!!</p> <p>一直以來我覺得政府應該令市民安居樂業, 有錢咪買私樓, 有錢咪住政府樓, 但而家政府係迫政府買私樓, 都有得比市民選擇, 政府果d樓比低收入人士住, 咁d中產住邊? d錢要去租樓, 邊有錢儲? 唔通政府要每家人搵萬二、三才正常??</p> <p>所以我認為政府起多d政府樓比一d高少少收入既人士居住(類似房協乙類), 佢地有錢儲 咪可以買私樓!! 政府樓對政府開支大, 但我地有比稅.... 請政府令市民安居!!!!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 09:47	<p>[MsgID #1944]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 發現蝗虫&gt;</p> <p>如果接受政府福利就係蝗蟲, 咁閣下都可能只一個人形蝗蟲</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 09:48	<p>[MsgID #1945]</p> <p>&lt;quote:ptks09 寫:為何資助市民自置居所?</p> <p>政府可以唔資助市民自置居所, 但市民須要是住屋!!</p> <p>一直以來我覺得政府應該令市民安居樂業, 有錢咪買私樓, 有錢咪住政府樓, 但而家政府係迫政府買私樓, 都有得比市民選擇, 政府果d樓比低收入人士住, 咁d中產住邊? d錢要去租樓, 邊有錢儲? 唔通政府要每家人搵萬二、三才正常??</p> <p>所以我認為政府起多d政府樓比一d高少少收入既人士居住(類似房協乙類), 佢地有錢儲 咪可以買私樓!! 政府樓對政府開支大, 但我地有比稅.... 請政府令市民安居!!!!&gt;</p> <p>同意, 只要確保有足夠的低價樓供應, 自由黨流輪公屋都人一個可考慮的方案</p>
(一)	wasper	2010-08-03 09:49	<p>[MsgID #1946]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:簡單d 講.係咪收入較低 的一群 要有部車 (衣食住行). 我地就徵有錢人的錢去幫助他們有一部車?</p> <p>呢個係其中一個方法, 不過又唔係必然的方法 要睇下邊個成本低o的囉 如果資助買車政府個成本仲平過由政府出錢買一架車日日接送一個家庭可能資助買車仲抵&gt;</p> <p>回番車的問題 我們沒有無限的資源. choose 也不是2選1, 最好的方法是引入競爭, 再以政策控制車資. 不是. 我們要看的是. 社會上邊一班人最需要幫助. 和付出多少, 收穫多少. 付出多少, 收穫多少 住的問題. 政府起居屋免地價, 少左地價收入. 少左買賣稅. 當中只有少部份人士交還公屋. 地價收入+少左買賣稅 遠大過 所得的. 係稅收不變 (主要來自薪俸 + 賣地related). 支出+大. 長遠又點? 政府如果有無限資源, 無論車 &amp; 樓都可以資助, 送俾你都得. 問題是收入沒增多. 但支出增多. 長遠可以撐幾耐?</p> <p>社會上邊一班人最需要幫助 可以買居屋既人 or 接受資助買樓既人. 實際上係咪"最需要幫助"? 呢班人本身要有一定能力去供, 我睇到而家醫療. 退休. 教育, 版間房都仲有好多問題要錢解決. 咁快就要resource 幫有一定能力去供樓的人?</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-03 09:58	<p>[MsgID #1947]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:回番車的問題 我們沒有無限的資源. choose 也不是2選1, 最好的方法是引入競爭, 再以政策控制車資. 不是. 我們要看的是. 社會上邊一班人最需要幫助. 和付出多少, 收穫多少. 付出多少, 收穫多少 住的問題. 政府起居屋免地價, 少左地價收入. 少左買賣稅. 當中只有少部份人士交還公屋. 地價收入+少左買賣稅 遠大過 所得的. 係稅收不變 (主要來自薪俸 + 賣地related). 支出+大. 長遠又點? 政府如果有無限資源, 無論車 &amp; 樓都可以資助, 送俾你都得. 問題是收入沒增多. 但支出增多. 長遠可以撐幾耐?</p> <p>社會上邊一班人最需要幫助 可以買居屋既人 or 接受資助買樓既人. 實際上係咪"最需要幫助"? 呢班人本身要有一定能力去供, 我睇到而家醫療. 退休. 教育, 版間房都仲有好多問題要錢解決. 咁快就要resource 幫有一定能力去供樓的人?&gt;</p> <p>I totally agree with you.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 10:00	<p>[MsgID #1948]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 發現蝗虫&gt;</p> <p>為免誤會, 我必須澄清我的已超過申請居屋的準標, 因為政府即使起居屋, 我個人也不會得益</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-03 10:10	<p>[MsgID #1949]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:為免誤會, 我必須澄清我的已超過申請居屋的準標, 因為政府即使起居屋, 我個人也不會得益&gt;</p> <p>Me too, I can't meet the application requirements of HOS but my brothers, sisters, mother, father, all relatives can take it.</p>

(一)	Ricky	2010-08-03 10:16	<p>[MsgID #1950]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 呢個係其中一個方法,不過又唔係必然的方法 要睇下邊個成本低o的囉 如果資助買車政府個成本仲平過由政府出錢買一架車日日接送一個家庭 可能資助買車仲抵&gt;</p> <p>唔該配給埋個車位俾我!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 10:19	<p>[MsgID #1951]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 唔該配給埋個車位俾我!&gt;</p> <p>符合資格就得</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 10:20	<p>[MsgID #1952]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: Me too, I can't meet the application requirements of HOS but my brothers, sisters, mother, father, all relatives can take it.&gt;</p> <p>所以你條你唔順?</p>
(一)	Ricky	2010-08-03 10:20	<p>[MsgID #1953]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:為免誤會,我必須澄清我的已超過申請居屋的準標,因為政府即使起居屋, 我個人也不會得益&gt;</p> <p>Me too,我個仔仲有年半夠 18 歲,我會先叫佢申請公屋之後再買居屋(如果你成功爭取到復建居屋既話)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 10:27	<p>[MsgID #1954]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: Me too,我個仔仲有年半夠 18 歲,我會先叫佢申請公屋之後再買居屋(如果你成功爭取到復建居屋既話)&gt;</p> <p>依家單身青年等公屋起碼要10年,入息唔可以超過7900,資產唔可以多過187000 如果你個仔十年後係呢個情況,我絕對認為佢有需要入住公屋,接受政府資助</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-03 10:31	<p>[MsgID #1955]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: Me too,我個仔仲有年半夠 18 歲,我會先叫佢申請公屋之後再買居屋(如果你成功爭取到復建居屋既話)&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:依家單身青年等公屋起碼要10年,入息唔可以超過7900,資產唔可以多過187000 如果你個仔十年後係呢個情況,我絕對認為佢有需要入住公屋,接受政府資助&gt;</p> <p>I think you dont understand what Ricky is saying.</p> <p>His son will meet the requirement of public housing when he is 18 yrs old. Then his son can apply public housing. Once the HOS resumed as you proposed, his son is eglible to apply with green application form and buy 居屋.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 10:35	<p>[MsgID #1956]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:I think you dont understand what Ricky is saying.</p> <p>His son will meet the requirement of public housing when he is 18 yrs old. Then his son can apply public housing. Once the HOS resumed as you proposed, his son is eglible to apply with green application form and buy 居屋.&gt;</p> <p>好好的想法,但似乎未必打得響</p> <p>綠表申請人的定義</p> <p>在下列組別人士符合有關年齡、家庭成員組合和居港年期規定等詳細申請資格準則的情況下,准許他們以綠表資格提出申請:</p> <p>(i)經核實合資格入住公屋,並會在一年內到期獲編配公屋的公屋輪候冊申請人;</p>
(一)	Ricky	2010-08-03 10:42	<p>[MsgID #1957]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 依家單身青年等公屋起碼要10年,入息唔可以超過7900,資產唔可以多過187000 如果你個仔十年後係呢個情況,我絕對認為佢有需要入住公屋,接受政府資助&gt;</p> <p>哈哈,哩樣我絕對有信心我個仔一定可以符合資格,有心</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 10:45	<p>[MsgID #1958]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 哈哈,哩樣我絕對有信心我個仔一定可以符合資格,有心 &gt;</p> <p>應該資助</p>
(一)	fireball	2010-08-03 10:54	<p>[MsgID #1959]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 好好的想法,但似乎未必打得響</p> <p>綠表申請人的定義</p>



			<p>在下列組別人士符合有關年齡、家庭成員組合和居港年期規定等詳細申請資格準則的情況下，准許他們以綠表資格提出申請：</p> <p>(i)經核實合資格入住公屋，並會在一年內到期獲編配公屋的公屋輪候冊申請人；&gt;</p> <p>如佢個仔用特快申請，即係肯去公屋凶戶咁好大機會一年內就可分配到公屋嗎...</p> <p>個問題係核心係遊戲規則出左問題，就算唔係18歲去申請公屋，18歲應該剛剛入大學，四年後都重未畢業無收入所以合乎申請資格 一般公屋申請大約等三年，畢業前已經上到樓之後搵錢都好只係肯比雙倍租就可以一直霸住間公屋... 咁到要買新/舊,居/夾屋時就可以用綠表去申請</p> <p>依個明顯係政策係上o既漏洞，我諗起公屋唔係為左比人做以上o既野卦..?</p>
(一)	Ricky	2010-08-03 11:12	<p>[MsgID #1960]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 如佢個仔用特快申請，即係肯去公屋凶戶咁好大機會一年內就可分配到公屋嗎...</p> <p>個問題係核心係遊戲規則出左問題，就算唔係18歲去申請公屋，18歲應該剛剛入大學，四年後都重未畢業無收入所以合乎申請資格 一般公屋申請大約等三年，畢業前已經上到樓之後搵錢都好只係肯比雙倍租就可以一直霸住間公屋... 咁到要買新/舊,居/夾屋時就可以用綠表去申請</p> <p>依個明顯係政策係上o既漏洞，我諗起公屋唔係為左比人做以上o既野卦..?&gt;</p> <p>都係你同另一位 ching 明白我，我只係想指出而家鼓吹復建居屋既人，到最後都唔會達到佢地所想既目的，就算還未真係話復建已經大批春江鴨(年青人)去申請公屋，到時政府就算起大量居屋也無法應付每年幾萬個申請(每年都有年青人滿十八歲)</p>
(一)	蟻一族	2010-08-03 11:16	<p>[MsgID #1961] 『先霸細屋等換樓 2010/3 頭條日報</p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>非長者一人申請者申請公屋，平均輪候一點八年!!!真係正到俾。 香港的房屋福利真條太好，試問有幾多國家/城市，一到18歲(18歲F6左右，多是無資產)就有住屋福利 其實呢條例幾時有? 點解政府會立條咁O既例? 點解有班18歲O既同老人、住板間房的人爭公屋，佢地唔覺可恥咩?</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-03 11:37	<p>[MsgID #1962]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:非長者一人申請者申請公屋，平均輪候一點八年!!!真係正到俾。 香港的房屋福利真條太好，試問有幾多國家/城市，一到18歲(18歲F6左右，多是無資產)就有住屋福利 其實呢條例幾時有? 點解政府會立條咁O既例? 點解有班18歲O既同老人、住板間房的人爭公屋，佢地唔覺可恥咩?&gt;</p> <p>以前阿媽教要比心機讀書，大個要努力工作改善生活· 而家阿媽教18歲要排公屋，大個吾使甘辛苦供樓·生活可以舒服d· 有人更希望重建居屋，令這房屋福利更完美·</p>
(一)	Ricky	2010-08-03 11:40	<p>[MsgID #1963] 單身青年申公屋 升3成新高 (經濟日報)2010年7月26日 星期一 06:00</p> <p>【經濟日報專訊】</p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p>

(一)	Ricky	2010-08-03 11:44	<p>[MsgID #1964]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 以前阿媽教要比心機讀書, 大個要努力工作改善生活· 而家阿媽教18歲要排公屋, 大個吾使甘辛苦供樓· 生活可以舒服 d· 有人更希望重建居屋, 令這房屋福利更完美· &gt;</p> <p>係呀! 以前我阿媽都係咁教我, 但係而家</p>
(一)	wasper	2010-08-03 11:51	<p>[MsgID #1965]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:加快公屋流轉, 減輕政府財政負擔, 使低下階層有置業希望, 增進社會和諧, 咪又係為全港社會著想 咁看來你應該ok支持建居屋&gt;</p> <p>加快公屋流轉? 我之前見你quote 7000 左右交還公屋換居屋? 係邊一個period 既事? 呢一個period起賣左幾多居屋先換到 7000 人左右交還公屋換居屋?</p> <p>減輕政府財政負擔? 同上. 起左幾多居屋先可以引到7000 左右交還公屋?</p> <p>使低下階層有置業希望? 香港只係保障你有得住, 幾時有保障低下階層要有置業? 你要置業. 請你必需自己努力才可擁有自己的資產.</p> <p>居屋? I never support to resume居屋 and I think it only for specific group. Sure that not for 全港社會著想.</p>
(一)	蟻一族	2010-08-03 12:22	<p>[MsgID #1966] <a href="http://www.com.cuhk.edu.hk/ubeat/051170/house.htm">http://www.com.cuhk.edu.hk/ubeat/051170/house.htm</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	蟻一族	2010-08-03 12:47	<p>[MsgID #1967]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:quote="henry_boyie"</p> <p>以前阿媽教要比心機讀書, 大個要努力工作改善生活· 而家阿媽教18歲要排公屋, 大個吾使甘辛苦供樓· 生活可以舒服 d· 有人更希望重建居屋, 令這房屋福利更完美· quote</p> <p>係呀! 以前我阿媽都係咁教我, 但係而家 &gt;</p> <p>『 monica426 寫: 文章層數: #482 發表於: 週二 7月 27, 2010 12:22 pm</p> <p>如果我有子女, 我會會贊成他們這樣做, 至少, 他們有個地方落腳, 工作十多年後, 可以買居屋, 多好, 至少快點供完樓, 有個家。再快快準備退休金, 未來生活必定更艱難。』</p> <p>宜家 D 人味咁教子女18歲便申請公屋。總之, 福利羅到盡。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 13:17	<p>[MsgID #1968]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:</p> <p>『 monica426 寫: 文章層數: #482 發表於: 週二 7月 27, 2010 12:22 pm</p>

			<p>如果我有子女,我會會贊成他們這樣做,至少,他們有個地方落腳,工作十多年後,可以買居屋,多好,至少快點供完樓,有個家。再快快準備退休金,未來生活必定更艱難。』</p> <p>宜家 D 人味咁教子女18歲便申請公屋。總之,福利羅到盡。&gt;</p> <p>好多人濫用綜援,咁係咪等如要取消綜援? 有漏洞就要倒塞,暫腳止未非一個好方法</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 13:20	<p>[MsgID #1969]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: 加快公屋流轉? 我之見你quote 7000 左右交還公屋換居屋? 係邊一個period 既事? 呢一個period起賣左幾多居屋先換到 7000 人左右交還公屋換居屋? 2007-2009年</p> <p>減輕政府財政負擔? 同上. 起左幾多居屋先可以引到7000 左右交還公屋? 無起到,因為係賣剩餘居屋</p> <p>使低下階層有置業希望? 香港只係保障你有得住,幾時有保障低下階層要有置業? 你要置業. 請你必需自己努力才可擁有自己的資產. 買居屋的人無需努力工作?? o的錢天跌落黎?</p> <p>居屋? I never support to resume居屋 and I think it only for specific group. Sure that not for 全港社會著想.&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 13:25	<p>[MsgID #1970]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 如佢個仔用特快申請,即係肯去公屋凶戶咁好大機會一年內就可分配到公屋喎...</p> <p>個問題係核心係遊戲規則出左問題,就算唔係18歲去申請公屋,18歲應該剛剛入大學,四年後都重未畢業無收入所以合乎申請資格 一般公屋申請大約等三年,畢業前已經上到樓之後搵錢都好只係肯比雙倍租就可以一直霸住間公屋... 咁到要買新/舊,居/夾屋時就可以用綠表去申請</p> <p>依個明顯係政策係上o既漏洞,我諗起公屋唔係為左比人做以上o既野卦..?&gt;</p> <p>遊戲規則出問題咪改囉,大原則係居屋仍然可以加快公屋流轉 只要係防止無需要的年輕人入住而且</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 13:30	<p>[MsgID #1971]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:係呀! 以前我阿媽都係咁教我,但係而家 &gt;</p> <p>大家都攞錯晒,依家題目係政策的方向如何,講緊o既係原則問題 而唔係政策在實施的過程人有甚麼毛病要改善</p> <p>按你們的說法,是否可以有方法阻止年輕高學歷人事申請公屋就支持起居屋呢? 如果係,我有好多方案可以介紹 如果唔係就唔好為年輕人申請公屋的問題討論落去</p>
(一)	蟻一族	2010-08-03 13:43	<p>[MsgID #1972]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:quote="蟻一族"</p> <p>『 monica426 寫: 文章層數: #482 發表於: 週二 7月 27, 2010 12:22 pm</p> <p>如果我有子女,我會會贊成他們這樣做,至少,他們有個地方落腳,工作十多年後,可以買居屋,多好,至少快點供完樓,有個家。再快快準備退休金,未來生活必定更艱難。』</p> <p>宜家 D 人味咁教子女18歲便申請公屋。總之,福利羅到盡。/quote</p> <p>好多人濫用綜援,咁係咪等如要取消綜援? 有漏洞就要倒塞,暫腳止未非一個好方法&gt;</p> <p>好奇怪??取消綜援?我無講過。 斬腳止?我都無講過? 我只係指出濫用公屋例子,叫政府做野乍喎!</p> <p>唔好作 D我無講既野黎搏我得架。</p>
(一)	蟻一族	2010-08-03 13:47	<p>[MsgID #1973] [quote="chinahk30 依家單身青年等公屋起碼要10年,[/quote]</p> <p>你O既資料係邊度黎? 同事實有出入喎!</p>
(一)	Ricky	2010-08-03 14:01	<p>[MsgID #1974]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:quote="Ricky" 係呀! 以前我阿媽都係咁教我,但係而家 /quote</p> <p>大家都攞錯晒,依家題目係政策的方向如何,講緊o既係原則問題 而唔係政策在實施的過程人有甚麼毛病要改善</p> <p>按你們的說法,是否可以有方法阻止年輕高學歷人事申請公屋就支持起居屋呢? 如果係,我有好多方案可以介紹 如果唔係就唔好為年輕人申請公屋的問題討論落去&gt;</p> <p>點解唔好為年輕人申請公屋的問題討論落去? 記得你曾提過起居屋可加快d人放返間公屋出來</p>

			<p>嘛，仲有不只年輕人咁做亦有不少中年人咁做，你又點防止呀？連啲議員都叫政府多起單身人公屋和居屋以符合年青人既住屋需要嗎！</p>
(一)	fireball	2010-08-03 14:48	<p>[MsgID #1975]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 大家都攞錯晒, 依家題目係政策的方向如何, 講緊o既係原則問題 而唔係政策在實施的過程人有甚麼毛病要改善</p> <p>按你們的說法, 是否可以有方法阻止年輕高學歷人事申請公屋就支持起居屋呢? 如果係, 我有好多方案可以介紹 如果唔係就唔好為年輕人申請公屋的問題討論落去&gt;</p> <p>所以我之前點解我會講應該要取消綠表! 因為就係依張綠表正慢慢對公屋做成不必要o既需求 無實質居住需要o既單身年輕去霸公屋係浪費, 霸完唔住只係用來當張綠抽居屋/買二手居屋雙重浪費</p>
(一)	蟻一族	2010-08-03 15:03	<p>[MsgID #1976]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:如果唔係就唔好為年輕人申請公屋的問題討論落去&gt;</p> <p>解決市民居住需要, 公屋係一個重要問題, 點解唔講?</p> <p>濫用公屋政策, 使很多需要的人, 輪候很久才可上樓。亦使政府用地資源錯配。</p> <p>政府應該重新審視18歲可以申請公屋這制度, 及嚴謹審查公屋住戶資產, 釋放更多公屋給有需要人士。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 18:24	<p>[MsgID #1977]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 點解唔好為年輕人申請公屋的問題討論落去? 記得你會提過起居屋可加快d人放返間公屋出來 嘛, 仲有不只年輕人咁做亦有不少中年人咁做, 你又點防止呀? 連啲議員都叫政府多起單身人公屋和居屋以符合年青人既住屋需要嗎! &gt;</p> <p>咁係咪如果可以防止, 你地會支持居屋先? 係咪無濫用, 咁你地會支持政府資助收入較低的人買居屋?</p> <p>為何資助市民自置居所? Should home ownership be subsidised?&lt;-- 呢個係原則問題 而你所講o既濫用, 係點解改善實施的過程 如果連原則都未有共識, 仲點去討論如何制定機構防止人濫用??</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 18:28	<p>[MsgID #1978]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:解決市民居住需要, 公屋係一個重要問題, 點解唔講?</p> <p>濫用公屋政策, 使很多需要的人, 輪候很久才可上樓。亦使政府用地資源錯配。</p> <p>政府應該重新審視18歲可以申請公屋這制度, 及嚴謹審查公屋住戶資產, 釋放更多公屋給有需要人士。&gt;</p> <p>你要攞清楚, 應唔應該起公屋係原則性問題, 應該幫邊一類人係原則性問題 而點樣令資源可以按原則分配給需要的人, 係一個執行性問題</p> <p>你要先攞清楚原則, 應該做, 還是不應該做, 下一步才是如何做, 不要本末倒置</p>
(一)	chinahk30	2010-08-03 18:33	<p>[MsgID #1979]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫: 你o既資料係邊度黎? 同事實有出入嗎!&gt;</p> <p>不如睇多o的睇下房屋政策資料先討論..... "單身人士申請公屋計劃"詳情: 1. 單身人士入紙申請公屋將會有底分, 隨年齡遞增, 18歲入紙申請的底分為0分, 19歲3分, 20歲為6分, 如此類推 2. 入紙申請公屋獲批後, 每輪候一個月加1分, 即輪候一年會增加12分 3. 若申請者本身現居公屋, 則於申請時於底分上先倒扣30分, 舉例, 若一名21歲現居公屋的單身青年入紙申請公屋, 則其底分將會是9 - 30 = -21分 4. 輪候分數達120分者即可開始進入審批與揀樓等程序</p> <p>例子: a. 20歲居於私樓的單身青年, 實際上要輪候多少年公屋? 算式: <math>[120(\text{滿分}) - 6(\text{底分})] / 12 = 114</math>(輪候所需單月數量) / 12 = 9.5年 = 9年6個月 b. 21歲居於公屋的單身青年, 實際上要輪候多少年公屋? 算式: <math>[120(\text{滿分}) + 30(\text{扣分}) - 9(\text{底分})] / 12 = 141</math>(輪候所需單月數量) / 12 = 11.75年 = 11年9個月</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-03 19:06	<p>[MsgID #1980]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:不如睇多o的睇下房屋政策資料先討論..... "單身人士申請公屋計劃"詳情: 1. 單身人士入紙申請公屋將會有底分, 隨年齡遞增, 18歲入紙申請的底分為0分, 19歲3分, 20歲為6分, 如此類推 2. 入紙申請公屋獲批後, 每輪候一個月加1分, 即輪候一年會增加12分 3. 若申請者本身現居公屋, 則於申請時於底分上先倒扣30分, 舉例, 若一名21歲現居公屋的單身青年入紙申請公屋, 則其底分將會是9 - 30 = -21分 4. 輪候分數達120分者即可開始進入審批與揀樓等程序</p> <p>例子: a. 20歲居於私樓的單身青年, 實際上要輪候多少年公屋? 算式: <math>[120(\text{滿分}) - 6(\text{底分})] / 12 = 114</math>(輪候所需單月數量) / 12 = 9.5年 = 9年6個月 b. 21歲居於公屋的單身青年, 實際上要輪候多少年公屋? 算式: <math>[120(\text{滿分}) + 30(\text{扣分}) - 9(\text{底分})] / 12 = 141</math>(輪候所需單月數量) / 12 = 11.75年 = 11年9個月&gt;</p> <p>雖然我不同意閣下大部分觀點, 不過這資料, (如屬正確) 都有d參考意義。</p>

			但系點解有人未畢業已得到單位？
(一)	henry_boie	2010-08-03 19:31	<p>[MsgID #1981]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:解決市民居住需要,公屋係一個重要問題,點解唔講? 濫用公屋政策,使很多需要的人,輪候很久才可上樓。亦使政府用地資源錯配。政府應該重新審視18歲可以申請公屋這制度,及嚴謹審查公屋住戶資產,釋放更多公屋給有需要人士。&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你要攞清楚,應唔應該起公屋係原則性問題,應該幫邊一類人係原則性問題而點樣令資源可以按原則分配給需要的人,係一個執行性問題 你要先攞清楚原則,應該做,還是不應該做,下一步才是如何做,不要本末倒置&gt;</p> <p>這點我倒也同意· 原則上,公屋要起,這是我們社會的安全網· 要起在那裡?什麼質素?如何防止濫用?是如何做的問題·</p> <p>回到我們的”Should home ownership be subsidised”,原則上我是否定的,因為我真的看不出”為何資助市民自置居所”· 原則上我否定了資助市民自置居所,根本沒有”如何做”這個問題·</p>
(一)	orato	2010-08-03 19:36	[MsgID #1982] If the government opens government owned supermarkets and sell us food at cost, we can at least save over five thousand dollars per month. With this saving, we can purchase a decent unit in Hong Kong and do not need the government to subsidise home ownership.
(一)	orato	2010-08-03 19:42	[MsgID #1983] 居屋 is an investment so so many people raise their objections, right? Government owned supermarkets food is not an investment and everybody can buy, there should not be any objection, right?
(一)	蟻一族	2010-08-03 20:07	<p>[MsgID #1984]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:quote="蟻一族" 解決市民居住需要,公屋係一個重要問題,點解唔講? 濫用公屋政策,使很多需要的人,輪候很久才可上樓。亦使政府用地資源錯配。政府應該重新審視18歲可以申請公屋這制度,及嚴謹審查公屋住戶資產,釋放更多公屋給有需要人士。/quote</p> <p>你要攞清楚,應唔應該起公屋係原則性問題,應該幫邊一類人係原則性問題而點樣令資源可以按原則分配給需要的人,係一個執行性問題 你要先攞清楚原則,應該做,還是不應該做,下一步才是如何做,不要本末倒置&gt;</p> <p>我前面說要防止濫用公屋,使更多有需要人士盡快上樓。解決市民居住需要。 如果你睇番我以前的 post,我是支持加快建公屋。 唔係好明你 respond 的內容。</p>
(一)	wasper	2010-08-03 20:18	<p>[MsgID #1985]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 加快公屋流轉? 我之見你quote 7000 左右交還公屋換居屋? 係邊一個period 既事? 呢一個period起賣左幾多居屋先換到 7000 人左右交還公屋換居屋? 2007-2009年 請問你在那裡找到 7000 個application 將公屋交還換取居屋? 2007 ~ 2009 其有大概16000 左右居屋出售, 7000/16000 = 43%. 即整個計劃只有43% 可吸引/加快公屋流轉, 成效有幾顯著, 呢43% 可能已經包括一d 唔應該有公屋既人士 (即年輕人申請公屋)?</p> <p>減輕政府財政負擔? 同上. 起左幾多居屋先可以引到7000 左右交還公屋? 無起到, 因為係賣剩餘居屋 即整個計劃只有43% 可吸引/加快公屋流轉, 居屋價格也不是公屋的一半. 而公屋不是私人物業. 理論上for 唔同家庭. 但居屋賣左就只能for 一個家庭. 點可以減輕政府財政負擔?</p> <p>使低下階層有置業希望? 香港只係保障你有得住, 幾時有保障低下階層要有置業? 你要置業. 請你必需自己努力才可擁有自己的資產. 買居屋的人無需努力工作?? o的錢天跌落黎? 你仲好意思大大聲? 明明就係一個資助房屋. 你呢種係資助下的努力. 點睇你都係比平常人著數左先努力 買上車私人樓的正常人. 由打工, 儲錢, 上車. 付出真正正一分一毫都係自己努力所得. 買居屋上車上車的. 由打工, 儲錢, 上車. 但是免了地價. 比別人買樓付出的少了 咁樣..大家既努力係咪有分別?</p> <p>居屋? I never support to resume居屋 and I think it only for specific group. Sure that not for 全港社會著想.&gt;</p>
(一)	wasper	2010-08-03 20:21	<p>[MsgID #1986]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:不如睇多o的睇下房屋政策資料先討論....</p> <p>"單身人士申請公屋計劃"詳情: 1. 單身人士入紙申請公屋將會有底分, 隨年齡遞增, 18歲入紙申請的底分為0分, 19歲3分, 20歲為6分, 如此類推 2. 入紙申請公屋獲批後, 每輪候一個月加1分, 即輪候一年會增加12分 3. 若申請者本身現居公屋, 則於申請時於底分上先倒扣30分, 舉例, 若一名21歲現居公屋的單身青年入紙申請公屋, 則其底分將會是9 - 30 = -21分 4. 輪候分數達120分者即可開始進入審批與揀樓等程序</p> <p>例子: a. 20歲居於私樓的單身青年, 實際上要輪候多少年公屋? 算式: [120(滿分) - 6(底分)] / 12 = 114(輪候所需單月數量) / 12 = 9.5年 = 9年6個月 b. 21歲居於公屋的單身青年, 實際上要輪候多少年公屋? 算式: [120(滿分) + 30(扣分) - 9(底分)] / 12 = 141(輪候所需單月數量) / 12 = 11.75年 = 11年9個月&gt;</p>

			<p>雖然我不同意閣下大部分觀點，不過這資料，（如屬正確）都有 d 參考意義，但系點解有人未畢業已得到單位？ [quote]</p> <p>這只是原則， 如沒有足夠的公屋，你有120分有什麼用？ 而且還有特快公屋這回事</p>
(一)	wasper	2010-08-03 20:25	<p>[MsgID #1987] 檢討公屋隱形富戶，將他們逐離公屋 給有需要人士。</p> <p>遠遠 比起居屋(一半成效不到) 加快公屋流轉 更快，更正確(因公屋原意就唔係比富戶既)。</p>
(一)	orato	2010-08-03 20:50	<p>[MsgID #1988] If the government wants us to support any home ownership plan, the government must remove rich tenants from public housing first. They are no longer qualify to occupy the units.</p> <p>Seemed that the government and rubbish politicians do not dare to do anything on these people.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-03 22:29	<p>[MsgID #1989] 富戶要交雙倍租架，都差唔多啦。最好仲有三倍租金，四倍租金。 不過免公屋租金時，就唔應該包括埋佢地啦 的確無需起居屋比富戶，冇理由咁有錢仲要又食又力。</p> <p>前幾日睇電視條友好好笑，話公屋富戶好yim尖，唔係一手居屋佢地唔會要，好似納稅人欠佢咁</p> <p><a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...15,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a ... 15,00.html</a></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:orato 寫:If the government wants us to support any home ownership plan, the government must remove rich tenants from public housing first. They are no longer qualify to occupy the units.</p> </div> <p>Seemed that the government and rubbish politicians do not dare to do anything on these people. &gt;</p>
(一)	fireball	2010-08-04 00:43	<p>[MsgID #1990]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:蟻一族 寫: 你o既資料係邊度黎? 同事實有出入嗎!&gt;</p> </div> <p>我今晚係網上搵過下料佢o既資料咁o既! <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r...,,,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r ... ,,00.html</a></p> <p>不過公屋輪候冊非長者一人申請者配額及計分制 即單身公屋計分制係05年9月之後出o既新政策 我認房處都睇到有人abuse單身公屋同拾公屋為居屋依個問題..所以攞個計分制出來abuse成功d case應該係05年9月前入紙申請咁排黎就剛剛可以係08-09年上到樓</p> <p>咁令一個方法去abuse個system就係特快公屋編配計劃 即肯去d不受歡迎單住，例如遠，方向勁差，兇宅等咁就可以勁快上樓</p> <p>但可能最近比傳媒講得太勁，房處終於出左對應方法 最新一期特快公屋編配計劃係今年七月開始 <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r...,,,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r ... ,,00.html</a></p> <p>房處對應方法大至如下 1. 申請人於揀選單位後須即時簽署一份承諾書，承諾在自選單位租約生效日期起計首三年內不可要求調遷 2. 若於其公屋單位入伙起計三年內申請購買剩餘居屋單位，房屋署在編排選樓次序時會把他們視作白表申請人，而他們購買的剩餘居屋單位，亦會計入白表申請人的配額內。但在購買居屋單位後，這類綠表申請人會與其他綠表申請人一樣，須把其公屋單位交回房委會。 Good Job!!! 但但無話唔比人係居屋第二市場，即唔補地價買二手居屋咁即係都未將abuse個門完全關晒</p> <p>題外話...如申請者肯去d唔受歡迎單位唔單止係會特快上樓而且會有免租期... 資料來自房處</p> <p>租金寬減優惠：凡願意入住有效空置期12個月或以上但少於24個月的單位的租戶，可獲4個月全包租金的免租期，分8個月每月減租50%。至於有效空置期 24個月或以上的單位，可獲6個月全包租金的免租期，分12個月每月減租50%。</p> <p>肯去住兇宅咁最多可以半年唔使比租!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-04 09:08	<p>[MsgID #1991]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:fireball 寫:我今晚係網上搵過下料佢o既資料咁o既! <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r...,,,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r ... ,,00.html</a></p> </div> <p>不過公屋輪候冊非長者一人申請者配額及計分制 即單身公屋計分制係05年9月之後出o既新政策 我認房處都睇到有人abuse單身公屋同拾公屋為居屋依個問題..所以攞個計分制出來abuse成功d case應該係05年9月前入紙申請咁排黎就剛剛可以係08-09年上到樓</p> <p>咁令一個方法去abuse個system就係特快公屋編配計劃 即肯去d不受歡迎單住，例如遠，方向勁差，兇宅等咁就可以勁快上樓</p> <p>但可能最近比傳媒講得太勁，房處終於出左對應方法 最新一期特快公屋編配計劃係今年七月開始 <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r...,,,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r ... ,,00.html</a></p> <p>房處對應方法大至如下 1. 申請人於揀選單位後須即時簽署一份承諾書，承諾在自選單位租約生效日期起計首三年內不可要求調遷 2. 若於其公屋單位入伙起計三年內申請購買剩餘居屋單位，房屋署在編排選樓次序時會把他們視作白表申請人，而他們購買的剩餘居屋單位，亦會計入白表申請人的配額內。但在購買居屋單位後，這類綠表申請人會與其他綠表申請人一樣，須把其公屋單位交回房委會。 Good Job!!! 但但無話唔比人係居屋第二市場，即唔補地價買二手居屋咁即係都未將abuse個門完全關晒</p> <p>題外話...如申請者肯去d唔受歡迎單位唔單止係會特快上樓而且會有免租期... 資料來自房處</p>

			<p>租金寬減優惠：凡願意入住有效空置期12個月或以上但少於24個月的單位的租戶，可獲4個月全租租金的免租期，分8個月每月減租50%。至於有效空置期24個月或以上的單位，可獲6個月全租租金的免租期，分12個月每月減租50%。</p> <p>肯去住兜宅咁最多可以半年唔使比租！&gt;</p> <p>其實仲有方法 1) 將學歷因素也考慮作計分制的計分方法之一，例如中五加分，正在修讀大學或已畢業的要再扣分 2) 將單身人士申請公屋的年齡提高高至21歲，咁有冇讀大學就一清二楚 3) 未滿一定分數不可以由請特快公屋編配計劃</p>
(一)	chinahk30	2010-08-04 09:14	<p>[MsgID #1992]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:富戶要交雙倍租架, 都差唔多啦. 最好仲有三倍租金, 四倍租金. 不過免公屋租金時, 就唔應該包括埋佢地啦 的確無需起居屋比富戶, 冇理由咁有錢仲要又食又力.</p> <p>前幾日睇電視條友好好笑, 話公屋富戶好yim尖, 唔係一手居屋佢地唔會要, 好似納稅人欠佢咁</p> <p><a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...15,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a ... 15,00.html</a></p> <p>&gt;</p> <p>其實我又覺得好正常, 好多人一生只會買一次樓, 咁揀到最好先買有乜咁出奇? 有邊個買樓唔係揀到又平又好, 唔通在垃圾房旁邊, 三尖八角都一定要迫人買嗎?? 亂買o個o的先唔正常</p>
(一)	fireball	2010-08-04 09:41	<p>[MsgID #1993]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 其實仲有方法 1) 將學歷因素也考慮作計分制的計分方法之一，例如中五加分，正在修讀大學或已畢業的要再扣分 應該, 有大學學歷基本上唔應該去爭公屋 2) 將單身人士申請公屋的年齡提高高至21歲, 咁有冇讀大學就一清二楚 無錯, 18歲有幾多人真係要搬出來住? 就算依家用計分制18歲入紙到21歲時已有36分咁係偷步 3) 未滿一定分數不可以由請特快公屋編配計劃&gt;</p> <p>我覺得依個方法可行, 但應該同時加入限制居屋二手市場條款, 例如用特快公屋編配計劃上樓十年內不能用綠表係居屋二手市場買二手居屋!</p> <p>公屋係用來比有需要o既人住... 唔係用來比人用來當綠表用</p>
(一)	wasper	2010-08-04 11:13	<p>[MsgID #1994]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:富戶要交雙倍租架, 都差唔多啦. 最好仲有三倍租金, 四倍租金. 不過免公屋租金時, 就唔應該包括埋佢地啦 的確無需起居屋比富戶, 冇理由咁有錢仲要又食又力.</p> <p>前幾日睇電視條友好好笑, 話公屋富戶好yim尖, 唔係一手居屋佢地唔會要, 好似納稅人欠佢咁</p> <p><a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...15,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a ... 15,00.html</a></p> <p>其實我又覺得好正常, 好多人一生只會買一次樓, 咁揀到最好先買有乜咁出奇? 有邊個買樓唔係揀到又平又好, 唔通在垃圾房旁邊, 三尖八角都一定要迫人買嗎?? 亂買o個o的先唔正常&gt;</p> <p>理想歸理想, 現實歸理想</p> <p>我相信全港人都希望住市區一手樓. 現實生活中有可能嗎?</p> <p>事實上, 不少沒有受到資助(非公屋住戶)住偏遠2手樓. 他們至少靠自己努力置業而非佔用政府房屋資源.</p> <p>受到資助(公屋住戶)偏要住一手資助樓. 你有呢個想法可以, 香港是自由社會, 但請勿以此為重建居屋理由.. 香港係自由, 不過也請你合理. 而政府也應檢討現行富戶政策逼富戶交出公屋資源以協助更有需要人士</p> <p>居然會有人覺得成件事好正常.</p>
(一)	蟻一族	2010-08-04 11:34	<p>[MsgID #1995]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:quote="蟻一族"</p> <p>你o既資料係邊度黎? 同事實有出入嗎!&gt;quote</p> <p>我今晚係網上搵過下料佢o既資料o既! <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r...,,,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r ... ,,00.html</a></p> <p>不過公屋輪候冊非長者一人申請者配額及計分制即單身公屋計分制係05年9月之後出o既新政策 我認房處都睇到有人abuse單身公屋同捨公屋為居屋依個問題.. 所以攞個計分制出來abuse成功d case應該係05年9月前入紙申請咁排黎就剛剛可以係08-09年上到樓</p> <p>咁令一個方法去abuse個system就係特快公屋編配計劃 即肯去d不受歡迎單住, 例如遠, 方向勁差, 兜宅等咁就可以勁快上樓</p> <p>但可能最近比傳媒講得太勁, 房處終於出左對應方法 最新一期特快公屋編配計劃係今年七月開始 <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r...,,,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/r ... ,,00.html</a></p> <p>房處對應方法大至如下 1. 申請人於揀選單位後須即時簽署一份承諾書, 承諾在自選單位租約生效日期起計首三年內</p>

			<p>不可要求調遷</p> <p>2. 若於其公屋單位入伙起計三年內申請購買剩餘居屋單位，房屋署在編排選樓次序時會把他們視作白表申請人，而他們購買的剩餘居屋單位，亦會計入白表申請人的配額內。但在購買居屋單位後，這類綠表申請人會與其他綠表申請人一樣，須把其公屋單位交回房委會。 Good Job!!! 但佢無話唔比人係居屋第二市場，即唔補地價買二手居屋咁即係都未將abuse個門完全關晒</p> <p>題外話...如申請者肯去d唔受歡迎單位唔單止係會特快上樓而且會有免租期... 資料來自房處</p> <p>租金寬減優惠：凡願意入住有效空置期12個月或以上但少於24個月的單位的租戶，可獲4個月全租租金的免租期，分8個月每月減租50%。至於有效空置期 24個月或以上的單位，可獲6個月全租租金的免租期，分12個月每月減租50%。</p> <p>肯去住兜宅咁最多可以半年唔使比租!&gt;</p>
			<p>原來係咁，咁要同 chinahk30 講聲 sorry.</p> <p>咁睇黎，政府都有做野。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-04 12:40	<p>[MsgID #1996] 現代人,你老婆老公你一齊前,都未必係virgin啦,</p> <p>你會唔會out咗d呢?</p> <p>亞媽都想未來家嫂,未入門前是"清清白白",不過唔係現代人的思想囉</p>
			<p>&lt;quote:chinahk30 寫: 其實我又覺得好正常,好多人一生只會買一次樓,咁揀到最好先買有乜咁出奇? 有邊個買樓唔係揀到又平又好,唔通在垃圾房旁邊,三尖八角都一定要迫人買嗎?? 亂買o個o的先唔正常&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-08-04 12:57	<p>[MsgID #1997] 現代人多數騎牛搵馬,真命天子未出現前,搵個二手"上車盤"拍下拖先,否則三十幾拖都未拍過,好易心理變態架</p>
			<p>&lt;quote:bangicheng 寫:現代人,你老婆老公你一齊前,都未必係virgin啦,</p> <p>你會唔會out咗d呢?</p> <p>亞媽都想未來家嫂,未入門前是"清清白白",不過唔係現代人的思想囉</p>
(一)	信錯曾特首的人	2010-08-04 14:54	<p>[MsgID #1998] 答案好簡單。是政府想進一步推高樓價，輸送利益比發展商及銀行。</p> <p>用盡任何方法包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.不推出大型可建屋予普羅市民的用地，反而推細少豪宅地令樓市有假象不斷上升。</li> <li>2.活化居屋，令居屋業主向私樓進軍，增大需求，再推高樓價，大地產商大把地在手，市值不斷上升。</li> <li>3.鼓勵銀行低息引人上會，日後加息再本利歸還，到時您想走都難。</li> </ol> <p>曾生您好嘢高招！</p>
(一)	Ricky	2010-08-04 15:42	<p>[MsgID #1999]</p> <p>&lt;quote:信錯曾特首的人 寫:答案好簡單。是政府想進一步推高樓價，輸送利益比發展商及銀行。</p> <p>用盡任何方法包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.不推出大型可建屋予普羅市民的用地，反而推細少豪宅地令樓市有假象不斷上升。</li> </ol> <p>平實地又話利益輸送,實實地又話推高樓價</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.活化居屋，令居屋業主向私樓進軍，增大需求，再推高樓價，大地產商大把地在手，市值不斷上升。</li> </ol> <p>唔該攪清楚係响居屋業主佔了便宜又賣乖話政府個補地價政策僵化,响議員話要幫响想換私樓既居屋業主,才叫政府活化二手居屋。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.鼓勵銀行低息引人上會，日後加息再本利歸還，到時您想走都難。</li> </ol> <p>港元同美元掛勾,香港可以唔跟咩?銀行唔借錢出去,邊有錢出嚟俾你啊?</p> <p>曾生您好嘢高招！&gt;</p> <p>有時間讀多响書同報紙,努力工作!唔怨天怨地!</p>
(一)	蟻一族	2010-08-04 15:52	<p>[MsgID #2000]</p> <p>&lt;quote:信錯曾特首的人 寫:答案好簡單。是政府想進一步推高樓價，輸送利益比發展商及銀行。</p> <p>用盡任何方法包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.不推出大型可建屋予普羅市民的用地，反而推細少豪宅地令樓市有假象不斷上升。</li> </ol>
			<p>網上有人 post 的資料, paste 出黎俾大家睇:</p> <p>西北九龍填海區第六號地盤發展公屋, 西九四個私人屋苑群起反對</p> <p>新蒲崗工廠大廈用地, 黃大仙區議會反對興建公屋</p> <p>將軍澳65B區計劃發展公屋, 鄰近寶盈花園居民反對</p> <p>葵涌警察宿舍地皮計劃建公屋, 被區議會強烈反對</p> <p>葵涌第九H區(大白田街)區議員不滿該區缺乏休憩用地而反對</p> <p>屯門第十八區興建公屋, 屯門區議會反對, 要求興建社區中心</p> <p>元朗前凹頭政府宿舍, 被區議會反對建公屋</p> <p>元朗邨舊地皮建公屋, 遭區議會反對, 提議興建廣場、酒店等</p> <p>東涌海傍原計劃興建公屋, 被幾個私人屋苑業主反對認為阻擋景觀</p>



(一)	bangicheng	2010-08-04 16:28	<p>區區都唔想有公屋係自己屋苑隔離，推條命咩!</p> <p>[MsgID #2001] 等下有人跳樓,到時傳媒又話你果區係悲情xx,到時樓價大跌,就多得佢唔少.</p> <p>西鐵通了之後,天水圍交通方便咗好多,又好多超值的樓,都有人肯要,就係咁解</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:議一族 寫:網上有人 post 的資料，paste 出黎俾大家睇:</p> <p>西北九龍填海區第六號地盤發展公屋，西九四個私人屋苑群起反對</p> <p>新蒲崗工廠大廈用地，黃大仙區議會反對興建公屋</p> <p>將軍澳65B區計劃發展公屋，鄰近寶盈花園居民反對</p> <p>葵涌警察宿舍地皮計劃建公屋，被區議會強烈反對</p> <p>葵涌第九H區（大白田街）區議員不滿該區缺乏休憩用地而反對</p> <p>屯門第十八區興建公屋，屯門區議會反對，要求興建社區中心</p> <p>元朗前凹頭政府宿舍，被區議會反對建公屋</p> <p>元朗郵舊地皮建公屋，遭區議會反對，提議興建廣場、酒店等</p> <p>東涌海傍原計劃興建公屋，被幾個私人屋苑業主反對認為阻擋景觀</p> </div> <p>區區都唔想有公屋係自己屋苑隔離，推條命咩!&gt;</p>
(一)	army	2010-08-04 17:19	<p>[MsgID #2002] 咁多人認為置業是必需,但為什麼不會優先去存錢置業,反而走去買.....到頭來又要提供資助或打壓樓價俾佢地買,必需=急=優先,不對嗎?我真的分不清那些才是必需品了</p>
(一)	bangicheng	2010-08-04 17:46	<p>[MsgID #2003] 八萬五之後,長期病患者被逼自費買藥.</p> <p>用病人的的藥費,去津貼人買,真係好難令人接受呀</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:army 寫:咁多人認為置業是必需,但為什麼不會優先去存錢置業,反而走去買.....到頭來又要提供資助或打壓樓價俾佢地買,必需=急=優先,不對嗎?我真的分不清那些才是必需品了 &gt;</p> </div>
(一)	chinahk30	2010-08-04 17:53	<p>[MsgID #2004]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:wasper 寫:我相信全港人都希望住市區一手樓. 現實生活中有可能嗎?</p> <p>事實上,不少沒有受到資助(非公屋住戶)住偏遠2手樓. 他們至少靠自己努力置業而非佔用政府房屋資源.</p> <p>受到資助(公屋住戶)偏要住一手資助樓. 你有呢個想法可以, 香港是自由社會, 但請勿以此為重建居屋理由.. 香港係自由, 不過也請你合理. 而政府也應檢討現行富戶政策逼富戶交出公屋資源以協助更有需要人士</p> <p>居然會有人覺得成件事好正常. [color]&gt;</p> </div> <p>佢地搵唔到岩心水的單位, 甘願放棄買居屋的權利? 咁都叫唔正常? 係咪要迫佢地樓先叫正常?</p> <p>香港是自由社會同資助業置有何關係? 你知唔知乜野叫自由?</p> <p>現在政府不是要求富戶交市租嗎? 這不就等如逼遷嗎? 用一樣的價錢你會住私人樓還是公屋?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-04 17:55	<p>[MsgID #2005]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:現代人,你老婆老公同你一齊前,都未必係virgin啦,</p> <p>你會唔會out咗d呢?</p> <p>亞媽都想未來家嫂,未入門前是"清清白白",不過唔係現代人的思想囉</p> </div> <p>&gt;</p> <p>咁人地又無話一定要買, 只係選擇唔買o者, 咁都唔得? 唔通一定要迫人買樓?</p> <p>富戶已經要交市租, 都夠晒阻嚇啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-04 17:58	<p>[MsgID #2006]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:army 寫:咁多人認為置業是必需,但為什麼不會優先去存錢置業,反而走去買.....到頭來又要提供資助或打壓樓價俾佢地買,必需=急=優先,不對嗎?我真的分不清那些才是必需品了 &gt;</p> </div> <p>我都唔知你個point 係乜 咁係咪有存錢的人就可以受資助呢?</p>
(一)	orato	2010-08-04 20:37	<p>[MsgID #2007] If you want to buy a new car, then no money no talk, unless you steal money, right?</p> <p>How come people here said they have no money but still want to be landlords?</p> <p>Is this equivalent to "steal money" from other people's pocket?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-04 20:53	<p>[MsgID #2008]</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:orato 寫:if you want to buy a new car, then no money no talk, unless you steal money, right?</p> <p>How come people here said they have no money but still want to be landlords?</p> <p>Is this equivalent to "steal money" from other people's pocket? &gt;</p> </div> <p>唔需要啦, 因為香港有一套好好的機制, 所有交通工具價格都受到監控, 無得亂加 你地又想唔想租樓限住幾錢租呢?</p>

(一)	kslee	2010-08-05 00:40	<p>[MsgID #2009] I think there will not be a contributive result to discuss the topic "Should home ownership be subsidised?".</p> <p>The failure for HK people to afford buying house in HK is just a symptom of HK long term unhealthy property market. If we focus on how to help HK people to buy house, it will not solve the problem. When a patient gets a fever, his doctor's responsibility is not just to remove the fever (the symptom), but to find out the cause behind and fix the problem according to the cause.</p> <p>I think no one can deny that major HK property developers swallow majority of HK wealth. Small HK citizens give up majority of their life savings to just buy a flat. Property developers also use their control over the flat to further absorb flat owner wealth. For example, they control which telecom service provider available in the flat, which energy (town gas mostly) available, the mix of shops available in shopping malls accompanying the flat, the property management company of the flat, etc. It seems that we work to feed a few of major property tycoons in our life. Is it a fair game?</p> <p>I understand some in this forum have spent much effort to save and to work hard to buy a flat in HK. Subsidizing scheme is a late and unfair policy to them. I appreciate their effort, but I just want to raise a question, "Does it worth for your sons and daughters, our future generation to follow the same path as them - to work until the last breath, not for anything, but for contributing to the property developer?" It is time to rethink the right question to ask to facilitate the design of the long term housing policy. In my view, "Should home ownership be subsidised?" is definitely not a good starting point.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 08:47	<p>[MsgID #2010]</p> <p>&lt;quote:kslee 寫:I think there will not be a contributive result to discuss the topic "Should home ownership be subsidised?".</p> <p>The failure for HK people to afford buying house in HK is just a symptom of HK long term unhealthy property market. If we focus on how to help HK people to buy house, it will not solve the problem. When a patient gets a fever, his doctor's responsibility is not just to remove the fever (the symptom), but to find out the cause behind and fix the problem according to the cause.</p> <p>I think no one can deny that major HK property developers swallow majority of HK wealth. Small HK citizens give up majority of their life savings to just buy a flat. Property developers also use their control over the flat to further absorb flat owner wealth. For example, they control which telecom service provider available in the flat, which energy (town gas mostly) available, the mix of shops available in shopping malls accompanying the flat, the property management company of the flat, etc. It seems that we work to feed a few of major property tycoons in our life. Is it a fair game?</p> <p>I understand some in this forum have spent much effort to save and to work hard to buy a flat in HK. Subsidizing scheme is a late and unfair policy to them. I appreciate their effort, but I just want to raise a question, "Does it worth for your sons and daughters, our future generation to follow the same path as them - to work until the last breath, not for anything, but for contributing to the property developer?" It is time to rethink the right question to ask to facilitate the design of the long term housing policy. In my view, "Should home ownership be subsidised?" is definitely not a good starting point.&gt;</p> <p>你講的無錯，不過政府根本怕左地產佬，甚麼一齊mark 高樓價(土地不到心水價不賣)，所以咪炒高樓價造成資產泡沫</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 09:43	<p>[MsgID #2011]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 你講的無錯，不過政府根本怕左地產佬，甚麼一齊mark 高樓價(土地不到心水價不賣)，所以咪炒高樓價造成資產泡沫&gt;</p> <p>哩個唔係怕同唔怕既問題，當政府賣地賣得平時，啲議員同你又話利益輸送，貴賣啲議員同你又話政府同地產佬一齊mark 高樓價，即係政府點做都俾你鬧！</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 09:50	<p>[MsgID #2012]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 咁人地又無話一定要買，只係選擇唔買者，咁都唔得？唔通一定要迫人買樓？</p> <p>當然得，但就唔好自己睇錯市時要政府資助囉！</p> <p>富戶已經要交市值租，都夠晒阻嚇啦</p> <p>香港就係有太多哩種自私自利既人 "我都俾咗市值租喇，你地仲嘈乜嘢"，自以為有錢大晒！&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 10:24	<p>[MsgID #2013]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 咁人地又無話一定要買，只係選擇唔買者，咁都唔得？唔通一定要迫人買樓？</p> <p>當然得，但就唔好自己睇錯市時要政府資助囉！</p> <p>富戶已經要交市值租，都夠晒阻嚇啦</p> <p>香港就係有太多哩種自私自利既人 "我都俾咗市值租喇，你地仲嘈乜嘢"，自以為有錢大晒！&gt;</p> <p>1) 你個邏輯有問題，咁係咪無睇錯市就應該接受政府資助？ 2) 係咪只要可以趕走富戶，就支持復建居屋？</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 10:26	<p>[MsgID #2014]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 哩個唔係怕同唔怕既問題，當政府賣地賣得平時，啲議員同你又話利益輸送，貴賣啲議員同你又話政府同地產佬一齊mark 高樓價，即係政府點做都俾你鬧！&gt;</p> <p>東涌塊地平得咁平，無乜人話政府賤賣喎</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 10:39	<p>[MsgID #2015] 請大家看看在你門口中十惡不赦的事實，在世界各國是如何處理的</p> <p>隨著公共福利制度的式微，提高住房私有化率正成爲一個世界潮流。越來越多的國家鼓勵市場在住房問題上發揮更大的作用，以減輕公共財政的壓力。最近幾年，在西方國家房價持續走高所帶來的利益激勵下，越來越多的人願意購買自己的房屋，而不是繼續生活在政府的屋簷下。</p> <p>中國的住房福利制度也面臨著新的轉型和定位，圍繞經濟適用房和廉租房的爭論還將繼續</p>

續……我們編發這組文章，目的是拋磚引玉，為國內住房改革提供國際的視野與經驗。

主流的變化趨勢是，引用更多市場化的手段，政府直接投資或通過多種融資管道支持低成本住房的建設與出售

## ■楊銘

住房問題是現代城市的社會問題之一。大多數政府，包括發達和發展中國家，都承認僅靠市場解決不了城鎮低收入家庭的住房問題。為滿足低收入者的基本居住需求，維護社會穩定，20

世紀以來，各國先後根據自身特點，建立住房保障制度。由於住房保障制度與經濟體制和社會保障制度是緊密相關的，因此各國各地區的住房保障模式都各有其特色。

二戰後，歐美各國在構建社會住房保障制度中逐步形成了廉租房政策框架。最初各國的廉租房政策有兩種主流形式：一種是由政府出面修建公房，再以低租金出租給那些符合條件的低收入家庭；另一種形式是政府提供土地、貸款、稅收優惠來鼓勵非營利性機構建房，例如住房合作社。

但是，上世紀70年代之後，主要發達國家經濟陷入蕭條，龐大的福利體系成為政府的負擔，各國的福利體系包括住房保障制度都出現了新的變化。主流的變化趨勢就是，引用更多市場化的手段，政府直接投資或通過多種融資管道支持低成本住房的建設與出售。這一變化的基礎思想有二：一、以低價向居民出售房屋是讓中低收入民眾分享財富和發展的重要途徑；二、擁有住房財產的階層是最穩定的階層，因此提高住房擁有率有利於社會穩定發展。

從提供住房的理念上看，世界各國的住房保障制度可以分為兩類：一類以美英日新加坡等國為代表，主要是為了解決住房短缺，提供“基本住宅”；另一類則以瑞典、加拿大、澳大利亞等福利國家為代表，其住房保障的著眼點在於提高住房條件，即提供“良好的住房”。

### 英國：推進住房私有化

英國是資本主義國家中福利制度發展最早的一個國家，是住房問題產生最早也是政府干預最早的國家。早在19世紀80年代，英國就建立了針對城市住房問題的《住房法》。最初的做法也是興建公共住房，以低價出租給低收入者。但是，隨著這一制度的發展，逐漸出現了財政負擔、稅收負擔過重的問題。進入上世紀80年代，在柴契爾主義主導下，英國政府開始改革原有的住房保障體系，開始更多的依靠市場而不是政府解決住房問題。

從柴契爾到梅傑，之後的英國政府都一致性地在住房保障體系中充分發揮市場的作用。由此，便有了英國的住房私有化。1984年，英國通過了《住宅與建房控制法》，推行住房私有化。短短兩年時間之後，全國私有住房達到1400萬套，比1961年增加一倍。這一做法通過盤活社會資本，大大減少了政府的負擔，也成為其他許多國家參考學習的範本。

### 美國：補貼廉價住房

美國住房保障體系的核心與特色是重視住房立法，對住房保障政策的制定實施提供了制度保證。目前，美國住房保障立法方面形成了比較完善的體系，涵蓋了公共住房補貼、房租補貼、消除貧民窟等諸多方面。在美國，凡家庭收入未達到所在地區家庭平均收入80%者，都可以申請住房補貼。

美國政府對廉價住房建造提供補貼，這包括地方政府建設的公共住房和私有營利或非營利機構建設的廉價住房。同時，為刺激房地產業的發展，讓低收入者擁有住房，美國政府採取了稅收減免政策。在公共住房消費上，政府也實行補貼。住房支出超過收入30%時被認定為過度消費負擔，並以此為參考對住房需求者進行補貼。

從資金來源上看，美國公共住房主要由財政投資建造。聯邦住房與城市發展部每年會編制150億美元的住房發展計畫，向約400萬戶低收入家庭提供住房補貼和資助建設4400套左右的住房。

### 澳大利亞：非營利機構建房並管理

澳大利亞的住房保障充分考慮了不同層次的需求，界定了聯邦和州政府的職責，並且全面調動公共部門、社區部門和私人多方面的參與，建立了一整套十分完善的住房體制。澳大利亞聯邦與州政府每2~3年簽訂一次住房協定，調整措施，界定各自的權力和責任。根據住房協定，制定一系列的住房計畫，這些計畫大致可分為三類：公共住房、社區住房和私有住房。

公共住房就是政府建造的以低租金提供給低收入者的廉租房。與其他國家相比，這一部分在澳大利亞的住房體系中占比較小的份額。社區住宅也是廉租房，但它是由社會非營利性機構建造和管理的，包括教會和其他社會組織。私有住房計畫則給希望擁有住宅同時又需要資助的人提供幫助。

### 瑞典：住房補貼普遍受益

瑞典是發達國家中以福利制度優越聞名的國家。該國具體的住房保障職責主要由各地方政府來擔當，地方政府有3個主要任務：規劃住宅區和徵購土地；參與有關國家貸款及補貼問題的決策；制定社會發展綱要，負責住房問題的協調工作。

瑞典的公共住房建設大致可以分為3種：一、政府直接投資；二、合作社投資；三、私人投資。瑞典實行公共住房補貼政策，該政策的基本原則是堅持普遍受益。此外，瑞典政府一直採用稅收優惠政策支持公共住房建設。除了制定公共住房建造的金融政策外，瑞典還推出了有關公共住房消費的金融政策，鼓勵居民購買公共住房，付款方式可以是一次性付清，也可以分期支付。

### 日本：住宅金融公庫低息貸款

日本公共住房的供應模式別具特色，主要以日本住宅金融公庫、日本住宅都市整合同團和地方政府供給公社為主體，其中住宅金融公庫承擔為公共住宅融資的職責，例如向建築面積在100平方米以下的住宅購買者提供長期的低息貸款，後兩者則直接負責建設和提供住宅。

日本經濟發展的一大特點是集團企業的強大。因此，在日本住房保障體系中，集團企業扮演著尤為重要的角色，政府也以低息貸款促進民間企業的住宅建設。早在1980年，日本就有200多萬家大企業，建造了16萬平方米以上的住宅區240多處。日本政府在住宅保障方面的具體措施還包括，政府以低稅免稅的手段促進私人住宅的建造；發揮各類社團組織的作用，吸收社

		<p>會資金參與住宅建設。</p> <p>新加坡：准商品房模式</p> <p>1960年，新加坡政府成立建屋發展局，大力發展公共住房，即一般所說的“組屋”。受到英國的影響，新加坡近年來也傾向於住房私有化，促進這一改變的是新加坡政府的公積金制度。公積金是由中央公積金局統一管理的社會公益性強制儲蓄。在新加坡，不論是國家興建住宅還是個人購買住宅，資金主要來源於中央公積金。公積金投資於各種政府公債，這些公債，隨時可以給住房發展局提供融資。住房發展局利用這些資金，替民眾建住宅，再賣給國民。</p> <p>通過推行住房私有化計畫，新加坡一方面成功地把原屬國家所有的住房逐步轉讓給個人，另一方面對經濟收入不同的家庭，實行不同的政策。對收入高的居民，國家不包其住房，使其住宅完全商品化；對中低收入家庭，實行准商品模式，由政府投資建造社會住宅，然後再按優惠條件出售。梯級消費加上公積金支持的購買力使新加坡80%的居民購買了組屋居住。</p> <p>香港：從公屋租用到鼓勵購房</p> <p>香港從50年代開始，每年要安排投資建設約4萬套公共房屋，即港民所說的“公屋”，給中低收入階層租用。公屋租金十分低廉，一般只占家庭平均收入的8%左右。與英國、新加坡一樣，為了減少政府對收入較高的公屋租戶的補貼，香港房屋委員會從1978年開始實行“居者有其屋”計畫，鼓勵住公屋的家庭擁有自己的住宅。</p> <p>由於“居者有其屋”計畫的房屋用地是政府免費撥給的，因此房屋售價較私營物業價格低30%~40%。申請購買“居者有其屋”計畫房屋的人數每期都超過房屋出售數目，房屋署不得不以搖獎方式決定購買者。在“居者有其屋”計畫下出售的房屋均給予購買者產權。同時，為了滿足想購政府福利房又希望能有更多一些選擇的人的需求，香港房屋委員會又於1987年推出了“自置居所貸款”計畫。公屋住戶及有資格入住公屋的家庭在市場上購買樓花或樓齡未超過15年的樓宇，可申請自置居所貸款，獲得一筆30萬港元的無息貸款或領取為期48個月、每月2600港元的按揭還款補助金。</p> <p>澳門：視家庭收入浮動租金</p> <p>澳門特別行政區政府採取以自由市場為主要資源配置手段，政府只做必要調節的住房制度。目前，公共房屋在澳門房地產市場的總體佔有率約為30%。</p> <p>澳門的公共房屋分為兩大類型，一為社會房屋，一為經濟房屋。社會房屋是公共房屋中用於出租的住宅單位，物件是低收入家庭或有特殊困難的家庭。經濟房屋則是出售的住宅單位。對低收入家庭的收入，特區政府每兩年會進行一次調查。一般來說，租金在家庭所得收入中占5~15%。但如家庭收入低於一定標準，其租金可低於家庭收入的2.5%；反之，如家庭收入高於一定標準，則租金可達家庭收入的17.5%。</p>
(一)	Ricky	<p>2010-08-05 10:55</p> <p>[MsgID #2016] &lt;quote:chinahk30 寫:quote="Ricky"&gt;</p> <p>咁人地又無話一定要買，只係選擇唔買o者，咁都唔得？唔通一定要迫人買樓？</p> <p>當然得，但就唔好自己睇錯市時要政府資助囉！</p> <p>富戶已經要交市值租，都夠晒阻嚇啦</p> <p>香港就係有太多哩種自私自利既人“我都俾咗市值租喇，你地仲嘈乜嘢”，自以為有錢大晒！/quote</p> <p>1) 你個邏輯有問題，咁係咪無睇錯市就應該接受政府資助？ 嘩！唔好咁屈我喎！如果無無睇錯市咪執到平嘢囉使鬼政府資助吖！</p> <p>2) 係咪只要可以趕走富戶，就支持復建居屋？ 兩回事</p> <p>&gt;</p>
(一)	Ricky	<p>2010-08-05 11:17</p> <p>[MsgID #2017] &lt;quote:chinahk30 寫:quote="Ricky"&gt;</p> <p>哩個唔係怕同唔怕既問題，當政府賣地賣得平時，喇議員同你又話利益輸送，貴賣喇議員同你又話政府同地產佬一齊mark 高樓價，即係政府點做都俾你鬧！/quote</p> <p>東涌塊地不平得咁平，無乜人話政府賤賣喎&gt;</p> <p>記得拍賣官多次警告收回地皮，最後到價先賣出，哩個亦係好多大行預測既底價範圍。所以咪有人出聲囉！你有睇報紙？</p>
(一)	小小市民	<p>2010-08-05 11:40</p> <p>[MsgID #2018] 我係一個小市民,唔知你地講D咩經濟,解釋資助房屋要比D咩人,唔好同我講呢D因為我唔識亦唔好同我解釋,仲有我睇完次次都頭痛.</p> <p>我淨係知道政府供應的房屋係一個社會福利,令到人可以有一個穩定居所,生活安定.人自然無咁“火”.</p> <p>我認為出去租私樓唔係問題,但係就業主每兩年加一次租,加租自然就走,搬多幾次自然就“點解人地搵得少過我就有間公屋安安定定,搵多左就可以用綠表買居屋.而我就無得租,我想去買樓但係D樓咁貴又買唔起,首期要幾十萬,租得樓D錢都無囉啦!點買??香港政府你係咪想玩野”.多左人咁諗自然就嘈</p> <p>我覺得政府根本就唔想幫市民有個安定居所.所以政府要起居屋,比市民一個基本合理需要,但就唔需要起咁靚,因為係平價樓.</p> <p>穩定的住屋需要係一個基本,係基本上加條件就要比更多錢我覺得非常合理,你要問屋大D,有會所,有很嚴密保安,交通四通八達,有無敵大海景就要比多D錢.</p> <p>政府係唔可以以自由市場黎推翻穩定的住屋需要,我認為呢個係政府唔理市民生活的藉口.</p> <p>如果自由市場係由市場決定,政府唔應該插手,咁就唔應該起公屋,唔應該有康文署去資助市民做運動,唔應該有公立學校資助人去讀書,更加唔應該有香港政府,因為自由市場係唔需要政府決定,自由市場自己自然會有一套遊戲規則.</p>
(一)	Ricky	<p>2010-08-05 12:02</p> <p>[MsgID #2019] &lt;quote:小小市民 寫:我係一個小市民,唔知你地講D咩經濟,解釋資助房屋要比D咩人,唔好同我講呢D因為我唔識亦唔好同我解釋,仲有我睇完次次都頭痛.</p> <p>我淨係知道政府供應的房屋係一個社會福利,令到人可以有一個穩定居所,生活安定.人自然無</p>

			<p>咁"火".</p> <p>我認為出去租私樓唔係問題,但係就業主每兩年加一次租,加租自然就走,搬多幾次自然就諗"點解人地搵得少過我就有間公屋安安定定,搵多左就可以用綠表買居屋,而我就無得租,我想去買樓但係D樓咁貴又買唔起,首期要幾十萬,租得樓D錢都無曬啦!點買??香港政府你係咪想玩野".多左人咁諗自然就嘈</p> <p>我覺得政府根本就唔想幫市民有個安定居所,所以政府要起居屋,比市民一個基本合理需要,但就唔需要起咁靚,因為係平價樓.</p> <p>穩定的住屋需要係一個基本,係基本上加條件就要比更多錢我覺得非常合理,你要問屋大D,有會所,有很嚴密保安,交通四通八達,有無敵大海景就要比多D錢.</p> <p>政府係唔可以以自由市場黎推翻穩定的住屋需要,我認為呢個係政府唔理市民生活的藉口.</p> <p>如果自由市場係由市場決定,政府唔應該插手,咁就唔應該起公屋,唔應該有康文署去資助市民做運動,唔應該有公立學校資助人去讀書,更加唔應該有香港政府,因為自由市場係唔需要政府決定,自由市場自己自然會有一套遊戲規則.&gt;</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 12:04	<p>請容許我問一句,為何你搵得比人少但又申請唔到公屋?</p> <p>[MsgID #2020]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我係一個小市民,唔知你地講D咩經濟,解釋資助房屋要比D咩人,唔好同我講呢D因為我唔識亦唔好同我解釋,仲有我睇完次次都頭痛.</p> <p>我淨係知道政府供應的房屋係一個社會福利,令到人可以有一個穩定居所,生活安定.人自然無咁"火".</p> <p>我認為出去租私樓唔係問題,但係就業主每兩年加一次租,加租自然就走,搬多幾次自然就諗"點解人地搵得少過我就有間公屋安安定定,搵多左就可以用綠表買居屋,而我就無得租,我想去買樓但係D樓咁貴又買唔起,首期要幾十萬,租得樓D錢都無曬啦!點買??香港政府你係咪想玩野".多左人咁諗自然就嘈</p> <p>我覺得政府根本就唔想幫市民有個安定居所,所以政府要起居屋,比市民一個基本合理需要,但就唔需要起咁靚,因為係平價樓.</p> <p>穩定的住屋需要係一個基本,係基本上加條件就要比更多錢我覺得非常合理,你要問屋大D,有會所,有很嚴密保安,交通四通八達,有無敵大海景就要比多D錢.</p> <p>政府係唔可以以自由市場黎推翻穩定的住屋需要,我認為呢個係政府唔理市民生活的藉口.</p> <p>如果自由市場係由市場決定,政府唔應該插手,咁就唔應該起公屋,唔應該有康文署去資助市民做運動,唔應該有公立學校資助人去讀書,更加唔應該有香港政府,因為自由市場係唔需要政府決定,自由市場自己自然會有一套遊戲規則./quote</p> <p>請容許我問一句,為何你搵得比人少但又申請唔到公屋?&gt;</p> <p>唔好意思睇錯咗,當我無問過</p>
(一)	fireball	2010-08-05 12:11	<p>[MsgID #2021]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我係一個小市民,唔知你地講D咩經濟,解釋資助房屋要比D咩人,唔好同我講呢D因為我唔識亦唔好同我解釋,仲有我睇完次次都頭痛.</p> <p>我淨係知道政府供應的房屋係一個社會福利,令到人可以有一個穩定居所,生活安定.人自然無咁"火".</p> <p>我認為出去租私樓唔係問題,但係就業主每兩年加一次租,加租自然就走,搬多幾次自然就諗"點解人地搵得少過我就有間公屋安安定定,搵多左就可以用綠表買居屋,而我就無得租,我想去買樓但係D樓咁貴又買唔起,首期要幾十萬,租得樓D錢都無曬啦!點買??香港政府你係咪想玩野".多左人咁諗自然就嘈</p> <p>我覺得政府根本就唔想幫市民有個安定居所,所以政府要起居屋,比市民一個基本合理需要,但就唔需要起咁靚,因為係平價樓.</p> <p>穩定的住屋需要係一個基本,係基本上加條件就要比更多錢我覺得非常合理,你要問屋大D,有會所,有很嚴密保安,交通四通八達,有無敵大海景就要比多D錢.</p> <p>政府係唔可以以自由市場黎推翻穩定的住屋需要,我認為呢個係政府唔理市民生活的藉口.</p> <p>如果自由市場係由市場決定,政府唔應該插手,咁就唔應該起公屋,唔應該有康文署去資助市民做運動,唔應該有公立學校資助人去讀書,更加唔應該有香港政府,因為自由市場係唔需要政府決定,自由市場自己自然會有一套遊戲規則.&gt;</p> <p>也不是, 問題係政府要照顧到什麼程度??</p> <p>而居屋有幾平? 如你肯搬去大澳今期居屋貨尾三十萬有交易, 如果唔係天水圍都要80~90萬.. 先唔好講有幾多人可以合資格去抽居屋...80~90萬..無幾十萬做首期咪又係買唔到</p> <p>地點比較好o既居屋無百幾萬都入唔到場...大單位要三百萬...為何? 如果唔係又點會有人用80~90去買天水圍</p> <p>而最後我地到底要起幾多居屋先夠? 入息限制set係幾高都有人會買唔到...</p> <p>如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去住平屋</p> <p>個問題就好似你過左入息唔可以住公屋一樣!</p> <p>係正常情況下我地o既資源永遠都無可能滿足所有o既要求!</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 12:22	<p>[MsgID #2022]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我係一個小市民,唔知你地講D咩經濟,解釋資助房屋要比D咩人,唔好同我講呢D因為我唔識亦唔好同我解釋,仲有我睇完次次都頭痛.</p> <p>我淨係知道政府供應的房屋係一個社會福利,令到人可以有一個穩定居所,生活安定.人自然無咁"火".</p> <p>我認為出去租私樓唔係問題,但係就業主每兩年加一次租,加租自然就走,搬多幾次自然就諗"點解人地搵得少過我就有間公屋安安定定,搵多左就可以用綠表買居屋,而我就無得租,我想去買樓但係D樓咁貴又買唔起,首期要幾十萬,租得樓D錢都無曬啦!點買??香港政府你係咪想玩野".多左人咁諗自然就嘈</p> <p>我覺得政府根本就唔想幫市民有個安定居所,所以政府要起居屋,比市民一個基本合理需要,但就唔需要起咁靚,因為係平價樓.</p> <p>穩定的住屋需要係一個基本,係基本上加條件就要比更多錢我覺得非常合理,你要問屋大D,有會所,有很嚴密保安,交通四通八達,有無敵大海景就要比多D錢.</p> <p>政府係唔可以以自由市場黎推翻穩定的住屋需要,我認為呢個係政府唔理市民生活的藉口.</p> <p>如果自由市場係由市場決定,政府唔應該插手,咁就唔應該起公屋,唔應該有康文署去資助市民做運動,唔應該有公立學校資助人去讀書,更加唔應該有香港政府,因為自由市場係唔需要政府決定,自由市場自己自然會有一套遊戲規則.&gt;</p> <p>重新來, 你搵幾多我唔知, 但你話"人地搵得少過我就有間公屋安安定定" 有乜問題, 你有無睇</p>

			<p>8月2日6:00pm TVB 財經透視? 人地搵得唔多都買到樓, 仲有你去香港討論區睇吓有好多80後買到樓, 點解你唔得呀, 咁你係咪要檢討吓同重新規劃一下點樣使錢呢? 仲有咁你覺得政府應唔應該提供埋穩定工作給你, 而且是長遠的(打工者不必擔心被老闆欺壓或無理減薪和加辛)。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 12:51	<p>[MsgID #2023] &lt;quote:Ricky 寫: 記得拍賣官多次警告收回地皮, 最後到價先賣出, 哩個亦係好多大行預測既底價範圍。所以咪冇人出聲囉! 你有睇報紙? &gt;</p> <p>所以咪印證左我話, 政府 mark高地價, 唔到價唔賣囉</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 12:55	<p>[MsgID #2024] &lt;quote:Ricky 寫: 咁人地又無話一定要買, 只係選擇唔買o者, 咁都唔得? 唔通一定要迫人買樓?</p> <p>當然得, 但就唔好自己睇錯市時要政府資助囉!</p> <p>富戶已經要交市值租, 都夠晒阻嚇啦</p> <p>香港就係有太多哩種自私自利既人 "我都俾咗市值租喇, 你地仲嘈乜嘢", 自以為有錢大晒!</p> <p>/quote</p> <p>1) 你個邏輯有問題, 咁係咪無睇錯市就應該接受政府資助? 嘩! 唔好咁屈我嗰! 如果無無睇錯市咪執到平嘢囉使鬼政府資助呀!</p> <p>2) 係咪只要可以趕走富戶, 就支持復建居屋? 兩回事</p> <p>&gt;</p> <p>1) 咁無睇錯市, 但當年未儲夠首期, 依家先夠, 但樓價又升晒, 咁又係咪值得資助呢? 2) 既然富戶如何處理係影響唔到你支持復建居屋, 咁其實你哋樣野就同個主題毫無關係了</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 13:01	<p>[MsgID #2025] &lt;quote:fireball 寫:也不是, 問題係政府要照顧到什麼程度??</p> <p>而居屋有幾平? 如你肯搬去大澳今期居屋貨尾三十萬有交易, 如果唔係天水圍都要80~90萬.. 先唔好講有幾多人可以合資格去抽居屋...80~90萬..無幾十萬做首期咪又係買唔到</p> <p>地點比較好o既居屋無百幾萬都入唔到場...大單位要三百萬...為何? 如果唔係又點會有人用80~90去買天水圍</p> <p>而最後我地到底要起幾多居屋先夠? 入息限制set係幾高都冇人會買唔到...</p> <p>如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去住平屋</p> <p>個問題就好似你過左入息唔可以住公屋一樣!</p> <p>係正常情況下我地o既資源永遠都無可能滿足所有o既要求!&gt;</p> <p>你呢個道理擺落去公屋度都行得通, 咁係咪公屋唔駛起</p> <p>最後我地到底要起幾多公屋先夠? 入息限制set係幾高都冇人會住唔到...</p> <p>如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去租平屋</p> <p>市場一個唐樓套房2000蚊, 大澳o的屋租一樣好平, 大西北都有舊樓二三千蚊租籠屋仲平</p> <p>咁平如取消公屋?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 13:08	<p>[MsgID #2026] &lt;quote:Ricky 寫: 重新來, 你搵幾多我唔知, 但你話"人地搵得少過我就有間公屋安安定定" 有乜問題, 你有無睇 8月2日6:00pm TVB 財經透視? 人地搵得唔多都買到樓, 仲有你去香港討論區睇吓有好多80後買到樓, 點解你唔得呀, 咁你係咪要檢討吓同重新規劃一下點樣使錢呢? 仲有咁你覺得政府應唔應該提供埋穩定工作給你, 而且是長遠的(打工者不必擔心被老闆欺壓或無理減薪和加辛)。</p> <p>&gt;</p> <p>政府其實真係有咁做, 上幾年造好多垃圾職位請人做再講, 乜野青年就業計劃又係津貼</p> <p>政府勞工處攞個就業中心幫人搵工, 咪又係另一種形式</p> <p>又唔見有人話政府影響自由市場</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 13:09	<p>[MsgID #2027] &lt;quote:chinahk30 寫:quote="Ricky"</p> <p>咁人地又無話一定要買, 只係選擇唔買o者, 咁都唔得? 唔通一定要迫人買樓?</p> <p>當然得, 但就唔好自己睇錯市時要政府資助囉!</p> <p>富戶已經要交市值租, 都夠晒阻嚇啦</p> <p>香港就係有太多哩種自私自利既人 "我都俾咗市值租喇, 你地仲嘈乜嘢", 自以為有錢大晒!</p> <p>/quote</p> <p>1) 你個邏輯有問題, 咁係咪無睇錯市就應該接受政府資助? 嘩! 唔好咁屈我嗰! 如果無無睇錯市咪執到平嘢囉使鬼政府資助呀!</p> <p>2) 係咪只要可以趕走富戶, 就支持復建居屋? 兩回事</p> <p>/quote</p> <p>1) 咁無睇錯市, 但當年未儲夠首期, 依家先夠, 但樓價又升晒, 咁又係咪值得資助呢?</p>

			<p>你應為樓價真係只升不跌嗎?</p> <p>2) 既然富戶如何處理係影響唔到你支持復建居屋, 咁其實你哋樣野就同個主題毫無關係了 公屋都係資助既一種, 如果富戶可以回到私人市場, 將會有更多低收入家庭得益。而唔係將 資源錯誤分配在只係一時未能置業既人身上。 &gt;</p>
(一)	wasper	2010-08-05 13:10	<p>[MsgID #2028]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我相信全港人都希望住市區一手樓. 現實生活中有可能嗎?</p> <p>事實上, 不少沒有受到資助(非公屋住戶)住偏遠2手樓. 他們至少靠自己努力置業而非佔用政府 房屋資源.</p> <p>受到資助(公屋住戶)偏要住一手資助樓. 你有呢個想法可以, 香港是自由社會, 但請勿以此為重 建居屋理由.. 香港係自由, 不過也請你合理. 而政府也應檢討現行富戶政策逼富戶交出公屋資源 以協助更有需要人士</p> <p>居然會有人覺得成件事好正常.</p> <p>佢地搵唔到岩心水的單位, 甘願放棄買居屋的權利? 咁都叫唔正常? 係咪要迫佢地樓先叫正常? 搵唔到岩心水的單位, 甘願放棄買居屋 is normal, that's why you can have this kind of 想法, BUT 請 勿以此為重建居屋理由 IF they do not request 重建居屋 using this kind of reason. 請不要對號入座</p> <p>香港是自由社會同資助置業有何關係? 你知唔知乜野叫自由? what are talking about. I am talking with 自由社會 with point 1, can have this kind of 想法, BUT 請勿以此為重建居屋理由</p> <p>現在政府不是要求富戶交市租嗎? 這不就等如逼遷嗎? 用一樣的價錢你會住私人樓還是公屋?&gt;</p> <p>gov subsidised house not asking for 交市租 = can live in, it design for some person with nesscessity, it doesnt you paid market rent and you can stay. BTW, if really everyone 交市租 move out to rent private house. Hong Kong will never have 市租 terms in public housing</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 13:12	<p>[MsgID #2029]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:quote="Ricky"</p> <p>重新來, 你搵幾多我唔知, 但你話"人地搵得少過我就有間公屋安安定定" 有乜問題, 你有無 睇 8月2日6:00pm TVB 財經透視? 人地搵得唔多都買到樓, 仲有你去香港討論區睇吓有好多80 後買到樓, 點解你唔得呀, 咁你係咪要檢討吓同重新規劃一下點樣使錢呢? 仲有咁你覺得政府應唔應該提供埋穩定工作給你, 而且是長遠的(打工者不必担心被老闆欺壓或 無理減薪和加辛)。/quote</p> <p>政府其實真係有咁做, 上幾年造好多垃圾職位請人做 再講, 乜野青年就業計劃又係津貼 政府勞工處攞個就業中心幫人搵工, 咪又係另一種形式 又唔見有人話政府影響自由市場&gt;</p> <p>所以咪養成而家好多年青人以爲乜都係政府責任囉!</p>
(一)	wasper	2010-08-05 13:15	<p>[MsgID #2030]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 咁人地又無話一定要買, 只係選擇唔買o者, 咁都唔得? 唔通一定要迫人買樓?</p> <p>當然得, 但就唔好自己睇錯市時要政府資助囉!</p> <p>富戶已經要交市值租, 都夠晒阻嚇啦</p> <p>香港就係有太多哩種自私自利既人 "我都俾咗市值租喇, 你地仲嘈乜嘢", 自以為有錢大晒!</p> <p>1) 你個邏輯有問題, 咁係咪無睇錯市就應該接受政府資助? your logic is totally wrong. our choose never 2 choose 1, What your logic only asking for 資助</p> <p>2) 係咪只要可以趕走富戶, 就支持復建居屋?&gt;</p> <p>Again, 趕走富戶 is only for release those public housing resourcse. you said 支持復建居屋 because 加快公屋流轉. but the 趕走富戶 point can do this 加快公屋流轉 much better/effiecency and faster then 復建居屋 so your logic 支持復建居屋 because 加快公屋流轉 is non-sense beucase 趕走富戶 point</p>
(一)	wasper	2010-08-05 13:19	<p>[MsgID #2031]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 1) 咁無睇錯市, 但當年未儲夠首期, 依家先夠, 但樓價又升晒, 咁又係咪值得資助呢? Yes if the real situation that no available/afforble house in the market.</p> <p>2) 既然富戶如何處理係影響唔到你支持復建居屋, 咁其實你哋樣野就同個主題毫無關係了&gt;</p> <p>富戶如何處理 反駁 your logic that 支持復建居屋 = 加快公屋流轉</p>
(一)	wasper	2010-08-05 13:26	<p>[MsgID #2032]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:也不是, 問題係政府要照顧到什麼程度??</p> <p>而居屋有幾平? 如你肯搬去大澳今期居屋貨尾三十萬有交易, 如果唔係天水圍都要80~90萬.. 先唔好講有幾多人可以合資格去抽居屋...80~90萬..無幾十萬做首期咪又係買唔到</p> <p>地點比較好o既居屋無百幾萬都入唔到場...大單位要三百萬...為何? 如果唔係又點會有人用 80~90去買天水圍 而最後我地到底要起幾多居屋先夠? 入息限制set係幾高都有人會買唔到... 如果無入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去住平屋</p> <p>個問題就好似你過左入息唔可以住公屋一樣!</p>

			<p>係正常情況下我地o既資源永遠都無可能滿足所有o既要求</p> <p>你呢個道理擺落去公屋度都行得通, 咁係咪公屋唔駛起 no, that's total different, 公屋 is for basic need. and 起居屋 related to your <b>personal asset</b>. if we dont have 公屋. some low income may need to sleep in the street if we dont have 居屋. I can forsee that NO BODY will sleep in the street because of cannot buy the 居屋 the difference between 公屋 &amp; 居屋 is basic need and personal asset</p> <p>最後我地到底要起幾多公屋先夠? 入息限制set係幾高都冇人會住唔到... 如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去租平屋</p> <p>市場一個唐樓套房2000蚊, 大澳o的屋租一樣好平, 大西北都有舊樓二三千蚊租 籠屋仲平 咁平如取消公屋? Again, 公屋 is basic need for low income. and we expect the "basis need" not only 籠屋, 唐樓套房 standard. our basis need is 公屋 standard.. if 大澳 or other place in HK really have ENOUGH low rent and people general affordable. YES, u can 取消公屋. but the fact is : do have ENGOUH low rent house in HK?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 13:27	<p>[MsgID #2033] &lt;quote:Ricky 寫:所以咪養成而家好多年青人以爲乜都係政府責任囉! &gt;</p> <p>政府真係有責任幫助弱勢過嗎, 收入再分配都係爲左咁</p>
(一)	wasper	2010-08-05 13:30	<p>[MsgID #2034] &lt;quote:chinahk30 寫: 重新來, 你搵幾多我唔知, 但你話"人地搵得少過我就有間公屋安安定定" 有乜問題, 你有無 睇 8月2日6:00pm TVB 財經透視? 人地搵得唔多都買到樓, 仲有你去香港討論區聯吓有好多80 後買到樓, 點解你唔得咩, 咁你係咪要檢討吓同重新規劃一下點樣使錢呢? 仲有咁你覺得政府應應該提供理穩定工作給你, 而且是長遠的(打工者不必擔心被老闆欺壓或 無理減薪和加辛)。</p> <p>政府其實真係有咁做, 上幾年造好多垃圾職位請人做 再講, 乜野青年就業計劃又係津貼 政府勞工處攞個就業中心幫人搵工, 咪又係另一種形式</p> <p>又唔見有人話政府影響自由市場&gt;</p> <p>is that a joke? you raise below example that 政府其實真係有咁做, 上幾年造好多垃圾職位請人做 再講, 乜野青年就業計劃又係津貼 政府勞工處攞個就業中心幫人搵工, 咪又係另一種形式 these kind means we need to subsidise other to buy personal asset?</p> <p>so my example are Gov does not subs.people to buy car Gov does not subs.people to buy plane Gov does not subs.people to buy / So government does not need to subsidise other to buy a house</p>
(一)	wasper	2010-08-05 13:34	<p>[MsgID #2035] &lt;quote:chinahk30 寫:所以咪養成而家好多年青人以爲乜都係政府責任囉!</p> <p>政府真係有責任幫助弱勢過嗎, 收入再分配都係爲左咁&gt;</p> <p>Again and again, 幫助弱勢 doesnt mean always give them want they want. we help them to have jobs/ public housing We do not help to have car/flat</p> <p>and I dont see someone effort to 供樓供 20+ years will be a 弱勢社群</p>
(一)	Ann	2010-08-05 13:39	[MsgID #2036] 我租屋8年了, 仍未儲夠錢買樓, 所政府資助買樓可助我實現夢想.
(一)	army	2010-08-05 13:57	<p>[MsgID #2037] [quote="chinahk30 我都唔知你個point 係乜 咁係咪有存錢的人就可以受資助呢?[/quote]</p> <p>首先資助之前POST我已講左好多了, 你可以自行查看, 今次我只想提及一下, 置業是否必需同急切呢, 如果急切到咁嚴重, 點解D人會選擇花30萬擺酒 都唔置業先, 又甚至點解D人個個月換手機, 袋後又同人講但存唔到錢呢?</p> <p>早前電視話搵2萬但一個月存唔到3000蚊的青年, 你看看他的手機, 同衣著, 我有話全部都係咁, 但E D人又係係要資助呢?</p>
(一)	army	2010-08-05 13:59	<p>[MsgID #2038] &lt;quote:chinahk30 寫:政府真係有責任幫助弱勢過嗎, 收入再分配都係爲左咁&gt;</p> <p>其實好多人講過了, 幫助弱勢好多方法, 所以唔一定要資助置業LAW, 仲有置業係幫社會邊個 層面的人? 那個層面是社會最弱的那一群嗎?</p>
(一)	Ricky	2010-08-05 13:59	<p>[MsgID #2039] &lt;quote:chinahk30 寫:quote="Ricky" 記得拍賣官多次警告收回地皮, 最後到價先賣出, 哩個亦係好多大行預測既底價範圍。所以 咪冇人出聲囉! 你有睇報紙? /quote</p> <p>所以咪印證左我話, 政府 mark高地價, 唔到價唔賣囉&gt;</p>



			我又唔覺印證左你既話嗎，我可以話印證我話政府唔會賤賣土地咯!
(一)	bangcheng	2010-08-05 14:20	<p>[MsgID #2040] 你知唔知有9成半按揭架? 真係5%都儲唔到?</p> <p>你知唔知起居屋,起三千個,只得1200個比白表,但係有3萬個白表去爭,抽廿年都抽唔到架?</p> <p>&lt;quote:Ann 寫:我租屋8年了,仍未儲夠錢買樓,所政府資助買樓可助我實現夢想.&gt;</p>
(一)	fireball	2010-08-05 14:40	<p>[MsgID #2041]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你呢個道理擺落去公屋度都行得通,咁係咪公屋唔駛起</p> <p>最後我地到底要起幾多公屋先夠? 入息限制set係幾高都冇人會住唔到...</p> <p>如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去租平屋</p> <p>市場一個唐樓套房2000蚊,大澳o的屋租一樣好平,大西北都有舊樓二三千蚊租籠屋仲平</p> <p>咁平如取消公屋?&gt;</p> <p>我只係指出當資源係有限時唔可能滿足所有人有o既要求! 而什麼係基本個個理解唔一樣而只係越來越多人將基本依樣野放大來講!</p> <p>如我地永遠有無限量o既土地同錢咁政府係應該為所以有人免費提供又大又舒適o既居所!</p> <p>如唔係我地點樣可以係有限o既資源下去滿足最多最有需要o既人? 排公樓o既搵錢小d定係要置業o既人搵錢小d?</p> <p>而我無話籠屋係咩...你唔好以為我好現實...</p> <p>我其實係有幫一間社福機構做義工,間機構係主要服務對象係舊區o既獨居老人..我地d義工主要就係幫個中心幾個月去探d老人一次同過時過節去送d應節物品比佢地..而條件比較差o既老人就係住係籠屋同板間房..佢地有唔小人係度排緊單身公樓同老人院,有d就等到訓左入"大屋"都未上到樓同入到老人院!</p> <p>所以我點解話好多人曲解"基本"依兩個字! 因為政府真係有太"基本"o既問題都未解決到! 資源應該係用係最有需要幫助o既人身上!</p> <p>我無你咁多論理但我比你睇到更多實際o既問題</p>
(一)	chinahk30	2010-08-05 14:50	<p>[MsgID #2042]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:也不是,問題係政府要照顧到什麼程度??</p> <p>而居屋有幾平? 如你肯搬去大澳今期居屋貨尾三十萬有交易,如果唔係天水圍都要80~90萬..先唔好講有幾多人可以合資格去抽居屋...80~90萬..無幾十萬做首期咪又係買唔到</p> <p>地點比較好o既居屋無百幾萬都入唔到場...大單位要三百萬...為何? 如果唔係又點會有人用80~90去買天水圍</p> <p>而最後我地到底要起幾多居屋先夠? 入息限制set係幾高都冇人會買唔到...</p> <p>如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去住平屋</p> <p>個問題就好似你過左入息唔可以住公屋一樣!</p> <p>係正常情況下我地o既資源永遠都無可能滿足所有o既要求</p> <p>你呢個道理擺落去公屋度都行得通,咁係咪公屋唔駛起</p> <p>no, that's total different, 公屋 is for basic need. and 起居屋 related to your personal asset.</p> <p>if we dont have 公屋. some low income may need to sleep in the street</p> <p>if we dont have 居屋. I can forsee that NO BODY will sleep in the street because of cannot buy the 居屋</p> <p>the difference between 公屋 &amp; 居屋 is basic need and personal asset</p> <p>最後我地到底要起幾多公屋先夠? 入息限制set係幾高都冇人會住唔到...</p> <p>如果無入入息限制咁我地係咪應該要補貼入高o既人去租平屋</p> <p>市場一個唐樓套房2000蚊,大澳o的屋租一樣好平,大西北都有舊樓二三千蚊租籠屋仲平</p> <p>咁平如取消公屋?</p> <p>Again, 公屋 is basic need for low income. and we expect the "basis need" not only 籠屋, 唐樓套房 standard. our basis need is 公屋 standard.. if 大澳 or other place in HK really have ENOUGH low rent and people general afforable. YES, u can 取消公屋. but the fact is : do have ENOUGH low rent house in HK?</p> <p>&gt;</p> <p>問住一個問題先,津貼人租屋住ok,津貼人買樓唔ok,呢個係原則係點定出來的??</p> <p>點解可以津貼人租,唔可以津貼人買資產(咁受助者擁有又如何),呢個係乜野邏輯?</p>
(一)	wasper	2010-08-05 15:08	<p>[MsgID #2043]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:問住一個問題先,津貼人租屋住ok,津貼人買樓唔ok,呢個係原則係點定出來的??</p> <p>點解可以津貼人租,唔可以津貼人買資產(咁受助者擁有又如何),呢個係乜野邏輯?&gt;</p> <p>you are asking what is the meaning of 合理 or not. those standard not defined by me or you. But defined by general public.</p> <p>ignore the shirt</p> <p>津貼人食ok (if you are really poor) , this is "basic need". will govement 津貼人 a land and they can introduce good?</p> <p>(and actually many different kind, will u accept 津貼人食鮑魚? this is what we call 'resonable' or not. Will you keep asking a stupid question that : 津貼人食ok, 津貼人食鮑魚唔ok, "呢個係原則係點定出來的"?)</p> <p>津貼人坐車ok, 津貼人買車ok 嗎? i dont think generate public will accept it.</p>

			<p>津貼人坐車ok (if you are really poor), this is "basic need", will gov. 津貼人 a private car so they can drive themselves? ( I dont think general public will ask these stupid question "津貼人坐車ok, 津貼人buy a private car!唔ok,)</p> <p>津貼人租屋住ok, 津貼人買樓唔ok? i DONT THINK generate public will accept it. Same as reason of above.</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-05 15:16	<p>[MsgID #2044] &lt;quote:chinahk30 寫:問住一個問題先, 津貼人租屋住ok, 津貼人買樓唔ok, 呢個係原則係點定出來的?? 點解可以津貼人租, 唔可以津貼人買資產(咁受助者擁有又如何), 呢個係乜野邏輯?&gt;</p> <p>我覺得閣下的問題好怪. 津貼人租(我指公屋)是提社會對低收入人士的安全網, 而閣下因而認為這安全網伸展到購買資產?</p>
(一)	army	2010-08-05 16:38	<p>[MsgID #2045] &lt;quote:bangicheng 寫:你知唔知有9成半按揭? 真係5%都儲唔到? 你知唔知起居屋,起三千個,只得1200個比白表,但係有3萬個白表去爭,抽廿年都抽唔到架?&gt;</p> <p>總數超過48000人抽, 政府講30000的數字是因為未計算寄信的人仕, 計返用白表去抽的都有4萬人^^</p>
(一)	army	2010-08-05 16:44	<p>[MsgID #2046] &lt;quote:chinahk30 寫:問住一個問題先, 津貼人租屋住ok, 津貼人買樓唔ok, 呢個係原則係點定出來的?? 點解可以津貼人租, 唔可以津貼人買資產(咁受助者擁有又如何), 呢個係乜野邏輯?&gt;</p> <p>好好的邏輯問題, 那為什麼政府津貼人讀公立學校OK, 津貼人讀國際學校又唔OK呢? 為什麼政府津貼人睇政府醫院OK, 津貼人睇私家醫院又唔OK呢? 為什麼政府津貼交通OK, 津貼買車又唔OK呢? 我都有好多同類型的邏輯問題解唔開</p>
(一)	wasper	2010-08-05 16:50	<p>[MsgID #2047] &lt;quote:Ann 寫:我租屋8年了, 仍未儲夠錢買樓, 所政府資助買樓可助我實現夢想.&gt;</p> <p>我父母妹租屋30年了, 仍未儲夠錢買樓, 所政府資助買樓可助他們實現夢想</p>
(一)	chanmm	2010-08-05 22:12	<p>[MsgID #2048] &lt;quote:Ann 寫:我租屋8年了, 仍未儲夠錢買樓, 所政府資助買樓可助我實現夢想.&gt;</p> <p>租奴永遠不會明白為何自己買不到樓</p>
(一)	chanmm	2010-08-05 22:15	<p>[MsgID #2049] &lt;quote:chinahk30 寫:政府真係有責任幫助弱勢過嗎, 收入再分配都係為左咁&gt;</p> <p>奴隸就是奴隸, 點幫都脫唔到貧, 要脫貧係要改變自己的思想、唔係靠人幫。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-05 23:18	<p>[MsgID #2050] 政府幫你上車,然後整個樓市,去再幫你更窮的人. 到時你負資產加失業 咁算唔算係幫? 政府有錢都應該幫咗老弱傷殘先啦, 現在要病人自費買藥, 有錢何不津貼佢地? 政府幫有錢人買樓,然後向執紙皮的公公婆婆,一日做十二個鐘的洗碗工開銷售稅,你估煲吹可以咁無良咩? &lt;quote:chinahk30 寫:政府真係有責任幫助弱勢過嗎, 收入再分配都係為左咁&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-08-05 23:23	<p>[MsgID #2051] 高地價根本就係劫富濟貧. 最有錢的人買一手樓,就要比好多好錢. 政府就用賣地的錢,去搞醫療,福利. 低地價就劫富濟貧,要低下層交銷售稅,人頭稅,去津貼有錢人住不環保的一手樓</p>
(一)	ckkl	2010-08-06 00:42	<p>[MsgID #2052] 其實處理樓市這問題上好簡單, 只要依從以下原則: 1. 自由市場經濟 2. 香港精神 3. 多勞多得的公平獲取</p>
(一)	orato	2010-08-06 07:38	<p>[MsgID #2053] Government reserves are money of the general public. Money should be used very carefully in order to save lifes. Is Hong Kong medical system already perfect enough so that we have spare money to make people landlords? The answer is an absolutely "no" as many patients are still suffered from..., for example... not enough beds in hospitals, newer and better medicines not on the Prescription List, insufficient medical professionals, etc.....  Are those "landlords want to be", who are stealing money from patients, blood ****?? What would you say?</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 10:40	<p>[MsgID #2054] 李嘉誠嘢晚講買樓最好只借五至六成, 我認樓市可能真係好快爆了! 各位 ching 小心!</p>
(一)	fireball	2010-08-06 12:12	<p>[MsgID #2055] &lt;quote:Ricky 寫:李嘉誠嘢晚講買樓最好只借五至六成, 我認樓市可能真係好快爆了! 各位 ching 小心!&gt;</p> <p>到時用2,3m 買左夾/居屋貨尾d人唔知會唔會上街叫政府回水..</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:27	<p>[MsgID #2056] &lt;quote:army 寫: 很好的問題, 等我一一回答 好好的邏輯問題, 那為什麼政府津貼人讀公立學校OK, 津貼人讀國際學校又唔OK呢? 故名思義國際學校係針對外國人而起的學校, 唔通香港要顧埋外國人, 難道你認為居屋要賣比外國炒家嗎?</p>

			<p>爲什麼政府津貼人睇政府醫院OK, 津貼人睇私家醫院又唔OK呢? 有唔, 你無睇新聞咩? 政府有將醫療服務外判比私家醫院, 咁即係津貼病人去私家醫院囉, 再講, 私人醫院會唔會話政府醫院干預市場自由?</p> <p>爲什麼政府津貼交通OK, 津貼買車又唔OK呢? 好簡單, 因爲成本差太遠. 調返轉頭講, 如果買好過租的話(如醫療儀器, 就真係會資助人買, 而唔係租)</p> <p>朋未?? 我都有好多同類型的邏輯問題解唔開 &gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:27	<p>[MsgID #2057] &lt;quote:chanmm 寫:奴隸就是奴隸, 點幫都脫唔到貧, 要脫貧係要改變自己的思想、唔係靠人幫。&gt;</p> <p>咁如不cut綜援啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:33	<p>[MsgID #2058] &lt;quote:bangicheng 寫:政府幫你上車, 然後整杯個樓市, 去再幫你更窮的人. 到時你負責加失業 咁算唔算係幫?</p> <p>居屋的推出與樓市升跌係無關係的, 歷史已証明, 不再多謝.</p> <p>政府有錢都應該幫咗老弱傷殘先啦, 現在要病人自費買藥, 有錢何不津貼佢地? 冇錢政府賣平藥, 有錢自己可以買高質素貴藥 咁同窮的買政府平樓, 有錢的自己買高質素貴樓, 有何分別.</p> <p>政府幫有錢人買樓, 然後向執紙皮的公公婆婆, 一日做十二個鐘的洗碗工開銷售稅, 你估煲咗可以咁無良咩?</p> <p>居屋受惠者只係一筆過, 仲要係全家人 公公婆婆都有公屋住, 收入低仲可以減租或免租, 受的資助更多, 也可以申請綜援, 生果金等等. 到底是誰受惠更多呢? 自己諗下</p> <p>&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:34	<p>[MsgID #2059] &lt;quote:bangicheng 寫:高地價根本就係劫富濟貧. 最有錢的人買一手樓, 就要比多好多錢.</p> <p>政府就用賣地的錢, 去搞醫療, 福利.</p> <p>低地價就劫貧濟富, 要低下層交銷售稅, 人頭稅, 去津貼有錢人住不環保的一手樓&gt;</p> <p>資助房屋也是一種福利</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:36	<p>[MsgID #2060] &lt;quote:Ricky 寫:李嘉誠嘍晚講買樓最好只借五至六成, 我諗樓市可能真係好快爆了! 各位ching 小心!&gt;</p> <p>都話叫政府穩定樓價波幅, 你地班人呢樣o個樣, 攞到個市狂升, 樓市就爆啦 好多人又負責產啦, 你地開心啦, 可以等入市啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:37	<p>[MsgID #2061] &lt;quote:fireball 寫: 到時用2,3m 買左夾/居屋貨尾d人唔知會唔會上街叫政府回水..&gt;</p> <p>到時高價買私樓的人就真係叫政府回水, 問政府做乜唔一早穩定樓價, 要佢地接火棒</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 13:44	<p>[MsgID #2062] &lt;quote:ckkl 寫:其實處理樓市這問題上好簡單, 只要依從以下原則: 1. 自由市場經濟 2. 香港精神 3. 多勞多得的公平獲取&gt;</p> <p>全中 1) 政府資助置業計劃應與市場盡可能切割(如居屋), 以不影響市場爲原則, 造就自由市場與純自用市場 2) 扶助弱小的確係香港精神 3) 賺最多錢住靚私樓, 賺錢較少住一般質素的居屋, 賺最少錢的住最cheapcheap公屋, 多勞多得</p>
(一)	fireball	2010-08-06 14:31	<p>[MsgID #2063] &lt;quote:chinahk30 寫:到時用2,3m 買左夾/居屋貨尾d人唔知會唔會上街叫政府回水..</p> <p>到時高價買私樓的人就真係叫政府回水, 問政府做乜唔一早穩定樓價, 要佢地接火棒&gt;</p> <p>依家有人揸支槍迫佢地買嗎?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 14:55	<p>[MsgID #2064] &lt;quote:fireball 寫: 依家有人揸支槍迫佢地買嗎?&gt;</p> <p>政府也沒有迫人買居屋夾屋呀</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 15:31	<p>[MsgID #2065] &lt;quote:chinahk30 寫: 政府也沒有迫人買居屋夾屋呀&gt;</p> <p>但政府低於市價利誘佢地上車哩</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06	<p>[MsgID #2066]</p>

		15:36	<p>&lt;quote:Ricky 寫: 但政府低於市價利誘佢地上車哩&gt;</p> <p>1) 但這樣也沒有迫呀 2) 發展商送現金, 特低利息, 特長成交期, 幫佢地做埋二按, 咁又唔係利誘嗎? 真係跌佢地死得仲快啲</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 15:41	<p>[MsgID #2067]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:政府幫你上車,然後整霖個樓市,去再幫你更窮的人. 到時你負資產加失業 咁算唔算係幫?</p> <p>居屋的推出與樓市升跌係無關係的, 歷史已証明, 不再多講.</p> <p>政府有錢都應該幫咗老弱傷殘先啦, 現在要病人自費買藥, 有錢何不津貼佢地? 有錢政府賣平藥, 有錢自己可以買高質素貴藥 咁同窮的買政府平樓, 有錢的自己買高質素貴樓, 有何分別.</p> <p>政府幫有錢人買樓, 然後向執紙皮的公公婆婆, 一日做十二個鐘的洗碗工開銷售稅, 你估煲味可以咁無良咩?</p> <p>居屋受惠者只係一筆過, 仲要係全家人 公公婆婆都有公屋住, 收入低仲可以減租或免租, 受的資助更多, 也可以申請綜援, 生果金等等. 到底是誰受惠更多呢? 自己諗下</p> <p>&gt;</p> <p>唔記得加顏色.....</p>
(一)	fireball	2010-08-06 15:50	<p>[MsgID #2068]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 1) 但這樣也沒有迫呀 2) 發展商送現金, 特低利息, 特長成交期, 幫佢地做埋二按, 咁又唔係利誘嗎? 真係跌佢地死得仲快啲&gt;</p> <p>什麼特低利息, 什麼幫佢地做埋二按? 你自己到底買過樓未?</p> <p>無錢咪一樣攞唔到?</p> <p>而居屋同夾屋係比市價低20,30%來賣! 同埋可以做九成按! 本來唔夠錢買私樓d人就係因為就係因為果20~30%補貼所以先買到依d樓</p> <p>我只係話你知, 居屋同夾屋都係樓! 個市跌20% 居屋同夾屋樓價一樣會一齊跌!</p> <p>而買200~300居屋同夾屋借九成你自己計下條數係幾多</p> <p>而居屋同夾屋未補地價係無得跳船..</p>
(一)	fireball	2010-08-06 15:58	<p>[MsgID #2069]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 到時高價買私樓的人就真係叫政府回水, 問政府做乜唔一早穩定樓價, 要佢地接火棒&gt;</p> <p>又唔係居屋d樓又唔係政府起點解要政府回水?</p> <p>如果係咁不如叫政府穩定股市啦? 有多人係08年三萬幾點買左hsbc \$150一股.. 依家都係得\$80蚊政府肯回水又唔錯啲</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 16:06	<p>[MsgID #2070]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 政府也沒有迫人買居屋夾屋呀&gt;</p> <p>前版主對「蝸居部落」的一些感想.... <a href="http://www.facebook.com/l.php?u=http%3A...D1&amp;h=8a1ef">http://www.facebook.com/l.php?u=http%3A...D1&amp;h=8a1ef</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	蟻一族	2010-08-06 16:37	<p>[MsgID #2071] 居屋負資產燒炭事件。 2/2001</p> <p><a href="http://www.epochtimes.com/b5/1/2/28/n52230.htm">http://www.epochtimes.com/b5/1/2/28/n52230.htm</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>

(一)	chinahk30	2010-08-06 16:38	<p>[MsgID #2072]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 前版主對「蝸居部落」的一些感想... <a href="http://www.facebook.com/l.php?u=http%3A...D1&amp;h=8a1ef">http://www.facebook.com/l.php?u=http%3A... D1&amp;h=8a1ef</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 16:43	<p>我由頭到尾都反對首置, 對樓市根本係火上加油</p> <p>[MsgID #2073] 6月26日2000年 <a href="http://ifiles.tvb.com/ifiles/20000626/f...6_448.html">http://ifiles.tvb.com/ifiles/20000626/f ... 6_448.html</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 16:51	<p>[MsgID #2074]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:居屋負資產燒炭事件。 2/2001 <a href="http://www.epochtimes.com/b5/1/2/28/n52230.htm">http://www.epochtimes.com/b5/1/2/28/n52230.htm</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 16:52	<p>你個情況買私樓都會發生, 唔通又叫人唔好買私樓 你呢篇野的結論係買樓唔應該借得太盡, 所以首置唔好再來</p> <p>[MsgID #2075]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p>

			<p>我由頭到尾都反對首置, 對樓市根本係火上加油&gt;</p> <p>咪就係你班所謂無殼蝸牛話唔夠首期係度嘈嘈閉, 班政棍咪又嘈政府, 政府為咗息事寧人咪推首置囉! 所以今次政府一定要企硬唔好再中計。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 16:52	<p>[MsgID #2076]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:6月26日2000年 http://ifiles.tvb.com/ifiles/20000626/f...6_448.html</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-06 16:53	<p>所以話私樓業主投資失誤都好多時都會賴政府囉</p> <p>[MsgID #2077]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:咪就係你班所謂無殼蝸牛話唔夠首期係度嘈嘈閉, 班政棍咪又嘈政府, 政府為咗息事寧人咪推首置囉! 所以今次政府一定要企硬唔好再中計。 &gt;</p> <p>首置同居屋完全係兩個問題, 絕不可混為一談</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 17:04	<p>[MsgID #2078]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: quote="Ricky" 6月26日2000年 http://ifiles.tvb.com/ifiles/20000626/f...6_448.html</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	Ricky	2010-08-06 17:12	<p>唔好意思, 當年仲有97年買咗居屋業主出來遊行的, 佢地都變負資產並不是只是只有私樓業主, 可能你當年仲細唔記得。</p> <p>[MsgID #2079]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: quote="Ricky" 咪就係你班所謂無殼蝸牛話唔夠首期係度嘈嘈閉, 班政棍咪又嘈政府, 政府為咗息事寧人咪推首置囉! 所以今次政府一定要企硬唔好再中計。 /quote</p> <p>首置同居屋完全係兩個問題, 絕不可混為一談&gt;</p>

			<p>我只可以講, 當外圍經濟一差, 不管你首置(這裡好多人仲係都想食免費午餐)又或居屋, 佢地都係首當其衝, fireball 已講過原因不重覆。</p> <p>[MsgID #2080] 搵到一則1999年o既舊新聞, 大家可以睇睇!</p> <p>我無水晶球唔知經濟周期同樓/股市幾時會升幾時會跌如果唔係我一早做左李超人..</p> <p>之不過係有d事當年真係發生過, 有時係幫定害人...時間一定會比個問答案你...</p> <p>但衰左d人有無番身o既機會就佢地自己先知啦...</p> <p>先唔講公唔公平</p> <p>200~300萬居/夾屋係幫人上車置業? 借九成的話即係欠銀行2百幾3百萬到真係加息我又睇下有幾多人會出來嘈</p> <p>當年今日 [二按夾屋25%業主擬破產 業主聲言罷供] 【明報專訊】</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	orato	2010-08-06 17:40	<p>[MsgID #2081] Would the government guarantee that there won't be bad economy in future and there won't be any negative asset??</p> <p>Otherwise the government should forget to set up a trap by subsidising people to be landlords. This would send people to hell.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-06 17:42	<p>[MsgID #2082] 夾屋樓王欣圖軒?</p> <p>今期賣的一手樓, 可能跟本係二手銀主盤, 風水唔好呀. 有人以為執到寶咁</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:fireball 寫:搵到一則1999年o既舊新聞, 大家可以睇睇!</p> <p>我無水晶球唔知經濟周期同樓/股市幾時會升幾時會跌如果唔係我一早做左李超人..</p> <p>之不過係有d事當年真係發生過, 有時係幫定害人...時間一定會比個問答案你...</p> <p>但衰左d人有無番身o既機會就佢地自己先知啦...</p> <p>先唔講公唔公平</p> <p>200~300萬居/夾屋係幫人上車置業? 借九成的話即係欠銀行2百幾3百萬到真係加息我又睇下有幾多人會出來嘈</p> <p>當年今日 [二按夾屋25%業主擬破產 業主聲言罷供] 【明報專訊】</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> </div>

(一)	蟻一族	2010-08-06 17:52	<p>[MsgID #2083]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:quote="蟻一族"居屋負資產燒炭事件。 2/2001</p> <p><a href="http://www.epochtimes.com/b5/1/2/28/n52230.htm">http://www.epochtimes.com/b5/1/2/28/n52230.htm</a></p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>你個情況買私樓都會發生, 唔通又叫人唔好買私樓 你呢篇野的結論係買樓唔應該借得太盡, 所以首置唔好再來&gt;</p> <p>如果我買左間私樓, 樓市大跌, 我唔會鬧前業主引誘我買, 只會怨自己睇錯市。亦無可能同前業主o羅著數。 但如果業主係政府就.....! 歷史証明, 只要夠人多, 夠大聲, 就有著數。</p>
(一)	orato	2010-08-06 18:02	<p>[MsgID #2084] <b>Totally agreed.</b></p> <p><b>Why so many noises?</b></p> <p><b>Because the government is so afraid of noises!</b></p> <p><b>Noise here....</b></p> <p><b>Noise there.....</b></p> <p><b>.....then the government will scare to death and do whatever you want.....</b></p> <p><b>A spoiled child can do whatever he/she like to his/her parents.....</b></p>
(一)	fireball	2010-08-06 18:08	<p>[MsgID #2085]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:Would the government guarantee that there won't be bad economy in future and there won't be any negative asset??</p> <p>Otherwise the government should forget to set up a trap by subsidising people to be landlords. This would send people to hell.&gt;</p> <p>將能力不足既人, 推上崖邊, 真慘。 更悲哀係依家好多人話政府唔肯推佢上崖邊, 唔比機會佢地去死...唉...</p>
(一)	fireball	2010-08-06 18:28	<p>[MsgID #2086]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:夾屋樓王欣圖軒?</p> <p>今期賣的一手樓, 可能跟本係二手銀主盤, 風水唔好呀. 有人以為執到寶咁</p> <p>&gt;</p> <p>其實房處好古滑...過去居屋貨尾當中其實有d"回購"單位係兇宅 但係兇宅訂價完全無比普通單位平, 係訂價單上你唔會睇任何提示...所以居屋準買家如選樓前無去做功課 好可能唔知原來係一千幾百個單位當中係混雜左d"回購"兇宅 但房處最後當有人真係選中依d特別單位時, 房處職員就會同準買家講個單位發生過不愉快事物 準買家有權選買定唔買.. 買私樓兇宅有得平但買居屋"回購"兇宅係1蚊都無得平... 今期貨尾有無料到我唔知...不過如係準買家都係小心為上買之前自去d兇宅網check check..</p>
(一)	chanmm	2010-08-06 21:02	<p>[MsgID #2087]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:咁如不cut綜援啦 &gt;</p> <p>社會要養活奴隸, 因始終要有人做奴隸的工作, 固綜援不可Cut. 如果唔想再做奴隸, 只有靠自己, 而唔係下下去賴政府。</p>
(一)	chanmm	2010-08-06 22:20	<p>[MsgID #2088]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>全中</p> <p>1) 政府資助置業計劃應與市場盡可能切割(如居屋), 以不影響市場為原則, 造就自由市場與純自用市場</p> <p>2) 扶助弱小的確係香港精神</p>



			<p>b) 賺最多錢住靚私樓, 賺錢較少住一般質素的居屋, 賺最少錢的住最cheapcheap公屋, 多勞多得&gt;</p> <p>1根本無可能 2香港精神係炒樓炒股同貪小便宜, 幾時到"扶助弱小"? 3問題係而家賺得少的想住靚私樓, 才會有這麼多"討論"</p>
(一)	chanmm	2010-08-06 22:23	<p>[MsgID #2089]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:李嘉誠嘅晚講買樓最好只借五至六成, 我認樓市可能真係好快爆了! 各位ching 小心!&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:都話叫政府穩定樓價波幅, 你地班人呢樣o個樣, 攞到個市狂升, 樓市就爆啦好多人又負資產啦, 你地開心啦, 可以等入市啦&gt;</p> <p>樓市如果就爆, 咁政府就即係唔使資助同起居屋啦。</p>
(一)	chanmm	2010-08-06 22:44	<p>[MsgID #2090]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 問住一個問題先, 津貼人租屋住ok, 津貼人買樓唔ok, 呢個係原則係點定出來的?? 點解可以津貼人租, 唔可以津貼人買資產(咁受助者擁有又如何), 呢個係乜野邏輯?&gt;</p> <p>我反而想知點解你會覺得ok? 其實我就話兩樣都唔ok, 做人要靠自已, 樣樣求人, 不知所措。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 08:51	<p>[MsgID #2091]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 唔好意思, 當年仲有97年買咗居屋業主出來遊行的, 佢地都變負資產並不是只是只有私樓業主, 可能你當年仲細唔記得。&gt;</p> <p>如果由個樓市暴升暴跌, 好快又有負資產遊行, 你想再見到嗎?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 08:52	<p>[MsgID #2092]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 我只可以講, 當外圍經濟一差, 不管你首置(這裡好多人仲係都想食免費午餐)又或居屋, 佢地都係首當其衝, fireball 已講過原因不重覆。&gt;</p> <p>奇怪, 借九成半的私樓業主會無野, 唔明嗎</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 08:53	<p>[MsgID #2093]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:搵到一則1999年o既舊新聞, 大家可以睇睇!</p> <p>我無水晶球唔知經濟周期同樓/股市幾時會升幾時會跌如果唔係我一早做左李超人.. 之不過係有d事當年真係發生過, 有時係幫定害人...時間一定會比個問答你.. 但衰左d人有無番身o既機會就佢地自己先知啦.. 先唔講公唔公平 200~300萬居/夾屋係幫人上車置業? 借九成的話即係欠銀行2百幾3百萬到真係加息我又睇下有幾多人會出來嘈 當年今日 [二按夾屋25%業主擬破產 業主聲言罷供] 【明報專訊】</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07	<p>所以我都講左九十幾次, 借太多先係咁直的理由</p> <p>[MsgID #2094]</p>

		08:56	<p>&lt;quote:蟻一族 寫: 你個情況買私樓都會發生,唔通又叫人唔好買私樓 你呢篇野的結論係買樓唔應該借得太盡,所以首置唔好再來&gt;</p> <p>如果我買左間私樓,樓市大跌,我唔會鬧前業主引誘我買,只會怨自己睇錯市。亦無可能同前業主o羅著數。 但如果業主係政府就.....! 歷史証明,只要夠人多,夠大聲,就有著數。[/quote]</p> <p>你唔會o者,唔代表其他人唔見,事實上大把私樓業主會咁做 我買左居屋,樓市大跌,我都唔會鬧前政府引誘我買,只會怨自己睇錯市</p>
(一)	bangicheng	2010-08-07 08:58	<p>[MsgID #2095] 係囉,現在起居屋,到時就比人賴咗落你身上。</p> <p>起三五千居屋,根本幫唔到人買樓,如果居屋真係可以打壓樓市,都係幾年起好之後,到時樓市已經爆咗. 對復甦的經濟踩多腳</p> <p>其實泡沫爆破係冇得避,好似97.08咁,係跟外圍一齊爆的. 爲了防止爆破後長期的經濟衰退,政府應該暫停賣地,減少供應,而唔係現在增加供應,幾年後起好督霖復甦中個市</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:樓市如果就爆,咁政府就即係唔使資助同起居屋啦。&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 09:16	<p>[MsgID #2096]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:將能力不足既人,推上崖邊,真慘。 更悲哀係依家好多人話政府唔肯推佢上崖邊,唔比機會佢地去死...唉...&gt;</p> <p>所以唔准再借九成半買樓是爲最根本</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-07 09:19	<p>[MsgID #2097]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你唔會o者,唔代表其他人唔見. 事實上大把私樓業主會咁做 我買左居屋,樓市大跌,我都唔會鬧前政府引誘我買,只會怨自己睇錯市&gt;</p> <p>那麼,閣下是不是去年有買樓或居屋,樓市大升,自己睇錯市,現走出來要求政府重建居屋,控制樓市?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 09:23	<p>[MsgID #2098]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 樓市如果就爆,咁政府就即係唔使資助同起居屋啦。&gt;</p> <p>政府宣布起返居屋,咁樓市就可以立即降溫,如果樓市仲升,咁應該起 樓市如果就爆,咁我贊成你的意見,可以暫停一段時間,等樓市升溫為止</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 09:26	<p>[MsgID #2099]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 我反而想知點解你會覺得ok? 其實我就話兩樣都唔ok,做人要靠自已,樣樣求人,不知所謂。&gt;</p> <p>大原則係以最少的錢幫到最多的人 起居屋的資助遠低於公屋,所以居屋有其價值</p> <p>不過好高興聽到閣下的真心話,取消公屋,返回72家租客的年代,暴動的年代,居住環境惡劣的年代 唔知有幾多人認同呢?</p>
(一)	army	2010-08-07 09:37	<p>[MsgID #2100]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:政府宣布起返居屋,咁樓市就可以立即降溫,如果樓市仲升,咁應該起 樓市如果就爆,咁我贊成你的意見,可以暫停一段時間,等樓市升溫為止&gt;</p> <p>如果政府的政策可以咁靈活就好la.....活起由提案.....到真係公報你估要幾耐.....再到批地.....到入標,又要幾耐.....再到起好.....出售又要幾耐.....可能那時樓時已爆了.....又即刻要停建.....原本批地,入標的又可以即停嗎?</p> <p>目前這個樓市已經升溫,係唔係一句起3000-4000間居屋提案就可以降到溫呢,現實往往是相反,再甚者壓抑到樓價就有90多萬戶業主損失,當現價跌30%計,又可以幫助到幾多人上車呢,不要忘記樓價下跌時銀行真的會按到7成嗎,又可以借到7成嗎?</p>
(一)	army	2010-08-07 09:41	<p>[MsgID #2101]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:大原則係以最少的錢幫到最多的人 起居屋的資助遠低於公屋,所以居屋有其價值 &gt;</p> <p>當居屋一起出來就立即可以全部出售,不用放十年八年,那資源會低於公屋,但以往經驗出來是要存放很久才可以賣出,維修保養等費用又如何呢?</p> <p>其次居屋可以解決現時的樓宇政策嗎,真的看不出來?</p>
(一)	bangicheng	2010-08-07 09:46	<p>[MsgID #2102]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:大原則係以最少的錢幫到最多的人 起居屋的資助遠低於公屋,所以居屋有其價值 &gt;</p> <p>幫助最多的人係好似澳門咁派錢,700萬人都受惠</p>
(一)	bangicheng	2010-08-07 09:54	<p>[MsgID #2103]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:大原則係以最少的錢幫到最多的人 起居屋的資助遠低於公屋,所以居屋有其價值 &gt;</p> <p>幫助最多的人係好似澳門咁派錢,700萬人都受惠</p>

			<p>就問一個執紙皮的公公婆婆,一個最後工資的人,佢地唔會買樓,起居屋點會幫到佢地? 點解要佢地比錢,津貼人買過百萬的樓?</p> <p>派錢最實際</p>
(一)	orato	2010-08-07 10:13	<p>[MsgID #2104] According to the Centraline Property Price Index of yesterday, the property price of northwestern part of New Territories (including Tuen Mun, Tsuen Wan, Tin Shui Wai) is about 62.% of the 1997 price. After thirteen years we can still enjoy a discount of almost 40%. What is the big increase as some idiots say? Thirteen years ago there was no West Railway. But now? Living in Tuen Mun is almost like living in city center if transportation time is the concern.</p> <p>Some people are only making use of the government as a tool to destroy the market for their personal and selfish reasons!</p>
(一)	蟻一族	2010-08-07 11:57	<p>[MsgID #2105]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:quote="蟻一族"</p> <p>如果我買左間私樓,樓市大跌,我唔會鬧前業主引誘我買,只會怨自己睇錯市。亦無可能同前業主o羅著數。 但如果業主係政府就.....! 歷史証明,只要夠人多,夠大聲,就有著數。/quote</p> <p>你唔會o者,唔代表其他人唔見,事實上大把私樓業主會咁做 我買左居屋,樓市大跌,我都唔會鬧前政府引誘我買,只會怨自己睇錯市&gt;</p> <p>大佬,唔係呀,你試下買間屋,幾個月後樓市大跌,你走出同個前業主/發展商講,叫佢俾返個差價你,睇下人地睬唔睬你。</p> <p>但政府就唔同,85000後,大把人去同政府講數。前面啱啱有個舊 post。</p> <p>(編者註: 留言附文章,因版權關係,不予刊載。)</p> <p><a href="http://www.singtao.com/archive/fullstor...&amp;keyword2=">http://www.singtao.com/archive/fullstor ... &amp;keyword2=</a></p>
(一)	bangicheng	2010-08-07 12:32	<p>[MsgID #2106] 香港第一大黨,白鴿黨話幫人安居樂業,連防疫的開支都擺埋去"幫"人,搞到沙士死了299人,佢幫的人燒炭自殺。</p> <p>現在又再出動幫人,搞到大家好驚</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:你唔會o者,唔代表其他人唔見,事實上大把私樓業主會咁做 我買左居屋,樓市大跌,我都唔會鬧前政府引誘我買,只會怨自己睇錯市&gt;</p> <p>大佬,唔係呀,你試下買間屋,幾個月後樓市大跌,你走出同個前業主/發展商講,叫佢俾返個差價你,睇下人地睬唔睬你。</p> <p>但政府就唔同,85000後,大把人去同政府講數。前面啱啱有個舊 post。</p> <p>(編者註: 留言附文章,因版權關係,不予刊載。)</p> <p><a href="http://www.singtao.com/archive/fullstor...&amp;keyword2=[quote]">http://www.singtao.com/archive/fullstor ... &amp;keyword2=[quote]</a></p>
(一)	蟻一族	2010-08-07 12:52	<p>[MsgID #2107]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:香港第一大黨,白鴿黨話幫人安居樂業,連防疫的開支都擺埋去"幫"人,搞到沙士死了299人,佢幫的人燒炭自殺。</p> <p>現在又再出動幫人,搞到大家好驚</p> <p>&gt;</p> <p>乜宜家第一大當黨唔係民建聯咩?</p> <p>其實直家有邊個黨讚成居屋?邊個黨反對?</p>
(一)	bangicheng	2010-08-07 13:36	<p>[MsgID #2108] 所有大黨都讚成,民主黨,民建聯,工聯會,公民黨,社民連反對的只有葉劉和歧油黨吧。</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:乜宜家第一大當黨唔係民建聯咩? 其實直家有邊個黨讚成居屋?邊個黨反對?&gt;</p>
	chinahk30	2010-08-07	[MsgID #2109]

(一)		14:57	<p>&lt;quote:army 寫: 如果政府的政策可以咁靈活就好la.....活起由提案.....到真係公報你估要幾耐.....再到批地.....到入標,又要幾耐.....再到起好.....出售又要幾耐.....可能那時樓時已爆了.....又即刻要停建.....原本批地,入標的又可以即停嗎?</p> <p>目前這個樓市已經升溫,係唔係一旬起3000-4000間居屋提案就可以降到溫呢,現實往往是相反,再甚者壓抑到樓價就有90多萬戶業主損失,當現價跌30%計,又可以幫助到幾多人上車呢,不要忘記樓價下跌時銀行真的會按到7成嗎,又可以借到7成嗎?&gt;</p> <p>又再講一次,起居屋唔係為左一次樓市升溫及降溫而進行而係為左長遠的房屋策略去進行 即係幾時都要確保有足夠數量的居屋,唔夠就起 再視乎情況決定每年推出數量,需要時多點,不需要時減少,甚麼暫停推售 單單為左今日的樓價而起居屋梗係無用啦 就好似我地儲錢咁,平時儲定錢,到有需要時再使用,到我欠人幾十萬卡數先諗點搵錢,就死得人啦 所以無論就算有工做搵到錢都好,都要確保有足夠的積蓄隨時可以動用</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 15:00	<p>[MsgID #2110] &lt;quote:army 寫: 當居屋一起出來就立即可以全部出售,不用放十年八年,那資源會低於公屋,但以往經驗出來是要存放很久才可以賣出,維修保養等費用又如何呢?</p> <p>其次居屋可以解決現時的樓宇政策嗎,真的看不出來?&gt;</p> <p>其次居屋可以解決現時的樓宇政策嗎&lt;- 呢一點已經講左,唔重復</p> <p>我唔知政府計的資助額有冇包括維修保養,我估有,就算無,依家公屋資助比居屋每個多四十萬點維修都無咁多啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 15:02	<p>[MsgID #2111] &lt;quote:bangicheng 寫: 幫助最多的人係好似澳門咁派錢,700萬人都受惠&gt;</p> <p>其實我唔反對呢個做法,但係都要解決樓市急升的問題,住的問題係基本需要,總要解決,世界上無一個政府會認為樓市唔需要调控,包括英美</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 15:07	<p>[MsgID #2112] &lt;quote:bangicheng 寫:幫助最多的人係好似澳門咁派錢,700萬人都受惠</p> <p>就問一個執紙皮的公公婆婆,一個最後工資的人,佢地唔會買樓,起居屋點會幫到佢地? 點解要佢地比錢,津貼人買過百萬的樓?</p> <p>派錢最實際&gt;</p> <p>我都已經講法,實際上公公婆婆受到的資助遠高於居屋購買者 首先,一般這些婆婆真係要執紙皮,咁就9成9有資格申請公屋,除非佢執紙皮係為興趣 公屋每間政府津貼已有103萬,婆婆住得越耐,越著數,仲有生果金,綜援(仲有雙糧添)等等唔同的福利,可以拿到死為止.</p> <p>居屋津貼呢? 絕對無100萬,平均每間只有65萬</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 15:09	<p>[MsgID #2113] &lt;quote:蟻一族 寫:大佬,唔係呀,你試下買間屋,幾個月後樓市大跌,你走出同個前業主/發展商講,叫佢俾返個差價你,睇下人地睬唔睬你。</p> <p>政府都唔見得有賠差價比佢地嗎</p> <p>但政府就唔同, 85000後,大把人走去同政府講數。前面啱啱有個舊 post。</p> <p>(編者註: 留言附文章,因版權關係,不予刊載。)</p> <p><a href="http://www.singtao.com/archive/fullstor...&amp;keyword2=&gt;">http://www.singtao.com/archive/fullstor...&amp;keyword2=&gt;</a></p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 15:12	<p>[MsgID #2114] &lt;quote:bangicheng 寫:所有大黨都讚成,民主黨,民建聯,工聯會,公民黨,社民連反對的只有葉劉和政油黨吧。</p> <p>&gt;</p> <p>葉劉我搵唔到資料,但自由黨目前係有條件支持(即係居屋的條款要更嚴)</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-07 18:57	<p>[MsgID #2115] 住層500呎~280萬私樓,隔離居屋200萬700多呎. 自己揸三手日本車,隔離居屋常有,出入,頭先重見有</p> <p>都係怪自己冇用,吾識R著數.</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-07 19:22	<p>[MsgID #2116] &lt;quote:chinahk30 寫:所以唔准再借九成半買樓是為最根本&gt;</p>

			<p>這個我倒同意。</p> <p>據我所知，政府於~94/95年管制按揭到最多7成，當年為了壓抑炒風，98年後，樓價大跌，政府於01年起放寬管制，容許有銀行、發展商提供二按，甚至推出首置，希望樓市再度活躍，可惜成效不章，因為二按息高，而經過樓市98大跌後，銀行對收緊按揭成數，SARS過後，政府推出按揭保險，令銀行放心提供9成半按揭。</p> <p>如大家認為現在炒風熾熱，9成半按揭應否檢討？</p> <p>先不提泡沫或爆破問題，即使樓市健康發展，亦會有上落循環，須知道利用9成半按揭者一般實力比較低，面對經濟下調，他們要承受很大的風險。</p>
(一)	chanmm	2010-08-07 21:13	<p>[MsgID #2117]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 我反而想知點解你會覺得ok? 其實我就話兩樣都唔ok，做人要靠自己，樣樣求人，不知所謂。&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:大原則係以最少的錢幫到最多的人 起居屋的資助遠低於公屋，所以居屋有其價值</p> <p>不過好高興聽到閣下的真心話，取消公屋，返回72家租客的年代，暴動的年代，居住環境惡劣的年代 唔知有幾多人認同呢?&gt;</p> <p>資助人租地方同買樓根本無用。資助買樓可令樓價再上升，資助租屋是一樣。無錢就要人資助，根本不知所謂。 我反對資助和公屋是兩回事，你唔好拉來一齊講。</p>
(一)	Ricky	2010-08-07 21:14	<p>[MsgID #2118]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 我都已經講法，實際上公公婆婆受到的資助遠高於居屋購買者 首先，一般這些婆婆真係要執紙皮，咁就9成9有資格申請公屋，除非佢執紙皮係為興趣 公屋每間政府津貼已有103萬，婆婆住得越耐，越著數，仲有生果金，綜援(仲有雙糧添)等等唔同的福利，可以拿到死為止。</p> <p>居屋津貼呢? 絕對無100萬，平均每間只有65萬&gt;</p> <p>真係只有65萬? 政府補貼約三成地價予居屋買家，佢一日唔補或唔補足，政府都係收唔番啲錢，起多啲居屋就壓多啲錢响班居屋業主度，班居屋業主年紀一日比一日大，到佢既下一代又出來要居屋，哩個根本係沒完沒了既遊戲。所以點解大家咁鍾意居屋就係只要七折價錢就可有新樓住，咁對辛辛苦苦自己儲錢置業和納稅人公平嗎?</p> <p>另外點解你咁喜歡同啲弱勢社群比較? 佢地同你有乜過唔去?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 21:57	<p>[MsgID #2119]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫: 真係只有65萬? 政府補貼約三成地價予居屋買家，佢一日唔補或唔補足，政府都係收唔番啲錢，起多啲居屋就壓多啲錢响班居屋業主度，班居屋業主年紀一日比一日大，到佢既下一代又出來要居屋，哩個根本係沒完沒了既遊戲。所以點解大家咁鍾意居屋就係只要七折價錢就可有新樓住，咁對辛辛苦苦自己儲錢置業和納稅人公平嗎?</p> <p>另外點解你咁喜歡同啲弱勢社群比較? 佢地同你有乜過唔去? &gt;</p> <p>冤枉，係bangicheng講弱勢社群先，我只係回覆架，過唔去都唔係我，係其他人 另外，居屋平均每間補貼，係由政府計出來，之前亞視新聞有講，係千真萬確，如果居屋業補地價，咁補貼會更少 政府收稅進行所得再分配本來就係應份，全世界都係咁，有錢人交稅分配給收入不高的人，係好正常的事，可以減少貧富差距，促進社會和諧。 而私樓與居屋本來就是兩個不同的市場，在其他因素不變下，居屋永遠都比同私樓低一個檔次 自己租樓住的人又係唔係去嚟住公屋的人? 咁又公唔公平 打工的人納稅去養一o的拿綜援的人，又公唔公平 收入再分配本來就係咁。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 21:58	<p>[MsgID #2120]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 資助人租地方同買樓根本無用。資助買樓可令樓價再上升，資助租屋是一樣。無錢就要人資助，根本不知所謂。 我反對資助和公屋是兩回事，你唔好拉來一齊講。&gt;</p> <p>我明呀，你反對居屋同公屋呀，居屋同公屋都係資助，而你係反對資助嘛</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 22:00	<p>[MsgID #2121]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:住層500呎 ~280萬私樓，隔離居屋200萬700多呎。 自己揸三手日本車，隔離居屋常有，出入，頭先重見有。</p> <p>都係怪自己冇用，吾識R著數.&gt;</p> <p>又係同一道理，有人租樓3000蚊住300尺，有人住公屋1500租500呎，咁係咪即係要取消公屋?</p>
(一)	Kiroro	2010-08-07 22:02	<p>[MsgID #2122]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 又再講一次，起居屋唔係為左一次樓市升溫及降溫而進行 而係為左長遠的房屋策略去進行 即係幾時都要確保有足夠數量的居屋，唔夠就起 再視乎情況決定每年推出數量，需要時多點，不需要時減少，甚麼暫停推售 單單為左今日的樓價而起居屋梗係無用啦 就好似我地儲錢咁，平時儲定錢，到有需要時再使用，到我欠人幾十萬卡數先諗點搵錢，就死得人啦</p>

			<p>所以無論就算有工做搵到錢都好, 都要確保有足夠的積蓄隨時可以動用&gt;</p> <p>呢個方法有2大問題:</p> <p>1) 市場會非常混亂。結果係無人會知居屋幾時會有, 幾時會冇。結果係永遠會有人不滿。</p> <p>2) 政府直接以居屋調控市場弊多於利。影響有效資源分配。類似計劃經濟的手段之不可行, 及政府非萬能, 前蘇聯便是很好的例子。</p>
(一)	chanmm	2010-08-07 22:09	<p>[MsgID #2123]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 資助人租地方同買樓根本無用。資助買樓可令樓價再上升, 資助租屋是一樣。無錢就要人資助, 根本不知所謂。 我反對資助和公屋是兩回事, 你唔好拉來一齊講。&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我明呀, 你反對居屋同公屋呀, 居屋同公屋都係資助, 而你係反對資助嘛&gt;</p> <p>我一直大力反對居屋但唔係公屋。 居屋確是變相資助, 所以我大反對。但公屋係比最低下階層的人, D人無公屋可能真係無家可歸。我一直反對資助有能力的人買E樣果樣, 但公屋我從來無反對過, 因這關乎最低下階層的住屋。 居屋同公屋分別差天共地。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 22:10	<p>[MsgID #2124]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:呢個方法有2大問題:</p> <p>1) 市場會非常混亂。結果係無人會知居屋幾時會有, 幾時會冇。結果係永遠會有人不滿。其實可以用一o的客觀的指標, 例如消費物價指數與平均價樓變動的差距去判斷是否升幅或跌幅是否過急。而也可以每次施政報告宣告推售數量, 與市場提早得悉有關安排</p> <p>2) 政府直接以居屋調控市場弊多於利。影響有效資源分配。類似計劃經濟的手段之不可行, 及政府非萬能, 前蘇聯便是很好的例子。 計劃經濟當然不可行, 但完全自由市場也是不可能, 世界上沒有一個國家係放任乜都唔理。尤其是住與行呢兩大基本生活必須品, 不但人人需要, 供應途徑較少, 而且容易操控(好易理解, 因為食同衣同可以在不同國家之間輸出及輸入, 市場有能力好好調節)。所以住同行呢兩大生活必須品全世界各國都有作控調。</p> <p>&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-07 22:15	<p>[MsgID #2125]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 我一直大力反對居屋但唔係公屋。 居屋確是變相資助, 所以我大反對。但公屋係比最低下階層的人, D人無公屋可能真係無家可歸。我一直反對資助有能力的人買E樣果樣, 但公屋我從來無反對過, 因這關乎最低下階層的住屋。 居屋同公屋分別差天共地。&gt;</p> <p>唔會過嗎, 你睇市區好多套房都係二千蚊個月都唔駛, 大西北好多村屋租金都好平, 咁點解又要資助居民住公屋?</p>
(一)	chanmm	2010-08-07 22:37	<p>[MsgID #2126]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我一直大力反對居屋但唔係公屋。 居屋確是變相資助, 所以我大反對。但公屋係比最低下階層的人, D人無公屋可能真係無家可歸。我一直反對資助有能力的人買E樣果樣, 但公屋我從來無反對過, 因這關乎最低下階層的住屋。 居屋同公屋分別差天共地。&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:唔會過嗎, 你睇市區好多套房都係二千蚊個月都唔駛, 大西北好多村屋租金都好平, 咁點解又要資助居民住公屋?&gt;</p> <p>我幾時講過"市區好多套房都係二千蚊個月都唔駛"? 有D人仲講唔到公屋, 又買唔起樓, 自然就要租屋住(如他真有搬出去的需要), "大西北好多村屋租金都好平, 咁點解又要資助居民住公屋"根本是兩回事。 你成日話要資助, 你又解唔解決到資助令租金和樓價上升的問題? 如果無辦法就唔該你改變你的立場啦。</p>
(一)	orato	2010-08-07 23:06	<p>[MsgID #2127] In 1997, the government was such a foul that it implemented 85000. Now coming the 2nd generation of government and let's see how stupid this government is.....</p>
(一)	Kiroro	2010-08-07 23:15	<p>[MsgID #2128]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:呢個方法有2大問題:</p> <p>1) 市場會非常混亂。結果係無人會知居屋幾時會有, 幾時會冇。結果係永遠會有人不滿。其實可以用一o的客觀的指標, 例如消費物價指數與平均價樓變動的差距去判斷是否升幅或跌幅是否過急。而也可以每次施政報告宣告推售數量, 與市場提早得悉有關安排</p> <p>2) 政府直接以居屋調控市場弊多於利。影響有效資源分配。類似計劃經濟的手段之不可行, 及政府非萬能, 前蘇聯便是很好的例子。 計劃經濟當然不可行, 但完全自由市場也是不可能, 世界上沒有一個國家係放任乜都唔理。尤其是住與行呢兩大基本生活必須品, 不但人人需要, 供應途徑較少, 而且容易操控(好易理解, 因為食同衣同可以在不同國家之間輸出及輸入, 市場有能力好好調節)。所以住同行呢兩大生活必須品全世界各國都有作控調。</p> <p>&gt;</p> <p>1) Your suggestion of using some objective index to determine whether there is any asset bubble is very dangerous. What is the correct value of assets? No one knows. What is the correct share price of HSBC? No one knows. In the absence of such information, how one can determine whether or not more</p>

			HOS housing is required.
(一)	bangicheng	2010-08-07 23:51	<p>2) providing shelter is the responsibility of every government, but not private property like HOS.</p> <p>[MsgID #2129] 大家用選票踢走復建居屋那班政棍,要佢地永久消失,唔好再比機會佢地</p> <p>&lt;quote:orato 寫:In 1997, the government was such a foul that it implemented 85000. Now coming the 2nd generation of government and let's see how stupid this government is..... &gt;</p>

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	chinahk30	2010-08-08 07:31	<p>[MsgID #2130]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p> <p>我幾時講過"市區好多套房都係二千蚊個月都唔駛"?</p> <p>係我講o既, 市區唐樓套房好多二千蚊都唔駛, 咁按你地的邏輯, 係咪唔需要起公屋</p> <p>有D人伸請唔到公屋, 又買唔起樓, 自然就要租屋住 (如他真有搬出去的需要), "大西北好多村屋租金都好平, 咁點解又要資助居民住公屋"根本是兩回事。</p> <p>點會係兩回事呢, 你地咪話大西北好多私價200萬樓下, 所以居屋係無需要嘛, 咁大西北好多村屋租金都好特別, 叫o的想申請的市民搬晒入去住咪得囉</p> <p>你成日話要資助, 你又解唔解決到資助令租金和樓價上升的問題? 如果無辦法就唔該你改變你的立場啦。</p> <p>如果有居屋與公屋, 咁樓價及租金上升的問題解決唔到都總算有一個渠道比公屋的市場置業加輪流轉公屋單位</p> <p>&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 07:32	<p>[MsgID #2131]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:In 1997, the government was such a foul that it implemented 85000. Now coming the 2nd generation of government and let's see how stupid this government is..... &gt;</p> <p>其實我唔知你講咁多八萬五做乜, 都無人要求八萬五, 真係覆到唔想覆</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 07:37	<p>[MsgID #2132]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:</p> <p>1) Your suggestion of using some objective index to determine whether there is any asset bubble is very dangerous. What is the correct value of assets? No one knows. What is the correct share price of HSBC? No one knows. In the absence of such information, how one can determine whether or not more HOS housing is required.</p> <p>市場上有大量的指標去衡量炒風係咪熾熱, 例如摸貨宗數, 樓價與家庭年入息比例等等, 總有一個指標可以定</p> <p>係咪解決到以上問題, 就同意復建居屋?</p> <p>2) providing shelter is the responsibility of every government, but not private property like HOS.</p> <p>如果係咁, 點解咁多鼓吹自由經濟的國家都有起類似居屋的公營經濟房賣經收入較低的市民?</p> <p>&gt;</p>
(一)	orato	2010-08-08 10:00	<p>[MsgID #2133] 85000 will return again if resuming HOS, when it returns, let's see whether it would suddenly be "not existed" again, and for what reason someone has to step down, last time the reason was "leg pain".....</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 10:18	<p>[MsgID #2134]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:85000 will return again if resuming HOS, when it returns, let's see whether it would suddenly be "not existed" again, and for what reason someone has to step down, last time the reason was "leg pain".....&gt;</p> <p>你諗得太多啦...</p>
(一)	orato	2010-08-08 10:25	<p>[MsgID #2135] 蘋果即時國際 英領福利金家庭 住大屋揸 2010年08月08日 (07:35 am)</p> <p>(Editor's note: The newspaper cutting contained in the message is not reproduced here due to copyright issues.)</p> <p>《每日郵報》報道,</p> <p>(Editor's note: The newspaper cutting contained in the message is not reproduced here due to copyright issues.)</p> <p>Some people said here that we should follow foreigners, maybe we should have 4 bedrooms suite for the poor too. If you have a few children, over \$10,000 welfare money per month is not good enough... even the government will arrange double pay sometimes, even \$10,000 income is better than many hard working people.... to some Pickpockets, it is still not good enough.....</p>
(一)	want-a-home	2010-08-08 10:47	<p>[MsgID #2136] 原因好簡單 "安居樂業" 係人人嘅夢想, 這4個字以 安居 行先</p> <p>IKEA 廣告都有啦: "85%香港人覺得家是最重要的地方"</p> <p>現在好多低收入的人買不起樓, 甚至享用不到基本政府公屋福利. 特別係單身人仕</p> <p>例如 月入\$8000而超過公屋限額, 又買不起居屋</p> <p>\$2000租100呎套房, 何有優質生活可言??</p> <p>月入\$20,000又係無得買居屋, 出面市場樓價不停升, 用一半或以上人工供成30-40年成世簡接就為地產打工買間舊樓, 何有優質生活可言??</p> <p>搞不好這 85%香港人覺得最重要的課題, 遲早令香港怨氣更大, 社會分化, 甚至暴動, 比樓市跌帶來更壞的影響</p> <p>之前好多智者都說過了</p> <p>現在最重要是 (1) 打擊炒賣樓宇 (2) 增加樓宇供應 (3) 把樓價回落至合理水平 (e.g. HKD2K-3K / 呎)</p> <p>另外 檢討房屋政策更重要!! 公居屋分配, 入息門檻, 如果搞好d, 政府不一定要資助市民自置居所 (或許間接地-居屋之類), 我都希望自己有能力的買到樓價合理的樓, 不是買了好開心佢瘋狂升, 導致另一個泡沫爆破!!!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 11:29	<p>[MsgID #2137]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:蘋果即時國際 英領福利金家庭 住大屋揸 2010年08月08日 (07:35 am)</p>



			<p>(Editor's note: The newspaper cutting contained in the message is not reproduced here due to copyright</p> <p>《每日郵報》報道</p> <p>(Editor's note: The newspaper cutting contained in the message is not reproduced here due to copyright</p> <p>Some people said here that we should follow foreigners, maybe we should have 4 bedrooms suite for the poor too. If you have a few children, over \$10,000 welfare money per month is not good enough... even the government will arrange double pay sometimes, even \$10,000 income is better than many hard working people..... to some Pickpockets, it is still not good enough.....&gt;</p>
			<p>用一個濫用的case 去否定調控房屋政策, 我都有野好講lu</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 11:30	<p>[MsgID #2138]</p> <p>&lt;quote:want-a-home 寫:原因好簡單 "安居樂業" 係人人嘅夢想, 這4個字以 安居 行先</p> <p>廣告都有啦: " 85%香港人覺得家是最重要的地方"</p> <p>現在好多低收入的人買不起樓, 甚至享用不到基本政府公屋福利. 特別係單身人仕 例如 月入\$8000而超過公屋限額, 又買不起居屋 \$2000租100呎套房, 何有優質生活可言?? 月入\$20,000又係 無得買居屋, 出面市場樓價不停升, 用一半或以上人工供成30-40年 成世簡接就為地產打工買間舊樓, 何有優質生活可言??</p> <p>搞不好這 85%香港人覺得最重要的課題, 遲早令香港怨氣更大, 社會分化, 甚至暴動, 比樓市跌 帶來更壞的影響</p> <p>之前好多智者都說過了 現在最重要是 (1) 打擊炒賣樓宇 (2) 增加樓宇供應 (3) 把樓價回落至合理水平 (e.g. HKD2K-3K / 呎)</p> <p>另外 檢討房屋政策更重要!! 公屋分配, 入息門檻, 如果搞好d, 政府不一定要資助市民自置居所 (或許間接地-居屋之類), 我都希望自己有能買到樓價合理的樓, 不是買了好開心佢瘋狂升, 導 致另一個泡沫爆破!!!&gt;</p> <p>同意, 起唔起居屋係次要, 如何調控先係重點 不過本板好多人鍾意樓市大起大落, 真係唔明..???</p>
(一)	orato	2010-08-08 11:37	<p>[MsgID #2139] It is extremely dangerous if the government is also playing a part in the supply chain operation, especially if the main reason is to manipulate the market like a speculator.</p> <p>It is very easy to fall in the trap, supply is not based on demand, during economy downturn there were lots of unsold HOS units. supply is used to serve the political purpose.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 11:46	<p>[MsgID #2140]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:It is extremely dangerous if the government is also playing a part in the supply chain operation, especially if the main reason is to manipulate the market like a speculator.</p> <p>It is very easy to fall in the trap, supply is not based on demand, during economy downturn there were lots of unsold HOS units. supply is used to serve the political purpose. &gt;</p> <p>事實上政府在居屋上賺到錢, 仲可以用o的錢來補貼起公屋</p>
(一)	orato	2010-08-08 11:51	<p>[MsgID #2141] We see at least two funny things here in this forum: (1) Firstly, people never respond to the fact that property price in the northwestern part of New Territories, according to the Centraline Property Price Index of last Friday, is still only 63% of the 1997 prices. After thirteen years we can still have a ~40% discount but they told us that there have been a big jump? Those people only use those \$70,000 per square foot luxury apartments make-up figures for reference?! Is this ridiculous? (2) Secondly, treat the government as market speculators, once they missed an investment opportunity (i.e. the good timing), they would give BIG reasons to urge the government to do this and to do that. The BIG reason of course is to serve their personal and selfish purposes.</p>
(一)	orato	2010-08-08 11:51	<p>[MsgID #2142] We see at least two funny things here in this forum: (1) Firstly, people never respond to the fact that property price in the northwestern part of New Territories, according to the Centraline Property Price Index of last Friday, is still only 63% of the 1997 prices. After thirteen years we can still have a ~40% discount but they told us that there have been a big jump? Those people only use those \$70,000 per square foot luxury apartments make-up figures for reference?! Is this ridiculous? (2) Secondly, treat the government as market speculators, once they missed an investment opportunity (i.e. the good timing), they would give BIG reasons to urge the government to do this and to do that. The BIG reason of course is to serve their personal and selfish purposes.</p>
(一)	orato	2010-08-08 12:10	<p>[MsgID #2143] If the land used for HOS units are to be sold in the open market instead, the government could have made more money for hospitals, senior citizen homes, schools, parts, roads, etc, etc.....</p> <p>But now? Ha Ha Ha, To build more HOS units for rich tenants of public housing.....</p>
(一)	bangicheng	2010-08-08 12:12	<p>[MsgID #2144] 陶傑話齋, 文革時好多小業主辛辛苦苦儲錢去買入物業, 就被屈為大地主, 命都有 埋.</p> <p>現在香港小業主就被屈為大炒家, 八萬五搞到佢地燒炭自殺.</p> <p>現在仲要搞人人住大一倍大躍進.</p> <p>今日停建居屋, 明日又話復建, 後日又再停建...</p> <p>基本法話香港保持五十年資本主義不變, 你仲信唔信?</p> <p>現在甚麼都變成計劃經濟, 好快買米要有糧票先至買得.</p> <p>台灣見到香港搞成咁, 仲會回歸祖國的懷抱嗎?</p> <p>&lt;quote:orato 寫: We see at least two funny things here in this forum: (1) Firstly, people never respond to the fact that property price in the northwestern part of New Territories, according to the Centraline Property Price Index of last Friday, is still only 63% of the 1997 prices. After thirteen years we can still have a ~40% discount but they told us that there have been a big jump? Those people only use those \$70,000 per square foot luxury apartments make-up figures for reference?! Is this ridiculous? (2) Secondly, treat the government as market speculators, once they missed an investment opportunity (i.e. the good timing), they would give BIG reasons to urge the government to do this and to do that. The</p>

<p>(一)</p>	<p>hkisc</p>	<p>2010-08-08 12:26</p>	<p>BIG reason of course is to serve their personal and selfish purposes. &gt;</p> <p>[MsgID #2145]</p> <p>&lt;quote:want-a-home 寫:之前好多智者都說過了 現在最重要是 (1) 打擊炒賣樓宇 (2) 增加樓宇供應 (3) 把樓價回落至合理水平 (e.g. HKD2K-3K / 呎)</p> <p>另外 檢討房屋政策更重要!! 公居屋分配,入息門檻, 如果搞好d, 政府不一定要資助市民自置居所 (或許間接地-居屋之類), 我都希望自己有能能力買到樓價合理的樓, 不是買了好開心但瘋狂升, 導致另一個泡沫爆破!!!&gt;</p> <p>(1) 要打擊炒賣樓宇, 要對症下藥。最直接有效為徵收房產增值稅, 然後將稅收撥作房屋事務用途。 用家自住不買賣不會怕被徵稅。</p> <p>(2) 我覺得可以成立一個"香港永久居民住屋計劃", 類似持續進修基金模式, 每個18歲以上永久居民可以有1個quota, 然後批地時規限發展商必須把一定百分比的單位市價7-8成賣給手持quota的人。所買單位不設禁售/補地價所限, 但世人只可有一個quota, quota並不可轉讓。當然, 咁樣會令好多人去買豪宅炒賣(因越貴越賺得多), 但起碼令在香港有份納稅工作的香港人可以有份賺錢, 而不用去接內資/外資炒家的火棒。不想炒賣的港人亦可趁機買個單位自住, 有20-30%水位, 會少左好多對負資產的憂慮。</p> <p>(3) 把樓價回落至合理水平, 這個是結果, 不是過程。</p> <p>In fact, I have to say that the high flat price is making the local hong kong people to have less sense of belongings to Hong Kong. The Government should pay attention to this because at the end of the day, you are relying on these people to maintain Hong Kong's competitiveness. What I witness is that the younger ones, without the hope of purchasing a flat (not just without the ability, even without the hope!), are instead spending all/most of their money on branded stuff or leisure activities. In the future (10-30 years), I am pretty sure many of these people will be relying on public housing and 綜援, and the 1.33 million real taxpayers will be under heavy burden! (在香港超過360萬的工作人口中, 需要交薪俸稅 (個人收入所得稅) 的人數約占37%, 其他超過60%的人都無需交稅, 3.6 million*37%=1.33 million people, 即係每5-6個人先有一個交薪俸稅, 都唔知點解周街D可能唔係納稅人既人都成日開口埋口話"xxx係納稅人D錢")</p> <p>I worked for around 4 years since my graduation and my salary is within top 8% of the household income of Hong Kong, which I regard myself as a small small mid-level(中產) to-be, but I really feel no hope of Hong Kong because of the lack of social protection of being a taxpayer here! As such, I have decided to relocate to China for lower expenses/better life quality with my salary (although tax expenses is higher in China). Many of my peers are doing the same as we all share the same view.</p> <p>We will just come back to HK when we're to give birth to our babies, and use the education/medical resources here without paying tax in HK. Sooner or later, HKers in Hong Kong will just comprise young people, low level workers and old people, just like Taiwan!</p> <p>Experienced people in Hong Kong will be from overseas and they have no sense of belonging here (although they'll pay salaries tax for several years still) - that means local people will take up **** and overseas people will take up the gain.</p> <p>Hong Kong will just be a place for hot money to flow in and out, and stock/property market will fluctuate a lot. HKers who go to China/overseas (those experienced and sophisticated ones) or China/overseas expats in Hong Kong will still be able to gain from such fluctuations and the HKers who stayed in HK will be those who 接火棒 because they are usually unsophisticated and the last ones to learn about market information.</p> <p>No point to be 最自由經濟體系 if the local people feel that the living quality is worsening. Really hopeless with Donald Tsang's government.</p> <p>Good luck all. Sorry for the mixture of Chinese/English as I type faster in English.</p>
<p>(一)</p>	<p>orato</p>	<p>2010-08-08 12:28</p>	<p>[MsgID #2146] HSBC stock was \$150 in 2007/2008, dropped to \$33 in 2009, now raised to \$83.</p> <p>People claimed that this is a big jump, they cannot afford anymore, the government should print more stock, or give/lend them money to buy some.....</p> <p>They use the same logic for property.....</p>
<p>(一)</p>	<p>bangicheng</p>	<p>2010-08-08 12:32</p>	<p>[MsgID #2147]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:陶傑話齋,文革時好多小業主辛辛苦苦儲錢去買入物業,就被屈為大地主,命都有埋。 現在香港小業主就被屈為大炒家,八萬五搞到佢地燒炭自殺。 現在仲要搞人人住大一倍大躍進。 今日停建居屋,明日又話復建,後日又再停建.. 基本法話香港保持五十年資本主義不變,你仲信唔信? 現在甚麼都變成計劃經濟,好快買米要有糧票先至買得。 台灣見到香港搞成咁,仲會回歸祖國的懷抱嗎? &gt;</p> <p>復建居屋,令人勾起好多忘記了的傷痛回憶</p>
<p>(一)</p>	<p>fireball</p>	<p>2010-08-08 13:29</p>	<p>[MsgID #2148]</p> <p>&lt;quote:want-a-home 寫:原因好簡單 "安居樂業" 係人人嘅夢想, 這4個字以 安居 行先</p> <p>IKEA 廣告都有啦: "85%香港人覺得家是最重要的地方"</p> <p>現在好多低收入的人買不起樓, 甚至享用不到基本政府公屋福利. 特別係單身人仕 例如 月入\$8000而超過公屋限額, 又買不起居屋 \$2000租100呎套房, 何有優質生活可言?? 月入\$20,000又係無得買居屋, 出面市場樓價不停升, 用一半或以上人工供成30-40年 成世簡接就為地產打工買間舊樓, 何有優質生活可言??</p> <p>搞不好這 85%香港人覺得最重要的課題, 遲早令香港怨氣更大, 社會分化, 甚至暴動, 比樓市跌帶來更壞的影響</p> <p>之前好多智者都說過了 現在最重要是 (1) 打擊炒賣樓宇 (2) 增加樓宇供應 (3) 把樓價回落至合理水平 (e.g.</p>

			<p>HKD2K-3K / 呎)</p> <p>另外 檢討房屋政策更重要!! 公居屋分配,入息門檻, 如果搞好d, 政府不一定要資助市民自置居所 (或許間接地-居屋之類), 我都希望自己有能能力買到樓價合理的樓, 不是買了好開心但瘋狂升, 導致另一個泡沫爆破!!!&gt;</p> <p>1. 出面市場樓價不停升 無錯依年半來的確係, 但由97年d樓跌左成七年! 08年又跌左大半年... 咁其實依十年來d樓係升定跌多?</p> <p>2. 月入\$8000, 點解唔做屋企人住? 如要搬去比貴租真係自己攞黎</p> <p>3. 月入\$20,000又係 無得買居屋, 出面市場樓價不停升, 用一半或以上人工供成30-40年 依家居屋有幾平? 第二買儲多d錢先買樓咪唔使供咁耐再唔等平d先買唔得? 如你覺得貴為如一定今日買, 今年買, 明年買? 樓市同經濟幾年幾就一個周期啦?</p> <p>85%香港人覺得家是最重要的地方?? 你有無check過廣告d data係咁得出來?</p> <p>而依家樓價貴要打壓最自私o既一樣你知吾知係乜?</p> <p>就係無諗到人地用幾買左樓!! 就算依d樓升d, 但有大小業主係96-99年入業買左樓, 有好多樓到今都未返到當年o既一半價錢, 你去check d一手業主當年係用幾錢買浪翠園, 同新都城</p> <p>你買唔到樓有怨氣, 果批小業主就唔係人無怨氣o既!!</p> <p>而什麼係樓價點先係合理水平? 你買唔起唔代表唔會理!</p>
(一)	gaymyass	2010-08-08 13:46	<p>[MsgID #2149] 點解唔學下新加坡? 上次電視已話介紹左.</p> <p>香港再唔跳出依個問題都好難再進步囉.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-08 13:50	<p>[MsgID #2150] 前兩年, 香港要學新加坡, 開醫療融資和銷售稅, 市民回報的是粗口</p> <p>&lt;quote:gaymyass 寫:點解唔學下新加坡? 上次電視已話介紹左.</p> <p>香港再唔跳出依個問題都好難再進步囉.&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-08-08 13:51	<p>[MsgID #2151] 前兩年, 香港要學新加坡, 開醫療融資和銷售稅, 市民回報的是粗口 世界上有免費的午餐, 我讀得書少, 唔好呢我</p> <p>&lt;quote:gaymyass 寫:點解唔學下新加坡? 上次電視已話介紹左.</p> <p>香港再唔跳出依個問題都好難再進步囉.&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-08-08 14:04	<p>[MsgID #2152] 97前香港樓價貴, 但係香港人材肯出, 係大中華的電影音樂文化中心. 創意無限, 海外華人聽到你係香港人, 都好尊重.</p> <p>97後香港樓價平, 個個情願去攞綜援, 唔做好過做, 現在香港已經再沒有創意產業, 日日係度等亞爺施舍舊骨頭比你損</p> <p>&lt;quote:gaymyass 寫:點解唔學下新加坡? 上次電視已話介紹左.</p> <p>香港再唔跳出依個問題都好難再進步囉.&gt;</p> <p>[/quote]</p>
(一)	orato	2010-08-08 14:40	<p>[MsgID #2153] 85000, 75000, 65000... is just a number, but 85000 represents market manipulation, in 1997, speculators and fund managers treated Hong Kong as an Automatic Teller Machine by manipulating the market, they only learnt it from the government. The government was their big brother! This's history.....</p> <p>With the help of some rubbish politicians, developers who want to buy cheap land, some selfish people, now history is repeating.....</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:08	<p>[MsgID #2154]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:We see at least two funny things here in this forum: (1) Firstly, people never respond to the fact that property price in the northwestern part of New Territories, according to the Centraline Property Price Index of last Friday, is still only 63% of the 1997 prices. After thirteen years we can still have a ~40% discount but they told us that there have been a big jump? Those people only use those \$70,000 per square foot luxury apartments make-up figures for reference?! Is this ridiculous? (2) Secondly, treat the government as market speculators, once they missed an investment opportunity (i.e. the good timing), they would give BIG reasons to urge the government to do this and to do that. The BIG reason of course is to serve their personal and selfish purposes. &gt;</p> <p>講左九十幾次你都係唔明 依家研究緊o既係長遠的房屋策略呀, 明未呀, 仲要講幾次你先醒? 係咪今日有飯食就唔駛理聽日的糧食供應如何呀?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:10	<p>[MsgID #2155]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:if the land used for HOS units are to be sold in the open market instead, the government could have made more money for hospitals, senior citizen homes, schools, parts, roads, etc, etc.....&gt;</p> <p>But now? Ha Ha Ha, To build more HOS units for rich tenants of public housing.....&gt;</p> <p>哈, 調返轉頭講, 起居屋使政府建少好多公屋, 政府慳到唔少錢可以用來做醫療, 教育, 基建等福利</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:13	<p>[MsgID #2156]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:陶傑話齋, 文革時好多小業主辛辛苦苦儲錢去買入物業, 就被屈為大地主, 命都有埋.</p> <p>現在香港小業主就被屈為大炒家, 八萬五搞到佢地燒炭自殺.</p> <p>現在仲要搞人人住大一倍大躍進.</p> <p>今日停建居屋, 明日又話復建, 後日又再停建...</p> <p>基本法話香港保持五十年資本主義不變, 你仲信唔信?</p> <p>現在甚麼都變成計劃經濟, 好快買米要有糧票先至買得.</p>

			<p>台灣見到香港搞成咁,仲會回歸祖國的懷抱嗎?</p> <p>&gt;</p> <p>又係是非不分,真正攞到業主燒炭的係九成半同金融風暴 如果調控樓市都算計劃經濟,咁全世界都係計劃經濟. 香港有乜咁巴屎閉可以做全球唯一自由經濟呢??</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:15	<p>[MsgID #2157]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:HSBC stock was \$150 in 2007/2008, dropped to \$33 in 2009, now raised to \$83.</p> <p>People claimed that this is a big jump, they cannot afford anymore, the government should print more stock, or give/lend them money to buy some.....&gt;</p> <p>They use the same logic for property.....&gt;</p> <p>奇怪, 2007又無八萬五, 點解hsbc會跌得咁緊要? 股民今次賴乜野好?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:18	<p>[MsgID #2158]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:復建居屋,令人勾起好多忘記了的傷痛回憶</p> <p>&gt;</p> <p>依家好多人又諗起了97人人買唔起樓的傷痛回憶</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:20	<p>[MsgID #2159]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:前兩年,香港要學新加坡,開醫療融資和銷售稅,市民回報的是粗口 世界上有免費的午餐,我讀得書少,唔好呃我</p> <p>&gt;</p> <p>梗係反對啦, 政府話收銷售稅跟住減個人所得稅, 咁咪即係向窮人要錢向富人派錢. 明冇</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:23	<p>[MsgID #2160]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:97前香港樓價貴,但係香港人材背出,係大中華的電影音樂文化中心.創意無限,海外華人聽到你係香港人,都好尊重.</p> <p>97後香港樓價平, 個個情願去擺綜援,唔做好過做, 現在香港已經再沒有創意產業,日日係度等亞爺施舍舊骨頭比你損</p> <p>&gt;</p> <p>97所謂香港人材背出,係大中華的電影音樂文化中心.創意無限,海外華人聽到你係香港人,都好尊重. 正正就係居屋盛行的年代 奇怪, 以往外國介紹香港的公屋同居屋政策, 都係贊不絕口, 國內, 澳門, 新加坡通通抄香港模式, 發展得好好 可能香港政府做價第一, 依家最做呀四, 所以越做越衰</p>
(一)	bangicheng	2010-08-08 15:24	<p>[MsgID #2161] 資助人買樓,唔係向富人派錢? 仲係一百幾十萬咁派</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:梗係反對啦, 政府話收銷售稅跟住減個人所得稅, 咁咪即係向窮人要錢向富人派錢. 明冇&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:25	<p>[MsgID #2162]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:85000, 75000, 65000... is just a number, but 85000 represents market manipulation, in 1997, speculators and fund managers treated Hong Kong as an Automatic Teller Machine by manipulating the market, they only learnt it from the government. The government was their big brother! This's history.....&gt;</p> <p>With the help of some rubbish politicians, developers who want to buy cheap land, some selfish people, now history is repeating.....&gt;</p> <p>不如你惡補下經濟常識先討論 國際大炒定攻擊的係香港的聯繫匯率制度賺大錢</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:53	<p>[MsgID #2163] 公屋富戶數量過去幾年累增超過一倍 2010-07-30</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>

			<p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=====</p> <p>補充少少, 同期發售的居屋約有13500個左右, 綠表的揀樓比例超過5成而按以上的報導, 政府一共省了約26億元, 可用於醫療, 教育, 公屋, 基建等各方面</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 15:58	<p>[MsgID #2164] 過往三年每年推售每4500個居屋, 除左金融海瀟o個一年(其實樓價都係跌左少少, 即住又急升), 居屋對樓價格價的走勢完全沒有影響。 當然, 對於樓市升勢過急, 如果無左居屋的過跳板, 政府更加應該制訂更具彈性的調控政策, 以免樓價繼續急升, 使有樓人士儲極錢都比唔起首期買樓</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 16:00	<p>[MsgID #2165] 過往三年每年推售每4500個居屋, 除左金融海瀟o個一年因環球因素下跌(其實樓價都係跌左少少, 即住又急升), 居屋對樓價格價的走勢完全沒有影響。 當然, 對於樓市升勢過急, 又無左居屋呢個跳板, 政府更加應該制訂更具彈性的調控政策, 以免樓價繼續急升, 使有樓人士儲極錢都比唔起首期買樓</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 16:03	<p>[MsgID #2166] &lt;quote:bangicheng 寫:資助人買樓, 唔係向富人派錢? 仲係一百幾十萬咁派 &gt;</p> <p>請問你如何定義富???</p>
(一)	chanmm	2010-08-08 16:08	<p>[MsgID #2167] &lt;quote:orato 寫:We see at least two funny things here in this forum: (1) Firstly, people never respond to the fact that property price in the northwestern part of New Territories, according to the Centraline Property Price Index of last Friday, is still only 63% of the 1997 prices. After thirteen years we can still have a ~40% discount but they told us that there have been a big jump? Those people only use those \$70,000 per square foot luxury apartments make-up figures for reference?! Is this ridiculous? (2) Secondly, treat the government as market speculators, once they missed an investment opportunity (i.e. the good timing), they would give BIG reasons to urge the government to do this and to do that. The BIG reason of course is to serve their personal and selfish purposes. &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:講左九十幾次你都係唔明 依家研究緊o既係長遠的房屋策略呀, 明未呀, 仲要講幾次你先醒? 係咪今日有飯食就唔駛聽聽日的糧食供應如何呀?&gt;</p> <p>你D所謂"長遠的房屋策略"到底係咩? 我睇左你D野咁耐你都只係成日話要參考其它地方。香港長遠一樣要靠地產, 你可以話比我聽有什麼可取代地產嗎? 無錯我地係要擔心"聽日的糧食", 所以更加要保護地產業! 你就成日都要打到地產, 你係唔係自相矛盾?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 16:30	<p>[MsgID #2168] &lt;quote:chanmm 寫: 你D所謂"長遠的房屋策略"到底係咩? 我睇左你D野咁耐你都只係成日話要參考其它地方。香港長遠一樣要靠地產, 你可以話比我聽有什麼可取代地產嗎? 無錯我地係要擔心"聽日的糧食", 所以更加要保護地產業! 你就成日都要打到地產, 你係唔係自相矛盾? &gt;</p> <p>咪即係可以按經濟同樓價情況進行調整, 具彈性的政策囉, 講左咁多次都係唔明, 具體方案舊post 都講過, 你唔睇又話我有講 我幾時話要打倒地產, 我話要穩定樓市發展。 你咪咁偏聽先得架</p> <p>香港要靠地產? 香港四大支柱, 地產唔係好入流嗎.....</p> <p>=====</p> <p>特首曾蔭權指, 香港要提升競爭力, 走向高增值的知識型經濟, 須鞏固四大支柱產業。</p> <p>他表示, 以「創新」及「知識」為本的產業, 不只限於經機會提出的六項優勢產業, 也包括傳統的四大支柱產業, 即<b>金融、旅遊、貿易及物流和專業服務。</b></p> <p><b>四大支柱產業發展成熟, 佔香港本地生產總值百分之六十。</b>曾表示, 要持續發展, 香港必須竭盡所能, 鞏固和加強與四大支柱相關的人流、物流、資金流和信息流。</p> <p>其中, 金融業是香港最重要的傳統經濟支柱。高度開放和國際化的市場、與海外主要市場接軌的規管制度、法治精神、資訊和資金的自由流通, 都是香港作為亞洲時區首要國際金融中心的優勢。</p>
(一)	orato	2010-08-08 16:55	<p>[MsgID #2169] Home Ownership Scheme was once a final bonus to public housing rich tenants &amp; green form applicants, on the other hand, a lottery price for white form applicants. Unfortunately, it became a market manipulation tool in 1997 which had destroyed the market. It was an essential part of the 85000 invention. A few years ago, the government had announced that there won't be any more newly built HOS units and HOS had completed its historical mission. If the government now eats its own words and announce to resume HOS, the government will not have any more credibility. We are not three years old child and will not believe only a few thousand HOS units will be built, eventually rubbish politicians and developers will push the number higher and higher to ruin the market for their own benefits!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-08 17:06	<p>[MsgID #2170] &lt;quote:orato 寫:Home Ownership Scheme was once a final bonus to public housing rich tenants &amp; green form applicants, on the other hand, a lottery price for white form applicants. Unfortunately, it became a market manipulation tool in 1997 which had destroyed the market. It was an essential part of the 85000 invention. A few years ago, the government had announced that there won't be any more newly built HOS units and HOS had completed its historical mission. If the government now eats its own words and announce to resume HOS, the government will not have any more credibility. We are not three years old child and will not believe only a few thousand HOS units will be built, eventually rubbish politicians and developers will push the number higher and higher to ruin the market for their own benefits! &gt;</p>

			越睇越好笑, 政府02年只係講過停建停售居屋, 但係無話過從今以後絕不建居屋, 咪玩啦 唔通政府07年重推居屋出售又係出爾反爾??? 政府政策成日都變來變去, 唔通全部都係出爾反爾? 居屋對政府來說先係最大的bouns, 又可以幫政府慳錢, 又可以補貼公屋支出, 又唔會影響私樓市場
(一)	orato	2010-08-08 17:15	[MsgID #2171] We just went to a fast food restaurant this afternoon. It costs almost \$30 per person for a small snack and a cup of tea. Mr. Government, do you mind to answer our previous proposal to open Government Owned Restaurants in Hong Kong? No home will not make us died. But no food will make us hungry, and will make us died. We do not want to be landlords without food.....
(一)	chanmm	2010-08-08 20:09	[MsgID #2172] <quote:chanmm 寫: 你D所謂"長遠的房屋策略"到底係咩? 我睇左你D野咁耐你都只係成日話要參考其它地方。 香港長遠一樣要靠地產, 你可以話比我聽有什麼可取代地產嗎? 無錯我地係要擔心"聽日的糧食", 所以更加要保護地產業! 你就成日都要打到地產, 你係唔係自相矛盾? >  <quote:chinahk30 寫:咪即係可以按經濟同樓價情況進行調整, 具彈性的政策囉, 講左咁多次都係唔明, 具體方案舊post 都講過, 你唔睇又話我有講 我幾時話要打倒地產, 我話要穩定樓市發展。 你咪咁偏聽先得架  香港要靠地產? 香港四大支柱, 地產唔係好入流啲.....  ===== 特首曾蔭權指, 香港要提升競爭力, 走向高增值的知識型經濟, 須鞏固四大支柱產業。  他表示, 以「創新」及「知識」為本的產業, 不只限於經機會提出的六項優勢產業, 也包括傳統的四大支柱產業, 即 <b>金融、旅遊、貿易及物流和專業服務</b> 。  <b>四大支柱產業發展成熟, 佔香港本地生產總值百分之六十</b> 。曾表示, 要持續發展, 香港必須竭盡所能, 鞏固和加強與四大支柱相關的人流、物流、資金流和信息流。  其中, 金融業是香港最重要的傳統經濟支柱。高度開放和國際化的市場、與海外主要市場接軌的規管制度、法治精神、資訊和資金的自由流通, 都是香港作為亞洲時區首要國際金融中心的優勢。>  我又要問返你, 地產不是金融業嗎?? 地產唔入流?? 你有無搞錯?! 你到知唔知香港從地產業收幾多稅? 香港D福利先有咁多, 你如果唔知我都無法同你討論落去。唔怪得在你心中覺得地產咁唔重要, 地產政策可以成日變, 變到"好"為止, 咁鬼兒戲! 咩野係"具彈性的政策"? 你講就好聽, 做唔做到係另一回事。你唔好搵香港無數打工仔較飛!
(一)	chinahk30	2010-08-08 20:33	[MsgID #2173] <quote:chanmm 寫: 我又要問返你, 地產不是金融業嗎?? 地產唔入流?? 你有無搞錯?! 你到知唔知香港從地產業收幾多稅? 香港D福利先有咁多, 你如果唔知我都無法同你討論落去。唔怪得在你心中覺得地產咁唔重要, 地產政策可以成日變, 變到"好"為止, 咁鬼兒戲! 咩野係"具彈性的政策"? 你講就好聽, 做唔做到係另一回事。你唔好搵香港無數打工仔較飛! >  金融, 顧名思義, 融通資金、使資金融洽通達, 是指在經濟生活中, 銀行、證券或保險業者從市場主體 (例如、儲戶、證券投資者或者保險者等) 募集資金, 並借貸給其它市場主體的經濟活動。從事這一業務的業者稱之為金融業者。研究有關金融的學科稱之為金融學。(詳細請參看金融學條目)  從廣義上說, 政府、個人、組織等市場主體通過募集、配置和使用資金而產生的所有資本流動都可稱之為金融。因此, 不僅是金融業者, 有關政府的財政, 行業企業的行為、以及個人的理財都是金融的一部分。  金融可以看作為資金的募集、配置、以及投資和融資三類經濟行為。  行業企業募集資金的方法一般可以分為以下兩類:  1. 直接融資: 不經由銀行, 而是通過出售股票、債券等形式從投資者手中獲得資金。 2. 間接融資: 通過銀行間接地從投資者手中獲得資金。  ===== 真係要拉上關係, 咪就係銀行貸款買樓呢一部份囉  香港依賴土地出讓的財政收入模式並不可取 <a href="http://trans.wenweipo.com/b5/info.wenwe...emid-11192">http://trans.wenweipo.com/b5/info.wenwe...emid-11192</a>  連呀爺御用報紙都話香港唔可以依賴土地出讓收入, 香港係時候改變一下了
(一)	orato	2010-08-08 22:31	[MsgID #2174] We do not need the government to subsidise us to be landlords. But would the government subsidise people to run their own business?
(一)	bangicheng	2010-08-08 22:39	[MsgID #2175] 文匯報代表那個亞爺呢? 習近平, 或胡錦濤, 或江澤民... 你有證據亞爺下令寫這篇文章嗎?  唔好假傳聖旨, 這是死罪來的  我淨係聽過中央話一國兩制, 港人治港, 亞爺唔會干涉香港內部事務, 你想暗示亞爺唔守信用嗎?  <quote:chinahk30 寫: 香港依賴土地出讓的財政收入模式並不可取 <a href="http://trans.wenweipo.com/b5/info.wenwe...emid-11192">http://trans.wenweipo.com/b5/info.wenwe...emid-11192</a>  連呀爺御用報紙都話香港唔可以依賴土地出讓收入, 香港係時候改變一下了 >

(一)	orato	2010-08-08 22:44	<p>[MsgID #2176]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:文匯報代表那個亞爺呢? 習近平,或胡錦濤,或江澤民... 你有證據亞爺下令寫這篇文章嗎?</p> <p>唔好假傳聖旨,這是死罪來的</p> <p>我淨係聽過中央話一國兩制,港人治港,亞爺唔會干涉香港內部事務,你想暗示亞爺唔守信用嗎?</p> <p>&gt;</p> <p>Totally agreed. This is just a blog and the idiot said this is from 亞爺. Ha Ha Ha! So funny.....</p>
(一)	chanmm	2010-08-08 22:56	<p>[MsgID #2177]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p> <p>我又要問返你,地產不是金融業嗎??</p> <p>地產唔入流?? 你有無搞錯?? 你到底知唔知香港從地產業收幾多稅? 香港D福利先有咁多,你如果唔知我都無法同你討論落去。唔怪得在你心中覺得地產咁重要,地產政策可以成日變,變到"好"為止,咁鬼兒戲!</p> <p>咩野係"具彈性的政策"?你講就好聽,做唔做到係另一回事。你唔好搵香港無數打工仔較飛!</p> <p>&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:金融，顧名思義，融通資金、使資金融洽通達，是指在經濟生活中，銀行、證券或保險業者從市場主體（例如、儲戶、證券投資者或者保險者等）募集資金，並借貸給其它市場主體的經濟活動。從事這一業務的業者稱之為金融業者。研究有關金融的學科稱之為金融學。（詳細請參看金融學條目）</p> <p>從廣義上說，政府、個人、組織等市場主體通過募集、配置和使用資金而產生的所有資本流動都可稱之為金融。因此，不僅是金融業者，有關政府的財政，行業企業的行爲、以及個人的理財都是金融的一部分。</p> <p>金融可以看作為資金的募集、配置、以及投資和融資三類經濟行爲。</p> <p>行業企業募集資金的方法一般可以分為以下兩類：</p> <p>1. 直接融資：不經由銀行，而是通過出售股票、債券等形式從投資者手中獲得資金。</p> <p>2. 間接融資：通過銀行間接地從投資者手中獲得資金。</p> <p>=====</p> <p>真係要拉上關係,咪就係銀行貸款買樓呢一部份囉</p> <p>香港依賴土地出讓的財政收入模式並不可取  <a href="http://trans.wenweipo.com/b5/info.wenwe...emid-11192">http://trans.wenweipo.com/b5/info.wenwe ... emid-11192</a></p> <p>連呀爺御用報紙都話香港唔可以依賴土地出讓收入,香港係時候改變一下了 &gt;</p> <p>先不論你引用的來源,我覺得"依賴土地出讓的財政收入模式"並無什麼不可取。搵到錢和能夠支持香港經濟的就是可取。</p> <p>我只會從現實看,現在和可見的將來,能支持香港經濟的就是地產,無任何行業可取代,你單是想想房屋是每個香港人最大的消費就知道這可創造多大的現金流,試問那個行業可比? 人地話可取唔可取只可參考,只有香港人自己最明白自己的經濟重心,怎可別人一句不可取就動謔? 就算呀爺上報紙講我都係咁話! 這就是我為何說你兒戲的地方!</p>
(一)	Michelle	2010-08-09 02:02	<p>[MsgID #2178]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:又再講一次,起居屋唔係為左一次樓市升溫及降溫而進行而係為左長遠的房屋策略去進行</p> <p>即係幾時都要確保有足夠數量的居屋,唔啱就起</p> <p>再視乎情況決定每年推出數量,需要時多點,不需要時減少,甚麼暫停推售</p> <p>單單為左今日的樓價而起居屋梗係無用啦</p> <p>就好似我地儲錢咁,平時儲定錢,到有需要時再使用,到我欠人幾十萬卡數先諗點搵錢,就死得人啦</p> <p>所以無論就算有工做搵到錢都好,都要確保有足夠的積蓄隨時可以動用&gt;</p> <p>chinahk30就是因為居屋一直有很多沒法解決的問題,但很多人就把解決的問題說得很易,就像你說的一樣,看似多完美呀,但真的可行嗎? 沒有人知,但是否要把未確定的東西推出來償試?</p> <p>1.) 首先每年要興建多少,售賣多少,用什麼機制去定?</p> <p>2.) 如何認為樓市升溫,用平均收入計算? 貧富距離拉遠了又要修訂? 幾耐修訂一次?</p> <p>3.) 白,綠表比率如何,如果還是按現在的,會否令很多年輕人未出來工作便先排隊拿綠表資格?</p> <p>4.) 市場定位,定價如何? 選址如何? 又要成就一些居屋王? 還是再建做多一個被人認為的悲情城市? (小弟不覺得)</p> <p>你要知道一個政府程序是很死的,有你說得這麼容易,就連花了幾年時間修定的公屋加租,火車加收費都大把人說不公平,有問題,我不反對重建居屋,小弟都想去抽,但問題是要解決了大部份問題才可以上馬,而不是現在人人話樓價高就即刻要做,你都說是一個長遠政策了,長遠政策會影響深遠,所以不能輕率</p>
(一)	Ricky	2010-08-09 10:23	<p>[MsgID #2179]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: quote="Ricky"</p> <p>真係只有65萬? 政府補貼約三成地價予居屋買家,但一日唔補或唔補足,政府都係收唔啱錢,起多啲居屋就壓多啲錢响班居屋業主度,班居屋業主年紀一日比一日大,到佢既下一代又出來要居屋,嗰個根本係沒完沒了的既遊戲。所以點解大家咁鍾意居屋就係只要七折價錢就可有新樓住,咁對辛辛苦苦自己儲錢置業和納稅人公平嗎?</p> <p>另外點解你咁喜歡同啲弱勢社群比較? 佢地同你有乜過唔去? &gt;</p> <p>冤枉,係bangicheng講弱勢社群先,我只係回覆架,過唔去都唔係我,係其他人 Sorry,可能我攞錯,但我有一種感覺就係你喜歡用一拍兩散表達方式,例如:咁呀,連公援都取消啦(大概意思)</p>

			<p>另外, 居屋平均每間補貼, 係由政府計出來, 之前亞視新聞有講, 係千真萬確, 如果居屋業補地價, 咁補貼會更少</p> <p>政府收稅進行所得再分配本來就係應份, 全世界都係咁, 有錢人交稅分配給收入不高的人, 係好正常的事, 可以減少貧富差距, 復建居屋就可減少貧富差距? 促進社會和諧.</p> <p>而私樓與居屋本來就是兩個不同的市場, 在其他因素不變下, 居屋永遠都比同私樓低一個檔次 (我覺得現在我住既私樓和近10年既居屋無乜大分別)</p> <p>自己租樓住的人又係唔係去嚟住公屋的人? 咁又公唔公平 唔係好明你想表達甚麼</p> <p>打工的人納稅去養一o的拿綜援的人, 又公唔公平 好多 ching 都話無問題</p> <p>收入再分配本來就係咁. [/quote]</p>
(一)	Ricky	2010-08-09 10:52	<p>[MsgID #2180]</p> <p>&lt;quote:gaymyass 寫:點解唔學下新加坡? 上次電視已話介紹左.</p> <p>香港再唔跳出依個問題都好難再進步囉.&gt;</p> <p>世上沒有免費午餐的, 如你願意每月奉獻你2/5工資(仲有你老板都願俾 1/5 公積金) 再供5-10年之後咪可以學新加坡囉!</p> <p>新加坡要供幾多公積金? 20% + 14.5% = 34.5%</p> <p><a href="http://mycpf.cpf.gov.sg/Members/Gen-Inf ... ntriRa.htm">http://mycpf.cpf.gov.sg/Members/Gen-Inf ... ntriRa.htm</a></p>
(一)	wasper	2010-08-09 11:04	<p>[MsgID #2181]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:</p> <p>世上沒有免費午餐的, 如你願意每月奉獻你2/5工資(仲有你老板都願俾 1/5 公積金) 再供5-10年之後咪可以學新加坡囉!</p> <p>新加坡要供幾多公積金? 20% + 14.5% = 34.5%</p> <p><a href="http://mycpf.cpf.gov.sg/Members/Gen-Inf ... ntriRa.htm">http://mycpf.cpf.gov.sg/Members/Gen-Inf ... ntriRa.htm</a>&gt;</p> <p>Agree that difficult to follow SGH policy,</p> <p>the question always is "where's the money come from?"</p>
(一)	wasper	2010-08-09 11:11	<p>[MsgID #2182]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:&gt;</p> <p>哈, 調返轉頭講, 起居屋使政府建少好多公屋, 政府慳到唔少錢可以用來做醫療, 教育, 基建等福利[/quote]</p> <p>I have told that less than 50% of HOS unit sold to 公屋人士.</p> <p>so should our government make business samas as bank, insurance etc to make money for the 醫療, 教育, 基建等福利?</p>
(一)	wasper	2010-08-09 11:17	<p>[MsgID #2183]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:&gt;</p> <p>奇怪, 2007又無八萬五, 點解hsbc會跌得咁緊要? 股民今次賴乜野好?[/quote]</p> <p>simple, that's because the ecomic of foreign country. 股民 know that is caused by other country and that is NOT REASONBALBE that push the responsibility to HK gov.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:19	<p>[MsgID #2184]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:We do not need the government to subsidise us to be landlords. But would the government subsidise people to run their own business?&gt;</p> <p>真係有呀.....</p> <p>香港为创意工业提供财务资助</p> <p><a href="http://www.stdaily.com/kjrb/content/201 ... 159955.htm">http://www.stdaily.com/kjrb/content/201 ... 159955.htm</a></p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:19	<p>[MsgID #2185]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:文匯報代表那個亞爺呢? 習近平,或胡錦濤,或江澤民... 你有証據亞爺下令寫這篇文章嗎?</p> <p>唔好假傳聖旨,這是死罪來的</p> <p>我淨係聽過中央話一國兩制,港人治港,亞爺唔會干涉香港內部事務,你想暗示亞爺唔守信用嗎?</p> <p>&gt;</p> <p>如果你認為中央無干涉香港事務, 咁我只可以話你好天真</p>
(一)	orato	2010-08-09 11:27	<p>[MsgID #2186]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>真係有呀.....</p> <p>香港为创意工业提供财务资助</p> <p><a href="http://www.stdaily.com/kjrb/content/201 ... 159955.htm">http://www.stdaily.com/kjrb/content/201 ... 159955.htm</a>&gt;</p> <p>專利?</p> <p>創意?</p> <p>Rubbish</p> <p>You do not know what we are talking about</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:39	<p>[MsgID #2187]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:I have told that less than 50% of HOS unit sold to 公屋人士.</p> <p>so should our government make business samas as bank, insurance etc to make money for the 醫療, 教育, 基建等福利?&gt;</p> <p>你o的數據唔係好準嗎, 之前我引用亞視一篇新聞講, 公屋居民透過綠表買居屋的比例大約係六</p>



			<p>成喎。 取近五期出售居屋數量同公屋用綠表買居屋的數量相比都超過5成喎</p> <p>世界上都有好多國營銀行/保險公司,主要是提供一些一般商業銀行/保險公司認為無錢賺,不願提供的服務.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:39	<p>[MsgID #2188] &lt;quote:orato 寫: 專利? 創意? Rubbish You do not know what we are talking about&gt;</p> <p>你問政府有冇資助人做生意嘛,我個答案咪有囉</p>
(一)	Ricky	2010-08-09 11:44	<p>[MsgID #2189] 大家要反思一下,香港的低稅率,簡單稅制,錢從何來,一直以來都是由土地收入(賣地,補地價,差餉,印花稅等)補貼得來,各行各業皆以租金/樓價來間接支付龐大的政府開支.</p> <p>但如果香港沒有高地價政策,根據外國經驗,估計香港會變成這樣:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 利得稅及薪俸稅會上調10%</li> <li>2. 銷售稅必定徵收,約5-10%</li> <li>3. 教育,醫療,公屋開支會大幅下降,市民須自行負擔</li> <li>4. 銀行的主要穩定收入(樓宇按揭)持續萎縮,銀行水浸,資金陸續投向內地及海外市場</li> <li>5. 在稅率及生活開支上升的情況下,失業上升,商業活動會進一步減少,零售業雖獲租金下調的好處,但亦面對市道疲弱的衝擊,(情形如2003年SARS一樣)</li> </ol>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:46	<p>[MsgID #2190] &lt;quote:wasper 寫: Agree that difficult to follow SGH policy, the question always is "where's the money come from?"&gt;</p> <p>唔駛驚喎, 97前年年賣居屋,政府賣地一樣賺到唔少錢 淨係鐵路沿線物業補地價政府都發過豬頭</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:49	<p>[MsgID #2191] &lt;quote:Ricky 寫:大家要反思一下,香港的低稅率,簡單稅制,錢從何來,一直以來都是由土地收入(賣地,補地價,差餉,印花稅等)補貼得來,各行各業皆以租金/樓價來間接支付龐大的政府開支.</p> <p>但如果香港沒有高地價政策,根據外國經驗,估計香港會變成這樣:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 利得稅及薪俸稅會上調10%</li> <li>2. 銷售稅必定徵收,約5-10%</li> <li>3. 教育,醫療,公屋開支會大幅下降,市民須自行負擔</li> <li>4. 銀行的主要穩定收入(樓宇按揭)持續萎縮,銀行水浸,資金陸續投向內地及海外市場</li> <li>5. 在稅率及生活開支上升的情況下,失業上升,商業活動會進一步減少,零售業雖獲租金下調的好處,但亦面對市道疲弱的衝擊,(情形如2003年SARS一樣)&gt; <p>請問你係根據邊個國家的經驗而得出呢個結果???</p> </li></ol>
(一)	chinahk30	2010-08-09 11:57	<p>[MsgID #2192] &lt;quote:army 寫: chinahk30就是因為居屋一直有很多沒法解決的問題,但很多人就把解決的問題說得很易,就像你說的一樣,看似多完美呀,但真的可行嗎?沒有人知,但是否要把未確定的東西推出來償試?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) 首先每年要興建多少,售賣多少,用什麼機制去定?</li> <li>2.) 如何認為樓市升溫,用平均收入計算? 貧富距離拉遠了又要修訂? 幾耐修訂一次?</li> <li>3.) 白,綠表比率如何,如果還是按現在的,會否令很多年輕人未出來工作便先排隊拿綠表資格?</li> <li>4.) 市場定位,定價如何? 選址如何? 又要成就一些居屋王? 還是再建做多一個被人認為的悲情城市?(小弟不覺得)</li> </ol> <p>你要知道一個政府程序是很死的,冇你說得這麼容易,就連花了幾年時間修定的公屋加租,火車加收費都大把人說不公平,有問題,我不反對重建居屋,小弟都想去抽,但問題是要解決了大部份問題才可以上馬,而不是現在人人話樓價高就即刻要做,你都說是一個長遠政策了,長遠政策會影響深遠,所以不能輕率&gt;</p> <p>你提出的當然是問題,不過則不是問題的重點. 其實我地應該要講原則問題 應該,還是不應該. 如果應該,以上的問題就可以拿出來一一討論,達成最大的共識 如果大家認為根本從上來講係唔應該. 所以我地應該討論,點解支持,或點解唔支持,而唔係實施過程中有甚麼問題,如何改善,呢個係下一步先要討論</p>
(一)	wasper	2010-08-09 12:00	<p>[MsgID #2193] &lt;quote:chinahk30 寫: 梗係反對啦,政府話收銷售稅跟住減個人所得稅,咁咪即係向窮人要錢向富人派錢. 明冇&gt;</p> <p>rubbish, even 銷售稅 without 減個人所得稅. I think the oppsite voice is large</p>



			<p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=====</p> <p>補充少少, 同期發售的居屋約有13500個左右, 綠表的揀樓比例超過5成而按以上的報導, 政府一共省了約26億元, 可用於醫療, 教育, 公屋, 基建等各方面&gt;</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-09 13:02	<p>[MsgID #2197]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:補充少少, 同期發售的居屋約有13500個左右, 綠表的揀樓比例超過5成而按以上的報導, 政府一共省了約26億元, 可用於醫療, 教育, 公屋, 基建等各方面&gt;</p> <p>[/quote]</p> <p>Can you explain in detail how you come with with this \$2.6B??</p>
(一)	wasper	2010-08-09 13:09	<p>[MsgID #2198]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:公屋富戶數量過去幾年累增超過一倍 2010-07-30</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=====</p> <p>補充少少, 同期發售的居屋約有13500個左右, 綠表的揀樓比例超過5成而按以上的報導, 政府一共省了約26億元, 可用於醫療, 教育, 公屋, 基建等各方面&gt;</p> <p>You said my data is incorrect? 一九八八年至二零零三年間, 有三萬多個公屋富戶交回自己單位, 其中六成是因爲買了居屋. Do you know how many HOS unit built in 一九八八年至二零零三? More than 300 K HOS unit. less than 10% of 公屋富戶 交回自己公屋 to trade for HOS</p> <p>七千個公屋住戶買貨尾單位 This is your data come from? from a non-offical aricale? 1, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, if 1 family (say 4 members). this is four 公屋住戶 to apply 1 HOS unit and they only return 1 公屋. 2, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, 公屋住戶 only means the one living in 公屋, the son/girl can apply HOS unit and they dont need to return 公屋 as thei father/mother living in. 3, according above, how many 公屋 return due to HOS unit? how efficeny that HOS unit can attach 公屋住戶?</p> <p>有學者說: 「那個公屋流轉, 因爲停建居屋一定有影響, 因爲公屋住戶對於買居屋, 比較上很選擇性, 一定要買些好過現時的公屋單位, 又是新, 他們的興趣會大些。如果我們停建居屋, 會影響他們流轉。」 (Is that a joke that we subsidised to build a new, near city centre HOS unit to attach those rich tarant to buy a new HOS unit? but those with income a little higher than 公屋 that need to live far away (NT) and small unit? Is that you call 財富再分配?)</p>
(一)	wasper	2010-08-09 13:12	<p>[MsgID #2199]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:so should our government make business samas as bank, insurance etc to make money for the 醫療, 教育, 基建等福利?&gt;</p>

			<p>你o的數據唔係好準啫,之前我引用亞視一篇新聞講,公屋居民透過綠表買居屋的比例大約係六成啫.</p> <p>取近五期出售居屋數量同公屋用綠表買居屋的數量相比都超過5成啫</p> <p>世界上都有好多國營銀行/保險公司,主要是提供一些一般商業銀行/保險公司認為無錢賺,不願提供的服務.[/quote]</p> <p>i answer your data in pervious post. 公屋用綠表買居屋的數量相比都超過5成 &lt;--where you get the source? I am now asking a 綠表買居屋, I am asking 公屋用綠表買居屋. A</p>
(一)	wasper	2010-08-09 13:16	<p>[MsgID #2200]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: Agree that difficult to follow SGH policy, the question always is "where's the money come from?"</p> <p>唔駛驚啫, 97前年年賣居屋,政府賣地一樣賺到唔少錢 淨係鐵路沿線物業補地價政府都發過豬頭&gt;</p> <p>how much land do we still have? how much 鐵路沿線物業補地價 we have? we built 鐵路沿線 with gov. company.</p> <p>你唔好成日以爲. 增加開支咩咩都冇所謂...政府賣地一樣賺到唔少錢... 增加支出 永遠 都要想. 錢從何來.</p>
(一)	wasper	2010-08-09 13:21	<p>[MsgID #2201] 其實這個報道是計錯數. 一間公屋可以用五六十年, 才用105萬.</p> <p>如果一個人用了十年公屋,之後換居屋, 一間居屋津貼65萬, 咁一間公屋,就要用6間居屋去換, 即係要用390萬的居屋,去換一間公屋.</p> <p>如果唔想富戶霸佔政府資源,可以收緊富戶政策,唔係用390萬去津貼他們</p> <p>the article should be incorrect too.</p> <p>how about when the government rebuilt for the HOS unit after 五六十年? Government need to compensate those HOS owner as they own the property. The governmet actually not saving money.</p> <p>公屋 rebuild dont need to compensate 公屋住戶 as they are not owner. They can only live in 公屋 if their income meet the standard.</p>
(一)	wasper	2010-08-09 13:23	<p>[MsgID #2202]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 我覺得佢時時話用居屋引公屋富戶交番間公屋出來咁根本係事倍功半!! 公屋富戶係一個問題! 有人不公義咁去佔用社會公共資源! 就如d人呢綜援一樣! 我地會唔會要政府補貼d呢綜援o既 人去買hsbc股票等佢地有錢就唔使呢綜援?? 咁根本就係用更大o既不公義去處理個問題&gt;</p> <p>Yes, that's what I always want to say 'inefficiency'</p>
(一)	Kiroro	2010-08-09 13:30	<p>[MsgID #2203] [quote="hkisc"</p> <p>(1) 要打擊炒賣樓宇, 要對症下藥. 最直接有效為徵收房產增值稅, 然後將稅收撥作房屋事務用途。 用家自住不買賣不會怕被徵稅。</p> <p>(2) 我覺得可以成立一個"香港永久居民住屋計劃", 類似持續進修基金模式, 每個18歲以上永久居民可以有1個quota, 然後批地時規限發展商必須把一定百分比的單位市價7-8成賣給手持quota的人。所買單位不設禁售/補地價所限, 但一世只可有一個quota, quota並不可轉讓。當然, 咁樣會令好多人去買豪宅炒賣(因越貴越賺得多), 但起碼令在香港有份納稅工作的香港人可以有份賺錢, 而不用去接內資/外資炒家的火棒。不想炒賣的港人亦可趁機買個單位自住, 有20-30%水位, 會少左好多對負資產的憂慮。</p> <p>(3) 把樓價回落至合理水平, 這個是結果, 不是過程。</p> <p>[/quote]</p> <p>My answer to (1)</p> <p>This will penalize all home owners, but not the speculators. Because the latter will use a company to purchase the real estate. The sale of a company is not subject to capital gains tax. In this way speculators can still evade the capital gains tax.</p> <p>You may say: the capital gains tax may include equities as well. Well, then all investors in Hong Kong will be penalized. And Hong Kong will lose its edge in the simple and low tax regime.</p> <p>My answer to (2)</p> <p>Ans: This is the most horrible suggestion I have ever seen. Even more lethal than the "85,000" . Remember: the property market is dynamic, not static.</p> <p>Under the suggested scheme every residents in Hong Kong will apply for the "quota" at once! There will be 5.73 million (end-2009 at aged 20 or above)! How to determine who will get the quota first? Who will get it later?</p> <p>Okay, you may say that one can draw lots to determine the order of priority. The residential property will become a large scale lottery. Those have a higher priority will win, while the low priority will lose for sure.</p> <p>Why? If the "一定百分比的市價7-8成單位" 的 "一定百分比" is low, then those on the low priority will never have a chance to purchase such flat during their life time.</p> <p>If the "一定百分比的市價7-8成單位" 的 "一定百分比" is high, developers will stop developing residential property.</p> <p>Moreover, as time goes by, there will be more and more such "市價7-8成單位" in the market. This will seriously depress the market price on one hand. On the other hand, in view of the low profit margin, developers will not develop any new residential property (like at the aftermath of "85,000" ). Excess supply will prevail. There will not be any 20-30%水位 any more.</p>

(一)	army	2010-08-09 13:35	<p>[MsgID #2204]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你提出的當然是問題,不過則不是問題的重點。其實我地應該要講原則問題應該,還是不應該。如果應該,以上的問題就可以拿出來一一討論,達成最大的共識。如果大家認為根本從上來講係唔應該。所以我地應該討論,點解支持,或點解唔支持,而唔係實施過程中有甚麼問題,如何改善,呢個係下一步先要討論&gt;</p> <p>所以我一直都說問題解決到,我第一個支持重建,但口口聲聲話重建的人/政黨又有邊個會去解決E D問題呢,個個都話重建,係決定左建先解決呀,定解決左先決定呢。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:38	<p>[MsgID #2205]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: rubbish, even 銷售稅 without 減個人所得稅. I think the oppsite voice is large&gt;</p> <p>如果政府話用銷售稅的錢起組屋,咁就未必個個反對</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:39	<p>[MsgID #2206]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:</p> <p>Your data is incorrect. 一九八八年至二零零三年間,三萬多個公屋富戶交回自己單位,其中六成是因為買了居屋. that's means less than 2萬 同期發售的居屋約有13500個左右, I can sure that this data is incorrect for the period. 綠表的揀樓比例超過5成 &lt;---where you get this figure? and green form doesnt means 綠表&gt;</p> <p>sorry, 我講的係2007至2009年其間發售的居屋約有13500個左右,同期有7000因為用綠表買居屋交回公屋給政府</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:42	<p>[MsgID #2207]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 我覺得佢時時話用居屋引公屋富戶交番間公屋出來咁根本係事倍功半!! 公屋富戶係一個問題! 有人不公義咁去佔用社會公共資源! 就正如d人呢綜援一樣! 我地會唔會要政府補貼d呢綜援o既人去買hsbc股票等佢地有錢就唔使呢綜援?? 咁根本就係用更大o既不公義去處理個問題&gt;</p> <p>其實所謂富戶都唔係你想像中咁有錢 單身人事月入15000已被界定為富戶</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:46	<p>[MsgID #2208]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:其實這個報道是計錯數. 一間公屋可以用五六十年, 才用105萬.</p> <p>如果一個人用了十年公屋,之後換居屋, 一間居屋津貼65萬, 咁一間公屋,就要用6間居屋去換, 即係要用390萬的居屋,去換一間公屋.</p> <p>如果唔想富戶霸佔政府資源,可以收緊富戶政策,唔係用390萬去津貼他們</p> <p>&gt;</p> <p>雖然我無辦法考證, 不過呢條數係政府提供的, 應該已經考慮晒你所講的問題. 而你條數好明顯係靠估, 所以再討論都無意思</p> <p>當初起居屋的目的根本就係為左減輕公屋的壓力, 政府好明顯係計過數覺得起居屋有著數先會咁做</p> <p>如果唔係當初狂起公屋就攞估</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:51	<p>[MsgID #2209]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: Can you explain in detail how you come with with this \$2.6B??&gt;</p> <p>2007-2009 有7000個家庭利用綠表買居屋, 需要交回公屋單位 由於有7000人的遷出,咁政府長遠可以起少7000個公屋 每個公屋的資助額為103萬, 而居屋每個單位的資助額為65萬 所以政府慳到的錢為 (103-65) x 7000 = 266000萬 = 26.6億</p>
(一)	orato	2010-08-09 13:51	<p>[MsgID #2210] Eating or being a landlord, which one is more important?</p> <p>No eating will die</p> <p>Not landlord will not die</p> <p>So eating is more important</p> <p>More important means higher priority</p> <p>For the sake of higher priority</p> <p>Subsidise us food first!</p> <p>Otherwise forget all about subsidise us to be landlords</p> <p>Hong Kong Government! Do you understand?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:53	<p>[MsgID #2211]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: You said my data is incorrect? 一九八八年至二零零三年間,有三萬多個公屋富戶交回自己單位,其中六成是因為買了居屋. Do you know how many HOS unit built in 一九八八年至二零零三? More than 300 K HOS unit. less than 10% of 公屋富戶 交回自己公屋 to trade for HOS</p>

			<p>七千個公屋住戶買貨尾單位 This is your data come from? from a non-offical aricale? 1, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, if 1 family (say 4 members). this is four 公屋住戶 to apply 1 HOS unit and they only return 1 公屋. 2, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, 公屋住戶 only means the one living in 公屋, the son/girl can apply HOS unit and they dont need to return 公屋 as thei father/mother living in. 3, according above, how many 公屋 return due to HOS unit? how efficeny that HOS unit can attach 公屋住戶?</p> <p>有學者說：「那個公屋流轉，因為停建居屋一定有影響，因為公屋住戶對於買居屋，比較上很選擇性，一定要買些好過現時的公屋單位，又是新，他們的興趣會大些。如果我們停建居屋，會影響他們流轉。」 (Is that a joke that we subsidised to build a new, near city centre HOS unit to attach those rich tarant to buy a new HOS unit? but those with income a little higher than 公屋 that need to live far away (NT) and small unit? Is that you call 財富再分配?)&gt;</p> <p>數據全部以戶為單位</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 13:55	<p>[MsgID #2212] &lt;quote:wasper 寫: I answer your data in pervious post. 公屋用綠表買居屋的數量相比都超過5成 &lt;--where you get the source? I am now asking a 綠表買居屋, I am asking 公屋用綠表買居屋. A&gt;</p> <p>係講緊公屋住戶, 係每戶, 不是每人 零七至零九年間, 只有七千個公屋住戶買貨尾單位, 即是說因買居屋把公屋單位騰出來給有需要人士上樓的數字, 以往平均每年有七千多個, 大減至近年只有三千多個, 減幅達到五成</p>
(一)	orato	2010-08-09 14:06	<p>[MsgID #2213] We want property ownership, not home ownership.  Subsidise us money to buy property stock to own the property please.  To own home is too much trouble and have to pay management fee, rate, land rent, property tax, etc., only making the government rich and fat.  After 1997 &amp; 85000, would the government please do not set up the trap again to ruin our lifes?</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-09 14:25	<p>[MsgID #2214] &lt;quote:chinahk30 寫:Can you explain in detail how you come with with this \$2.6B??</p> <p>2007-2009 有7000個家庭利用綠表買居屋, 需要交回公屋單位 由於有7000人的遷出, 咁政府長遠可以起少7000個公屋 每個公屋的資助額為103萬, 而居屋每個單位的資助額為65萬 所以政府慳到的錢為 (103-65) x 7000 = 266000萬 = 26.6億&gt;</p> <p>1. "7000個綠表買居屋" is it equivalent to 7000 公屋單位 were returned to the government? Since family on the queue for 公屋 can use green form to apply HOS as well. So, it is not equivalent to 7000 公屋單位 was returned. Am I correct? I may be wrong.  2. Even 7000 公屋單位 were returned. They will be allocated to others in need. So, it doesn't mean Gov can save 1.03M per apartment. You can only say it shortens the queue.  3. The whole period sold 13500 HOS apartments, right? That means, the gov. actually spent \$8.8B (650k x 13500) to develop those HOS apartments and at last, it shortens the queue for 7000 apartments.</p>
(一)	wasper	2010-08-09 14:31	<p>[MsgID #2215] &lt;quote:chinahk30 寫: 如果政府話用銷售稅的錢起組屋, 咁就未必個個反對&gt;</p> <p>you word is misleading, 銷售稅 (7%) is only 1 of that. also the CPF 35% below age 35.  I can sure that the opposite voice will be very very large if asking more than 40% tax</p>
(一)	wasper	2010-08-09 14:34	<p>[MsgID #2216] &lt;quote:chinahk30 寫: 數據全部以戶為單位&gt;</p> <p>no, I read the article that this is not 以戶為單位. and is there any official data to prove it?</p>
(一)	wasper	2010-08-09 14:38	<p>[MsgID #2217] &lt;quote:chinahk30 寫: You said my data is incorrect? 一九八八年至二零零三年間, 有三萬多個公屋富戶交回自己單位, 其中六成是因為買了居屋. Do you know how many HOS unit built in 一九八八年至二零零三? More than 300 K HOS unit. less than 10% of 公屋富戶 交回自己公屋 to trade for HOS</p> <p>七千個公屋住戶買貨尾單位 This is your data come from? from a non-offical aricale? 1, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, if 1 family (say 4 members). this is four 公屋住戶 to apply 1 HOS unit and they only return 1 公屋. 2, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, 公屋住戶 only means the one living in 公屋, the son/girl can apply HOS unit and they dont need to return 公屋 as thei father/mother living in. 3, according above, how many 公屋 return due to HOS unit? how efficeny that HOS unit can attach 公屋住戶?</p> <p>有學者說：「那個公屋流轉，因為停建居屋一定有影響，因為公屋住戶對於買居屋，比較上很選擇性，一定要買些好過現時的公屋單位，又是新，他們的興趣會大些。如果我們停建居屋，會影響他們流轉。」</p>

			<p>[Is that a joke that we subsidised to build a new, near city centre HOS unit to attach those rich tarant to buy a new HOS unit? but those with income a little higher than 公屋 that need to live far away (NT) and small unit? Is that you call 財富再分配?]</p> <p>數據全部以戶為單位&gt;</p> <p>The highlighted blue not yet answer and I cant see the article talking about 戶? any official data to prove it?</p>
(一)	wasper	2010-08-09 14:45	<p>[MsgID #2218]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 其實所謂富戶都唔係你想像中咁有錢 單身人事月入 15000 已被界定為富戶&gt;</p> <p>my first house in sheung shiu bought when I around 15000 income . and many choose even now. but small size.</p> <p>do you mean our gov need subsidise those ppl living in bigger, near city centre HOS unit and someone earn just higher than these kind of 富戶 need to live in NT with smaller size?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 18:17	<p>[MsgID #2219]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 1. "7000個綠表買居屋" is it equivalent to 7000 公屋單位 were returned to the government? Since family on the queue for 公屋 can use green form to apply HOS as well. So, it is not equivalent to 7000 公屋單位 was returned. Am I correct? I may be wrong. 報導係講7000千個公屋單位, 不過就算唔係咁, 其實排緊隊好快都會有公屋(1年內), 佢地轉左去買居屋原則上都係減少左一個公屋需求. 不過呢方面的數量應該係極少, 因為排公屋的三人家庭月入不可超過 14000, 咁低收入的人極少會考慮買居屋</p> <p>2. Even 7000 公屋單位 were returned. They will be allocated to others in need. So, it doesn't mean Gov can save 1.03M per apartment. You can only say it shortens the queue. 政府已作出三年上樓的承諾, 除非政府出爾反爾, 所以多左人需求公屋係等於要起多o的公屋</p> <p>3. The whole period sold 13500 HOS apartments, right? That means, the gov. actually spent \$8.8B (650k x 13500) to develop those HOS apartments and at last, it shortens the queue for 7000 apartments.&gt;</p> <p>唔好睇少7000個單位, 政府可以起少7000個公屋, 可以減少津貼 7000 x 1030k = 7.2B</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 18:18	<p>[MsgID #2220]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: you word is misleading, 銷售稅 (7%) is only 1 of that. also the CPF 35% below age 35. I can sure that the opposite voice will be very very large if asking more than 40% tax&gt;</p> <p>呢點我唔肯定, 要查詢過先知, 但係你都唔可以好肯定咁話一定係反對多</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 18:19	<p>[MsgID #2221]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: no, I read the article that this is not 以戶為單位. and is there any official data to prove it?&gt;</p> <p>呢個係基本常識, 樓宇數據全部都係以家庭為單位 我無興趣去再證明, 不過你可以搵資料證明我是錯的</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 18:25	<p>[MsgID #2222]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: You said my data is incorrect? 一九八八年至二零零三年間, 有三萬多個公屋富戶交回自己單位, 其中六成是因為買了居屋. Do you know how many HOS unit built in 一九八八年至二零零三? More than 300 K HOS unit. less than 10% of 公屋富戶 交回自己公屋 to trade for HOS 居屋自一九七八年第一期推出, 至二零零二年停建前, 總共有十七萬六千名公屋住戶買了居屋 你忘記左好多非富戶都有買居屋 我唔明你淨係計富戶做乜, 總之有人肯定公屋單位出來, 政府就慳到錢</p> <p>七千個公屋住戶買貨尾單位 This is your data come from? from a non-offical aricale? 1, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, if 1 family (say 4 members). this is four 公屋住戶 to apply 1 HOS unit and they only return 1 公屋. 2, 七千個公屋住戶 does not mean 七千個公屋交回單位, 公屋住戶 only means the one living in 公屋, the son/girl can apply HOS unit and they dont need to return 公屋 as thei father/mother living in. 3, according above, how many 公屋 return due to HOS unit? how efficeny that HOS unit can attach 公屋住戶?</p> <p>有學者說: 「那個公屋流轉, 因為停建居屋一定有影響, 因為公屋住戶對於買居屋, 比較上很選擇性, 一定要買些好過現時的公屋單位, 又是新, 他們的興趣會大些。如果我們停建居屋, 會影響他們流轉。」 (Is that a joke that we subsidised to build a new, near city centre HOS unit to attach those rich tarant to buy a new HOS unit? but those with income a little higher than 公屋 that need to live far away (NT) and small unit? Is that you call 財富再分配?) 你又忘記左o個批人都可以用白表抽居屋</p> <p>The highlighted blue not yet answer and I cant see the article talking about 戶? any official data to prove it?&gt;</p>
(一)	stpolice	2010-08-09 18:27	<p>[MsgID #2223] 而家講咩都有用, 曾特首而家行o既係高地價政策, 你睇下最近賣地成績就知 ... 遲D樓價唔高就真係奇... 你覺得佢會o係佢任期內做 D 野比你地睇咩? 我個人就覺得佢呢兩年只會等 ... 等你地講個網上論壇發臭佢都唔會做野 ...因為而家太平呀 ma, 佢做野出黎踩蕉咪死? 遺臭萬年o既野, 曾特首</p>

			<p>係唔會做o既 ...</p> <p>而運輸及房屋局局長鄭汝樺做唔做野，我就覺得睇佢想唔想好似陳四萬咁喇，出年特首唔會有份，睇佢想唔想為第四任 安排好喇 ...</p> <p>而家你想買樓唔係唔得，如果你公司肯加你人工至單身富戶水平都仲有 D 機會 (15000HKD)，如果唔係，遲下居屋公屋都抄埋一份 ...</p>
(一)	chinahk30	2010-08-09 18:35	<p>[MsgID #2224]</p> <p>&lt;quote:s1police 寫:而家講咩都冇用，曾特首而家行o既係高地價政策，你睇下最近賣地成績就知 ... 遲D樓價唔高就真係奇 ...</p> <p>你覺得佢會o係佢任期內做 D 野比你地睇咩? 我個人就覺得佢呢兩年只會等 ... 等你地講個網上論壇發臭佢都唔會做野 ...因為而家太平呀 ma，佢做野出黎踩蕉咪死? 遺臭萬年o既野，曾特首係唔會做o既 ...</p> <p>而運輸及房屋局局長鄭汝樺做唔做野，我就覺得睇佢想唔想好似陳四萬咁喇，出年特首唔會有份，睇佢想唔想為第四任 安排好喇 ...</p> <p>而家你想買樓唔係唔得，如果你公司肯加你人工至單身富戶水平都仲有 D 機會 (15000HKD)，如果唔係，遲下居屋公屋都抄埋一份 ...&gt;</p> <p>其實我覺得特首本來係想等到10月,希望其間因經濟好轉加息,可以壓低樓價,咁就可以大條道理唔做野 但係依家息又無加,樓價升得仲急,賣多幾板地越賣越升.証明佢之前講的都係廢話,所以我估特首到10月一定會有新措施出台,問題係居屋會唔會復建咁解</p> <p>如果特首唔做嘢,我怕到時個個支持梁振英做特首,其實我都唔鍾意呢個人</p>
(一)	chanmm	2010-08-09 19:24	<p>[MsgID #2225]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你提出的當然是問題,不過則不是問題的重點. 其實我地應該要講原則問題 應該,還是不應該. 如果應該,以上的問題就可以拿出來一一討論,達成最大的共識 如果大家認為根本從上來講係唔應該. 所以我地應該討論,點解支持,或點解唔支持,而唔係實施過程中有甚麼問題,如何改善,呢個係下一步先要討論&gt;</p> <p>你的"理想"只有行共產才可實現</p>
(一)	bangicheng	2010-08-09 19:36	<p>[MsgID #2226] 基本法第五條 香港特別行政區不實行社會主義制度和政策，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你的"理想"只有行共產才可實現&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-08-09 20:00	<p>[MsgID #2227]</p> <p>&lt;quote:s1police 寫:而家講咩都冇用，曾特首而家行o既係高地價政策，你睇下最近賣地成績就知 ... 遲D樓價唔高就真係奇 ...</p> <p>你覺得佢會o係佢任期內做 D 野比你地睇咩? 我個人就覺得佢呢兩年只會等 ... 等你地講個網上論壇發臭佢都唔會做野 ...因為而家太平呀 ma，佢做野出黎踩蕉咪死? 遺臭萬年o既野，曾特首係唔會做o既 ...</p> <p>而運輸及房屋局局長鄭汝樺做唔做野，我就覺得睇佢想唔想好似陳四萬咁喇，出年特首唔會有份，睇佢想唔想為第四任 安排好喇 ...</p> <p>而家你想買樓唔係唔得，如果你公司肯加你人工至單身富戶水平都仲有 D 機會 (15000HKD)，如果唔係，遲下居屋公屋都抄埋一份 ...&gt;</p> <p>政府咩都唔好做就最好。 15000HKD係單身富戶??你係認真定係諷刺緊佢?</p>
(一)	chanmm	2010-08-09 20:02	<p>[MsgID #2228]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:基本法第五條 香港特別行政區不實行社會主義制度和政策，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你的"理想"只有行共產才可實現&gt;</p> <p>多謝bangicheng的補充，希望chinahk30會明白他是多麼不切實際。</p>
(一)	yokohama	2010-08-09 20:43	<p>[MsgID #2229] 為何要 公家錢資助市民自置居所?根本上就冇通通的!買樓唔係必須品可有可無的。如果你政府真係有咁多多餘錢就攞好d市民福利!幫 d傷殘、長者或智障人士啦!佢 比呢d所謂要人資助買樓 人仲需要人幫忙!你 政府係咪食飽飯無野做?政黨講乜你做乜!係到浪費金錢諮詢，個特首又係無腦 唔識做就落台!資源點分配都唔識!唔該你 分 輕重啦!好多野比呢個(白痴資助市民自置居所計劃)重要過百倍啦!</p>
(一)	chanmm	2010-08-09 22:05	<p>[MsgID #2230]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: <a href="http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show ... 825/1.html">http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show ... 825/1.html</a></p> <p>支持居屋的黨:公民黨、民主黨、民建聯、工聯會、陳健波、泛民 反對居屋的黨:自由黨</p> <p>大家以後識得點投票啦</p> <p>(以上資料有錯請指正)&gt;</p>



			Refresh一下各位Ching，請認清政棍，投下你們明智的一票！
(一)	Kiroro	2010-08-09 23:18	<p>[MsgID #2231]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>1) Your suggestion of using some objective index to determine whether there is any asset bubble is very dangerous. What is the correct value of assets? No one knows. What is the correct share price of HSBC? No one knows. In the absence of such information, how one can determine whether or not more HOS housing is required. 市場上有大量的指標去衡量炒風係咪熾熱，例如摸貨宗數，樓價與家庭年入息比例等等，總有一個指標可以定 係咪解決到以上問題，就同意復建居屋？</p> <p>2) providing shelter is the responsibility of every government, but not private property like HOS. 如果係咁，點解咁多鼓吹自由經濟的國家都有起類似居屋的公營經濟房實經收入較低的市民？&gt;</p> <p>My reply to 1):</p> <p>可能我孤漏寡聞，好似並沒有一種指數可以量度炒風係咪熾熱</p> <p>例如摸貨宗數，点為之多，点為之少？</p> <p>如樓價與家庭年入息比例增加，是樓價升，定家庭年入息，因經濟原因減少？</p> <p>之前美國及歐洲的 assets bubbles，大家都見到，但美國及歐洲的政府冇採行動，其中一個原因就有人知 what is the correct value of assets。</p> <p>My reply to 2)</p> <p>為了選票，這些國家的政府使錢都有節制，現在都陷入財困。</p> <p>停建居屋，是政府不應資助某些人購買資產。這是原則問題。</p>
(一)	orato	2010-08-09 23:50	<p>[MsgID #2232]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你問政府有冇資助人做生意嘛，我個答案咪有囉&gt;</p> <p>We want the government gives us money to run our own business (not home) such as newspaper stand or a small counter to sell fish balls &amp; smelly bean curd, etc.</p>
(一)	fireball	2010-08-10 00:06	<p>[MsgID #2233]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>其實所謂富戶都唔係你想像中咁有錢 單身人事月入15000已被界定為富戶&gt;</p> <p>關於公屋富戶我係房署搵到d資料!</p> <p><a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...16,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a ... 16,00.html</a></p> <p>\$14,881蚊係一個人，如四人家庭係32,141</p> <p>關於公屋其係一個難入難送o既game...申請公屋難但如果你係有家庭其實要做富戶又不是真係咁易</p> <p>入住公屋頭十年唔使申報入息，十年後每兩年申報全家入息一次，以四人家庭來計 收入係32,141元 - 48,210元就係富戶要交雙倍租，超過\$48,210就要市租 咁即第十二年公屋住戶先要第一次申報入息如就算一個四人家庭收入超過\$48,210房署真係要 佢走都要比一年時間佢地去搵屋...所以為何好多人會係公屋停車場見到d靚車... \$48,210...我諗好多供緊樓o既四人家庭都無咁多收入...</p> <p>我地為何要用公幣資助一個收入要有\$32,141四人家庭去買平樓??? 政府用咁多地同錢去起d居 屋出就係咁為左佢地??咁我諗月入剛剛過公屋申請上限o既四人家庭應該要出來示威先得..</p>
(一)	fireball	2010-08-10 00:07	<p>[MsgID #2234] 房署關於公屋富戶全文如下</p> <p><a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...16,00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a ... 16,00.html</a></p> <p>房委會自1987年4月1日起實施「公屋住戶資助政策」，向不再需要資助的住戶減少房屋資助。根據是項政策，住戶如在租住公屋住滿十年或以上，便須每兩年申報全家入息一次。由1997年6月26日起，此項措施已擴展至中轉房屋住戶。由該日期起計，住戶在公屋住滿十年或以上(包括居住在中轉房屋及租住公屋的年期)，便須按「公屋住戶資助政策」，向房屋署每兩年申報全家入息一次。不申報入息的住戶須要繳交雙倍淨額租金/暫准證費另加差餉；至於家庭總收入超過有關資助入息限額的住戶，須按實際情況繳交倍半或雙倍淨額租金/暫准證費另加差餉。房委會每年檢討有關的資助入息限額一次，在2010年4月1日起生效的資助入息限額如下：</p> <p>家庭人數</p> <p>資助入息限額(每月入息)</p> <p>家庭入息在下列範圍內之 住戶須繳交倍半 淨額租金/暫准證費另加差餉</p>

家庭入息超逾以下限額之  
住戶須繳交雙倍  
淨額租金/暫准證費另加差餉

一人

14,881元 - 22,320元

22,320元

二人

23,321元 - 34,980元

34,980元

三人

26,261元 - 39,390元

39,390元

四人

32,141元 - 48,210元

48,210元

五人

37,401元 - 56,100元

56,100元

六人

43,821元 - 65,730元

65,730元

七人

47,361元 - 71,040元

71,040元

八人

50,181元 - 75,270元

75,270元

九人

55,801元 - 83,700元

83,700元

十人或以上

58,161元 - 87,240元

87,240元

住戶可獲豁免申報入息如：(1)所有家庭成員均年滿60歲或以上；或(2)全家領取綜合社會保障  
援助金；或(3)持合租租約共住一單位。

			<p>繳交雙倍或倍半淨額租金/暫准證費另加差餉的住戶，如日後家庭收入連續三個月下降至低於有關的資助入息限額，則可按情況申請繳交倍半淨額租金/暫准證費另加差餉或原有租金/暫准證費。</p> <p>如入息下降的情況屬於永久性，例如有家庭成員刪除戶籍、逝世等，或因增加家庭成員而致家庭總收入不超過資助入息限額，住戶可申請立即繳交倍半淨額租金/暫准證費另加差餉或原有租金/暫准證費。</p> <p>另自2001年1月23日起，公屋住戶如在各項公屋租約事務管理政策下，通過入息及資產評審及符合個別政策所需的條件，獲得批准有關申請，而須繳交原有或倍半淨額租金/暫准證費另加差餉者，不論他們在公屋居住年期的長短，均會即時被納入「公屋住戶資助政策」規管，因此他們的應繳租金/暫准證費水平須要每兩年檢討一次；房屋署會於到期檢討前一年要求住戶申報家庭入息，以釐定住戶來年應繳付租金/暫准證費的水平。</p>
(一)	fireball	2010-08-10 00:36	<p>[MsgID #2235] 以兩個人來計收入係23,321元 - 34,980元先收公屋富戶</p> <p>但白表係剛過去果期居屋個上限先由\$23000加到\$27000</p> <p>之前到白表收入上限都未做到公屋富戶</p> <p>收入有\$34980既二人家庭反而可以買居屋但\$27001就唔得...???</p> <p>而且\$34980果兩個人可以選樓先重有綠/白表既比例之前8比2</p> <p>剛過去果期居屋就係6比4.</p> <p>申請公屋二人入息上限計埋mpf係\$12274, 居屋係用公共資源支助去起...</p> <p>同樣都係用公共資源為何我地唔係將d錢用係入小過\$12275既兩個人身快d去上樓反而要用來補貼收入達到\$34980既公屋富戶去置業???</p> <p>經過過去三十年香港已改變左好多但居屋system已經跟唔上...個系統有太多唔公平既地方...</p>
(一)	henry_boye	2010-08-10 08:26	<p>[MsgID #2236]</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:  1. "7000個綠表買居屋" is it equivalent to 7000 公屋單位 were returned to the government? Since family on the queue for 公屋 can use green form to apply HOS as well. So, it is not equivalent to 7000 公屋單位 was returned. Am I correct? I may be wrong.  報導係講7000千個公屋單位, 不過就算唔係咁, 其實排緊隊好快都會有公屋(1年內), 佢地轉左去買居屋原則上都係減少左一個公屋需求. 不過呢方面的數量應該係極少, 因為排公屋的三人家庭月入不可超過14000, 咁低收入的人極少會考慮買居屋</p> <p>2. Even 7000 公屋單位 were returned. They will be allocated to others in need. So, it doesn't mean Gov can save 1.03M per apartment. You can only say it shortens the queue.  政府已作出三年上樓的承諾, 除非政府出爾反爾, 所以多左人需求公屋係等於要起多o的公屋</p> <p>3. The whole period sold 13500 HOS apartments, right? That means, the gov. actually spent \$8.8B (650k x 13500) to develop those HOS apartments and at last, it shortens the queue for 7000 apartments.&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:唔好睇少7000個單位, 政府可以起少7000個公屋, 可以減少津貼 7000 x 1030k = 7.2B&gt;</p> <p>I dont want to stick onto the topic. Even your points above are correct. Through this calculation, I read the gov. spent \$8.8B to build 13500 HOS units results saving \$7.2B for 公屋.</p> <p>So, actually, the gov. spent \$1.6B more. In you original figure, you mentioned the gov. can save \$2.6B. There is a huge difference.</p>
(一)	henry_boye	2010-08-10 08:44	<p>[MsgID #2237]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:  <a href="http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show...825/1.html">http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show...825/1.html</a>  支持居屋的黨:公民黨、民主黨、民建聯、工聯會、陳健波、泛民  反對居屋的黨:自由黨  大家以後識得點投票啦  (以上資料有錯請指正)  Refresh一下各位Ching, 請認清政棍, 投下你們明智的一票! &gt;</p> <p>Actually I gave my vote to 自由黨 in the last Leg. Council election. Turns out all lost.  It is the fact that all societies have more root class than middle class. So, those stupid politicians who always raise flag for root class usually get more votes. They will have larger voice in the council.  民主正是這樣.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-10 09:47	<p>[MsgID #2238] 自由黨太似商家佬,並非代表中產及自置居所業主.</p> <p>自置居所業主大約100萬, 佔選民25%, 如果有人代表佢地, 起碼每個選區取後一兩席立法會, total起碼取後六七席, 成為第二三大黨, 政黨唔識計數啫(社民連都係採取相同策略,佢唔要大多數市民的選票,但只要激進的20%, 已經足夠,明未,這便是比例代表制的精神, 小數人亦有代表在議會發聲)</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:Actually I gave my vote to 自由黨 in the last Leg. Council election. Turns out all lost.  It is the fact that all societies have more root class than middle class. So, those stupid politicians who always raise flag for root class usually get more votes. They will have larger voice in the council.  民主正是這樣.&gt;</p>
(一)	Ricky	2010-08-10 12:10	<p>[MsgID #2239]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:  關於公屋富戶我係房署搵到d資料!  <a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...16.00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...16.00.html</a>  \$14,881蚊係一個人, 如四人家庭係32,141  關於公屋其係一個難入難送既game...申請公屋難但如你係有家庭其實要做富戶又不是真係咁</p>

			<p>易</p> <p>入住公屋頭十年唔使申報入息, 十年後每兩年申報全家入息一次, 以四人家來計收入係\$32,141元 - \$48,210元就係富戶要交雙倍租, 超過\$48,210就要市租</p> <p>咁即第十二年公屋住戶先要第一次申報入息如就算一個四人家收入超過\$48,210房署真係要佢走都要比一年時間佢地去搵屋...所以為何好多人會係公屋停車場見到d靚車...多謝 fireball 資料, 記得之前我也說在公屋和居屋停車場見到很多名貴房車, 結果結人串話唔俾喇喇係公司車呀, 我都費事反駁佢!</p> <p>\$48,210...我諗好多供緊樓o既四人家都無咁多收入...</p> <p>我地為何要用公幣資助一個收入要有\$32,141四人家去買平樓??? 政府用咁多地同錢去起d居屋出就係咁為左佢地??咁我諗月入剛剛過公屋申請上限o既四人家應該要出來示威先得..&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 12:54	<p>[MsgID #2240]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你的"理想"只有行共產才可實現&gt;</p> <p>按閣下的理解, 全世界都係行共產了</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 12:56	<p>[MsgID #2241]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:基本法第五條 香港特別行政區不實行社會主義制度和政策, 保持原有的資本主義制度和生活方式, 五十年不變。 &gt;</p> <p>明明話五十年不變保持原有制度, 97前明明年年有居屋, 唔該政府快o的撥亂反正</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 12:57	<p>[MsgID #2242]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 政府咩都唔好做就最好。 15000HKD係單身富戶??你係認真定係諷刺緊佢? &gt;</p> <p>呢個係房委會定的標準, 唔信可以去打房委會問問</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 12:58	<p>[MsgID #2243]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:Refresh一下各位Ching, 請認清政棍, 投下你們明智的一票! &gt;</p> <p>其實你係咪missing左好多post, 我已經講左自由黨係有條件支持建居屋, 仲post埋link 添</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 13:08	<p>[MsgID #2244]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:My reply to 1):</p> <p>可能我孤漏寡聞, 好似並沒有一種指數可以量度炒風係咪熾熱</p> <p>例如摸貨宗數, 點為之多, 點為之少?</p> <p>如樓價與家庭年入息比例增加, 是樓價升, 定家庭年入息, 因經濟原因減少?</p> <p>如果大家原則上同意資助置業, 我願花時間研究一個指標.</p> <p>之前美國及歐洲的 assets bubbles, 大家都見到, 但美國及歐洲的政府冇乜採取行動, 其中一個原因就有人知 what is the correct value of assets。</p> <p>你唔知, 唔等如無, 只係你坐井觀天o者, 得閒睇下舊post 啦</p> <p>My reply to 2)</p> <p>為了選票, 這些國家的政府使錢都有節制, 現在都陷入財困。 新加坡起咁多組居, 應該都有財困啦, 但係未聽過, 有冇link呀 停建居屋, 是政府不應資助某些人購買資產。這是原則問題。 政府資助原則從來都無諗過係咪購買資產個嘢, 你個idea 好新下囉</p> <p>[color=#800000]政府成日資助人買資產架, 快o的去遊行反對啦 中小企業發展支援基金 <a href="http://www.smefund.tid.gov.hk/chi/chi_m...i/sdf.html">http://www.smefund.tid.gov.hk/chi/chi_m...i/sdf.html</a> - 資助的開支</p> <p>資助範圍包括以下與項目有關的支出:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 職員薪金 只有因推行該項目而增聘人手的薪金 (包括僱主所需支付的強制性公積金供款), 才可獲資助。 如以按比例/時薪形式支取薪金, 必須保存每月時間分配記錄。</li> <li>2. 機器設備 只有為推行該項目而購買或租賃額外機器設備的成本, 才可用基金的撥款支付。</li> <li>3. 其他直接成本 其他由該項目直接引起的開支, 包括: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消耗品的費用</li> <li>2. 外聘顧問的費用</li> <li>3. 項目成果的製作及推廣費用 (如廣告費及舉辦研討會的費用)</li> <li>4. 交通費 交通開支不能多於預算支出的5%, 同時只能用於項目小組成員的交通開支。如需乘搭飛機, 亦只限購買經濟客位的機票。</li> <li>5. 外聘核數費用 就項目支付的每一宗外聘核數費用, 不得超過1萬元。</li> <li>6. 專利權註冊費用 就項目申請專利權所涉及的註冊費, 最高資助額為10萬元或佔總註冊成本的90% (以金額較低者為準)。</li> </ol> </li> </ol>

(一)	chinahk30	2010-08-10 13:10	<p>[MsgID #2245]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 關於公屋富戶我係房署搵到d資料!</p> <p><a href="http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a...16.00.html">http://www.housingauthority.gov.hk/b5/a ... 16.00.html</a></p> <p>\$14,881蚊係一個人, 如四人家庭係32,141</p> <p>關於公屋其係一個難入難送o既game...申請公屋難但如果你係有家庭其實要做富戶又不是真係咁易</p> <p>入住公屋頭十年唔使申報入息, 十年後每兩年申報全家入息一次, 以四人家庭來計收入係32,141元 - 48,210元就係富戶要交雙倍租, 超過\$48,210就要市租 咁即第十二年公屋住戶先要第一次申報入息如就算一個四人家庭收入超過\$48,210房署真係要佢走都要比一年時間佢地去搵屋...所以為何好多人會係公屋停車場見到d靚車... \$48,210...我諗好多供緊樓o既四人家庭都無咁多收入...</p> <p>我地為何要用公幣資助一個收入要有\$32,141四人家庭去買平樓??? 政府用咁多地同錢去起d居屋出就係咁為左佢地??咁我諗月入剛剛過公屋申請上限o既四人家庭應該要出來示威先得..&gt;</p> <p>咁不如淨係準非富戶申請, 好冇?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 13:17	<p>[MsgID #2246]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫: I dont want to stick onto the topic. Even your points above are correct. Through this calculation, I read the gov. spent \$8.8B to build 13500 HOS units results saving \$7.2B for 公屋.</p> <p>So, actually, the gov. spent \$1.6B more. In you original figure, you mentioned the gov. can save \$2.6B. There is a huge difference.&gt;</p> <p>咁當然佢有一個功用係幫無公屋的低收入人士上車 雖然呢個唔係主要功用</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 13:18	<p>[MsgID #2247]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:以兩個人來計收入係23,321元 - 34,980元先收公屋富戶</p> <p>但白表係剛過去果期居屋個上限先由\$23000加到\$27000</p> <p>之前到白表收入上限都未做到公屋富戶</p> <p>收入有\$34980o既二人家庭反而可以買居屋但\$27001就唔得...???</p> <p>而且 \$34980果兩個人可以選樓先重有綠/白表o既比例之前8比2 剛過去果期居屋就係6比4..</p> <p>申請公屋二人入息上限計埋mpf係\$12274, 居屋係用公共資源支助去起... 同樣都係用公共資源為何我地唔係將d錢用係入小過\$12275o既兩個人身快d去上樓反而要用來補貼收入達到\$34980o既公屋富戶去置業???</p> <p>經過過去三十年香港已改變左好多但居屋system已經跟唔上...個系統有太多唔公平o既地方...&gt;</p> <p>咁你話要減幾多先得, 比你提議</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 13:21	<p>[MsgID #2248]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:自由黨太似商家佬,並非代表中產及自置居所業主.</p> <p>自置居所業主大約100萬, 佔選民25%, 如果有人代表佢地, 起碼每個選區取後一兩席立法會, total起碼取後六七席, 成為第二三大黨, 政黨唔識計數啫(社民連都係採取相同策略, 但唔要大多數市民的選票, 佢只要激進的20%, 已經足夠, 明未, 這便是比例代表制的精神, 小數人亦有代表在議會發聲)</p> <p>&gt;</p> <p>事實上根本無人投自由黨.....看來大家的意見唔係香港主流意見囉</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 13:41	<p>[MsgID #2249] 請看自由黨立場如何轉變</p> <p>自由黨: 居屋禁放售 或支持復建 <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpm.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100509/4/hwpm.html</a></p> <p>鄭家純鄭海泉撐復建居屋 內文 ..... 過往對復建居屋持保留態度的自由黨, 昨立場亦呈現軟化, 主席劉健儀指政府應審慎考慮是否復建居屋。 ..... <a href="http://the-sun.on.cc/cnt/news/20100309/00407_011.html">http://the-sun.on.cc/cnt/news/20100309/00407_011.html</a></p>
(一)	fireball	2010-08-10 14:50	<p>[MsgID #2250]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 咁你話要減幾多先得, 比你提議&gt;</p> <p>我覺得唔係唔減幾多o既問, 基本上我係反對起居屋, 因為咁有公平上o既問題, 我o既理由已講左好多次! 你o既意見你都講左好多次 所以我先唔再討論起定唔起!</p> <p>我之前都講過如果將來真係要起再起居屋, 就應該要取消綠表!</p>

			<p>先唔去講公平問題, 依家話買唔樓o既人大多唔係公屋居民 但我地用咁多資源去起居屋出來但就用8比2 同6比4 咁去大比例咁賣比公屋居民咁根本就只係繼續用過去居屋用來比公屋居民upgrade同引富戶交還公o既概念去起樓...根本就唔係對準問題去出solution...</p> <p>我諗我地應該先攞清楚到底要為邊d人去起居屋 依家係度嘈o既人最勁就係話入息過左申請公屋上限但又買唔起私樓o既人! 我覺得應優先比依班人買先係有效咁去處理個問題 如果唔係起幾多都係無用...綠/白表8比2...就算一年起一萬間居屋出來都無用...</p> <p>綠表無入息上限重可以優先選擇咁根本係萬惡!!</p>
(一)	orato	2010-08-10 16:04	<p>[MsgID #2251] [quote="chinahk30 基本法第五條 香港特別行政區不實行社會主義制度和政策, 保持原有的資本主義制度和生活方式, 五十年不變。</p> <p>明明話五十年不變保持原有制度, 97前明明年年有居屋, 唔該政府快o的撥亂反正[/quote]</p> <p>Our strongest objection to 香港特別行政區實行社會主義制度和政策, too many 居屋 in 1997 and the years after!</p>
(一)	orato	2010-08-10 16:14	<p>[MsgID #2252] Today Appledaily: 交投跌恐轉勢 一城削價 7.5%易手 樓市炒家減價出貨..... The market will do its work. Our strongest objection to those people to make use of the government as a tool to manipulate the market. The government please do not fall into the trap to downgrade to be a market manipulator.....</p>
(一)	小小市民	2010-08-10 17:02	<p>[MsgID #2253] 我知呢個回覆會引起某D人既反感,所以我 不會回覆 係呢2千幾個回覆入面竟然有人用百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋,又或者提出重重關卡要政府再討論多幾年至十幾年先作決定. 粗略估計有約有4-5個人係咁做,大約佔回覆總數30%-40%,即係話論壇表面上有好多反對起居屋,實質只不過係贊成的人被這一小群人不約而同地聯手提出質詢,反對,以至離開論壇. 呢個世界係無公平,要公平的話你可以移民去純共產主義國家,所有資產由國家分配. 係資本主義社會入面商人決定商品價格,當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望,政府就要作出干預以免引起民生問題.現在就發生呢個問題,樓價太高,某些人買不到,就算現起居屋都要幾年後先有得住,再講多幾年,先起分分鐘要等十年八年先有,到陣時又有一班90後出黎嘈,雖然現在影響的人不多,只不過係區區十多萬個家庭,十年八年之後就唔只,呢D人數目足以影響政府運作. 我已經決定來年的選舉只會選反對政府的人入議會,由他們代我向政府說:不我從來相信"要人對你好,你先要對人好",現在政府未能令我安居,我也毋須客氣.</p>
(一)	fireball	2010-08-10 17:39	<p>[MsgID #2254]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我知呢個回覆會引起某D人既反感,所以我 不會回覆 係呢2千幾個回覆入面竟然有人用百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋,又或者提出重重關卡要政府再討論多幾年至十幾年先作決定. 粗略估計有約有4-5個人係咁做,大約佔回覆總數30%-40%,即係話論壇表面上有好多反對起居屋,實質只不過係贊成的人被這一小群人不約而同地聯手提出質詢,反對,以至離開論壇. 呢個世界係無公平,要公平的話你可以移民去純共產主義國家,所有資產由國家分配. 係資本主義社會入面商人決定商品價格,當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望,政府就要作出干預以免引起民生問題.現在就發生呢個問題,樓價太高,某些人買不到,就算現起居屋都要幾年後先有得住,再講多幾年,先起分分鐘要等十年八年先有,到陣時又有一班90後出黎嘈,雖然現在影響的人不多,只不過係區區十多萬個家庭,十年八年之後就唔只,呢D人數目足以影響政府運作. 我已經決定來年的選舉只會選反對政府的人入議會,由他們代我向政府說:不我從來相信"要人對你好,你先要對人好",現在政府未能令我安居,我也毋須客氣.&gt;</p> <p>你要唔回覆咪唔回覆law...正如我之所講我地要討論o既係房屋政策同"為何資助市民自置居所" 你唔明白 or 你要講乜都係你o既自由</p> <p>而你話高於市民期望..我覺得可圈可點...幾時都冇人覺得平..幾時都會有人覺得貴! 而你買唔起唔代表一定係貴!</p> <p>我都講你話貴係因為你無樓係手, 咁97年買入物業d人又點? 你話貴佢地可能先剛剛返到家鄉</p> <p>而你話一定要起居屋, 咁起比邊d人, 邊d人先有權買???如你有細心睇我寫過d乜...居屋之前係以8比2 咁賣比綠表同白表...</p> <p>你以為有幾多人可以買到...買到的大多只係公屋富戶咋...明未...一年起一萬個居屋出來又如何...有幾多白表會買到..比你買到又有幾平...哈哈..</p> <p>所以唔好意為起返居屋依家買唔樓o既人就會買到樓...唔好d政客講乜都去信...個政策d內容先係戲肉</p>
(一)	bangicheng	2010-08-10 17:45	<p>[MsgID #2255] 講得最大聲起居屋的人,叫民建聯,工聯會,不過有後生仔會投佢地</p> <p>當幫完你這個2萬蚊月入的家庭買樓之後,佢地又要幫15000蚊的人推杯樓價,跟住幫10000蚊的家庭住港鐵上蓋的yoho 3期.到時一浪接一浪,以前所謂的幫,都變了靠害.</p> <p>到時你就會知道甚麼是安居樂業</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我知呢個回覆會引起某D人既反感,所以我 不會回覆 係呢2千幾個回覆入面竟然有人用百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋,又或者提出重重關卡要政府再討論多幾年至十幾年先作決定. 粗略估計有約有4-5個人係咁做,大約佔回覆總數30%-40%,即係話論壇表面上有好多反對起居屋,實質只不過係贊成的人被這一小群人不約而同地聯手提出質詢,反對,以至離開論壇. 呢個世界係無公平,要公平的話你可以移民去純共產主義國家,所有資產由國家分配. 係資本主義社會入面商人決定商品價格,當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望,政府就要作出干預以免引起民生問題.現在就發生呢個問題,樓價太高,某些人買不到,就算現起居屋都要幾年後先有得住,再講多幾年,先起分分鐘要等十年八年先有,到陣時又有一班90後出黎嘈,雖然現在影響的人不多,只不過係區區十多萬個家庭,十年八年之後就唔只,呢D人數目足以影響政府運作. 我已經決定來年的選舉只會選反對政府的人入議會,由他們代我向政府說:不</p>

			我從來相信"要人對你好,你先要對人好",現在政府未能令我安居,我也毋須客氣.>
(一)	Ricky	2010-08-10 17:46	<p>[MsgID #2256]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我知呢個回覆會引起某D人既反感,所以我 <b>不會回覆</b> 哩個你既自由係呢2千幾個回覆入面竟然有人用百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋如果有2千幾個回覆真係得嘢百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋嗎? 如果你無數錯咁比例咁少你怕政府唔聽你地講嗎? 定我地反對既太有道理而你驚擲到時唔到政府着數?,又或者提出重重關卡要政府再討論多幾年至十幾年先作決定.</p> <p>粗略估計有約有4-5個人係咁做 你地味又係得幾個人,仲要係不斷開新 id 發言! 攞到好似好多人讚成。 ,大約佔回覆總數30%-40%.即係話論壇表面上有好多入反對起居屋,實質只不過係贊成的人被這一小群人不約而同地聯手提出質詢 大家都係講道理,唔似你地一問你地點叫合理價就即刻潛水, 跟住又有新 id 出來發言讚成!,反對,以至離開論壇.</p> <p>呢個世界係無公平,要公平的話你可以移民去純共產主意國家,所有資產由國家分配.</p> <p>係資本主意社會入面商人決定商品價格.當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望,政府就要作出干預以免引起民生問題.現在就發生呢個問題,樓價太高,某些人買不到,就算現起居屋都要幾年後先有得住,再講多幾年,先起分分鐘要等十年八年先有,到陣時又有一班90後出黎嘈.雖然現在影響的人不多,只不過係區區十多萬個家庭,十年八年之後就唔只,呢D人數目足以影響政府運作.</p> <p>我已經決定來年的選舉只會選反對政府的人入議會,由他們代我向政府說:不這也是你的自由我從來相信"要人對你好,你先要對人好",現在政府未能令我安居,我也毋須客氣.這算是恐嚇嗎? &gt;</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-10 18:30	<p>[MsgID #2257]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我知呢個回覆會引起某D人既反感,所以我 <b>不會回覆</b> 係呢2千幾個回覆入面竟然有人用百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋,又或者提出重重關卡要政府再討論多幾年至十幾年先作決定.</p> <p>粗略估計有約有4-5個人係咁做,大約佔回覆總數30%-40%.即係話論壇表面上有好多入反對起居屋,實質只不過係贊成的人被這一小群人不約而同地聯手提出質詢,反對,以至離開論壇.</p> <p>呢個世界係無公平,要公平的話你可以移民去純共產主意國家,所有資產由國家分配.</p> <p>係資本主意社會入面商人決定商品價格.當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望,政府就要作出干預以免引起民生問題.現在就發生呢個問題,樓價太高,某些人買不到,就算現起居屋都要幾年後先有得住,再講多幾年,先起分分鐘要等十年八年先有,到陣時又有一班90後出黎嘈.雖然現在影響的人不多,只不過係區區十多萬個家庭,十年八年之後就唔只,呢D人數目足以影響政府運作.</p> <p>我已經決定來年的選舉只會選反對政府的人入議會,由他們代我向政府說:不我從來相信"要人對你好,你先要對人好",現在政府未能令我安居,我也毋須客氣.&gt;</p> <p>喂, we are talking about "為何資助市民置居所".</p> <p>另外, 資本主意社會入面商品價格 should be determined by demand / supply. 當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望, demand will drop and it will shift the equilibrium quantity and price. This is simple economics.</p> <p>Work hard, study hard, equiped yourself first. Some years later, you will believe the property is not expensive if you can make use of your knowledge and earn more.</p>
(一)	chanmm	2010-08-10 20:09	<p>[MsgID #2258]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你的"理想'只有行共產才可實現&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:按閣下的理解,全世界都係行共產了&gt;</p> <p>閣下想行共產是閣下的事,我就極之唔想。 另外, 全世界並無一個絕對共產的地方, 我唔明你點解咁話我。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 20:22	<p>[MsgID #2259]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:閣下想行共產是閣下的事,我就極之唔想。 另外, 全世界並無一個絕對共產的地方, 我唔明你點解咁話我。 &gt;</p> <p>不如講下你想講乜先?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-10 20:33	<p>[MsgID #2260]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:Today Appledaily: 交投跌恐轉勢 一城削價 7.5%易手 樓市炒家減價出貨..... The market will do its work. Our strongest objection to those people to make use of the government as a tool to manipulate the market. The government please do not fall into the trap to downgrade to be a market manipulator.....&gt;</p> <p>笑死, 用一單交易去做証據 你有冇學過平均值呢個概念</p>
(一)	chanmm	2010-08-10 20:35	<p>[MsgID #2261]</p> <p>&lt;quote:小小市民 寫:我知呢個回覆會引起某D人既反感,所以我 <b>不會回覆</b> 係呢2千幾個回覆入面竟然有人用百幾至二百幾的回覆目去反對起居屋,又或者提出重重關卡要政府再討論多幾年至十幾年先作決定.</p> <p>粗略估計有約有4-5個人係咁做,大約佔回覆總數30%-40%.即係話論壇表面上有好多入反對起居屋,實質只不過係贊成的人被這一小群人不約而同地聯手提出質詢,反對,以至離開論壇.</p> <p>呢個世界係無公平,要公平的話你可以移民去純共產主意國家,所有資產由國家分配.</p> <p>係資本主意社會入面商人決定商品價格.當主要商品售價高於消費力,又或者高於市民期望,政府就要作出干預以免引起民生問題.現在就發生呢個問題,樓價太高,某些人買不到,就算現起居屋都要幾年後先有得住,再講多幾年,先起分分鐘要等十年八年先有,到陣時又有一班90後出黎嘈.雖然現在影響的人不多,只不過係區區十多萬個家庭,十年八年之後就唔只,呢D人數目足以影響政府運作.</p> <p>我已經決定來年的選舉只會選反對政府的人入議會,由他們代我向政府說:不我從來相信"要人對你好,你先要對人好",現在政府未能令我安居,我也毋須客氣.&gt;</p> <p>如果你咁想有政府的干預,你就唔該自己搬去共產的國家啦。</p>
(一)	orato	2010-08-10 23:15	<p>[MsgID #2262] The root cause of the 2008/2009 world financial crisis was due to some stupid governments trying to make some incapable people to be landlords. USA has learnt the lesson the hard way, how about other governments?</p>

(一)	Kiroro	2010-08-10 23:21	<p>[MsgID #2263]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:My reply to 1):</p> <p>可能我孤漏寡聞，好似並沒有一種指數可以量度炒風係咪織熱</p> <p>例如摸貨宗數，點為之多，點為之少？</p> <p>如樓價與家庭年入息比例增加，是樓價升，定家庭年入息，因經濟原因減少？</p> <p>如果大家原則上同意資助置業，我願花時間研究一個指標。</p> <p>之前美國及歐洲的 assets bubbles，大家都見到，但美國及歐洲的政府冇乜採取行動，其中一個原因就冇人知 what is the correct value of assets。</p> <p>你唔知，唔等如無，只係你坐井觀天者，得閒睇下舊post 啦</p> <p>&gt;</p> <p>你又唔使咁勞氣嘅。但實際上啲舊post並無無人會出任何 實際可行可信的指標 (不實際不可行不可信就唔少)。如果真係有，而我又 overlook了，請你指出吧。</p> <p>一個 實際可行可信 可以量度炒風係咪織熱 的指標 並唔係咁簡單。如果你想到，咁你叻過 Alan Greenspan (但睇落又唔似嘢。)</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:My reply to 2)</p> <p>爲了選票，這些國家的政府使錢都有節制，現在都陷入財困。</p> <p>新加坡起咁多組居，應該都有財困啦，但係未聽過，冇link呀</p> <p>&gt;</p> <p>乜在新加坡 選票可以影響政府咩？</p> <p>新加坡起咁多組居，應該都有財困啦，不過係市民財困，唔係政府。You should have learnt that Singaporeans are famous for asset rich, cash poor. 俾完稅，俾埋公積金，重要俾銷售稅，都有乜幾多剩。Only 20% of wealth of Singaporeans is in liquid form when they retire! 真陰公！</p> <p>你試問有冇link呀？ Link 就無，我以前睇過嘅research article 就有一份：</p> <p>D McCarthy, O Mitchell &amp; J Piggott, "Asset rich and cash poor: retirement provision and housing policy in Singapore", Journal of Pension Economics and Finance, 1(3): 197-222, Nov 2002</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>停建居屋，是政府不應資助某些人購買資產。這是原則問題。</p> <p>[color=#FF0000]政府資助原則從來都無諗過係咪購買資產個嘢，你個idea 好新下囉</p> <p>[color=#800000]政府成日資助人買資產架，快o的去遊行反對啦</p> <p>中小企業發展支援基金</p> <p><a href="http://www.smefund.tid.gov.hk/chi/chi_m...i/sdf.html">http://www.smefund.tid.gov.hk/chi/chi_m...i/sdf.html</a></p> <p>&gt;</p> <p>Don't provide a knee-jerk response, okay? You should have read this ( which has been edited out by you) in the link of the中小企業發展支援基金 provided by you:</p> <p>“申請項目需有助提升香港整體或其個別行業的中小企業的競爭能力。中小企業發展支援基金秘書處亦會不時邀請各機構遞交特定主題的項目。</p> <p>資助項目包括調查研究、獎勵計劃、最佳經營守則、會議、研討會、數據庫、展覽會、服務中心、支援設施、及科技應用的示範計劃等。”</p> <p>It is obvious that the中小企業發展支援基金 cannot be used for purchasing real estate assets!</p> <p>政府不應資助某些人購買資產。這是原則問題。</p>
(一)	dadd	2010-08-11 00:20	<p>[MsgID #2264] I do not want to lose my job! In 1997-1998, the hong kong government implemented rent to own scheme and 85,000 strategy. As a result, apartment prices dropped immediately, banks immediately tightened the credit line of small business owners who use their apartments to secure the credit line, as a result, many of my friends lost their jobs because many business firms suddenly shut down. I do not want to follow my friends steps to lose my job</p>
(一)	野茂利鴻	2010-08-11 06:54	<p>[MsgID #2265] 和問題一樣，就係爲何要資助市民自置居所呢？</p> <p>香港唔係要人人有樓揸手，租樓，同家人住亦是選擇。</p> <p>如向市民提供資助，應該向買咗樓同未買樓的人一起提供。</p> <p>否則等同買咗樓的人向未買樓的人提供津貼。</p>
(一)	davidwong	2010-08-11 07:46	<p>[MsgID #2266] i do not support any home ownership? What should government do is to provide a home for people to live? The government could provide more rental house for people. If people want to own a home, they should work hard to got the money to buy the house. No pay No gain. Even if home ownership should be subsidised, the home should not be easily sell to other people. The home ownership's house just promote the increase of the house prices if we allow people to sell the subsidised house easily.</p>
(一)	manfeeling	2010-08-11 09:35	<p>[MsgID #2267] 今朝聽收音機話政府對復建居屋的態度可能會軟化,所以我又要立即入黎重申我強烈反對 任何復建居屋及任何資助房屋既立場 (公屋除外)</p> <p>政府絕對沒有理據及責任去用我們納稅人的金錢去保證人人有層自置物業!!!! 這樣對自己個人作出努力而辛辛苦苦地擁有自置物業的一群業主公平嗎!!!!政府又是否會對這憑個人努力的這群業主補償一筆資助費呀!!!!???</p>
(一)	chinahk30	2010-08-11 10:05	<p>[MsgID #2268]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:</p> <p>Don't provide a knee-jerk response, okay? You should have read this ( which has been edited out by you) in the link of the中小企業發展支援基金 provided by you:</p>



			<p>“申請項目需有助提升香港整體或其個別行業的中小企業的競爭能力。中小企業發展支援基金秘書處亦會不時邀請各機構遞交特定主題的項目。資助項目包括調查研究、獎勵計劃、最佳經營守則、會議、研討會、數據庫、展覽會、服務中心、支援設施、及科技應用的示範計劃等。”</p> <p>It is obvious that the中小企業發展支援基金 cannot be used for purchasing real estate assets!</p> <p>政府不應資助某些人購買資產。這是原則問題。&gt;</p> <p>唔好扮睇唔到啲 =====</p> <p>- 資助的開支</p> <p>資助範圍包括以下與項目有關的支出：</p> <p>1. 職員薪金 只有因推行該項目而增聘人手的薪金（包括僱主所需支付的強制性公積金供款），才可獲資助。 如以按比例/時薪形式支取薪金，必須保存每月時間分配記錄。</p> <p>2. 機器設備 只有為推行該項目而購買或租賃額外機器設備的成本，才可用基金的撥款支付。</p> <p>3. 其他直接成本 其他由該項目直接引起的開支，包括：</p> <p>1. 消耗品的費用 2. 外聘顧問的費用 3. 項目成果的製作及推廣費用（如廣告費及舉辦研討會的費用） 4. 交通費 交通開支不能多於預算支出的5%，同時只能用於項目小組成員的交通開支。如需乘搭飛機，亦只限購買經濟客位的機票。 5. 外聘核數費用 就項目支付的每一宗外聘核數費用，不得超過1萬元。 6. 專利權註冊費用 就項目申請專利權所涉及的註冊費，最高資助額為10萬元或佔總註冊成本的90%（以金額較低者為準）。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-11 10:07	<p>[MsgID #2269]</p> <p>&lt;quote:manfeeling 寫:今朝聽收音機話政府對復建居屋的態度可能會軟化,所以我又要立即入黎重申我 強烈反對 任何復建居屋及任何資助房屋既立場(公屋除外)</p> <p>政府絕對沒有理據及責任去用我們納稅人的金錢去保證人人有層自置物業!!!! 這樣對自己個人作出努力而辛辛苦苦地擁有自置物業的一群業主公平嗎!!!!政府又是會對這憑個人努力的這群業主補償一筆資助費呀!!!!&gt;</p> <p>好!!! 政府重善如流, 我支持政府</p>
(一)	chinahk30	2010-08-11 10:13	<p>[MsgID #2270] i love u hksar</p> <p>報導指港府態度軟化 擬建非傳統居屋 手機免費訪問 www.cnfol.com 2010年08月11日 09:24 匯港通訊</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	irisswallow	2010-08-11 10:15	<p>[MsgID #2271] Totally disagree subsidizing the home ownership scheme. i think the government should build more public housing/ revitalising the home ownership scheme like the HDB flat at singapore but should not use our own money (tax contribution) to subsidize those low income family for owning a flat. I think more stamp fee should be posted for those investors especially those from mainland for buying 2nd property in hong kong i.e. 10% or more stamp fee. But for those who do not have flat now (even though they have sold) if they need to buy a flat for own accomodation (not for investment), they would be offered very low stamp fee/tax i.e. HKD100.</p> <p>Providing a good accomodation to citizen is one of the important responsibility for a government. Even though if they provide subsidize at medical or work or education, the contribution for a property is too much for a family now. Therefore I think the government should provide some more stringent measures to mitigate the hot property market now!!</p>
(一)	antilaziness	2010-08-11 10:30	<p>[MsgID #2272] when hos housing was introduced thirty years ago taxpayers only have to contribute a few thousand dollars per unit, but nowadays taxpayers have to contribute close to one millions dollars per unit, a millionaire will be created each hos unit is built, using taxpayers money, is this fair? this will surely create conflict and everyone will fight each other because the benefit is so big, and why hongkongers have to work hard?</p>
(一)	bangcheng	2010-08-11 10:36	<p>[MsgID #2273] 政府點都要起翻少少來應酬下班政客, 唔鍾意, 之後逢選舉就出來投比佢地的對家, 消滅佢地, 香港就有安樂日子過</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫:when hos housing was introduced thirty years ago taxpayers only have to contribute a few thousand dollars per unit, but nowadays taxpayers have to contribute close to one millions dollars per unit, a millionaire will be created each hos unit is built, using taxpayers money, is this fair? this will surely create conflict and everyone will fight each other because the benefit is so big, and why hongkongers have to work hard?&gt;</p>
(一)	fireball	2010-08-11 10:56	<p>[MsgID #2274]</p> <p>&lt;quote:bangcheng 寫:政府點都要起翻少少來應酬下班政客, 唔鍾意, 之後逢選舉就出來投比佢地的對家, 消滅佢地, 香港就有安樂日子過</p>

			我估都係, 依個係政治正確o既問題! 政府點都要做d姿態出來!
(一)	chui	2010-08-11 11:54	[MsgID #2275] 我覺得其實問題既根本係房屋應該係必須品, 價格波動唔應該咁大, 所以政府係應該起多D公屋/居屋, 增加房屋供應, 控制價格. 中國D樓炒到亂七八糟, 政府都會控制價格(雖然未見成效), 等人人有屋住. 香港政府既無能真係令人發紫, 我又唔係好明白點解宜家D新樓, 全部都縮水, 3百萬一間樓根本唔夠一家三口住, 好無耐, 好想移民.....
(一)	Ricky	2010-08-11 12:09	[MsgID #2276] <quote:chui 寫:我覺得其實問題既根本係房屋應該係必須品, 價格波動唔應該咁大, 所以政府係應該起多D公屋/居屋, 增加房屋供應, 控制價格. 中國D樓炒到亂七八糟, 政府都會控制價格(雖然未見成效), 等人人有屋住. 香港政府既無能真係令人發紫, 我又唔係好明白點解宜家D新樓, 全部都縮水, 3百萬一間樓根本唔夠一家三口住, 好無耐, 好想移民..... >  就連我地偉大祖國都做唔到(昨日新聞7月份國內樓價升幅放緩但都升咗10%), 香港政府就憑甚麼可控制價格, 你不如叫政府立例僱主要每年加人工10%, 咁就可能幫到你!
(一)	biuchan	2010-08-11 12:25	[MsgID #2277] 強烈反對資助置業, 政府應增供應來調節樓價, 又可徵收樓宇短期增值稅來打壓炒家。 樓價高就資助置業, 菜貴就資助買菜, 搭車貴就資助搭車, 這是什麼理論? 當樓價跌時, 政府是否會補償? 用現金資助置業, 反而益了地產商, 益了炒家, 推高樓價, 對置業者的供樓負擔無幫助。
(一)	chinahk30	2010-08-11 12:48	[MsgID #2278] <quote:Ricky 寫: 就連我地偉大祖國都做唔到(昨日新聞7月份國內樓價升幅放緩但都升咗10%), 香港政府就憑甚麼可控制價格, 你不如叫政府立例僱主要每年加人工10%, 咁就可能幫到你! >  如果唔調控就升100%
(一)	army	2010-08-11 13:43	[MsgID #2279] <quote:chinahk30 寫:i love u hksar  報導指港府態度軟化 擬建非傳統居屋 手機免費訪問 <a href="http://www.cnfol.com">www.cnfol.com</a> 2010年08月11日 09:24 匯港通訊 >  無論結果如何, 而家終於都有了, 嘻嘻, 正明政府有做到野, 日後大家就睇實這個非傳統居屋是否可以解決掉原本居屋的問題, 解決到的全心支持
(一)	dd050205	2010-08-11 13:59	[MsgID #2280] 1. 港府一定不做發展商;  2. 只會推出小量單位, 不作長遠規劃安排, 以增加靈活性, 有需要時可退出市場;  3. 有關的資助置業單位, 並非過去30年的傳統居屋及私人參建居屋模式, 不單不會由房委會興建, 而且也未必以公屋住戶, 作為主要資助對象, 申請資格、限制, 也有所不同。  第一、第二及第三同我諗既方向一樣
(一)	dd050205	2010-08-11 14:01	[MsgID #2281] 唔通真係拎塊二線地出黎玩!?
(一)	army	2010-08-11 14:04	[MsgID #2282] <quote:dd050205 寫:1. 港府一定不做發展商;  2. 只會推出小量單位, 不作長遠規劃安排, 以增加靈活性, 有需要時可退出市場;  3. 有關的資助置業單位, 並非過去30年的傳統居屋及私人參建居屋模式, 不單不會由房委會興建, 而且也未必以公屋住戶, 作為主要資助對象, 申請資格、限制, 也有所不同。  第一、第二及第三同我諗既方向一樣>  方向好似幾明確, 就看一下限期, 又沒有投資成份的居屋會不會有人買, 如果沒有人買, 証明大家之前講的住是必需都是白廢了
(一)	Fiona80	2010-08-11 14:32	[MsgID #2283] 資助市民自置居所只會令火熱和不合理的樓價進一步上漲, 為何特區政府不限制外資和新移民在香港置業? 這才是問題的根本, 這麼顯然易見, 為何特區政府想不到、看不見? 為何不參考澳洲政府實施嚴厲的房屋政策, 以保護土生土長的市民以穩定和控制樓價? 發奮的八十後, 九十後, 千禧後呀, 假如我們沒有父蔭, 還要供養父母, 我們在香港的生活苦不堪矣..... 我們寒窗苦讀, 辛辛苦苦躋入本地大學, 勤勤力力工作五、六、七、八年, 拿到二、三萬元的月薪, 之後結婚, 再供一所狹小的居所, 這一段路已經不易; 再想造人及為下一代打算, 實在有一點超乎現實吧! 倒不如兩口子找份幾千元的工作, 申請公屋去吧! 特區政府, 這就是你們袖手旁觀, 視而不理的惡果。更好的教育政策, 也是徒然, 更白白浪費我們納稅人的血汗錢。香港的前途這就是了! 悲哉、悲哉.....  There is no sense at all for the government to subsidize the citizens to own/ buy a property. This programme will only FURTHER boost the market property's prices, which now the prices are not realistic and acceptable at all for most of the employees in Hong Kong, especially for after 80's without any aid from the parents. What the government should do is to restrict foreign fund, non-citizens and new citizens to buy any kind of property in Hong Kong. Now the demand in the market is not only from local citizens, local citizens do suffer a lot from the government for doing nothing to protect us, the government should do something to maintain a reasonable standard of living via implementation of right housing policies. Why does our HKSAR government not learn from Australian government on housing policy? Australian government implements various strict policies to stabilize and control the market property's prices. This is the only way and solution.
(一)	roy6149	2010-08-11 15:02	[MsgID #2284] <quote:Fiona80 寫:資助市民自置居所只會令火熱和不合理的樓價進一步上漲, 為何特區政府不限制外資和新移民在香港置業? 這才是問題的根本, 這麼顯然易見, 為何特區政府想不到、看不見? 為何不參考澳洲政府實施嚴厲的房屋政策, 以保護土生土長的市民以穩定和控制樓價? 發奮的八十後, 九十後, 千禧後呀, 假如我們沒有父蔭, 還要供養父母, 我們在香港的生活苦

			<p>不堪矣..... 我們寒窗苦讀, 辛辛苦苦躋入本地大學, 勤勤力力工作五、六、七、八年, 拿到二、三萬元的月薪, 之後結婚, 再供一所狹小的居所, 這一段路已經不易; 再想造人及為下一代打算, 實在有一點超乎現實吧! 倒不如兩口子找份幾千元的工作, 申請公屋去吧! 特區政府, 這就是你們袖手旁觀, 視而不理的惡果。更好的教育政策, 也是徒然, 更白白浪費我們納稅人的血汗錢。香港的前途這就是了! 悲哉、悲哉.....</p> <p>&gt;</p> <p>政府 你幫公屋居民 佢地有納稅嗎? 若沒你為咩要幫佢地而唔幫D有納稅既我地(10000-20000月入), 我地要求只係比條生路行, 一間屋不要求另一間了。可惜, 你一直居屋比綠表公屋資格居民, 佢地已經沒納稅又有公屋福利。回看我們80後, 即管有大學資格, 但月入才1萬多, 私家樓\$200萬以上, 還要供養父母。政府官員你難道沒父母生既? 或者你可以講香港好多沒父沒母既聰明仔, 佢地唔洗供養父母可以羅晒收入去供樓? 生存不用吃飯, 搭車不用金錢, 相信每月供一萬, 香港可以置業。不過, 我唔係孤兒仔, 還是大學生, 香港政府給我窮途沒路的感覺, 香港D樓貴過外國, 我只求政府能照顧我地呢班低收入但不足以買樓這一群。我們讀書係想改善居住環境, 你要我們住馬頭圍道咁既舊樓, 但收入低過我地就住新落成既公屋, 呢方面點諗都覺得係資源分配不均了嗎?</p>
(一)	orato	2010-08-11 15:13	<p>[MsgID #2285]</p> <p>&lt;quote:roy6149 寫:政府 你幫公屋居民 佢地有納稅嗎? 若沒你為咩要幫佢地而唔幫D有納稅既我地(10000-20000月入), 我地要求只係比條生路行, 一間屋不要求另一間了。可惜, 你一直居屋比綠表公屋資格居民, 佢地已經沒納稅又有公屋福利。回看我們80後, 即管有大學資格, 但月入才1萬多, 私家樓\$200萬以上, 還要供養父母。政府官員你難道沒父母生既? 或者你可以講香港好多沒父沒母既聰明仔, 佢地唔洗供養父母可以羅晒收入去供樓? 生存不用吃飯, 搭車不用金錢, 相信每月供一萬, 香港可以置業。不過, 我唔係孤兒仔, 還是大學生, 香港政府給我窮途沒路的感覺, 香港D樓貴過外國, 我只求政府能照顧我地呢班低收入但不足以買樓這一群。我們讀書係想改善居住環境, 你要我們住馬頭圍道咁既舊樓, 但收入低過我地就住新落成既公屋, 呢方面點諗都覺得係資源分配不均了嗎?&gt;</p> <p>We do not beg like a beggar. We can buy in the NW New Territories, whereas some flats are still around 1.2 million or under. Of course we have to save some money for deposit first. By the way we cannot say we are university graduates and should be at a higher level. A university degree means nothing. Finally we agree with you 居屋 should be for 綠表公屋資格居民.</p>
(一)	edwardckk	2010-08-11 15:34	<p>[MsgID #2286] 根本上沒有需要資助市民自置居所!</p> <p>只要政府, 主動增加賣地, 另到市場對住居的需求取得平衡, 資助市民自置居所只會去增加社會上更多不公平的社會問題!</p>
(一)	edwardckk	2010-08-11 15:49	<p>[MsgID #2287]</p> <p>&lt;quote:引言回覆:香港D樓貴過外國&gt;</p> <p>,香港現時的樓價已經比東京還要貴得多!</p> <p>因為現時在東京市區, 如要買一間約80平方米的單位(已經有3房3廳, 因日本人需要和室), 如要約350-500萬已經可買到新樓, 如果比較遠一些(東京近郊)這個價錢已經可買一間100-120平米的新建獨立屋! 至於在香港用350-500萬在市區所買到7X平方米的單位, 也只是2小房2廳, 如要有80平方米實用的單位, 其建築面積要有100平方米以上, 價錢已經去到800-1000萬之間, 這個是真實的問題, 希望政府立即去解決樓價超高的問題!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-11 16:59	<p>[MsgID #2288]</p> <p>&lt;quote:edwardckk 寫:香港現時的樓價已經比東京還要貴得多!</p> <p>因為現時在東京市區, 如要買一間約80平方米的單位(已經有3房3廳, 因日本人需要和室), 如要約350-500萬已經可買到新樓, 如果比較遠一些(東京近郊)這個價錢已經可買一間100-120平米的新建獨立屋! 至於在香港用350-500萬在市區所買到7X平方米的單位, 也只是2小房2廳, 如要有80平方米實用的單位, 其建築面積要有100平方米以上, 價錢已經去到800-1000萬之間, 這個是真實的問題, 希望政府立即去解決樓價超高的問題!&gt;</p> <p>香港的樓價早就冠絕全球啦 係某o的奇人仲覺得好抵o者</p> <p>我搵左一篇講世界各國房地產價格的比較, 等大家參考一下香港o的樓係幾咁貴 發表日期係今年七月, 數據應該都update <a href="http://news.cn.yahoo.com/10-07-/346/2kovl.html">http://news.cn.yahoo.com/10-07-/346/2kovl.html</a></p> <p>節錄 澳洲</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>(一個單位百幾萬, 幾呎無提到, 不過澳洲的單位一般起碼大香港一倍)</p> <p>=== (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>韓國 (相當於人 民幣100萬至165萬, 呵呵, 與上海北京差不多) (千幾蚊呎)</p> <p>=== 日本 (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>(二千幾蚊呎)</p> <p>===</p>

			<p>英國 (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>(倫敦一千蚊尺????)</p> <p>=== 瑞士 (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>(最貴最豪的都係四千幾蚊呎, 平價的千幾蚊呎)</p> <p>當然以上講的是一般比平民用的住宅單位, 豪宅肯定唔係呢個價錢</p>
(一)	Ricky	2010-08-11 17:00	<p>[MsgID #2289]</p> <p>&lt;quote:edwardckk 寫:因爲現時在東京市區,如要買一間約80平方米的單位(已經有3房3廳,因日本人需要和室),如要約350-500萬已經可買到新樓,如果比較遠一些(東京近郊)這個價錢已經可買一間100-120平米的新建獨立屋!至於在香港用350-500萬在市區所買到7X平方米的單位,也只是2小房2廳,如要有80平方米實用的單位,其建築面積要有100平方米以上,價錢已經去到800-1000萬之間,這個是真實的問題,希望政府立即去解決樓價超高的問題!&gt;</p> <p>那很簡單, 只要加薪奉稅、利得稅和擴闊稅基如加開銷售稅, 咁政府就唔使靠賣地收入去維持每年政府開支!</p>
(一)	Ricky	2010-08-11 17:04	<p>[MsgID #2290]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 香港的樓價早就冠絕全球啦 係某o的奇人仲覺得好抵o者</p> <p>我搵左一篇講世界各國房地產價格的比較, 等大家參考一下香港o的樓係幾咁貴 發表日期係今年七月, 數據應該都update <a href="http://news.cn.yahoo.com/10-07-/346/2kovl.html">http://news.cn.yahoo.com/10-07-/346/2kovl.html</a></p> <p>節錄 澳洲</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=== 韓國</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=== 日本</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=== 英國</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>=== 瑞士</p> <p>(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>當然以上講的是一般比平民用的住宅單位, 豪宅肯定唔係呢個價錢&gt;</p> <p>請也把她們的稅務資料列出來一起比較好嗎? 這比較公平</p>
(一)	s82011191	2010-08-11 17:35	<p>[MsgID #2291] 政府有責任令市民有屋住, 有工做; 有屋住不一定要自置, 有工做不一定要是好工, 能否自置物業, 能否做到一份好工, 要靠個人努力, 自身條件, 及一定程度的運氣, 政府有責任保障市民基本生活, 沒有責任令市民個個都大富大貴, 有人抱怨工作多年後連一間三, 四百呎的新界樓也買不起, 但其他自置物業, 無論新界, 九龍或港島, 都已超出了政府有責任照顧的市民基本生活要求, 回想我國父母的一代, 很多人都只能租住板間房, 籠屋, 政府興建公屋, 令這些人能夠上樓, 已經盡了其責任, 再多的, 實應該靠香港人自己的努力。</p> <p>抱怨工作多年後仍未能上車的人, 請問你平時有什麼娛樂? 每個月儲到多少錢? 請問你完成大學學位未? 或有否獲得一些專業資格? 一些只顧平時娛樂, 儲蓄率低, 又不自我增值的人, 你買不起樓, 是應該的。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-11 17:38	<p>[MsgID #2292] 香港一手樓, 比二手樓貴5成至一倍都有. 如果是二手樓, 係好AFFORDABLE.</p> <p>香港一手樓少, 其中一個因素是前兩年金融海嘯, 好多地盤都停工</p>

			<p>如果要學新加坡,唔該開咗銷售稅和醫療融資先. 唔好借D意賤賣土地比誠哥和佢個仔後,又話開唔到新稅項,行翻高地價比佢出賃.</p> <p>[quote="Ricky請也把她們的稅務資料列出來一起比較好嗎?這比較公平[/quote]</p>
(一)	chinahk30	2010-08-11 17:49	<p>[MsgID #2293]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:香港一手樓,比二手樓貴5成至一倍都有. 如果是二手樓,係好AFFORDABLE.</p> <p>香港一手樓少,其中一個因素是前兩年金融海嘯,好多地盤都停工</p> <p>如果要學新加坡,唔該開咗銷售稅和醫療融資先. 唔好借D意賤賣土地比誠哥和佢個仔後,又話開唔到新稅項,行翻高地價比佢出賃.</p> <p>[quote="Ricky請也把她們的稅務資料列出來一起比較好嗎?這比較公平"&gt;</p> <p>[/quote]</p> <p>無錯其他國家稅收較高(佢地仲有勁多扣稅項目, 實際稅收遠低於名義稅率, 當然係講緊平民, 有錢佬點扣個稅率都好高), 但同時佢地的名義收入亦較高 各國稅率比較 <a href="http://www.ejun.com.cn/html/guanlizixun...-7906.html">http://www.ejun.com.cn/html/guanlizixun...-7906.html</a> 各國收入比較 <a href="http://hi.baidu.com/yokki_xxx/blog/item...9b8e2.html">http://hi.baidu.com/yokki_xxx/blog/item...9b8e2.html</a></p> <p>其實實質收入都係差唔多</p>
(一)	s82011191	2010-08-11 17:56	<p>[MsgID #2294]</p> <p>&lt;quote:roy6149 寫:</p> <p>政府 你幫公屋居民 佢地有納稅嗎? 若沒你為咩要幫佢地而唔幫D有納稅既我地(10000-20000月入), 我地要求只係比條生路行, 一間屋不要求另一間了. 可惜, 你一直居屋比綠表公屋資格居民, 佢地已經沒納稅又有公屋福利. 回看我們80後, 即管有大學資格, 但月入才1萬多, 私家樓\$200萬以上, 還要供養父母. 政府官員你難道沒父母生既? 或者你可以講香港好多沒父沒母既聰明仔, 佢地唔洗供養父母可以羅晒收入去供樓? 生存不用吃飯, 搭車不用金錢, 相信每月供一萬, 香港可以置業. 不過, 我唔係孤兒仔, 還是大學生, 香港政府給我窮途末路的感觉, 香港D樓貴過外國, 我只求政府能照顧我地呢班低收入但不足以買樓這一群. 我們讀書係想改善居住環境, 你要我們住馬頭圍道咁既舊樓, 但收入低過我地就住新落成既公屋, 呢方面點諗都覺得係資源分配不均了嗎?&gt;</p> <p>各位80後的年青人, 請不要以為大學畢業有什麼了不起, 現在大學生比廿年前多了不知多少倍, 現在大學畢業, 或許只能令你做白領工作, 正如我們父母一代的中五畢業一般. 能否有發展, 需要靠你工作的努力, 工餘的再進修, 考取專業資格, 你的事業才有出路.</p>
(一)	s82011191	2010-08-11 18:05	<p>[MsgID #2295] [quote="Ricky]請也把她們的稅務資料列出來一起比較好嗎?這比較公平</p> <p>無錯其他國家稅收較高(佢地仲有勁多扣稅項目, 實際稅收遠低於名義稅率, 當然係講緊平民, 有錢佬點扣個稅率都好高), 但同時佢地的名義收入亦較高 各國稅率比較 <a href="http://www.ejun.com.cn/html/guanlizixun...-7906.html">http://www.ejun.com.cn/html/guanlizixun...-7906.html</a> 各國收入比較 <a href="http://hi.baidu.com/yokki_xxx/blog/item...9b8e2.html">http://hi.baidu.com/yokki_xxx/blog/item...9b8e2.html</a></p> <p>其實實質收入都係差唔多[/quote]</p> <p>這些比較均沒有反映銷售稅及醫療融資問題, 我都同意應該先有銷售稅及醫療融資, 才考慮資助市民自置居所問題!</p>
(一)	lcyY	2010-08-11 18:12	<p>[MsgID #2296] 題目似乎應該是「你是否認為需要資助市民自置居所」而不是「為何」。 「為何」有點「請你給我一個理由, 好讓我資助市民自置居所」一樣, 是否政府已早有一個方案, 只欠一個理由?</p> <p>我個人非常明確一點: 資助與否不是問題, 問題是:</p> <p>一、請勿用納稅人的錢, 那是每個香港納稅人的血汗錢, 不容許用來資助一項個人資產性的開支。資助置業是對個人的資助行為, 而不是社會整體建設, 前者, 是一項支出, 後者是投資。</p> <p>二、出嚟行, 預左要還. 要獲得資助, 一定要將所有因此而獲得的利益, 本息加通脹加溢價全數歸還, 賠了也要本息加通脹還。</p> <p>三、若真的通過了要資助, 前提是不用納稅人的錢, 請不論貧富, 不論是否業主, 全民資助, 因資助等於向受資助者提供了一個投資機會, 獲利與否視經濟興衰和個人運氣. 但作為香港人就要機會均等, 不要說沒有樓的優先, 那對窮一輩子儲錢買樓, 腳踏實地, 由屯門開始一步一步的人不公平。</p> <p>四、若真的通過了要資助, 請發展商撥款資助, 我們全港人有一半以上替他們打了一輩子工, 是他們拿三分一自家出來的時候了, 那才叫回饋社會, 不是用來買一個慈善家的銜頭。</p>
(一)	kinkins	2010-08-11 18:16	<p>[MsgID #2297] 港府軟化 擬建非傳統居屋 (轉自 yahoo <a href="http://hk.biz.yahoo.com/100810/373/3w1vh.html">http://hk.biz.yahoo.com/100810/373/3w1vh.html</a>)</p> <p>【經濟日報專訊】</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>

(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)

更多經濟日報網站內容, 請登入 [hket.com](http://hket.com)

<大家點睇呢?>

(一)	chinahk30	2010-08-11 18:24	[MsgID #2298] <quote:s82011191 寫: 這些比較均沒有反映消售稅及醫療融資問題, 我都同意應該先有消售稅及醫療融資, 才考慮資助市民自置居所問題!>
			咁要睇下收銷售稅同醫療融資為左乜先, 如果係跟手減個人所得稅或利得稅 咁我大大反對 如果係用慳左的錢去資助置業, 咁我可能贊成
(一)	whs888	2010-08-11 18:32	[MsgID #2299] 如在這刻真推行資助置業, 恐怕曾特首會成為千古罪人 因為把泡沫再吹得更大 爆得更響.
(一)	bangicheng	2010-08-11 18:40	[MsgID #2300] 一世人, 都賺一萬蚊人工, 永不升職加薪, 香港的確少見. 仲要養埋父母, 真係食都唔 夠食, 仲想買樓?  你去企街賣寬頻, 收入都有萬五蚊, 唔洗讀大學架.  <quote:roy6149 寫: 政府 你幫公屋居民 佢地有納稅嗎? 若沒你為咩要幫佢地而唔幫D有納稅既我地(10000-20000月 入), 我地要求只係比條生路行, 一間屋不要求另一間了. 可惜, 你一直居屋比綠表公屋資格 居民, 佢地已經沒納稅又有公屋福利. 回看我們80後, 即管有大學資格, 但月入才1萬多, 私 家樓\$200萬以上, 還要供養父母. 政府官員你難道沒父母生既? 或者你可以講香港好多沒父 母既聰明仔, 佢地唔洗供養父母可以羅晒收入去供樓? 生存不用吃飯, 搭車不用金錢, 相信 每月供一萬, 香港可以置業. 不過, 我唔係孤兒仔, 還是大學生, 香港政府給我窮途末路的 感覺, 香港D樓貴過外國, 我只求政府能照顧我地呢班低收入但不足以買樓這一群. 我們讀書 係想改善居住環境, 你要我們住馬頭圍道咁既舊樓, 但收入低過我地就住新落成既公屋, 呢 方面點諗都覺得係資源分配不均了嗎?>
			各位80後的年青人, 請不要以為大學畢業有什麼了不起, 現在大學生比廿年前多了不知多少倍, 現在大學畢業, 或許只能令你做白領工作, 正如我們父母一代的中五畢業一般. 能否有發展, 需 要靠你工作的努力, 工餘的再進修, 考取專業資格, 你的事業才有出路.[/quote]
(一)	henry_boyie	2010-08-11 20:21	[MsgID #2301] <quote:roy6149 寫:政府 你幫公屋居民 佢地有納稅嗎? 若沒你為咩要幫佢地而唔幫D有納稅既我 地(10000-20000月入), 我地要求只係比條生路行, 一間屋不要求另一間了. 可惜, 你一直居 屋比綠表公屋資格居民, 佢地已經沒納稅又有公屋福利. 回看我們80後, 即管有大學資格, 但月入才1萬多, 私家樓\$200萬以上, 還要供養父母. 政府官員你難道沒父母生既? 或者你可 以講香港好多沒父沒母既聰明仔, 佢地唔洗供養父母可以羅晒收入去供樓? 生存不用吃飯, 搭車不用金錢, 相信每月供一萬, 香港可以置業. 不過, 我唔係孤兒仔, 還是大學生, 香港 政府給我窮途末路的感覺, 香港D樓貴過外國, 我只求政府能照顧我地呢班低收入但不足以買 樓這一群. 我們讀書係想改善居住環境, 你要我們住馬頭圍道咁既舊樓, 但收入低過我地就 住新落成既公屋, 呢方面點諗都覺得係資源分配不均了嗎?>
			都係一個問題既然你需要一條生路, 08/09年點解吾去買樓? 95%按揭其實亦不需很多首期. 明顯的投資失誤, 現講到要條生路博同情. 唉!
(一)	chinahk30	2010-08-11 20:24	[MsgID #2302] <quote:henry_boyie 寫: 都係一個問題既然你需要一條生路, 08/09年點解吾去買樓? 95%按揭其實亦不需很多首期. 明顯的投資失誤, 現講到要條生路博同情. 唉!>

			仲叫人借9成5? 第日成街負資產都係你地累人架 咪送人死先得架
(一)	chinahk30	2010-08-11 20:26	[MsgID #2303] <quote:bangicheng 寫:一世人都賺一萬蚊人工,永不升職加薪,香港的確少見. 仲要養埋父母,真係食都唔夠食,仲想買樓?  你去企街賣寬頻,收入都有萬五蚊,唔洗讀大學架.  >  你日用o的挑釁式的言論,人工低就睇低人 真係有暴動都係你地攞成
(一)	henry_boiyie	2010-08-11 20:32	[MsgID #2304] <quote:chinahk30 寫:無錯其他國家稅收較高(佢地仲有勁多扣稅項目,實際稅收遠低於名義稅率,當然係講緊平民,有錢佬點扣個稅率都好高),但同時佢地的名義收入亦較高 各國稅率比較 <a href="http://www.ejun.com.cn/html/guanlizixun...-7906.html">http://www.ejun.com.cn/html/guanlizixun...-7906.html</a> 各國收入比較 <a href="http://hi.baidu.com/yokki_xxx/blog/item...9b8e2.html">http://hi.baidu.com/yokki_xxx/blog/item...9b8e2.html</a> 其實實質收入都係差唔多>  閣下可否提供各國政府的收益情況給大家參考? 香港稅局09年利得稅收入~1000億,薪奉稅~390億.這已佔了稅收的很大部份. 10年至今實地收入約260億,估計最終可達400億.  如果政府一方面以不同形式(包括居屋)資助置業,庫房開支增加,另外因增加供應,令樓價下調,影響實地收入,錢從那裡來?
(一)	henry_boiyie	2010-08-11 20:38	[MsgID #2305] <quote:henry_boiyie 寫: 都係一個問題既然你需要一條生路,08/09年點解吾去買樓? 95%按揭其實亦不需很多首期. 明顯的投資失誤,現講到要條生路博同情. 唉! >  <quote:chinahk30 寫:仲叫人借9成5? 第日成街負資產都係你地累人架 咪送人死先得架>  當然,我吾支持借9成5. 只係想問08/09年點解吾去買樓? 並提出市場上有9成5按揭計劃. 再講,當你考慮08/09樓價,利率,加埋果位Ching系大學生,我真係睇吾到會累死人LAW.
(一)	chanmm	2010-08-11 21:08	[MsgID #2306] 要起居屋,得,唔該全部起去大西北,唔好遮住私樓,因很多私樓的業主都是死慳死底儲錢買樓的,他們在買樓上得不到政府的幫助,無理由要他們住的地方不及居屋. 仲有,一定要想辦法令這些居屋沒有任何投資價值,例如唔准高於買回來的價錢賣出去。
(一)	bangicheng	2010-08-11 22:18	[MsgID #2307] 大西北現在有港鐵到,配套成熟,又有輕鐵,D地好貴架. 起在東涌映灣園附近就差不多啦,順便係隔離起骨灰yum.  同埋D人唔好再話要學大陸咁大躍進,今次水災又死成萬人. 年年死親都萬萬聲,香港是發展成熟的地方,唔需要搞咁多野  <quote:chanmm 寫:要起居屋,得,唔該全部起去大西北,唔好遮住私樓,因很多私樓的業主都是死慳死底儲錢買樓的,他們在買樓上得不到政府的幫助,無理由要他們住的地方不及居屋. 仲有,一定要想辦法令這些居屋沒有任何投資價值,例如唔准高於買回來的價錢賣出去. >
(一)	Kiroro	2010-08-11 22:38	[MsgID #2308] <quote:chinahk30 寫: Don't provide a knee-jerk response, okay? You should have read this ( which has been edited out by you) in the link of the中小企業發展支援基金 provided by you: “申請項目需有助提升香港整體或其個別行業的中小企業的競爭能力。中小企業發展支援基金秘書處亦會不時邀請各機構遞交特定主題的項目。 資助項目包括調查研究、獎勵計劃、最佳經營守則、會議、研討會、數據庫、展覽會、服務中心、支援設施、及科技應用的示範計劃等。”  <a href="#">It is obvious that the中小企業發展支援基金 cannot be used for purchasing real estate assets!</a> 政府不應資助某些人購買資產。這是原則問題。  唔好扮睇唔到喎 =====

			<p>2. 外聘顧問的費用</p> <p>3. 項目成果的製作及推廣費用（如廣告費及舉辦研討會的費用）</p> <p>4. 交通費 交通開支不能多於預算支出的5%，同時只能用於項目小組成員的交通開支。如需乘搭飛機，亦只限購買經濟客位的機票。</p> <p>5. 外聘核數費用 就項目支付的每一宗外聘核數費用，不得超過1萬元。</p> <p>6. 專利權註冊費用 就項目申請專利權所涉及的註冊費，最高資助額為10萬元或佔總註冊成本的90%（以金額較低者為準）。&gt;</p> <p>唔好扮睇唔到嗎，我上面已經寫咗： It is obvious that the中小企業發展支援基金 cannot be used for purchasing real estate assets!</p> <p>咪講唔贏，就用斷章取義呢招咁低！</p> <p>同埋唔好顧左右而言他。我重等緊你嘅回應： (1) 一個 實際可行可信 可以量度炒風係咪熾熱 的指標。 (2) 新加坡起咁多組居,令市民財困嘅問題。</p>
(一)	Kiroro	2010-08-11 22:46	<p>[MsgID #2309]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: === 日本 現在在東京市中心,相當於上海徐家匯地段的品川站周邊步行9分鐘範圍內,買一套新造的公寓單元,40樓的高層,實用面積80平米,兩間朝南,帶停車位,不過3千萬日元,要算建築面積也在100平米左右,合人民幣225萬,按建築面積算,每平米2.25萬人民幣。 (二千幾蚊呎) &gt;</p> <p>品川站附近叫東京市中心呀,咪玩啦!</p> <p>品川站附近 has container terminal and electricity power station. Similar to the Kwai Tsing district in Hong Kong</p> <p>叫東京市中心呀,咪玩啦!</p>
(一)	dd050205	2010-08-11 23:13	<p>[MsgID #2310] 都唔洗點左右比較o勒, 反正政府只係想做個中間人。仲諗住拎著數等於發夢, 一句講晒就係靠山山會倒; 靠水水會流; 靠人人會變; 靠自己最好!</p>
(一)	bangicheng	2010-08-11 23:17	<p>[MsgID #2311] 咁你又讚成9成按揭買屋?</p> <p>負責產銀行都唔會CALL MARGIN,所以最緊要唔好斷供,要留返d積蓄,起碼等於半年開支,萬一失業都有時間搵過份工,所以政府唔需要理樓價升跌,最緊要令到d人唔好失業就得</p> <p>所以借9成半係有問題的,唔會比7成按揭危險幾多</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:仲叫人借9成5? 第日成街負責產都係你地累人架 咪送人死先得架&gt;</p>
(一)	jones	2010-08-12 01:25	<p>[MsgID #2312] 呢個題目好明顯係挑撥離間,甚麼是資助自置居所?那麼已經憑自身能力自置居所人士是否有現金補償?一定會挑起貧富矛盾!然後大可以話「社會未有共識」,咁又可以拖到下一屆,自己唔駛理!</p> <p>我首先想問下政府,將房屋政策視為「投資政策」定係「民生政策」先?兩者處理方法好唔同!</p> <p>如果係投資政策,就不要建居屋同公屋,舊區重建都唔好插手,就算踢樓都只可以視作上市公司清盤,不能夠拯救,由業主同地產商自己商討,自己的投資自己負責!自由經濟下,就算個樓價跌九成都唔可以托市,要貫徹小政府大市場,唔好到時又孫九招、曾九招、定係鄭九招.....如果到時政府救市,弗利民又再番生再激死,而且市民一定好大反彈!(反彈係指市民情緒反應,唔係話個樓市)</p> <p>既然決定了將房屋定為投資政策,就要有相應配套,例如前線執法人員,不要再驅趕街頭露宿者,還要加強巡邏,保障露宿者的人身和財產安全,他們也是納稅人。而且各區要多建公共廁所和浴室,始終露宿者只是沒有房屋,不是沒有工作,上班上學總要清潔整齊的,難保將來醫生和律師亦要成為露宿者啊。政府亦應該劃一個區做貧民窟,由政府經營公營籠屋,規管也較私營散佈各區容易,選址最好在西九文娛區內,因為這將會成為香港文化的一大特色。</p> <p>如果政府承認房屋是民生項目,就應該以居民行先,投資者利益只係其次,不要說甚麼要取得平衡,永遠唔會有平衡,衣食住行是必須品,居住甚至排在交通之前。資助是一個不切實際的議題,在職貧窮指責綜援不勞而獲,夾心階層又妒忌低收入人士有公屋,如果政府建居屋/夾屋,又惹來中產或高價入市人士批評,而且資助也資助不了。假設月薪1萬,只有能力負擔120萬的樓,就算政府資助首期買到200萬樓又如何?每個月供款都用左9成,即係推佢入火坑!如果樓價跌,政府不如大方D,送多包炭畀佢!</p> <p>好多人話,買唔起樓,租住先,慢慢儲夠錢先上車。2005年之前這理論係對的,以前大家看到樓市有週期,錯過入市時機,儲錢等下一個週期,但今天大家看到是政府政策扭曲了供求平衡,連金融海嘯應該大跌而不跌,還更上一層樓,人們看不到希望!</p> <p>根據統計署公佈,個人入息中位數大概是1萬1,家庭入息中位數是1萬8,如果以年薪10倍計算,可負擔的樓價應該是132-216萬,可是現在二手市場,動輒要400萬以上,完全脫離大部份市民可承擔能力。</p> <p>資助置業,倒不如讓市場正常化,就是看不到我們的「小政府」有這份決心和勇氣。低息只是借口,美國也很低息,樓市還不是一池死水?!從投資者角度,息率不是很大因素,如果轉個手有20%回報,風險近乎「零」,年息5厘又如何?</p> <p>增加細價單位用地供應是唯一解決方法,又無人叫你一次過推8萬個單位用地,只要細價單位供應充足,豪宅天價才不會影響到基層市民的民生,還可以各自發展,創造雙贏。如果地產</p>



			<p>商無興趣建細價樓，競投冷淡，政府才應該著手重建居屋，填補斷層。不過不論地產商取態如何，政府都應該隨時有幾千個居屋單位在手可供動用，不至重演全年只有7千多個單位的窘局，也可以讓炒家有所顧忌。</p> <p>最終政府應該有一個較長遠的房屋政策，不論是投資也好，民生也好，起碼讓市民知道應該辭掉工作全職炒樓，定係努力工作儲首期，總好過而家炒又驚，儲錢又儲極都儲唔到首期，儲到又供唔起！</p>
(一)	jones	2010-08-12 01:36	<p>[MsgID #2313]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:咁你又讚成9成按揭買居屋?</p> <p>負資產銀行都唔會CALL MARGIN,所以最緊要唔好斷供,要留返d積蓄,起碼等於半年開支,萬一失業都有時間搵過份工,所以政府唔需要理樓價升跌,最緊要令到d人唔好失業就得</p> <p>所以借9成半係有問題的,唔會比7成按揭危險幾多</p> <p>&gt;</p> <p>居屋有政府擔保,私樓當樓市跌,銀行會重新估價,如果重估後物業低過借貸,銀行會追你差價,如果交唔到,銀行會收樓拍賣,同樣會追差價,所以當年好多人要燒炭。</p>
(一)	jones	2010-08-12 01:59	<p>[MsgID #2314]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:閣下可否提供各國政府的收益情況給大家參考?</p> <p>香港稅局09年利得稅收入~1000億,薪奉稅~390億.這已佔了稅收的很大部份.</p> <p>10年至今買地收入約260億,估計最終可達400億.</p> <p>如果政府一方面以不同形式(包括居屋)資助置業,庫房開支增加,另外因增加供應,令樓價下調,影響賣地收入,錢從那裡來? &gt;</p> <p>所以我一直贊成稅務改革,開徵銷售稅、環保稅、引入累進薪俸稅,增加印花稅,可以唔再依賴賣地收入,唔再睇地產商面色做人.銷售稅只涉及非必需品,如汽車、紅酒,環保稅主要針對高用電量,高污染油渣,低收入可以享有負稅率,中下階層可以減輕稅務,要交稅的是賺錢能力較強的一群.富人有20億身家跟19億沒甚麼分別,窮人月薪4000跟4500就可不一樣了!</p>
(一)	jones	2010-08-12 02:19	<p>[MsgID #2315]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:一世人都賺一萬蚊人工,永不升職加薪,香港的確少見.仲要養埋父母,真係食都唔夠食,仲想買樓?&gt;</p> <p>我係人板,我97年人工萬二,98年失業,00年科熱人工一萬,03年沙士裁員再聘6千5,05年頭再裁員失業,失業半年,05年尾人工萬二,OT1.5,金融海嘯後人工不變,OT1.2,實質OT時數=0,至今未返回!</p> <p>97年個人入息中位數12k,今天個人入息中位數11k,永不加薪算係好運啦,唔減薪執番身彩!</p>
(一)	bangicheng	2010-08-12 08:47	<p>[MsgID #2316] 這是一篇幻想小說嗎?銀行要咁多銀主盤做甚麼?</p> <p>&lt;quote:jones 寫:居屋有政府擔保,私樓當樓市跌,銀行會重新估價,如果重估後物業低過借貸,銀行會追你差價,如果交唔到,銀行會收樓拍賣,同樣會追差價,所以當年好多人要燒炭。&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 09:16	<p>[MsgID #2317]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:</p> <p>當然,我吾支持借9成5,只係想問08/09年點解吾去買樓?並提出市場上有9成5按揭計劃.再講,當你考慮08/09樓價,利率,加埋果位Ching系大學生,我真係睇吾到會累死人LAW.&gt;</p> <p>我覺得咁講好有問題</p> <p>1) 無人可以保證08/09後樓市會升,金融海嘯好多人以為會好大獲</p> <p>2) o個陣大學生月薪平均都係得一萬</p> <p>你叫人借9成半買樓,咪即係叫人賭大細?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 09:22	<p>[MsgID #2318]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:咁你又讚成9成按揭買居屋?</p> <p>負資產銀行都唔會CALL MARGIN,所以最緊要唔好斷供,要留返d積蓄,起碼等於半年開支,萬一失業都有時間搵過份工,所以政府唔需要理樓價升跌,最緊要令到d人唔好失業就得</p> <p>所以借9成半係有問題的,唔會比7成按揭危險幾多</p> <p>&gt;</p> <p>我絕對支持將買居屋的首期比率提升,以免有人燒炭</p>
(一)	fireball	2010-08-12 11:07	<p>[MsgID #2319]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:</p> <p>所以我一直贊成稅務改革,開徵銷售稅、環保稅、引入累進薪俸稅,增加印花稅,可以唔再依賴賣地收入,唔再睇地產商面色做人.銷售稅只涉及非必需品,如汽車、紅酒,環保稅主要針對高用電量,高污染油渣,低收入可以享有負稅率,中下階層可以減輕稅務,要交稅的是賺錢能力較強的一群.富人有20億身家跟19億沒甚麼分別,窮人月薪4000跟4500就可不一樣了! &gt;</p> <p>銷售稅,萬萬不能攞</p> <p>這種稅開始了之後就只會一直加!你睇singapore同澳洲就知...十幾年前我離開澳洲時未有銷售稅但到今時今日澳洲銷售稅已加到去10%依個驚人水平,singapore好似係5%但講緊要加到7%...</p> <p>我覺得要富人比d多稅唔係問題但如果影響到商業活動就會係相當相當大o既問題!現實d講商人搵唔到錢窮人只會更大獲</p>
(一)	fireball	2010-08-12 11:18	<p>[MsgID #2320]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:呢個題目好明顯係挑撥離間,甚麼是資助自置居所?那麼已經憑自身能力自置</p>

居所人士是否有現金補償？一定會挑起貧富矛盾！然後大可以話「社會未有共識」，咁又可以拖到下一屆，自己唔駛理！

我首先想問下政府，將房屋政策視為「投資政策」定係「民生政策」先？兩者處理方法好唔好！

如果係投資政策，就不要建居屋同公屋，舊區重建都唔好插手，就算踢樓都只可以視作上市公司清盤，不能夠拯救，由業主同地產商自己商討，自己的投資自己負責！自由經濟下，就算個樓價跌九成都唔可以托市，要貫徹小政府大市場，唔好到時又孫九招、曾九招、定係鄭九招.....如果到時政府救市，弗利民又再番生再激死，而且市民一定好大反彈！（反彈係指市民情緒反應，唔係話個樓市）

既然決定了將房屋定為投資政策，就要有相應配套，例如前線執法人員，不要再驅趕街頭露宿者，還要加強巡邏，保障露宿者的人身和財產安全，他們也是納稅人。而且各區要多建公共廁所和浴室，始終露宿者只是沒有房屋，不是沒有工作，上班上學總要清潔整齊的，難保將來醫生和律師亦要成為露宿者啊。政府亦應該劃一個區做貧民窟，由政府經營公營籠屋，規管也較私營散佈各區容易，選址最好在西九文娛區內，因為這將會成為香港文化的一大特色。

如果政府承認房屋是民生項目，就應該以居民行先，投資者利益只係其次，不要說甚麼要取得平衡，永遠唔會有平衡，衣食住行是必須品，居住甚至排在交通之前。資助是一個不切實際的議題，在職貧窮指責綜援不勞而獲，夾心階層又妒忌低收入人士有公屋，如果政府建居屋/夾屋，又惹來中產或高價入市人士批評，而且資助也資助不了。假設月薪1萬，只有能力負擔120萬的樓，就算政府資助首期買到200萬樓又如何？每個月供款都用左9成，即係推佢入火坑！如果樓價跌，政府不如大方D，送多包炭畀佢！

好多人話，買唔起樓，租住先，慢慢儲夠錢先上車。2005年之前這理論係對的，以前大家看到樓市有週期，錯過入市時機，儲錢等下一個週期，但今天大家看到是政府政策扭曲了供求平衡，連金融海嘯應該大跌而不跌，還更上一層樓，人們看不到希望！

根據統計署公佈，個人入息中位數大概是1萬1，家庭入息中位數是1萬8，如果以年薪10倍計算，可負擔的樓價應該是132-216萬，可是現在二手市場，動輒要400萬以上，完全脫離大部份市民可承擔能力。

資助置業，倒不如讓市場正常化，就是看不到我們的「小政府」有這份決心和勇氣。低息只是借口，美國也很低息，樓市還不是一池死水？！從投資者角度，息率不是很大因素，如果轉個手有20%回報，風險近乎「零」，年息5厘又如何？

增加細價單位用地供應是唯一解決方法，又無人叫你一次過推8萬個單位用地，只要細價單位供應充足，豪宅天價才不會影響到基層市民的民生，還可以各自發展，創造雙贏。如果地產商無興趣建細價樓，競投冷淡，政府才應該著手重建居屋，填補斷層。不過不論地產商取態如何，政府都應該隨時有幾千個居屋單位在手可供動用，不至重演全年只有7千多個單位的窘局，也可以讓炒家有所顧忌。

最終政府應該有一個較長遠的房屋政策，不論是投資也好，民生也好，起碼讓市民知道應該辭掉工作全職炒樓，定係努力工作儲首期，總好過而家炒又驚，儲錢又儲極都儲唔到首期，儲到又供唔起！>

我覺得投資又好民生又好..其實香港有公屋係房屋政府已係相當唔錯! 只係人係貪心o既無錢o既人又想買樓而地產商又要食到盡

我最唔明就係有唔小人話自己搵幾小幾小但為何又要買樓...明明係自己能力問題為何變左社會問題???

**二手市場，動輒要400萬以上**這是錯的! 如你唔知樓市行情請先做多d research  
100-200萬一定買到2手樓

(一) cck

2010-08-12  
11:44

[MsgID #2321] 我有兩個兒子,我打算待他們18歲(未有收入/低收入)時,提他們一定要申請公屋,不管實際需不需要,因為:

- 1.申請後,不論日後財富再多,亦不用交還公屋
- 2.有很多人(包括受薪的議員),會認為所有公屋居民皆生活艱苦,會免資產及入息審查,多次免所有公屋居民租金
- 3.政府又常免租/多年不加租(可能公屋居民多,怕佢地可產生大量民怨,議員又想拉大量票,故不再理會公不公平)
- 4.空置間公屋(政府數字6千多,事實還可能唔止),不用理會籠屋居民的艱辛輪候(還可常享免租優惠)
- 5.每月全包又平租,留番啲錢去旅行,食好啲,還可取笑無申請公屋的人要自己供樓咁蠢,低佢地無旅行去,要捱即食麵
- 6.買居屋可優先(雖已享平租房屋福利及已有得住)(甚至入息及資產已超出申請居屋的多倍,非公屋居民申請卻要受審查)
- 7.申請時報埋父母的名字可申請較大的單位,入住後才除去父母的名字(父母可另再申請)(已入住的較大單位又不用調遷)
- 8.兩夫妻,一個工作,一個專登不工作,便可較易申請公屋,申請後才兩夫妻出來工作
- 9.公屋居民還可待兒女長大才置業,新置物業可寫兒女名字,兒女取消公屋戶籍,一家搬到私樓,空置公屋(照交租,因日後以報住公屋的身份可申請綜援)

我十分明白公屋居長民中有生活艱難的需要幫助,但亦請明白亦有很多以上例子的人士正/已濫用公屋資源,幫助上述的公屋居民(免租等),只會浪費納稅人的血汗錢,令下一代有理無理都申請公屋.

基本上,我反對資助市民置業(特別是資助已享平租福利及有地方住的公屋居民),因:

- 1.已有公屋制度及平樓(之前發表意見的人士已舉例),
- 2.現在的民怨是很多,但是否合理,公平,我都唔想努力,嘈一嘈就有其他納稅人資助我置業(日後又可變個人資產)

但,如必須有資助,可否資助一些從沒領取社會福利(如從沒有居於公屋、居屋、夾屋等...並需作資產及入息審查,賣樓除補地價外,還需納稅/交轉售費等,以免非自住,而用作炒賣圖利,令想圖利非自住的人士又申請

- 1.另納稅人的都是辛苦錢,如要資助時必須避免變成幫助人增加個人資產,社會上真正需要的人士又得不到資源幫助
- 2.如有資助制度後,會令香港的下一代積極工作?還是積極制製造長民怨,以取更多福利?

			<p>請政府控制樓價,不宜讓樓價再大昇大跌,讓努力工作,生活節儉的人可改善居住生活.樓價再大昇會令努力工作的人亦買不到樓,會令他們不再努力工作,不再節儉生活等領政府房屋福利/其他福利.</p> <p>樓價再大跌又會出現負資產</p> <p>身為納稅的一份子,在看見議員等只短視地理會所謂出來嘈的民怨,而忽略了原則性的公平、納稅人的辛勞、不理社會上沒有出來嘈而又需要幫助的人士、盲目地推出福利優惠以息所謂的民怨,並忽略政策對下一代的影響時,感到很痛心.</p>
(一)	Ricky	2010-08-12 11:50	<p>[MsgID #2322]</p> <p>&lt;quote:ckk 寫:我有兩個兒子,我打算待他們18歲(未有收入/低收入)時,提他們一定要申請公屋,不管實際需不需要,因為:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.申請後,不論日後財富再多,亦不用交還公屋</li> <li>2.有很多人(包括受薪的議員),會認為所有公屋居民皆生活艱苦,會免資產及入息審查,多次免所有公屋居民租金</li> <li>3.政府又常免租/多年不加租(可能公屋居民多,怕怕地可產生大量民怨,議員又想拉大量票,故不再理會公不公平)</li> <li>4.空置間公屋(政府數字6千多,事實還可能唔止),不用理會籠屋居民的艱辛輪候(還可常享免租優惠)</li> <li>5.每月全包又平租,留番啲錢去旅行,食好啲,還可取笑無申請公屋的人要自己供樓咁蠢,低低地無旅行去,要捱即食麵</li> <li>6.買居屋可優先(雖已享平租房屋福利及已有得住)(甚至入息及資產已超出申請居屋的多倍,非公屋居民申請卻要受審查)</li> <li>7.申請時報埋父母的名字可申請較大的單位,入住後才除去父母的名字(父母可另再申請)(已入住的較大單位又不用調遷)</li> <li>8.兩夫妻,一個工作,一個專登不工作,便可較易申請公屋,申請後才兩夫妻出來工作</li> <li>9.公屋居民還可待兒女長大才置業,新置物業可寫兒女名字,兒女取消公屋戶籍,一家搬到私樓,空置公屋(照交租,因日後以 報住公屋的身份可申請綜援)</li> </ol> <p>我十分明白公屋居長民中有生活艱難的需要幫助,但亦請明白亦有很多以上例子的人士正/已濫用公屋資源,幫助上述的公屋居民(免租等),只會浪費納稅人的血汗錢,令下一代有理無理都申請公屋.</p> <p>基本上,我反對資助市民置業(特別是資助已享平租福利及有地方住的公屋居民),因:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.已有公屋制度及平樓(之前發表意見的人士已舉例),</li> <li>2.現在的民怨是很多,但是否合理,公平,我都唔想努力,嘈一嘈就有其他納稅人資助我置業(日後又可變個人資產)</li> </ol> <p>但,如必須有資助,可否資助一些從沒領取社會福利(如從沒有居於公屋、居屋、夾屋等...並需作資產及入息審查,賣樓除補地價外,還需納稅/交轉售費等,以免非自住,而用作炒賣圖利.令想圖利非自住的人士又申請</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.另納稅人的都是辛苦錢,如要資助時必須避免變成幫助人增加個人資產,社會上真正需要的人士又得不到資源幫助</li> <li>2.如有資助制度後,會令香港的下一代積極工作?還是積極制製造長民怨,以取更多福利?</li> </ol> <p>請政府控制樓價,不宜讓樓價再大昇大跌,讓努力工作,生活節儉的人可改善居住生活.樓價再大昇會令努力工作的人亦買不到樓,會令他們不再努力工作,不再節儉生活等領政府房屋福利/其他福利.</p> <p>樓價再大跌又會出現負資產</p> <p>身為納稅的一份子,在看見議員等只短視地理會所謂出來嘈的民怨,而忽略了原則性的公平、納稅人的辛勞、不理社會上沒有出來嘈而又需要幫助的人士、盲目地推出福利優惠以息所謂的民怨,並忽略政策對下一代的影響時,感到很痛心.&gt;</p> <p>我都要部署一下,反正我地唔擺政府著數人地都擺,真係唔好執輸!</p>
(一)	fireball	2010-08-12 12:10	<p>[MsgID #2323]</p> <p>&lt;quote:ckk 寫:身為納稅的一份子,在看見議員等只短視地理會所謂出來嘈的民怨,而忽略了原則性的公平、納稅人的辛勞、不理社會上沒有出來嘈而又需要幫助的人士、盲目地推出福利優惠以息所謂的民怨,並忽略政策對下一代的影響時,感到很痛心.&gt;</p> <p>100%同意! 好多人唔明白盲目派福利o既可怕之處,只係好短視咁話乜都係政府o既責任..乜都要政府包底</p> <p>睇睇美國同d歐洲國家甚至日本政府o既赤字..就知如果香港攞福利社會死得幾慘</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 12:56	<p>[MsgID #2324]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:我都要部署一下,反正我地唔擺政府著數人地都擺,真係唔好執輸! &gt;</p> <p>咁你係咪應該大力支持起居屋呢? 唔係點拿著數?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 13:05	<p>[MsgID #2325]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:銷售稅,萬萬不能攞</p> <p>這種稅開始了之後就只會一直加! 你睇singapore同澳洲就知...十幾年前我離開澳洲時未有銷售稅但到今時今日澳洲銷售稅已加到去10%依個驚人水平, singapore好似係5%但講緊要加到7%...</p> <p>我覺得要富人比d多稅唔係問題但如果影響到商業活動就會係相當相當大o既問題! 現實d講商人搵唔到錢窮人只會更大糞&gt;</p> <p>如果收銷售稅的所得會用在弱勢社群上,我會考慮</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 13:28	<p>[MsgID #2326] 政協多支持 特首料施政報告交代</p> <p>居屋復建有望, 圖為位於赤柱的居屋樓王龍德苑。</p> <p>【本報訊】</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>記者: 許偉賢 莫劍弦</p>

(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)

(一)	chinahk30	2010-08-12 13:34	[MsgID #2327] 東方日報網上版  (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)
(一)	Ricky	2010-08-12 14:05	[MsgID #2328] <quote:chinahk30 寫: 咁你係咪應該大力支持起居屋呢? 唔係點拿著數?>  當然唔係啦, 我依然反對起居屋, 但如果真係起就梗係要攞埋一份, 無抵觸的
(一)	smallkenken	2010-08-12 14:23	[MsgID #2329] 為什麼政府不能讓人安居樂業, 只強迫人們進入私人樓的投資市場? 讓人只能從購買或租私人樓中做選擇, 用香港的居民去支持瘋狂的私人樓市? 有很多人只想要一個不受私人樓投資市場影響的安居之地, 不是想要做投資, 只想買樓來住 而不想買來炒, 也不想用租金支持瘋狂的樓市, 真的不可以嗎?
(一)	fireball	2010-08-12 14:48	[MsgID #2330] <quote:chinahk30 寫:

			<p>如果收銷售稅的所得會用在弱勢社群上,我會考慮&gt;</p> <p>銷售稅基本上係人人有份比,到時弱勢社群重苦!</p>
(一)	fireball	2010-08-12 14:51	<p>[MsgID #2331]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:爲什麼政府不能讓人安居樂業,只強迫人們進入私人樓的投資市場?讓人只能從購買或租私人樓中做選擇,用香港的居民去支持瘋狂的私人樓市?有很多人只想要一個不受私人樓投資市場影響的安居之地,不是想要做投資,只想買樓來住而不想買來炒,也不想用租金支持瘋狂的樓市,真的不可以嗎?&gt;</p> <p>度度係都係咁..我唔明點解買同租私人樓係問題?點解咁係政府問題? 你買唔起唔代表其他人買唔起嗎! 你唔想投資咪去租屋住law再唔係新界有把幾十萬一間o既村屋</p>
(一)	fireball	2010-08-12 15:00	<p>[MsgID #2332]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:東方日報網上版</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>如果我有公職你咁問我都會咁回答唔做下戲點得...依個係政治正確o既問題講咋ma又無責任而如果真係有"中產公屋"地產商一定最開心 因爲咁即係過十多年八年又有多一班人有錢同佢地買新樓...但我真係唔明點解要tax payer去支助d so call中產去住平樓 如果單野係真咁根本又係令一個本末倒置o既政策</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 15:10	<p>[MsgID #2333]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 銷售稅基本上係人人有份比,到時弱勢社群重苦!&gt;</p> <p>可能人窮人夾埋比左80蚊銷售稅,有錢佬淨係比20蚊 但係呢100蚊全部用晒在窮人身上,我認爲可以接受</p>
(一)	chinahk30	2010-08-12 15:13	<p>[MsgID #2334]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 如果我有公職你咁問我都會咁回答唔做下戲點得...依個係政治正確o既問題講咋ma又無責任而如果真係有"中產公屋"地產商一定最開心 因爲咁即係過十多年八年又有多一班人有錢同佢地買新樓...但我真係唔明點解要tax payer去支助d so call中產去住平樓 如果單野係真咁根本又係令一個本末倒置o既政策&gt;</p> <p>點都好, 依家幾乎肯定"相變居屋"一定會復活, 而流輪公屋亦好可能會出現 對樓市來講, 應該一個係好消息, 一個係壞消息 對於乜都要自由市場的人來講, 咁兩個都係壞消息</p>
(一)	fireball	2010-08-12 15:39	<p>[MsgID #2335]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 可能人窮人夾埋比左80蚊銷售稅,有錢佬淨係比20蚊 但係呢100蚊全部用晒在窮人身上,我認爲可以接受&gt;</p> <p>如一個人搵50000蚊, 銷售稅令佢用多左1000蚊, 但令一個搵5000但銷售稅令佢用多左3百蚊...邊</p>

			受影響大d? 依個社會係咪只係有富人同弱勢社群??
(一)	fireball	2010-08-12 15:44	[MsgID #2336] <quote:chinahk30 寫: 點都好, 依家幾乎肯定"相變居屋"一定會復活, 而流輪公屋亦好可能會出現 對樓市來講, 應該一個係好消息, 一個係壞消息 對於乜都要自由市場的人來講, 咁兩個都係壞消息>  我唔覺係d乜壞消息, 我可以話如果係真香港正步向福利社會! 因為連買樓都係變左tax payer 同政府o既責任 有工作o既人要養一大班懶人
(一)	chinahk30	2010-08-12 15:50	[MsgID #2337] <quote:fireball 寫: 如一個人搵5000蚊, 銷售稅令佢用多左1000蚊, 但令一個搵5000但銷售稅令佢用多左3百蚊...邊 受影響大d? 依個社會係咪只係有富人同弱勢社群??>  如果最后1300都係用返在搵5000千的人身上, 實際佢得到的係6000, ok呀
(一)	fireball	2010-08-12 15:57	[MsgID #2338] <quote:chinahk30 寫:如果最后1300都係用返在搵5000千的人身上, 實際佢得到的係6000, ok呀>  但你無諗到物價會因為銷售稅上升左幾多??而社會上又係咪只係搵50000同50000o既人呢??
(一)	蟻一族	2010-08-12 16:33	[MsgID #2339] <quote:chinahk30 寫:quote="fireball" 銷售稅基本上係人人有份比, 到時弱勢社群重苦!>  可能人窮人夾埋比左80蚊銷售稅, 有錢佬淨係比20蚊 但係呢100蚊全部用晒在窮人身上, 我認爲可以接受>  銷乜野售稅, 上次政府稍爲放下風, 已經俾人剷到上天台。嘈得最大聲o既係低層同議員。(中 產都係一一如既往無乜聲。)政府最後提都唔敢提。  無法, 又唔可以擴闊稅基, 福利開支有加無減, 唯有局住繼續高地價政策維持開支。
(一)	mongood	2010-08-12 18:32	[MsgID #2340] 特首及各官員, 首先自我申報, 剛兩三個月前買左3百萬私樓. 近日. 報章話特首軟化要復建居屋. 我睇到呢段新聞 成個彈起. 特首我因相信你唔會推私樓市及你的承諾不會復建居屋. 我將我辛辛苦苦十年儲蓄作首期 買入單位作安居樂業之用. 如果這一刻你要將我辛辛苦苦的錢. 推向負資產及貶值我是絕對 反對. 之前特首說明了樓市的遊戲規則所以我才放心入市. 老實說. 我不求發達只求我的資產不要 下跌. 就是這麼簡單. 特首, 我好希望你推出方案要小心考慮. 不要隨意就聽政客的話. 對我們剛上 車的人實不公平!!! 我們的錢是有血有汗的!!!
(一)	bangicheng	2010-08-12 19:26	[MsgID #2341] 社民連話: 民建聯最無恥. 民主黨更無恥  因為佢地都係反口當食生菜.  現在佢地要拉埋煲味落水, 要政府官員和他們一樣咁無恥.  樓市總有一日會跌的, 到時大家就可以賴落復建居屋度, 50萬人上街示威. 長毛到時做特首, 冇嘍 唔好呀.  <quote:mongood 寫:特首及各官員, 首先自我申報, 剛兩三個月前買左3百萬私樓. 近日. 報章話特首軟化要復建居屋. 我睇到呢段新聞 成個彈起. 特首我因相信你唔會推私樓市及你的承諾不會復建居屋. 我將我辛辛苦苦十年儲蓄作首期 買入單位作安居樂業之用. 如果這一刻你要將我辛辛苦苦的錢. 推向負資產及貶值我是絕對 反對. 之前特首說明了樓市的遊戲規則所以我才放心入市. 老實說. 我不求發達只求我的資產不要 下跌. 就是這麼簡單. 特首, 我好希望你推出方案要小心考慮. 不要隨意就聽政客的話. 對我們剛 上車的人實不公平!!! 我們的錢是有血有汗的!!!>
(一)	ckkl	2010-08-12 20:38	[MsgID #2342] 而家話可能重建居屋, 我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民, 政客只想 討好市民, 其他人只想靠居屋整散樓市好讓自已入私樓貨, 如果你有能力買居屋, 你而家也 應有能力買偏遠一點的私樓, 點解你唔買. 你唔係認住居屋起在中西區, 灣仔等黃金地掛? 如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦o而家年青人只想不勞而獲. 眼見人哋在樓市賺 錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢. 他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節 儉先買到第一層樓o請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益, 中產的怒吼不容忽視o
(一)	chinahk30	2010-08-12 20:52	[MsgID #2343] <quote:mongood 寫:特首及各官員, 首先自我申報, 剛兩三個月前買左3百萬私樓. 近日. 報章話特首軟化要復建居屋. 我睇到呢段新聞 成個彈起. 特首我因相信你唔會推私樓市及你的承諾不會復建居屋. 我將我辛辛苦苦十年儲蓄作首期 買入單位作安居樂業之用. 如果這一刻你要將我辛辛苦苦的錢. 推向負資產及貶值我是絕對 反對. 之前特首說明了樓市的遊戲規則所以我才放心入市. 老實說. 我不求發達只求我的資產不要 下跌. 就是這麼簡單. 特首, 我好希望你推出方案要小心考慮. 不要隨意就聽政客的話. 對我們剛 上車的人實不公平!!! 我們的錢是有血有汗的!!!>  你到依家都唔明政府係有需要確保市民安居的需要.....唉.....
(一)	chanmm	2010-08-12 20:58	[MsgID #2344] <quote:mongood 寫:特首及各官員, 首先自我申報, 剛兩三個月前買左3百萬私樓. 近日. 報章話特首軟化要復建居屋. 我睇到呢段新聞 成個彈起. 特首我因相信你唔會推私樓市及你的承諾不會復建居屋. 我將我辛辛苦苦十年儲蓄作首期 買入單位作安居樂業之用. 如果這一刻你要將我辛辛苦苦的錢. 推向負資產及貶值我是絕對 反對. 之前特首說明了樓市的遊戲規則所以我才放心入市. 老實說. 我不求發達只求我的資產不要 下跌. 就是這麼簡單. 特首, 我好希望你推出方案要小心考慮. 不要隨意就聽政客的話. 對我們剛 上車的人實不公平!!! 我們的錢是有血有汗的!!!>

			<p>&lt;quote:chinahk30 寫:你到依家都唔明政府係有需要確保市民安居的需要.....唉..... &gt;</p> <p>唔明的係你,你一直提昌的只是幫助少部份的人,但就傷害了大部份人(納稅人)的利益!香港樓市而家已處於高位,隨時會霖,政府這時搞這些那些,隨時連那少部份人都變成受害者!</p>
(一)	chanmm	2010-08-12 21:11	<p>[MsgID #2345] 曾特首,在樓市高峰時推出任何政策隨時會有你"意想不到"的後果。當年董特首尚可說是無此經驗,但現在全香港都知道在樓市高峰政府最應該做的是靜觀其變,樓市自然回落時間就可解決。政府的政策因政棍而朝令夕改只會令問題更加嚴重和民怨更深!</p>
(一)	orato	2010-08-12 22:30	<p>[MsgID #2346]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:曾特首,在樓市高峰時推出任何政策隨時會有你"意想不到"的後果。當年董特首尚可說是無此經驗,但現在全香港都知道在樓市高峰政府最應該做的是靜觀其變,樓市自然回落時間就可解決。政府的政策因政棍而朝令夕改只會令問題更加嚴重和民怨更深! &gt;</p> <p>Totally agreed. Referring to newspaper news the government has already jumped to conclusion. Is this forum just rubbish?</p>
(一)	Kiroro	2010-08-12 23:31	<p>[MsgID #2347] 為減低居屋的投資成份的建議</p> <p>置業非必須,香港又人人有屋住, 点解政府要花納稅人的金錢起居屋資助某些人買樓?</p> <p>但如居屋一定要起,建議 為減低居屋的投資成份,居屋一手業主只可以用原價賣回給政府,再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。如市價低過原價,原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府。</p> <p>1) The beauty of this suggestion is, there will be a built-in automatic supply adjustment mechanism.</p> <p>居屋業主好自然只會在市况好的時候將居屋賣回給政府,自動增加市場供應。</p> <p>市况差的時候不會將居屋賣回給政府,自動減少市場供應。</p> <p>2) 居屋的投資成份將會大幅度減少,但如有通縮的話,仍然有其保值功能。</p> <p>3) 政府不用搞咁多活化居屋措施,居屋業主自己自然識計數,想換私人樓的居屋業主會盡快趁間居屋重值錢時換私人樓。</p> <p>4) 政府原價回購,等於已資助住屋,自己只係俾利息。如果在這個安排下乏人問津,便證明根本沒有置業需求,只有炒樓需求。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-12 23:33	<p>[MsgID #2348]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:度度係都係咁..我唔明點解買同租私人樓係問題? 點解咁係政府問題? 你買唔起唔代表其他人買唔起嗎! 你唔想投資咪去租屋住law再唔係新界有把幾十萬一間o既村屋&gt;</p> <p>度度都係咁不等於說這就是應該的,度度人口老化是不是就要香港也是呢?買同租私人樓係問題等於進入了投資市場,有市價,那就會受投資市場影響,租金和樓價也會影響到的。做香港的居民就一定要進入私人樓市嗎?不能建一些沒有地價的樓讓居民去住嗎?建築成本加維護成本不可以成為居住消費的指標嗎?</p> <p>一樣可以由得現在的私人樓自己買賣啊,在減少私人樓的新樓的數目下,那管它是不是升到三千萬元一尺,對現有的業主只有利啊。</p> <p>一樣可以由得現在的建築商只建豪宅,把地價越推越高啊,對政府和現有的業主也有利。但可以讓一些不想進入這個歪曲了的樓市的居民一片安居之地嗎?不是政府來做,你找到方法可以建一些只有建築成本加維護成本,而沒有地價在內的樓嗎?</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 08:44	<p>[MsgID #2349] †</p> <p>(編者註: 留言附剪報,因版權關係,不予刊載。)</p> <p>《香港經濟日報》</p>
(一)	Ricky	2010-08-13 09:48	<p>[MsgID #2350]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 度度都係咁不等於說這就是應該的,度度人口老化是不是就要香港也是呢?買同租私人樓係問題等於進入了投資市場,有市價,那就會受投資市場影響,租金和樓價也會影響到的。做香港的居民就一定要進入私人樓市嗎?不能建一些沒有地價的樓讓居民去住嗎?建築成本加維護成本不可以成為居住消費的指標嗎? 有,公屋</p> <p>一樣可以由得現在的私人樓自己買賣啊,在減少私人樓的新樓的數目下,那管它是不是升到三千萬元一尺,對現有的業主只有利啊。你覺得樓價只升不跌嗎?做業主不一定喜歡樓價升的,我地都係只想安居,紙上富貴有乜用,唔通無錢時响間屋度挖舊磚出來當飯食吖</p> <p>一樣可以由得現在的建築商只建豪宅,把地價越推越高啊,對政府和現有的業主也有利。但可以讓一些不想進入這個歪曲了的樓市的居民一片安居之地嗎?當政府無錢時你估你同我</p>

			仲可唔可以安居不是政府來做，你找到方法可以建一些只有建築成本加維護成本，而沒有地價在內的樓嗎？ <a href="#">公屋咪唔計你地價囉</a> >
(一)	chinahk30	2010-08-13 10:10	<p>[MsgID #2351]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:為減低居屋的投資成份的建議</p> <p>置業非必須，香港又人人有屋住，點解政府要花納稅人的金錢起居屋資助某些人買樓？</p> <p>但如居屋一定要起，建議 為減低居屋的投資成份，居屋一手業主只可以用原價賣回給政府，再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。</p> <p>如市價低過原價，原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府。</p> <p>1) The beauty of this suggestion is, there will be a built-in automatic supply adjustment mechanism.</p> <p>居屋業主好自然只會在市況好的時候將居屋賣回給政府，自動增加市場供應。</p> <p>市況差的時候不會將居屋賣回給政府，自動減少市場供應。</p> <p>2) 居屋的投資成份將會大幅度減少，但如有通縮的話，仍然有其保值功能。</p> <p>3) 政府不用搞咁多活化居屋措施，居屋業主自己自然識計數，想換私人樓的居屋業主會盡快趁間居屋重值錢時換私人樓。</p> <p>4) 政府原價回購，等於已資助住屋，自己只係俾利息。如果在這個安排下乏人問津，便證明根本沒有置業需求，只有炒樓需求。&gt;</p> <p>居屋一手業主只可以用原價賣回給政府，再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。</p> <p>如市價低過原價，原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府</p> <p>你都九唔搭八，咁都叫無投資成份？絕對有啦，不過係只蝕不賺的投資而且</p>
(一)	fireball	2010-08-13 10:28	<p>[MsgID #2352]</p> <p>&lt;quote:mongood 寫:特首及各官員,</p> <p>首先自我申報,剛兩三個月前買左3百萬私樓.近日.報章話特首軟化要復建居屋.我睇到呢段新聞成個彈起.特首我因相信你唔會推林樓市及你的承諾不會復建居屋.我將我辛苦十年儲蓄作首期買入單位作安居樂業之用.如果這一刻你要將我辛辛苦苦的錢.推向負資產及贬值我是絕對反對.之前特首說明了樓市的遊戲規則所以我才放心入市.老實說.我不求發達只求我的資產不要下跌.就是這麼簡單.特首,我希望你推出方案要小心考慮.不要隨意就聽政客的話.對我們剛上車的人實不公平!!! 我們的錢是有血有汗的!!!&gt;</p> <p>死心了吧,我地依d小業主係好多人眼中係十惡不赦佢地話香港d土地係大家果啲.係我地炒貴晒d樓所以令到果d月入五千蚊同月月清o既80買唔到樓..我真係越來越唔明點解咁多人會出來講歪理</p> <p>明明咁多人係住公屋,香港又令外有成百萬小業主...忽然間走左好多人出來係無得住要路宿...08年時唔見有人咁講...03年更唔見有..</p> <p>點解..點解呢???</p> <p>明明居屋係8比2賣比綠8表...個個都話要重建但佢地又話apply唔公屋....咁會抽得到?? 到低d人明唔明什麼係居屋??</p> <p>一個四人家收入四萬幾都重可以住公屋..我地重要起十萬八萬間居屋出來等佢地可以安居樂業..我除左用白痴來形容之外重可以講乜野??</p> <p>明明三萬呎果d假豪宅唔係上車盤但d人就話市場只係依d樓....九龍灣得寶花園5min行到mtr 百三,四萬有交易d人就選擇性睇唔到..定個得寶花園係隱左形...d蠢人睇唔到??</p> <p>有d人非要樓市死不可....只要自己無樓d樓就算1000呎都話貴...果d係96~01高價買入物業o既人就係犯賤,佢地個個都係炒家係低死...依批人崖左咁耐有d樓價終於叫上返水面...比個機會人地走都唔得??</p> <p>各位帥兄如果政府又大攞大改房屋政策到時可能又會好似97~03咁...無買樓最多無左份工,返而辛辛苦苦工作同儲錢o既小業主就要破產!</p> <p>到時又係少壯一努力 老大徒傷悲呀....</p>
(一)	fireball	2010-08-13 10:32	<p>[MsgID #2353]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>你都九唔搭八，咁都叫無投資成份？絕對有啦，不過係只蝕不賺的投資而且&gt;</p> <p>只蝕不賺有乜唔啱? 因為係用公幣如果重有得賺..咁同免費午餐有何分別???</p> <p>如果有得賺咁政府不如派錢比所以有香港人咁重公平d</p>
(一)	smallkenken	2010-08-13 10:33	<p>[MsgID #2354]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:度度都係咁不等於說這就是應該的，度度人口老化是不是就要香港也是呢？買同租私人樓係問題等於進入了投資市場，有市價，那就會受投資市場影響，租金和樓價也會影響到的。做香港的居民就一定要進入私人樓市嗎？不能建一些沒有地價的樓讓居民去住嗎？建築成本加維護成本不可以成為居住消費的指標嗎？有,公屋</p> <p>一樣可以由得現在的私人樓自己買賣啊，在減少私人樓的新樓的數目下，那管它是不是升到三千萬元一尺，對現有的業主只有利啊。你覺得樓價只升不跌嗎? 做業主不一定喜歡樓價升的，我地都係只想安居，紙上富貴有乜用，唔通無錢時响間屋度挖舊磚出來當飯食吓</p> <p>一樣可以由得現在的建築商只建豪宅，把地價越推越高啊，對政府和現有的業主也有利。但可以讓一些不想進入這個歪曲了的樓市的居民一片安居之地嗎？當政府無錢時你估你同我仲可唔可以安居不是政府來做，你找到方法可以建一些只有建築成本加維護成本，而沒有地價在內的樓嗎？<a href="#">公屋咪唔計你地價囉</a>&gt;</p> <p>公屋不是人人也可以申請的，現在的公屋也不讓一般人住的，要低收入啊。難道只有收入的人才可以逃離私人房屋市場嗎？</p> <p>在政府的幫助下，在減少可以新建的私人樓用地，可投資項目減少下，你覺得樓市可以下降</p>



			嗎？ 以現時政府出售市場需求的豪宅用地，政府有什麼樣金錢上的損失？
(一)	chinahk30	2010-08-13 11:02	[MsgID #2355] <quote:fireball 寫: 只蝕不賺有乜唔啱? 因為係用公幣如果重有得賺..咁同免費午餐有何分別???  如果有得賺咁政府不如派錢比所以有香港人咁重公平d>  蝕不賺何談資助 一係有賺有蝕 一係不賺不蝕
(一)	Ricky	2010-08-13 11:03	[MsgID #2356] <quote:smallkenken 寫:公屋不是人人也可以申請的，現在的公屋也不讓一般人住的，要低收入啊。難道只有收入的人才可以逃離私人房屋市場嗎？ 咁咪去搵份低响人工既工作囉， 除笨有精， 少咗啲部份咪當供樓囉 在政府的幫助下，在減少可以新建的私人樓用地，可投資項目減少下，你覺得樓市可以下降嗎？ 一定會，但不要問我幾時，如果我知 97, 2000, 2003, 2008 樓價大跌，我一定會 97年9月前把手上物業賣掉，等2003時低價買返來住啦，短短十年都不只一次樓市調整啦，你急乜嘢？ 以現時政府出售市場需求的豪宅用地，政府有什麼樣金錢上的損失？ 唔明你講乜>
(一)	smallkenken	2010-08-13 11:18	[MsgID #2357] <quote:Ricky 寫:咁咪去搵份低响人工既工作囉， 除笨有精， 少咗啲部份咪當供樓囉 一定會，但不要問我幾時，如果我知 97, 2000, 2003, 2008 樓價大跌，我一定會 97年9月前把手上物業賣掉，等2003時低價買返來住啦，短短十年都不只一次樓市調整啦，你急乜嘢？ 以現時政府出售市場需求的豪宅用地，政府有什麼樣金錢上的損失？ 唔明你講乜>  投資有風險啊，在政府再減少新供應的情況下，對當前的業主沒有壞處啊，有嗎？ 我是說，在現時政府仍然可以出售市場有需求的豪宅用地下，政府不會因為興建不能投資的樓而有出售土地的損失。
(一)	Ricky	2010-08-13 11:42	[MsgID #2358] <quote:smallkenken 寫:投資有風險啊我都知道阿媽是女人，但對大部業主來說都只是想安居不是炒賣，在政府再減少新供應的情況下，對當前的業主沒有壞處啊，有嗎？ 當政府把寶貴土地資源用來興建不能投資的樓時，樓價不是會升得更高嗎？我們還能改善生活嗎？物價不會更高嗎？ 我是說，在現時政府仍然可以出售市場有需求的豪宅用地下，政府不會因為興建不能投資的樓而有出售土地的損失。當政府把寶貴土地資源用來興建不能投資的樓時，政府可供出售既土地減少，政府收入自然少，加稅壓力自然大，工人要加人工，商家要加價以應付各式各樣的成本上升，到時你就會跳出來話"政府請給我一口飯">
(一)	Ricky	2010-08-13 11:45	[MsgID #2359] 投資有風險啊我都知道阿媽是女人，但對大部業主來說都只是想安居不是炒賣，在政府再減少新供應的情況下，對當前的業主沒有壞處啊，有嗎？ 當政府把寶貴土地資源用來興建不能投資的樓時，樓價不是會升得更高嗎？我們還能改善生活嗎？物價不會更高嗎？ 我是說，在現時政府仍然可以出售市場有需求的豪宅用地下，政府不會因為興建不能投資的樓而有出售土地的損失。當政府把寶貴土地資源用來興建不能投資的樓時，政府可供出售既土地減少，政府收入自然少，加稅壓力自然大，工人要加人工，商家要加價以應付各式各樣的成本上升，到時你就會跳出來話"政府請給我一口飯"，你說政府會不會因為興建不能投資的樓而有出售土地的損失？
(一)	mongood	2010-08-13 12:03	[MsgID #2360] 死心了吧，我地依d小業主係好多人眼中係十惡不赦佢地話香港d土地係大家果嗰。係我地炒賣晒d樓所以令到果d月入五千蚊同月月清o既80買唔到樓..我真係越來越唔明點解咁多人會出來講歪理  明明咁多人係住公屋，香港又令外有成百萬小業主...忽然間走左好多人出來係無得住要路宿...08年時唔見有人咁講...03年更唔見有.. 點解..點解呢???  明明居屋係8比2賣比綠8表...個個都話要重建但佢地又話apply唔公屋....咁會抽得到?? 到低d人明唔明什麼係居屋??  一個四家庭收入四萬幾都重可以住係公屋..我地重要起十萬八萬間居屋出來等佢地可以安居樂業..我除左用白痴來形容之外重可以講乜野??  明明三萬呎果d假豪宅唔係上車盤但d人就話市場只係依d樓....九龍灣得寶花園5min行到mtr 百三，四萬有交易d人就選擇性睇唔到..定個得寶花園係隱左形...d蠢人睇唔到??  有d人非要樓市死不可....只要自己無樓d樓就算1000呎都話貴...果d係96-01高價買入物業o既人就係犯賤，佢地個個都係炒家係低死...依批人崖左咁耐有d樓價終於叫上返水面...比個機會人地走都唔得??  各位帥兄如果政府又大攞大改房屋政策到時可能又會好似97~03咁...無買樓最多無左份工，返而辛辛苦苦工作同儲錢o既小業主就要破產!  到時又係少壯一努力 老大徒傷悲呀...[/quote]  Ching, 我係唔明政府定了遊戲規則,就隨意改動. 我仲好記得清楚幾個月前特首話要保障過百萬的私樓業主,我信特首才入市. 見到樓市升就要打壓你估炒股票嗎? 大佬層樓要供20年的!! 政策不能隨意改動的. 如果係咁鍾意隨意改動咁就不如將所有資產收歸國有. 等政府分配房屋給我們居住, 人人有屋住. 唔洗咁煩. 我會建議將我們手上業主資產全部購入. 等政府分配大家Happy咁以後就不會有反對聲音了.
(一)	smallkenken	2010-08-13 12:04	[MsgID #2361] <quote:Ricky 寫:當政府把寶貴土地資源用來興建不能投資的樓時，樓價不是會升得更高嗎？我們還能改善生活嗎？物價不會更高嗎?[/color] 當政府把寶貴土地資源用來興建不能投資的樓時，政府可供出售既土地減少，政府收入自然少，加稅壓力自然大，工人要加人工，商家要加價以應付各式各樣的成本上升，到時你就會跳出來話"政府請給我一口飯">  1.興建不能用來投資的樓，才可以保護現時的業主啊，讓樓價升得更高，否則現時的業主會很

			抵抗的。 2.有了不能用來投資的樓去居住，居住成本不會上升啊，為什麼不能改善生活？ 3.市場有興趣的土地不多啊，有投資價值的豪宅用地才是市場要的，你不知道現時的私人樓正朝向豪宅化嗎？政府加大出售豪宅用地，收入那會少？近年政府有出售過很多土地嗎？你有看看政府近年有所出售的土地收益嗎？出售非豪宅用地才是浪費啊！加稅壓力何來？
(一)	Ricky	2010-08-13 12:17	[MsgID #2362] <quote:smallkenken 寫:1.興建不能用來投資的樓，才可以保護現時的業主啊，讓樓價升得更高，否則現時的業主會很抵抗的。 2.有了不能用來投資的樓去居住，居住成本不會上升啊，為什麼不能改善生活？ 3.市場有興趣的土地不多啊，有投資價值的豪宅用地才是市場要的，你不知道現時的私人樓正朝向豪宅化嗎？政府加大出售豪宅用地，收入那會少？近年政府有出售過很多土地嗎？你有看看政府近年有所出售的土地收益嗎？出售非豪宅用地才是浪費啊！加稅壓力何來？>  睇吓點 我預祝你爭取成功
(一)	smallkenken	2010-08-13 12:26	[MsgID #2363] <quote:Ricky 寫:睇吓點 我預祝你爭取成功 >  我也希望啊，我仍然找我的建議到底會不會損害任何人的利益，包括（土地開發商，業主，納稅人(政府)，和一般的港人)。
(一)	orato	2010-08-13 12:43	[MsgID #2364] High tax to speculators who sell their units within a short period, for example, three years. The government not suppose to penalize those people who use their own money to own their own homes! Any HOS, no matter how the government it, is a market manipulation.
(一)	Ricky	2010-08-13 12:52	[MsgID #2365] <a href="http://www.facebook.com/pages/zi-zhu-sh...">http://www.facebook.com/pages/zi-zhu-sh ...</a> 208?v=wall 請大家也一起到政府的 facebook 發表意見
(一)	wasper	2010-08-13 14:03	[MsgID #2366] <quote:引言回覆:居屋一手業主只可以用原價賣回給政府，再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。 如市價低過原價，原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府 >  呢個係咪只蝕不賺的投資呢,我地諗一諗。  A normal HK people have basic need. We always conclude that (衣, 食, 住, 行),  衣 - we buy a shirt and wear it, once it become old or broke, we throw away it. In this case, you cannot exchange the original cost with the old/broken shirt  食 - we buy food to eat. After digestion, it become 'useless' . In this case, you cannot exchange the original cost with the 'useless' things  行 - of cause, you take the bus/taxi from home to office (ie \$10). You cannot request to take back \$10 when you want to take the bus/taxi from office to home  住 - same as the pervious logic, you use the resource (space) for your living. You should pay for it. But after the logic apply 居屋一手業主只可以用原價賣回給政府， That' s mean you buy at 2M and sell for 2M. There is no depr. of the house. Which means nearly no cost for your living (of cause, we know there maybe 1% interest here). But compare the original pay you should afford in private market. The expense in these 居屋 is FAR BELOW than private market.  What you earn is the "expense" of living cost. You nearly no "expense" for the living(since your buy price = sell price) but using the resources.  Someone may argue that if the living room should be depr. according days and should be less expensive. YOU ARE RIGHT!!! The market will determine that the house getting older and older and become less expensive. They will pay their acceptable price to those older and older house. But if the house getting more expensive, IT DO NOT INVOLVE TAX PLAYER and private house buyer should pay if they think acceptable.  What the suggestion about is actually 投資去賺住既cost. You gain may not in terms of money. But actually EARN the living cost.
(一)	henry_boyie	2010-08-13 15:48	[MsgID #2367] 《經濟通通訊社 1 3 日專訊》  (編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)
(一)	smallkenken	2010-08-13 15:57	[MsgID #2368] 在一個公平情況下，樓的價值應該跟隨建成的年齡而下降，五十年的樓不再有價值。賣回給政府應該只可以得到較小的錢，因為再可居住時間的會少了。
(一)	henry_boyie	2010-08-13 16:13	[MsgID #2369] <quote:smallkenken 寫:在一個公平情況下，樓的價值應該跟隨建成的年齡而下降，五十年的樓不再有價值。賣回給政府應該只可以得到較小的錢，因為再可居住時間的會少了。>  哥仔，通脹呢？ you buy an apartment today. You are buying not an apartment only but the concrete, steel bar, fittings, and labour for the construction. Assume the apartment will last for 50 years, that means the value will be depreciated in 50 yrs right?  If we take it linearly, it will be 2% per year.  CHing, pls check the increase of concrete price, steel price, energy, window, doors, floor titles, toilet fittings, kitten fittings, construction labour... in the past years.  You wont keep stupid thinking of current property is high.
(一)	smallkenken	2010-08-13 16:19	[MsgID #2370] <quote:henry_boyie 寫: 哥仔，通脹呢？

			<p>when you buy a house now and the house is already exist, what is the relationship of 通脹 to the building cost of building?</p> <p>you buy an apartment today. You are buying not an apartment only but the concrete, steel bar, fittings, and labour for the construction. Assume the apartment will last for 50 years, that means the value will be depreciated in 50 yrs right?</p> <p>If we take it linearly, it will be 2% per year.</p> <p>CHing, pls check the increase of concrete price, steel price, energy, window, doors, floor titles, toilet fittings, kitten fittings, construction labour... in the past years.</p> <p>Cost of building already in the selling price of the building, it should not effect from what will be happened in future</p> <p>You wont keep stupid thinking of current property is high.&gt;</p>
(一)	pizzabird	2010-08-13 17:32	<p>[MsgID #2371] 在過去數年，香港樓市飆升，政府一直麻木不仁，拒絕恢復定期公開土地拍賣，在2002至2003年一度暫停公開拍賣土地，自2004年起政府以勾地表制度取代公開土地拍賣。由2003年7月至2005年5月，住宅物業價格上漲了63%，在2006年上半年一度停滯不前，到2006年中至2008年中，再攀升32.4%。在全球金融海嘯的影響下，2008年6月至12月期間，樓價下跌了17%，然後反彈，由2008年年底至2009年8月期間上漲了20%。此後，在2010年上半年，價錢已上漲了三分之一。</p> <p>據《華爾街日報》報道：</p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載)</p> <p>總結上文，政府應擱置本是臨時措施的「孫九招」，恢復1998年《長遠房屋策略白皮書》內實用、對社會有益的土地和房屋政策。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 17:42	<p>[MsgID #2372]</p> <p>&lt;quote:pizzabird 寫:在過去數年，香港樓市飆升，政府一直麻木不仁，拒絕恢復定期公開土地拍賣，在2002至2003年一度暫停公開拍賣土地，自2004年起政府以勾地表制度取代公開土地拍賣。由2003年7月至2005年5月，住宅物業價格上漲了63%，在2006年上半年一度停滯不前，到2006年中至2008年中，再攀升32.4%。在全球金融海嘯的影響下，2008年6月至12月期間，樓價下跌了17%，然後反彈，由2008年年底至2009年8月期間上漲了20%。此後，在2010年上半年，價錢已上漲了三分之一。</p> <p>據《華爾街日報》報道，</p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>總結上文，政府應擱置本是臨時措施的「孫九招」，恢復1998年《長遠房屋策略白皮書》內實用、對社會有益的土地和房屋政策。&gt;</p> <p>You are right, I agree with you.</p> <p>市場本是容易持續波動，公開的長期策略制訂的政策應該是高瞻遠矚、堅決且穩定。市場起伏絕不應該動搖既定的政策目標 --&gt; that's why 「孫九招」是“永久”擱置實施已久的資助置業計劃(其中包括居屋、租者置其屋及置業資助貸款計劃)。</p>
(一)	antilaziness	2010-08-13 17:47	<p>[MsgID #2373] any family has to live in the street in Hong Kong? the answer is a "no", every family has a home, enough units are available for each family, so what is the point?</p> <p>therefore supply and demand are now in equilibrium but the problem is some guys here want there would be an over-supply situation so that the prices would drop, don't they know that this would hurt the economy and employment?</p> <p>why not wait? if there is no demand then the prices would certainly drop.</p> <p>unit prices in new territories is 63% of 1997, if there is under supply, this will not happen.</p>
(一)	Kiroro	2010-08-13 18:01	<p>[MsgID #2374]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:為減低居屋的投資成份的建議</p> <p>置業非必須，香港又人人有屋住，点解政府要花納稅人的金錢起居屋資助某些人買樓？</p> <p>但如居屋一定要起，建議 為減低居屋的投資成份，居屋一手業主只可以用原價賣回給政府，再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。</p> <p>如市價低過原價，原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府。</p> <p>1) The beauty of this suggestion is, there will be a built-in automatic supply adjustment mechanism.</p>

			<p>居屋業主好自然只會在市況好的時候將居屋賣回給政府，自動增加市場供應。</p> <p>市況差的時候不會將居屋賣回給政府，自動減少市場供應。</p> <p>2) 居屋的投資成份將會大幅度減少，但如有通縮的話，仍然有其保值功能。</p> <p>3) 政府不用搞咁多活化居屋措施，居屋業主自己自然識計數，想換私人樓的居屋業主會盡快趁間居屋重值錢時換私人樓。</p> <p>4) 政府原價回購，等於已資助住屋，自己只係俾利息。如果在這個安排下乏人問津，便證明根本沒有置業需求，只有炒樓需求。</p> <p>居屋一手業主只可以用原價賣回給政府，再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。</p> <p>如市價低過原價，原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府</p> <p>你都九唔搭八，咁都叫無投資成份？絕對有啦，不過係只蝕不賺的投資而且&gt;</p> <p>唔好 again 扮睇唔到喎，我上面已經寫咗：</p> <p>為減低居屋的投資成份的建議</p> <p>咪用斷章取義呢招咁低, again and again !</p>
(一)	pizzabird	2010-08-13 18:12	<p>[MsgID #2375]</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫: any family has to live in the street in Hong Kong? the answer is a "no", every family has a home, enough units are available for each family, so what is the point?</p> <p>therefore supply and demand are now in equilibrium but the problem is some guys here want there would be an over-supply situation so that the prices would drop, don't they know that this would hurt the economy and employment?</p> <p>why not wait? if there is no demand then the prices would certainly drop.</p> <p>unit prices in new territories is 63% of 1997, if there is under supply, this will not happen.&gt;</p> <p>無一家大細一齊訓街，應該歸功於香港完善的社會安全網。</p> <p>如果現時住宅市場真的處於供求平衡狀況，買賣相方應該在價錢上拉鋸，樓價不會大副上升或下降，但現時樓價走勢.....</p> <p>樓價幾高幾低才是合理水平? 需要再作研究，但我想....如樓價回落至合理水平，對經濟就業影響有限</p>
(一)	antilaziness	2010-08-13 18:21	<p>[MsgID #2376] no family living in the street means enough units, need to say no more</p> <p>do not see any government in this world, except hong kong, would be so stupid to build units to create a over supply situation to force price down, all other governments are smarter, there are lots of other measures, for example, special tax to non-users, the government can remove the maeasure anytime they want, but in hong kong, once units are built, how can the government remove these units?</p>
(一)	fireball	2010-08-13 18:27	<p>[MsgID #2377]</p> <p>&lt;quote:pizzabird 寫:</p> <p>無一家大細一齊訓街，應該歸功於香港完善的社會安全網。</p> <p>如果現時住宅市場真的處於供求平衡狀況，買賣相方應該在價錢上拉鋸，樓價不會大副上升或下降，但現時樓價走勢.....</p> <p>樓價幾高幾低才是合理水平? 需要再作研究，但我想....如樓價回落至合理水平，對經濟就業影響有限&gt;</p> <p>一家大細要有屋住，客觀d講從來都唔係政府o既責任始終家人係你o既...香港有公屋收入小都可以平屋住其已經係相當唔錯</p> <p>咁點先係合理水平? 乜野係合理水平? 係你去話,定係我去話...定係全民公投?</p> <p>你買唔起回落到你心目中o既合理水平? 咁依家買左樓d人點? 有唔小人借9成,9成半買左樓...回一成已有大把負責產啦...</p> <p>對經濟就業影響有限?你真係講得輕鬆!</p> <p>你去check下浪翠園同嘉湖97年賣幾錢...依家都係得97年六成樓價左右.你去同果d苦業主講回落到合理水平啦!</p>
(一)	antilaziness	2010-08-13 18:27	<p>[MsgID #2378] new territories units prices are more or less the same in the last few years, up 5-10%, then there would be a drop of 5-10%</p> <p>do not know why only see the raise but do not see the drop?</p> <p>how many buildings and units in new territories? prices only 63% of 1997, many units available at stable prices, this is what we call equilibrium.</p>
(一)	jones	2010-08-13 20:29	<p>[MsgID #2379]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:銷售稅, 萬萬不能攞</p> <p>這種稅開始了之後就只會一直加! 你睇singapore同澳洲就知...十幾年前我離開澳洲時未有銷售稅但到今時今日澳洲銷售稅已加到去10%依個驚人水平, singapore好似係5%但講緊要加到7%...</p> <p>我覺得要富人比d多稅唔係問題但如果影響到商業活動就會係相當相當大o既問題! 現實d講商人搵唔到錢窮人只會更大槓&gt;</p> <p>所以我都話明"銷售稅只涉及非必須品, 如汽車、紅酒..."</p>
(一)	jones	2010-08-13 20:43	<p>[MsgID #2380]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:我覺得投資又好民生又好..其實香港有公屋係房屋政府已係相當唔錯! 只係人</p>

			<p>係貪心o既無錢o既人又想要買樓而地產商又要食到盡</p> <p>我最唔明就係有唔小人話自己搵幾小幾小但為何又要買樓...明明係自己能力問題為何變左社會問題???</p> <p>二手市場，動輒要400萬以上這是錯的! 如你唔知樓市行情請先做多d research 100~200萬一定買到2手樓&gt;</p> <p>早兩日聽收音機，有人去黃大仙搵租盤，d地產商話幾千蚊租無晒啦，得番萬幾蚊租o個d! 其實而家最慘係住唔到公屋，又買唔到/租唔到私樓o個d夾心人呀</p> <p>100~200萬樓當然有，新界北同離島實有，只係每日要花最少4個鐘交通囉</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 20:55	<p>[MsgID #2381]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:早兩日聽收音機，有人去黃大仙搵租盤，d地產商話幾千蚊租無晒啦，得番萬幾蚊租o個d! 其實而家最慘係住唔到公屋，又買唔到/租唔到私樓o個d夾心人呀</p> <p>100~200萬樓當然有，新界北同離島實有，只係每日要花最少4個鐘交通囉&gt;</p> <p>呢D叫做我有錢, 但我有要求. 我未必需要努力, 只需要政府做D野. 因為我係夾心人.</p>
(一)	jones	2010-08-13 21:44	<p>[MsgID #2382] 內地經濟學家謝國忠上星期發表的一篇關於香港的文章，值得我們的政府和繼續樓市的投資者思考 <a href="http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml">http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml</a></p> <p>如果認為內地學者對香港的了解，不會比居住在香港的我們自身更了解香港情況，也可以看前新地創辦人郭得勝秘書05年出版的書，今年已經翻譯成中文</p> <p>兩者都說明高地價和政府拯救樓市的禍害</p>
(一)	jones	2010-08-13 22:06	<p>[MsgID #2383] 夾心人都有交稅架嗎，點解有人唔洗交稅有綜援？唔洗交稅有公屋？唔洗交稅可以有交通津貼？ 我無病，點解要資助公立醫院？我無生小朋友，點解要資助人地免費教育？我受左政府9年免費教育，而家乜都選晒啦！ 一班中產開口埋口“我地納稅人點點.....”，我讀小學已經學過，交稅係義務，一個公民有權利就要有義務。 有時作為一個社會公民，唔應該將自身短期利益放到咁大，社會進步，每一個人都會有得益的。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 22:53	<p>[MsgID #2384]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:夾心人都有交稅架嗎，點解有人唔洗交稅有綜援？唔洗交稅有公屋？唔洗交稅可以有交通津貼？ 我無病，點解要資助公立醫院？我無生小朋友，點解要資助人地免費教育？我受左政府9年免費教育，而家乜都選晒啦！ 一班中產開口埋口“我地納稅人點點.....”，我讀小學已經學過，交稅係義務，一個公民有權利就要有義務。 有時作為一個社會公民，唔應該將自身短期利益放到咁大，社會進步，每一個人都會有得益的。&gt;</p> <p>社會普遍共識係納稅入普遍愿意扶持低下階層,所以公屋(假設沒有富戶、濫用)、醫療、教育、以至交通津貼都是為低下階層而設。這亦是納稅入的社會責任。如果因為自己享用不到這些福利而去否定它們，似乎也說不過。</p> <p>所謂“夾心人”，指的是未能享用以上福利者，而把他們介定為“夾心人”，是社會普遍認為他們有能力生活。</p> <p>這亦解釋為何納稅入比較抗拒以任何形式資助“夾心人”置業，在納稅入眼中，“夾心人”是有能力置業的，那麼為何社會要分配資源去資助有能力的“夾心人”呢？</p> <p>至於怎樣介定“夾心人”，這是政府分配資源的考慮，假設政府收入大增，那就有能力增加福利的覆蓋，例如增加公屋入息上限，以至減稅等。這樣就能讓一些“夾心人”落入福利網中。</p> <p>當然，政府怎樣增加福利的覆蓋，這些“夾心人”是永遠存在的。</p>
(一)	ckkl	2010-08-13 22:56	<p>[MsgID #2385] 香港最珍貴的價值已變質，以往市民會不怕辛勞工作為買樓，但現在卻只有一些不事生產的人成日抗議樓價貴，他們不想付出，卻下下要政府照顧，香港好似走向共產式社會主義，再下去香港賴以成功的自由不預靠自己精神將滅亡，香港政府請你在樓市問題慎重考慮。</p>
(一)	jones	2010-08-13 23:00	<p>[MsgID #2386]</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫:any family has to live in the street in Hong Kong? the answer is a "no", every family has a home, enough units are available for each family, so what is the point?</p> <p>therefore supply and demand are now in equilibrium but the problem is some guys here want there would be an over-supply situation so that the prices would drop, don't they know that this would hurt the economy and employment?</p> <p>why not wait? if there is no demand then the prices would certainly drop.</p> <p>unit prices in new territories is 63% of 1997, if there is under supply, this will not happen.&gt;</p> <p>他們沒有訓街，因為他們節衣縮食，犧牲消費娛樂，把薪金大部份用來供樓，所以香港除了地產，其他行業不斷萎縮，惡性循環下，地產成為香港主要增長動力，政府更不能/不敢讓地產倒下，大部份市民也擔心樓市跌影響經濟，其實樓市跌才會吸納更多投資者以更低成本在香港投資，大家樂就是在金融海嘯後大肆擴張。在98亞洲金融風暴，日、韓資產同樣大跌，日本政府全力托市，穩住資產價格，南韓卻不，今天日、韓的經濟比較如何？</p> <p>現在供需並不能說是平衡，否則不可能短短半年二手樓價上升30%，這是地產代理公佈的數字，基本上所有代理和投資者都一面倒看好樓市，他們的理據也是供應嚴重不足。另外他們同時公佈，6月成交的個案，有4~5成是投資者，這說明現在的樓市，是投資者甲，賣俾投資</p>

			者乙，投資者乙賣俾投資者丙，傳下傳下有個投資新手、或者心急的用家接手，之後大家一齊開香檳。
(一)	jones	2010-08-13 23:20	<p>[MsgID #2387]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港最珍貴的價值已變質，以往市民會不怕辛勞工作為買樓，但現在卻只有一些不事生產的人成日抗議樓價貴，他們不想付出，卻下要政府照顧，香港好似走向共產式社會主義，再下去香港賴以成功的自由不干預靠自己精神將滅亡，香港政府請你在樓市問題慎重考慮。&gt;</p> <p>抗議樓價貴，同抗議豬肉貴、抗議交通費貴、同抗議公屋加租一樣，都係對生活的一樣表達，其實依家都係一班既得利益者抗議人地抗議而已，各自都有抗議的權利</p> <p>不干預就要不干預到底，樓價跌九成都不干預，唔好50萬人上街就走去干預咁大家就心服口服</p> <p>另外抗議樓價貴不是不事生產，他們都有工作的，對香港GDP都有貢獻，社民連領納稅人錢議事堂搞事被趕出去就真係不事生產</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 23:24	<p>[MsgID #2388]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:現在供需並不能說是平衡，否則不可能短短半年二手樓價上升30%，這是地產代理公佈的數字，</p> <p><b>CCL Index 年初為73, 現為83, 上升15%</b></p> <p>基本上所有代理和投資者都一面倒看好樓市，他們的理據也是供應嚴重不足。</p> <p><b>供求只是微觀現象, 量化寬鬆令大量熱錢流入, 引至利率大幅下調, 美元貶值引至資產價格上升才是宏觀經濟令樓價上升的主因. 不要只是信地產代理(甚至我)的說話, 自己想一下吧!</b></p> <p>另外他們同時公佈，6月成交的個案，有4-5成是投資者，這說明現在的樓市，是投資者甲，賣俾投資者乙，投資者乙賣俾投資者丙，傳下傳下有個投資新手、或者心急的用家接手，之後大家一齊開香檳。</p> <p><b>咪吾好接囉, 等佢爆, 到時一齊開香檳, 預埋你份</b></p> <p>&gt;</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 23:30	<p>[MsgID #2389]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:抗議樓價貴，同抗議豬肉貴、抗議交通費貴、同抗議公屋加租一樣，都係對生活的一樣表達，其實依家都係一班既得利益者抗議人地抗議而已，各自都有抗議的權利&gt;</p> <p>其實抗議都有用, 即使明天樓價跌3成, 返回09年中水平, 你會去買嗎? 既然09年中你不買, 即使明天樓價跌3成, 你亦不會買, 否則你現在不會抗議樓價貴.</p>
(一)	chanmm	2010-08-13 23:35	<p>[MsgID #2390]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:</p> <p>他們沒有訓街，因為他們節衣縮食，犧牲消費娛樂，把薪金大部份用來供樓，所以香港除了地產，其他行業不斷萎縮，惡性循環下，地產成為香港主要增長動力，政府更不能/不敢讓地產倒下，大部份市民也擔心樓市跌影響經濟，其實樓市跌才會吸納更多投資者以更低成本在香港投資，大家樂就是在金融海嘯後大肆擴張。在98亞洲金融風暴，日、韓資產同樣大跌，日本政府全力托市，穩住資產價格，南韓卻不，今天日、韓的經濟比較如何？</p> <p>現在供需並不能說是平衡，否則不可能短短半年二手樓價上升30%，這是地產代理公佈的數字，基本上所有代理和投資者都一面倒看好樓市，他們的理據也是供應嚴重不足。另外他們同時公佈，6月成交的個案，有4-5成是投資者，這說明現在的樓市，是投資者甲，賣俾投資者乙，投資者乙賣俾投資者丙，傳下傳下有個投資新手、或者心急的用家接手，之後大家一齊開香檳。&gt;</p> <p>"日本政府全力托市，穩住資產價格，南韓卻不，今天日、韓的經濟比較如何?"那你的意思即是政府干預係無好結果啦，咁香港政府根本不應插手香港的地產市場 "他們的理據也是供應嚴重不足。"咁不如你解釋一下點解D樓會升?</p>
(一)	chanmm	2010-08-13 23:40	<p>[MsgID #2391]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:</p> <p>他們沒有訓街，因為他們節衣縮食，犧牲消費娛樂，把薪金大部份用來供樓</p> <p><b>你無錢就係咁嫁啦, 有什麼問題?</b>，所以香港除了地產，其他行業不斷萎縮，惡性循環下<b>香港是全世界最繁榮的地方之一，富翁全球最多，問題只是你不是其中的一份子</b>，地產成為香港主要增長動力，政府更不能/不敢讓地產倒下，大部份市民也擔心樓市跌影響經濟，其實樓市跌才會吸納更多投資者以更低成本在香港投資，大家樂就是在金融海嘯後大肆擴張。&gt;</p>
(一)	jones	2010-08-13 23:46	<p>[MsgID #2392]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:社會普遍共識係納稅入普遍愿意扶持低下階層, 所以公屋(假設沒有富戶、濫用)、醫療、教育、以至交通津貼都是為低下階層而設。這亦是納稅入的社會責任。如果因為自己享用不到這些福利而去否定它們，似乎也說不過。</p> <p>所謂"夾心人"，指的是未能享用以上福利者，而把他們介定為"夾心人"，是社會普遍認為他們有能力生活。</p> <p>這亦解釋為何納稅入比較抗拒以任何形式資助"夾心人"置業，在納稅入眼中，"夾心人"是有能力置業的，那麼為何社會要分配資源去資助有能力的"夾心人"呢?</p> <p>至於怎樣介定"夾心人"，這是政府分配資源的考慮，假設政府收入大增，那就有能力增加福利的覆蓋，例如增加公屋入息上限，以至減稅等。這樣就能讓一些"夾心人"落入福利網中。</p> <p>當然，政府怎樣增加福利的覆蓋，這些"夾心人"是永遠存在的。&gt;</p> <p>夾心層的定義難，低收入的定義也很難，普遍人認為夾心層有能力生活，他們是否真的有能力? 定義低收入是甚麼時候? 當時的物價和今天相比如何?</p> <p>是否要夾心層去跟低收入階層搶工作，為的是入住公屋資格? 讓低收入階層失業領綜援? 這樣會加大政府負擔，也等於要向納稅人開刀。夾心層落入貧窮線，貧富懸殊將會加大，中產將會更快向下流，變成另一批夾心層，這時大家樂見嗎?</p>
(一)	jones	2010-08-13 23:51	<p>[MsgID #2393]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:現在供需並不能說是平衡，否則不可能短短半年二手樓價上升30%，這</p>

			<p>是地產代理公佈的數字，  <b>CCL Index 年初為73, 現為83, 上升15%</b>  基本上所有代理和投資者都一面倒看好樓市，他們的理據也是供應嚴重不足。  <b>供求只是微觀現象, 量化寬鬆令大量熱錢流入, 引至利率大幅下調, 美元貶值引至資產價格上升才是宏觀經濟令樓價上升的主因. 不要只是信地產代理(甚至我)的說話, 自己想一吧!</b></p> <p>另外他們同時公佈, 6月成交的個案, 有4~5成是投資者, 這說明現在的樓市, 是投資者甲, 賣俾投資者乙, 投資者乙賣俾投資者丙, 傳下傳下有個投資新手、或者心急的家用接手, 之後大家一齊開香檳。  <b>咪吾好接囉, 等佢爆, 到時一齊開香檳, 預埋你份</b></p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 23:52	<p>我晨早買左啦, 就快供完, 見個樓市唔健康, 政府諮詢我認住俾下意見咋</p> <p>[MsgID #2394]  &lt;quote:jones 寫:夾心層的定義難, 低收入的定義也很難, 普通人認為夾心層有能力生活, 他們是否真的有能力? 定義低收入是甚麼時候? 當時的物價和今天相比如何?  <b>都講咗怎樣介定"夾心人", 這是政府分配資源的考慮</b></p> <p>是否要夾心層去跟低收入階層搶工作, 為的是入住公屋資格? 讓低收入階層失業領綜緩? 這樣會加大政府負擔, 也等於要納稅人開刀。夾心層落入貧窮線, 貧富懸殊將會加大, 中產將會更快向下流, 變成另一批夾心層, 這時大家樂見嗎? &gt;</p> <p><b>不能否認這是現有的遊戲規則, 所以有人寧願吾做野, 揮綜緩, 都是這個道理</b></p>
(一)	jones	2010-08-13 23:53	<p>[MsgID #2395]  &lt;quote:henry_boyie 寫:現在供需並不能說是平衡, 否則不可能短短半年二手樓價上升30%, 這是地產代理公佈的數字,  <b>CCL Index 年初為73, 現為83, 上升15%</b>  基本上所有代理和投資者都一面倒看好樓市，他們的理據也是供應嚴重不足。  <b>供求只是微觀現象, 量化寬鬆令大量熱錢流入, 引至利率大幅下調, 美元貶值引至資產價格上升才是宏觀經濟令樓價上升的主因. 不要只是信地產代理(甚至我)的說話, 自己想一吧!</b></p>
(一)	jones	2010-08-13 23:57	<p>我指o既係二手樓成交價, 唔係中原指數</p> <p>[MsgID #2396]  &lt;quote:chanmm 寫:"日本政府全力托市, 穩住資產價格, 南韓卻不, 今天日、韓的經濟比較如何?"那你的意思即是政府干預係無好結果啦, 咁香港政府根本不應插手香港的地產市場  "他們的理據也是供應嚴重不足。"咁不如你解釋一下點解D樓會升? &gt;</p> <p>對! 我認爲樓市不管升跌, 政府都不應干預, 只應制定長遠屋房政策</p> <p>今年只7千多個單位推出, 你話夠唔夠?</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-13 23:58	<p>[MsgID #2397]  &lt;quote:jones 寫:我晨早買左啦, 就快供完, 見個樓市唔健康, 政府諮詢我認住俾下意見咋&gt;</p> <p>咪係囉, 如果你供緊樓, 你一定覺得現在供樓十分輕鬆. 1%息咁低, 以供款來說, 其實一D都吾貴, 只不過D人吾識, 以為D樓升左好多. 其實他們比代理、傳媒、政客老點左都吾知</p>
(一)	jones	2010-08-13 23:59	<p>[MsgID #2398]  &lt;quote:chanmm 寫:  他們沒有訓街, 因為他們節衣縮食, 犧牲消費娛樂, 把薪金大部份用來供樓  <b>你無錢就係咁嫁啦, 有什麼問題?</b>, 所以香港除了地產, 其他行業不斷萎縮, 惡性循環下<b>香港是全世界最繁榮的地方之一, 富翁全球最多, 問題只是你不是其中的一份子</b>, 地產成爲香港主要增長動力, 政府更不能/不讓地產倒下, 大部份市民也擔心樓市跌影響經濟, 其實樓市跌才會吸納更多投資者以更低成本在香港投資, 大家樂就是在金融海嘯後大肆擴張。&gt;</p> <p>如果大家都覺得炒樓炒得高興, 其他行業唔洗理, 咁咪無問題囉</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-14 00:00	<p>[MsgID #2399]  &lt;quote:jones 寫:我指o既係二手樓成交價, 唔係中原指數 &gt;</p> <p>中原指數主要以全港大型屋苑制定, 大部分係二手樓成交</p>
(一)	fireball	2010-08-14 00:04	<p>[MsgID #2400]  &lt;quote:jones 寫:  早兩日聽收音機, 有人去黃大仙搵租盤, d地產商話幾千蚊租無晒啦, 得番萬幾蚊租o個d!  其實而家最慘係住唔到公屋, 又買唔到/租唔到私樓o個d夾心人呀</p> <p>100~200萬樓當然有, 新界北同離島實有, 只係每日要花最少4個鐘交通囉&gt;</p> <p>九龍灣得寶花園唔知幾時比人搬左去離島??</p> <p>得寶花園 E座 6樓 E8室 26 11/08/10 \$133萬 336呎  得寶花園 A座 23樓 A8室 26 11/08/10 \$149萬 336呎  得寶花園 D座 25樓 D4室 26 11/08/10 \$150萬 344呎  得寶花園 A座 35樓 A8室 26 11/08/10 \$144萬 336呎  得寶花園 F座 11樓 F7室 26 11/08/10 \$153萬 377呎  得寶花園 B座 12樓 B4室 26 10/08/10 \$148萬 334呎  得寶花園 F座 10樓 F3室 26 10/08/10 \$63萬 388呎  得寶花園 E座 29樓 E8室 26 10/08/10 \$50萬 336呎  得寶花園 F座 30樓 F4室 26 10/08/10 \$50萬 334呎  得寶花園 G座 27樓 G8室 26 10/08/10 \$45萬 343呎</p>
(一)	fireball	2010-08-14 00:09	<p>[MsgID #2401]  &lt;quote:jones 寫:  早兩日聽收音機, 有人去黃大仙搵租盤, d地產商話幾千蚊租無晒啦, 得番萬幾蚊租o個d!  其實而家最慘係住唔到公屋, 又買唔到/租唔到私樓o個d夾心人呀</p>

			<p>100-200萬樓當然有，新界北同離島實有，只係每日要花最少4個鐘交通囉&gt;</p> <p>旺角富多來新村又唔知幾時比人搬左去新界北，定係有人將士旺角搬左去新界北所以每日要花最少4個鐘交通...???</p> <p><a href="http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...=tr&amp;page=0">http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...=tr&amp;page=0</a></p> <p>富多來新村1期 富殿樓 (C座) 十二樓 A室 11/08/10 \$199萬 415呎  富多來新村2期 富麗樓 (1座) 三樓 G室 30 11/08/10 \$133萬 334呎  富多來新村2期 富麗樓 (1座) 四樓 C室 30 10/08/10 \$100萬 334呎  富多來新村2期 富新樓 (4座) 九樓 E室 30 10/08/10 \$143萬 342呎  富多來新村1期 富殿樓 (C座) 六樓 F室 29 02/08/10 \$198萬 415呎  富多來新村1期 富金樓 (A座) 四樓 F室 29 02/08/10 \$100萬 415呎  富多來新村2期 富皇樓 (3座) 二樓 H室 (連 平台) 30/07/10 \$197萬 354呎  富多來新村2期 富堂樓 (2座) 七樓 E室 30 29/07/10 \$159萬 342呎  富多來新村2期 富堂樓 (2座) 九樓 D室 30 27/07/10 \$150萬 342呎  富多來新村2期 富麗樓 (1座) 十四樓 B室 21/07/10 \$146萬 334呎  富多來新村2期 富堂樓 (2座) 七樓 B室 30 20/07/10 \$133萬 334呎</p>
(一)	jones	2010-08-14 00:13	<p>[MsgID #2402]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:咪係囉, 如果你供緊樓, 你一定覺得現在供樓十分輕鬆. 1%息咁低, 以供款來說, 其實一D都吾貴, 只不過D人吾識, 以為D樓升左好多. 其實他們比代理、傳媒、政客老點左都吾知&gt;</p> <p>咁又唔可以咁講, 樓價升, 就乜都貴, 樓價跌仲大件事, 死好多人, 依家香港太單一經濟, 我就係覺得好唔妥, 如果樓/股跌, 香港憑乜翻身?</p> <p>依家1%按揭無問題, 過幾年5%炒家就話賣, 但用家點? 而且依家好多H+按揭, 到時好大鑊, 死槓架, 當年燒炭潮記憶猶新,</p>
(一)	jones	2010-08-14 00:17	<p>[MsgID #2403] [quote="fireball"]</p> <p>旺角富多來新村又唔知幾時比人搬左去新界北，定係有人將士旺角搬左去新界北所以每日要花最少4個鐘交通...???</p> <p><a href="http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...=tr&amp;page=0">http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...=tr&amp;page=0</a></p> <p>富多來新村1期 富殿樓 (C座) 十二樓 A室 11/08/10 \$199萬 415呎  富多來新村2期 富麗樓 (1座) 三樓 G室 30 11/08/10 \$133萬 334呎  富多來新村2期 富麗樓 (1座) 四樓 C室 30 10/08/10 \$100萬 334呎  富多來新村2期 富新樓 (4座) 九樓 E室 30 10/08/10 \$143萬 342呎  富多來新村1期 富殿樓 (C座) 六樓 F室 29 02/08/10 \$198萬 415呎  富多來新村1期 富金樓 (A座) 四樓 F室 29 02/08/10 \$100萬 415呎  富多來新村2期 富皇樓 (3座) 二樓 H室 (連 平台) 30/07/10 \$197萬 354呎  富多來新村2期 富堂樓 (2座) 七樓 E室 30 29/07/10 \$159萬 342呎  富多來新村2期 富堂樓 (2座) 九樓 D室 30 27/07/10 \$150萬 342呎  富多來新村2期 富麗樓 (1座) 十四樓 B室 21/07/10 \$146萬 334呎  富多來新村2期 富堂樓 (2座) 七樓 B室 30 20/07/10 \$133萬 334呎[/quote]</p> <p>咁多, 係我唔夠update 我幾個月前search "0~200萬"係0個記錄</p>
(一)	henry_boie	2010-08-14 00:43	<p>[MsgID #2404]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:內地經濟學家謝國忠上星期發表的一篇關於香港的文章, 值得我們的政府和總樓市的投資者思考  <a href="http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml">http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml</a></p> <p>如果認為內地學者對香港的了解, 不會比居住在香港的我們自身更了解香港情況, 也可以看前新地創辦人郭得勝秘書05年出版的書, 今年已經翻譯成中文</p> <p>兩者都說明高地價和政府拯救樓市的禍害&gt;</p> <p>細心看完這不知所謂的經濟學家文章, 條友冇料到, 我吾係經濟學家都寫得好過佢.</p> <p>1997年房地產泡沫破裂以來, 香港的經濟就開始停滯不前了。人均名義國民生產總值 (即未經通脹調整) 在過去十幾年中上升了約10個百分點。社會正在淘汰低增值, 低技術勞動力, 加上大量內地移民到港, 拖低了人均GDP. 事實上高收入人士收入大增, 人均GDP下跌其中原因包括新移民, 人口老化等因素. 再者, 這名義國民生產總值, 未經通脹調整, 須知通香港98-03年經過了漫長的通縮時代</p> <p>港币对人民币汇率下降了20%——衡量香港生活成本的指标——“停滯不前”不过是描述香港现状的一个委婉用语罢了。事实上, 如果用相同的货币计算, 自亚洲金融危机爆发以来, 香港的生活水准要比日本糟糕多了  只是以往RMB被大幅操控</p> <p>此外, 如果没有北京方面的大力支持, 香港的經濟表現还将比现在更加糟糕。例如, 大量内地居民前往香港购买奢侈品, 这是香港零进口关税政策下的一个经济亮点。但是, 如果内地缺少具有竞争力的行业, 那么它也将取消进口税。  内地的高进口税恰恰催生了对香港的种种需求。  倒轉講, 如只取消进口税, 國產物品需求會大幅下降, 令內地工業生產委縮, 那又如何</p> <p>香港股市则是另一个增长性行业——本质上来说, 它就是北京的一个外币交易市场。如果将合格境外机构投资者 (Qualified Foreign Institutional Investor) 门槛提高至5,000亿美元, 那么上海也可以轻松跨入这个圈子。如果没有北京的慷慨大方, 很难想象香港现在的經濟會怎样。  這個請先解決了人民幣自由兌換後再說, 再者, 過去十多年, 不知道紅籌、國企在香港吸納了多少資金呢?</p> <p>香港金融行业完全不负责的做法加速了这种泡沫。与香港银行间同业拆借利率 (Hibor) 相关联的贷款利率不足1%。如果利率提高至3%, 许多借款人将陷入困境。这种产品真的就优于美国次级抵押贷款吗? 香港政府如何能容忍这种金融产品? 当泡沫破裂时, 香港政府将不得不通</p>



			<p>过限制供应来再次提高房价，以拯救金融行业。本质上来说，香港每经历一次经济周期，规模就缩小一些。</p> <p>經濟學家犯了羅縉毛病，"与香港银行间同业拆借利率（Hibor）相关联的贷款利率不足1%。如果利率提高至3%，许多借款人将陷入困境。" 银行以HIBRO制定利率，只是銀行賺少了錢，這Hibro plan 跟"如果利率提高至3%，许多借款人将陷入困境。" 完全有關係。如果借款人實力不好，即使用P-2，如果利率上升至3%，他們一樣有問題。</p> <p>"香港政府如何能容忍这种金融产品？"</p> <p>經濟學家謝國忠可能永遠無法理解自由市場經濟。</p>
(一)	henry_boyle	2010-08-14 00:55	<p>我愛國，但我更愛港，這位"經濟學家謝國忠"的文章，完全貶低我們香港。</p> <p>[MsgID #2405]</p> <p>&lt;quote:jones 寫: 依家1%按揭無問題，過幾年5%炒家就話賣，但用家點？而且依家好多H+按揭，到時好大鑊，死梗架，當年燒炭潮記憶猶新，&gt;</p> <p>H+ plan, 有上限，一般現有的是P-2.75。即是話即使H上升，最高利率只是P-2.75，只比一般P-2.9高少許。</p> <p>"而且依家好多H+按揭，到時好大鑊" - 利率上升H+ Plan 跟 P- Plan 根本沒有分別 (可以說是一樣死)。這可能是你看了那住經濟學家的文章，給他的羅縉誤導了。</p> <p>再者，看看USA的經濟數據，港元匯價，根本看不到中、短會加息。簡單講，一日港元未跌回7.8以下，金管局不會於市場接港元，銀根仍然會寬鬆，升率不會上升。</p>
(一)	jones	2010-08-14 02:56	<p>[MsgID #2406]</p> <p>&lt;quote:henry_boyle 寫: 香港金融行业完全不负责任的做法加速了这种泡沫。与香港银行间同业拆借利率（Hibor）相关联的贷款利率不足1%。如果利率提高至3%，许多借款人将陷入困境。这种产品真的就优于美国次级抵押贷款吗？香港政府如何能容忍这种金融产品？当泡沫破裂时，香港政府将不得不过限制供应来再次提高房价，以拯救金融行业。本质上来说，香港每经历一次经济周期，规模就缩小一些。</p> <p>經濟學家犯了羅縉毛病，"与香港银行间同业拆借利率（Hibor）相关联的贷款利率不足1%。如果利率提高至3%，许多借款人将陷入困境。" 银行以HIBRO制定利率，只是銀行賺少了錢，這Hibro plan 跟"如果利率提高至3%，许多借款人将陷入困境。" 完全有關係。如果借款人實力不好，即使用P-2，如果利率上升至3%，他們一樣有問題。</p> <p>"香港政府如何能容忍这种金融产品？"</p> <p>經濟學家謝國忠可能永遠無法理解自由市場經濟。</p> <p>&gt;</p> <p>其他不在這諮詢範圍內，暫不討論。</p> <p>以H+做按揭，是銀行間的拆借利率，比P-敏感，不需要看美國方面的利率走勢，只要內地或歐美走資，Hibor會立即被扯高。有很多人傳統以為只要美國不加息，供樓成本就會長期偏低，可能誤導了他們的預算。</p> <p>銀行家最識計算，我不認為他們會獨攬風險，美國Cds和香港累計期權的對手也是經驗豐富的投資者，他們也一樣掉進陷阱，銀行總有辦法隱藏別人沒法看穿的風險。</p> <p>今天金管局也要香港銀行進行壓力測試，假設供款利率上升200點子，測試業主的供款能力</p>
(一)	jones	2010-08-14 03:46	<p>[MsgID #2407]</p> <p>&lt;quote:henry_boyle 寫: H+ plan, 有上限，一般現有的是P-2.75。即是話即使H上升，最高利率只是P-2.75，只比一般P-2.9高少許。</p> <p>"而且依家好多H+按揭，到時好大鑊" - 利率上升H+ Plan 跟 P- Plan 根本沒有分別 (可以說是一樣死)。這可能是你看了那住經濟學家的文章，給他的羅縉誤導了。</p> <p>再者，看看USA的經濟數據，港元匯價，根本看不到中、短會加息。簡單講，一日港元未跌回7.8以下，金管局不會於市場接港元，銀根仍然會寬鬆，升率不會上升。&gt;</p> <p>我對H+按揭的擔心，幾個月前已經在自己blog、Sina討論區發表過，早幾天還在自誇英雄所見略同</p> <p>美國不加息，只是代表香港貼現窗不加息，不等於Hibor不上升，Hibor取決於銀行間的流動性，跟美國加息與否沒有必然關係，現在最擔心內地資金回流，或者歐美撤資。如果按揭息率到3%，高槓桿的二按、三按會先求脫身，不計成本沽貨，資深投資者也會嗅到氣味套現離場，骨牌效應下，樓價必然大跌，苦的只是一班用家和投資新手。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-14 05:34	<p>[MsgID #2408] 無論樓市大升定大跌，地產商和資深炒家都係always winner</p> <p>就算你"覺得"樓市"可能"會大跌，都有幾多用家會賣咗自住的樓宇吧，但係炒家一早已經壯士斷臂</p> <p>&lt;quote:jones 寫: 我對H+按揭的擔心，幾個月前已經在自己blog、Sina討論區發表過，早幾天還在自誇英雄所見略同</p> <p>美國不加息，只是代表香港貼現窗不加息，不等於Hibor不上升，Hibor取決於銀行間的流動性，跟美國加息與否沒有必然關係，現在最擔心內地資金回流，或者歐美撤資。如果按揭息率到3%，高槓桿的二按、三按會先求脫身，不計成本沽貨，資深投資者也會嗅到氣味套現離場，骨牌效應下，樓價必然大跌，苦的只是一班用家和投資新手。&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 09:01	<p>[MsgID #2409] 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。</p> <p>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。</p> <p>新的解決方法一定要保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少私人樓的供應，保持現有業主的投資價值</li> <li>2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能買給其他人)的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。</li> <li>3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓，賣回給政府也只能用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬，現在只可賣大約40萬。</li> </ol>
(一)	chanmm	2010-08-14 09:58	<p>[MsgID #2410]</p> <p>&lt;quote:jones 寫: 如果大家都覺得炒樓炒得高興，其他行業唔洗理，咁咪無問題囉&gt;</p>

			唔係唔使理,係無得理。工廠因人工關係已全上了內地,其他行業又無地產搵咁多。仲有,香港即使以任何行業做支柱都無問題,只要搵到錢就得,炒樓根本無問題,問題只是你不懂遊戲規則,不懂或唔敢或無錢炒,於是無人地賺咁多錢就是你所謂的"問題"
(一)	smallkenken	2010-08-14 10:09	<p>[MsgID #2411]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:唔係唔使理,係無得理。工廠因人工關係已全上了內地,其他行業又無地產搵咁多。仲有,香港即使以任何行業做支柱都無問題,只要搵到錢就得,炒樓根本無問題,問題只是你不懂遊戲規則,不懂或唔敢或無錢炒,於是無人地賺咁多錢就是你所謂的"問題"&gt;</p> <p>不是無得理,只是無人想去理。地價因炒賣越推越高,才令大部份行業無得搵,才令工商要移上內地。炒樓本身不是問題,但不要要求政府不去壓低越升越高的地價,不要去救因地價下跌而有困難的銀行,但會做嗎?</p>
(一)	fireball	2010-08-14 10:34	<p>[MsgID #2412]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:咁多,係我唔夠update 我幾個月前search "0~200萬"係0個記錄 &gt;</p> <p>我唔知你睇d乜野上車盤要400萬一間...6個月前唔好話富多來..連淘大花園大部份4xx呎都未過二百萬!</p> <p>顯然你係乜睇過樓就係亂吹</p> <p><a href="http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...=360#xtab">http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...=360#xtab</a></p> <p>淘大花園 1期 B座 27樓 3室 29 22/02/10 \$230萬 482呎 淘大花園 1期 E座 4樓 4室 29 22/02/10 \$188萬 482呎 淘大花園 2A期 K座 9樓 6室 26 22/02/10 \$198萬 501呎 淘大花園 1期 G座 18樓 6室 29 22/02/10 \$195萬 462呎 淘大花園 2A期 I座 6樓 7室 26 19/02/10 \$192萬 484呎 淘大花園 2A期 I座 13樓 8室 26 19/02/10 \$215萬 484呎 淘大花園 1期 B座 14樓 4室 29 19/02/10 \$202萬 482呎 淘大花園 3期 O座 2樓 3室 25 19/02/10 \$178萬 443呎 淘大花園 2A期 K座 15樓 5室 26 19/02/10 \$204萬 501呎 淘大花園 2A期 L座 3樓 7室 25 19/02/10 \$153萬 371呎</p>
(一)	fireball	2010-08-14 10:38	<p>[MsgID #2413]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:咁多,係我唔夠update 我幾個月前search "0~200萬"係0個記錄 &gt;</p> <p>我唔知我要update d乜...四月有個單位成交價\$118萬...唔通我有幻覺?</p> <p><a href="http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...e=30#xtab">http://www.centadata.com/ptest.aspx?typ...e=30#xtab</a></p> <p>富多來新村2期 富堂樓 (2座) 三樓 B室 30 20/04/10 \$118萬 334呎 富多來新村2期 富麗樓 (1座) 八樓 B室 30 14/04/10 \$135萬 334呎 富多來新村1期 富豐樓 (B座) 七樓 E室 29 09/04/10 \$184萬 466呎 富多來新村1期 富金樓 (A座) 四樓 F室 29 09/04/10 \$167萬 415呎 富多來新村1期 富殿樓 (C座) 十二樓 A室 29 09/04/10 \$179萬 415呎 富多來新村1期 富殿樓 (C座) 七樓 B室 29 07/04/10 \$195萬 480呎 富多來新村2期 富新樓 (4座) 四樓 A室 30 31/03/10 \$141萬 354呎 富多來新村2期 富堂樓 (2座) 六樓 D室 30 30/03/10 \$144萬 342呎 富多來新村2期 富麗樓 (1座) 十三樓 C室 30 22/02/10 \$139萬 334呎</p>
(一)	fireball	2010-08-14 10:54	<p>[MsgID #2414]</p> <p>&lt;quote:jones 寫: 我晨早買左啦,就快供完,見個樓市唔健康,政府諮詢我認住俾下意見咋&gt;</p> <p>jones 我唔知你幾時買樓重就快供完咁勁! 可能你叻所以覺得要四百萬o既樓先係上車盤</p> <p>但我睇你係依度o既對答,老實講我唔覺得你置過業!!</p> <p>你對利率,樓按,樓價同物業市場o既利害關係o既智識都非常貧乏...如你將來有機會買樓希望你會多睇d有關樓宇買賣o既書同埋自己親身去睇下樓先...買樓唔係紙上談兵而樓市更唔係只有果d四,五百先入到場o既新盤! 只係上討論區同facebook...你唔會學到野!</p>
(一)	Ricky	2010-08-14 12:11	<p>[MsgID #2415] 對於"資助市民自置居所"政府改變立場,我只可說感到十分遺憾!</p> <p>對某些人來說佢地可能認為是好消息,因為佢地以為可以用低於市價置業,但實情只會是"買車容易養車難",祝你們好運!</p>
(一)	isay	2010-08-14 14:46	<p>[MsgID #2416] 因為有家先有國,如沒有一個安定的居所,又怎能成家,家不成家,民生的問題就會越來越多,社會又怎能發展得健康,國家又怎能安穩?</p> <p>現今社會可大分為幾類人:</p> <p>一. 有政府供養的人;無工作或者收入超少的人,但有屋住有書讀有飯食,仲要住得安樂用得安心,永遠有都人為佢地爭取的。請問有幾多人係真係有需要架? 佢地真係無任何事可以為社會做到嗎? 請政府認真檢討整個制度,唔好淋熄我地呢班有熱誠想奮鬥的火!</p> <p>二. 無物業的打工仔;有收入,但儲極都買唔起樓,成世就睇住D租金做人,邊度平就搬去邊的人,永遠無人理會佢地的存在。乜鬼樓都租到超貴,叫人地點住呀?</p> <p>三. 有工有樓仲有物業;買樓轉手易過買菜,打工仲要收埋租;炒樓仲多過炒餅。</p> <p>四. 超級有錢人,富商買地起樓,都唔係我地小市民住,起黎只係俾D有錢人用黎換樓,點解政府唔收地起番D可以俾我地小市民住到樓呀?</p> <p>點解仲要問我地"為何資助市民自置居所"呀? 唔好再莫視我地存在的價值吧!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:31	<p>[MsgID #2417]</p> <p>&lt;quote:Ricky 寫:對於"資助市民自置居所"政府改變立場,我只可說感到十分遺憾!</p> <p>對某些人來說佢地可能認為是好消息,因為佢地以為可以用低於市價置業,但實情只會是"買</p>

			<p>車容易養車難",祝你們好運!&gt;</p> <p>我感到十分開心,不過其實都係預期之中 由四月政府話諮詢開始,我就預計算 如果之後加息,樓市冷卻,政府就會話市場機制行之有效 如果無加息,樓市狂升,咁就唯有死死氣要做野</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:34	<p>[MsgID #2418] &lt;quote:smallkenken 寫: 不是無得理,只是無人想去理。地價因炒賣越推越高,才令大部份行業無得搵,才令工商要移上內地。炒樓本身不是問題,但不要要求政府不去壓低越升越高的地價,不要去救因地價下跌而有困難的銀行,但會做嗎?&gt;</p> <p>無言,你估土地係白飯呀,邊度都可以買呀? 全港的土地供應只有一個,就係政府,我唔明政府點可以控制唔到樓價囉 有心又好無心又好,政府政策對樓價點都有影響</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:35	<p>[MsgID #2419] &lt;quote:chanmm 寫:唔係唔理,係無得理。工廠因人工關係已全上了內地,其他行業又無地產搵咁多。 仲有,香港即使以任何行業做支柱都無問題,只要搵到錢就得,炒樓根本無問題,問題只是你不懂遊戲規則,不懂或唔敢或無錢炒,於是無人地賺咁多錢就是你所說的"問題"&gt;</p> <p>連政府唔係咁講,看來香港呢個地方唔係好適合你居住</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:37	<p>[MsgID #2420] &lt;quote:smallkenken 寫: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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主,只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應,保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓,(不能私下放租,不能買給其他人)的樓去住,還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。 3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓,賣回給政府也只用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬,現在只可賣大約40萬。&gt;</p> <p>你都傻o既 買樓包升架 點解要保持你地班業主的投資價值.不如我地叫政府派綜援之前要保証我地人工唔減啦好冇</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:37	<p>[MsgID #2421] [quote="bangicheng"]無論樓市大升定大跌,地產商和資深炒家都係always winner 就算你"覺得"樓市"可能"會大跌,都有幾多家用家會賣咗自住的樓宇吧,但係炒家一早已經壯士斷臂</p> <p>咁即係樓價跌多o的都無問題啦</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:40	<p>[MsgID #2422] &lt;quote:jones 寫: 夾心層的定義難,低收入的定義也很難,普通人認為夾心層有能力生活,他們是否真的有能力? 定義低收入是甚麼時候? 當時的物價和今天相比如何?</p> <p>是否要夾心層去跟低收入階層搶工作,為的是入住公屋資格?讓低收入階層失業領綜緩?這樣會加大政府負擔,也等於要向納稅人開刀。夾心層落入貧窮線,貧富懸殊將會加大,中產將會更快向下流,變成另一批夾心層,這時大家樂見嗎?&gt;</p> <p>呢度好多業主都好想叫大家幫手買樓,等百萬幾的樓提早消失,跟手恥笑無買樓的人</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:41	<p>[MsgID #2423] &lt;quote:henry_boyle 寫: 其實抗議都有用,即使明天樓價跌3成,返回09年中水平,你會去買嗎? 既然09年中你不買,即使明天樓價跌3成,你亦不會買,否則你現在不會抗議樓價貴.&gt;</p> <p>肯定有部份人會買</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 15:42	<p>[MsgID #2424] &lt;quote:ckkl 寫:香港最珍貴的價值已變質,以往市民會不怕辛勞工作為買樓,但現在卻只有一些不事生產的人成日抗議樓價貴,他們不想付出,卻下下要政府照顧,香港好似走向共產式社會主義,再下去香港賴以成功的自由不干預靠自己精神將滅亡,香港政府請你在樓市問題慎重考慮。&gt;</p> <p>唔好意思講句,日日做十二個鐘,日日食白飯青菜去供樓,分分鐘四十都未夠就夠鐘入咁供樓真係夠晒意義</p>
(一)	tigerpig	2010-08-14 16:06	<p>[MsgID #2425] &lt;quote:isay 寫:因為有家先有國,如沒有一個安定的居所,又怎能成家,家不成家,民生的問題就會越來越多,社會又怎能發展得健康,國家又怎能安穩?</p> <p>現今社會可大分為幾類人:</p> <p>一. 有政府供養的人;無工作或者收入超少的人,但有屋住有書讀有飯食,仲要住得安樂用得安心,永遠有都人為佢地爭取的。請問有幾多人係真係有需要架? 佢地真係無任何事可以為社會做到嗎? 請政府認真檢討整個制度,唔好淋熄我地呢班有熱誠想奮鬥的火!</p> <p>二. 無物業的打工仔;有收入,但儲極都買唔起樓,成世就睇住D租金做人,邊度平就搬去邊的人,永遠無人理會佢地的存在。乜鬼樓都租到超貴,叫人地點住呀?</p> <p>三. 有工有樓仲有物業;買樓轉手易過買菜,打工仲要收埋租;炒樓仲多過炒鑊。</p> <p>四. 超級有錢人,富商買地起樓,都唔係我地小市民住,起黎只係俾D有錢人用黎換樓,點解政府唔</p>

			<p>收地起番D可以俾我地小市民住到樓呀?</p> <p>點解仲要問我地"爲何資助市民自置居所"呀? 唔好再莫視我地存在的價值吧!&gt;</p> <p>解決居住問題, 租樓仲好, 煩少好多. 要買樓除非認爲樓長線長升長有, 租金也水漲船高, 越升越高. 今日你無樓, 要政府資助又壓低樓價, 明天你買左樓, 樓價續跌, 又要政府托. 買樓係投資, 要看時機, 有升有跌, 睇返過去十幾年, 九七高峰、03沙士、08高位又金融海嘯低位、現在上升..... 人又貪又驚, 要買樓, 有低位又唔買, 錯過左又怨又嘈, 係08年尾, 我買第二間屋, 個時真係無人買樓. 代理、賣方當你貴. 個時\$2800蚊呎上水火車站傍, 宜家升左40%. 幾多人眼紅. 宜家D樓絕對唔貴, 我係92年買第一間樓, 155萬, 8厘息供樓, 廿年期月供一萬, 今日間屋都係205萬, 18年升30%, 供樓廿年期只要\$6500(1%利息), 就算利息升到3%, 月供都係\$7800. 比18年前仲平. 咁D樓點算貴, 除非你人工比18年前還低 (p.s. 用警察人工比, 今日剛入職警員比18年前係高一倍有多), 自己幫自己, 怨天怨政府無用</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 16:14	<p>[MsgID #2426]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:唔係唔使理, 係無得理。工廠因人工關係已全上了內地, 其他行業又無地產搵咁多。</p> <p>仲有, 香港即使以任何行業做支柱都無問題, 只要搵到錢就得, 炒樓根本無問題, 問題只是你不懂遊戲規則, 不懂或唔敢或無錢炒, 於是無人地賺咁多錢就是你所謂的"問題"&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:連政府唔係咁講, 看來香港呢個地方唔係好適合你居住&gt;</p> <p>什麼政府唔係咁講? 政府邊會咁講嫁? 這是全香港公開的秘密, 只係你唔肯承認罷了。香港適唔適合我只有我自己知道, 我就覺得唔知幾適合, 起碼我唔使日日上街求人E樣果樣, 我生活得好好, 我唔使"逼"政府來解決我生活上的問題, 唔似D人, 明明有屋住仲日日話生活質樸差, 想住好D根本要靠自已努力和眼光, 但他們就說成是社會的問題, 自已完全無錯咁, 日日叫香港學其他地方但自已就唔肯移民。我覺得ED人比我更不適合住香港</p>
(一)	jones	2010-08-14 16:14	<p>[MsgID #2427]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:唔係唔使理, 係無得理。工廠因人工關係已全上了內地, 其他行業又無地產搵咁多。</p> <p>仲有, 香港即使以任何行業做支柱都無問題, 只要搵到錢就得, 炒樓根本無問題, 問題只是你不懂遊戲規則, 不懂或唔敢或無錢炒, 於是無人地賺咁多錢就是你所謂的"問題"&gt;</p> <p>呢個唔係懂唔懂遊戲規則的問題, 係個遊戲規則唔公義。就好似小圈子選舉, 大家都知道呢個係遊戲規則, 但大家都要極力改變呢個遊戲規則一樣。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 16:15	<p>[MsgID #2428]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:用政府的錢, 資助市民買或租私人樓, 什麼說也不應該, 因爲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。</p> <p>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。新的解決方法一定要保護現有的業主, 只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少私人樓的供應, 保持現有業主的投資價值</li> <li>2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓, (不能私下放租, 不能買給其他人的樓去住, 還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。</li> <li>3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓, 賣回給政府也只可以用剩卜可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬, 現在只可賣大約40萬。&gt; <p>你都優o既 買樓包升架 點解要保持你地班業主的投資價值. 不如我地叫政府派綜援之前要保証我地人工唔減啦好有 [/quote]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請你小心看清楚, 如果政府建一些不能投資的樓, 現有的業主會害怕令他們有損失的, 爲了公平又好, 或是爲了減少現有的業主去反對興建不能投資的樓也好, 一定程度去保護現在的業主是很必需的。</li> <li>2. 否則就會有人說你令政府沒有了賣地收入的。</li> </ol> </li></ol>
(一)	chinahk30	2010-08-14 17:19	<p>[MsgID #2429]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:什麼政府唔係咁講? 政府邊會咁講嫁? 這是全香港公開的秘密, 只係你唔肯承認罷了。</p> <p>香港適唔適合我只有我自己知道, 我就覺得唔知幾適合, 起碼我唔使日日上街求人E樣果樣, 我生活得好好, 我唔使"逼"政府來解決我生活上的問題, 唔似D人, 明明有屋住仲日日話生活質樸差, 想住好D根本要靠自已努力和眼光, 但他們就說成是社會的問題, 自已完全無錯咁, 日日叫香港學其他地方但自已就唔肯移民。我覺得ED人比我更不適合住香港&gt;</p> <p>攞錯, 連報紙都唔睇.....</p> <p>交易取消沒收雙倍定金</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p><a href="http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14343553">http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14343553</a></p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 17:21	<p>[MsgID #2430]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:1. 請你小心看清楚, 如果政府建一些不能投資的樓, 現有的業主會害怕令他們有損失的, 爲了公平又好, 或是爲了減少現有的業主去反對興建不能投資的樓也好, 一定程度去保護現在的業主是很必需的。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 否則就會有人說你令政府沒有了賣地收入的。&gt;</li> </ol> <p>1. 喂, 過往三十年政府賣居屋, 但係仲有好多入買私價, 唔通佢地優左, 要捉佢地入青山?</p>

			<p>2. 以前政府一路賣居屋, 一路賣地, 都有唔少土地收入喎.</p> <p>你係咪太細個, 所以唔知??</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 17:33	<p>[MsgID #2431]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:1. 請你小心看清楚, 如果政府建一些不能投資的樓, 現有的業主會害怕他們有損失的, 爲了公平又好, 或是爲了減少現有的業主去反對興建不能投資的樓也好, 一定程度去保護現在的業主是很必需的。 2. 否則就會有人說你令政府沒有了賣地收入的。 1. 咦, 過往三十年政府賣居屋, 但係仲有好多入買私價, 唔通佢地傻左, 要捉佢地入青山? 2. 以前政府一路賣居屋, 一路賣地, 都有唔少土地收入喎.</p> <p>你係咪太細個, 所以唔知??&gt;</p> <p>1. 以前是以前啊, 以前政府也幫助推跌樓市, 還有就是真的有聲音在擔心, 你是選擇不去聽嗎? 在這討論區也有人說我的建議會令樓市CRASH, 你沒看見嗎? 2. 我不是建議叫政府再去賣居屋, 是去建一些不能轉售, 不能放租的樓啊, 還有就是所有香港居民都可以申請最多一人一個單位。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 18:14	<p>[MsgID #2432]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:1. 以前是以前啊, 以前政府也幫助推跌樓市, 還有就是真的有聲音在擔心, 你是選擇不去聽嗎? 在這討論區也有人說我的建議會令樓市CRASH, 你沒看見嗎? 2. 我不是建議叫政府再去賣居屋, 是去建一些不能轉售, 不能放租的樓啊, 還有就是所有香港居民都可以申請最多一人一個單位。&gt;</p> <p>你提議不可轉售, 不可放租. 可以. 樓價按市價發售, 即係市民願意用幾錢買, 就用幾錢買 唔可以吊高黎賣, 無人買就話無需求</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 18:22	<p>[MsgID #2433]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你提議不可轉售, 不可放租. 可以. 樓價按市價現在沒有那類樓賣, 不可轉售就沒有二手市場, 那會有市價? 發售, 即係市民願意用幾錢買, 就用幾錢買至少要讓納稅人, 政府, 收回建築成本啊, 否則計劃什麼長期都可行? 唔可以吊高黎賣, 無人買就話無需求&gt;</p> <p>對, 就是要避開私人樓的投資市場, 所以才要有這建議</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 18:27	<p>[MsgID #2434]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:你提議不可轉售, 不可放租. 可以. 樓價按市價現在沒有那類樓賣, 不可轉售就沒有二手市場, 那會有市價? 發售, 即係市民願意用幾錢買, 就用幾錢買至少要讓納稅人, 政府, 收回建築成本啊, 否則計劃什麼長期都可行? 唔可以吊高黎賣, 無人買就話無需求 對, 就是要避開私人樓的投資市場, 所以才要有這建議&gt;</p> <p>1) 佢無資投資價值, 咁賣樓用私價去做比較係唔合理的 2) 點計市價好簡單, 合資格的家庭全部可以用暗標申請, 價高者得. 呢個就係市價.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 18:40	<p>[MsgID #2435]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:1) 佢無資投資價值, 咁賣樓用私價去做比較係唔合理的 2) 點計市價好簡單, 合資格的家庭全部可以用暗標申請, 價高者得. 呢個就係市價.&gt;</p> <p>1. 你那市價是可以的, 但會產生其他的問題, 例如有人用自已不能負擔的錢去買, 又例如更有錢的人能優先選樓等等。 2. 還有就是我建議的那種絕對無投資價值的樓, 是要在建成後五十年無貴地交還給政府以作重建之用, 那不同人用不同價去買會不會令他們有小小的不股氣呢?</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 19:07	<p>[MsgID #2436]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:攞錯, 連報紙都唔睇.....</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p><a href="http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14343553">http://hk.apple.nextmedia.com/template/ ... d=14343553</a></p> <p>無錯, 政府今次出手力道適中, 我覺得已經足以令樓市降溫同給予有能力的人機會上車。故現在政府要做的不是重建居屋, 而係盯緊市場, 防止樓市先控地下跌。</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 19:10	<p>[MsgID #2437]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:呢個唔係懂唔懂遊戲規則的問題, 係個遊戲規則唔公義。就好似小圈子選舉, 大家都知道呢個係遊戲規則, 但大家都要極力改變呢個遊戲規則一樣。&gt;</p> <p>全世界無一個地方係絕對公義的, 民主的國家一樣有大把人做奴隸。就算香港有什麼普選, 你唔識跟著遊戲規則玩你一樣都係失敗者, 一樣要做奴隸。</p>
(一)	lcyY	2010-08-14 20:13	<p>[MsgID #2438]</p> <p>&lt;quote:mongood 寫:特首及各官員, 首先自我申報, 剛兩三個月前買左3百萬私樓. 近日. 報章話特首軟化要復建居屋. 我睇到呢段新聞成個彈起. 特首我因相信你唔會推私樓市及你的承諾不會復建居屋. 我將我辛辛苦苦十年儲蓄作首期買入單位作安居樂業之用. 如果這一刻你要將我辛辛苦苦的錢. 推向負資產及貶值我是絕對反對. 之前特首說明了樓市的遊戲規則所以我才放心入市. 老實說. 我不求發達只求我的資產不要下跌. 就是這麼簡單. 特首, 我好希望你推出方案要小心考慮. 不要隨意就聽政客的話. 對我們剛上車的人實不公平!!! 我們的錢是有血有汗的!!!&gt;</p>

			<p>mongood君,我都好同情你,我都係成世人為發展商打工,而家想賣左層樓退休,我層係新界樓,有排都未到97,100萬左右嘍,而家政府又搞的咁既嘢,今日來看樓的人馬上壓價2成,睇黎退休後要搵份洗碗工做下,如果唔係過唔到世。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-14 22:05	<p>[MsgID #2439] 特首都係被逼架啫,大家以後選舉,消滅民建聯,工聯會,和民主黨。</p> <p>到時香港就有好日子過</p> <p>&lt;quote:icyY 寫: mongood君,我都好同情你,我都係成世人為發展商打工,而家想賣左層樓退休,我層係新界樓,有排都未到97,100萬左右嘍,而家政府又搞的咁既嘢,今日來看樓的人馬上壓價2成,睇黎退休後要搵份洗碗工做下,如果唔係過唔到世。&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 22:20	<p>[MsgID #2440] 政府今次出手真係幾重...聽我的經紀朋友話政府一出招,好多人本來約左睇樓的都馬上話唔睇住,話等政府再出重手打壓樓市才再考慮,樓市馬上淡靜左好多...業主的議價空間也提高了。</p> <p>其實政府更已成功打壓了新盤熱,再加上增加土地供應,相信應可令市場不再相信樓市只升不跌。</p> <p>現在的力度其實已是剛剛好的了,而且結果也是最好的,樓市最怕就是越打越起,現在不用太大力打壓樓市都已成功降溫。這是最重要的。樓市短期更應會有調整,這其實已達到政府的目的,也可令很多人更易上車。假以時日樓市也會慢慢回落。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 22:39	<p>[MsgID #2441]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府今次出手真係幾重...聽我的經紀朋友話政府一出招,好多人本來約左睇樓的都馬上話唔睇住,話等政府再出重手打壓樓市才再考慮,樓市馬上淡靜左好多...業主的議價空間也提高了。</p> <p>其實政府更已成功打壓了新盤熱,再加上增加土地供應,相信應可令市場不再相信樓市只升不跌。</p> <p>現在的力度其實已是剛剛好的了,而且結果也是最好的,樓市最怕就是越打越起,現在不用太大力打壓樓市都已成功降溫。這是最重要的。樓市短期更應會有調整,這其實已達到政府的目的,也可令很多人更易上車。假以時日樓市也會慢慢回落。&gt;</p> <p>可能只是有點短期反應吧,很多現今的業主也沒有持貨的壓力,絕大部份都不急於出貨,業主根本不會讓買家買到廉價的樓,個個都想在最高位出貨的,所以市場是很難測的。</p> <p>現在的力度只是把最沒有實力的炒家趕走,或讓他減小持貨吧了,對大環境和遊戲規則也沒有改變,對樓價沒有大影響的,只有對地產代理影響較大,想令人易上車?這個夢想可實現的機會太小太小了。</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 22:53	<p>[MsgID #2442]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府今次出手真係幾重...聽我的經紀朋友話政府一出招,好多人本來約左睇樓的都馬上話唔睇住,話等政府再出重手打壓樓市才再考慮,樓市馬上淡靜左好多...業主的議價空間也提高了。</p> <p>其實政府更已成功打壓了新盤熱,再加上增加土地供應,相信應可令市場不再相信樓市只升不跌。</p> <p>現在的力度其實已是剛剛好的了,而且結果也是最好的,樓市最怕就是越打越起,現在不用太大力打壓樓市都已成功降溫。這是最重要的。樓市短期更應會有調整,這其實已達到政府的目的,也可令很多人更易上車。假以時日樓市也會慢慢回落。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:可能只是有點短期反應吧,很多現今的業主也沒有持貨的壓力,絕大部份都不急於出貨,業主根本不會讓買家買到廉價的樓,個個都想在最高位出貨的,所以市場是很難測的。</p> <p>現在的力度只是把最沒有實力的炒家趕走,或讓他減小持貨吧了,對大環境和遊戲規則也沒有改變,對樓價沒有大影響的,只有對地產代理影響較大,想令人易上車?這個夢想可實現的機會太小太小了。&gt;</p> <p>重點問題係樓市因政府出招已轉勢,價格會慢慢回落,這個星期很多屋苑也已感受到政府出招的威力。如果價格回到合理水平你都買唔到就唔係政府問題,而係你個人的問題。</p> <p>樓市唔係越打越起證明市場非常理智,而且調整也指日可待,政府今次出手已滿足了社會上不同人的訴求g</p> <p>年輕人應把握現在,好好儲錢做首期,買樓絕不是夢,你看現在很多八十後都已置業就知。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 23:11	<p>[MsgID #2443]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:重點問題係樓市因政府出招已轉勢,價格會慢慢回落,這個星期很多屋苑也已感受到政府出招的威力。如果價格回到合理水平你都買唔到就唔係政府問題,而係你個人的問題。</p> <p>樓市唔係越打越起證明市場非常理智,而且調整也指日可待,政府今次出手已滿足了社會上不同人的訴求g</p> <p>年輕人應把握現在,好好儲錢做首期,買樓絕不是夢,你看現在很多八十後都已置業就知。&gt;</p> <p>樓市是不會停在一個位置的,照你的意思是不是說要政府每次也出來推高推低樓市?買樓當然不是夢,只是不知是好夢還是惡夢吧了。市場是沒有合理水平的,每一次的交易也是賣方應為賣到最高價,買方應為到了可承受價才能有成功的交易。</p> <p>長遠的解決方法我還是覺得要建一些沒有投資價值,不能轉賣,不能放租,要在建成五十年要無賞交還給政府的樓較好。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-14 23:13	<p>[MsgID #2444]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府今次出手真係幾重...聽我的經紀朋友話政府一出招,好多人本來約左睇樓的都馬上話唔睇住,話等政府再出重手打壓樓市才再考慮,樓市馬上淡靜左好多...業主的議價空間也提高了。</p> <p>其實政府更已成功打壓了新盤熱,再加上增加土地供應,相信應可令市場不再相信樓市只升不跌。</p> <p>現在的力度其實已是剛剛好的了,而且結果也是最好的,樓市最怕就是越打越起,現在不用太大力打壓樓市都已成功降溫。這是最重要的。樓市短期更應會有調整,這其實已達到政府的目的,也可令很多人更易上車。假以時日樓市也會慢慢回落。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:可能只是有點短期反應吧,很多現今的業主也沒有持貨的壓力,絕大部份都不急於出貨,業主根本不會讓買家買到廉價的樓,個個都想在最高位出貨的,所以市場是很難測的。</p> <p>現在的力度只是把最沒有實力的炒家趕走,或讓他減小持貨吧了,對大環境和遊戲規則也沒</p>

			<p>有改變，對樓價沒有大影響的，只有對地產代理影響較大，想令人易上車？這個夢想可實現的機會太小太小了。&gt;</p> <p>我都覺得政府的力度恰到。 200萬樓，付60萬首期，收回8千租，一年約10萬，扣除支出約6-7萬，即回報&gt;10%。 現非自住物業最多借6成，要付出80萬，這令回報大幅降低，減低投資意慾。 要對付的，正是你們最不喜歡投資者。政府明白宏觀的經濟因素，如低息、美元貶值等，是她們無法預知或控制，希望藉此降低樓市投資吸引力，讓市場自然調節。這亦可減少對現有遊戲規則的干預，另外某程度上亦保護了實力較低的投資者。</p> <p>這樣能做到正如"chanmm"指出"假以時日樓市也會慢慢回落"的後果。如果不明顯，政府更可考慮進一步收緊非自住物業的按揭成數至50%。</p> <p>"smallkenken"提出的"對樓價沒有大影響的，只有對地產代理影響較大，想令人易上車？這個夢想可實現的機會太小太小了。"只是沒有考慮長遠投資回報之影響而作出結論。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-14 23:20	<p>[MsgID #2445]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 1. 你那市價是可以的，但會產生其他的問題，例如有人用自已不能負擔的錢去買，又例如更有錢的人能優先選樓等等。 2. 還有就是建議的那種絕對無投資價值的樓，是要在建成後五十年無賞地交還給政府以作重建之用，那不同人用不同價去買會不會令他們有小小的不股氣呢？&gt;</p> <p>1) 可以限制收入與供樓比率，防止供唔起的人買，有錢可以優先選樓我認為並無問題 2) 或者可以用另一種方法，就係用中標者中最低的做售樓價，例如有一百個單位，出最高價的100萬，第一百高的那個出88萬，咁就全部賣88萬，但係原出價最高的都係優先揀樓，鼓勵人出高價</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 23:20	<p>[MsgID #2446]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:重點問題係樓市因政府出招已轉勢，價格會慢慢回落，這個星期很多屋苑也已感受到政府出招的威力。如果價格回到合理水平你都買唔到就唔係政府問題，而係你個人的問題。 樓市唔係越打越起證明市場非常理智，而且調整也指日可待，政府今次出手已滿足了社會上不同人的訴求g 年輕人應把握現在，好好儲錢做首期，買樓絕不是夢，你看現在很多八十後都已置業就知。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:樓市是不會停在一個位置的，照你的意思是不是說要政府每次也出來推高推低樓市？買樓當然不是夢，只是不知是好夢還是惡夢吧了。市場是沒有合理水平的，每一次的交易也是賣方應為賣到最高價，買方應為到了可承受價才能有成功的交易。 長遠的解決方法我還是覺得要建一些沒有投資價值，不能轉賣，不能放租，要在建成五十年要無賞交還給政府的樓較好。&gt;</p> <p>樓市的確唔會停在一個位置，我的意思也是樓價會慢慢回落。 "買樓當然不是夢，只是不知是好夢還是惡夢吧了"你這一句的邏輯是不是有點問題？買樓如不是夢，又如何會是好夢或惡夢？但相信你的意思是買樓是每個人都可承擔的。 起了你所說的樓不知會對香港樓市有什麼影響，如真如你所說，會否無人買而做成浪費？居屋也可掉空多年，你所說的隨時會掉空十年二十年都唔出奇。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 23:29	<p>[MsgID #2447]</p> <p>&lt;quote:henry_boiyie 寫:我都覺得政府的力度恰到。 200萬樓，付60萬首期，收回8千租，一年約10萬，扣除支出約6-7萬，即回報&gt;10%。 現非自住物業最多借6成，要付出80萬，這令回報大幅降低，減低投資意慾。 要對付的，正是你們最不喜歡投資者。政府明白宏觀的經濟因素，如低息、美元貶值等，是她們無法預知或控制，希望藉此降低樓市投資吸引力，讓市場自然調節。這亦可減少對現有遊戲規則的干預，另外某程度上亦保護了實力較低的投資者。</p> <p>這樣能做到正如"chanmm"指出"假以時日樓市也會慢慢回落"的後果。如果不明顯，政府更可考慮進一步收緊非自住物業的按揭成數至50%。</p> <p>"smallkenken"提出的"對樓價沒有大影響的，只有對地產代理影響較大，想令人易上車？這個夢想可實現的機會太小太小了。"只是沒有考慮長遠投資回報之影響而作出結論&gt;</p> <p>我沒有考慮長遠投資回報？還是大家把一切想得太過當然呢？你覺得私人樓的租金沒有機會大上大落嗎？當樓齡太長時不需要維修？業主放租一定不會租給租霸？到你買時樓還會在那個價？業主不會因應情況封了不賣嗎？ 我的完整意見是： 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應，保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能買給其他人的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。 3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓，賣回給政府也只需要用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬，現在只可賣大約40萬。</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 23:36	<p>[MsgID #2448]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我沒有考慮長遠投資回報？還是大家把一切想得太過當然呢？你覺得私人樓的租金沒有機會大上大落嗎？當樓齡太長時不需要維修？業主放租一定不會租給租霸？到你買時樓還會在那個價？業主不會因應情況封了不賣嗎？ 我的完整意見是： 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應，保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能買給其他人的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。</p>

			<p>3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓，賣回給政府也只能用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬，現在只可賣大約40萬。&gt;</p> <p>2. 會否無人買而做成浪費？居屋也可掉空多年，你所說的隨時會掉空十年二十年都唔出奇。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 23:40	<p>[MsgID #2449]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:2, 會否無人買而做成浪費？居屋也可掉空多年，你所說的隨時會掉空十年二十年都唔出奇。&gt;</p> <p>可以先登記啊，看看人數再決定起多小，也可要求人先下訂才起啊。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-14 23:42	<p>[MsgID #2450] 另外從曾俊華及陳德霖說話中，他們的說話令市民解讀為利息不會長期處於低水平。</p> <p>什麼為之"長期"？他們似乎否定了美國會進行日本形式之衰退。現在美國正加強量化寬鬆政策，就對數據極差，失業率9.5%，即使12個月內會加息，加多少？</p> <p>曾俊華及陳德霖的加息憂慮是否過份？會否帶給市民錯誤訊息？</p>
(一)	chanmm	2010-08-14 23:46	<p>[MsgID #2451]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:2, 會否無人買而做成浪費？居屋也可掉空多年，你所說的隨時會掉空十年二十年都唔出奇。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:可以先登記啊，看看人數再決定起多小，也可要求人先下訂才起啊。&gt;</p> <p>我覺得太理想了，不易實現，但都好過居屋。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-14 23:49	<p>[MsgID #2452]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:另外從曾俊華及陳德霖說話中，他們的說話令市民解讀為利息不會長期處於低水平。</p> <p>什麼為之"長期"？他們似乎否定了美國會進行日本形式之衰退。現在美國正加強量化寬鬆政策，就對數據極差，失業率9.5%，即使12個月內會加息，加多少？</p> <p>曾俊華及陳德霖的加息憂慮是否過份？會否帶給市民錯誤訊息？&gt;</p> <p>身為官員去預測市場是一個不智的做法啊，有冇人有辦法令香港的高官可以聰明一點點呢，政府內也一定有聰明人的，可不可以教教那些<b>掌管決定</b>的高官啊！</p>



Question	Author	Post datetime	Content
(一)	henry_boyie	2010-08-15 00:02	<p>[MsgID #2453]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我沒有考慮長遠投資回報?還是大家把一切想得太過當然呢?你覺得私人樓的租金沒有機會大上大落嗎?當樓齡太長時不需要維修?業主放租一定不會租給租霸?到你想買時樓還會在那個價?業主不會因應情況封了不賣嗎?</p> <p>我的完整意見是:</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>新的解決方法一定要保護現有的業主,只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少私人樓的供應,保持現有業主的投資價值</li> <li>2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓,(不能私下放租,不能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。</li> <li>3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓,賣回給政府也只用剩下列下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬,現在只可賣大約40萬。&gt;</li> </ol> <p>無錯,大家把一切想得太過當然,因為這是遊戲規則,而閣下提出的各種風險,亦是遊戲規則的一部分。</p> <p>我明白閣下不想參與這遊戲,正如我吾想交稅一樣.其實大家都是身不由己.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 00:08	<p>[MsgID #2454]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我覺得太理想了,不易實現,但都好過居屋。&gt;</p> <p>對啊,還有很多問題需要解決的。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首先是政府會不會視而不見,他們有不做不錯,多做多錯的心態的。</li> <li>2. 還有就是地方的問題,少人想要那些沒有投資價值的樓還好,多人要的話那要多久才能找到足夠的地方去建。</li> <li>3. 已現時的建樓速度,我老死時也不知上不上到樓。</li> <li>4. 這方法有機會或多或少影響大發展商的利益,他們不能再已新樓供應少去迫人追天價的樓,要知道他們現在是可以這樣做的。</li> </ol> <p>但我想我的建議的大方向才是長遠解決問題的方法。</p> <p>包括保護現有的業主,同時讓只有居住需求的人能有安居之地,也不會在新方法下造成現在的舊樓重建問題等等。</p> <p>其實這只是一個很簡單的方法,我也不明以前為什麼不做?難度還有其他的因素沒有考慮嗎?所以想再聽聽大家的意見。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 00:22	<p>[MsgID #2455]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:無錯,大家把一切想得太過當然,因為這是遊戲規則,而閣下提出的各種風險,亦是遊戲規則的一部分。</p> <p>我明白閣下不想參與這遊戲,正如我吾想交稅一樣.其實大家都是身不由己.&gt;</p> <p>如果說交稅出糧給那些不能解決問題的高官,我也不想,但我也知道有很多事也要政府才可以做到的,就算在我有生之年不能享受安居之樂,也不希望我的出生地香港在將來也有這麼多「正苦」—正在受苦的人啊。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-15 00:32	<p>[MsgID #2456]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:對啊,還有很多問題需要解決的。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首先是政府會不會視而不見,他們有不做不錯,多做多錯的心態的。</li> <li>2. 還有就是地方的問題,少人想要那些沒有投資價值的樓還好,多人要的話那要多久才能找到足夠的地方去建。</li> <li>3. 已現時的建樓速度,我老死時也不知上不上到樓。</li> <li>4. 這方法有機會或多或少影響大發展商的利益,他們不能再已新樓供應少去迫人追天價的樓,要知道他們現在是可以這樣做的。</li> </ol> <p>&gt;</p> <p>這些正是閣下提議行不通的原因。</p> <p>再者,當市場上有了這些單位,假設公平讓所有市民有權享用,這對物業投資價值不多不少有些影響.市區樓還可以,但那些現有大西北業主怎算?</p> <p>最後,以前亦有人提出過改變現有居屋計劃,只能以原價,甚至折舊價售回給政府,分別其實不大,只是取消了入息上限,令所有市民有權享用,對嗎?</p>
(一)	ckkl	2010-08-15 01:56	<p>[MsgID #2457] 香港的經濟很多方面由地產樓市帶起,日日嚷著說樓宇太貴,但較偏遠,或較舊的屋苑,仍是二千多三千元一呎呀!那些人經濟能力不足,卻又希望擁有新式,升值能力又高的屋苑,說要重起居屋都係想推低私樓價俾自己入貨,你估佢地真想买居屋?人人也有屋住,為何不可以租屋,或購買偏遠的地區?他們只是眼見別人在樓市屢獲財富,希望乘順風車,在最短時間,獲得更多財富,才是主因。樓貴了,又說社會不公,推說政府不是,如樓市跌了,又怨政府搞不起經濟,令他們蝕本,要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感,如果稍加重壓樓市,則可做成很大後遺症,則如97後百業蕭條一樣,更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊,所以最理想是不應干預,反正是商品市場,要資助則推首次置業貸款吧,自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋,我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民,政客只想討好市民,其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨,如果你有能力買居屋,你而家也應有能力買偏遠一點的私樓,點解你唔買,你唔係諗住居屋起在中西區·灣仔等黃金地掛?如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲、眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢·他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益,中產的怒吼不容忽視。現在香港人人都有樓住,為何不可以租屋,或購買偏遠的地區?較偏遠的屋苑,仍是二千多三千元一呎,說起居屋幫中產置業,為何一定要置業?人人有樓並不見得社會穩定,經濟好人人有工做社會才和諧,要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起,如果起居屋大部份人可以置業,遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊,樓價大跌,到時又怨政府令他們蝕本,需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟,你有冇見紐約有很多居屋?香港要做國際金融城市樓價高也是合理,這是無可避免的演進。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 08:21	<p>[MsgID #2458]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:這些正是閣下提議行不通的原因。</p>

			<p>是很困難，如果政府開這個網站只是讓人發表意見，但自己就看也不看，我們在這兒討論也只是在被玩弄。</p> <p>再者，當市場上有了這些單位，假設公平讓所有市民有權享用，這對物業投資價值不多不少有些影響。市區樓還可以，但那些現有大西北業主怎算？</p> <p>所以才說要保護現有業主的利益，如減少新供應的私樓(這是可以即時做的)，長遠還可以做一些行政的改變，去推高樓價(但這要先讓現在人可以有那種樓住才行，否則先受苦的還是香港人)。</p> <p>最後，以前亦有人提出過改變現有居屋計劃，只能以原價，甚至折舊價售回給政府，分別其實不大，只是取消了入息上限，令所有市民有權享用，對嗎？&gt;</p> <p>居屋原本是一個好的方法，但是因為它已某種程度和私人樓拉上關係，所以變得不合適了，其實現在(近年的居屋在將來也會有重建的問題，所以要建的話，何不建一些沒有重建問題的新類型樓？面對部份有了私人業權的樓的問題，是很難做到公平的解決的。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 09:13	<p>[MsgID #2459] 多名市民致電炮轟新「十四招」措施力度不足。朱先生質疑港府只規管「摸貨」交易，會令炒風轉戰二手樓市場。李太批評政府採高地價政策及囤積居屋貨尾多年，才是最大炒家。</p> <p>憂出現中下價樓難負擔</p> <p>張炳良昨日出席另一電台節目時，拒絕估計「十四招」的成效，但強調政府要對市場保持觸覺，適時出手，除了增加住宅用地供應，加強規管銷售手法及增加透明度，若仍未能阻止樓價上升，出現一般老百姓也無法負擔中下價樓時，就要採取行政手段，考慮某些價格的樓宇只供本地人購買，「手段或者較嚴厲，但去到關鍵時都唔能夠唔諗！」但他同時強調，港府要避免「落藥太重」令樓市應聲倒下，民怨更為沸騰，他亦不贊成全面限制境外人在港置業，以免衝擊香港的自由市場。</p> <p>身兼房屋委員會資助房屋小組主席的張炳良又指出，港府無意大量興建居屋以主導樓市，加上近年公屋居民不太熱衷申請居屋，偏離居屋讓公屋居民置業的原意，政府若有意提供某種形式的資助房屋，也應是新角度的新居屋。</p> <p>政府多次出招試圖遏抑樓價，但仍未見明顯成效。</p> <p>梁振英撐提供補貼房屋</p> <p>行政會議召集人梁振英昨於公開場合說，相信前日推出的新措施會有一定效用，但要長期解決中基層家庭、尤其是青年人置業難問題有兩種辦法：一是壓低樓價，但對市場及已置業人士影響很大；另一是提供某種形式的補貼房屋，過去亦證實有效。</p> <p>理工大學建築及房地產學系教授許智文指出，限制外資購買中下價樓，是出於政治考慮多過實質效用，一則目前外資甚少投資中下價樓，二則參與炒樓的港人亦多不勝數，此舉反而有礙香港自由經濟體制形象。他認為復建居屋、增加炒樓成本、增加中小型住宅單位及土地供應，才是穩定樓價及協助市民置業的正途。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 09:18	<p>[MsgID #2460]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港的經濟很多方面由地產樓市帶起，日日嚷著說樓宇太貴，但較偏遠，或較舊的屋苑，仍是二千多三千元一呎呀！那些人經濟能力不足，卻又希望擁有新式，升值能力又高的屋苑，說要重起居屋都係想推低私樓價俾自己入貨，你估佢地真想買居屋？人人也有屋住，為何不可以租屋，或購買偏遠的地區？他們只是眼見別人在樓市屢獲財富，希望乘順風車，在最短時間，獲得更多財富，才是主因。樓貴了，又說社會不公，推說政府不是，如樓市跌了，又怨政府搞不起經濟，令他們蝕本，要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感，如果稍加重壓樓市，則可做成很大後遺症，則如97後百業蕭條一樣，更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊，所以最理想是不應干預，反正是商品市場，要資助則推首次置業貸款吧，自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋，我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民，政客只想討好市民，其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨，如果你有能力買居屋，你而家也應有能力買偏遠一點的私樓，點解你唔買，你唔係諗住居屋起在中西區，灣仔等黃金地掛？如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲，眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢，他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益，中產的怨吼不容忽視。現在香港人人都有樓住，為何不可以租屋，或購買偏遠的地區？較偏遠的屋苑，仍是二千多三千元一呎，說起居屋幫中產置業，為何一定要置業？人人有樓並不見得社會穩定，經濟好人人有工做社會才和諧，要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起，如果起居屋大部份人可以置業，遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊，樓價大跌，到時又怨政府令他們蝕本，需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟，你有冇見紐約有很多居屋？香港要做國際金融城市樓價高也是合理，這是無可避免的演進。&gt;</p> <p>仲叫人借首置去火上加油 金管局岩岩先話收緊按揭</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 09:20	<p>[MsgID #2461]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫: 這些正是閣下提議行不通的原因。</p> <p>再者，當市場上有了這些單位，假設公平讓所有市民有權享用，這對物業投資價值不多不少有些影響。市區樓還可以，但那些現有大西北業主怎算？</p> <p>最後，以前亦有人提出過改變現有居屋計劃，只能以原價，甚至折舊價售回給政府，分別其實不大，只是取消了入息上限，令所有市民有權享用，對嗎？&gt;</p> <p>如果大西北的業主仲未明白政府係有調控樓市的責任(唔理係用居屋定其他方法) 咁蝕錢我只可以話係自己攞黎衰</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 09:25	<p>[MsgID #2462]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:多名市民致電炮轟新「十四招」措施力度不足。朱先生質疑港府只規管「摸貨」交易，會令炒風轉戰二手樓市場。李太批評政府採高地價政策及囤積居屋貨尾多年，才是最大炒家。</p> <p>憂出現中下價樓難負擔</p> <p>張炳良昨日出席另一電台節目時，拒絕估計「十四招」的成效，但強調政府要對市場保持觸覺，適時出手，除了增加住宅用地供應，加強規管銷售手法及增加透明度，若仍未能阻止樓價上升，出現一般老百姓也無法負擔中下價樓時，就要採取行政手段，考慮某些價格的樓宇</p>

			<p>只供本地人購買，「手段或者較嚴厲，但去到關鍵時都唔能夠唔諗！」但他同時強調，港府要避免「落藥太重」令樓市應聲倒下，民怨更為沸騰，他亦不贊成全面限制境外人在港置業，以免衝擊香港的自由市場。</p> <p>身兼房屋委員會資助房屋小組主席的張炳良又指出，港府無意大量興建居屋以主導樓市，加上近年公屋居民不太熱衷申請居屋，偏離居屋讓公屋居民置業的原意，政府若有意提供某種形式的資助房屋，也應是新角度的新居屋。</p> <p>政府多次出招試圖遏抑樓價，但仍未見明顯成效。</p> <p>梁振英撐提供補貼房屋</p> <p>行政會議召集人梁振英昨於公開場合說，相信前日推出的新措施會有一定效用，但要長期解決中基層家庭、尤其是青年人置業難問題有兩種辦法：一是壓低樓價，但對市場及已置業人士影響很大；另一是提供某種形式的補貼房屋，過去亦證實有效。</p> <p>理工大學建築及房地產學系教授許智文指出，限制外資購買中下價樓，是出於政治考慮多過實質效用，一則目前外資甚少投資中下價樓，二則參與炒樓的港人亦多不勝數，此舉反而有礙香港自由經濟體制形象。他認為復建居屋、增加炒樓成本、增加中小型住宅單位及土地供應，才是穩定樓價及協助市民置業的正途。&gt;</p> <p>在自由市場，去限制投資項目的價格是一個很壞的方法，對現在的業主也有損害的，也只能解決問題於一時，如果他們不改變只由私人樓市場去解決居住問題的方針，很多方法也只會令問題越來越大和令長遠的解決方法越來越複雜，有沒有人可以去叫醒他們啊！</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 09:27	<p>[MsgID #2463]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 在自由市場，去限制投資項目的價格是一個很壞的方法，對現在的業主也有損害的，也只能解決問題於一時，如果他們不改變只由私人樓市場去解決居住問題的方針，很多方法也只會令問題越來越大和令長遠的解決方法越來越複雜，有沒有人可以去叫醒他們啊！&gt;</p> <p>我認為無問題，因為佢只係限制其中一部份，另一部份仍可以大炒特炒，而可炒的樓宇供應少左，可以炒得更勁 不過我同意咁對現有業主不公，因此可以在部份新賣的土地實行，不要影響現有業主的投資</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 09:30	<p>[MsgID #2464]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:如果大西北的業主仲未明白政府係有調控樓市的責任(唔理係用居屋定其他方法) 咁蝕錢我隻可以話係自己擇黎衰&gt;</p> <p>對啊，他們自己也是投資者，承受小小風險也是應該吧，而且只要他們還可以支付貸款，對生活也沒影響。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 09:37	<p>[MsgID #2465]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 對啊，他們自己也是投資者，承受小小風險也是應該吧，而且只要他們還可以支付貸款，對生活也沒影響。&gt;</p> <p>政府調控樓市，過往幾十年都有做，唔係新o既野，大家都知道 如果仲有人覺得政府係唔會理樓價升跌問題，只可以怪佢地實投前考慮不周</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 09:45	<p>[MsgID #2466]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我認為無問題，因為佢只係限制其中一部份，另一部份仍可以大炒特炒，而可炒的樓宇供應少左，可以炒得更勁 不過我同意咁對現有業主不公，因此可以在部份新賣的土地實行，不要影響現有業主的投資&gt;</p> <p>問題正正就在對現在的業主不公平嘛，他們受不合理的傷害就會叫政府補償的了。還有就是對投資環境有傷害，他現在是嘗試改變投資市場的環境，有機會嚇怕其他的正常投資者的，還有就是，到時的所謂上車的樓可能會用更差的材料去建，因為不能增加售價，私人發展商自會從其他方法賺回來。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 09:50	<p>[MsgID #2467]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 問題正正就在對現在的業主不公平嘛，他們受不合理的傷害就會叫政府補償的了。還有就是對投資環境有傷害，他現在是嘗試改變投資市場的環境，有機會嚇怕其他的正常投資者的，還有就是，到時的所謂上車的樓可能會用更差的材料去建，因為不能增加售價，私人發展商自會從其他方法賺回來。&gt;</p> <p>唔能夠同意你的講法，新加坡組屋的興建無影響投資者在豪宅市場大炒特炒 由新賣土地開始實行並不會對現有業主不公 因為形式上政府並沒有實際的資助，只係對其中一種土地的限制增加 由於兩種土地的條款本身已有差別，兩者的價格必然會有一定的分別 情況就如市區的土同新界的土，唔因為咁話政府發新界的土牌就係資助新界的土 亦唔見得新界的土牌對市區的土牌有乜野影響</p>
(一)	chanmm	2010-08-15 09:58	<p>[MsgID #2468] 屋苑買賣回軟走貨漸現 政府出拳壓抑樓市炒風，為市場「降降溫」，令整體樓市瀰漫觀望情緒，成交量即時受挫，多個大型屋苑更出現「零成交」，部分業主就作出減價沽貨行動。</p> <p><a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100814/3/jp67.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100814/3/jp67.html</a></p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 10:08	<p>[MsgID #2469]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:唔能夠同意你的講法，新加坡組屋的興建無影響投資者在豪宅市場大炒特炒 這知道了 由新賣土地開始實行並不會對現有業主不公增加另一類可投資的樓，不會對現在的樓造成沖激嗎？以整個投資環境來說，最終只會拉近兩者的差價。 因為形式上政府並沒有實際的資助，只係對其中一種土地的限制增加 由於兩種土地的條款本身已有差別，兩者的價格必然會有一定的分別 分別一定會有，但對於絕大部份住的人來說，都是在香港生活人，看的都是樓的位置和質素，業主能不能轉買是不會令他們有影響的。</p>

			<p>情況就如市區的土同新界的土，唔因為咁話政府發新界的土牌就係資助新界的土亦唔見得新界的土牌對市區的土牌有乜野影響&gt;</p> <p>當然是因為兩區可造成的收入有不同啊，所以對放租的土也不同，但和你上面的例子有分別的。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 10:15	<p>[MsgID #2470] 關於新土地契約的建議，又諗到多兩個條款</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人，以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓，必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同)，否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol> <p>可以再將投資價值減少</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 10:16	<p>[MsgID #2471]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:當然是因為兩區可造成的收入有不同啊，所以對放租的土也不同，但和你上面的例子有分別的。 &gt;</p> <p>其實我真係睇唔到呢o的樓有投資價值 如果你想佢升值，你會買嗎?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 10:21	<p>[MsgID #2472]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:關於新土地契約的建議，又諗到多兩個條款</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人，以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓，必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同)，否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol> <p>可以再將投資價值減少&gt;</p> <p>按以上建議有以下好處</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 政府的收入係會減少，但不存在補貼，因為無限制發展商賣幾多，滿足到部份人反對資助的要求</li> <li>2) 與一般私價市場完全分割，兩者影響會減到最少</li> </ol>
(一)	smallkenken	2010-08-15 10:40	<p>[MsgID #2473]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:關於新土地契約的建議，又諗到多兩個條款</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人，以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓，必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同)，否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol> <p>可以再將投資價值減少</p> <p>按以上建議有以下好處</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 政府的收入係會減少，但不存在補貼，因為無限制發展商賣幾多，滿足到部份人反對資助的要求</li> <li>2) 與一般私價市場完全分割，兩者影響會減到最少&gt;</li> </ol> <p>一有可以出售就不行了，除非你限制價格，但在自由市場，自由買賣的情況下，再限制價格是不是有點不可能呢？</p>
(一)	chinahk30	2010-08-15 11:03	<p>[MsgID #2474]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 一有可以出售就不行了，除非你限制價格，但在自由市場，自由買賣的情況下，再限制價格是不是有點不可能呢？ &gt;</p> <p>既然無資助，就唔需要限制價格la</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 11:16	<p>[MsgID #2475]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:既然無資助，就唔需要限制價格la&gt;</p> <p>如果不限價格，即是這種樓也有投資價值，有了二手市場後，它自然會有了市價，有了二手市價，就可以用來推高一手樓價，到時問題又會來，而且也解決不了以後重建的問題，所以我才不認為這是一個可長遠解決居住問題的好方法，它只是讓一些沒有實力的投資者有了進場的機會吧了。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-15 11:22	<p>[MsgID #2476]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:關於新土地契約的建議，又諗到多兩個條款</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人，以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓，必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同)，否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol> <p>可以再將投資價值減少</p> <p>按以上建議有以下好處</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 政府的收入係會減少，但不存在補貼，因為無限制發展商賣幾多，滿足到部份人反對資助的要</li> </ol>

			<p>球</p> <p>2) 與一般私價市場完全分割, 兩者影響會減到最少&gt;</p> <p>你是假設樓價是不斷升值. 不過過去十數年, 已經出現三次大跌市, 97, 03, 08, ... 下一次可能係2013年? 當失業率雙位數, 大學畢業生得4千蚊人工, 係唔係一樣要推個市為止先?</p> <p>其實對市民來說, 失業率遠比樓價重要, 香港半數人住居屋, 餘下9成係自置居所. 要買樓的人只係市民的極小部份</p>
(一)	bangicheng	2010-08-15 11:25	<p>[MsgID #2477]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:關於新土地契約的建議, 又諗到多兩個條款</p> <p>1) 限呎不限價 2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售 3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人, 以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業 4) 如此類物業持有者要買一般的私樓, 必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同), 否則重罰 5) 此類物業只可出售不可出租</p> <p>可以再將投資價值減少 按以上建議有以下好處 1) 政府的收入係會減少, 但不存在補貼, 因為無限制發展商賣幾多, 滿足到部份人反對資助的要求 2) 與一般私價市場完全分割, 兩者影響會減到最少&gt;</p> <p>你是假設樓價是不斷升值. 不過過去十數年, 已經出現三次大跌市, 97, 03, 08, ... 下一次可能係2013年? 當失業率雙位數, 大學畢業生得4千蚊人工, 係唔係一樣要推個市為止先?</p> <p>其實對市民來說, 失業率遠比樓價重要, 香港半數人住公屋, 餘下9成係自置居所. 要買樓的人只係市民的極少數</p> <p>其實政棍係想幫地產商買平地, 唔係想幫市民</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 11:36	<p>[MsgID #2478]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:你是假設樓價是不斷升值. 不過過去十數年, 已經出現三次大跌市, 97, 03, 08, ... 下一次可能係2013年? 當失業率雙位數, 大學畢業生得4千蚊人工, 係唔係一樣要推個市為止先?</p> <p>其實對市民來說, 失業率遠比樓價重要, 香港半數人住公屋, 餘下9成係自置居所. 要買樓的人只係市民的極少數</p> <p>其實政棍係想幫地產商買平地, 唔係想幫市民&gt;</p> <p>同意啊, 而且大家回想一下近年的私人樓質素, 那兒是讓人改善生活環境的, 實用空間又越來越少, 靠私人樓發展商去解決居住問題只是一個夢吧了, 不要再推人入私人樓市會好點。</p>
(一)	orato	2010-08-15 11:45	<p>[MsgID #2479] Lots of cheap housing in Tsuen Wan, from Tsuen Wan to Tuen Mun, from Tuen Mun to Tin Shui Wai, lots of affordable housing with subway/train mass transportation. How many buildings/units in these areas? Tons! Lots of supply!</p>
(一)	fireball	2010-08-15 12:15	<p>[MsgID #2480]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫: 你是假設樓價是不斷升值. 不過過去十數年, 已經出現三次大跌市, 97, 03, 08, ... 下一次可能係2013年? 當失業率雙位數, 大學畢業生得4千蚊人工, 係唔係一樣要推個市為止先?</p> <p>其實對市民來說, 失業率遠比樓價重要, 香港半數人住公屋, 餘下9成係自置居所. 要買樓的人只係市民的極少數</p> <p>其實政棍係想幫地產商買平地, 唔係想幫市民&gt;</p> <p>算啦, 人地攞人民公社! 我地依d辛辛苦苦靠自己買左樓o既小業主, 應該捨出比人批鬥佢地覺得係我地攞到d月入5k o既人買唔到樓! 香港d樓應該要賣\$1蚊政府應該免費為香港七百萬提供七百萬個2000呎係港島半山o既居屋單位! 唔係d人點會滿足?</p> <p>我地依d努力工作同儲錢去買樓o既人應該要抄家, 再將我地錢分晒佢d住係公家庭月入四萬幾o既弱勢社群... 香港d人邊有得住丫係我地有精神病所以見到有咁多公屋, 居屋同私人樓.. 香港依家有幾百萬人路宿同住木屋佢地極需要政府免費提供2000呎係港島半山o既居屋單位比佢地住...</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 12:21	<p>[MsgID #2481] 所以我的完整意見還是: 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。 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。 新的解決方法一定要<b>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)</b>。 1. 減少私人樓的供應, 保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓, (不能私下放租, 不能買給其他人)的樓去住, 還有就是在樓齡到五十年時要無償交出來重建。 3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓, 賣回給政府也只用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬, 現在只可賣大約40萬。</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15 13:57	<p>[MsgID #2482] is the government blind? cannot see the over supply situation in west new territories? or just for the sake of political reason?</p>
(一)	kiwi	2010-08-15 14:04	<p>[MsgID #2483]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:Lots of cheap housing in Tsuen Wan, from Tsuen Wan to Tuen Mun, from Tuen Mun to Tin Shui Wai, lots of affordable housing with subway/train mass transportation. How many buildings/units in these areas? Tons! Lots of supply!&gt;</p> <p>80後的寵兒們, 蒲開Causeway Bay咖! 所以祇接受乜Bay物Bay, 例如貝沙灣。你俾錢佢地買啦</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15 14:05	<p>[MsgID #2484] the centraline west new territories property index price is 63% of 1997 and the government cannot see it? it isn't blind is what?</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15	<p>[MsgID #2485] the government has created the conflict between the two sides, the open market side</p>

		14:11	objects home ownership subsidisation, one side wants to be landlords using taxpayers money, i am sure there would be arguments everywhere, no eye see to the future of hongkong!
(一)	kiwi	2010-08-15 14:24	<p>[MsgID #2486]</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫:is the government blind? cannot see the over supply situation in west new territories? or just for the sake of political reason?&gt;</p> <p>何以見得新界西供應過多? 如要講供應多, 比起將軍澳嗎? 祇一個日出康城就有21,500單位不過, 新界西的樓價現在是middle of the road, 祇到97高峰的一半, 例如最熱門的嘉湖山莊, 97年6000呎, 最平都要五千幾, 呢家\$2500</p>
(一)	kiwi	2010-08-15 15:21	<p>[MsgID #2487]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 日日嚷著說樓宇太貴, 但較偏遠, 或較舊的屋苑, 仍是二千多三千元一呎呀! 那些人經濟能力不足, 卻又希望擁有新式, 升值能力又高的屋苑, 說要重起居屋都係想推低私樓價俾自己入貨, 你估佢地真想买居屋? 人人也有屋住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 他們只是眼見別人在樓市屢獲財富, 希望乘順風車, 在最短時間, 獲得更多財富, 才是主因。樓貴了, 又說社會不公, 推說政府不是, 如樓市跌了, 又怨政府搞不起經濟, 令他們蝕本, 要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感, 如果稍加重壓樓市, 則可做成很大後遺症, 則如97後百業蕭條一樣, 更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 所以最理想是不應干預, 反正是商品市場, 要資助則推首次置業貸款吧, 自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋, 我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民, 政客只想討好市民, 其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨, 如果你有能力買居屋, 你而家也應有能力買偏遠一點的私樓, 点解你唔買。你唔係認住居屋起在中西區·灣仔等黃金地掛? 如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲, 眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢, 他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益, 中產的怨吼不容忽視。現在香港人人都有樓住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 較偏遠的屋苑, 仍是二千多三千元一呎, 說起居屋幫中產置業, 為何一定要置業? 人人有樓並不見得社會穩定, 經濟好人人有工做社會才和諧, 要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 如果起居屋大部份人可以置業, 遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 樓價大跌, 到時又怨政府令他們蝕本, 需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟, 你有冇見紐約有很多居屋? 香港要做國際金融城市樓價高也是合理, 這是無可避免的演進。&gt;</p> <p>那些不是政客, 而是政棍。就如最近房委會以可加可減機制決定加租, 那班政棍又要免租一月, 將之抵銷。這樣委員會的工作就是完全浪費, 李永達等委員, 身兼議員, 最緊要是捱屋邨選票, 又要重建居屋, 說話簡單</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15 15:26	<p>[MsgID #2488]</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:[何以見得新界西供應過多? 如要講供應多, 比起將軍澳嗎? 祇一個日出康城就有21,500單位 不過, 新界西的樓價現在是middle of the road, 祇到97高峰的一半, 例如最熱門的嘉湖山莊, 97年6000呎, 最平都要五千幾, 呢家\$2500&gt;</p> <p>we are being told that the market is hot and west new territories property price is stable with not much increase, that's what we call over supply! if the market is cold, what would happen to these over-supply locations? the government is blind, sure 100%</p>
(一)	kiwi	2010-08-15 15:41	<p>[MsgID #2489]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 日日嚷著說樓宇太貴, 但較偏遠, 或較舊的屋苑, 仍是二千多三千元一呎呀! 那些人經濟能力不足, 卻又希望擁有新式, 升值能力又高的屋苑, 說要重起居屋都係想推低私樓價俾自己入貨, 你估佢地真想买居屋? 人人也有屋住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 他們只是眼見別人在樓市屢獲財富, 希望乘順風車, 在最短時間, 獲得更多財富, 才是主因。樓貴了, 又說社會不公, 推說政府不是, 如樓市跌了, 又怨政府搞不起經濟, 令他們蝕本, 要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感, 如果稍加重壓樓市, 則可做成很大後遺症, 則如97後百業蕭條一樣, 更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 所以最理想是不應干預, 反正是商品市場, 要資助則推首次置業貸款吧, 自己決定買唔買後果自負。&gt;</p> <p>推低樓價有什麼壞處? 對於班議員當然無影響。但那些以層樓按予銀行取得借貸來做生意的商家就慘啦, 銀行call load, 無錢補差價, 公司便軟笠, 打工的你便失業</p>
(一)	kiwi	2010-08-15 16:04	<p>[MsgID #2490]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 日日嚷著說樓宇太貴, 但較偏遠, 或較舊的屋苑, 仍是二千多三千元一呎呀! 那些人經濟能力不足, 卻又希望擁有新式, 升值能力又高的屋苑, 說要重起居屋都係想推低私樓價俾自己入貨, 你估佢地真想买居屋? 人人也有屋住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 他們只是眼見別人在樓市屢獲財富, 希望乘順風車, 在最短時間, 獲得更多財富, 才是主因。樓貴了, 又說社會不公, 推說政府不是, 如樓市跌了, 又怨政府搞不起經濟, 令他們蝕本, 要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感, 如果稍加重壓樓市, 則可做成很大後遺症, 則如97後百業蕭條一樣, 更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 所以最理想是不應干預, 反正是商品市場, 要資助則推首次置業貸款吧, 自己決定買唔買後果自負。&gt;</p> <p>首次置業貸款祇會將樓價推波助瀾, 更上一層樓。固然上車是容易了, 正因為增強了購買力, 多咗人買樓, 價格自然上升。我係發展商, 見你袋有easy money, 都賣賣D啦</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 18:43	<p>[MsgID #2491] 在這裡去預測私人房價的高低和討論私人房市是健康與否是沒太大意義的, 因為市場總是在變化, 像股市一樣, 是可以升到你不相信和跌到你不相信的, 就算說現時的市價合理, 明天也可以去到完全不合理的, 這就是投資市場的特點。</p> <p>所以我的完整意見還是: 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主, 只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應, 保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓, (不能私下放租, 不能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。 3. 讓所有的香港人也可以買或租最多一個完全沒有投資價值的樓, 賣回給政府也只用剩下一可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬, 現在只可賣大約40萬。</p>
(一)	chanmm	2010-08-15 19:41	<p>[MsgID #2492] 其實今次政府出招十分有力和成效顯著, 樓價會慢慢回落, 現在政府要做的是防止樓價失控地下跌, 這就可滿足各方的需求了。 政府只需讓市民知道市場會慢慢調節, 樓價不會只升不跌就已做到了其目的, 無必要出重手</p>

			或親自加入房屋市場，居屋更是沒有必要的。
(一)	bbchan	2010-08-15 21:22	<p>[MsgID #2493] 過去年半，我身邊有買樓自住的朋友，只有1人。 過去年半，我認識1家小公司老闆，放棄原業務，買了5層樓以上。(性格越來越燥) 現在，我身邊等着買樓自住的家人，最少5個。(我亦是其一，只等合理價格) 到底，過去年半買樓的，有幾多是真正自住? 定係希望炒一轉?(如我買了,我都話自住啦!)</p> <p>搵“錢”係重要，但帶得走嗎? 搵錢而影響普通小市民生活，有邊個“地產商”、“炒家”會知道? 因果會報應嗎? 香港幾時會有蓋茨? 巴菲特?</p> <p>到底，政府是為人民? 定是為富豪? 幾時才有真正為人民的領袖?</p> <p>看到這麼多，原來“錢”真是萬惡。希望香港會成為香港小市民嘅“伊甸園”。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-15 21:36	<p>[MsgID #2494] 修改版1.0 所以我的完整意見還是： 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少私人樓的供應，保持現有業主的投資價值</li> <li>2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能買給其他人)的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無償交出重建。</li> <li>3. 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，賣回給政府也只能用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬，現在只可賣大約40萬。</li> </ol> <p>修改原因:讓人租的話會令納稅人的錢不能快速回本，去幫助更多的人，所以應只能買，不能租，而且也可讓買家更加愛護自己的地方。</p>
(一)	kiwi	2010-08-15 22:27	<p>[MsgID #2495]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:其實今次政府出招十分有力和成效顯著，樓價會慢慢回落，現在政府要做的是防止樓價失控地下跌，這就可滿足各方的需求了。 政府只需讓市民知道市場會慢慢調節，樓價不會只升不跌就已做到了其目的，無必要出重手或親自加入房屋市場，居屋更是沒有必要的。&gt;</p> <p>前天才出招，你有乜數據支持成效顯著? 公司客仍然可摩貨，幾有力? 照我話，學吓阿爺，境外人不能買多過二套房。阿爺大把野你學</p>
(一)	kiwi	2010-08-15 22:49	<p>[MsgID #2496]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:過去年半，我身邊有買樓自住的朋友，只有1人。 過去年半，我認識1家小公司老闆，放棄原業務，買了5層樓以上。(性格越來越燥) 現在，我身邊等着買樓自住的家人，最少5個。(我亦是其一，只等合理價格) 到底，過去年半買樓的，有幾多是真正自住? 定係希望炒一轉?(如我買了,我都話自住啦!)</p> <p>搵“錢”係重要，但帶得走嗎? 搵錢而影響普通小市民生活，有邊個“地產商”、“炒家”會知道? 因果會報應嗎? 香港幾時會有蓋茨? 巴菲特?</p> <p>到底，政府是為人民? 定是為富豪? 幾時才有真正為人民的領袖?</p> <p>看到這麼多，原來“錢”真是萬惡。希望香港會成為香港小市民嘅“伊甸園”。&gt;</p> <p>你這明知故問。點解包致金個姪女可以walk free? 裁判官二審時，還反問“係咪要判佢坐監你地至開心?” 大老爺:我祇求公平啫。你唔係連本身的責任都唔記得嗎?</p>
(一)	dadd	2010-08-15 23:15	<p>[MsgID #2497] Will the government become a developer again? A few years ago, the government had told us it will not be developer again.</p> <p>Do not forget asking other developers to build on the government behalf, the government is still a developer!</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15 23:19	[MsgID #2498] what would the hongkong government say to west new territories home owners whose home prices are still only 63% of 1997 prices?
(一)	antilaziness	2010-08-15 23:25	<p>[MsgID #2499] 1997 85,000</p> <p>2010 3招 14式</p> <p>hongkongers please prepare to tighten up your belts for the coming winter</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15 23:28	<p>[MsgID #2500] 建議境外人只准買豪宅</p> <p>rubbish politicians:</p> <p>are your properties all 豪宅?</p> <p>be aware of conflict of interest</p> <p>be aware of icac</p>
(一)	antilaziness	2010-08-15 23:54	<p>[MsgID #2501]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港的經濟很多方面由地產樓市帶起，日日嚷著說樓宇太貴，但較偏遠，或較舊的屋苑，仍是二千多三千元一呎呀! 那些人經濟能力不足，卻又希望擁有新式，升值能力又高的屋苑，說要重起居屋都係想推低私樓俾自己入貨，你估佢地真想買居屋? 人人也有屋住，為何不可以租屋，或購買偏遠的地區? 他們只是眼見別人在樓市屢獲財富，希望乘順風車，在最短時間，獲得更多財富，才是主因。樓貴了，又說社會不公，推說政府不是，如樓市跌了，又怨政府搞不起經濟，令他們蝕本，要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感，如果稍加重壓樓市，則可做成很大後遺症，則如97後百業蕭條一樣，更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊，所以最理想是不應干預，反正是商品市場，要資助則推首次置業貸款吧，自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋，我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民，政客只想討好市民，其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨，如果你有能力買居屋，你而家也應有能力買偏遠一點的私樓，點解你唔買。你唔係諗住居屋起在中西區·灣仔等黃金地掛? 如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲·眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢·他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益，中產的怒吼不容忽視。現在香港人人都有樓住，為何不可以租屋，或購買偏遠的地區? 較偏遠的屋苑，仍是二千多三千元一呎，說起居屋幫中產置業，為何一定要置業? 人人有樓並不見得社會穩定，經濟好人人有工做社會才和諧，要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起，如果起居屋大部份人可以置業，遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊，樓價大跌，到時又怨政府令他們蝕本，需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這</p>

			<p>才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟，你有冇見紐約有很多居屋？香港要做國際金融城市樓價高也是合理，這是無可避免的演進。&gt;</p>
			<p>thank you for your detail analysis, you are right 100%</p>
(一)	bangicheng	2010-08-16 00:25	<p>[MsgID #2502] 冇陰公,豪宅嘉湖,港鐵上蓋叠茵庭等,都係賣緊150萬(細單位平均價),借9成月供唔洗5千蚊,真係唔知有嘍咁貴呀?</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:香港的經濟很多方面由地產樓市帶起,日日嚷著說樓宇太貴,但較偏遠,或較舊的屋苑,仍是二千多三千元一呎呀!那些人經濟能力不足,卻又希望擁有新式,升值能力又高的屋苑,說要重起居屋都係想推低私樓價俾自己入貨,你估佢地真想買居屋?人人也有屋住,為何不可以租屋,或購買偏遠的地區?他們只是眼見別人在樓市屢獲財富,希望乘順風車,在最短時間,獲得更多財富,才是主因。樓貴了,又說社會不公,推說政府不是,如樓市跌了,又怨政府搞不起經濟,令他們蝕本,要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感,如果稍加重壓樓市,則可做成很大後遺症,則如97後百業蕭條一樣,更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊,所以最理想是不應干預,反正是商品市場,要資助則推首次置業貸款吧,自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋,我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民,政客只想討好市民,其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨,如果你有能力買居屋,你而家也應有能力買偏遠一點的私樓,點解你唔買,你唔係認住居屋起在中西區·灣仔等黃金地掛?如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲,眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢,他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益,中產的怒吼不容忽視。現在香港人人都有樓住,為何不可以租屋,或購買偏遠的地區?較偏遠的屋苑,仍是二千多三千元一呎,說起居屋幫中產置業,為何一定要置業?人人有樓並不見得社會穩定,經濟好人人有工做社會才和諧,要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起,如果起居屋大部份人可以置業,遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊,樓價大跌,到時又怨政府令他們蝕本,需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟,你有冇見紐約有很多居屋?香港要做國際金融城市樓價高也是合理,這是無可避免的演進。&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-16 07:46	<p>[MsgID #2503] 所以我的完整意見是; 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主,只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應,保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓,(不能私下放租,不能買給其他人)的樓去住,還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。 3. 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,賣回給政府也只可以用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬,現在只可賣大約40萬。</p> <p>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。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-16 08:55	<p>[MsgID #2504]</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>《香港經濟日報》</p>
(一)	chinahk30	2010-08-16 09:35	<p>[MsgID #2505]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:所以我的完整意見是; 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主,只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應,保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓,(不能私下放租,不能買給其他人)的樓去住,還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。 3. 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,賣回給政府也只可以用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬,現在只可賣大約40萬。</p> <p>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。&gt;</p>



			<p>其實我個建議同你都非常類近, 只係我個建議係容許同轉售(但條款不變), 而政府完全不需要資助, 對現有業主影響幾乎係零</p> <p>新的土地拍賣部份用一種全新的土地契約</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人, 以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓, 必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同), 否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol>
(一)	smallkenken	2010-08-16 10:40	<p>[MsgID #2506]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:其實我個建議同你都非常類近, 只係我個建議係容許同轉售(但條款不變), 而政府完全不需要資助, 對現有業主影響幾乎係零</p> <p>如果你說的轉售, 是指業主只可以用我建議的條件, 即是40年前你買了200萬, 現在只可賣大約40萬, 去售給他人, 我也認為這是可以, 但要注意售樓時, 要有專業的人去檢查出售的樓的可居住時間, 用這標準去決定差不多的售格, 也要保持一個香港人只可以買到一個就可。所以找一個獨特的組織去檢查, 並安排轉售會更好, 不一定是政府。</p> <p>新的土地拍賣部份用一種全新的土地契約</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人, 以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓, 必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同), 否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol> <p>如果你發現可以用任何方式讓這種業主賺錢, 就不可以了, 請記住, 我的建議不是投資計劃來的。</p>
(一)	orato	2010-08-16 11:21	<p>[MsgID #2507]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>其實我個建議同你都非常類近, 只係我個建議係容許同轉售(但條款不變), 而政府完全不需要資助, 對現有業主影響幾乎係零</p> <p>新的土地拍賣部份用一種全新的土地契約</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人, 以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓, 必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同), 否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租</li> </ol> <p>Seeing your plan, we are afraid when we go to supermarkets in the future we have to show permanent HKID too</p>
(一)	Kiroro	2010-08-16 13:10	<p>[MsgID #2508]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:內地經濟學家謝國忠上星期發表的一篇關於香港的文章, 值得我們的政府和繼續樓市的投資者思考</p> <p><a href="http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml">http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml</a></p> <p>如果認為內地學者對香港的了解, 不會比居住在香港的我們自身更了解香港情況, 也可以看前新地創辦人郭得勝秘書05年出版的書, 今年已經翻譯成中文</p> <p>兩者都說明高地價和政府拯救樓市的禍害&gt;</p> <p>看了謝先生第一段第三句, 便覺不值得看下去:</p> <p>[color=#0000BF] “港币对人民币汇率下降了20% —— 衡量香港生活成本的指标—— ” [/color]</p> <p>汇率是 price of one currency in terms of the other, 從來不是 “衡量生活成本的指标”。連這個最基本的概念也搞不清的話, 其他就不必再看了。</p>
(一)	Kiroro	2010-08-16 13:14	<p>[MsgID #2509]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:居屋一手業主只可以用原價賣回給政府, 再由政府於公開市場出售。居屋一手業主不用補地價。</p> <p>如市價低過原價, 原業主要補回差價。市價高過原價則差價歸政府</p> <p>呢個係咪只蝕不賺的投資呢, 我地諗一諗。</p> <p>A normal HK people have basic need. We always conclude that (衣, 食, 住, 行),</p> <p>衣 – we buy a shirt and wear it, once it become old or broke, we throw away it. In this case, you cannot exchange the original cost with the old/broken shirt</p> <p>食 – we buy food to eat. After digestion, it become ‘useless’. In this case, you cannot exchange the original cost with the ‘useless’ things</p> <p>行 – of cause, you take the bus/taxi from home to office (ie \$10). You cannot request to take back \$10 when you want to take the bus/taxi from office to home</p> <p>住 – same as the pervious logic, you use the resource (space) for your living. You should pay for it. But after the logic apply</p> <p>居屋一手業主只可以用原價賣回給政府,</p> <p>That’s mean you buy at 2M and sell for 2M. There is no depr. of the house. Which means nearly no cost for your living (of cause, we know there maybe 1% interest here). But compare the original pay you should afford in private market. The expense in these 居屋 is FAR BELOW than private market.</p>

			<p>What you earn is the "expense" of living cost. You nearly no "expense" for the living(since your buy price = sell price) but using the resources.</p> <p>Someone may argue that if the living room should be depr. according days and should be less expensive. YOU ARE RIGHT!!!. The market will determine that the house getting older and older and become less expensive. They will pay their acceptable price to those older and older house. But if the house getting more expensive, IT DO NOT INVOLVE TAX PLAYER and private house buyer should pay if they think acceptable.</p> <p>What the suggestion about is actually 投資去賺住既cost. You gain may not in terms of money. But actually EARN the living cost.&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-08-16 14:49	<p>Well said, Wapser</p> <p>[MsgID #2510]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:其實今次政府出招十分有力和成效顯著,樓價會慢慢回落,現在政府要做的是防止樓價失控地下跌、這就可滿足各方的需求了。政府只需讓市民知道市場會慢慢調節,樓價不會只升不跌就已做到了其目的,無必要出重手或親自加入房屋市場,居屋更是沒有必要的。&gt;</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:前天才出招,你有乜數據支持成效顯著?公司客仍然可摩貨,幾有力?照我話,學吓阿爺,境外人不能買多過二套房。阿爺大把野你學&gt;</p> <p>Another Ching "henry_boyie" has already quoted data. If you don't look at newspapers or don't pay attention to daily news, there is no way for you to discuss with anyone here.</p>
(一)	orato	2010-08-16 15:12	<p>[MsgID #2511]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:內地經濟學家謝國忠上星期發表的一篇關於香港的文章,值得我們的政府和總樓市的投資者思考 <a href="http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml">http://www.iceo.com.cn/nwfx/2010/0807/197867.shtml</a></p> <p>如果認為內地學者對香港的了解,不會比居住在香港的我們自身更了解香港情況,也可以看前新地創辦人郭得勝秘書05年出版的書,今年已經翻譯成中文</p> <p>兩者都說明高地價和政府拯救樓市的禍害&gt;</p> <p>獨立经济学家? Who is not one here? Ha Ha Ha</p>
(一)	chinahk30	2010-08-16 16:28	<p>[MsgID #2512] 產經論：辣招非單邊炒風更壓樓價</p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-16 16:29	<p>[MsgID #2513]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:新的土地拍賣部份用一種全新的土地契約</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 限呎不限價</li> <li>2) 限買土地後一定年期(如3年)內推售</li> <li>3) 起好的樓只可以賣得持有香港永久身份證的人,以及購買者及其家庭(指配偶及未成年子女)兩年內無持有任何物業</li> <li>4) 如此類物業持有者要買一般的私樓,必須在購買後半年內賣出此單位(轉售條款與第三點相同),否則重罰</li> <li>5) 此類物業只可出售不可出租&gt; <p>如果你發現可以用任何方式讓這種業主賺錢,就不可以了,請記住,我的建議不是投資計劃來的。[quote]</p> </li></ol>

			點解賺錢唔可以呢? 政府又無任何補貼
(一)	chinahk30	2010-08-16 16:37	<p>[MsgID #2514]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:所以我的完整意見是: 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。 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。 新的解決方法一定要保護現有的業主,只想安居而不想投資的人和納稅人(政府的錢)。 1. 減少私人樓的供應,保持現有業主的投資價值 2. 政府建一些完全沒有投資價值的樓,(不能私下放租,不能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。 3. 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,賣回給政府也只用剩下可居住年期來賣。即是40年前你買了200萬,現在只可賣大約40萬。  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。&gt;</p> <p>講真,你個建議根本唔係置業,而係買50年使用權而非擁有權,簡單o的講就係叫人預繳50年租金 攞到咁煩不如叫政府起中產公屋算擺啦</p>
(一)	smallkenken	2010-08-16 17:25	<p>[MsgID #2515]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:講真,你個建議根本唔係置業,而係買50年使用權而非擁有權,簡單o的講就係叫人預繳50年租金攞到咁煩不如叫政府起中產公屋算擺啦&gt;</p> <p>是類似的,但它不能租只能讓人們購買 「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。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-16 17:36	<p>[MsgID #2516]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:独立经济学家? Who is not one here? Ha Ha Ha&gt;</p> <p>這位謝國忠真的有料到.</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-16 17:54	<p>[MsgID #2517] 如果有兩種街市,一種沒有商業成份,買餸只可自己煮飯用.另一種給商用買餸供應酒樓,食店那多好.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-16 18:09	<p>[MsgID #2518]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:如果有兩種街市,一種沒有商業成份,買餸只可自己煮飯用.另一種給商用買餸供應酒樓,食店那多好.&gt;</p> <p>如果你是店主,就可以選擇做來自已吃或做來出售。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-16 18:19	<p>[MsgID #2519]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:如果你是店主,就可以選擇做來自已吃或做來出售。&gt;</p> <p>係w o r, 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,一斤肉內。</p>
(一)	chanmm	2010-08-16 19:51	<p>[MsgID #2520] <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100815/3/jpkn.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100815/3/jpkn.html</a> 明拍賣兩地 估值即「縮水」 (星島)2010年8月16日 星期一 05:30</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chanmm	2010-08-16 19:52	<p>[MsgID #2521] <a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100815/23/jpke.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100815/23/jpke.html</a> 新招發威 二手量急挫5成 (經濟日報)2010年8月16日 星期一 06:00</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>

			(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)
(一)	smallkenen	2010-08-16 22:58	[MsgID #2522] 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)	nix	2010-08-17 01:18	[MsgID #2523] 現在樓市鬧得熱烘烘, 所以那些常高掛"為民請命"的團體才利用市民的情緒來要求這要求那... 要求政府為資助市民去自置居所... 更要求政府為未置業的"八十後"作貸款, 而事實上, 這是不是大眾的意願? 或是為爭取政治一部份籌碼但不理會否做成社會分化的行為?  其實資助一少部份人自置居所, 是否真的可以一勞永逸? 與其做一些治標不治本, 為疏導一時間的民怨, 但在將來樓市回到正常水平時, 會製造另一方面的民怨, 何不趁現在想一想, 合理而長遠的房屋政策?  本人是其中一個仍未置業的"八十後", 在這樓市攀升得開始脫離普羅大眾的負擔能力的時代, 每一次在網上瀏覽, 都落得滿肚子怨氣.. 我們未置業的八十後, 不是被人標籤為不夠努力而好高騖遠, 就是被評為"黑心", 只盼望樓價下跌而不實際地多賺一點收入去追上今時今日的樓價.. 老實說, 我完全沒有期望需要政府或家人的幫助.. 在大學畢業後幾年間, 亦省吃儉用的儲下一筆希望作為首期的金錢. 在零九年初, 亦希望可以在一零至一一年度置業. 雖然本人收入穩定, 在現時就算加息後在供樓上亦沒有問題. 而在零九年初至中期亦曾參觀一些目標的樓房, 希望在儲夠首期後能立即入市. 但就是因為一場炒風於零九年尾直捲全港樓市, 令目標的二手樓盤由當初的一百八十多萬升至現是二百二十多萬. 試問一個普通的打工仔, 在幾個月內可否大幅度增加自己的收入作為買樓的首期? 當然, 我大可以選擇更偏遠, 樓齡更高的"上車盤", 但是, 在現今樓市的情況下, 誰想將來住得比想像中差而亦可能成為負資產? 試問政府官員們, 你們會在這個時候入市嗎?  基本上今次議題的出現, 是因為太多年輕一輩沒能力追上樓市的升幅 就算有自置居所計劃又如何? 能讓樓價平穩健康發展嗎? 我們不需樓市大跌, 只需要樓價不要飛升 正當政府今年為中層公務員加薪0.56%時, 樓價就在短短幾個月飛升了20-30% 請問政府官員們, 你覺得我們有能力置業嗎?  其實, 官員們深知道今次升浪是因為國內熱錢, 是因為低利率環境, 是因為政府沒有長遠土地政策以致樓盤供應過少, 是因為賣地價屢創新高, 是因為發展商不理性地將所有新盤包裝為豪宅那為什麼政府還不對正下藥, 如: 禁止非香港市民購買中小型上車盤, 以防止炒家影響民生? 而且現在就要開始定明未來三至五年樓房的供應量. 政府在賣地時亦請多加思考, 高價麵粉, 如何能製造出低價麵包? 另外, 請鼓勵, 甚至立例禁止發展商, 不應該所有"大西北"樓盤, 都以豪宅包裝, 甚麼豪華會所, 甚麼發水建設, 普羅市民不需要, 我們只需要安樂窩  資助市民自置居所, 其實只會令社會更為分化, 順得哥情失嫂意, 而且亦未能對正下藥 希望政府官員在考慮措施時, 多逆地而處, 其實只要樓市健康平穩發展, 我相信就不需要甚麼資助, 亦人人能安居樂業
(一)	wantwant	2010-08-17 09:38	[MsgID #2524] 作為年長已置業的一輩, 我們必須讓樓價重返97年泡沫水平, 讓80後年青一代捱生捱死, 於高位接貨, 然後泡沫爆破, 讓他們體驗負資產的境況。  就如昨天新聞報導中, 有一位擁有7個物業單位作投資炒作受訪問, 我們用老本去炒樓, 你o地班80後好應該乖乖地努力賺錢, 做房奴幫我o地接貨賺錢! 買唔起樓就檢討下, 去搵阿爸阿媽幫手俾首期, 去住公屋或者寮屋。
(一)	hohoyan	2010-08-17 09:49	[MsgID #2525] 談到房屋資助, 本人有以下提議, 祇要政府宣佈會考慮, 相信樓價便會大幅回落, 但已購買自住者亦未至於會血本無歸。 計劃就是居屋與私人市場脫鉤, 用建築成本價賣給市民, 但祇可作自住用途, 不得自行買賣。原則上政府收回建築成本, 並無浪費額外公帑。由於該等居屋祇收回建築成本, 並免收地價, 價格一定比私人樓宇便宜。價格主導性相對現時私樓七成更靈活。為鼓勵此等居屋業主轉至私樓市場, 此等居屋宜祇提供基本設施。 當此等居屋業主有能力購買私樓或無力續供時, 政府便以購買價收回(亦可考慮扣減折舊率及補回本金利息和通脹調整)。由於此舉可消除市民因恐怕將來樓價急升時再無機會置業的恐慌, 私樓價格自會跟隨調節。但由於私樓的設施及配套較舒適, 並可作投資用途, 必有其獨立市場。情況可參考現時的政府及私家醫療系統的對比。 到時便變成以下房屋政策: 普通市民住居屋、沒有能力者住公屋、要舒適豪華及較有能力者住私樓, 各得其所。 由於購買此等居屋者其本金不能增值, 若非真正有居住需要的人仕決不會如此投資。政府便以此作房屋政策探熱針, 居屋無人問津時, 便顯示真正有居住需要的人仕數目已經減少。已建成的房屋可作其他用途。 此政策相信對現時肩負本港重擔、但又水深火熱的中產人仕的居住問題的一大解決良方。 好處: 無須浪費額外公帑作資助, 各階層人仕均可受惠, 因家境轉變而無力續供者可取回本金, 不會因胡亂上車後因利息急升或樓價急跌致使本金血本無歸, 儲足本錢便可選擇私樓作投資用途。此等居屋不會受外來資金影響, 更可提供不少就業機會。 壞處: 唯一壞處就是地產商不可再像從前的為所欲為, 政府祇能在其耳邊呼氣, 還要仰其鼻息。當然還需考慮因此而影響的高地價如意算盤。

(一)	kinkins	2010-08-17 10:02	<p>[MsgID #2526]</p> <p>&lt;quote:nix 寫:現在樓市鬧得熱烘烘,所以那些常高掛"為民請命"的團體才利用市民的情緒來要求這要求那... 要求政府為資助市民去自置居所... 更要求政府為未置業的"八十後"作貸款,而事實上,這是不是大眾的意願?或是為爭取政治一部份籌碼但不理會否做成社會分化的行為?</p> <p>其實資助一少部份人自置居所,是否真的可以一勞永逸? 與其做一些治標不治本,為疏導一時間的民怨,但在將來樓市回到正常水平時,會制造另一方面的民怨,何不趁現在想一想,合理而長遠的房屋政策?</p> <p>本人是其中一個仍未置業的"八十後",在這樓市攀升得開始脫離普羅大眾的負擔能力的時代,每一次在網上瀏覽,都落得滿肚子怨氣.. 我們未置業的八十後,不是被人標籤為不夠努力而好高騖遠,就是被評為"黑心",只盼望樓價下跌而不實際地多賺一點收入去追上今時今日的樓價.. 老實說,我完全沒有期望需要政府或家人的幫助.. 在大學畢業後幾年間,亦省吃儉用的儲下一筆希望作為首期的金錢. 在零九年初,亦希望可以在一零至一一年度置業. 雖然本人收入穩定,在現時就算加息後在供樓上亦沒有問題. 而在零九年初至中期亦曾參觀一些目標的樓房,希望在儲夠首期後能立即入市. 但就是因為一場炒風於零九年尾直捲全港樓市,令目標的二手樓盤由當初的一百八十多萬升至現是二百二十多萬. 試問一個普通的打工仔,在幾個月內可否大幅度增加自己的收入作為買樓的首期? 當然,我大可以選擇更偏遠,樓齡更高的"上車盤",但是,在現今樓市的情況下,誰想將來住得比想像中差而亦可能成為負資產? 試問政府官員們,你們會在這個時候入市嗎?</p> <p>基本上今次議題的出現,是因為太多年輕一輩沒能力追上樓市的升幅 就算有自置居所計劃又如何?能讓樓價平穩健康發展嗎? 我們不需樓市大跌,只需要樓價不要飛升 正當政府今年為中層公務員加薪0.56%時,樓價就在短短幾個月飛升了20-30% 請問政府官員們,你覺得我們有能力置業嗎?</p> <p>其實,官員們深知道今次升浪是因為國內熱錢,是因為低利率環境,是因為政府沒有長遠土地政策以致樓盤供應過少,是因為賣地價屢創新高,是因為發展商不理性地將所有新盤包裝為豪宅那為什麼政府還不對正下藥,如:禁止非香港市民購買中小型上車盤,以防止炒家影響民生?而且現在就要開始定明未來三至五年樓房的供應量,政府在賣地時亦請多加思考,高價麵粉,如何能製造出低價麵包? 另外,請鼓勵,甚至立例禁止發展商,不應該所有"大西北"樓盤,都以豪宅包裝,甚麼豪華會所,甚麼發水建設,普羅市民不需要,我們只需要安樂窩</p> <p>資助市民自置居所,其實只會令社會更為分化,順得哥情失嫂意,而且亦未能對正下藥 希望政府官員在考慮措施時,多逆地而處, 其實只要樓市健康平穩發展,我相信就不需要甚麼資助,亦人人能安居樂業&gt;</p> <p>非常好既評論!!!!夠中肯!!!!</p>
(一)	smallkenken	2010-08-17 10:14	<p>[MsgID #2527]</p> <p>&lt;quote:hohoyan 寫:談到房屋資助,本人有以下提議,祇要政府宣佈會考慮,相信樓價便會大幅回落,但已購買自住者亦未至於會血本無歸。 計劃就是居屋與私人市場脫鉤,用建築成本價賣給市民,但祇可作自住用途,不得自行買賣。原則上政府收回建築成本,並無浪費額外公帑。由於該等居屋祇收回建築成本,並免收地價,價格一定比私人樓宇便宜。價格主導性相對現時私樓七成更靈活。為鼓勵此等居屋業主轉至私樓市場,此等居屋宜祇提供基本設施。 當此等居屋業主有能力購買私樓或無力續供時,政府便以購買價收回(亦可考慮扣減折舊率及補回本金利息和通脹調整)。由於此舉可消除市民因恐怕將來樓價急升時再無機會置業的恐慌,私樓價格自會跟隨調節。但由於私樓的設施及配套較舒適,並可作投資用途,必有其獨立市場。情況可參考現時的政府及私家醫療系統的對比。 到時便變成以下房屋政策: 普通市民住居屋、沒有能力者住公屋、要舒適豪華及較有能力者住私樓,各得其所。 由於購買此等居屋者其本金不能增值,若非真正有居住需要的人仕決不會如此投資。政府便可以此作房屋政策探熱針,居屋無人問津時,便顯示真正有居住需要的人仕數目已經減少。已建成的房屋可作其他用途。 此政策相信對現時肩負本港重擔、但又水深火熱的中產人仕的居住問題的一大解決良方。 好處:無須浪費額外公帑作資助,各階層人仕均可受惠,因家境轉變而無力續供者可取回本金,不會因胡亂上車後因利息急升或樓價急跌致使本金血本無歸,儲足本錢便可選擇私樓作投資用途。此等居屋不會受外來資金影響,更可提供不少就業機會。 壞處:唯一壞處就是地產商不可再像從前的為所欲為,政府祇能在其耳邊呼氣,還要仰其鼻息。當然還需考慮因此而影響的高地價如意算盤。 &gt;</p> <p>你的建議和我的「公營房屋居住權購買計劃」有點類似,但建議你照顧一下現時業主的利益,他們中的一部分也是受政府所迫而上車的人,使他們受苦(價便大幅回落)似乎也不太好。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-17 10:16	<p>[MsgID #2528]</p> <p>&lt;quote:hohoyan 寫:談到房屋資助,本人有以下提議,祇要政府宣佈會考慮,相信樓價便會大幅回落,但已購買自住者亦未至於會血本無歸。 計劃就是居屋與私人市場脫鉤,用建築成本價賣給市民,但祇可作自住用途,不得自行買賣。原則上政府收回建築成本,並無浪費額外公帑。由於該等居屋祇收回建築成本,並免收地價,價格一定比私人樓宇便宜。價格主導性相對現時私樓七成更靈活。為鼓勵此等居屋業主轉至私樓市場,此等居屋宜祇提供基本設施。 當此等居屋業主有能力購買私樓或無力續供時,政府便以購買價收回(亦可考慮扣減折舊率及補回本金利息和通脹調整)。由於此舉可消除市民因恐怕將來樓價急升時再無機會置業的恐慌,私樓價格自會跟隨調節。但由於私樓的設施及配套較舒適,並可作投資用途,必有其獨立市場。情況可參考現時的政府及私家醫療系統的對比。 到時便變成以下房屋政策: 普通市民住居屋、沒有能力者住公屋、要舒適豪華及較有能力者住私樓,各得其所。 由於購買此等居屋者其本金不能增值,若非真正有居住需要的人仕決不會如此投資。政府便可以此作房屋政策探熱針,居屋無人問津時,便顯示真正有居住需要的人仕數目已經減少。已建成的房屋可作其他用途。 此政策相信對現時肩負本港重擔、但又水深火熱的中產人仕的居住問題的一大解決良方。 好處:無須浪費額外公帑作資助,各階層人仕均可受惠,因家境轉變而無力續供者可取回本金,不會因胡亂上車後因利息急升或樓價急跌致使本金血本無歸,儲足本錢便可選擇私樓作投資用途。此等居屋不會受外來資金影響,更可提供不少就業機會。 壞處:唯一壞處就是地產商不可再像從前的為所欲為,政府祇能在其耳邊呼氣,還要仰其鼻</p>

			息。當然還需考慮因此而影響的高地價如息算盤。 >
			1. 你的建議和我的「公營房屋居住權購買計劃」有點類似，但建議你照顧一下現時業主的利益，他們中的一部分也是受政府所迫而上車的人，使他們受苦（價便大幅回落）似乎也不太好。 2. 可取回本金是不公平的，是傷害納稅人。
(一)	chinahk30	2010-08-17 11:03	[MsgID #2529] <quote:smallkenken 寫: 你的建議和我的「公營房屋居住權購買計劃」有點類似，但建議你照顧一下現時業主的利益，他們中的一部分也是受政府所迫而上車的人，使他們受苦（價便大幅回落）似乎也不太好。 >
			你地個建議最大問題係政府要做番發展商, 已違反政府盡量不介入的原則 我個建議最大好處係 <b>政府完全唔需要介入, 由市場主導, 政府也完全不用承擔任何風險</b> , 只係賣地收入可能會減少.
(一)	smallkenken	2010-08-17 11:14	[MsgID #2530] <quote:chinahk30 寫:你地個建議最大問題係政府要做番發展商, 已違反政府盡量不介入的原則 我個建議最大好處係 <b>政府完全唔需要介入, 由市場主導, 政府也完全不用承擔任何風險</b> , 只係賣地收入可能會減少.>
			不一定要政府要發展商的, 也以尋找私人建築商和發展商加入, 但必須有一個公正的機構去檢查房子的建設質量, 才可以支付給私人發展商和建築商等, 或者讓私人發展商用特別的方法去定價。
(一)	chinahk30	2010-08-17 11:21	[MsgID #2531] <quote:smallkenken 寫:不一定要政府要發展商的, 也以尋找私人建築商和發展商加入, 但必須有一個公正的機構去檢查房子的建設質量, 才可以支付給私人發展商和建築商等, 或者讓私人發展商用特別的方法去定價。 >
			如果一年樓價跌20%, 咁我立即賣給政府, 1年折舊得2%, 咁余下18%係咪要由政府負擔? 政府收番o的樓, 到最後又係要政府賣返出去, 又有行政成本 賣比邊個又係一個問題, 點決定? 又抽籤? 住40年後我賣返比政府, 咁間舊樓得返10年可以住, 分分钟政府賣唔返出去, 咁係咪又要政府承擔? 如果我知道要賣比政府, 收購價固定, 咁間房壞乜野我都唔會去整, 政府收樓後係咪又要花一大筆錢去做維修?
(一)	smallkenken	2010-08-17 11:37	[MsgID #2532] <quote:chinahk30 寫:如果一年樓價跌20%, 咁我立即賣給政府, 1年折舊得2%, 咁余下18%係咪要由政府負擔? 政府收番o的樓, 到最後又係要政府賣返出去, 又有行政成本 賣比邊個又係一個問題, 點決定? 又抽籤? 住40年後我賣返比政府, 咁間舊樓得返10年可以住, 分分钟政府賣唔返出去, 咁係咪又要政府承擔? 如果我知道要賣比政府, 收購價固定, 咁間房壞乜野我都唔會去整, 政府收樓後係咪又要花一大筆錢去做維修?>
			1. 由於沒有市場價格, 你說的是不可能發生的。 2. 你可以出售的條件是有其他合資格去購買才可完成交易, 有的行政成本可以在售價中反映。 3. 賣比邊個取決於誰想要購買, (抽籤, 依靠實際需要的情況, 願意出錢多少也可) 去分。 4. 政府賣唔返出去=你賣唔返出去, 詳情請參閱第2點。收購價不是固定的, 也要看可以住的年期而定, 咁間房壞乜野, 它很可能會減少你的賣價。政府不是業主, 那要做維修?
(一)	okmijnzxcvbnm	2010-08-17 11:55	[MsgID #2533] 為何資助市民自置居所?那請問你為何我們要交稅給政府?如果市民交稅予政府是公民義務的話,那政府照顧市民訴求也是政府應有的義務.受人錢財,替人消災就是這簡單理由.寫這個開題的人己很惹火了.
(一)	smallkenken	2010-08-17 12:01	[MsgID #2534] <quote:okmijnzxcvbnm 寫:為何資助市民自置居所?那請問你為何我們要交稅給政府?如果市民交稅予政府是公民義務的話,那政府照顧市民訴求也是政府應有的義務.受人錢財,替人消災就是這簡單理由.寫這個開題的人己很惹火了.>
			對, 我之前也因為看了惹火開題而沒有再看這兒, 所以我懷疑我們寫在這裡他們會不會看!
(一)	army	2010-08-17 12:04	[MsgID #2535] <quote:nix 寫:現在樓市鬧得熱烘烘,所以那些常高掛“為民請命”的團體才利用市民的情緒來要求這要求那... 要求政府為資助市民去自置居所... 更要求政府為未置業的"八十後"作貸款, 而事實上, 這是不是大眾的意願? 或是為爭取政治一部份籌碼但不理會否做成社會分化的行為?  其實資助一少部份人自置居所, 是否真的可以一勞永逸? 與其做一些治標不治本, 為疏導一時間的民怨, 但在將來樓市回到正常水平時, 會制造另一方面的民怨, 何不趁現在想一想, 合理而長遠的房屋政策? >
			真係唔明點解好的討論會沒有人回覆, 但一些只會爭吵的文章就不斷回覆 在這說一句, 師兄說得太好了, 點出了樓市的問題, 點出了資助, 打壓樓市根本沒有用, 為什麼人人都提出一些短期改變樓市的方法, 但就沒有長遠的提議, 這不就是因為利益的問題.
(一)	smallkenken	2010-08-17 12:14	[MsgID #2536] <quote:army 寫:真係唔明點解好的討論會沒有人回覆, 但一些只會爭吵的文章就不斷回覆 在這說一句, 師兄說得太好了, 點出了樓市的問題, 點出了資助, 打壓樓市根本沒有用, 為什麼人人都提出一些短期改變樓市的方法, 但就沒有長遠的提議, 這不就是因為利益的問題.>
			原因可能是政府沒有負責的人參加討論吧, 好的評論要等負責的人的回复, 我們才可以知道拒絕的理由, 壞的評論我們也可指出了。
(一)	chinahk30	2010-08-17 13:56	[MsgID #2537] 呢條友好快比你地班所謂"自由市場"支持者害到燒碳架啦  =====

			<p>80後上車自用 無悔入市</p> <p>被社會標籤為「80後」的年輕一代，月均收入逾萬元，但眼見樓價飆升，擔心永遠無法成為有樓一族，惟有急上車，但因首期不足，大多要家人資助首期，始能圓置業夢。但政府突然出招，一批剛入市自用的「80後」並未擔憂樓價因而大跌，無悔入市。</p> <p>先生 家人資助一半首期</p> <p>-個案- 歲 月入 1.1萬元 沙田 507方呎 成交價 274.8萬元</p> <p>去年已準備入市，鎖定沙田中心，預算 200萬元，但睇樓一段時間，見樓價飆升，一度放棄入市，經考慮後，認為一直等，樓價只會更貴，才下定決心置業。一早打算繳付樓價三成做首期，但購入價較預算貴逾 70萬元，所以有一半首期，即約 40萬元由家人資助。現向銀行貸款 30年，每月供款約 7000元。先生認為，新政策對二手樓影響輕微，樓價下跌空間有限。上週中，銀行曾向先生額外提供 0.05%現金回贈，並未因政府出招而收回優惠</p>
(一)	henry_boie	2010-08-17 14:57	<p>[MsgID #2538]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:呢條友好快比你地班所謂"自由市場"支持者害到燒碳架啦</p> <p>=====</p> <p>80後上車自用 無悔入市</p> <p>被社會標籤為「80後」的年輕一代，月均收入逾萬元，但眼見樓價飆升，擔心永遠無法成為有樓一族，惟有急上車，但因首期不足，大多要家人資助首期，始能圓置業夢。但政府突然出招，一批剛入市自用的「80後」並未擔憂樓價因而大跌，無悔入市。</p> <p>先生 家人資助一半首期</p> <p>-個案- 歲 月入 1.1萬元 沙田 507方呎 成交價 274.8萬元</p> <p>去年已準備入市，鎖定沙田中心，預算 200萬元，但睇樓一段時間，見樓價飆升，一度放棄入市，經考慮後，認為一直等，樓價只會更貴，才下定決心置業。一早打算繳付樓價三成做首期，但購入價較預算貴逾 70萬元，所以有一半首期，即約 40萬元由家人資助。現向銀行貸款 30年，每月供款約 7000元。先生認為，新政策對二手樓影響輕微，樓價下跌空間有限。上週中，銀行曾向先生額外提供 0.05%現金回贈，並未因政府出招而收回優惠&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-17 15:21	<p>[MsgID #2539]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫: 嘩, 真定假呀.&gt;</p> <p>APPLEDAILY</p>
(一)	henry_boie	2010-08-17 15:29	<p>[MsgID #2540]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫: 嘩, 真定假呀.&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:APPLEDAILY&gt;</p> <p>講真, 佢要死, 真係冇法. 再者, 銀行都有可能批這套mortage. 報紙佬老作.</p> <p>我找到最近似成交 Provisional S&amp;P Date: 2010-05-11 沙田 沙田中心 C座 佳寧大廈 中 A 507 390 售 2.460 百萬</p>
(一)	chinahk30	2010-08-17 15:36	<p>[MsgID #2541]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:講真, 佢要死, 真係冇法. 再者, 銀行都有可能批這套mortage. 報紙佬老作.</p> <p>我找到最近似成交 Provisional S&amp;P Date: 2010-05-11 沙田 沙田中心 C座 佳寧大廈 中 A 507 390 售 2.460 百萬&gt;</p> <p>你呢個係五月價, 之後又升左 我估肯定佢屋企人做擔保, 所以樓行先批</p> <p>依家沙田中心放盤價由4800-6000不等, 所以佢個價絕對有可能</p>
(一)	henry_boie	2010-08-17 15:39	<p>[MsgID #2542]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你呢個係五月價, 之後又升左 我估肯定佢屋企人做擔保, 所以樓行先批</p> <p>依家沙田中心放盤價由4800-6000不等, 所以佢個價絕對有可能&gt;</p> <p>在自由市場, 佢有自由不買. 如果佢死左, 應該怨屋企人, 銀行至岩.</p>
(一)	fireball	2010-08-17 16:09	<p>[MsgID #2543]</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:在自由市場, 佢有自由不買. 如果佢死左, 應該怨屋企人, 銀行至岩.&gt;</p> <p>其實以佢咁收入點供2.7m樓? 加息死實....</p>

			<p>兩個月前當我係某地產代理度寫緊睇樓紙等緊個代理帶我睇樓..</p> <p>有一對年輕男女加上個男子個媽咪係店內同係代理係度講佢地剛睇完d樓</p> <p>對男女睇中左一個要4百萬o既私人屋苑o既單位...佢亞媽就叫佢地買一個2百萬已補地價o既二手居屋...佢亞媽話佢地兩個加埋先得二萬幾蚊人工點供4百萬樓...個女仔就話依家咁低利息...用h plan 借九成供三十年一個月都係供萬幾蚊供得來...個男子個亞媽就話佢只可以比70萬佢地做首期...佢地要買乜佢地自己決定...個女仔就話緊係買私人樓...重話二手居屋點見得人嗎...??</p> <p>我發覺如果父母幫d下一代比首期,有部份人就有以上果對男女o既心態...睇得置業太輕率...</p> <p>有d人真係天真到以為利息永遠會咁低而樓價只會一定係咁升...</p>
(一)	wantwant	2010-08-17 16:22	<p>[MsgID #2544]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 其實以佢咁收入點供2.7m樓? 加息死實....</p> <p>兩個月前當我係某地產代理度寫緊睇樓紙等緊個代理帶我睇樓..</p> <p>有一對年輕男女加上個男子個媽咪係店內同係代理係度講佢地剛睇完d樓</p> <p>對男女睇中左一個要4百萬o既私人屋苑o既單位...佢亞媽就叫佢地買一個2百萬已補地價o既二手居屋...佢亞媽話佢地兩個加埋先得二萬幾蚊人工點供4百萬樓...個女仔就話依家咁低利息...用h plan 借九成供三十年一個月都係供萬幾蚊供得來...個男子個亞媽就話佢只可以比70萬佢地做首期...佢地要買乜佢地自己決定...個女仔就話緊係買私人樓...重話二手居屋點見得人嗎...??</p> <p>我發覺如果父母幫d下一代比首期,有部份人就有以上果對男女o既心態...睇得置業太輕率...</p> <p>有d人真係天真到以為利息永遠會咁低而樓價只會一定係咁升...&gt;</p> <p>分分鐘佢阿媽個70萬係由其他父母上賺番o黎,呢對男女實在太幸福.....</p>
(一)	smallkenken	2010-08-17 16:30	<p>[MsgID #2545]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:其實以佢咁收入點供2.7m樓? 加息死實....</p> <p>兩個月前當我係某地產代理度寫緊睇樓紙等緊個代理帶我睇樓..</p> <p>有一對年輕男女加上個男子個媽咪係店內同係代理係度講佢地剛睇完d樓</p> <p>對男女睇中左一個要4百萬o既私人屋苑o既單位...佢亞媽就叫佢地買一個2百萬已補地價o既二手居屋...佢亞媽話佢地兩個加埋先得二萬幾蚊人工點供4百萬樓...個女仔就話依家咁低利息...用h plan 借九成供三十年一個月都係供萬幾蚊供得來...個男子個亞媽就話佢只可以比70萬佢地做首期...佢地要買乜佢地自己決定...個女仔就話緊係買私人樓...重話二手居屋點見得人嗎...??</p> <p>我發覺如果父母幫d下一代比首期,有部份人就有以上果對男女o既心態...睇得置業太輕率...</p> <p>有d人真係天真到以為利息永遠會咁低而樓價只會一定係咁升...&gt;</p> <p>這是因為在過去有很長的時間，投資和居住不能分開，只要還是這樣，這種情況不會停止發生。</p> <p>還是建議 「公營房屋居住權購買計劃」</p> <p>背景</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>目標</p> <p>1. 降低香港的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>原則</p> <p>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。</p> <p>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)。</p> <p>建議方法</p> <p>1. 政府建一些完全沒有投資價值的樓，(不能私下放租，不能私下轉賣給其他人)的樓去住，還有就是在樓齡到五十年時要無賞交出來重建。</p> <p>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。</p> <p>效果</p> <p>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。</p> <p>因為會影響到當前物業的業主（投資者），所以:</p> <p>1. 減少新的私人樓供應，保持現有業主物業的投資價值。</p> <p>因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢)，所以:</p> <p>1. 房子只能買不能租，使政府的錢能盡快返回政府的手上。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-17 16:39	<p>[MsgID #2546]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 這是因為在過去有很長的時間，投資和居住不能分開，只要還是這樣，這種情況不會停止發生。</p> <p>還是建議 「公營房屋居住權購買計劃」</p> <p>背景</p> <p>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。</p> <p>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</p>



			<p>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。</p> <p>目標</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低香港的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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)。</li> </ol> <p>建議方法</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>效果</p> <p>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。</p> <p>因為會影響到當前物業的業主（投資者），所以：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 減少新的私人樓供應，保持現有業主物業的投資價值。</li> </ol> <p>因為會短時間內影響到納稅人(政府的錢)，所以：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房子只能買不能租，使政府的錢能盡快返回政府的手上。&gt;</li> </ol>
(一)	henry_boyie	2010-08-17 16:45	<p>[MsgID #2547] 《經濟通通訊社 1 7 日專訊》表列紅磡灣地皮資料：</p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>《經濟通通訊社 1 7 日專訊》表列亞皆老街地皮資料：</p> <p>-----</p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>-----</p>
(一)	chinahk30	2010-08-17 17:23	<p>[MsgID #2548]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 《經濟通通訊社 1 7 日專訊》表列紅磡灣地皮資料：</p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>《經濟通通訊社 1 7 日專訊》表列亞皆老街地皮資料：</p> <p>-----</p> <p>(編者註：留言附文章，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>-----&gt;</p>

			呀爺又會發功叫政府十月要再落重藥
(一)	okmijnzxcvbnm	2010-08-17 17:57	<p>[MsgID #2549] 通脹到,有排唔加息,政府無地,內地外國資金流入的需求.現時業主的實力,環球經濟氣氛,整個房產市場和九七時有著根本的基本因素轉變,樓價正在尋找新的市場平衡點,是一個不能擋的事實.除非搬上月球或摧毀整個自由市場變成北韓吧.唔能夠成日同九七比有泡無泡.好似股票一樣,04年中人壽只係4元左右,人人都話高,到今日已33元,有無股評人走出來話係癲價要去返4元才合理,沒有!因為中人壽今非昔比.如果政府再不踏實攪清楚市場再胡亂出招的話,只會弄巧反挫,市場更波動.社會更無日安寧.</p> <p>從來市場有升有跌,股市去到什麼都有人排隊BID/ASK,唔認同某些人的決定是無須關人,因為只有時間才可證明對與錯.</p>
(一)	henry_boye	2010-08-17 18:01	<p>[MsgID #2550]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:呀爺又會發功叫政府十月要再落重藥&gt;</p> <p>政府上星期五發功,今天賣地,大家估到Hum Hom 地,李+x志在必得.而龔人心那邊亦很耐冇買地,政府想打隻好牌給她們,點知佢地自己打自己.</p> <p>相反,16, 83, 173 過去積極買地,今次都係倍跑.</p>
(一)	henry_boye	2010-08-17 18:24	<p>[MsgID #2551]</p> <p>&lt;quote:okmijnzxcvbnm 寫:通脹到,有排唔加息,政府無地,內地外國資金流入的需求.現時業主的實力,環球經濟氣氛,整個房產市場和九七時有著根本的基本因素轉變,樓價正在尋找新的市場平衡點,是一個不能擋的事實.除非搬上月球或摧毀整個自由市場變成北韓吧.唔能夠成日同九七比有泡無泡.好似股票一樣,04年中人壽只係4元左右,人人都話高,到今日已33元,有無股評人走出來話係癲價要去返4元才合理,沒有!因為中人壽今非昔比.如果政府再不踏實攪清楚市場再胡亂出招的話,只會弄巧反挫,市場更波動.社會更無日安寧.</p> <p>從來市場有升有跌,股市去到什麼都有人排隊BID/ASK,唔認同某些人的決定是無須關人,因為只有時間才可證明對與錯.&gt;</p> <p>”新的市場平衡點” — 某程度上,港元貶值,令資產價格上升,已是事實.試想下今天1個500ft單位,等於多少原油,黃金,糖,大豆,雞蛋,豬肉...而10年前等於多少?</p> <p>因為港元貶值了.</p> <p>只是大部分人未能因港元貶值而增加收入.更不肯承認這事實.當港元貶值,港元的購買力不斷下降時,港人明白政府不會/不能控制商品售價,卻希望政府利用措施控制物業價格.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-17 18:27	<p>[MsgID #2552]</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:我們已看到閣下的見建議,十分好,亦沒有問題.不用把天天張貼了.不過希望閣下的見建議,可加入街市以及的士牌等項目,那更加好.&gt;</p> <p>明白,我只是怕新加入的不會看到我的計劃,之後只使用計劃名稱代表,除了計劃已更新.</p> <p>「公營房屋居住權購買計劃」的常見問題: 有憂慮指一年樓價跌20%,要由政府負擔.但</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由於沒有市場價格,所以是不可能發生的。</li> <li>2. 可以出售的條件是有其他合資格去購買才可完成交易,有的行政成本也可以在售價中反映。</li> <li>3. 二手賣比邊個取決於誰想要購買,(在隊中用抽籤,依靠實際需要的情况,願意出錢多少)也可去分。</li> <li>4. 二手賣價不是固定的,也要看可以住的年期而定,咁間房壞乜野,它很可能會減少你的賣價。</li> </ol> <p>有憂慮住50件之後可能個業主都80歲,到時要佢訓街? 和其他物業的業主一樣,業主已經沒有錢支持生活的話應該去公屋.如果你說80歲的人已經沒錢要訓街,我也不認為他有足夠的錢去修補他的物業了,那更不應繼續擁有在這種特別的物業。</p> <p>有憂慮住左40年賣返比政府,咁個單位點處理,仲邊會有人要? 住左40年賣返比政府,讓其他人只想居住10年的去買,能成功售罄給政府,就決定於有沒有人想買,不是賣返比政府就一定會成功。</p> <p>有意見指呢o的單位最多只可以收回建築成本,為減低成本,不應設多餘的會所及商場 但人一定想要改善生活水準,不是不可以建設會所及商場,但它必須反映於物業售價上,因為第一優先是讓政府收所有回建築成本。</p> <p>有憂慮呢個計劃無可避免都會影響到現有業主的投資價值,因為需求少左. 所以同時建議減少私人樓宇的供應,還有就是如果所有的人已經作出決定,等到想要去住這樣的房子的已有得住或生活在自己的物業中,就可以開放所有私人樓宇市場,去讓世界各地的人購買來作投資移民,因為房格已經不影響港人的生活,可以讓投資人去賺錢了。</p> <p>有建議要需要受幫助人可取回本金: 但可取回本金就是傷害納稅人。</p> <p>對於其他建議如: 若仍未能阻止樓價上升,出現一般老百姓也無法負擔中下價樓時,就要採取行政手段,考慮某些價格的樓宇只供本地人購買。 用的士牌的例子: 市區的士同新界的士,唔因為咁話政府發新界的士牌就係資助新界的士,亦唔見得新界的士牌對市區的士牌有乜野影響。 不能同意的理由: 在自由市場,去限制投資項目的價格是一個很壞的方法,對現在的業主不公平,也只能解決問題於一時.新賣土地開始實行並會對現有業主不公,因為增加另一類可投資的樓,會對現在的樓造成沖激,以整個投資環境來說,最終只會拉近兩者的差價。 用的士牌的例子作比較會不合適: 但因為兩區可造成的收入有不同啊,所以對放租的士也不同,和住宅作比較會不合適。</p> <p>其他有趣的問題如: 問:如果有兩種街市,一種沒有商業成份,買艇只可自己煮飯用.另一種給商用買艇供應酒樓,食</p>

			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，一斤魚，一斤肉內肉，或如果你是店主，就可以選擇做來自己吃或做來出售，或者你是供應商（土地），可以安排貨物出售給那個街市也行的。
(一)	henry_boyie	2010-08-17 18:31	[MsgID #2553] <quote:smallkenken 寫:明白，我只是怕新加入的不會看到我的計劃，之後只使用計劃名稱代表，除了計劃已更新。 >  其實，可把計劃書面寄往房屋及運輸局，我上個月都寄左份。
(一)	jones	2010-08-17 20:02	[MsgID #2554] <quote:chinahk30 寫:呢條友好快比你地班所謂"自由市場"支持者害到燒碳架啦  =====
			80後上車自用 無悔入市  被社會標籤為「80後」的年輕一代，月均收入逾萬元，但眼見樓價飆升，擔心永遠無法成為有樓一族，惟有急上車，但因首期不足，大多要家人資助首期，始能圓置業夢。但政府突然出招，一批剛入市自用的「80後」並未擔憂樓價因而大跌，無悔入市。 先生 家人資助一半首期  -個案- 歲 月入 1.1萬元 沙田 507方呎 成交價 274.8萬元  去年已準備入市，鎖定沙田中心，預算 200萬元，但睇樓一段時間，見樓價飆升，一度放棄入市，經考慮後，認為一直等，樓價只會更貴，才下定決心置業。一早打算繳付樓價三成做首期，但購入價較預算貴逾 70萬元，所以有一半首期，即約 40萬元由家人資助。現向銀行貸款 30年，每月供款約 7000元。先生認為，新政策對二手樓影響輕微，樓價下跌空間有限。上月中，銀行曾向先生額外提供 0.05%現金回贈，並未因政府出招而收回優惠>  月入11k，供樓7k，加埋水電差餉雜費，願主保佑
(一)	orato	2010-08-17 22:25	[MsgID #2555] Would the government please reply the following questions:  1. How come Northwestern New Territories property prices, according to the Centraline Property Price Index, is still 63% of the 1997 prices? If the area is under supply, the prices should jump and not at the current low prices.  2. So many home owners living in that area, after the recent maeasures, how would the government face these home owners who are still negative asset or very close to negative asset?
(一)	kiwi	2010-08-17 22:27	[MsgID #2556] <quote:nix 寫:基本上今次議題的出現，是因為太多年輕一輩沒能力追上樓市的升幅就算有自置居所計劃又如何？能讓樓價平穩健康發展嗎？ 我們不需樓市大跌，只需要樓價不要飛升 正當政府今年為中層公務員加薪0.56%時，樓價就在短短幾個月飛升了20-30% 請問政府官員們，你覺得我們有能力置業嗎？>  相信我，有了安樂窩，假以歲月有了些本後，你亦會成為另一位炒家，沒有不吃魚的貓
(一)	bangicheng	2010-08-17 22:39	[MsgID #2557] 平一半,金獅花園140萬一樣有,豐吝由人. 其實只要年年通漲加人工.就會越供越輕鬆.所以政府應該令市民"樂業",自然就會安居.  否則冇工做,就算D樓幾平,都係賤業鬥窮人  <quote:chinahk30 寫:呢條友好快比你地班所謂"自由市場"支持者害到燒碳架啦  =====
			80後上車自用 無悔入市  被社會標籤為「80後」的年輕一代，月均收入逾萬元，但眼見樓價飆升，擔心永遠無法成為有樓一族，惟有急上車，但因首期不足，大多要家人資助首期，始能圓置業夢。但政府突然出招，一批剛入市自用的「80後」並未擔憂樓價因而大跌，無悔入市。 先生 家人資助一半首期  -個案- 歲 月入 1.1萬元 沙田 507方呎 成交價 274.8萬元  去年已準備入市，鎖定沙田中心，預算 200萬元，但睇樓一段時間，見樓價飆升，一度放棄入市，經考慮後，認為一直等，樓價只會更貴，才下定決心置業。一早打算繳付樓價三成做首期，但購入價較預算貴逾 70萬元，所以有一半首期，即約 40萬元由家人資助。現向銀行貸款 30年，每月供款約 7000元。先生認為，新政策對二手樓影響輕微，樓價下跌空間有限。上月中，銀行曾向先生額外提供 0.05%現金回贈，並未因政府出招而收回優惠>
(一)	nix	2010-08-17 22:39	[MsgID #2558] 可能,所以希望政府儘早正視問題,不要令更多"貓"去助紂為虐,成為危害下一代的幫兇  相信我，有了安樂窩，假以歲月有了些本後，你亦會成為另一位炒家，沒有不吃魚的貓[quote]
(一)	mic168	2010-08-17 23:28	[MsgID #2559] 重申嚴正反對任何直接或間接資助! 包括起居屋,資助置業 !! 有樓係吾會死 ga !! 冇 \$\$ 供樓先最橙 !!

			<p>To: 政府有關人仕, 米傻 la .. e + 係共產社會 ??!!, d 稅係中產辛苦搵 \$\$ 得黎, 但政府乜都有 so 比佢地!!</p> <p>一係就一齊派糖, 有冇 \$\$ 買樓或有樓都可以有資助 有著數!!, 甘先公平 !! 2003年又吾見 d 友要買樓要歸屬感???</p> <p>係米發窮惡就政府一定腳軟先??????? 甘整到 d 人有動力向上, 個個等運到, 有樓有乜有物又問政府!! 比著數 !!</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-17 23:38	<p>[MsgID #2560] 1個已差不多吾記得嘅故事.</p> <p>80年代尾, 日本股神認為股市出現泡沫, 並於日經升過2萬點時清貨離場, 結果日經於90年代初升上4萬點, 泡沫爆破, 現只有1萬點. 他是贏家定是輸家?</p> <p>今天CCL=83點, 有人認為出現泡沫. 更甚者更認為泡沫隨時爆破. 每人有不同見解, 無可口非.</p> <p>問題係有冇多人認為只要政府出手, 可減低泡沫爆破時的殺傷力, 真的嗎?</p> <p>日本, 我吾知, 當時得幾歲. 美國05-07年已不斷加息, 收緊貨幣供應, 樓市爆破時的殺傷力是否減低了, 我吾知, 因為有比較. 中國自滙改以來至07年, 不斷加息, 加存款準備金, 上證指數仍升至6千多點, 爆破回落至千多點, 這次股市爆破時的殺傷力是否減低了, 我吾知, 因為都係有比較.</p> <p>可知的是無論政府怎樣做, 也不能改變經濟周期, 即使Greenspan 都有辦法.</p> <p>至於那些認為只要政府出手, 可減低泡沫爆破時的殺傷力的人, 究竟有甚麼理據, 我更加吾知.</p> <p>我們可做的, 是stay comfortable with the economic cycle, 如果有能力的話, 更應enjoy the bubble. 因為沒有單一政府可改變市場力量, 即使美國, 歐州各國聯手利用量化寬鬆政策, 亦不能扭轉今天美國失業高企及歐債問題.</p>
(一)	Ricky	2010-08-17 23:49	<p>[MsgID #2561]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:1個已差不多吾記得嘅故事.</p> <p>80年代尾, 日本股神認為股市出現泡沫, 並於日經升過2萬點時清貨離場, 結果日經於90年代初升上4萬點, 泡沫爆破, 現只有1萬點. 他是贏家定是輸家?</p> <p>今天CCL=83點, 有人認為出現泡沫. 更甚者更認為泡沫隨時爆破. 每人有不同見解, 無可口非.</p> <p>問題係有冇多人認為只要政府出手, 可減低泡沫爆破時的殺傷力, 真的嗎?</p> <p>日本, 我吾知, 當時得幾歲. 美國05-07年已不斷加息, 收緊貨幣供應, 樓市爆破時的殺傷力是否減低了, 我吾知, 因為有比較. 中國自滙改以來至07年, 不斷加息, 加存款準備金, 上證指數仍升至6千多點, 爆破回落至千多點, 這次股市爆破時的殺傷力是否減低了, 我吾知, 因為都係有比較.</p> <p>可知的是無論政府怎樣做, 也不能改變經濟周期, 即使Greenspan 都有辦法.</p> <p>至於那些認為只要政府出手, 可減低泡沫爆破時的殺傷力的人, 究竟有甚麼理據, 我更加吾知.</p> <p>我們可做的, 是stay comfortable with the economic cycle, 如果有能力的話, 更應enjoy the bubble. 因為沒有單一政府可改變市場力量, 即使美國, 歐州各國聯手利用量化寬鬆政策, 亦不能扭轉今天美國失業高企及歐債問題.&gt;</p> <p>Totally Agree</p>
(一)	orato	2010-08-17 23:52	[MsgID #2562] Would the government please tell us why it is the government and the taxpayer's responsibility to make people landlords?
(一)	orato	2010-08-18 00:04	[MsgID #2563] Our strongest objection to build 居屋 for people to make an investment profit! The government should sell the living right only and not make them rich men using taxpayers money
(一)	衰鬼2	2010-08-18 00:20	<p>[MsgID #2564] 在資本主義制度下, 富者越富, 貧者越貧。資產價格上漲過快, 較窮的, 唯有向較有錢的租樓住, 替他們供屋。老來時再沒有賺錢能力住房時就要訓街、住籠屋?</p> <p>首先, 由於人口老化, 政府遲早要面對一個殘酷的計時炸彈: 為不斷老化的人口提供社會服務, 當中包括住房問題。</p> <p>今天不處理好這個問題, 日後仍要處理, 而且難度可能更高, 因為日後樓價可能已經是癩價之上的癩價 (現在已經是癩價了), 政府要處理, 要花費更大氣力。又或者樓市泡沫再爆破後, 像日本一樣, 淪落到訓公園。</p> <p>其次, 貧富懸殊肯定是動亂的溫床, 近日市民反政府的態度越趨激烈, 除了受政客影響外, 很大程度上是反對者越不自覺地感到被社會邊緣化。我們不要說中南美洲、非洲等發展中地區, 附近的台灣、位於東北亞的韓國, 反政府行動也很劇烈。甚至是內地也一樣!</p> <p>對於成世除了租樓、住公屋的人, 但樓價狂升, 絕對會眼紅, 絕對會傾向凡事反政府。今屆政府不處理高樓價問題, 日後更難處理。</p> <p>至於是否要資助市民置業, 我應為是應該的。</p> <p>情況等如政府援助某些行業, 希望某範疇發展得更好。</p> <p>讓市民安居, 是換取政治和經濟穩定。</p> <p>基本法起草時, 「安定繁榮」四個字政府難道忘記了?</p> <p>有人問, 窮人咪讓他們繼續窮。可是市區一手樓已過萬港元一尺。就算一個中產家庭能月供2萬, 年息2.5%, 供20年, 都只能應付樓價約\$540萬, 相當於少於540尺「建築」面積的新樓。</p> <p>超高樓價, 迅速減低生活質素, 連中產都不能幸免!</p> <p>至於資助形式, 於另一個主題帖討論。</p>
(一)	orato	2010-08-18 00:41	<p>[MsgID #2565]</p> <p>嘉湖山莊 2期 賞湖居 4座 1樓 E室 17 13/08/10 \$135萬 586呎 \$2304</p> <p>嘉湖山莊2期 賞湖居6座 低層 D室 成交(13/08/10) \$155萬 714呎 呎價: \$2171</p> <p>嘉湖山莊7期 景湖居12座 低層 G室 成交(13/08/10) \$160萬 709呎 呎價: \$2257</p> <p>嘉湖山莊3期 翠湖居1座 中層 C室 成交(13/08/10) \$173萬 705呎 呎價: \$2447</p> <p>嘉湖山莊1期 樂湖居2座 低層 H室 成交(13/08/10) \$167萬 708呎 呎價: \$2359</p> <p>嘉湖山莊1期 樂湖居3座 高層 G室 成交(11/08/10) \$181萬 708呎 呎價: \$2556</p>

			<p>Above are recent transaction records of the famous luxury apartments 嘉湖山莊, priced from \$2171 per square foot, each unit from 135 萬. The government had said the current property prices are high. Would the government please explain to us the definition of property high and the definition of property low. What is the reasonable price? Builder cost \$1000 per square foot ok? Land cost \$1000 per square foot ok? Why \$2171 real transaction price is considered high?</p> <p>Would the government please answer these simple questions immediately so that we can decide to buy or not to buy.....</p>
(一)	bangicheng	2010-08-18 01:06	<p>[MsgID #2566] 梁振英和民建聯話要大起居屋,令市民安居樂業.</p> <p>但係八萬五時,失業率雙位數,負資產加失業冇頭家,何來安居,何來樂業?</p> <p>現在仲要搞比八萬五勁十倍的人人住大一倍?起300萬間居屋,唔好玩啦</p>
(一)	crazy	2010-08-18 02:05	<p>[MsgID #2567]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:梁振英和民建聯話要大起居屋,令市民安居樂業.</p> <p>但係八萬五時,失業率雙位數,負資產加失業冇頭家,何來安居,何來樂業?</p> <p>現在仲要搞比八萬五勁十倍的人人住大一倍?起300萬間居屋,唔好玩啦&gt;</p> <p>85000是"失業率雙位數,負資產加失業冇頭家"的唯一原因嗎? 當年香港地還有一大批廠家用磚頭拿loan去support自己間廠,今天還有幾多? 當年的經濟結構,人口,有很多factor跟今天已經不同了 而且,起居屋或者其他資助性房屋的動機是爲了社會上不能負擔高樓價的side effect的話 又如何打擊你們的樓價,打擊經濟呢? 係人都知舊果套依家唔imply到 起居屋只係爲左安居樂業的話,對整體社會根本就係一件好事 所以,呢個plan要摒除"炒"的因素同可能性 對市民有承擔的政府絕對應該要做</p>
(一)	antilaziness	2010-08-18 04:42	<p>[MsgID #2568]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:梁振英和民建聯話要大起居屋,令市民安居樂業.</p> <p>但係八萬五時,失業率雙位數,負資產加失業冇頭家,何來安居,何來樂業?</p> <p>現在仲要搞比八萬五勁十倍的人人住大一倍?起300萬間居屋,唔好玩啦&gt;</p> <p>yes, but during 八萬五, you forgot to mention 居屋 buyers are hiding, those already bought 居屋 are rushing to return the 居屋 to the government, and the general public paid the bill</p>
(一)	antilaziness	2010-08-18 04:49	<p>[MsgID #2569] not 廠, is small business firms</p> <p>many friends closed their small business because their property secured loans were cancelled by banks</p>
(一)	smallkenken	2010-08-18 08:11	<p>[MsgID #2570] 政府派糖代表什麼? 是代表想和市民分享利益?還是代表政府不想去處理現在所有的社會經濟和民生問題,把錢派出去而作爲對社會的一個交代而已,因派了錢後,就可以繼續推說政府雖是有責任,但沒能力(沒錢)去處理社會問題了。</p> <p>自置居所(不論是有沒有投資價值)和讓人交租去居住(不論是有沒有資助)有什麼不同? 1. 當人在一個地方有了自置居所,就會多關心居所所在地的有關問題,因爲他自覺有責任去關心,去保護他的居所,就會很想當地經濟好起來和能保持安定。 2. 只是交租去居住的人,只會關心現時看得見和直接對自己有影響的問題,當發現有問題發生,他只會想在其他人沒發現的情況下逃離所租居地,很少人去關心所居地的長遠問題。 3. 這種情況其實和現在的政府/機構的高官/合約高層一樣,人這種動物啊,當然是先照顧自己的利益。</p> <p>我在這兒也說了很多無關主題的意見,對主題「爲何資助市民自置居所」,意見是對香港有利,只要不是同時資助市市投資就沒有問題,所以那些居所一定不可以是現在的私人樓或可以補地價後出售的居屋。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-18 08:41	<p>[MsgID #2571]</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:相信我,有了安樂窩,假以歲月有了些本後,你亦會成爲另一位炒家,沒有不吃魚的貓&gt;</p> <p>坦白,我鍾意.呢度都好多隻貓</p>
(一)	chinahk30	2010-08-18 08:42	<p>[MsgID #2572]</p> <p>&lt;quote:mic168 寫:重申嚴正反對任何直接或間接資助!包括起居屋,資助置業!!有樓係吾會死ga!!有 \$\$ 供樓先最橙!!</p> <p>To: 政府有關人仕,米傻 la.. e + 係共產社會 ???!, d 稅係中產辛苦搵 \$\$ 得黎,但政府乜都有 so 比佢地!!</p> <p>一係就一齊派糖,有冇 \$\$ 買樓或有樓都可以有資助 有著數!!,甘先公平!! 2003年又吾見 d 友要買樓要歸屬感???</p> <p>係米發窮惡就政府一定腳軟先??????? 甘整到 d 人有動力向上,個個等運到,有樓冇乜有物又問政府!! 比著數 !!&gt;</p> <p>中產的責任就係交稅無福利,接受唔到就唔好做中產 全世界都一樣</p>
(一)	henry_boyle	2010-08-18 09:01	<p>[MsgID #2573]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:中產的責任就係交稅無福利,接受唔到就唔好做中產 全世界都一樣&gt;</p> <p>這個不能否認.</p> <p>那麼,低學識,低增值的草根就有福利,但要向中產提供利益.全世界都一樣.</p>

			問題係那些是草根，那些是中產。
(一)	army	2010-08-18 09:21	<p>[MsgID #2574]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:中產的責任就係交稅無福利, 接受唔到就唔好做中產全世界都一樣&gt;</p> <p>咁又唔好咁講, 福利一定有, 最少香港治安, 教育...等等都不錯呀, 不然人人都移民LA, 仲有講到咁樣似吵架多D, 繼續睇你們討論</p>
(一)	chinahk30	2010-08-18 09:53	<p>[MsgID #2575]</p> <p>&lt;quote:army 寫: 咁又唔好咁講, 福利一定有, 最少香港治安, 教育...等等都不錯呀, 不然人人都移民LA, 仲有講到咁樣似吵架多D, 繼續睇你們討論 &gt;</p> <p>我只係講出事實, 好多所謂中產成日唔抵得窮人有好多福利而中產有的福利就一定係人人都有有的福利所以比中產享受對中產係好殘浩, 但係現實就係咁, 因為中產享受唔到政府福利都不愁衣食住行移民都無用, 除非去南極</p>
(一)	smallkenken	2010-08-18 10:00	<p>[MsgID #2576]</p> <p>&lt;quote:army 寫:咁又唔好咁講, 福利一定有, 最少香港治安, 教育...等等都不錯呀, 不然人人都移民LA, 仲有講到咁樣似吵架多D, 繼續睇你們討論 &gt;</p> <p>參考維基百科: 中產階級意即他們不像低收入人士般能享受相對大的社會福利保障的人。</p> <p>因為過去政府把社會福利保障中的基本而純粹的居住權, 在中產階級中刪除了, 讓中產階級只能在私人投資市場中解決居住的需要。現在一些中產抱怨在投資市場中, 他們無法找到解決安居的方法, 他們可以做些什麼?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 離開香港。(可以移民的人)</li> <li>2. 要求政府提供金錢資助。(貪婪的人)</li> <li>3. 使用未來很可能供不起的價格, 去幫助推高投資市場, 希望他們自己最終能得到投資回報。(投資市場的風險創造者, 泡沫)</li> <li>4. 放棄一些收入, 去做收入人士, 換回基本而純粹的居住權。(仍然生活在公屋中的有錢人)</li> </ol>
(一)	henry_boyie	2010-08-18 10:41	<p>[MsgID #2577]</p> <p>&lt;quote:army 寫: 咁又唔好咁講, 福利一定有, 最少香港治安, 教育...等等都不錯呀, 不然人人都移民LA, 仲有講到咁樣似吵架多D, 繼續睇你們討論 &gt;</p> <p>我只係講出事實, 好多所謂中產成日唔抵得窮人有好多福利而中產有的福利就一定係人人都有有的福利所以比中產享受對中產係好殘浩, 但係現實就係咁, 因為中產享受唔到政府福利都不愁衣食住行移民都無用, 除非去南極[quote]</p> <p>講得有錯, 只不過一些給政府定作“中產”(享受不到福利, 尤其是邊緣中產)人士, 接受不到殘浩的事實, 而埋怨政府施政。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-18 10:45	<p>[MsgID #2578]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:參考維基百科: 中產階級意即他們不像低收入人士般能享受相對大的社會福利保障的人。</p> <p>因為過去政府把社會福利保障中的基本而純粹的居住權, 在中產階級中刪除了, 讓中產階級只能在私人投資市場中解決居住的需要。現在一些中產抱怨在投資市場中, 他們無法找到解決安居的方法, 他們可以做些什麼?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 離開香港。(可以移民的人)</li> <li>2. 要求政府提供金錢資助。(貪婪的人)</li> <li>3. 使用未來很可能供不起的價格, 去幫助推高投資市場, 希望他們自己最終能得到投資回報。(投資市場的風險創造者, 泡沫)</li> <li>4. 放棄一些收入, 去做收入人士, 換回基本而純粹的居住權。(仍然生活在公屋中的有錢人)&gt; <p>你係咪有少少段章取義呢</p> <p>中產階級 維基百科, 自由的百科全書 跳轉到: 導航, 搜尋</p> <p>中產階級(英文: middle class)是一種社會階層, 在現代社會中, 指擁有一定程度的經濟獨立, 例如有安定、較高薪酬的工作, 在現代社會對社會的發展和穩定起很大的作用。此詞常用於專業人士、學者、知識份子, 或大企業、公營機構、政府部門的中級管理層, 或中小型企業東主, 中學、小學、幼稚園校長、教師、社工和護士等。馬克思主義將這一階層稱為「小資產階級」。</p> <p>中產階級有時也被戲稱「夾心階層」, 意即他們既不如上層社會人士般享有巨大財富, 又不像低收入人士般能享受相對大的社會福利保障, 夾在中間。</p> <p>中產階級的界定因素隨各國有所分別, 但基本上多以收入及擁有資產作界定, 其他因素則包括教育、專業地位、擁有住屋或文化等。例如擁有大學學位的人, 多數可躋身中產階級的行列。而擁有自置物業及私家車, 亦是中產階級的象徵。</p> </li></ol>
(一)	chinahk30	2010-08-18 10:52	<p>[MsgID #2579] 香港</p> <p>在香港, 根據香港中文大學社會學系教授呂大樂的界定, 收入並不能夠成為被強調的起點。呂大樂說「這(收入)不是一個太有用的分類」。「就香港而言, 月薪2萬到5萬港幣完全可以排到中等收入群體了, 但是, 這並不是等同於你就成了中產階級, 還要看你住的房子的房價, 你的消費方式, 是否住在體面的樓盤, 是否有定期的度假等等」。呂大樂界定的香港中產階級更重要的是按職業群體劃分, 同時強調「他們是成功透過教育渠道和憑著學歷文憑而晉身。」按照這樣標準, 香港的中產階級最多佔到人口比例的20%到30%。</p>

			<p>根據香港政府統計處的定義，每個月收入1萬至4萬港元的住戶列為中產住戶，這類住戶佔了整體住戶數目的55%。[3] 同時，這也在平民之間分作「中下」、「中上」和「中中」三個類別。「中下」的中產階級一般是指家庭人數眾多，收入總和每月約10000至20000元的公屋住戶；「中中」的住戶正常來說會有一個自置物業，但平均收入一般來說不算多，以及沒有多餘的金錢購買逾300萬元的私人單位，一般是指居屋和早前的租者置其屋的住戶；至於「中上」，這些住戶或者家庭都必定有自置物業的能力，而且還可以有買汽車，甚至買店舖和另購私人物業的能力，這些中產階級人士，一般可以在單位較大的私人住宅中看得到。</p> <p>=====</p> <p>住公屋都叫中產 不過我同意2萬蚊月薪(家庭月入即4萬), 係唔需要資助置業的</p>
(一)	smallkenken	2010-08-18 11:07	<p>[MsgID #2580]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你係咪有少少段章取義呢 是的，因為其他因素在這個問題上我覺得是沒有意義的。在自由市場上，價格可以到的水平是沒有不可能的，為什麼價格不能上升到甚至那些人也無法應付？當你覺得你是有錢時，不要忘記還有其他人是更有錢的。</p> <p>中產階級 維基百科，自由的百科全書 跳轉到: 導航, 搜尋</p> <p>中產階級（英文：middle class）是一種社會階層，在現代社會中，指擁有一定程度的經濟獨立，例如有安定、較高薪酬的工作，在現代社會對社會的發展和穩定起很大的作用。此詞常用於專業人士、學者、知識份子，或大企業、公營機構、政府部門的中級管理層，或中小型企業東主，中學、小學、幼稚園校長、教師、社工和護士等。馬克思主義將這一階層稱為「小資產階級」。</p> <p>中產階級有時也被戲稱「夾心階層」，意即他們既不如上層社會人士般享有巨大財富，又不像低收入人士般能享受相對大的社會福利保障，夾在中間。</p> <p>中產階級的界定因素隨各國有所分別，但基本上多以收入及擁有資產作界定，其他因素則包括教育、專業地位、擁有住屋或文化等。例如擁有大學學位的人，多數可躋身中產階級的行列。而擁有自置物業及私家車，亦是中產階級的象徵。&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-18 11:52	<p>[MsgID #2581]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:你係咪有少少段章取義呢 是的，因為其他因素在這個問題上我覺得是沒有意義的。在自由市場上，價格可以到的水平是沒有不可能的，為什麼價格不能上升到甚至那些人也無法應付？當你覺得你是有錢時，不要忘記還有其他人是更有錢的。</p> <p>中產階級 維基百科，自由的百科全書 跳轉到: 導航, 搜尋</p> <p>中產階級（英文：middle class）是一種社會階層，在現代社會中，指擁有一定程度的經濟獨立，例如有安定、較高薪酬的工作，在現代社會對社會的發展和穩定起很大的作用。此詞常用於專業人士、學者、知識份子，或大企業、公營機構、政府部門的中級管理層，或中小型企業東主，中學、小學、幼稚園校長、教師、社工和護士等。馬克思主義將這一階層稱為「小資產階級」。</p> <p>中產階級有時也被戲稱「夾心階層」，意即他們既不如上層社會人士般享有巨大財富，又不像低收入人士般能享受相對大的社會福利保障，夾在中間。</p> <p>中產階級的界定因素隨各國有所分別，但基本上多以收入及擁有資產作界定，其他因素則包括教育、專業地位、擁有住屋或文化等。例如擁有大學學位的人，多數可躋身中產階級的行列。而擁有自置物業及私家車，亦是中產階級的象徵。&gt;</p> <p>這根本就係本沒倒置, 怎會用一個人得到幾多福利叫做中產? 因為他們是中產, 才會沒有福利, 而不是他們沒有福利才做中產</p>
(一)	smallkenken	2010-08-18 12:16	<p>[MsgID #2582]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:這根本就係本沒倒置, 怎會用一個人得到幾多福利叫做中產? 因為他們是中產, 才會沒有福利, 而不是他們沒有福利才做中產&gt;</p> <p>中產的名稱是我覺得是沒有意思的。 從現實來看： 1. 需要更多福利的被稱為低收入的人。 2. 不需要福利的，被稱為中產的人或富人。 有什麼錯？</p>
(一)	chinahk30	2010-08-18 12:46	<p>[MsgID #2583]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:中產的名稱是我覺得是沒有意思的。 從現實來看： 1. 需要更多福利的被稱為低收入的人。 2. 不需要福利的，被稱為中產的人或富人。 有什麼錯？&gt;</p> <p>何謂"需要"</p>
(一)	smallkenken	2010-08-18 13:53	<p>[MsgID #2584]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:中產的名稱是我覺得是沒有意思的。 從現實來看： 1. 需要更多福利的被稱為低收入的人。 2. 不需要福利的，被稱為中產的人或富人。 有什麼錯？&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:何謂"需要"&gt;</p>

			<p>現在正受到社會福利的人之所需，沒有那些"需要"，政府為什麼要提供資源去供應社會福利？如現在的：  公屋，沒有人需要的話就不需要提供了。  生果金，沒有人需要的話也不需要提供。  現時是有些人可以得到更多，有些人沒有，用社會的名稱去分開那2種人的話，就是：  （低收入的人）和（中產的人或富人）</p>
(一)	Ricky	2010-08-18 14:18	<p>[MsgID #2585] 貨尾揀樓首日 三成人「甩底」  富戶一筆過 197萬買居屋  2010年08月18日 蘋果日報  <a href="http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14356201">http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14356201</a></p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p>
(一)	Ricky	2010-08-18 14:30	<p>[MsgID #2586] 貨尾揀樓首日 三成人「甩底」  富戶一筆過 197萬買居屋  2010年08月18日 蘋果日報  <a href="http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14356201">http://hk.apple.nextmedia.com/template/...d=14356201</a></p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p> <p>又話有住屋需要，抽到又甩底，又話無首期，但又可以一次過清付 197萬元，厲害！  真係復建o左到時經濟差d人又滑底了</p>
(一)	okmijnzxcvbnm	2010-08-18 17:08	<p>[MsgID #2587]  &lt;quote:henry_boyie 寫:1個已差不多吾記得嘅故事.</p> <p>80年代尾，日本股神認為股市出現泡沫，並於日經升過2萬點時清貨離場，結果日經於90年代初升上4萬點，泡沫爆破，現只有1萬點。他是贏家定是輸家？</p> <p>今天CCL=83點，有人認為出現泡沫。更甚者更認為泡沫隨時爆破。每人有不同見解，無可口非。</p> <p>問題係有許多人認為只要政府出手，可減低泡沫爆破時的殺傷力，真的嗎？</p> <p>日本，我吾知，當時得幾歲。美國05-07年已不斷加息，收緊貨幣供應，樓市爆破時的殺傷力是否減低了，我吾知，因為有比較。中國自滙改以來至07年，不斷加息，加存款準備金，上證指數仍升至6千多點，爆破回落至千多點，這次股市爆破時的殺傷力是否減低了，我吾知，因為都係有比較。</p> <p>可知的是無論政府怎樣做，也不能改變經濟周期，即使Greenspan 都有辦法。</p> <p>至於那些認為只要政府出手，可減低泡沫爆破時的殺傷力的人，究竟有甚麼理據，我更加吾知。</p>



			<p>我們可做的,是stay comfortable with the economic cycle, 如果有能力的話,更應enjoy the bubble. 因為沒有單一政府可改變市場力量,即使美國,歐洲各國聯手利用量化寬鬆政策,亦不能扭轉今天美國失業高企及歐債問題.&gt;</p> <p>那政府也不是想像得這麼無用.</p> <p>做政府的官員最重要是諱,明白清楚自己的能力和弄清事情因果,切忌自視過高,地區小政府怎能與世界大趨勢匹敵,最後只會碰上一鼻子灰.社會無日安寧,世界第一大經濟動力仍重傷印銀紙急救緊,怕雙底衰退過通脹.世界第二大經濟動力為保地位,現在處於最柳暗花明時,退市,經濟失速難着陸.世界明燈破滅,地位不保.入市,錢太多,銀子相對貶值,資產暴升反映結果,但卻保增長,保世界話事權.中庸之道是洩洪,洩去邊,香港係唯一結算離岸中心,加上人民幣仍非自由流通貨幣,又是自己地方.兩舊大錢落來點撐呀?限資金根本無可能,香港生存之道是自由市場,關門又無其他工業可以撐住香港,關門即係自殺.打開門做生意預左有人入錢有人提錢,是殘酷的遊戲規則,但不到你選擇接受與否.</p> <p>政府我想現階段可以做的係盡量讓樓市理性的去自己找出新的市場平衡點,不要再想什麼九七惡夢,市場今非昔比,需用新的角度.務實的禁止可能導致非理性交易行為例如利用統一資訊平台公平發放成交資訊讓市民自行判斷入市與否,容許AGENT與炒家利用傳媒發放以偏蓋全成交資訊或言論造勢谷生意,加強傳媒報導地產資訊操守,制定地產代理廣告資訊守則等.而非現在似打非打,有做如無做的花招.</p> <p>另一更值得開始要想的是資產挪亞方舟.花無百日紅,有起有落是世界定律.政府現在要想的是一日若經濟大逆轉時的應變計劃,及時拋出救生圈去救資產,例如信貸擔保,資產託管等,去把經濟泡沫爆破時的衝擊減到最低.九八年我還是大學生一個,看見一大堆負資產要求拯救,但政府漠視,市民連我在內也覺抵死自己拿來.以為政府公道,但現在想來其實根本是錯.關鍵是資產下跌時的連鎖效應,收緊信貸,個人縮減開支,投資擱置,生意難做,周轉不靈倒閉,破產,人工跌,就業不足,失業,社會怨氣衝天,經濟跌落深谷,全港市民有樓無樓全部無一倖免中招.如果當時有及時出手救的話社會同經濟未必去得咁差同咁耐復元.</p> <p>請官員們想一想這個吧!這才是福為民開.</p>
(一)	orato	2010-08-18 18:18	<p>[MsgID #2588] (明報)2010年8月18日 星期三 05:10</p> <p>".....首日居屋揀樓 四成人「甩底」....."</p> <p>".....一筆過繳付190萬, 買入油翠苑一個中層700多呎單位。....."</p> <p><a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100817/4/jqyz.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100817/4/jqyz.html</a></p> <p>Our strongest objection to resume HOS. 一筆過繳付190萬? Still need subsidisation? How come?</p>
(一)	wasper	2010-08-18 18:23	<p>[MsgID #2589] I can tell you that I buy the first private flat in Sheung Shiu pay less than 100Kfor first deposit. But someone buying the HOS unit pay190萬. That's someone asking for resume HOS unit 可以做到 財富再分配論. 富人的錢應分配到這些"弱勢人士" 身上.</p> <p>&lt;quote:orato 寫:(明報)2010年8月18日 星期三 05:10</p> <p>".....首日居屋揀樓 四成人「甩底」....."</p> <p>".....一筆過繳付190萬, 買入油翠苑一個中層700多呎單位。....."</p> <p><a href="http://hk.news.yahoo.com/article/100817/4/jqyz.html">http://hk.news.yahoo.com/article/100817/4/jqyz.html</a></p> <p>Our strongest objection to resume HOS. 一筆過繳付190萬? Still need subsidisation? How come?&gt;</p>
(一)	wasper	2010-08-18 18:26	<p>[MsgID #2590] [quote="wasper"]I can tell you that I buy the first private flat in Sheung Shiu pay less than 100Kfor first deposit. But someone buying the HOS unit pay190萬. That's someone asking for resume HOS unit 可以做到 財富再分配論. 富人的錢應分配到這些"弱勢人士" 身上.</p> <p>And he even living in house near MTR, the location far better than mine in Sheung Shiu. 財富再分配論 helping these kind of "弱勢人士"..</p> <p>I dont know who is 弱勢人士 now</p>
(一)	orato	2010-08-18 18:35	<p>[MsgID #2591]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:I can tell you that I buy the first private flat in Sheung Shiu pay less than 100Kfor first deposit. But someone buying the HOS unit pay190萬. That's someone asking for resume HOS unit 可以做到 財富再分配論. 富人的錢應分配到這些"弱勢人士" 身上.</p> <p>And he even living in house near MTR, the location far better than mine in Sheung Shiu. 財富再分配論 helping these kind of "弱勢人士"..</p> <p>I dont know who is 弱勢人士 now&gt;</p> <p>We think this Mr. wasper case is not a rare case in Hong Kong. Would the Hong Kong Government please explain this ridiculous thing to them. Can the Hong Kong Government face them without shame? Are they not Hong Kong citizens?</p>
(一)	bangicheng	2010-08-18 19:29	<p>[MsgID #2592] 香港後生子女有幾多人夠資格申請公屋,然後綠表換居屋? 好明顯民建聯用香港人的錢,為新移民服務,大家不要投票給他們,投比佢地對家</p> <p>&lt;quote:orato 寫:We think this Mr. wasper case is not a rare case in Hong Kong. Would the Hong Kong Government please explain this ridiculous thing to them. Can the Hong Kong Government face them without shame? Are they not Hong Kong citizens?&gt;</p>
(一)	antilaziness	2010-08-18 20:06	<p>[MsgID #2593]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:</p> <p>嘉湖山莊 2期 賞湖居 4座 1樓 E室 17 13/08/10 \$135萬 586呎 \$2304</p> <p>嘉湖山莊2期 賞湖居6座 低層 D室 成交(13/08/10) \$155萬 714呎 呎價: \$2171</p> <p>嘉湖山莊7期 景湖居12座 低層 G室 成交(13/08/10) \$160萬 709呎 呎價: \$2257</p> <p>嘉湖山莊3期 翠湖居1座 中層 C室 成交(13/08/10) \$173萬 705呎 呎價: \$2447</p>

			<p>嘉湖山莊1期 樂湖居2座 低層 H室 成交(13/08/10) \$167萬 708呎 呎價: \$2359</p> <p>嘉湖山莊1期 樂湖居3座 高層 G室 成交(11/08/10) \$181萬 708呎 呎價: \$2556</p> <p>Above are recent transaction records of the famous luxury apartments 嘉湖山莊, priced from \$2171 per square foot, each unit from 135 萬. The government had said the current property prices are high. Would the government please explain to us the definition of property high and the definition of property low. What is the reasonable price? Builder cost \$1000 per square foot ok? Land cost \$1000 per square foot ok? Why \$2171 real transaction price is considered high?</p> <p>Would the government please answer these simple questions immediately so that we can decide to buy or not to buy.....</p>
			<p>do not understand why 1st hand apartments are supply and 2nd hand apartments are not???</p>
(一)	kiwi	2010-08-18 20:20	<p>[MsgID #2594] 那政府也不是想像得這麼無用。 另一更值得開始要想的是資產挪亞方舟.花無百日紅,有起有落是世界定律.政府現在要想的是一日若經濟大逆轉時的應變計劃,及時拋出救生圈去救資產,例如信貸擔保,資產託管等.去把經濟泡沫爆破時的衝擊減到最低.九八年我還是大學生一個,看見一大堆負資產要求拯救,但政府漠視,市民連我在內也覺抵死自己拿來.以為政府公道.但現在想來其實根本是錯.關鍵是資產下跌時的連鎖效應,收緊信貸,個人縮減開支,投資擱置,生意難做,周轉不靈倒閉,破產,人工跌,就業不足,失業,社會怨氣衝天,經濟跌落深谷,全港市民有樓無樓全部無一僥倖中招.如果當時有及時出手救的話社會同經濟未必去得咁差同咁耐復元.</p> <p>請官員們想一想這個吧!這才是福為民開.[/quote]</p> <p>HSBC America的前身Household Int'l被匯豐收回前已是蝕錢,以我這個門外漢,也不能理解HSBC為何會做出這重大收購錯誤決定,在Lehman Brothers爆煲前一年,美國的銀行倒閉潮早已開始.那些banker &amp; 高官,能力成疑 另外在建華亂港時期,政府貫徹倒行逆施做法,見財赤就收水. 此為質數之分野,香港官員人工高於全世界,但是...</p>
(一)	ckkl	2010-08-18 20:23	<p>[MsgID #2595] 今日睇報紙,看到李xx議員說賣地成績超出預期.指發展商「睇死」政府招數「無料到」,今次是「搵財爺兩巴」,嗰個李xx只是撥火激鬪司長,我們的司長EQ有冇嚟低比你激到發火不顧後果落極招,在樓市上應平心靜氣分析,設中產公屋是不錯構思,復建居屋風險太大,再看這個李xx操守很有問題。</p>
(一)	ckkl	2010-08-18 20:26	<p>[MsgID #2596] 這大家思考,如果地價不貴,有這樣低稅率及價廉物美的貨品嗎?</p>
(一)	chanmm	2010-08-18 21:12	<p>[MsgID #2597] 首日居屋揀樓 四成人「甩底」 政府出招遏抑樓價上升後,今期居屋貨尾首天揀樓的放棄率較上期微升, 136名邀請揀樓的市民中,共98名出席,最終有76個單位售出,放棄的人數為 44.1%,較去年上一期的42.6%高。</p>
(一)	chubiu001	2010-08-18 21:12	<p>[MsgID #2598] 政府應該制定長遠樓房策略,從供應中著手處理.除了提供土地公開投標拍賣給予私人發展外,政府應定期興建公屋及居屋.並同時提高入息限制,等個人收入少於7000或以下人士可申請公屋,2人家庭入息可提升至13000或以下,3-4人入息應在17000或以下.居屋白表申請也應提升(根據現時限額上升50-70%),以便香港市民有其安樂居所.而每年公屋興建量應約為2萬,而居屋興建量應約為1萬.但本人並不建議香港政府再次實行有關資助首次人士計劃,以防負面影響香港私人樓市。</p>
(一)	orato	2010-08-18 21:25	<p>[MsgID #2599] &lt;quote:ckkl 寫:今日睇報紙,看到李xx議員說賣地成績超出預期.指發展商「睇死」政府招數「無料到」,今次是「搵財爺兩巴」,嗰個李xx只是撥火激鬪司長,我們的司長EQ有冇嚟低比你激到發火不顧後果落極招,在樓市上應平心靜氣分析,設中產公屋是不錯構思,復建居屋風險太大,再看這個李xx操守很有問題。&gt;</p> <p>Believe it or not, from past experience this will work. This is not the first time it will work. The government is childish..</p>
(一)	orato	2010-08-18 21:30	<p>[MsgID #2600] &lt;quote:chanmm 寫:首日居屋揀樓 四成人「甩底」 政府出招遏抑樓價上升後,今期居屋貨尾首天揀樓的放棄率較上期微升, 136名邀請揀樓的市民中,共98名出席,最終有76個單位售出,放棄的人數為 44.1%,較去年上一期的42.6%高。&gt;</p> <p>This happened before especially during the period of 85000. This is why the government must not fix to build nnn units per year and suddenly found no buyer. Rats will become the tenants.</p>
(一)	chanmm	2010-08-18 22:17	<p>[MsgID #2601] &lt;quote:chanmm 寫:首日居屋揀樓 四成人「甩底」 政府出招遏抑樓價上升後,今期居屋貨尾首天揀樓的放棄率較上期微升, 136名邀請揀樓的市民中,共98名出席,最終有76個單位售出,放棄的人數為 44.1%,較去年上一期的42.6%高。&gt;</p> <p>&lt;quote:orato 寫:This happened before especially during the period of 85000. This is why the government must not fix to build nnn units per year and suddenly found no buyer. Rats will become the tenants.&gt;</p> <p>居屋跟本無用,大家睇下幾多人縮就知.政棍唔該唔好再提ED無用,浪費,過時,不公平的東西. 加上樓市現在正在降溫,它會慢慢回落,市場正在發揮其力量,政府如在這時候亂起居屋隨時引來災難的結果。</p>
(一)	chanmm	2010-08-18 22:26	<p>[MsgID #2602] 仲有,政府就算增加土地供應都唔可以賤賣,土地是香港最珍貴和唯一的資源,一定要賣得咁貴得咁貴才符合香港人的利益,對不能為了一少部份不想長進買不起樓的人而傷害全香港的利益。</p>
(一)	mongood	2010-08-18 22:29	<p>[MsgID #2603] 其實政府點解唔認真諗下"強積金置業貸款計劃"呢.既然強積金都係自己的金錢,與其投資基金為何不能投資自己的物業呢?如此一來又唔洗問立稅人攞錢.可以利用自己的強積金錢用來增值財富又可以安居樂業.Why not ? 當然.條件我覺得首先要成立一個貸款中心.如買樓者將部份強積金的錢注入貸款中心.由貸款中心借出.如果賣樓當然要將強積金的首期歸還.動用次數可以限定.防止申請者借來炒樓(十足十當年的首置置業計劃咁),政府諗下啦.如果唔得我都想聽下你解釋點解唔可行? Why ?</p>
(一)	hsskwok	2010-08-18	<p>[MsgID #2604] We don't need and don't want to be subsidized. What we want is a healthy and normal</p>

		22:30	<p>property market that for people work hard, they can have nice and affordable homes. This is not the situation today which is partially caused by the HK government intentionally letting the property developers to control supply rather than providing supply based on demand. This is not good for the society and almost all people except those in the property industry suffer. What we need are:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- transparency in property sales - letting us know exactly we will be buying. why can't we have a floor plan with accurate measures as in the 1980s? Why do you allow property developers to state the efficiency is 70% to 80% while in reality we are only getting 50% - 60%? Why do you let them tell us that the 窗台 is 19" while in reality it's 31"? Why are you allowing them to rip us off as fool</li> <li>- provide open land sales based on demand forecast rather than letting the property developers to decide. You the government is (almost) the sole supplier of the land and you have the responsibility to do it. Dont give us poor excuses such as scarcity of land, look at the Kai Tak airport, the land above the new MTR stations and many many other unused areas. The only true reason is that you are evading your responsibility.</li> </ul> <p>So, give us a plan and show us that your are determined to change this akward situation today. dont just give us some excuses or 花招 but not solving the real problem. Look forward to your policy address in Oct.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-18 23:49	<p>[MsgID #2605] 其實完不增加土地供應，讓業主或大地產商去賣越來越貴的樓，對自住的業主是不是好事來的呢？</p> <p>從短期來說：自己的物業升值了，如能賣出的話可以賺更多的錢。但賣了以後什麼辦呢，去買更貴的樓嗎？還是去租地方住，其他業主也可以大幅加你的租吧？不賣自己的物業，那升值了只可讓你得到什麼呢，只可從銀行借多點錢吧了。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-19 00:09	<p>[MsgID #2606]</p> <p>&lt;quote:mongood 寫:其實政府點解唔認真諗下"強積金置業貸款計劃"呢. 既然強積金都係自己的金錢,與其投資基金為何不能投資自己的物業呢? 如此一來又唔洗問立稅人擺錢.可以利用自己的強積金錢用來增值財富又可以安居樂業.Why not ?</p> <p>當然,條件我覺得首先要成立一個貸款中心,如買樓者將部份強積金的錢,注入貸款中心,由貸款中心借出.如果賣樓當然要將強積金的首期歸還,動用次數可以限定.防止申請者借來炒樓.(十足十當年的首置置業計劃咁),政府諗下啦.如果唔得我都想聽下你解釋點解唔可行? Why ?&gt;</p> <p>房屋及運輸局回應: 這個提議我們正研究中,不過這涉及積金局,而這需要成主跨部門小組研究,別外這更涉及修改法例,政府需要時間仔細考慮.</p>
(一)	nix	2010-08-19 00:45	<p>[MsgID #2607] totally agree with your view points. What we need is a fair and healthy property market. but not subsidies from anyone. HK government, please works for HK citizens but not the property developers and the opportunists from mainland.</p> <p>&lt;quote:hsskwok 寫:We don't need and don't want to be subsidized. What we want is a healthy and normal property market that for people work hard, they can have nice and affordable homes. This is not the situation today which is partially caused by the HK government intentionally letting the property developers to control supply rather than providing supply based on demand. This is not good for the society and almost all people except those in the property industry suffer. What we need are: - transparency in property sales - letting us know exactly we will be buying. why can't we have a floor plan with accurate measures as in the 1980s? Why do you allow property developers to state the efficiency is 70% to 80% while in reality we are only getting 50% - 60%? Why do you let them tell us that the 窗台 is 19" while in reality it's 31"? Why are you allowing them to rip us off as fool - provide open land sales based on demand forecast rather than letting the property developers to decide. You the government is (almost) the sole supplier of the land and you have the responsibility to do it. Dont give us poor excuses such as scarcity of land, look at the Kai Tak airport, the land above the new MTR stations and many many other unused areas. The only true reason is that you are evading your responsibility. So, give us a plan and show us that your are determined to change this akward situation today. dont just give us some excuses or 花招 but not solving the real problem. Look forward to your policy address in Oct.&gt;</p>
(一)	orato	2010-08-19 00:59	<p>[MsgID #2608] The government has done the job, as a result, NW New Territories Centraline Property Price Index is 63% of the year 1997. After 13 years, we can still enjoy a discount of almost 40% off, with additional bonus of adding the West Railway, time to city center in less than 30 minutes. This is the fact. No doubt about it.</p>
(一)	hkpeople1	2010-08-19 02:48	<p>[MsgID #2609] 支持復建居屋及興建更多公屋 現時樓價已到達一個非常不合理的水平 一般打工仔正正經經打份工都不能置業 政府須考慮長遠房屋政策 復建居屋及興建更多公屋根本與私樓發展是兩條不同的路線</p>
(一)	My heart	2010-08-19 08:05	<p>[MsgID #2610] 據今日蘋果日報報導，政府有意推類似首置資助市民置業，令我覺得：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 政府認為市民普遍買不起樓因欠首期，首期還不是由樓價計算，政府資助首期係不深究問題，看法更促使官商勾結之論。</li> <li>2. 特首仍強調對復建居屋有保留，主因當年退市已作深入考慮。但有一政策係恆久不能變的，持政者必須因時制宜，否則只是長官意志而置民意不顧。</li> <li>3. 現距施政報告尚有個多月，以現今中港政局玩法，上述似放風測試市場反應居多。但如真的落實，政府其實係以公帑去承擔更大風險。一方面已知市場有泡沫，另一面又用公帑去幫市民以炒高的樓價入市，毫無章法可言！</li> <li>4. 很多團體包括人大、政協、建制派和個別地產商也贊成適量復建居屋，政府如一意孤行，就可能親自引爆民怨。當年50萬人上街也是借一些引爆點的。</li> <li>5. 今天政府常拘泥於往日制定的政策，不單沒有開放去探究問題，還自亂章法去作花招以圖解決埋藏多年的問題，是市民的悲哀。</li> </ol>
(一)	smallkenken	2010-08-19 08:14	<p>[MsgID #2611] 現在大部份人其實是有足夠的金錢去買一個以建築成本為定價的樓的，但因為現在的政策，在其中讓大商家可以建一些所謂讓人改善生活的樓(不論質素)，而把售價推至市場可以接受的極限。政府正在做的，只是用參考價格，從大商家的手中取回一些名為地價的錢而已。</p> <p>而非低收入人任，現在只能被迫去租或買，因應樓市的高低，自行進行一些投資的決定。所以我真的認為我的「公營房屋居住權購買計劃」才是解決問題的長遠方法。請各位比多些意見我。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-19 08:33	<p>[MsgID #2612]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:仲有，政府就算增加土地供應都唔可以賤賣，土地是香港最珍貴和唯一的資源，一定要賣得有咁貴得咁貴才符合香港人的利益，對不能為了一少部份不想長進買不起樓的人而傷害全香港的利益。&gt;</p>

			咁樣唔單只乎會香港人的利益, 仲合乎炒定的利益添
(一)	chinahk30	2010-08-19 08:40	[MsgID #2613] 大家思考一下, 如果越來越多人買唔起樓, 香港距離暴動還遠嗎?
(一)	henry_boyie	2010-08-19 09:23	[MsgID #2614] 我見到既係: 月入11k, 單身人士要買了2.7M樓. 月入14k, 單身人士要買樓. 月入22K, 4口家庭要買樓. 月入25K, 5口家庭要三房買樓. 高級公務員, 話買唔到樓. 公司管理層, 現住公屋, 交市值租金, 話買唔到樓. 公屋家庭, 付1.9M現金買居屋. 去年賣出兩房單位, 但之後樓價急升, 現買不到三房單位.  其實, 有人能力有限好高望遠, 有人投資錯誤, 有人強佔社會資源自肥. 但怎樣也好, 只要他們遵守現在遊戲規則, o k . 佢地識玩.  但現在有人要求改變現有遊戲規則, 令所有遊戲重新玩過. 輸家, 贏家重新執位.
(一)	wasper	2010-08-19 10:13	[MsgID #2615] 我補充  月入8k, 單身人士想買樓. 上左車之後同另一半慳d駛可以供樓 月入11k, 單身人士要買了2.7M樓. 月入14k, 單身人士要買樓. 月入22K, 4口家庭要買樓. 月入25K, 5口家庭要三房買樓. 高級公務員, 話買唔到樓. 公司管理層, 現住公屋, 交市值租金, 話買唔到樓. 公屋家庭, 付1.9M現金買居屋. 去年賣出兩房單位, 但之後樓價急升, 現買不到三房單位. 新婚couple 婚禮支出駛左20萬 有左首期, 要求政府資助置業 經典的leo 哥月入20k 儲3k 同家人住公屋, 認為居屋有投資價值唔好(但係又話自住). 要求政府再開首置助住置業 (定係炒?)
(一)	fireball	2010-08-19 10:27	[MsgID #2616] <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">&lt;quote:chinahk30 寫:大家思考一下, 如果越來越多人買唔起樓, 香港距離暴動還遠嗎?&gt;</div> 真係有咁易暴動咩? 買唔到樓咋mal sars時又失業又破產又死咁多人都未啦...  而置業難度同樓價絕對有關但又非必然...我又用sog大減價理論來講, 為何樓價跌到好殘時d人唔係好似百貨公司大減價咁爭住買?反而升到咁多都話貴時就咁多話要買樓??依家係有好多入買唔起樓但睇成交量個事實係有更多人買得起..又點解呢?  如你只係用社會福利角度去睇咁你永遠都唔會明...因為事實係物業除左用來住重係價值會有升跌o既資產..係投資d人係買上升同下跌預期! 你睇今期居選樓咁多人縮沙就知...因為有部份人覺得個市會跌如果佢地真係有絕對o既居住需要咁一定唔會抽到唔買...有部人就係賭十月政府會出新居計畫..咁用同樣/更平價錢可以住新樓...所以由此至終置業同投資根本永遠都連埋一齊..  真正無能力而又有絕對居住需求o既人係要公屋而唔係要置業  一個人如基本生活要求解決得到係唔會咁易出來暴動, 因為咁對佢自己一d好處都無
(一)	Ricky	2010-08-19 11:37	[MsgID #2617] <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">&lt;quote:chinahk30 寫:大家思考一下, 如果越來越多人買唔起樓, 香港距離暴動還遠嗎?&gt;</div>  首日居屋揀樓 四成人「甩底」 政府出招遏抑樓價上升後, 今期居屋貨尾首天揀樓的放棄率較上期微升, 136名邀請揀樓的市民中, 共98名出席, 最終有76個單位售出, 放棄的人數為 44.1%, 較去年上一期的42.6%高。  請問你如何解讀?
(一)	蟻一族	2010-08-19 12:36	[MsgID #2618] 售出76單位 油翠苑最受歡迎  房委會上月攪珠決定申請人選樓次序, 並按照「三綠(表)兩白(表)」比例, 發信邀請申請人到樂富居屋中心按次序揀樓。  歲的吳先生當技工, 為了給家人一個安樂窩, 10多年前開始每月儲4000至5000元。吳先生表示, 自己平日好慳儉, 亦沒有煙酒等特別嗜好, 由於擔心息口加、樓價升, 於是決定一筆過用辛苦儲來的積蓄, 加上家人的支持下置業:「一早已想置業, 其實預了現在會買貴樓, 但害怕之後更貴, 算是趕坐尾班車。」現居於蘇屋村的吳先生拿6號籌, 昨天一筆過繳付190萬, 買入油翠苑一個中層700多呎單位。  wow!!!, 190萬 cash, no need to get mortgage. 宜家 d 公屋居民真有錢!!! 有 d 似大陸豪客 feel. (all cash to buy a house)
(一)	summer	2010-08-19 12:45	[MsgID #2619] 當年推首置 壞賬極嚴重  首次置業貸款計劃的獲批貸款市民, 曾有一半人拖欠還款, 破產者多達逾千宗, 造成壞賬; 更曾發生首置貸款申請家庭燒炭自殺死亡事件。今年 5月, 獅子山學會行政總監王弼在一個居屋政策研討會, 就公開反對政府重推首次置業貸款計劃, 又引當年推出首置令不少市民變成負資產甚至破產, 終發生燒炭自殺死亡事件, 認為政府不應鼓勵市民買樓承受風險。 政府 98年推出首次置業貸款計劃, 經歷金融風暴後樓市大量負資產湧現; 參加首次置業貸款計劃買樓的市民, 亦出現拖欠及破產而出現壞賬的嚴重情況。當年政府向房屋協會提供 180億元, 向首次置業的家庭及單身申請人提供貸款, 最高貸款額分別為 60萬元及 30萬元, 或購買住宅物業的淨樓價三成, 以較低為準, 但沒有規定申請人必須有固定收入。  1473獲批者破產 港府 02年終止首置計劃時, 合共有 33,433宗申請獲批, 至今其中 15,599宗已完成還款, 但當中一半曾拖欠還款; 另 15,155宗仍在還款, 當中亦有三成曾拖欠還款。其餘 1,473宗更已破

			產。
(一)	summer	2010-08-19 13:28	[MsgID #2620] 拆局 政府方案 地產商大贏家  (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)  本報記者
(一)	chinahk30	2010-08-19 13:39	[MsgID #2621] <quote:Ricky 寫: 首日居屋揀樓 四成人「甩底」 政府出招遏抑樓價上升後, 今期居屋貨尾首天揀樓的放棄率較上期微升, 136名邀請揀樓的市民中, 共98名出席, 最終有76個單位售出, 放棄的人數為 44.1%, 較去年上一期的42.6%高。 請問你如何解讀?>  咁即係今期需求實際無三萬幾咁多 政府亦無需要起每年起三萬幾間居屋 咁都唔明? 每年一萬幾千ok架啦
(一)	chinahk30	2010-08-19 13:40	[MsgID #2622] 梁振英指應認真考慮復建居屋 (星島)2010年8月19日 星期四 12:15  (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)
(一)	chinahk30	2010-08-19 13:40	[MsgID #2623] 經濟動力要求適量復建居屋 (明報)2010年8月19日 星期四 13:25  (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)  (即時新聞)
(一)	summer	2010-08-19 13:42	[MsgID #2624] 特區政府的勾地表制度正正是把土地供應的主導權交予市場及地產商。只有當地產商想勾地, 想增加供應時, 土地才會推出, 市場才会有新增的住宅供應。最近大半年特區政府雖然主動推出土地拍賣, 但這樣的做法只是一時、短期措施, 勾地表制度仍然是主力, 特區政府官員根本沒有打算、沒有意思收回土地供應的主導權, 更不願意重推任何建屋目標或長遠建屋計劃。既然政府不敢、不肯取回樓市的主導角色, 發展商自然放膽、放手出招, 自然不把政府放在眼內。 在不改變土地供應、房屋供應體制, 在不引入懲罰性的財政或稅務措施下, 特區政府想馴服今次的「樓市狂牛」可說是沒有可能的事。署理財政司司長林鄭月娥女士昨天也只能以繼續密切監察樓市來為政府遮醜。至於說明年住宅供應將會增加則只是空話, 因為政府根本話不了事。也許特區政府真正能做的是不要為樓市火上加油, 不要為熾熱的樓市增加新買家; 例如放棄重新推出甚麼首次置業資助計劃或年輕人置業計劃。這些資助既追不上樓市升幅, 又變相鼓勵無殼蝸牛高價接貨, 成為新一批負資產業主。九七年樓市高峯期時政府已製造了大量炒家「點心」, 令不少六十後、七十後變成「樓蟹」; 特區政府實在不應重蹈覆轍, 把八十後變成新一代的「樓蟹」、「樓奴」!
(一)	chinahk30	2010-08-19 13:43	[MsgID #2625] <quote:summer 寫:拆局 政府方案 地產商大贏家  (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)  本報記者>

			講到尾政府都要睇地產佬面色 不過由地產佬興建資助房屋我都唔會一定反對 要睇計劃內容 直接資助根本無任何政黨團體建議...政府係邊度搵呢個idea出來?
(一)	smallkenken	2010-08-19 15:28	[MsgID #2626] 借錢給人買房子是什麼樣組織的工作?是銀行。要政府借錢給人買房子是要政府接管銀行的工作嗎?政府比銀行做的更好?是政府的責任嗎?真不知道怎樣聰明的人才可以給出這個主意。最奇怪的是為什麼人們會允許它在過去實施的呢。
(一)	smallkenken	2010-08-19 15:48	[MsgID #2627] 其實公屋的成本是很大的,因為居住的人們只要交租,就可以住了,讓納稅人的錢(興建成本)鎖在公屋上也不是個好的方法,有一定的風險。可以的話,政府連業主(放租)也不用做就更好了。
(一)	wasper	2010-08-19 17:53	[MsgID #2628] 直接資助俾人補地價買2手居屋?好似幾有腦。
(一)	elephant	2010-08-19 18:34	[MsgID #2629] CY Leung is the candidate for the next HKCE in 2012, his view is representative or the current bureaucrats will be sacked by 2012.  (編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)  (即時新聞)
(一)	chanmm	2010-08-19 19:14	[MsgID #2630] <quote:chanmm 寫:仲有, 政府就算增加土地供應都唔可以賤賣, 土地是香港最珍貴和唯一的資源, 一定要賣得有咁貴得咁貴才符合香港人的利益, 對不能為了一少部份不想長進買不起樓的人而傷害全香港的利益。>  <quote:chinahk30 寫:咁樣唔單只乎會香港人的利益, 仲合乎炒定的利益添 >  只有前面果句係重點, 後邊果句根本係廢話。
(一)	chanmm	2010-08-19 19:16	[MsgID #2631] <quote:hkpeople1 寫::evil: 支持復建居屋及興建更多公屋 現時樓價已到達一個非常不合理的水平 一般打工仔正正經經打份工都不能置業 政府須考慮長遠房屋政策 復建居屋及興建更多公屋根本與私樓發展是兩條不同的路線>  居屋申請咁多人縮沙, 仲起泥做咩?
(一)	chanmm	2010-08-19 19:17	[MsgID #2632] <quote:Ricky 寫: 首日居屋揀樓 四成人「甩底」 政府出招遏抑樓價上升後, 今期居屋貨尾首日揀樓的放棄率較上期微升, 136名邀請揀樓的市民中, 共98名出席, 最終有76個單位售出, 放棄的人數為 44.1%, 較去年上一期的42.6%高。 請問你如何解讀?>  <quote:chinahk30 寫:咁即係今期需求實際無三萬幾咁多 政府亦無需要起每年起三萬幾間居屋 咁都唔明? 每年一萬幾千ok架啦>  你咁都仲唔明, 咁多人縮的原因是很多所謂有住房需要的人其目標根本不是居屋。
(一)	chinahk30	2010-08-19 20:20	[MsgID #2633] <quote:chanmm 寫: 你咁都仲唔明, 咁多人縮的原因是很多所謂有住房需要的人其目標根本不是居屋。>  同時都表示左好多人的目標係居屋 唔當居屋係目標的人可以不理 所以將來復建唔需要起三萬九千個單位咁多
(一)	chinahk30	2010-08-19 20:21	[MsgID #2634] <quote:chanmm 寫:仲有, 政府就算增加土地供應都唔可以賤賣, 土地是香港最珍貴和唯一的資源, 一定要賣得有咁貴得咁貴才符合香港人的利益, 對不能為了一少部份不想長進買不起樓的人而傷害全香港的利益。  咁樣唔單只乎會香港人的利益, 仲合乎炒定的利益添 只有前面果句係重點, 後邊果句根本係廢話。>  講中左炒定的心底話?
(一)	chinahk30	2010-08-19	[MsgID #2635]

		20:21	<p>&lt;quote:chanmm 寫: 居屋申請咁多人縮沙, 仲起泥做咩? &gt;</p> <p>仲有咁多人買, 証明有需要, 一定要復建</p>
(一)	chinahk30	2010-08-19 20:22	<p>[MsgID #2636]</p> <p>&lt;quote:elephant 寫:CY Leung is the candidate for the next HKCE in 2012, his view is representative or the current bureaucrats will be sacked by 2012.</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p> <p>(即時新聞) &gt;</p> <p>如果老曾唔做野我就唯有支持佢</p>
(一)	chanmm	2010-08-19 20:48	<p>[MsgID #2637]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:咁樣唔單只乎香港人的利益, 仲合乎炒定的利益添 &gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:只有前面果句係重點, 後邊果句根本係廢話。 &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:講中左炒定的心底話? &gt;</p> <p>所以話你廢話, 只要"乎合香港人的利益"是對的, 咁合唔合乎炒家利益根本無意思, 因最重要的是香港人的利益, 就算對炒家有利都係咁話。</p>
(一)	tigerpig	2010-08-19 23:21	<p>[MsgID #2638] 梁振英想爭取支持做2012特首, 支持建居屋。</p> <p>居屋政策好多唔公平, 漏洞. 一大筆支助(幾十萬~百幾萬)到所謂弱勢人仕, 我見過好多住緊居屋既人買私樓收租, 揸名車, 仔女去英國留學, 唔公平</p>
(一)	Allen	2010-08-20 00:55	<p>[MsgID #2639] 網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅):</p> <p>政府重推首次置業貸款, 但有以下限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首置只可以買居屋</li> <li>2. 貸款一定要用來補地價</li> <li>3. 供款額唔可以超過總收入50%</li> </ol> <p>聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?</p>
(一)	orato	2010-08-20 01:17	<p>[MsgID #2640]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅):</p> <p>政府重推首次置業貸款, 但有以下限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首置只可以買居屋</li> <li>2. 貸款一定要用來補地價</li> <li>3. 供款額唔可以超過總收入50%</li> </ol> <p>聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?&gt;</p> <p>If this is the case, 居屋 price will be doubled.</p>
(一)	Allen	2010-08-20 01:38	<p>[MsgID #2641]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:if this is the case, 居屋 price will be doubled.&gt;</p> <p>Price will surely go up, but to what extent, it depends on the details of the policy. The government propose more rules to control this problem. For example:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i) The government can cap the loan amount for each borrower; and</li> <li>ii) Limit the number of borrower for each batch, say each year only lend money to 2,000 applicants.</li> </ol>
(一)	smallkenken	2010-08-20 07:18	<p>[MsgID #2642]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅):</p> <p>政府重推首次置業貸款, 但有以下限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首置只可以買居屋</li> <li>2. 貸款一定要用來補地價</li> <li>3. 供款額唔可以超過總收入50%</li> </ol> <p>聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?&gt;</p> <p>借錢給人買房子是什麼樣組織的工作? 是銀行。要政府借錢給人買房子是要政府接管銀行的工作嗎? 政府比銀行做的更好? 是政府的責任嗎? 真不知道怎樣聰明的人才可以給出這個主意。最奇怪的是為什麼人們會允許它在過去實施的呢。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 08:02	<p>[MsgID #2643] 現行以私人樓去解決居民居住需要的方法, 在以前是完全沒有問題的, 為什麼</p>

			<p>大家現在會開始覺得有問題呢？</p> <p>在一個經濟好或經濟大幅增長的環境，人人有工做和年年有人工加的情況下，就算樓價不斷飛升，大家也會覺得就算買私人樓是貴，大家終有一天能擁有自己的物業，所以很多人會從公屋中遷出，住到私人樓中去改善生活，大家都想加入投資市場去享受經濟增長。</p> <p>但其實在1997年之後，大家都應該比較清楚現實了，實質可以讓大感受的經濟增長，已大不如前，那為什麼政府會說，年年也有經濟增長的？是一些在香港經營的公司有增長，還是一掛名在香港的公司有增長，還是其實只有很少的一部份人(極富)有增長？我想信大家是心中有數的。</p> <p>但在這種經濟情況下，市民也有居住需要的，包括新生家庭等等，但在現實的環境下，這種需要其實在不斷的被打擊之中，他們要看的是，他們還能力擁有個安居之地嗎？這其實會不會是令到人口不斷老化，大家只想養貓狗而不想養小孩的最大原因呢？那如果說政府欠了一個在經濟差時可行的房屋政策，大家同意嗎？</p>
(一)	Allen	2010-08-20 08:22	<p>[MsgID #2644] [quote="smallkenken借錢給人買房子是什麼樣組織的工作？是銀行。要政府借錢給人買房子是要政府接管銀行的工作嗎？政府比銀行做的更好？是政府的責任嗎？真不知道怎樣聰明的人才可以給出這個主意。最奇怪的是為什麼人們會允許它在過去實施的呢。[/quote]</p> <p>呢個proposal 同當年果個好唔同： 聽落你會以為政府借左錢出去，其實佢借俾首置客o既同時，二手居屋業主透過補地價已經將成舊錢俾返政府... 政府個荷包左手出左，右手入返... 根本政府唔駛有任何支出，任何壞帳風險已經可以幫人置業，而又唔會對辛辛苦苦儲錢買左私人樓o既人唔公平之餘，仲可以活埋居屋... 呢個社會好似無咩人worse off 左...</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-20 09:04	<p>[MsgID #2645]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:呢個proposal 同當年果個好唔同： 聽落你會以為政府借左錢出去，其實佢借俾首置客o既同時，二手居屋業主透過補地價已經將成舊錢俾返政府... 政府個荷包左手出左，右手入返... 根本政府唔駛有任何支出，任何壞帳風險已經可以幫人置業，而又唔會對辛辛苦苦儲錢買左私人樓o既人唔公平之餘，仲可以活埋居屋... 呢個社會好似無咩人worse off 左...&gt;</p> <p>訓醒未？ 政府個荷包左手出左，右手入返... 根本政府唔駛有任何支出</p> <p>So, in case there is bad debt, 根本政府唔駛有任何支出, but it loses potential income on 補地價 for the HOS units before joining the 自由市場.</p> <p>So, the gov. loses potential income, who pays? Tax payer.</p> <p>Of course, Gov. takes risk to help in any event, if there is no bad debt, taking such risk is costless.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 09:22	<p>[MsgID #2646] 居屋是已使用納稅人的錢，再要求政府拿出更多的錢給可住的人去購買，然後再幫助他們，讓他們可以用來投資得到好處，真是一個（聰明）和（公平）的方法？</p>
(一)	Allen	2010-08-20 09:25	<p>[MsgID #2647]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:訓醒未？ 政府個荷包左手出左，右手入返... 根本政府唔駛有任何支出</p> <p>So, in case there is bad debt, 根本政府唔駛有任何支出, but it loses potential income on 補地價 for the HOS units before joining the 自由市場.</p> <p>So, the gov. loses potential income, who pays? Tax payer.</p> <p>Of course, Gov. takes risk to help in any event, if there is no bad debt, taking such risk is costless.&gt;</p> <p>本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋，根本政府o係而家o既政策下賺唔到呢班人o既 potential income on地價 for the HOS units before joining the 自由市場. 所以呢個唔係政府推行新首置o既opportunity cost.</p> <p>反之，政府推呢個新首置，其實係收返之前居屋o既福利... 以前起居屋，政府o既福利係唔收地價住，只要居屋業主唔賣唔租，佢地都唔駛補地價. 而家可以以首置形式令多d 居屋業主賣層樓出黎(上車盤supply上升)，而政府變相借錢俾人補地價，而呢班首置人係要還個地價的...</p> <p>再配合合理批首置時政府把好關要ensure 班人有足夠還款能力，變相會令多左人補地價，庫房收入上升... 但最重要o既係，根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的... 即使最後佢地還唔到錢，政府都係賺左...</p>
(一)	Allen	2010-08-20 09:31	<p>[MsgID #2648]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:居屋是已使用納稅人的錢，再要求政府拿出更多的錢給可住的人去購買，然後再幫助他們，讓他們可以用來投資得到好處，真是一個（聰明）和（公平）的方法？&gt;</p> <p>唔係好明？ 政府無拿出更多的錢wor... 借左俾首置人(買家)o既錢會即時透過居屋2手業主(賣家)補地價入返庫房，政府一蚊都無出過. 反而如果無呢個policy少d賣家會補地價，而家可以透過批首置令買家分期還返個地價俾政府tim wor...</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 09:37	<p>[MsgID #2649]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫： 本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋只是你的假設，根本政府o係而家o既政策下賺唔到呢班人o既 potential income on地價 for the HOS units before joining the 自由市場. 所以呢個唔係政府推行新首置o既opportunity cost由於他們不是居屋的主要目標，為什麼推他們到居屋？ .</p> <p>反之，政府推呢個新首置，其實係收返之前居屋o既福利... 以前起居屋，政府o既福利係唔收地價住，只要居屋業主唔賣唔租，佢地都唔駛補地價. 而家可以以首置形式令多d 居屋業主賣層樓出黎(上車盤supply上升)(現在的居屋業主想要放貨想，這個計劃的主要目的？)，而政府變相借錢俾人補地價，而呢班首置人係要還個地價的...</p> <p>再配合合理批首置時政府把好關(取代銀行的工作?)要ensure 班人有足夠還款能力，變相會令多左人補地價，庫房收入上升... 但最重要o既係，根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的... 即使最後佢地還唔到錢，政府都係賺左...&gt;</p>



			請回答！
(一)	henry_boyie	2010-08-20 09:38	<p>[MsgID #2650]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋, 根本政府o係而家o既政策下賺唔到呢班人o既 potential income on地價 for the HOS units before joining the 自由市場. 所以呢個唔係政府推行新首置o既opportunity cost.</p> <p>反之, 政府推呢個新首置, 其實係收返之前居屋o既福利... 以前起居屋, 政府o既福利係唔收地價住, 只要居屋業主唔賣唔租, 佢地都唔駛補地價. 而家可以以首置形式令多d 居屋業主賣層樓出黎(上車盤supply上升), 而政府變相借錢俾人補地價, 而呢班首置人係要還個地價的...</p> <p>再配合理批首置時政府把好關要ensure 班人有足夠還款能力, 變相會令多左人補地價, 庫房收入上升... 但最重要o既係, 根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的... 即使最後佢地還唔到錢, 政府都係賺左...&gt;</p> <p>本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋, so, the gov. and keep the HOS unit until other buyers to pay such 補地價. This is the opportunity cost.</p> <p>把好關要ensure 班人有足夠還款能力, I agreed, if there is no bad debt, it is okay.</p> <p>根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的. 市場上有另一班人會補地價買居屋. so the policy is favour to a small party, isn't it?</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 09:44	<p>[MsgID #2651]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:唔係好明? 政府無拿出更多的錢wor... 借左俾首置人(買家)o既錢會即時透過居屋2手業主(賣家)補地價入返庫房 (如果它意味著完整房價, 指買家支付的所有款項就可), 政府一蚊都無出過. 反而如果無呢個policy少d賣家會補地價, 而家可以透過批首置(風險在政府了)令買家分期還返個地價俾政府tim wor...&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 09:53	<p>[MsgID #2652]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:唔係好明? 政府無拿出更多的錢wor... 借左俾首置人(買家)o既錢會即時透過居屋2手業主(賣家)補地價入返庫房 (如果它意味著完整房價, 指買家支付的所有款項就可), 政府一蚊都無出過. 反而如果無呢個policy少d賣家會補地價, 而家可以透過批首置(風險在政府了)令買家分期還返個地價俾政府tim wor...&gt;</p> <p>還有就是, 那個房價要令政府能取回所有花費在居屋上的錢</p>
(一)	Allen	2010-08-20 09:59	<p>[MsgID #2653]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:請回答! [/color]&gt;</p> <p>1) 根據上一次推首置o既經驗, 政府會有入息同資產審查... 如果佢地本身有能力補地價買居屋, 政府可以遊戲規則度exclude果班人.</p> <p>2) 可以解決社會上有班人聲稱自己唔夠資格申請公屋, 私人樓又買唔起, 居屋又無晒而成日叫政府起居屋解決住屋需要</p> <p>3) 呢個社會上一定有一班居屋富戶, 佢地可以因為呢個policy 容易d 賣左層樓, 收返o既錢補少少可以換私樓改善居住環境</p> <p>4) 基本上呢個方法等同提供二按... HKMC本身都做緊, 有咩問題?</p>
(一)	Allen	2010-08-20 10:07	<p>[MsgID #2654]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋, so, the gov. and keep the HOS unit until other buyers to pay such 補地價. This is the opportunity cost.</p> <p>你知唔知過去咁多年有幾多人補地價呢? 如果係好多o既, 我同意呢個係opportunity cost</p> <p>把好關要ensure 班人有足夠還款能力, I agreed, if there is no bad debt, it is okay.</p> <p>如果你同意我上一條問題o既辦法, 同意左補地價唔係opportunity cost, 你會覺得成個logic okay 架</p> <p>根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的. 市場上有另一班人會補地價買居屋. so the policy is favour to a small party, isn't it?&gt;</p> <p>起居屋o既原意唔係叫人炒居屋...</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 10:13	<p>[MsgID #2655]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:1) 根據上一次推首置o既經驗, 政府會有入息同資產審查... (我記得有網民說過, 根據上一次推首置o既經驗, 首置的呆壞壞是很驚人的, 你沒有聽過? 入息同資產審查有用? 你認為香港人找不到方法去跳過它?) 如果佢地本身有能力補地價買居屋, 政府可以遊戲規則度exclude果班人.</p> <p>2) 可以解決社會上有班人聲稱自己唔夠資格申請公屋, 私人樓又買唔起, 居屋又無晒而成日叫政府起居屋解決住屋需要</p> <p>是純住屋需要, 不是可投資需要, 可以變成投資項目的話, 就是幫助人去投資, 浪費納稅人的錢</p> <p>3) 呢個社會上一定有一班居屋富戶, 佢地可以因為呢個policy 容易d 賣左層樓, 收返o既錢補少少可以換私樓改善居住環境</p> <p>(只有你的願望, 你不知道還有很多富有的人生活在公屋嗎?)</p> <p>4) 基本上呢個方法等同提供二按... HKMC本身都做緊, 有咩問題?&gt;</p> <p>那叫人直接去找HKMC吧</p>
(一)	Allen	2010-08-20 10:15	<p>[MsgID #2656] [quote="smallkenken"][quote="Allen"]</p> <p>(如果它意味著完整房價, 指買家支付的所有款項就可)</p> <p>我覺得個policy 係咁o既意思, 要買家支付居屋樓價(俾二手居屋業主); 同時亦要俾返地價(俾政府), 但而家政府借住俾你先</p> <p>政府一蚊都無出過. 反而如果無呢個policy少d賣家會補地價, 而家可以透過批首置(風險在政府了)令買家分期還返個地價俾政府tim wor...[quote]</p> <p>1) 政府經過上次教訓, 我相信佢會做好入息審查o既把關工作;</p> <p>2) 根本無呢個policy o既市候, 呢個地價福利已經俾左d 一手居屋業主, 政府無諗住要收返; 而家反而俾個機會佢收返d 福利, 收得一蚊就賺左一蚊...</p>
(一)	Allen	2010-08-20 10:21	<p>[MsgID #2657] To smallkenken:</p> <p>我都係反對以任何形式提供資助o既人, 有一聽到o既時候都覺得唔ok, 但只要細心諗晒成個</p>

			logic, 我覺得係好有深度o既安排... 真係要深入咁諗你先會明白成套野做緊咩, 呢個係一個好功效o既安排一次過解決左部份人住屋需要, 同時又活化埋居屋
(一)	smallkenken	2010-08-20 10:24	<p>[MsgID #2658]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:1) 政府經過上次教訓, 我相信佢會做好入息審查o既把關工作; (這其實只是你的願望, 但它確實應該是銀行的工作, 你是要求政府要做得比銀行更好, 但事實上只是把高風險的從銀行推給政府。其實, 你還沒有回答我的問題, 如果是低風險的, 銀行為什麼不這樣做?)</p> <p>2) 根本無呢個policy o既市候, 呢個地價福利已經俾左d 一手居屋業主, 政府無諗住要收返; 而家反而俾個機會佢收返d 福利, 收得一蚊就賺左一蚊...&gt;</p> <p>如果他們從未要賣, 那什麼是地價福利? 你為什麼要他們出售居屋, 進入私人房屋市場?</p>
(一)	wasper	2010-08-20 10:26	<p>[MsgID #2659]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:To smallkenken:</p> <p>我都係反對以住何形式提供資助o既人, 有一聽到o既時候都覺得唔ok, 但只要細心諗晒成個logic, 我覺得係好有深度o既安排... 真係要深入咁諗你先會明白成套野做緊咩, 呢個係一個好功效o既安排一次過解決左部份人住屋需要, 同時又活化埋居屋&gt;</p> <p>如果真係要做一d 野 黎塞住班 所謂上唔到車既人 把口...呢個真係一個幾"巧妙" 既安排</p>
(一)	fireball	2010-08-20 10:27	<p>[MsgID #2660]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅):</p> <p>政府重推首次置業貸款, 但有以下限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首置只可以買居屋</li> <li>2. 貸款一定要用來補地價</li> <li>3. 供款額唔可以超過總收入50%</li> </ol> <p>聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?&gt;</p> <p>如果真係攞d咁野, 樓價將會進一步咁再推高! 因為市場上會多左一大班賣左間二手居屋出來o既業主佢地有錢同要買返屋住...</p> <p>重有如係市區補地價後o既二手居屋貴過好多私人樓!</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 10:30	<p>[MsgID #2661]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:To smallkenken:</p> <p>我都係反對以住何形式提供資助o既人, 有一聽到o既時候都覺得唔ok, 但只要細心諗晒成個logic, 我覺得係好有深度o既安排... 真係要深入咁諗你先會明白成套野做緊咩, 呢個係一個好功效o既安排一次過解決左部份人住屋需要, 同時又活化埋居屋&gt;</p> <p>如果真的是一個好方法, 它也可以讓人很容易明白的。如果你真的知道原因, 你應該能回答到我的問題。我也有提出計劃「公營房屋居住權購買計劃」在這個論壇, 如果你認為有其他方法是更完善, 更公平, 請讓我知道。</p>
(一)	Allen	2010-08-20 10:32	<p>[MsgID #2662] 呢度太少人講呢個proposal, 有興趣了解成個logic o既可以去下面條link 睇睇...</p> <p><a href="http://finance.discuss.com.hk/viewthread.php?tid=1234567&amp;page=3">http://finance.discuss.com.hk/viewthrea ... a=page%3D1</a></p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 10:39	<p>[MsgID #2663]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:呢度太少人講呢個proposal, 有興趣了解成個logic o既可以去下面條link 睇睇...</p> <p><a href="http://finance.discuss.com.hk/viewthread.php?tid=1234567&amp;page=3">http://finance.discuss.com.hk/viewthrea ... a=page%3D1</a>&gt;</p> <p>那麼你可先了解整個計劃, 再在這裡討論吧, 等你的好建議。</p>
(一)	Allen	2010-08-20 10:43	<p>[MsgID #2664]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:如果真的是一個好方法, 它也可以讓人很容易明白的。如果你真的知道原因, 你應該能回答到我的問題。我也有提出計劃「公營房屋居住權購買計劃」在這個論壇, 如果你認為有其他方法是更完善, 更公平, 請讓我知道。&gt;</p> <p>其實有少少經濟學知識o既人好易明白架(中四五程度就夠了)... 不過你問d 問題太低層次, 你問果時都無思考過, 真係唔想浪費時間答你...</p>
(一)	chinahk30	2010-08-20 11:17	<p>[MsgID #2665]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:呢度太少人講呢個proposal, 有興趣了解成個logic o既可以去下面條link 睇睇...</p> <p><a href="http://finance.discuss.com.hk/viewthread.php?tid=1234567&amp;page=3">http://finance.discuss.com.hk/viewthrea ... a=page%3D1</a>&gt;</p> <p>如果只係借錢我估反應一般, 如果係無償資助就唔同, 不同唔可以單獨推出點都要起資助房屋 否則一定會炒起樓價</p>
(一)	wasper	2010-08-20 11:40	<p>[MsgID #2666]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:如果他們從未要賣, 那什麼是地價福利? 你為什麼要他們出售居屋, 進入私人房屋市場? &gt;</p> <p>呢度唔明:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1, 如果他們從未要賣, 那什麼是地價福利 居屋就係免地價賣俾居屋業主, 居屋業主就算未賣未補地價而自住. 都係有地價福利</li> <li>2, 你為什麼要他們出售居屋, 進入私人房屋市場 沒有人要他們出售居屋, 進入私人房屋市場. 居屋業主可以choose 不出售居屋, 可以continu 住在居屋. 沒人趕你走. 你自己要賣才放盤 (給有首置的人or else). 完全是居屋業主意願.. 有什麼問題?</li> </ol>
(一)	wasper	2010-08-20 11:59	<p>[MsgID #2667]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:</p> <p>本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋只是你的假設, 根本政府o係而家o既政策下賺唔到呢</p>

			<p>班人o既 potential income on地價 for the HOS units before joining the 自由市場. 所以呢個唔係政府推行新首置o既opportunity cost由於他們不是居屋的主要目標，為什麼推他們到居屋？</p> <p>反之，政府推呢個新首置，其實係收返之前居居o既福利... 以前起居屋，政府o既福利係唔收地價住，只要居屋業主唔賣唔租，佢地都唔駛補地價。而家可以以首置形式令多d 居屋業主賣層樓出黎(上車盤supply上升)(現在的居屋業主想要放貨想，這個計劃的主要目的？)，而政府變相借錢俾人補地價，而呢班首置人係要選個地價的...</p> <p>再配合埋批首置時政府把好關(取代銀行的工作?)要ensure 班人有足夠還款能力，變相會令多左人補地價，庫房收入上升... 但最重要o既係，根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的... 即使最後佢地還唔到錢，政府都係賺左...</p> <p>請回答！&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 12:12	<p>I am now so sure your concern and I want to ask some question about red colour.</p> <p>1, 只是你的假設, even your idea have much assumption.</p> <p>- you assume build 自住 house and stop the private house will not affect the private house price much. This is only assumption?</p> <p>- you assume no one 從事 private house 相關行業的人..沒受影響. how's the house related dept in 1,16,83 if no private house build? This is only assumption?</p> <p>2, 粉絲不是他們的主要目標，為什麼要給他們粉絲，不給他們魚翅?</p> <p>3, 塞住人把口? 美其名俾d 人可以易d 上車.</p> <p>4, (取代銀行的工作?)</p> <p>actually the qualification similiar to HOS applicatcant. Seems even the market price drop 30%. it's similiar of 地價 only which is pervious HOS unit owner dont want to compensate to government. Government cannot receive the 地價 from pervious HOS unit but have chance to receive the 地價 from the new buyer</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 12:12	<p>[MsgID #2668]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: 呢度唔明: 1, 如果他們從未要賣，那什麼是地價福利 居屋就係免地價賣俾居屋業主，居屋業主就算未賣未補地價而自住. 都係有地價福利</p> <p>2, 你為什麼要他們出售居屋，進入私人房屋市場 沒有人要他們出售居屋，進入私人房屋市場. 居屋業主可以choose 不出售居屋, 可以continuu 住在居屋. 沒人趕你走. 你自己要賣才放盤 (給有首置的人or else). 完全是居屋業主意願.. 有什麼問題?&gt;</p> <p>再用維基百科---補地價 在一個地方，例如國家，土地的最終業權是政府或統治者所屬，他們所謂的「賣地」予人民，例如土地拍賣，只是有條件及有限期的批租給「買地」者，例如999年期及指定該塊土地只可以建倉庫、三層高等等限制性的租借條款。假若有天該「購地」者有意更改該土地的用途，例如重建成商場、住宅等，其土地價值相對地提昇。土地契約條款因此須要大幅修訂，必須經最終業主(例如政府)同意。其同意的條件就是補地價，讓政府當局也獲益，此謂「補地價金」。</p> <p>1. 從原本是自住改為商業出售，才有補地價的出現，問題是如果人們不希望更改用途，有什麼樣的福利？如果說他是有的，那是在假設他們終於要賣掉它。 2. 如果不是為了創造居屋二手市場，那要該計劃何用？創造居屋二手市場，就是吸引他們出售居屋，將來就會面對目前私人樓市的情況。那只是把這個問題留給未來，但沒去解決，不是長遠之計。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-20 12:23	<p>[MsgID #2669]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:再用維基百科---補地價 在一個地方，例如國家，土地的最終業權是政府或統治者所屬，他們所謂的「賣地」予人民，例如土地拍賣，只是有條件及有限期的批租給「買地」者，例如999年期及指定該塊土地只可以建倉庫、三層高等等限制性的租借條款。假若有天該「購地」者有意更改該土地的用途，例如重建成商場、住宅等，其土地價值相對地提昇。土地契約條款因此須要大幅修訂，必須經最終業主(例如政府)同意。其同意的條件就是補地價，讓政府當局也獲益，此謂「補地價金」。</p> <p>1. 從原本是自住改為商業出售，才有補地價的出現，問題是如果人們不希望更改用途，有什麼樣的福利？如果說他是有的，那是在假設他們終於要賣掉它。 2. 如果不是為了創造居屋二手市場，那要該計劃何用？創造居屋二手市場，就是吸引他們出售居屋，將來就會面對目前私人樓市的情況。那只是把這個問題留給未來，但沒去解決，不是長遠之計。&gt;</p> <p>If you have time, pls check the official definition of 補地價 from HKSAR on HOS. I dont think that from wikipedia applies.</p>
(一)	fireball	2010-08-20 12:29	<p>[MsgID #2670]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫: 3, 塞住人把口? 美其名俾d 人可以易d 上車. &gt;</p> <p>如果係真依招都幾辣...因為只可以買居屋而且重要用市價買!</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 12:38	<p>[MsgID #2671]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋只是你的假設，根本政府o係而家o既政策下賺唔到呢班人o既 potential income on地價 for the HOS units before joining the 自由市場. 所以呢個唔係政府推行新首置o既opportunity cost由於他們不是居屋的主要目標，為什麼推他們到居屋？</p> <p>反之，政府推呢個新首置，其實係收返之前居居o既福利... 以前起居屋，政府o既福利係唔收地價住，只要居屋業主唔賣唔租，佢地都唔駛補地價。而家可以以首置形式令多d 居屋業主賣層樓出黎(上車盤supply上升)(現在的居屋業主想要放貨想，這個計劃的主要目的？)，而政府變相借錢俾人補地價，而呢班首置人係要選個地價的...</p>

			<p>再配合理批首置時政府把好關(取代銀行的工作?)要ensure 班人有足夠還款能力, 變相會令多左人補地價, 庫房收入上升... 但最重要o既係, 根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的... 即使最後佢地還唔到錢, 政府都係賺左...</p> <p>請回答! &gt;</p>
			<p>&lt;quote:wasper 寫:I am now so sure your concern and I want to ask some question about red colour. 1, 只是你的假設, even your idea have much assumption. - you assume build 自住 house and stop the private house will not affect the private house price much. This is only assumption? I assume stop build new private house will push up the private housing price. I assume build new type of only 自住 building will lower the current private housing price. As don't know the what is the finally action will government do, so, I cannot predict the effect from the market, just think if the amount can't come out suddenly, the effect to current private housing market is small. - you assume no one 從事 private house 相關行業的人..沒受影響. how's the house related dept in 1,16,83 if no private house build? This is only assumption? The plan sure will affect 從事 private house 相關行業的人, but 相關行業的人 should take the risk of their 行業 as it is also a kind of business, no business has no risk, right? And if the private housing market is not affect by my plan to have a big drop, government can still sell private housing land for build private housing as current. I just suggest one solution if the protection problem really happen only. 2, 粉絲不是他們的主要目標, 為什麼要給他們粉絲, 不給他們魚翅? I mean if the people is not meet the 資格 of 居屋, then not need to help them to 居屋 3, 塞住人把口? 美其名曰d 人可以易d 上車. Or benefit current 居屋業主? 4, (取代銀行的工作?) actually the qualification similiar to HOS appliclicant. Seems even the market price drop 30%. it's similiar of 地價 only which is pervious HOS unit owner dont want to compensate to government. Government cannot receive the 地價 from pervious HOS unit but have chance to receive the 地價 from the new buyer&gt;</p> <p>地價 finally will create 重建困難 problem, sell it at any price to current market, can't solve you may need to buy it back for a much much higher price in future, because you will put the benefit of 重建商 and owner in two opposite side.</p>
(一)	蟻一族	2010-08-20 13:04	<p>[MsgID #2672] &lt;quote:Allen 寫:網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅): 政府重推首次置業貸款, 但有以下限制: 1. 首置只可以買居屋 2. 貸款一定要用來補地價 3. 供款額唔可以超過總收入50% 聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?&gt;</p> <p>我本來反對首置, 但呢個『活化居屋』的首置又好似幾 work 啲! 供款額唔超過總收入50%, 應該幾穩陣, 唔會搶貴d炭價! 呢個係味政府放風, 抑或 d 人亂吹?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-20 13:08	<p>[MsgID #2673] &lt;quote:蟻一族 寫: 我本來反對首置, 但呢個『活化居屋』的首置又好似幾 work 啲! 供款額唔超過總收入50%, 應該幾穩陣, 唔會搶貴d炭價! 呢個係味政府放風, 抑或 d 人亂吹?&gt;</p> <p>如果係資助形式就work.... 如果係借錢, 咁同去按揭保險公司借錢有乜分別, 根本無用</p>
(一)	bangicheng	2010-08-20 13:42	<p>[MsgID #2674] 按揭保險好啱喇, 係樓價的4%, 如果買100萬樓, 借9成半, 即只借多25萬, 要比4萬蚊保險費(可以供埋) 活化居屋補地價都幾好, 左袋入右袋出. 煲咗咁洗理民調, 一於話:當年八萬五, 都有75%人支持, 好後悔當年有阻止... 講到聲淚區下.... 就係唔復建居屋. 下任特首復建居屋, 到時個市自然回落, 市民就會大讚煲咗有先見之明, 大鬧復建居屋害死人.... 煲咗就會在市民心中永垂不朽, 好似彭定康一樣</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 如果係資助形式就work.... 如果係借錢, 咁同去按揭保險公司借錢有乜分別, 根本無用&gt;</p>
(一)	wasper	2010-08-20 13:58	<p>[MsgID #2675] &lt;quote:smallkenken 寫: 呢度唔明: 1, 如果他們從未要賣, 那什麼是地價福利 居屋就係免地價賣俾居屋業主, 居屋業主就算未賣未補地價而自住. 都係有地價福利 2, 你為什麼要他們出售居屋, 進入私人房屋市場 沒有人要他們出售居屋, 進入私人房屋市場. 居屋業主可以choose 不出售居屋, 可以continu 住在居屋. 沒人趕你走. 你自己要賣才放盤(給有首置的人or else). 完全是居屋業主意願.. 有什麼問題?</p>

			<p>再用維基百科---補地價</p> <p>在一個地方，例如國家，土地的最終業權是政府或統治者所屬，他們所謂的「賣地」予人民，例如土地拍賣，只是有條件及有限期的批租給「買地」者，例如999年期及指定該塊土地只可以建倉庫、三層高等等限制性的租借條款。假若有天該「購地」者有意更改該土地用途，例如重建成商場、住宅等，其土地價值相對地提昇。土地契約條款因此須要大幅修訂，必須經最終業主(例如政府)同意。其同意的條件就是補地價，讓政府當局也獲益，此謂「補地價金」。</p> <p>1. 從原本是自住改為商業出售，才有補地價的出現，問題是如果人們不希望更改用途，有什麼樣的福利？如果說他是有，那是在假設他們終於要賣掉它。</p> <p>2. 如果不是為了創造居屋二手市場，那要該計劃何用？創造居屋二手市場，就是吸引他們出售居屋，將來就會面對目前私人樓市的情況。那只是把這個問題留給未來，但沒去解決，不是長遠之計。&gt;</p> <p>Agreed H_B, pls spend sometimes to check the HOS 地價 issue</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 13:59	<p>[MsgID #2676]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:Agreed H_B, pls spend sometimes to check the HOS 地價 issue&gt;</p> <p>Searching now, any link provide? But if the concept is similar, the problem is still at there.</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-20 14:01	<p>[MsgID #2677] Honestly, I dont support any 資助.</p> <p>If the policy will like this, and providing the bad debt is well controlled. I wont disagree with it.</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 14:13	<p>[MsgID #2678]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:Agreed H_B, pls spend sometimes to check the HOS 地價 issue&gt;</p> <p>找到這些</p> <p>在單位(包括由2007年起出售的居屋單位)由首次售日日起計的五年屆滿後，居屋業主可先向房委會繳付補價，然後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。在單位由首次售日日起的五年屆滿後，居屋業主可在申請或繳付補價前訂立單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)，但協議須訂明，房屋署所評定的補價，要在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議的日期起計28天(或房屋署指定的期限)內繳付補價。</p> <p>這也是一種更改用途，從只提供自住到可以把單位在公開市場出售。我的理解似乎沒有問題啊！？</p>
(一)	chinahk30	2010-08-20 14:18	<p>[MsgID #2679]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>如果係資助形式就work....</p> <p>如果係借錢, 咁同去按揭保險公司借錢有乜分別, 根本無用&gt;</p> <p>[/quote]</p> <p>咁不如政府資助保費簡簡單單就得啦, 駛乜咁煩</p> <p>如果借錢, 始終做借9成或者9成半風險都係太高, 唔太建議</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-20 14:20	<p>[MsgID #2680]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:找到這些</p> <p>在單位(包括由2007年起出售的居屋單位)由首次售日日起計的五年屆滿後，居屋業主可先向房委會繳付補價，然後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。在單位由首次售日日起的五年屆滿後，居屋業主可在申請或繳付補價前訂立單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)，但協議須訂明，房屋署所評定的補價，要在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議的日期起計28天(或房屋署指定的期限)內繳付補價。</p> <p>這也是一種更改用途，從只提供自住到可以把單位在公開市場出售。我的理解似乎沒有問題啊！？&gt;</p> <p>Thanks for that.</p> <p>If it forms part of the ordinance / law, that means it is a "補價" but not "補地價" wor.</p> <p>I agree 補地價 is use to pay for difference if a piece of land is used for other purpose. But such "補價" in HOS seems to pay back to the gov. to allow "單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓".</p>
(一)	wasper	2010-08-20 14:25	<p>[MsgID #2681]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:本身呢班首置人根本唔會補地價去買居屋只是你的假設, 根本政府o係而家o既政策下賺唔到呢班人o既 potential income on地價 for the HOS units before joining the 自由市場. 所以呢個唔係政府推行新首置o既opportunity cost由於他們不是居屋的主要目標, 為什麼推他們到居屋? .</p> <p>反之, 政府推呢個新首置, 其實係收返之前居居o既福利... 以前起居屋, 政府o既福利係唔收地價住, 只要居屋業主唔賣唔租, 佢地都唔駛補地價. 而家可以以首置形式令多d 居屋業主賣層樓出黎(上車盤supply上升)(現在的居屋業主想要放貨想, 這個計劃的主要目的?), 而政府變相借錢俾人補地價, 而呢班首置人係要還個地價的...</p> <p>再配合理批首置時政府把好關(取代銀行的工作?)要ensure 班人有足夠還款能力, 變相會令多左人補地價, 庫房收入上升... 但最重要o既係, 根本呢班人o係無呢個policy o既時候係唔會補地價買居屋的... 即使最後佢地還唔到錢, 政府都係賺左...</p> <p>請回答! &gt;</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:I am now so sure your concern and I want to ask some question about red colour.</p> <p>1, 只是你的假設, even your idea have much assumption.</p> <p>- you assume build 自住 house and stop the private house will not affect the private house price much. This is only assumption?</p> <p>I assume stop build new private house will push up the private housing price.</p> <p>I assume build new type of only 自住 building will lower the current private housing price.</p> <p>As don't know the what is the finally action will government do, so, I cannot predict the effect from the market, just think if the amount can't come out suddenly, the effect to current private housing market is</p>

			<p>small. - you assume no one 從事 private house 相關行業的人..沒受影響. how's the house related dept in 1,16,83 if no private house build? This is only assumption? The plan sure will affect 從事 private house 相關行業的人, but 相關行業的人 should take the risk of their 行業 as it is also a kind of business, no business has no risk, right? And if the private housing market is not affect by my plan to have a big drop, government can still sell private housing land for build private housing as current. I just suggest one solution if the protection problem really happen only.</p> <p>I want to point out that your idea have assumption behind Allen' s idea (gov. idea) have assumption behind</p> <p>I don' t see your assumption is reasonable that Allen' s (gov)</p> <p>2. 粉絲不是他們的主要目標，為什麼要給他們粉絲，不給他們魚翅? I mean if the people is not meet the 資格 of 居屋, then not need to help them to 居屋</p> <p>居屋 is only a term. Government always changes the terms even in the recent居屋 qualification.</p> <p>3. 塞住人把口? 美其名曰人可以易d 上車. Or benefit current 居屋業主?</p> <p>Agree, current 居屋業主 may sell at higher price of their HOS unit. But the 補地價額also 高, and they need to entre a higher value private market. If you think it benefit current 居屋業主, your pervious question “你為什麼要他們出售居屋，進入私人房屋市場” seems contridion?</p> <p>4. (取代銀行的工作?) actually the qualification similiar to HOS applicaticant. Seems even the market price drop 30%. it's similiar of 地價 only which is pervious HOS unit owner dont want to compensate to government. Government cannot receive the 地價 from pervious HOS unit but have chance to receive the 地價 from the new buyer</p> <p>地價 finally will create 重建困難 problem, sell it at any price to current market, can't solve you may need to buy it back for a much much higher price in future, because you will put the benefit of 重建商 and owner in two opposite side.</p> <p>Agreed, how about apply your logic (depr all value) of the flat? I doute how many people will buy a asset then will depr all value in the REAL CASE.</p> <p>&gt;</p>
(一)	wasper	2010-08-20 14:43	<p>[MsgID #2682] smallkenken</p> <p>Just want to raise 2 questons</p> <p>The plan sure will affect 從事 private house 相關行業的人, but 相關行業的人 should take the risk of their 行業 as it is also a kind of business, no business has no risk, right?</p> <p>I totally agree with this,actually ALL things have RISK,</p> <p>Can I say, you earn low income (because your 出身, 學歷, whatever), you will have risk to live with difficulty. cannot buy a house, cannot live stably. This is your own risk, please handle it. nothing has no risk, right?</p> <p>地價 finally will create 重建困難 problem, sell it at any price to current market, can't solve you may need to buy it back for a much much higher price in future, because you will put the benefit of 重建商 and owner in two opposite side.</p> <p>good explantion, rebuild make problems. That's really a good reason not to rebuild HOS unit. HOS unit only sell it at market price and much much higher price in future. But the public housing dont have this problem. People entre public housing need to have qualification of income. Thanks for your remind. (I know your idea not HOS unit) But I want to know private house also have the same problem?</p>
(一)	wasper	2010-08-20 14:46	<p>[MsgID #2683] 2位都咬文x字罷了.</p> <p>now governemtn selling LAND to developer 唔通就係 because of 更改用途 嗎?</p> <p>呢d, 我地心知肚明吧</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:找到這些 在單位(包括由2007年起出售的居屋單位)由首次售日起計的五年屆滿後，居屋業主可先向房委會繳付補價，然後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。在單位由首次售日起的五年屆滿後，居屋業主可在申請或繳付補價前訂立單位的買賣協議(包括臨時或正式協議)，但協議須訂明，房屋署所評定的補價，要在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議的日期起計28天(或房屋署指定的期限)內繳付補價。</p> <p>這也是一種更改用途，從只提供自住到可以把單位在公開市場出售。我的理解似乎沒有問題啊！?</p> </div> <p>Thanks for that.</p> <p>If it forms part of the ordiance / law, that means it is a "補價" but not " 補地價" wor.</p> <p>I agree 補地價 is use to pay for difference if a piece of land is used for other purpose. But such "補價" in HOS seems to pay back to the gov. to allow "單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓".&gt;</p>
(一)	henry_boie	2010-08-20 15:00	<p>[MsgID #2684]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:2位都咬文x字罷了.</p> <p>now governemtn selling LAND to developer 唔通就係 because of 更改用途 嗎?</p>

			<p>呢d, 我地心知肚明吧</p> <p>Ha Ha, I guess ppl will say that "咬文x字".</p> <p>Just want to say if it is written in the law / ordiance. "補價" and "補地價" are talking two different things.</p> <p>Anyway, stop on this topic, dont want to keep 咬文x字</p>
(一)	smallkenken	2010-08-20 15:08	<p>[MsgID #2685]</p> <p>&lt;quote:wasper 寫:smallkenken</p> <p>Just want to raise 2 questons</p> <p>The plan sure will affect 從事 private house 相關行業的人, but 相關行業的人 should take the risk of their 行業 as it is also a kind of business, no business has no risk, right?</p> <p>I totally agree with this,actually ALL things have RISK,</p> <p>Can I say, you earn low income (because your 出身, 學歷, whatever), you will have risk to live with difficulty. cannot buy a house, cannot live stably. This is your own risk, please handle it. nothing has no risk, right?</p> <p>Yes, earn more can get more, earn less should get less, it is very fair, government has no right to protect all of us. Current society only help those kind of people that really too poor, must death without any government support only, so, only satisfy their basic need is enough, that I classification of main target of 公屋.</p> <p>地價 finally will create 重建困難 problem, sell it at any price to current market, can't solve you may need to buy it back for a much much higher price in future, because you will put the benefit of 重建商 and owner in two opposite side.</p> <p>good explantion, rebuild make problems. That's really a good reason not to rebuild HOS unit. HOS unit only sell it at market price and much much higher price in future. But the public housing dont have this problem. People entre public housing need to have qulification of income. Thanks for your remind. (I know your idea not HOS unit)</p> <p>But I want to know private house also have the same problem?</p> <p>Sure, I think this is the reason why we can see a lot of old building in current society, I don't know how government to handle if those private building still can't make an agreement to 重建 after 30 years later.</p> <p>I really afraid we can hear a lot of news about the old building 倒塌 at private housing at that moment.</p> <p>&gt;</p> <p>I have try to answer the other questions you ask in another post, but it is too difficult for me to quote it again (Too complex after quote), please ask me again if you still get any question on my idea.</p>
(一)	Allen	2010-08-20 15:17	<p>[MsgID #2686]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:我本來反對首置, 但呢個『活化居屋』的首置又好似幾 work 喇!</p> <p>供款額唔超過總收入50%, 應該幾穩陣, 唔會搶貴d炭價!</p> <p>呢個係味政府放風, 抑或 d 人亂吹?&gt;</p> <p>呢個proposal 好有深度, 明白成套logic o既話會同意如果政府控制得好係百利而無一害, 絕大多數香港人都會成爲贏家, 唔似係亂吹... 如果真係亂吹, 諗呢條橋o既人都值得頒個大紫荊章俾佢...</p> <p>呢個方案即時可以見效, 而同時亦會以中長線黎講堅固左成個房屋政策o既3層架構:</p> <p>公屋 - 保障窮人有屋住 (但要加強打擊公屋富戶 - 逼佢地上居屋或私樓(如果唔係又有新聞話公屋戶主full pay一百九十萬買居屋))</p> <p>居屋 - 保障唔係最窮果班人(申請唔到公屋, 但又買唔起私樓)</p> <p>私樓 - 真正有能力o既人 (因爲improve 左居住流轉, 多左居屋業主會放返層樓出黎)</p> <p>透過呢3層架構令燃起香港新生代向上爬o既欲望 - 只要你肯努力, 你會換到更好o既生活環境... 因爲而家中間果層斷左, 令好多人覺得無希望...</p>
(一)	orato	2010-08-20 15:57	<p>[MsgID #2687] Mr. Government, would you please explain to us why people who can afford to pay 1.9 Million to purchase 居屋 in one full payment still need assistance? Are the current rules and regulations just rubbish??? Who set this outdated rules???</p>
(一)	chinahk30	2010-08-20 16:26	<p>[MsgID #2688]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:</p> <p>呢個proposal 好有深度, 明白成套logic o既話會同意如果政府控制得好係百利而無一害, 絕大多數香港人都會成爲贏家, 唔似係亂吹... 如果真係亂吹, 諗呢條橋o既人都值得頒個大紫荊章俾佢...</p> <p>呢個方案即時可以見效, 而同時亦會以中長線黎講堅固左成個房屋政策o既3層架構:</p> <p>公屋 - 保障窮人有屋住 (但要加強打擊公屋富戶 - 逼佢地上居屋或私樓(如果唔係又有新聞話公屋戶主full pay一百九十萬買居屋))</p> <p>居屋 - 保障唔係最窮果班人(申請唔到公屋, 但又買唔起私樓)</p> <p>私樓 - 真正有能力o既人 (因爲improve 左居住流轉, 多左居屋業主會放返層樓出黎)</p> <p>透過呢3層架構令燃起香港新生代向上爬o既欲望 - 只要你肯努力, 你會換到更好o既生活環境... 因爲而家中間果層斷左, 令好多人覺得無希望...&gt;</p> <p>按你講法居屋應該繼續起 第一期居屋到依家都三十幾年, 過左多陣就會淘汰, 加起番o的新居屋補充下 如果唔係中間會變左斷層</p>
(一)	Allen	2010-08-20 16:35	<p>[MsgID #2689]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:按你講法居屋應該繼續起</p>

			<p>第一期居屋到依家都三十幾年, 過左多陣就會淘汰, 加起番o的新居屋補充下 如果唔係中間會變左斷層&gt;</p> <p>如果真係呢套方案, 短期黎講我唔覺得需要去居屋, 因為而家有成300,000個居屋單位, 每年只係批一個有限數量o既自置名額, 有排都未駛成新居屋去滿足首置呢班人o既需要...</p> <p>但中長期如果有居屋樓齡去到50年變危樓, 當然應該拆左佢重建啦...</p>
(一)	Kiroro	2010-08-20 18:39	<p>[MsgID #2690]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅):</p> <p>政府重推首次置業貸款, 但有以下限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首置只可以買居屋</li> <li>2. 貸款一定要用來補地價</li> <li>3. 供款額唔可以超過總收入50%</li> </ol> <p>聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?&gt;</p> <p>1. 最重要的問題, 是首置貸款是否須要付利息。如果須要付利息的話, 便很大程度取決於首置貸款利息 與 HKMC借款利息分別有幾多。</p> <p>如果利息分別不大, 不能負擔的依然不能負擔。所以我不明白為甚麼人們對這個建議那樣雀躍。</p> <p>如果是免利息的話, 我可以預見很快出現 一種畸型現象: 父母將居屋賣給子女, 以享有免利息還地價。</p> <p>原因是通脹現在都趨升; 在高通脹的環境下, 居屋業主卻可以免利息還地價, 拖得愈長還愈還得少 (in real terms)。這變相政府補貼還地價。</p> <p>2. “無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk”, 是一廂情願的想法。如果那個首置客斷供破產, 政府能否向那個居屋的下一個買家( who bought from the mortgage bank) 追收 outstanding 首置 是一個疑問, 怎會無壞帳risk呢?。此外, forgone 地價 of course is a cost to the Government.</p> <p>3. 如果是免利息的話, 對買家會很有吸引力。但居屋業主呢? 現在居屋業主都已將補地價計入賣價內, 或要求買方負擔補地價。這個計劃自然只會令居屋業主提高賣價, 分享免利息補地價的優惠。</p>
(一)	jones	2010-08-20 22:39	<p>[MsgID #2691]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:網上傳言有呢一個方案(唔肯定堅唔堅):</p> <p>政府重推首次置業貸款, 但有以下限制:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 首置只可以買居屋</li> <li>2. 貸款一定要用來補地價</li> <li>3. 供款額唔可以超過總收入50%</li> </ol> <p>聽落好make sense, 無咩人會反對, 政府無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk, 但又解決左d人話買唔起樓o既問題, 你地點睇?&gt;</p> <p>1. 首置只可以買居屋, 前題係有居屋可買, 即係暗示政府會復建居屋?</p> <p>2. 恕我無知, 補地價係原業主出售/出租居屋先要補地價?</p> <p>3. 一個200萬居屋九成按揭供20年, 月供約9.5k, 即係家庭收入最少19k, 如果按揭利息加至5厘, 月供會變成12k, 供款比率將超過六成, 未計首置貸款的還款, 到時可能會高達七成。</p> <p>如果政府不建居屋, 如何讓原居屋業主投入私樓市場, 以騰出居屋單位? 好似無咩誘因。就算真係有居屋業主轉投私樓市場, 即係需求增加, 樓價將會更高</p>
(一)	Allen	2010-08-21 00:11	<p>[MsgID #2692]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:1. 最重要的問題, 是首置貸款是否須要付利息。如果須要付利息的話, 便很大程度取決於首置貸款利息 與 HKMC借款利息分別有幾多。</p> <p>如果利息分別不大, 不能負擔的依然不能負擔。所以我不明白為甚麼人們對這個建議那樣雀躍。</p> <p>唔係好明點解唔駛俾利息, 政府借錢俾你買樓但唔收利息? 而家個社會o既主流意見係覺得年青人上車最大關卡在於無力俾首期o既問題. 呢個proposal 主要係政府1蚊都無出過就可以幫到呢批人買2手居屋, 即時解決住屋基本需要. 起居屋都要幾年啦, 仲要政府另外俾錢起, 呢個政府1蚊都唔駛俾o既方案反而可以即時解決問題.</p> <p>如果你話有個人, 首期又俾唔起, 借錢俾佢連市場利息都俾唔起, 點解納稅人要幫佢俾首期, 仲要津貼佢利息... 如果呢個人真係咁手緊, 我覺得社會主流意見會認為政府根本係唔應該幫佢, 費事放佢去死</p> <p>如果是免利息的話, 我可以預見很快出現 一種畸型現象: 父母將居屋賣給子女, 以享有免利息還地價。</p> <p>原因是通脹現在都趨升; 在高通脹的環境下, 居屋業主卻可以免利息還地價, 拖得愈長還愈還得少 (in real terms)。這變相政府補貼還地價。</p> <p>上個proposal 唔係免息</p> <p>2. “無需動用納稅人一分一毫, 政府又無壞帳risk”, 是一廂情願的想法。如果那個首置客斷供破產, 政府能否向那個居屋的下一個買家( who bought from the mortgage bank) 追收 outstanding 首置 是一個疑問, 怎會無壞帳risk呢?。此外, forgone 地價 of course is a cost to the Government.</p> <p>因為無呢個policy, 住緊居屋o既業主只要佢唔賣樓, 唔放租, 根本唔會俾返呢個地價俾政府, 而家透過首置反而可先借呢個地價俾首置人, 當佢買左二手居屋, 政府其實已經即刻收返(因為業主</p>



			<p>賣居屋要同政府補地價) 所以政府借呢舊錢俾首置人係無real cash outflow, 同理係零成本. 首置人供得一期, 政府已經賺左一期錢, 但但供唔起斷供, 其實政府都仲係比無呢個policy 收返多左錢.</p> <p>3. 如果是免利息的話, 對買家會很有吸引力. 但居屋業主呢? 現在居屋業主都已將補地價計入賣價內, 或要求買方負擔補地價. 這個計劃自然只會令居屋業主提高賣價, 分享免利息補地價的優惠。&gt;</p> <p>無錯, 居屋業主係會著數左. 但而家香港有成300,000個居屋, 如果政府一步一步咁推呢個首置, 如一年只有3,000個名額, 呢一步做得好, 對市場o既影響就會有限. 每一個中籤者會有一張上限HK\$600,000補地價couple 俾佢地同300,000個居屋業主negotiate.</p> <p>我揸住張couple 去搵業主, 業主A long高個價, 我咪再同另外果299,999個居屋業主傾lor, 因為政府可以控制批出首置人數, 如果控制o係一個好低o既比率(如3000比300,000 係1%), 現有居屋業主o既議價能力始終有限.</p>
(一)	henry_boye	2010-08-21 00:28	<p>[MsgID #2693]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:唔係好明點解唔駛俾利息, 政府借錢俾你買樓但唔收利息? 而家個社會o既主流意見係覺得年青人上車最大關卡在於無力俾首期o既問題. 呢個proposal 主要係政府1蚊都無出過就可以幫到呢批人買2手居屋, 即時解決住屋基本需要. 起居屋都要幾年啦, 仲要政府另外俾錢起, 呢個政府1蚊都唔駛俾o既方案反而可以即時解決問題.</p> <p>如果你話有個人, 首期又俾唔起, 借錢俾佢連市場利息都俾唔起, 點解納稅人要幫佢俾首期, 仲要津貼佢利息... 如果呢個人真係咁手緊, 我覺得社會主流意見會認為政府根本係唔應該幫佢, 費事放佢去死</p> <p>&gt;</p> <p>如果要俾市場利息, 那跟現行的95%按揭加按揭保險以乎沒有多大分別, 只是少了保險這部分而政府承擔了這風險, 對嗎? 那麼把現行的按揭保險擴大至可用於居屋補價(假設現在是不行的), 這樣政府按現行的按揭保險機制, 避免了承擔風險, 而這計劃又沒有資產入息上限, 無損公平性, 不是更好嗎?</p>
(一)	Allen	2010-08-21 00:33	<p>[MsgID #2694]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:1. 首置只可以買居屋, 前題係有居屋可買, 即係暗示政府會復建居屋? 2. 恕我無知, 補地價唔係原業主出售/出租居屋先要補地價? 3. 一個200萬居屋九成按揭供20年, 月供約9.5k, 即係家庭收入最少19k, 如果按揭利息加至5厘, 月供會變成12k, 供款比率將超過六成, 未計首置貸款的還款, 到時可能會高達七成.</p> <p>如果政府不建居屋, 如何讓原居屋業主投入私樓市場, 以騰出居屋單位? 好似無咩詳因. 就算真係有居屋業主轉投私樓市場, 即係需求增加, 樓價將會更高&gt;</p> <p>1. 唔駛起居屋, 呢個係"首置"同"活化居屋"o既cross over, 而家個proposal係重推首置, 但限制成功申請者只可以買二手居屋. 2. 因為呢班新首置受益人只可以買二手居屋, 佢地會同有意賣左自己層居屋o既業主買, 只要呢個成交complete, 個居屋業主自然補左地價.</p> <p>舉例: 而家一層居屋市價200萬, 業主1990年入伙, 2000年已經好有錢搬左出私人樓, 其實佢都想賣左層居屋, 但根本好少人會願意俾200萬去買個單位, 而就算有人肯出200萬買左個單位, 業主賣左佢, 都要補80萬俾政府. 業主會諗 - 賣左先得果120萬, 根本無咩用, 丟空好過; 無力上車年青人會諗 - 我都俾唔起200萬去買呢層居屋, 政府應該起居屋, 等我可以以120萬買居屋, 當做90%按, 只需12萬</p> <p>而家呢個proposal 係政府借80萬俾年青人, 等佢再同銀行借返120萬o既90%就可以買到呢個丟空單位. 而政府表面上借左80萬出黎, 其實另一面個業主賣左層樓之後即刻要補地價80萬俾政府.. 所以實際上政府1蚊都無出過已經令想賣左層居屋o既業主易d 賣樓; 同時亦幫到年青人上車... 比起返居屋更快解決問題而更善用社會資源.</p> <p>但政府如果真係起居屋, 其實係</p>
(一)	Allen	2010-08-21 00:39	<p>[MsgID #2695] 補充少少, 因為有呢個政策, 未補地價o既二手居屋o既價會升左, 會唔止120萬... 居屋業主會收多左錢, 多d誘因去賣左層樓</p>
(一)	Allen	2010-08-21 00:47	<p>[MsgID #2696]</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:如果要俾市場利息, 那跟現行的95%按揭加按揭保險以乎沒有多大分別, 只是少了保險這部分而政府承擔了這風險, 對嗎? 那麼把現行的按揭保險擴大至可用於居屋補價(假設現在是不行的), 這樣政府按現行的按揭保險機制, 避免了承擔風險, 而這計劃又沒有資產入息上限, 無損公平性, 不是更好嗎?&gt;</p> <p>好似有D似, 等我諗諗先, 聽日先答你啦...</p>
(一)	Kiroro	2010-08-21 00:58	<p>[MsgID #2697]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:唔係好明點解唔駛俾利息, 政府借錢俾你買樓但唔收利息? 而家個社會o既主流意見係覺得年青人上車最大關卡在於無力俾首期o既問題. 呢個proposal 主要係政府1蚊都無出過就可以幫到呢批人買2手居屋, 即時解決住屋基本需要. 起居屋都要幾年啦, 仲要政府另外俾錢起, 呢個政府1蚊都唔駛俾o既方案反而可以即時解決問題.</p> <p>如果你話有個人, 首期又俾唔起, 借錢俾佢連市場利息都俾唔起, 點解納稅人要幫佢俾首期, 仲要津貼佢利息... 如果呢個人真係咁手緊, 我覺得社會主流意見會認為政府根本係唔應該幫佢, 費事放佢去死</p> <p>&gt;</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:如果要俾市場利息, 那跟現行的95%按揭加按揭保險以乎沒有多大分別, 只是少了保險這部分而政府承擔了這風險, 對嗎? 那麼把現行的按揭保險擴大至可用於居屋補價(假設現在是不行的), 這樣政府按現行的按揭保險機制, 避免了承擔風險, 而這計劃又沒有資產入息上限, 無損公平性, 不是更好嗎?&gt;</p> <p>Exactly. That is why I state "如果須要付利息的話, 便很大程度取決於首置貸款利息 與 HKMC借款利息分別有幾多。</p>

			如果利息分別不大，不能負擔的依然不能負擔。”
(一)	小業主	2010-08-21 04:24	[MsgID #2698] 同意Allen所講,如果真的有有能力置業年青人,為何要用納稅人的錢來幫呢?為何不多等幾年,多一點儲蓄,代樓價在高位回落後才置業呢?居所是基本生活要求,自置居所不是基本生活要求.如政府要資助港人置業,那可否資助想到外國留學的學生費用呢?可否資助我買基金呢?可否資助"有需要"的人買車,買遊艇呢?
(一)	smallkenken	2010-08-21 10:06	[MsgID #2699] 樓市泡沫就是因為高樓價?  樓價是高低其實不是沒有一個標準的,因為高低是指在比較下出現一個名稱吧了,所以也沒有一個所謂合理的價格。 那為什麼大家總只把樓價高低和樓市泡沫拉上關係呢?原因其實會不會是在銀行那一方? 銀行借錢給大家進行投資活動,銀行其實是和投資者(買樓的人)一同分享利潤和冒這個風險。在一個合理的情況下,賣家都不願意出售一件便宜貨(他自己的物業)去給另一個買家的,除非有意外發生了。那為什麼在樓市有風險呢?所謂樓市泡沫其實是不是指有一些樓的擁有權在市場的流轉下去到一些財力不夠強,容易發生意外,借錢借得多的人手上,而當整個樓市有相當部份的樓去了那些人手上,就是有樓市泡沫之時。  所以如果政府供應任何資助給人賣私人樓或可轉售的居屋,就是在增加樓市泡沫,要求政府做一些連銀行也不願承和那個人(受資助人)冒這個風險的人進行投資。先不說那些最高危的人會不會最終投失敗,但給錢讓人投資是造成很不公平的情況,也讓政府用納稅人的錢變為一間(承受最高風險的銀行),這樣只對現在正想出售私人物業的人有私而已。所以這類計劃我會定義為毒計,中了毒計不一定會即死,但中得久了你想不死也不行,有反對嗎?
(一)	Allen	2010-08-21 10:09	[MsgID #2700] <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>&lt;quote:henry_boye 寫:如果要俾市場利息,那跟現行的95%按揭加按揭保險以乎沒有多大分別,只是少了保險這部分而政府承擔了這風險,對嗎?那麼把現行的按揭保險擴大至可用於居屋補價(假設現在是不行的),這樣政府按現行的按揭保險機制,避免了承擔風險,而這計劃又沒有資產入息上限,無損公平性,不是更好嗎?&gt;</p></div> 2按o既目的(quoted from HKMC): “Under the MIP, banks lend out mortgage loans, while the insurance premium is paid by the homebuyers. The mortgage insurance aims to protect the participating banks from losses, in general, on the portion of the loan over the 70% LTV threshold due to mortgage payment default by the borrowers. Therefore, in addition to helping people achieve home ownership, the MIP also contributes to maintaining the bank stability. In all, it creates a win-win situation for both homebuyers and banks.”  2按推出目的係係幫人置業,同時令金融系統穩定性增加,但有D副作用: 1) 個市跌得多少少, HKMC會suffer loss, 而呢個loss 係有real cash outflow o既loss; 2) 有d 唔夠能力o既人覺得個市冇硬, 夾硬要上車... 間接推高樓價。  新首置目的同2按一樣,但效果更好,而更加會基本上無左呢兩個副作用:  用返上面個post做example:  當政府批首置俾個年青人, 佢盤數會入呢個entry: Dr. Loan from 年青人 80萬 (Balance sheet) Cr. Other payable 80萬 (Balance sheet - 政府出張補地價coupon俾佢)  當年青年人業主傾好, 真係買佢層樓, 政府會收返張coupon, 而業主要補地價80萬, 以完成成個交易: Dr. Other payable 80萬(Balance Sheet - 政府收返之前俾左年青人張coupon) Cr. Income from 補地價 80萬(Income statement - 政府補地價收入)  只要個年青人不斷供樓, 其實係不斷將帳無上而家無cash inflow果舊income逐步收返。  但即使年青人破產, 層樓只可以賣180萬, 政府表面上loss左, 其實佢計埋埋賺左72萬(net cash inflow 72萬)  當年青年人斷供, 層樓以銀主盤賣左180萬, 先還108萬俾銀行, 剩返72萬唔夠還俾政府, 所以帳面上政府loss左8萬:  Dr. Cash 72萬 (balance sheet) Dr. Impairment loss 8萬 (Income statement) Cr. Loan from 首置年青人 80萬 (balance sheet)  但睇晒2個transactions, 將d entry elim晒, 只會剩返呢幾條entry: Dr. Cash 72萬 (balance sheet) Dr. Impairment loss 8萬 (Income statement) Cr. Income from 補地價 80萬(Income statement - 政府補地價收入)  政府最後net impact 係賺左72萬, 而實實在在有72萬返左車房...  當然會有人challenge, 如果無呢個policy, 人地要買居屋自然會一次過俾80萬, 政府無risk 都可以賺到80萬... 而家咁做其實係loss左8萬... 呢個亦係事實, 但其實政府起居屋原意係希望d人安居樂業, 根本都無諗過收返個地價. 而家做呢個政策亦都係希望用返社會錯配左o既資源去幫市民安居。  反之, 如果不斷做95%按, 同樣用200萬o既樓去計, 銀行真係要真金白銀要攤多50萬出黎俾賣家 (200萬*25%), 當然借款人要俾幾萬蚊保費俾HKMC. 如果個市跌銀行同HKMC suffer o既loss 相比起新首置呢個policy多好多。  但對買家黎講, 好似95%按仲吸引d tim, 鍾意買咩樓都得, 反而首置只可買2手居屋. 政府要做到新首置吸引過95%按先可以成功...  其中一個方法, 係提高2按門檻, 如HKMC將2按上限做到95%降低到90% (上個星期開始左), 甚至之後取消成個2按制度都可以ga... 因為95%按o既目的都係幫人置業, 有左新首置, 理論上可以取消95%按。
(一)	Allen	2010-08-21 10:20	[MsgID #2701] 從銀行角度睇, 200萬o既樓, 政府借左80萬, 當佢批90% mortgage 俾年青人, 120萬o既90%係108萬... loan to value ratio 係54%... 銀行risk低左好多好多...  從年青人角度睇, 有成300,000間居屋遍佈全港, 如果佢只係希望解決基本住屋需要, 一定會搵到

			<p>個啱心水單位。 但其實可能佢個心係想政府借錢俾佢炒樓賺錢(舊首置), 或出d招令私人樓跌價等佢可以買平樓, 但個口就話要政府有責任令市民安居...</p> <p>出左呢個policy, 呢個年青人就唔可以再大大聲站在道德高地上要政府幫佢, 因為政府已經幫左佢安居...</p>
(一)	army	2010-08-21 10:34	<p>[MsgID #2702]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:從銀行角度睇, 200萬o既樓, 政府借左80萬, 當佢批90% mortgage 俾年青人, 120萬o既90%係108萬... loan to value ratio 係54%... 銀行risk低左好多好多...</p> <p>從年青人角度睇, 有成300,000間居屋遍佈全港, 如果佢只係希望解決基本住屋需要, 一定會搵到個啱心水單位。 但其實可能佢個心係想政府借錢俾佢炒樓賺錢(舊首置), 或出d招令私人樓跌價等佢可以買平樓, 但個口就話要政府有責任令市民安居...</p> <p>出左呢個policy, 呢個年青人就唔可以再大大聲站在道德高地上要政府幫佢, 因為政府已經幫左佢安居...&gt;</p> <p>做法係幾好, 可以幫助市民, 又可以避免左因為幫助而令市民投資的風險 (因為補地價居樓投資價值較少) 但相反來睇又會引發居屋加價潮, 也會拉高私人市場的價值, 令一些夾心人仕更難買私人樓, 總括來說不錯的政策, 封了沒能力的人去樓市投資, 活化了居屋, 那不會再有借口俾人大叫沒上車盤了</p>
(一)	Allen	2010-08-21 11:36	[MsgID #2703] 同理推呢個policy, 好似大部分香港人都會成為贏家, 應該無咩人loss左, 立法會反對阻力細好多. 一來政策得到社會廣泛認同, 二來班議員無得再企係道德高地上, 再叫政府浪費你同我作為納稅人多一蚊起居屋, 同理推真係有壞帳風險嘅舊首置
(一)	Allen	2010-08-21 11:57	<p>[MsgID #2704] 再諗下諗下, 如果呢個policy 限制借款人只可以買未補地價居屋, 理論上會令班居屋炒家(如鬍鬚先生)卻步, 因為真係有錢果班人都未必好鍾意二手居屋, 而家買二手居屋係因為補埋地價都比私人樓平, d人主要係當佢上車盤...</p> <p>如果推左呢個policy, 上車盤需求理論上去左新首置果邊, 需求細左, 阿鬍鬚先生未必敢繼續炒起d居屋... demand 一加一減, 個價應該會升, 但未必會炒上好多...</p>
(一)	smallkenken	2010-08-21 12:05	<p>[MsgID #2705] 真是奇怪, 為什麼有人可以假設現市價二百萬的樓不可以跌至一百萬以下的呢? 是不是假設現在的經濟不會變得越來越差, 假設現在的業主還款能力和將來的也是差不多, 假設銀主盤在未來也可以賣到和現價差不多, 銀行賣銀主盤時會看看政府的損失多少才決定賣不賣那些銀主盤?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補地價原意是收回資助的居屋業主, 在改變了原先用途後在公開市場出售或放租時, 補償納稅人的錢, 是政府的正當收入, (現在好似有計劃在打它的主意)。</li> <li>2. 銀行在決定利率時, 不是也會看一看所有準業主的還款能力的嗎? 他們肯用現時的一般利率去借錢給那一種(特別差)的準業主?</li> <li>3. 既然在銀行賣銀主盤是有權先收自己的部份, 那當然大借特借, 因為風險被減少了, 那政府的風險難道不是增加了? 還是有計劃想把(補地價), 借給銀行來賺錢。</li> <li>4. 直到大量現時被認為是(特別差)的業主持有物業時, 就是樓市泡沫大的時候了。可能那個計劃是能有一時之效, 但到私人物業市場和二手居屋市場再找到的個平行點時, 所有問題即時重現, 還有就是樓市泡沫在政府插手之下就加大了。</li> </ol>
(一)	Allen	2010-08-21 13:07	<p>[MsgID #2706] 大部分問題, 我認你搵個讀過中四中五 economics 同 accounting 嘅學生問下</p> <p>從你嘅問題睇, 其實你好似連銀行嘅按揭市場做緊咩, 點樣控制風險等好基本嘅知識都無</p>
(一)	smallkenken	2010-08-21 13:21	<p>[MsgID #2707]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:大部分問題, 我認你搵個讀過中四中五 economics 同 accounting 嘅學生問下</p> <p>從你嘅問題睇, 其實你好似連銀行嘅按揭市場做緊咩, 點樣控制風險等好基本嘅知識都無&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 是嗎, 原來銀行是不可以借你的計劃, 用錢去借給一些低還款能力的人? 現時借錢給低能力還款人的風險, 不是在你的計劃中被減少了?</li> <li>2. 多了現時不可以買到樓的人, 又不會把房價推高?</li> </ol> <p>原來一定要從中四和中五的 economics 同 accounting, 才可以解決問題, 而你又解釋不到, 你的看法真有趣。</p>
(一)	Allen	2010-08-21 13:35	[MsgID #2708] 好簡單問你一條問題, 銀行嘅樓按生意上, 咩情況要做撥備 provision for impairment? 咩情況要為應收物業貸款做 write off?
(一)	蟻一族	2010-08-21 14:51	<p>[MsgID #2709] 我都覺得呢個方法原則上可行。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宜家 d 人要求起居屋, 主要話上上車盤唔夠。呢 d 被活化二手居屋正正可滿足佢地。</li> <li>2. 政府用資助呢補地價, 只不過係用措施加速地價回籠。</li> <li>3. 很多人上唔到樓係銀行按揭上出問題, 如果政府資助地價(當 30% 樓價計), 200萬樓, 銀行承擔140萬, 容易做好多。</li> </ol>
(一)	smallkenken	2010-08-21 15:08	<p>[MsgID #2710]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:好簡單問你一條問題, 銀行嘅樓按生意上, 咩情況要做撥備 provision for impairment? 咩情況要為應收物業貸款做 write off?&gt;</p> <p>你現在問的東西, 其實只是財政預算時, 在會計上為估計而加設的東西, 一天不到成交的出現, 一天也只是在估而已。所以我沒有說你提的方法是沒有效果。但我也很想告訴你, 銀行和金融機構也不是萬能的, 詳情請參考美國在2008年發生的事, 次按和CDO也是跟會計原則開發出來的產品, 以上的例子應該可以告訴你, 太相信市場而造成的傷害有多大, 而且我也不應為到時香港政府可以學得到美國現時的處理方法。</p> <p>如果你有心回答我的問題, 就依每條問題回答吧, 否則我也不想和你繼續我的中四和中五成續如果, 是很浪費時間的。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-21 15:22	<p>[MsgID #2711]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:1. 首置只可以買居屋, 前題係有居屋可買, 即係暗示政府會復建居屋? 2. 恕我無知, 補地價唔係原業主出售/出租居屋先要補地價? 3. 一個200萬居屋九成按揭供20年, 月供約9.5k, 即係家庭收入最少19k, 如果按揭利息加至5厘, 月供會變成12k, 供款比率將超過六成, 未計首置貸款的還款, 到時可能會高達七成。</p>

			<p>如果政府不建居屋，如何讓原居屋業主投入私樓市場，以騰出居屋單位？好似無咩誘因。就算真係有居屋業主轉投私樓市場，即係需求增加，樓價將會更高&gt;</p> <p>幾乎99%肯定會起資助房屋，但係咪居屋就未知 但社會壓力大，建制，政黨，民意都贊成，部份發展商贊成起居屋，我估其實政府有唔少機會最終會屈服 至於有冇地呢o的廢話來的，冇地批比發展商起資助房屋無地起居屋??</p> <p>不過最重要都係禁外人亂炒樓</p>
(一)	chinahk30	2010-08-21 15:24	<p>[MsgID #2712]</p> <p>&lt;quote:Kiroro 寫:唔係好明點解唔駛俾利息, 政府借錢俾你買樓但唔收利息? 而家個社會o既主流意見係覺得年青人上車最大關卡在於無力俾首期o既問題. 呢個proposal 主要係政府1蚊都無出過就可以幫到呢批人買2手居屋, 即時解決住屋基本需要. 起居屋都要幾年啦, 仲要政府另外俾錢起, 呢個政府1蚊都唔駛俾o既方案反而可以即時解決問題.</p> <p>如果你話有個人, 首期又俾唔起, 借錢俾佢連市場利息都俾唔起, 點解納稅人要幫佢俾首期, 仲要津貼佢利息... 如果呢個人真係咁手緊, 我覺得社會主流意見會認為政府根本係唔應該幫佢, 費事放佢去死</p> <p>如果要俾市場利息, 那跟現行的95%按揭加按揭保險以乎沒有多大分別, 只是少了保險這部分而政府承擔了這風險, 對嗎? 那麼把現行的按揭保險擴大至可用於居屋補償(假設現在是不行的), 這樣政府按現行的按揭保險機制, 避免了承擔風險, 而這計劃又沒有資產入息上限, 無損公平性, 不是更好嗎?</p> <p>Exactly. That is why I state "如果須要付利息的話, 便很大程度取決於首置貸款利息 與 HKMK借款利息分別有幾多。</p> <p>如果利息分別不大, 不能負擔的依然不能負擔。"&gt;</p> <p>如果要做就無償補助, 唔係同按揭証卷公司無分別</p>
(一)	cfy	2010-08-21 15:51	<p>[MsgID #2713] 何謂泡沫? 8月21日 星期六 05:10 更新</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-21 16:05	<p>[MsgID #2714] 樓市把脈: 樓價有 96至 97之危險 2010年08月21日</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-21 16:11	<p>[MsgID #2715] 樓市風雲: 香港不要炒樓移民 2010年08月21日</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
	Allen	2010-08-21	[MsgID #2716]

(一)		16:41	<p>&lt;quote:蟻一族 寫:我都覺得呢個方法原則上可行。</p> <p>1. 宜家 d 人要求起居屋，主要話上上車盤唔夠。呢 d 被活化二手居屋正正可滿足佢地。 2. 政府用資助呢補地價，只不過係用措施加速地價回籠。 3. 很多人上唔到樓係銀行按揭上出問題，如果政府資助地價(當 30% 樓價計)，200萬樓，銀行承擔140萬，容易做好多。&gt;</p> <p>明白成個logic，你就會得出呢個結論。政府一蚊都唔駛出即時解決了市民基本住屋需要。而家嘈得最聲果班人無得再話政府幫唔到佢解決基本住屋需要</p>
(一)	Allen	2010-08-21 16:48	<p>[MsgID #2717]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:如果要無償補助, 唔係同按揭証卷公司無分別&gt;</p> <p>唔明點解要用納稅人錢去俾無償補助你. 如果你覺得政府要俾無償補助, 不如你直接d叫政府成層樓送俾你...</p> <p>納稅人欠你的嗎?</p>
(一)	smallkenken	2010-08-21 18:25	<p>[MsgID #2718] 1. 對於已補地價之居屋業主，是可以再把居屋轉手的吧，那是不是指此類「再受幫助」的居屋業主可以用一個更低的成本炒賣居屋。 2. 不知會不會有銀行或金融機構，去和這些「已補地價」可以在自由市場買賣的「再受幫助」的居屋業主，提供一些加按，二按等服務，去平分原補地價走出來的「豬肉」呢。如果生意上急需資金，看來也是一個好方法呢。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-21 18:38	<p>[MsgID #2719]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:我都覺得呢個方法原則上可行。</p> <p>1. 宜家 d 人要求起居屋，主要話上上車盤唔夠。呢 d 被活化二手居屋正正可滿足佢地。 2. 政府用資助呢補地價，只不過係用措施加速地價回籠。 3. 很多人上唔到樓係銀行按揭上出問題，如果政府資助地價(當 30% 樓價計)，200萬樓，銀行承擔140萬，容易做好多。&gt;</p> <p>d人話急需要買樓,唔明點解要5年後的新建居屋,唔要現在的二手居屋.</p> <p>如果二手居屋唔係人住的,咁買來干嗎?</p>
(一)	chanmm	2010-08-21 19:04	<p>[MsgID #2720] 實力不足者跟本不應在樓市高峰時上車，無錢就唔該等下先，政棍提出無謂的要求只會害死這班人！政府要做的不是要在這時“幫”他們，而係想辦法阻止這些人買樓！唔係搞什麼資助或起居屋！</p>
(一)	chanmm	2010-08-21 19:09	<p>[MsgID #2721] 政府什麼也不要做就是救了這班無知，可憐和被政棍利用做政治籌碼的人，曾特首，你唔支持居屋的立場十分正確！一定要堅守，唔好受政棍壓力而就範！我支持你！</p>
(一)	smallkenken	2010-08-21 19:17	<p>[MsgID #2722]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府什麼也不要做就是救了這班無知，可憐和被政棍利用做政治籌碼的人，曾特首，你唔支持居屋的立場十分正確！一定要堅守，唔好受政棍壓力而就範！我支持你！&gt;</p> <p>我也不支持建現在的居屋，因為經過一些條件後，它會變成如私人樓般可以在公開市場炒賣的投資物品，用金錢或擔保去資助也不宜。</p>
(一)	chanmm	2010-08-21 19:22	<p>[MsgID #2723]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府什麼也不要做就是救了這班無知，可憐和被政棍利用做政治籌碼的人，曾特首，你唔支持居屋的立場十分正確！一定要堅守，唔好受政棍壓力而就範！我支持你！&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我也不支持建現在的居屋，因為經過一些條件後，它會變成如私人樓般可以在公開市場炒賣的投資物品，用金錢或擔保去資助也不宜。&gt;</p> <p>除左居屋，資助就更加唔應該！政府唔好以為而家幫E班人上樓就係幫係地，其實係害左佢！反而政府而家要想辦法阻止這些人買樓，增加首期是其中一個辦法，資助根本唔應該！</p>
(一)	chanmm	2010-08-21 20:29	<p>[MsgID #2724] 仲有，政府唔應該因樓價的起起跌跌而隨便再進入地產市場，一旦政府參與，將來只會越來越多的政棍要求政府干預更多，政府會泥足深陷。 政棍為選票，不斷提出短視，無知，甚至陷害香港的政見，政府為市民制定政策，應以全体利益為依歸，不可偏向無樓人仕，要為有樓之人著想。</p>
(一)	jones	2010-08-21 21:12	<p>[MsgID #2725]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:再諗下諗下, 如果呢個policy 限制借款人只可以買未補地價居屋, 理論上會令班居屋炒家(如鬍鬚先生)卻步, 因為真係有錢果班人都未必好鍾意二手居屋, 而家買二手居屋係因為補埋地價都比私人樓平, d 人主要係當佢上車盤...</p> <p>如果推左呢個policy, 上車盤需求理論上要去左新首置果邊, 需求細左, 阿鬍鬚先生未必敢繼續炒起d居屋... demand一加一減, 個價應該會升, 但未必會炒上好多...&gt;</p> <p>如果認為一班原居屋業主，會賣出手頭上又大又平的居屋單位，補錢換一個又細又貴的私樓單位，會唔會太一廂情願呢？</p> <p>換另一個境況，如果全港30萬居屋戶有30%願意出售居屋，私樓中下價樓要消化這9萬個新買家並不容易，可能會一下子把中下價樓炒高，居屋業主可能仍然是換不到私樓。</p>
(一)	Allen	2010-08-21 21:36	<p>[MsgID #2726]</p> <p>&lt;quote:jones 寫: 如果認為一班原居屋業主，會賣出手頭上又大又平的居屋單位，補錢換一個又細又貴的私樓單位，會唔會太一廂情願呢？</p> <p>換另一個境況，如果全港30萬居屋戶有30%願意出售居屋，私樓中下價樓要消化這9萬個新買家並不容易，可能會一下子把中下價樓炒高，居屋業主可能仍然是換不到私樓。&gt;</p> <p>所以政府要逐步推, 如每年推3000個名額, 你兩個問題就應該解決左</p>
	bangicheng	2010-08-21	<p>[MsgID #2727]</p>

(一)		21:58	<p>&lt;quote:jones 寫: 如果認為一班原居屋業主,會賣出手頭上又大又平的居屋單位,補錢換一個又細又貴的私樓單位,會唔會太一廂情願呢? 換另一個境況,如果全港30萬居屋戶有30%願意出售居屋,私樓中下價樓要消化這9萬個新買家並不容易,可能會一下子把中下價樓炒高,居屋業主可能仍然是換不到私樓。&gt;</p> <p>市區居屋好值錢,例如港島的值4千蚊呎(未補地價),咁賣咗佢,夠買兩個嘉湖,一間自住,一間比個仔結婚.</p> <p>亦可以係老人家仔大女大,賣了去買間雅居樂,500蚊呎,或搬埋去同個子女住,淨翻D錢meet過世,或醫病....</p> <p>亦可以賣咗層市區舊樓,去買間新界北的一手樓,例如天水圍柏慧豪庭,未入伙,賣緊3千蚊呎,或入去高級的老人院</p> <p>有千萬個可能.</p> <p>等於有D無知的人話樓市升咗,對自住業主冇得益,不過我識一個人,但在太古城4千蚊呎時買入,8千蚊呎時賣出,賺果4千蚊呎,夠佢在yoho 1期買個同面積的單位,一毫子都唔洗再供,安安樂樂過埋下半世, ....</p>
(一)	chinahk30	2010-08-21 22:04	<p>[MsgID #2728] &lt;quote:Allen 寫:唔明點解要用納稅人錢去俾無償補助你. 如果你覺得政府要俾無償補助,不如你直接d叫政府成層樓送你... 納稅人欠你的嗎?&gt;</p> <p>本來就係資助置業, 唔講資助講乜呀</p>
(一)	smallkenken	2010-08-21 22:35	<p>[MsgID #2729] &lt;quote:jones 寫:如果認為一班原居屋業主,會賣出手頭上又大又平的居屋單位,補錢換一個又細又貴的私樓單位,會唔會太一廂情願呢? 換另一個境況,如果全港30萬居屋戶有30%願意出售居屋,私樓中下價樓要消化這9萬個新買家並不容易,可能會一下子把中下價樓炒高,居屋業主可能仍然是換不到私樓。&gt;</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫: 市區居屋好值錢,例如港島的值4千蚊呎(未補地價),咁賣咗佢,夠買兩個嘉湖,一間自住,一間比個仔結婚. 既然市區居屋好值錢,自然會有準私樓業主有興趣,那用叫一些要資助的人去買,到底那個計劃是幫居屋業主放貨還是幫人解決居住問題已经很清楚 亦可以係老人家仔大女大,賣了去買間雅居樂,500蚊呎,或搬埋去同個子女住,淨翻D錢meet過世,或醫病.... 亦可以賣咗層市區舊樓,去買間新界北的一手樓,例如天水圍柏慧豪庭,未入伙,賣緊3千蚊呎,或入去高級的老人院 有千萬個可能. 無錢的居屋業主可以減價求售,減得夠低的話,一樣可吸引人去買,到時那班人說不定還不需要任何資助呢! 等於有D無知的人話樓市升咗,對自住業主冇得益,不過我識一個人,但在太古城4千蚊呎時買入,8千蚊呎時賣出,賺果4千蚊呎,夠佢在yoho 1期買個同面積的單位,一毫子都唔洗再供,安安樂樂過埋下半世, .... 投資市場當然有成功的人,失敗的也有不少,對退休人來說,移去樓價平的地方當然沒問題,分分鐘移回國內的洗費更少 &gt;</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-21 23:12	<p>[MsgID #2730] 算吧啦! 這個政策是否真的,冇人短,要推的話亦阻止吾到. 政府於98-02年推首置,志在增加樓市交投,而這亦在樓市下跌時推出. 其實,曾俊華跟陳德霖都有提出現在利息水平極低,樓市出現實際負利率,他們明白無法改變這事實,某程度上,他們亦承認於這環境下,樓價上升乃無可避免,所以只有收緊按揭成數以控制風險。 如果真係要推這政策,亦可證實政府對樓價會上升的看法,希望盡早協助夾心上車. 無論如何,港滙處於7.775水平,距離金管局接港元沽盤不遠,到時抽緊市場資金,令利率上升,新的平衡點將會出現.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-21 23:23	<p>[MsgID #2731] 特首是700萬人的特首,唔應該徧幫買家,或賣家. 所以佢唔應該打壓樓市,亦唔應該托樓市. 不過樓市大跌,托樓市的確係會減低失業率,好多政府都會托佢一托,唔係幫業主,係幫人唔好裁員減薪.</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 市區居屋好值錢,例如港島的值4千蚊呎(未補地價),咁賣咗佢,夠買兩個嘉湖,一間自住,一間比個仔結婚. 既然市區居屋好值錢,自然會有準私樓業主有興趣,那用叫一些要資助的人去買,到底那個計劃是幫居屋業主放貨還是幫人解決居住問題已经很清楚 亦可以係老人家仔大女大,賣了去買間雅居樂,500蚊呎,或搬埋去同個子女住,淨翻D錢meet過世,或醫病.... 亦可以賣咗層市區舊樓,去買間新界北的一手樓,例如天水圍柏慧豪庭,未入伙,賣緊3千蚊呎,或入去高級的老人院 有千萬個可能. 無錢的居屋業主可以減價求售,減得夠低的話,一樣可吸引人去買,到時那班人說不定還不需要任何資助呢! 等於有D無知的人話樓市升咗,對自住業主冇得益,不過我識一個人,但在太古城4千蚊呎時買入,8千蚊呎時賣出,賺果4千蚊呎,夠佢在yoho 1期買個同面積的單位,一毫子都唔洗再供,安安樂樂過埋下半世, .... 投資市場當然有成功的人,失敗的也有不少,對退休人來說,移去樓價平的地方當然沒問題,分分鐘移回國內的洗費更少 &gt;</p>

(一)	chanmm	2010-08-21 23:26	<p>[MsgID #2732]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:唔明點解要用納稅人錢去俾無償補助你. 如果你覺得政府要俾無償補助, 不如你直接d叫政府成層樓送俾你...</p> <p>納稅人欠你的嗎?&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:本來就係資助置業, 唔講資助講乜呀&gt;</p> <p>根本唔應該資助, 而家資助佢買樓只係等於推佢去死。 仲有, 政府應做的是用盡所有辦法阻止這些人在樓市高潮時買樓, 而唔係相反資助他們!</p>
(一)	chanmm	2010-08-21 23:36	<p>[MsgID #2733]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:唔明點解要用納稅人錢去俾無償補助你. 如果你覺得政府要俾無償補助, 不如你直接d叫政府成層樓送俾你...</p> <p>納稅人欠你的嗎?&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:本來就係資助置業, 唔講資助講乜呀&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:根本唔應該資助, 而家資助佢買樓只係等於推佢去死。 仲有, 政府應做的是用盡所有辦法阻止這些人在樓市高潮時買樓, 而唔係相反資助他們! &gt;</p> <p>樓市在高位時應阻止這些人（無能力的和低收入）買樓和保護他們，政府可做的是： 增加首期 增加供樓和人工比例的下限 限制銀行借貸</p> <p>樓市已處於高位，唔應該資助令樓市火上加油！</p>
(一)	chanmm	2010-08-21 23:45	<p>[MsgID #2734] 香港有聯匯，港幣一定要跟隨美國息口，已十分無彈性，現在本來要加息的但因聯匯故香港不能。 再資助買樓做什麼？現在收緊銀根也來不及，仲資助什麼？根本是無知和低能的政棍才可想出來的！</p>

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	chinahk30	2010-08-22 00:24	<p>[MsgID #2735]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 根本唔應該資助，而家資助佢買樓只係等於推佢去死。 仲有，政府應做的是用盡所有辦法阻止這些人在樓市高潮時買樓，而唔係相反資助他們！&gt;</p> <p>你係咪攞錯晒? 真正要阻止入市的應該係阻止內地炒家, 唔係真正用家</p>
(一)	henry_boye	2010-08-22 00:25	<p>[MsgID #2736]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:香港有聯匯, 港幣一定要跟隨美國息口, 已十分無彈性, 現在本來要加息的但因聯匯故香港不能。 再資助買樓做什麼? 現在收緊銀根也來不及, 仲資助什麼? 根本是無知和低能的政棍才可想出來的! &gt;</p> <p>政棍也不一定無知和低能, 只要選票在那裡. 我係政棍都會咁做.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-22 01:26	<p>[MsgID #2737]</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:政棍也不一定無知和低能, 只要選票在那裡. 我係政棍都會咁做.&gt;</p> <p>97年提倡八萬五的民主黨,98年反對停止賣地,到03年就帶負資產上街, 好似冧市唔關佢事咩. 香港人好笨架啫</p>
(一)	chanmm	2010-08-22 09:03	<p>[MsgID #2738]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 根本唔應該資助，而家資助佢買樓只係等於推佢去死。 仲有，政府應做的是用盡所有辦法阻止這些人在樓市高潮時買樓，而唔係相反資助他們！&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你係咪攞錯晒? 真正要阻止入市的應該係阻止內地炒家, 唔係真正用家&gt;</p> <p>絕無搞錯! 在樓市高峰時用家根本唔應該入市, 由期是無實力的! 這比阻止炒家入市更加重要! 因政府有責任保護少市民(根據你們的想法), 在樓市高潮時阻止他們入市就是對他們最好的保護, 而唔係推波助瀾, 資助他們入市, 令市況火上加油, 也增加了這些人的風險!</p>
(一)	chanmm	2010-08-22 09:14	<p>[MsgID #2739]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:香港有聯匯, 港幣一定要跟隨美國息口, 已十分無彈性, 現在本來要加息的但因聯匯故香港不能。 再資助買樓做什麼? 現在收緊銀根也來不及, 仲資助什麼? 根本是無知和低能的政棍才可想出來的! &gt;</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:政棍也不一定無知和低能, 只要選票在那裡. 我係政棍都會咁做.&gt;</p> <p>所以民主從來就不是萬靈藥, 而家好多人說民主多好多好, 他們根本看不到民主之弊! 政棍爲了選票, 無視歷史, 政見有時是完全漠視香港長遠利益, 更甚是"陷害"香港! 曾特首, 我知道你比ED政棍逼你, 但我知道你是有智慧的, 也是香港最高權力的人, 我真興幸香港並無什麼普選, 否則香港就真的完了。 曾特首, 我希望你可堅持, 不要被政棍陷你於不義, 也不要讓政棍傷害每一個香港人!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 09:35	<p>[MsgID #2740]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:絕無搞錯! 在樓市高峰時用家根本唔應該入市, 由期是無實力的! 這比阻止炒家入市更加重要! 因政府有責任保護少市民(根據你們的想法), 在樓市高潮時阻止他們入市就是對他們最好的保護, 而唔係推波助瀾, 資助他們入市, 令市況火上加油, 也增加了這些人的風險! &gt;</p> <p>道不同不相爲謀 我無辦法支持炒家炒高樓市等有需要人買唔起樓</p>
(一)	chanmm	2010-08-22 09:44	<p>[MsgID #2741]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:絕無搞錯! 在樓市高峰時用家根本唔應該入市, 由期是無實力的! 這比阻止炒家入市更加重要! 因政府有責任保護少市民(根據你們的想法), 在樓市高潮時阻止他們入市就是對他們最好的保護, 而唔係推波助瀾, 資助他們入市, 令市況火上加油, 也增加了這些人的風險! &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:道不同不相爲謀 我無辦法支持炒家炒高樓市等有需要人買唔起樓&gt;</p> <p>你唔支持炒家係你的事, 你想政府資助無能力的人在這時買樓到底有無爲這些人設想過? 他們負資產時時誰救他們? 他們燒炭時是不是你救他們? 什麼有需要的人買唔起樓? 口號叫得咁好聽, 你有無想過這些人上左樓後點算? 上左車就是好事嗎? 再說有需要就要滿足嗎? 社會上咁多需要點滿足得晒?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 10:51	<p>[MsgID #2742]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你唔支持炒家係你的事, 你想政府資助無能力的人在這時買樓到底有無爲這些人設想過? 他們負資產時時誰救他們? 他們燒炭時是不是你救他們? 什麼有需要的人買唔起樓? 口號叫得咁好聽, 你有無想過這些人上左樓後點算? 上左車就是好事嗎? 再說有需要就要滿足嗎? 社會上咁多需要點滿足得晒? &gt;</p> <p>政府出招打炒家, 樓價下跌上車族自然可以安全上車</p>
(一)	henry_boye	2010-08-22 10:56	<p>[MsgID #2743]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你唔支持炒家係你的事, 你想政府資助無能力的人在這時買樓到底有無爲這些人設想過? 他們負資產時時誰救他們? 他們燒炭時是不是你救他們? 什麼有需要的人買唔起樓? 口號叫得</p>



			<p>咁好聽，你有無想過這些人上左樓後點算？上左車就是好事嗎？再說有需要就要滿足嗎？社會上咁多需要點滿足得唔？&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:政府出招打炒家,樓價下跌上車族自然可以安全上車&gt;</p> <p>會嗎? 去年樓價大跌上車族有上車嗎? 如果閣下沒有物業, 去年為何不入市? 反而現在要政府出招, 讓閣下上車!</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:08	<p>[MsgID #2744]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 會嗎? 去年樓價大跌上車族有上車嗎? 如果閣下沒有物業, 去年為何不入市? 反而現在要政府出招, 讓閣下上車&gt;</p> <p>好笑, 你又知無人上車??? 我識有唔少人上年買樓喎</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:09	<p>[MsgID #2745] 哈, 老施都buy我個意見</p> <p>=====</p> <p>施永青: 八萬五嚇懵政府</p> <p><b>【明報專訊】</b></p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:11	<p>[MsgID #2746]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:會嗎? 去年樓價大跌上車族有上車嗎? 如果閣下沒有物業, 去年為何不入市? 反而現在要政府出招, 讓閣下上車&gt;</p> <p>你又知我係上車族, 你又知我無物業, 你又知我想上車?? 你以為有物業的業主都係被錢財蒙閉, 唔理基層死活? 睇怕又未必, 有好多學者商家都支持起資助房屋 你咪以為個個業主都好似你地咁</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-22 11:12	<p>[MsgID #2747]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 會嗎? 去年樓價大跌上車族有上車嗎? 如果閣下沒有物業, 去年為何不入市? 反而現在要政府出招, 讓閣下上車&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:好笑, 你又知無人上車??? 我識有唔少人上年買樓喎&gt;</p>

			<p>好好笑 閣下提出 "樓價下跌上車族自然可以安全上車"</p> <p>如閣下所享有唔少人上年買樓, 現在應沒有上車困難人士吧!</p> <p>不是前後矛盾嗎?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:15	<p>[MsgID #2748] &lt;quote:henry_boie 寫: 好好笑 閣下提出 "樓價下跌上車族自然可以安全上車"  如閣下所享有唔少人上年買樓, 現在應沒有上車困難人士吧!  不是前後矛盾嗎?&gt;</p> <p>好笑, 舊年無能力買 150萬的樓等於今年都無能力買, 大開眼界</p>
(一)	henry_boie	2010-08-22 11:17	<p>[MsgID #2749] &lt;quote:henry_boie 寫:會嗎? 去年樓價大跌上車族有上車嗎? 如果閣下沒有物業, 去年為何不入市? 反而現在要政府出招, 讓閣下上車!&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:你又知我係上車族, 你又知我無物業, 你又知我想上車?? 你以為有物業的業主都係被錢財蒙閉, 唔理基層死活? 睇怕又未必, 有好多學者商家都支持起資助房屋 你咪以為個個業主都好似你地咁 &gt;</p> <p>SORRY, 我當然不是指閣下沒有物業, 只是一個比喻.</p> <p>老實講, 我都想樓價下跌, 但只希望這下跌是出於自然的市場調節, 並非人為干預.</p>
(一)	henry_boie	2010-08-22 11:20	<p>[MsgID #2750] &lt;quote:henry_boie 寫: 好好笑 閣下提出 "樓價下跌上車族自然可以安全上車"  如閣下所享有唔少人上年買樓, 現在應沒有上車困難人士吧!  不是前後矛盾嗎?&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:好笑, 舊年無能力買 150萬的樓等於今年都無能力買, 大開眼界&gt;</p> <p>同意, 我去年有能力買 150萬的樓, 但買了期指. 現在我有能力了, 如政府能打壓一下多好.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:21	<p>[MsgID #2751] &lt;quote:henry_boie 寫: 同意, 我去年有能力買 150萬的樓, 但買了期指. 現在我有能力了, 如政府能打壓一下多好.&gt;</p> <p>如果你認為舊年買唔起上車盤的人就等如永遠都買唔起, 咁你太睇少香港人了</p>
(一)	henry_boie	2010-08-22 11:34	<p>[MsgID #2752] &lt;quote:henry_boie 寫: 同意, 我去年有能力買 150萬的樓, 但買了期指. 現在我有能力了, 如政府能打壓一下多好.&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:如果你認為舊年買唔起上車盤的人就等如永遠都買唔起, 咁你太睇少香港人了&gt;</p> <p>1. 我有講過, 吾好屈我. 2. 即使有, 是因為有人不斷以人均入息, 人均GDP指出香港人入息沒有多大增長, 誤導了我.</p>
(一)	henry_boie	2010-08-22 11:42	<p>[MsgID #2753] &lt;quote:henry_boie 寫: 同意, 我去年有能力買 150萬的樓, 但買了期指. 現在我有能力了, 如政府能打壓一下多好.&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:如果你認為舊年買唔起上車盤的人就等如永遠都買唔起, 咁你太睇少香港人了&gt;</p> <p>&lt;quote:henry_boie 寫:1. 我有講過, 吾好屈我. 2. 即使有, 是因為有人不斷以人均入息, 人均GDP指出香港人入息沒有多大增長, 誤導了我. 3. 仲有, 假設他們舊年買唔起\$1.5M上車盤, 今年買得起, 令我有很大理由相信(或者我又被誤導)他們1-2年後可買得起\$2-3M樓. 那麼"為何資助他們自置居所?" &gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:54	<p>[MsgID #2754] &lt;quote:henry_boie 寫:如果你認為舊年買唔起上車盤的人就等如永遠都買唔起, 咁你太睇少香港人了&gt;</p> <p>1. 我有講過, 吾好屈我. 2. 即使有, 是因為有人不斷以人均入息, 人均GDP指出香港人入息沒有多大增長, 誤導了我. [/quote]</p> <p>香港人入息沒有增長, 就等如以往上唔起車的人以後都上唔起車, 無言中</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 11:56	<p>[MsgID #2755] &lt;quote:henry_boie 寫:1. 我有講過, 吾好屈我. 2. 即使有, 是因為有人不斷以人均入息, 人均GDP指出香港人入息沒有多大增長, 誤導了我.</p>

			<p>B. 仲有, 假設他們舊年買唔起\$1.5M上車盤, 今年買得起, 令我有很大理由相信(或者我又被誤導)他們1-2年後可買得起\$2-3M樓. 那麼"為何資助他們自置居所?"</p> <p>&gt;</p> <p>"我有理由相信" 今日2-3m的樓1-2年後會變左4-5m</p>
(一)	chanmm	2010-08-22 13:05	<p>[MsgID #2756]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你唔支持炒家係你的事, 你想政府資助無能力的人在這時買樓到底有無為這些人設想過? 他們負責產時誰救他們? 他們燒炭時是不是你救他們? 什麼有需要的人買唔起樓? 口號叫得咁好聽, 你有無想過這些人上左樓後點算? 上左車就是好事嗎? 再說有需要就要滿足嗎? 社會上咁多需要點滿足得唔? &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:政府出招打炒家, 樓價下跌上車族自然可以安全上車&gt;</p> <p>出招打炒家比打普通用家難, 因炒家實力比用家強, 加上炒家眼光好, 用家無得同佢地比, 故政府要做和可以做的是阻止無實力的"用家"在樓市高峰時上車! 唔係在這個唔適當的時間再搞資助. 這根本不是幫用家, 是害了他們! 仲有, 樓價什麼時候才是安全? 打左炒家就會安全嗎? 這是什麼邏輯? 你想得太理想和和不切實際! 我們應將重點放於如何保護用家, 因他們才是大家關注的一群, 而且也是政府有能力保護的一群, 不應成日只懂注意炒家! 政府現在要做的是想辦法阻止這些"用家"在樓市高潮上車, 唔係再推出任何政策令樓市火上加油! 更唔應該資助!</p>
(一)	orato	2010-08-22 13:10	<p>[MsgID #2757] With the return of 75000, 85000, 95000, etc., our prediction is that the, today 2-3m樓 1-2年 later 會變為0.5-1m, no doubt about it!. This is history..... This is fact..... History lesson we have learnt.....</p>
(一)	chanmm	2010-08-22 13:11	<p>[MsgID #2758]</p> <p>&lt;quote:henry_boye 寫:1. 我有講過, 吾好屈我. 2. 即使有, 是因為有人不斷以人均入息, 人均GDP指出香港人入息沒有多大增長, 誤導了我. 3. 仲有, 假設他們舊年買唔起\$1.5M上車盤, 今年買得起, 令我有很大理由相信(或者我又被誤導)他們1-2年後可買得起\$2-3M樓. 那麼"為何資助他們自置居所?" &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:"我有理由相信" 今日2-3m的樓1-2年後會變左4-5m &gt;</p> <p>你有什麼理由"相信"? 你係耶穌嗎? ! 仲有, 政府制定政策, 唔係靠什麼"有理由相信", 係要根據實際情況, 而家好明顯已是樓市高峰, 你係唔係仲要盲中中咁要政府再為這個市場加入新錢(資助)?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 13:15	<p>[MsgID #2759]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你有什麼理由"相信"? 你係耶穌嗎? ! 仲有, 政府制定政策, 唔係靠什麼"有理由相信", 係要根據實際情況, 而家好明顯已是樓市高峰, 你係唔係仲要盲中中咁要政府再為這個市場加入新錢(資助)? &gt;</p> <p>仲有, 假設他們舊年買唔起\$1.5M上車盤, 今年買得起, 令我有很大理由相信(或者我又被誤導)他們1-2年後可買得起\$2-3M樓. 那麼"為何資助他們自置居所?"</p> <p>咁你又係耶穌?政府制定政策, 的確唔係靠什麼"有理由相信"嗎</p>
(一)	chanmm	2010-08-22 13:20	<p>[MsgID #2760]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你有什麼理由"相信"? 你係耶穌嗎? ! 仲有, 政府制定政策, 唔係靠什麼"有理由相信", 係要根據實際情況, 而家好明顯已是樓市高峰, 你係唔係仲要盲中中咁要政府再為這個市場加入新錢(資助)? &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:咁你又係耶穌?政府制定政策, 的確唔係靠什麼"有理由相信"嗎&gt;</p> <p>你意思係唔係想挑戰我話"而家係樓市高潮的論點"?我只需問你一個簡單的問題你就已經無得答我, 我問你如果而家唔係樓市高潮, 點解成日有咁多所謂"用家"成日叫買唔到樓?</p>
(一)	orato	2010-08-22 13:45	<p>[MsgID #2761]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:More transactions for your reference. This shows that cheap units are not rare...&gt;</p> <p>龍門居1期 11座 4樓 C室 12 14/04/10 \$85萬 694呎 \$1225/sq ft 龍門居1期 11座 6樓 F室 12 23/04/10 \$71萬 505呎 \$1412/sq ft 龍門居2期 15座 5樓 H室 12 21/01/10 \$76萬 695呎 \$1094/sq ft 龍門居2期 12座 30樓 B室 12 08/01/10 \$73萬 505呎 \$1446/sq ft</p> <p>Go to buy and not to beg la...&gt;</p> <p>Bubbles, at above prices, what bubbles? Give them to you for free, OK?</p>
(一)	orato	2010-08-22 13:47	<p>[MsgID #2762]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:If people really have the "heart" to have their own homes, there won't be any chance that they cannot find an affordable one, for example...&gt;</p> <p>天頌苑 頌月閣 (H座) 18樓 8室 9 years old 05/03/10 \$69萬 664呎 \$1039 per square foot 天頌苑 頌畫閣 (P座) 40樓 10室 11 years old 13/04/10 \$80萬 793呎 \$1009 per square foot 天頌苑 頌畫閣 (P座) 33樓 7室 11 years old 07/05/10 \$65萬 570呎 \$1140 per square foot</p> <p>Why people want to destroy the Hong Kong economy. I really don't know....&gt;</p>

(一)	orato	2010-08-22 13:56	<p>For those people who want to buy property for free, more "bubbles" for your reference..... See above!</p> <p>[MsgID #2763]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:Thousands of these affordable units are available in the market. The following figures also shows that the prices have been very stable during the last few months without any increment. I only believe in statistics, any argument without any supporting figures would be considered as rubbish...</p> <p>富健花園 9座 1樓 H室 11 years old 06/01/10 \$81萬 695呎 \$1165 per sq. ft.</p> <p>富健花園 2座 23樓 F室 11 years old 15/12/09 \$71萬 554呎 \$1273 per sq. ft.</p> <p>富健花園 8座 9樓 C室 11 years old 11/03/10 \$73萬 568呎 \$1285 per sq. ft.</p> <p>富健花園 8座 4樓 C室 11years old 15/12/09 \$73萬 568呎 \$1282 per sq. ft.</p> <p>富健花園 8座 28樓 E室 11 years old 10/02/10 \$70萬 505呎 \$1386 per sq. ft.</p> <p>富健花園 2座 3樓 E室 11 years old 04/05/10 \$87萬 756呎 \$1151 per sq. ft.</p> <p>Of course, living at the peak in Hong Kong island is better, I also want to live beside Lee xx Kei too, but face the reality la. Please!&gt;</p> <p>To those who have a couple thousand dollars only but want to buy property, the above "bubble" price reference are for your information....</p>
(一)	bangicheng	2010-08-22 14:42	<p>[MsgID #2764]</p> <p>&lt;quote:orato 寫:If people really have the "heart" to have their own homes, there won't be any chance that they cannot find an affordable one, for example...</p> <p>天頌苑 頌月閣 (H座) 18樓 8室 9 years old 05/03/10 \$69萬 664呎 \$1039 per square foot</p> <p>天頌苑 頌畫閣 (P座) 40樓 10室 11 years old 13/04/10 \$80萬 793呎 \$1009 per square foot</p> <p>天頌苑 頌畫閣 (P座) 33樓 7室 11 years old 07/05/10 \$65萬 570呎 \$1140 per square foot</p> <p>Why people want to destroy the Hong Kong economy. I really don't know....&gt;</p> <p>天頌苑有短樁架. 或者提供復建居屋的人, 有份分錢都唔定架. 否則唔明點解咁熱心, 話5年之後起好的居屋, 用來打壓今天的樓價? nonsense</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 16:15	<p>[MsgID #2765]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你意思係唔係想挑戰我話"而家係樓市高潮的論點"? 我只需問你一個簡單的問題你就已經無得答我, 我問你如果而家唔係樓市高潮, 點解成日有咁多所謂"用家"成日叫買唔到樓?&gt;</p> <p>任何時其都有人話買唔到到樓, 任何時期都係高潮?</p>
(一)	smallkenken	2010-08-22 17:18	<p>[MsgID #2766] 終於看完這個大主題以前的回覆, 所以更新了一點補充, 希望使它更容易讓人看得明白, 同時也發現近來發言的網民少了, 少人在關注這兒了嗎?</p> <p>「公營房屋居住權購買計劃」/「消耗性房屋購買計劃」 背景</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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, 所以不讚成復建居屋。</li> <li>7. 一個長遠穩定的房屋政策, 不應受投資市場的影響, 如果認為政府有能力好好控制市場, 是太高估政府的能力。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的。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。</li> <li>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。</li> <li>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遷出, 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所需</li> </ol>

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，去限制外地人話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，提升他們的生活質量，不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。
2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。
3. 把現有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場中是沒有好方法的，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有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人的錢。
4. 依照用者自付的原則，受助的市民要完全 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但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)，供合資格的香港人去買，再為建成的樓定下可住限其，如樓齡到五十年時要無償交出來重建。
2. 讓所有沒有公居和沒有末補地價居屋的香港人只可以買最多一個「消耗性房屋」，而再轉賣也只用剩餘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。

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」是可以工住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。

其他細節:

1. 政府可以自已或請私人發展商參與建造, 只要按照成本再加合理利潤去定價就可以。
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。
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。

(一)

orato

2010-08-22  
17:25

[MsgID #2767]

<quote:bangicheng 寫:天頌苑有短樁架. 或者提供復建居屋的人,有份分錢都唔定架.否則唔明點解咁熱心.話5年之後起好的居屋,用來打壓今天的樓價?nonsense>

You are right! Hong Kong at that time had broken the world record by demolishing several brand new 40-storey buildings to ground. Because the buildings were not so stright that lifts could not be installed.....

(一)

chanmm

2010-08-22  
19:12

[MsgID #2768]

<quote:chanmm 寫:

你意思係唔係想挑戰我話"而家係樓市高潮的論點"?我只需問你一個簡單的問題你就已經無得答我, 我問你如果而家唔係樓市高潮, 點解成日有咁多所謂"用家"成日叫買唔到樓?>

<quote:chinahk30 寫:任何時其都有人話買唔到到樓,任何時期都係高潮?>

咁做咩今時今日先有咁多人叫要資助? 零三年又唔見有人叫買唔到?

如果你的意思係而家唔係樓市高潮, 咁只係你唔肯面對現實. 樓市高潮時還要政府資助? ED 係咩邏輯?

			<p>政府而家要做的係阻止用家入市或上車，要用盡任何方法，政府可以：  增加首期  收緊銀行貸款  取消九成按  提高供款人的入息和供款比例下限</p> <p>更甚者可：  禁止第一次買樓的人而家入市（因ED人無經驗）  現在買樓者要有詳細入息審計，入息不足或工作不穩定者不可入市  即使入息審計及格也要有人擔保</p> <p>以上政策可保護用家同樓市初哥，是為他們好的，而家唔係要資助，而係要防止用家受樓市泡沫影響，防止他們負資產！</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-22 20:15	<p>[MsgID #2769]  &lt;quote:chinahk30 寫:政府出招打炒家,樓價下跌上車族自然可以安全上車  &gt;</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:會嗎?  去年樓價大跌上車族有上車嗎? 如果閣下沒有物業,去年為何不入市? 反而現在要政府出招,讓閣下上車!  &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:好笑,你又知無人上車???  我識有唔少人上年買樓喎  &gt;</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:閣下提出  "樓價下跌上車族自然可以安全上車"  如閣下所享有唔少人上年買樓,現在應沒有上車困難人士吧!  不是前後矛盾嗎?  &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:好笑,舊年無能力買150萬的樓等於今年都無能力買,大開眼界  如果你認為舊年買唔起上車盤的人就等如永遠都買唔起,咁你太睇少香港人了  &gt;</p> <p>我錯.  討論到這裡,令我覺得 "chinahk30" Ching 的意思是"政府出招打炒家,樓價下跌上車族自然可以安全上車",而他識唔少人上年已上車. 他所提出現在的上車族,是舊年無能力買150萬的樓而現在有能力的那一群.</p> <p>我重申,我沒有睇少香港人,"只是因為有人不斷以人均入息,人均GDP指出香港人入息沒有多大增長,誤導了我".</p> <p>另外,假設他們舊年買唔起\$1.5M上車盤,今年買得起,令我有"很大理由相信"他們1-2年後可買得起\$2-3M樓. 因為"chinahk30" Ching 希望我不要睇少香港人,而的確,他指出有一群入舊年買唔起\$1.5M上車盤,今年買得起. 我接受了"chinahk30" Ching的看法,於金融海嘯中收入有增長的人亦應不少,在不要睇少香港人的前提下,"chinahk30" Ching令我相信這一群有能力的人收入可繼續增長,1-2年後可買得起\$2-3M樓.</p> <p>在此我問我自己,如果這樣"為何資助他們自置居所?"</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:"我有理由相信" 今日2-3m的樓1-2年後會變左4-5m &gt;</p> <p>我真係蠢,終於明白這道理,原來很多"chinahk30" Ching識的人去年已上車,"政府出招打炒家,樓價下跌上車族自然可以安全上車",這上車族是指舊年買唔起\$1.5M上車盤,今年買得起的一群,他們其實已買得起\$1.5M上車盤,只是如果政府出招打炒家,可令他們可以安全上車,而"chinahk30" Ching相信今日2-3m的樓1-2年後會變左4-5m. 所以政府出招打炒家大家可安心入貨了.</p> <p>"chinahk30" Ching 謝指教,不過下次直接說出你的看法,我看了很久才明白你的深思.</p>
(一)	Allen	2010-08-22 21:51	<p>[MsgID #2770]  &lt;quote:smallkenken 寫:終於看完這個大主題以前的回覆,所以更新了一點補充,希望使它更容易讓人看得明白,同時也發現近來發言的網民少了,少人在關注這兒了嗎?  &gt;</p> <p>其實係同居屋一樣,最大問題係浪費社會資源(浪費得更嚴重),因為係resell value只會不斷下降,根本沒有人會放返層樓(居屋現時已經因為流轉唔到造成浪費社伯資源 - 有人有居屋丟空,同時有班人買唔起樓)... 加上人人平等原則,個個都可以申請,我揸住幾個貝沙灣單位都可以有返個單位俾我放垃圾...</p> <p>唉...</p> <p>仲有:  1) 要起幾多呢D屋先可以滿足"人人平等"o既原則?  2) o係邊區大量(我get到o既意思係大量)地起呢d樓? 仲要顧及公平原則wor,有d人分到半山,有d人分到天水圍都唔公平bor...</p>
(一)	Allen	2010-08-22 22:01	<p>[MsgID #2771]  &lt;quote:Allen 寫:  其實係同居屋一樣,最大問題係浪費社會資源(浪費得更嚴重),因為係resell value只會不斷下降,根本沒有人會放返層樓(居屋現時已經因為流轉唔到造成浪費社伯資源 - 有人有居屋丟空,同時有班人買唔起樓)... 加上人人平等原則,個個都可以申請,我揸住幾個貝沙灣單位都可以有返個單位俾我放垃圾...</p>

			<p>唉...</p> <p>仲有:</p> <p>1) 要起幾多呢D屋先可以滿足"人人平等"o既原則?</p> <p>2) o係邊區大量(我get到o既意思係大量)地起呢d樓? 仲要顧及公平原則wor, 有d人分到半山, 有d人分到天水圍都唔公平bor...&gt;</p> <p>最搞笑係你話d人會住左幾年之後平價賣返出黎, 然後其他人可以平買... 呢個assumption 真係好搞笑... hahaha</p>
(一)	smallkenken	2010-08-22 22:11	<p>[MsgID #2772]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:其實咪同居屋一樣, 最大問題係浪費社會資源(浪費得更嚴重), 因為係resell value 只會不斷下降, 根本沒有人會放返層樓(居屋現時已經因為流轉唔到造成浪費社會資源 - 有人有居屋丟空, 同時有班人買唔起樓)... 加上人人平等原則, 個個都可以申請, 我揸住幾個貝沙灣單位都可以有返個單位俾我放垃圾...</p> <p>你全部給了所有成本的話, 你喜歡拿錢放垃圾也由得你, 至於你放垃圾後影響了其他業主就由期他業主去告你, 你是錢多的話, 何時想買私樓放垃圾也是你的自由。既然居屋想賣而賣不出就減價吧, 否則居屋業主喜歡放垃圾也是他的自由!</p> <p>唉...</p> <p>仲有:</p> <p>1) 要起幾多呢D屋先可以滿足"人人平等"o既原則?</p> <p>看需要而定</p> <p>2) o係邊區大量(我get到o既意思係大量)地起呢d樓? 仲要顧及公平原則wor, 有d人分到半山, 有d人分到天水圍都唔公平bor...</p> <p>看規劃而定</p> <p>&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-22 22:18	<p>[MsgID #2773]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:最搞笑係你話d人會住左幾年之後平價賣返出黎, 然後其他人可以平買... 呢個assumption 真係好搞笑... hahaha&gt;</p> <p>我認為有人會因應工作和家庭需要而賣返出黎的, 當然是我的假設, 你當然可以說在未來五十年來也不會有這種機會也行, 真係好搞笑。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-22 22:28	<p>[MsgID #2774]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我認為有人會因應工作和家庭需要而賣返出黎的, 當然是我的假設, 你當然可以說在未來五十年來也不會有這種機會也行, 真係好搞笑。&gt;</p> <p>屯門大把二手自由市場居屋, 2千蚊呎, 絕對affordable, 點解佢地唔買呢? 係都要一手yoho midtown.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 23:06	<p>[MsgID #2775]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p> <p>咁做咩今時今日先有咁多人叫要資助? 零三年又唔見有人叫買唔到?</p> <p>師兄, 今日想上車的人, 03年可能仲讀緊書, 你叫佢地用零用錢買呀....</p> <p>如果你的意思係而家唔係樓市高潮, 咁只係你唔肯面對現實。樓市高潮時還要政府資助? ED係咩邏輯?</p> <p>政府而家要做的係阻止用家入市或上車, 要用盡任何方法, 政府可以:</p> <p>增加首期 收緊銀行貸款 取消九成按 提高供款人的入息和供款比例下限</p> <p>迫人租樓益業主???</p> <p>更甚者可:</p> <p>禁止第一次買樓的人而家入市 (因ED人無經驗)</p> <p>現在買樓者要有詳細入息審計, 入息不足或工作不穩定者不可入市</p> <p>即使入息審計及格也要有人擔保</p> <p>保護業主定係保障買樓的人有租客?</p> <p>以上政策可保護用家同樓市初哥, 是為他們好的, 而家唔係要資助, 而係要防止用家受樓市泡沫影響, 防止他們負資產! &gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-22 23:07	<p>[MsgID #2776]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:</p> <p>屯門大把二手自由市場居屋, 2千蚊呎, 絕對affordable, 點解佢地唔買呢? 係都要一手yoho midtown.&gt;</p> <p>唐樓仲平呀, 叫o的80後買晒無人要o既唐樓佢啦, 住樓都唔一定要有電梯o者</p>
(一)	bangicheng	2010-08-22 23:11	<p>[MsgID #2777]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:</p> <p>咁做咩今時今日先有咁多人叫要資助? 零三年又唔見有人叫買唔到?</p> <p>師兄, 今日想上車的人, 03年可能仲讀緊書, 你叫佢地用零用錢買呀....</p> <p>如果你的意思係而家唔係樓市高潮, 咁只係你唔肯面對現實。樓市高潮時還要政府資助? ED係咩邏輯?</p> <p>政府而家要做的係阻止用家入市或上車, 要用盡任何方法, 政府可以:</p> <p>增加首期 收緊銀行貸款 取消九成按 提高供款人的入息和供款比例下限</p> <p>迫人租樓益業主???</p> <p>更甚者可:</p> <p>禁止第一次買樓的人而家入市 (因ED人無經驗)</p> <p>現在買樓者要有詳細入息審計, 入息不足或工作不穩定者不可入市</p> <p>即使入息審計及格也要有人擔保</p> <p>保護業主定係保障買樓的人有租客?</p>

			<p>以上政策可保護用家同樓市初哥，是為他們好的，而家唔係要資助，而係要防止用家受樓市泡沫影響，防止他們負資產！&gt;</p> <p>唔洗講，長毛話齋：民建聯最無恥，民主黨更無恥。</p> <p>我們一定要用選票踢起他們，香港才可以重光，大家一定要出來投票</p>
(一)	Allen	2010-08-22 23:19	<p>[MsgID #2778]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:其實咪同居屋一樣,最大問題係浪費社會資源(浪費得更嚴重),因為係 resell value 只會不斷下降,根本沒有人會放返層樓(居屋現時已經因為流轉唔造成浪費社伯資源 - 有人有居屋丟空,同時有班人買唔起樓)... 加上人人平等原則,個個都可以申請,我揸住幾個貝沙灣單位都可以有返個單位俾我放垃圾...</p> <p>你全部給了所有成本的話,你喜歡拿錢放垃圾也由得你,至於你放垃圾後影響了其他業主就由期他業主去告你,你是錢多的話,何時想買私樓放垃圾也是你的自由。既然居屋想賣而賣不出就減價吧,否則居屋業主喜歡放垃圾也是他的自由!</p> <p>結論:浪費社會寶貴的土地資源? 有咩所謂?</p> <p>唉...</p> <p>仲有:</p> <p>1) 要起幾多呢D屋先可以滿足"人人平等"o既原則?</p> <p>看需要而定</p> <p>OK... 如果推左呢套之後,400萬人合資格申請(有需要),你會點做?</p> <p>2) o係邊區大量(我get到o既意思係大量)地起呢d樓? 仲要顧及公平原則wor,有d人分到半山,有d人分到天水圍都唔公平bor...</p> <p>看規劃而定</p> <p>Follow up 上面,400萬人都想住港島,咁會點做?</p> <p>&gt;</p> <p>睇緊呢個forum o既其他人,唔好意思阻左你地時間,因為你一睇完一定笑爆咀... 但我又真係忍唔住同呢個小朋友玩下... haha</p>
(一)	Allen	2010-08-22 23:29	<p>[MsgID #2779]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我認為有人會因應工作和家庭需要而賣返出黎的,當然是我的假設,你當然可以說在未來五十年來也不會有這種機會也行,真係好搞笑。&gt;</p> <p>smallkenken o既意思係:</p> <p>在2010年,政策受益人用200萬買左層樓,分50年做amortisation,層樓每年再出售價值4萬蚊;同年(2010年)市場上上車私人樓現價200萬,住後價值假設跟通脹3%pa上升</p> <p>15年後,即2025年,政策受益人層樓減值至160萬;同期私人樓已升值至311萬...</p> <p>我話政策受益人絕對唔會賣層樓,呀smallkenken話佢"認為有人會因應工作和家庭需要而賣返出黎的,當然是我的假設,你當然可以說在未來五十年來也不會有這種機會也行,真係好搞笑"</p> <p>睇緊呢個forum o既其他人,唔好意思阻左你地時間,因為你一睇完一定笑爆咀... 但我又真係忍唔住同呢個小朋友玩下... haha</p>
(一)	Allen	2010-08-22 23:39	<p>[MsgID #2780] [quote="bangicheng"]</p> <p>唔洗講,長毛話齋:民建聯最無恥,民主黨更無恥。</p> <p>我們一定要用選票踢起他們,香港才可以重光,大家一定要出來投票[/quote]</p> <p>原來香港真係有班不思進取o既無賴o係度攤大手板搶緊其他人(納稅人)辛勞工作的成果... 政府,求求你企硬,唔好o係我身上搶錢俾呢班正牌敗家仔呀!!!</p> <p>加多句,咁長毛係咩呀?</p>
(一)	wooho	2010-08-23 01:07	<p>[MsgID #2781] 如果多年係香港工作,又年年有交稅,都不能夠有一個穩定的居所,市民就有安居樂業既感覺,又有歸屬感,如果有能力既人都唔願意留低係香港,只當香港係一個搵錢既地方,這個地方會和諧嗎?</p> <p>長遠黎講對香港有好處嗎? 這樣下去,香港既樓可能唔會再咁值錢!</p>
(一)	fatbilly008	2010-08-23 04:28	<p>[MsgID #2782] 因為現時很多家庭的住宅,面積真的太細(4成人-22 sqm), 調遷計劃沒見成效,根本不能如此下去,又沒能力買一樓....</p> <p>子女都 25-27, 努力賺錢的他們,不放棄.... 可惜, 距離依然很遠.....</p>
(一)	bangicheng	2010-08-23 09:02	<p>[MsgID #2783] 董建華年年起八萬五個單位,唔知點解一D都唔和諧,旭d都50萬人上街示威?</p> <p>好一句安居樂業,失業率10%,負資產,工又有,屋又比銀行充公,何來安居?何來樂業?</p> <p>&lt;quote:wooho 寫:如果多年係香港工作,又年年有交稅,都不能夠有一個穩定的居所,市民就有安居樂業既感覺,又有歸屬感,如果有能力既人都唔願意留低係香港,只當香港係一個搵錢既地方,這個地方會和諧嗎?</p> <p>長遠黎講對香港有好處嗎? 這樣下去,香港既樓可能唔會再咁值錢!&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 09:40	<p>[MsgID #2784]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:董建華年年起八萬五個單位,唔知點解一D都唔和諧,旭d都50萬人上街示威?</p> <p>好一句安居樂業,失業率10%,負資產,工又有,屋又比銀行充公,何來安居?何來樂業?</p> <p>&gt;</p> <p>依家無晒居屋,點解又咁唔和諧?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 09:42	<p>[MsgID #2785]</p> <p>&lt;quote:Allen 寫:</p> <p>原來香港真係有班不思進取o既無賴o係度攤大手板搶緊其他人(納稅人)辛勞工作的成果... 政府,求求你企硬,唔好o係我身上搶錢俾呢班正牌敗家仔呀!!!</p>



			<p>加多句,咁長毛係咩呀?&gt;</p> <p>新加坡都好多不思進取的人用福利買組屋,結果今年GDP升十幾個巴升 唔通有鬼?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 09:45	<p>[MsgID #2786]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫: 唔洗講,長毛話齋:民建聯最無恥,民主黨更無恥. 我們一定要用選票踢起他們,香港才可以重光,大家一定要出來投票&gt;</p> <p>連自由黨都話有限道接受起居屋 前自由黨的成員組成的經濟動力都話要起居屋 你要踢我怕要踢走晒所有議員,咁搵邊個去做立法會議員?</p>
(一)	antilaziness	2010-08-23 09:48	<p>[MsgID #2787]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:&gt;</p> <p>依家無晒居屋,點解又咁唔和諧?[/quote]</p> <p>依家都有50萬人上街示威 冇唔和諧</p>
(一)	antilaziness	2010-08-23 09:54	<p>[MsgID #2788]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 新加坡都好多不思進取的人用福利買組屋,結果今年GDP升十幾個巴升 唔通有鬼?&gt;</p> <p>新加坡組屋every singaporer can buy,新加坡冇班無賴攤大木板正牌敗家仔</p>
(一)	bangicheng	2010-08-23 09:57	<p>[MsgID #2789] 有幾唔和諧呢?民建聯搵幾十個靚仔,著埋制服去示威嗎?</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:依家無晒居屋,點解又咁唔和諧?&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-08-23 09:58	<p>[MsgID #2790] 有幾唔和諧呢?民建聯搵幾十個靚仔,著埋制服去示威嗎? 去完示威仲要有海鮮餐食先至有人去?</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:依家無晒居屋,點解又咁唔和諧?&gt;</p>
(一)	antilaziness	2010-08-23 10:03	<p>[MsgID #2791]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:有幾唔和諧呢?民建聯搵幾十個靚仔,著埋制服去示威嗎? 去完示威仲要有海鮮餐食先至有人去? &gt;</p> <p>食海鮮餐和諧和諧, ha ha ha</p>
(一)	bangicheng	2010-08-23 10:03	<p>[MsgID #2792] 有些政棍,通過八成強拍,然後想推個樓市,等地產商收地,司馬超之心,路人佳見.</p>
(一)	bangicheng	2010-08-23 10:08	<p>[MsgID #2793] 到時長毛就會帶領香港人,起來反抗這班充公香港人民財產的政棍,到時長毛做特首,這班政棍就知味道</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:有些政棍,通過八成強拍,然後想推個樓市,等地產商收地,司馬超之心,路人佳見.&gt;</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 10:09	<p>[MsgID #2794]</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫: 依家都有50萬人上街示威 冇唔和諧&gt;</p> <p>2003年無左八萬五,唔和諧都唔關八萬五事 1998年無50萬人上街,証明八萬五無令人不和諧</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 10:10	<p>[MsgID #2795]</p> <p>&lt;quote:antilaziness 寫: 新加坡組屋every singaporer can buy,新加坡冇班無賴攤大木板正牌敗家仔&gt;</p> <p>原來人人有份就唔算敗家仔,咁我唔介意人人都可以申請居屋</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 10:11	<p>[MsgID #2796]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:依家無晒居屋,點解又咁唔和諧?&gt; [/quote]</p> <p>如果和諧點解特首民望會咁低?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-23 10:13	<p>[MsgID #2797] [quote="bangicheng"有些政棍,通過八成強拍,然後想推個樓市,等地產商收地,司馬超之心,路人佳見. [/quote]</p> <p>其實個個政客都支持調控樓市,到底你想搵邊個做議員?</p>
(一)	antilaziness	2010-08-23 10:22	<p>[MsgID #2798]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:&gt;</p> <p>如果和諧點解特首民望會咁低?[/quote]</p> <p>特首民望低 = not 和諧??</p>

			ha ha ha
(一)	chinahk30	2010-08-23 10:26	[MsgID #2799] <quote:antilaziness 寫: 特首民望低 = not 和諧??  ha ha ha>  你笑乜? 玩爛gap?
(一)	antilaziness	2010-08-23 10:27	[MsgID #2800] <quote:chinahk30 寫: 2003年無八萬五 = 唔關八萬五事 ???  無50萬人上街 = 和諧 ???  ha ha ha so funny>
(一)	antilaziness	2010-08-23 10:31	[MsgID #2801] <quote:chinahk30 寫: 特你笑乜? 玩爛gap?>  特首民望低 = not 和諧 ??  Is this a joke?  so low b
(一)	chinahk30	2010-08-23 10:34	[MsgID #2802] <quote:antilaziness 寫: 特首民望低 = not 和諧 ??  Is this a joke?  so low b>  我真係唔想成日作出一o的低水平的解釋 特首民望低(不合格) = 大部份市民唔滿意特首 即係代表過大部份市民對政府的施政不滿 大部份市民唔滿意政府都叫和諧呀 咁03年香港其實都幾和諧
(一)	antilaziness	2010-08-23 10:39	[MsgID #2803] <quote:chinahk30 寫: 我真係唔想成日作出一o的低水平的解釋 特首民望低(不合格) = 大部份市民唔滿意特首 即係代表過大部份市民對政府的施政不滿 大部份市民唔滿意政府都叫和諧呀 咁03年香港其實都幾和諧>  another joke?  ha ha ha
(一)	bangicheng	2010-08-23 11:19	[MsgID #2804] <quote:antilaziness 寫:特首民望低 = not 和諧 ??  Is this a joke?  so low b>  民調可以作假,有5成市民認為接受改進後的功能組別... 不如民建聯每區搵個議員出來,公投是否復建居屋,咁就均真啦
(一)	army	2010-08-23 11:20	[MsgID #2805] <quote:chinahk30 寫:我真係唔想成日作出一o的低水平的解釋 特首民望低(不合格) = 大部份市民唔滿意特首 即係代表過大部份市民對政府的施政不滿 大部份市民唔滿意政府都叫和諧呀 咁03年香港其實都幾和諧>  多口答句,本人覺得人民對政府不滿未必就唔和諧,因為這只是其中一種原因, 如果講和諧,好難去返以前大家守望相助那個年代了,細個住公屋時,大家可以門都唔鎖,見到 會打招呼,幾家人約埋出來食餐飯,你估特首做好D, D人可唔可能好似以前咁呢,社會進步左, 人就冷淡左,各自掃門前雪,睇這個討論就知LA,大家都為自己利益出發,咁又點會有和諧呢?
(一)	bangicheng	2010-08-23 11:27	[MsgID #2806] 特首民望低,可能因為佢干預自由市場,打壓樓市
(一)	antilaziness	2010-08-23 11:34	[MsgID #2807] <quote:bangicheng 寫:特首民望低,可能因為佢干預自由市場,打壓樓市>  absolutely
(一)	antilaziness	2010-08-23 11:36	[MsgID #2808] many existing home owners are taxpayers, the government use their money to destroy their asset values, is this a joke?
(一)	chinahk30	2010-08-23 11:40	[MsgID #2809] <quote:bangicheng 寫:  民調可以作假,有5成市民認為接受改進後的功能組別... 不如民建聯每區搵個議員出來,公投是否復建居屋,咁就均真啦>

			我贊成架
(一)	chinahk30	2010-08-23 11:46	[MsgID #2810] <quote:bangicheng 寫:特首民望低,可能因為佢干預自由市場,打壓樓市>
(一)	ching	2010-08-23 11:58	有冇證據先? 例如民意調查結果 [MsgID #2811] 政府要解決的問題,是急升的樓價,並不是要借錢給一些根本沒有能力付首期的人去買一些價高的私樓! 若果政府借貸的話,增加一批潛在的買家,豈不是借錢給一些人去加速樓價上升,明又是益發展商!今日用200萬可以向政府借貸買到一層樓,他日相同單位要400萬才買到,是不是政府仍去借貸給人買樓呢? 究竟政府知不知個核心問題所在呢? 另一些紛紛說無能力置業的人,有否知道現今粉嶺,上水,屯門,元朗.....等地方,仍有100萬的樓,何解要置業的人又不考慮這些地方,他們口口聲聲出面樓價閒閒地200-300萬,老實講,試問有幾多人可以一次置業就是市區,地鐵上蓋,交通方便,有大型會所呢?真的哪么想置業的,何不考慮一些較次等的區分?給你有首期買以上優秀單位,有否考慮就是管理費差餉已去了你一半薪金!若是政府借貸給一批根本沒有能力買樓的人去置業,將來後果不敢想像!
(一)	chinahk30	2010-08-23 13:20	[MsgID #2812] 有冇高人可以解釋一下,點解嚴重干預自由市場的新加坡,有9成人住有補助的組屋,私樓價格不但無大跌,仲要冠絕全球呢? =====

(編者註: 留言附文章, 因版權關係, 不予刊載。)



			<p>比例?還有 在那邊買一套普通的2居房子 價錢多少?          問題補充:我是可能公司派我去那邊管理菲律賓、馬來西亞籍的經銷商。這樣的話,工資大概會在多少呢?還有一個問題,如果我去,我老公什麼時候能過去?</p> <p>答:          月薪3000左右.20%扣到CPF裏面.就類似中國的住房公積金和養老.此外納稅一個月幾十塊.          你如果拿到PR了.而且配偶也是PR可以買二手的政府組屋.2居的房子,如果說是兩方一廳的話,在30萬新幣上下,還是在市中心邊上.如果你沒有PR,只能買私宅,那就貴了。至少都要50萬新幣左右。&gt;</p> <p>想香港學新加坡,咁首先要將他們的精髓-"家長管治"搬過來,不是什麼組屋居屋,因起好也是幾年後的事。          第一件事可以做的就是學他們的"為國民好",簡而言之,就是為了我們的八十後好或低收入人仕好,要盡力禁止他們在樓市高峰時入市或上車!要保護他們不會變負資產,阻止他們入市的方法已提了很多,如收緊銀行對這些人的信貸等,也可以不准八十後或低收入者買樓,以保護他們,免受炒家傷害!          為了阻止他們入市,必要時可加入新政策,例如唔准未成年的人買樓,唔准思想唔成熟的人買樓,身家少於幾多幾多的唔准買樓,讀書的唔准買樓,父母身家唔夠唔准買樓等,這都是為了那些樓市初哥著想,但地一定要接受,如香港實行家長管治。</p>
(一)	chanmm	2010-08-23 19:28	<p>[MsgID #2820]          &lt;quote:chinahk30 寫:咁做咩今時今日先有咁多人叫要資助?零三年又唔見有人叫買唔到?          師兄,今日想上車的人,03年可能仲讀緊書,你叫佢地用零用錢買呀....          如果你的意思係而家唔係樓市高潮,咁只係你唔肯面對現實。樓市高潮時還要政府資助?ED係咩邏輯?</p> <p>政府而家要做的係阻止用家入市或上車,要用盡任何方法,政府可以:          增加首期          收緊銀行貸款          取消九成按          提高供款人的入息和供款比例下限          迫人租樓業主???</p> <p>更甚者可:          禁止第一次買樓的人而家入市(因ED人無經驗)          現在買樓者要有詳細入息審計,入息不足或工作不穩定者不可入市          即使入息審計及格也要有人擔保          保護業主定係保障買樓的人有租客?</p> <p>以上政策可保護用家同樓市初哥,是為他們好的,而家唔係要資助,而係要防止用家受樓市泡沫影響,防止他們負資產!&gt;</p> <p>你搵D學生泥講做咩?今日係學生買唔到樓嗎?你邏輯有問題</p> <p>唔比佢地在樓市高潮買樓係保護佢地,佢地得益將大於業主因唔使負資產。你就樣樣都只想到業主得益,眼光係唔係狹窄左D呀?</p>
(一)	kiwi	2010-08-23 19:35	<p>[MsgID #2821]          &lt;quote:chinahk30 寫:日本東京的房價僅次於瑞士蘇黎世,每平方米高達7000美元,所以年收入可觀的東京人也需要攢近16年時間的工資才能負擔一套普通住房。中國香港和韓國首爾的居民買房的時間則更長一些,需要約20年。          相比之下,新加坡人當"房奴"的時間則最漫長,與其他城市相比,房價高,收入卻不高,造成新加坡人至少需要攢36.4年的工資才能買一套房子。位於大洋洲的悉尼房價也較高,約6000美元一平米,因此當地居民攢錢買房的時間也不短,需要16.3年。&gt;</p> <p>人人都知97年後樓價大跌,粉嶺的花都廣場在98年出售,買家驚訝售價由97前的\$5000/呎,跌到花都的\$3000,就通宵買樓,記者訪問後來被譽為亞洲股神李財主的意見,財主回答實平啲可以用平啲料,好似冷氣機就用國產美的,總建築成本才\$500/呎,你無睇錯,是\$500/呎。所以理論上,香港人本應也可用幾年的人工收入置一樓,祇不過\$500至\$3000之間的差價,去了政府和財主袋,就算市民夢寐以求的居屋都是一樣呵</p>
(一)	fireball	2010-08-23 19:50	<p>[MsgID #2822]          &lt;quote:henry_boyie 寫:          下一代要當兵,不好受.&gt;</p> <p>最好不關政府不然小則打pp,大則比政府告到破產! singapore政府同李光x打官師咁多年來都未輸過</p> <p>而新加坡d居屋政府有大維修計畫但居苑番新次序係有絕對o既先後如地區選舉,人x行動黨輸左o既地區..咁果區o既屋苑就會排到好後...可以話係trade off你做個順民咪好好地law...</p> <p>我只係覺得成日話singapore好香港要學佢...咁只係好表面好膚淺o既事因為香港同singapore根本就係兩個唔同o既地方,環境,制度有相似o既地方骨子埋根本完全唔同</p> <p>singapore做野都要去幾次..我感覺係香港同singapore各有所長有時唔係睇得自己咁差</p> <p>而客觀d講,香港大約有一半人住政府樓有大約有一百萬業主...其實我唔覺有乜比singapore差</p>
(一)	chanmm	2010-08-23 20:43	<p>[MsgID #2823]          &lt;quote:fireball 寫:          最好不關政府不然小則打pp,大則比政府告到破產! singapore政府同李光x打官師咁多年來都未輸過</p> <p>而新加坡d居屋政府有大維修計畫但居苑番新次序係有絕對o既先後如地區選舉,人x行動黨輸左o既地區..咁果區o既屋苑就會排到好後...可以話係trade off你做個順民咪好好地law...</p> <p>我只係覺得成日話singapore好香港要學佢...咁只係好表面好膚淺o既事因為香港同singapore根本就係兩個唔同o既地方,環境,制度有相似o既地方骨子埋根本完全唔同</p> <p>singapore做野都要去幾次..我感覺係香港同singapore各有所長有時唔係睇得自己咁差</p>

			<p>而客觀d講, 香港大約有一半人住政府樓有大約有一百萬業主...其實我唔覺有乜比singapore差&gt;</p> <p>新加坡當然有其可取之處, 就好似家長管治就十分好! 如香港真係要跟, 第一件事要做的就係為保護E班低收入人仕, 要馬上禁止他們於樓市高潮時入市! 千祈唔好資助, 因資助不單止令樓市火上加油, 也令這些人隨時負資產!</p>
(一)	chanmm	2010-08-23 20:49	<p>[MsgID #2824] &lt;quote:fireball 寫:最好不鬧政府不然小則打pp, 大則比政府告到破產! singapore政府同李光x打官師咁多年來都未輸過</p> <p>而新加坡d居屋政府有大維修計畫但居苑番新次序係有絕對o既先後如地區選舉, 人x行動黨輸左o既地區..咁果區o既屋苑就會排到好後...可以話係trade off你做個順民味好好地law...</p> <p>我只係覺得成日話singapore好香港要學佢...咁只係好表面好膚淺o既事因為香港同singapore根本就係兩個唔同o既地方, 環境, 制度有相似o既地方骨子埋根本完全唔同</p> <p>singapore做野都要去幾次..我感覺係香港同singapore各有所長有時唔係睇得自己咁差</p> <p>而客觀d講, 香港大約有一半人住政府樓有大約有一百萬業主...其實我唔覺有乜比singapore差&gt;</p> <p>仲有最好就係想辦法逼八十後和低收入人仕儲錢, 例如逼佢地每月要儲收入的幾多巴先, 一個月唔准洗幾多錢等, 咁先可以幫佢地儲到首期。</p>
(一)	Allen	2010-08-23 21:58	<p>[MsgID #2825] &lt;quote:chanmm 寫: 仲有最好就係想辦法逼八十後和低收入人仕儲錢, 例如逼佢地每月要儲收入的幾多巴先, 一個月唔准洗幾多錢等, 咁先可以幫佢地儲到首期。&gt;</p> <p>而家睇返, 香港政府當年推MPF係啱架... 如果唔係, 果班想不勞而獲, 略奪別人勤勞成果o既賊, 老左一定又拉晒banner 叫納稅人照顧佢...</p>
(一)	zingzing	2010-08-23 22:17	<p>[MsgID #2826] MPF當年推出都係想香港人有個錢係老年.....現在市民用自己錢來自置居所...絕對正確 政府更可限於用MPF來自置居所者....十年內不准租售.....確定自置居所之需要</p>
(一)	orato	2010-08-23 22:29	<p>[MsgID #2827] &lt;quote:kiwi 寫: 人人都知97年後樓價大跌, 粉嶺的花都廣場在98年出售, 買家驚訝售價由97前的\$5000/呎, 跌到花都的\$3000, 就通宵買樓, 記者訪問後來被譽為亞洲股神李財主的意見, 財主回答實平啲可以用平啲料, 好似冷氣機就用國產美的, 總建築成本才\$500/呎, 你無睇錯, 是\$500/呎。所以理論上, 香港人本應也可用幾年的人工收入置一樓, 祇不過\$500 至 \$3000 之間的差價, 去了政府和財主袋, 就算市民夢寐以求的居屋都是一樣呵&gt;</p> <p>花都廣場 were sold in 1994 and 入伙 in 1995</p> <p>Do not make any rumour here ok?</p> <p>花都廣場簡介 分類標籤: 大型商場、地鐵沿線、停車場、會所 入伙日期: 11-1995 單位總數: 2710 地址/地段: 百和路88號 發展商: 恆基兆業 / 華懋集團 管理公司: 花都廣場物業管理有限公司 物業座數: 10座</p> <p>物業設施: 健身室、網球場、公園、遊樂場、游泳池、壁球室、蒸氣浴室</p> <p>所屬校網: 新界區81號校網</p>
(一)	kiwi	2010-08-24 08:40	<p>[MsgID #2828] &lt;quote:orato 寫:花都廣場 were sold in 1994 and 入伙 in 1995 Do not make any rumour here ok? 花都廣場簡介 分類標籤: 大型商場、地鐵沿線、停車場、會所 入伙日期: 11-1995 單位總數: 2710 地址/地段: 百和路88號 發展商: 恆基兆業 / 華懋集團 管理公司: 花都廣場物業管理有限公司 物業座數: 10座 物業設施: 健身室、網球場、公園、遊樂場、游泳池、壁球室、蒸氣浴室 所屬校網: 新界區81號校網 &gt;</p> <p>Very sorry, 記錯了同樣是李財主粉嶺格離個盤, 所指應為牽情問。其實全香港的私人樓, 除了你花都廣場之外, 建築成本都係差唔多, for another example in 粉嶺, 在五份拍賣綠悠軒旁邊塊地, 由香港小輪以13.3億元投得, 每呎樓面地價2362元。地產界預計起成後賣\$4000/呎 = 幾佰蚊利潤 + 建築成本千零蚊 + 地價。至於綠悠軒本身, 於九四年五月二十六日拍賣, 由新世界(牽頭)共十二家發展商投得, 每呎樓面地價逾一千七百元, 其後新樓賣\$2500。再舉例, 本月較早前賣的亞皆老街和紅磡兩幅地皮, 同被長實投得, 每呎\$10,000, 計落大約\$1500建築成本, 將來賣\$14,000。就算豪宅都係差唔多咋。賣樓最大收益者都係政府</p>
(一)	smallkenken	2010-08-24 10:04	<p>[MsgID #2829] &lt;quote:kiwi 寫: Very sorry, 記錯了同樣是李財主粉嶺格離個盤, 所指應為牽情問。其實全香港的私人樓, 除了你花都廣場之外, 建築成本都係差唔多, for another example in 粉嶺, 在五份拍賣綠悠軒旁邊塊地, 由香港小輪以13.3億元投得, 每呎樓面地價2362元。地產界預計起成後賣\$4000/呎 = 幾佰蚊利潤 + 建築成本千零蚊 + 地價。至於綠悠軒本身, 於九四年五月二十六日拍賣, 由新世界(牽頭)共十二家發展商投得, 每呎樓面地價逾一千七百元, 其後新樓賣\$2500。再舉例, 本月較早前賣的亞皆老街和紅磡兩幅地皮, 同被長實投得, 每呎\$10,000, 計落大約\$1500建築成本, 將來賣\$14,000。就算豪宅都係差唔多咋。賣樓最大收益者都係政府&gt;</p>

			\$1500建築成本已是經非常好質量的了，再用來計一計1000呎的成本，才是一百五十萬，物業業主是在交納什麼樣合理的利潤去土地所有者和發展商之間呢。
(一)	raymondmba	2010-08-24 12:03	<p>[MsgID #2830] 政府不應建居屋</p> <p>建居屋等于用納稅人的錢去幫人買樓. 爲什麼要用納稅人的錢去幫你買樓? 買唔買樓純屬於個人的決定. 就如你買唔買車, 买唔买股票一樣. 爲什麼需要政府來幫你做決定? 至於無擁有物業就等於無屋住, 顯然唔正確, 因爲租住私樓或公屋是解決基本住屋的另外途徑.</p> <p>既使在一些高福利的发达国家, 例如澳洲, 纽西兰等, 政府没有兴建居屋或类似去帮人置业. 解决住屋问题也都是靠发展私人物业市场和提供公屋给低收入人士租住. 很多人土和家庭也是租樓住, 不少人终身无拥有物业. 拥不拥有物业是一个投资决策, 并非作为解决基本居住的唯一方法.</p> <p>香港是一個自由的市場經濟體, 我們普羅大眾需要的是小政府, 大市場, 政府請勿干涉市場, 以防產生後遺證.</p>
(一)	chinahk30	2010-08-24 13:29	<p>[MsgID #2831] 智經提六建議 協助中產置業 買樓首期可用強積金 黎樹雄攝</p> <p>【本報訊】</p> <p>(編者註: 留言附剪報, 因版權關係, 不予刊載。)</p>
(一)	Crab	2010-08-24 13:32	<p>[MsgID #2832] 政府要解決樓價急升的問題，政府借貸根本不是一個好的解決方法，若果政府借貸的話，增加一大批潛在的買家，豈不是借錢給一些人去加速樓價上升，明益發展商！他日用一個超不合理的價錢去買一個單位，政府仍去借貸給人買樓呢？到時候向政府借貸的市民每月還款差不多用了8成人工，生活如何，竟政府不知個核心問題所在呢？</p> <p>一般市民收入不高，衣食住行是必需，不計衣，食和行開支已經很高，加上現在不健康的樓價，市民如何生活？是不是要每個人都要做樓奴…</p> <p>政府賣地計劃真係不知所謂，目的增加供應地皮，提高住宅數量，最後被地產商以一招高價買地而打斷9招12式，政府是否要好好反省。其實適當復建居屋可以舒緩樓價，取得一個平衡。地產商會否願意以一次平地皮買賣而拖垮佢哋還未出售的住宅？</p>
(一)	chinahk30	2010-08-24 13:36	<p>[MsgID #2833]</p> <p>&lt;quote:raymondmba 寫:政府不應建居屋</p> <p>建居屋等于用納稅人的錢去幫人買樓. 爲什麼要用納稅人的錢去幫你買樓? 買唔買樓純屬於個人的決定. 就如你買唔買車, 买唔买股票一樣. 爲什麼需要政府來幫你做決定? 至於無擁有物業</p>

			<p>就等於無屋住，顯然唔正確，因為租住私樓或公屋是解決基本住屋的另外途徑。</p> <p>既使在一些高福利的发达国家，例如澳洲，纽西兰等，政府没有兴建居屋或类似去帮人置业。解决住屋问题也都是靠发展私人物业市场和提供公屋给低收入人士租住。很多人土和家庭也是租樓住，不少人终身无拥有物业。拥不拥有物业是一个投资决策，并非作为解决基本居住的唯一方法。</p> <p>香港是一個自由的市場經濟體，我們普羅大眾需要的是小政府，大市場，政府請勿干涉市場，以防產生後遺證。&gt;</p> <p>你鍾意學澳洲，咁就學呢招啦</p> <p>=====</p> <p>澳洲的“国两条”公布：第一，只有取得澳洲长期（一年以上）签证的外國人才可以购买澳洲的房产；第二，外國人在签证到期，离开澳洲前必須出售名下的房产。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-24 14:31	<p>[MsgID #2834]</p> <p>&lt;quote:raymondmba 寫:政府不應建居屋</p> <p>建居屋等于用納稅人的錢去幫人買樓。為什麼要用納稅人的錢去幫你買樓？買唔買樓純屬於個人的決定。就如你買唔買車，买唔买股票一樣。為什麼需要政府來幫你做決定？至於無擁有物業就等於無屋住，顯然唔正確，因為租住私樓或公屋是解決基本住屋的另外途徑。</p> <p>既使在一些高福利的发达国家，例如澳洲，纽西兰等，政府没有兴建居屋或类似去帮人置业。解决住屋问题也都是靠发展私人物业市场和提供公屋给低收入人士租住。很多人土和家庭也是租樓住，不少人终身无拥有物业。拥不拥有物业是一个投资决策，并非作为解决基本居住的唯一方法。</p> <p>香港是一個自由的市場經濟體，我們普羅大眾需要的是小政府，大市場，政府請勿干涉市場，以防產生後遺證。&gt;</p> <p>居屋有投資價值，不再建也吧，但香港地少人多，要建一些没有投資價值的樓去讓人購買才可。公屋很多人也住不到的，而私人樓也很多是住的質量在變差，但租的價格在變貴中。</p>
(一)	jones	2010-08-24 14:55	<p>[MsgID #2835]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:智經提六建議 協助中產置業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•增加土地供應</li> <li>•提供額外供樓利息稅務優惠</li> <li>•容許合資格人士提取強積金支付首期</li> <li>•由政府興建房屋，提供「零首期」房屋單位</li> <li>•鼓勵發展商推行簡約建築，樓宇不設高級會所或豪華大堂</li> <li>•提供「半租半買」計劃，合資格人士只支付 5成金額，餘下 5成權益由政府指定中介機構持有，申請者付低廉租金， 10年內可買斷</li> </ul> <p>&gt;</p> <p>唔知點解不論政府、智富組織，都傾向降低上車成本鼓勵市民入火坑，推高需求？\$1000隻雞蛋市民買唔起，由政府「借」\$990俾市民買，不過要還的！\$1000隻雞蛋多了人負擔得到，蛋商供不應求，有議價能力再把蛋價提高至\$1500！</p>
(一)	smallkenken	2010-08-24 15:24	<p>[MsgID #2836]</p> <p>&lt;quote:jones 寫:唔知點解不論政府、智富組織，都傾向降低上車成本鼓勵市民入火坑，推高需求？</p> <p>\$1000隻雞蛋市民買唔起，由政府「借」\$990俾市民買，不過要還的！\$1000隻雞蛋多了人負擔得到，蛋商供不應求，有議價能力再把蛋價提高至\$1500！&gt;</p> <p>最終他們會不會建議開發如美國的次按產品，去解決低收入市民的生活需要，以獲得短期的利益呢？看來他們似乎正在用同樣的方式去解決問題。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-24 18:09	<p>[MsgID #2837]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:智經提六建議 協助中產置業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•增加土地供應</li> <li>•提供額外供樓利息稅務優惠</li> <li>•容許合資格人士提取強積金支付首期</li> <li>•由政府興建房屋，提供「零首期」房屋單位</li> <li>•鼓勵發展商推行簡約建築，樓宇不設高級會所或豪華大堂</li> <li>•提供「半租半買」計劃，合資格人士只支付 5成金額，餘下 5成權益由政府指定中介機構持有，申請者付低廉租金， 10年內可買斷</li> </ul> <p>&gt;</p> <p>&lt;quote:jones 寫:唔知點解不論政府、智富組織，都傾向降低上車成本鼓勵市民入火坑，推高需求？&gt;</p> <p>I guess both 政府 and 智富組織, low rate and HKD depreciation lead to rise in asset. And they know they can't control the rate and HKD, therefore, on one hand, they warn public on the current bubble and on the other hand, they help to get ppl 上車.</p> <p>It seems contradicting but this is what I am feeling.</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-24 18:32	<p>[MsgID #2838]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:智經主席胡定旭表示，由於供應不足，一、二手私樓樓價在過去 18個月急升了 40%，但同期薪酬升幅只有 1%至 3%，樓價之高實令市民難以置業。</p> <p>&gt;</p> <p>Stupid 胡定旭 compare property price using the bottom price for comparison. During the same period, HSI rise 90%.</p> <p>If he use property price rise for the past 24 months, 30 months, it will be a different story.</p>
(一)	chanmm	2010-08-24 19:58	<p>[MsgID #2839]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:智經提六建議 協助中產置業</p> <p>買樓首期可用強積金</p>





			<p>愉景新城 3期 12座 2樓 C室 12 11/08/10 \$245萬 593呎 \$4132</p> <p>About real transactions proved that about \$4000 per square foot in Tsuen Wan City Center, for decent apartments of about 10 years old, the prices are so cheap.</p> <p>Compare to last round of HOS, so many buyers who could make full (\$1.9 millions) payment in one shot, the apartments in Tsuen Wan is nothing!.....</p> <p>&gt;</p> <p>orato, 放心, 短短一陣, 升左唔少</p> <p>愉景新城 2期 5座 31樓 F室 13 23/08/10 \$18萬 811呎 \$5154</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 H室 13 23/08/10 \$04萬 848呎 \$4764</p> <p>愉景新城 2期 6座 16樓 F室 13 20/08/10 \$80萬 610呎 \$4590 -</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 D室 13 20/08/10 \$82萬 723呎 \$5284 -</p> <p>愉景新城 1期 1座 20樓 E室 13 20/08/10 \$50萬 811呎 \$5549</p> <p>愉景新城 3期 9座 42樓 B室 12 20/08/10 \$89萬 593呎 \$4874 -</p> <p>愉景新城 3期 10座 38樓 G室 12 18/08/10 \$93萬 610呎 \$4795</p> <p>愉景新城 3期 11座 36樓 H室 12 17/08/10 \$00萬 822呎 \$4866</p>
(一)	bid	2010-08-25 09:10	<p>[MsgID #2844] orato, 放心, 短短一陣, 升左唔少</p> <p>愉景新城 2期 5座 31樓 F室 13 23/08/10 418萬 811呎 呎價 \$5154</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 H室 13 23/08/10 404萬 848呎 呎價 \$4764</p> <p>愉景新城 2期 6座 16樓 F室 13 20/08/10 280萬 610呎 呎價 \$4590 -</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 D室 13 20/08/10 382萬 723呎 呎價 \$5284 -</p> <p>愉景新城 1期 1座 20樓 E室 13 20/08/10 450萬 811呎 呎價 \$5549</p> <p>愉景新城 3期 9座 42樓 B室 12 20/08/10 289萬 593呎 呎價 \$4874 -</p> <p>愉景新城 3期 10座 38樓 G室 12 18/08/10 293萬 610呎 呎價 \$4795</p> <p>愉景新城 3期 11座 36樓 H室 12 17/08/10 400萬 822呎 呎價 \$4866</p>
(一)	chinahk30	2010-08-25 09:17	<p>[MsgID #2845]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:Stupid 胡定旭 compare property price using the bottom price for comparison. During the same period, HSI rise 90%. If he use property price rise for the past 24 months, 30 months, it will be a different story.&gt;</p> <p>我覺得無錯喎 供唔供到樓同你每月搵幾多錢有關, 但係同恆指升幾多無關</p>
(一)	chinahk30	2010-08-25 09:18	<p>[MsgID #2846]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 你條友人地up你都當秘及, 真係不知所謂。&gt;</p> <p>唔通聽你up秘及?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-25 09:20	<p>[MsgID #2847]</p> <p>&lt;quote:bid 寫:</p> <p>愉景新城1期1座 低層 B室 中原地產 成交(02/07/10) \$248萬 593呎 呎價: \$4182  愉景新城3期12座 低層 C室 中原地產 成交(29/07/10) \$245萬 593呎 呎價: \$4132  愉景新城1期3座 中層 B室 中原地產 成交(25/06/10) \$245萬 610呎 呎價: \$4016  愉景新城 3期 12座 2樓 C室 12 11/08/10 \$245萬 593呎 \$4132</p> <p>About real transactions proved that about \$4000 per square foot in Tsuen Wan City Center, for decent apartments of about 10 years old, the prices are so cheap.</p> <p>Compare to last round of HOS, so many buyers who could make full (\$1.9 millions) payment in one shot, the apartments in Tsuen Wan is nothing!.....</p> <p>orato, 放心, 短短一陣, 升左唔少</p> <p>愉景新城 2期 5座 31樓 F室 13 23/08/10 \$18萬 811呎 \$5154</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 H室 13 23/08/10 \$04萬 848呎 \$4764</p> <p>愉景新城 2期 6座 16樓 F室 13 20/08/10 \$80萬 610呎 \$4590 -</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 D室 13 20/08/10 \$82萬 723呎 \$5284 -</p> <p>愉景新城 1期 1座 20樓 E室 13 20/08/10 \$50萬 811呎 \$5549</p> <p>愉景新城 3期 9座 42樓 B室 12 20/08/10 \$89萬 593呎 \$4874 -</p> <p>愉景新城 3期 10座 38樓 G室 12 18/08/10 \$93萬 610呎 \$4795</p> <p>愉景新城 3期 11座 36樓 H室 12 17/08/10 \$00萬 822呎 \$4866&gt;</p>

(一)	henry_boyie	2010-08-25 09:25	<p>勁, 到十二月會升到八千, 炒家發囉</p> <p>[MsgID #2848]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:Stupid 胡定旭 compare property price using the bottom price for comparision. During the same period, HSI rise 90%. If he use property price rise for the past 24 months, 30 months, it will be a different story.&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我覺得無錯嗎 供唔供到樓同你每月搵幾多錢有關, 但係同恆指升幾多無關&gt;</p> <p>供唔供到樓同你每月搵幾多錢有關, 但係同恆指升幾多無關 - I agree this. But I just point out he uses an absolute low value for basis of his comparison is not professional.</p> <p>If I say "property price drops 17%, in the past 13 yrs, during the same period, HK ppl income rises more than 10%".</p> <p>You will point out I am stupid as well, wont you?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-25 09:29	<p>[MsgID #2849]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 供唔供到樓同你每月搵幾多錢有關, 但係同恆指升幾多無關 - I agree this. But I just point out he uses an absolute low value for basis of his comparison is not professional. If I say "property price drops 17%, in the past 13 yrs, during the same period, HK ppl income rises more than 10%". You will point out I am stupid as well, wont you?&gt;</p> <p>我認為以當刻的入息佔供款比率, 再加入加息因素(假設加息3厘), 估算風險比率較公平</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-25 09:34	<p>[MsgID #2850]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: 供唔供到樓同你每月搵幾多錢有關, 但係同恆指升幾多無關 - I agree this. But I just point out he uses an absolute low value for basis of his comparison is not professional. If I say "property price drops 17%, in the past 13 yrs, during the same period, HK ppl income rises more than 10%". You will point out I am stupid as well, wont you?&gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:我認為以當刻的入息佔供款比率, 再加入加息因素(假設加息3厘), 估算風險比率較公平&gt;</p> <p>It may be a good idea but such 負擔比率 should be emphasized <b>only applicable for new buyer</b>. And such 負擔比率 has no meaning to existing home owner. Otherwise, ppl looks at such 負擔比率 is misleading.</p> <p>On the other hand 假設加息3厘 may be too high, 金管局 recomends it should be assumed 2% rise in interest for stress test to mortgage applicant.</p>
(一)	antilaziness	2010-08-25 09:37	<p>[MsgID #2851]</p> <p>&lt;quote:orato 寫: 愉景新城1期1座 低層 B室 中原地產 成交(02/07/10) \$248萬 593呎 呎價: \$4182 愉景新城3期12座 低層 C室 中原地產 成交(29/07/10) \$245萬 593呎 呎價: \$4132 愉景新城1期3座 中層 B室 中原地產 成交(25/06/10) \$245萬 610呎 呎價: \$4016 愉景新城 3期 12座 2樓 C室 12 11/08/10 \$245萬 593呎 \$4132 About real transactions proved that about \$4000 per square foot in Tsuen Wan City Center, for decent apartments of about 10 years old, the prices are so cheap. Compare to last round of HOS, so many buyers who could make full (\$1.9 millions) payment in one shot, the apartments in Tsuen Wan is nothing!.....&gt;</p> <p>\$8000 in 1997/1998, a long way to go ha ha ha</p>
(一)	antilaziness	2010-08-25 09:53	<p>[MsgID #2852]</p> <p>&lt;quote:orato 寫: 愉景新城1期1座 低層 B室 中原地產 成交(02/07/10) \$248萬 593呎 呎價: \$4182 愉景新城3期12座 低層 C室 中原地產 成交(29/07/10) \$245萬 593呎 呎價: \$4132 愉景新城1期3座 中層 B室 中原地產 成交(25/06/10) \$245萬 610呎 呎價: \$4016 愉景新城 3期 12座 2樓 C室 12 11/08/10 \$245萬 593呎 \$4132 About real transactions proved that about \$4000 per square foot in Tsuen Wan City Center, for decent apartments of about 10 years old, the prices are so cheap. Compare to last round of HOS, so many buyers who could make full (\$1.9 millions) payment in one shot, the apartments in Tsuen Wan is nothing!.....&gt;</p> <p>private 245萬 vs hos 190萬 how come private house so low? hos should go home &amp; no more hos?</p>
(一)	chinahk30	2010-08-25 10:35	<p>[MsgID #2853]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫: It may be a good idea but such 負擔比率 should be emphasized <b>only applicable for new buyer</b>. And such 負擔比率 has no meaning to existing home owner. Otherwise, ppl looks at such 負擔比率 is misleading.</p>

			<p>On the other hand 假設加息3厘 may be too high, 金管局 recommends it should be assumed 2% rise in interest for stress test to mortgage applicant.&gt;</p> <p>因為依家係講緊今日入市買樓的風險, 唔係講緊五年前入市的風險</p>
(一)	hktonyma	2010-08-25 11:04	<p>[MsgID #2854]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 因為依家係講緊今日入市買樓的風險, 唔係講緊五年前入市的風險&gt;</p> <p>the ratio reflects the risk in the current market price.</p> <p>if u want to reflect your situation, u should use the past ratio.</p>
(一)	fireball	2010-08-25 11:25	<p>[MsgID #2855]</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫: 愉景新城1期1座 低層 B室 中原地產 成交(02/07/10) \$248萬 593呎 呎價: \$4182 愉景新城3期12座 低層 C室 中原地產 成交(29/07/10) \$245萬 593呎 呎價: \$4132 愉景新城1期3座 中層 B室 中原地產 成交(25/06/10) \$245萬 610呎 呎價: \$4016 愉景新城 3期 12座 2樓 C室 12 11/08/10 \$245萬 593呎 \$4132</p> <p>About real transactions proved that about \$4000 per square foot in Tsuen Wan City Center, for decent apartments of about 10 years old, the prices are so cheap.</p> <p>Compare to last round of HOS, so many buyers who could make full (\$1.9 millions) payment in one shot, the apartments in Tsuen Wan is nothing!.....</p> <p>[/color][size]</p> <p>orato, 放心, 短短一陣, 升左唔少</p> <p>愉景新城 2期 5座 31樓 F室 13 23/08/10 \$18萬 811呎 \$5154</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 H室 13 23/08/10 \$04萬 848呎 \$4764</p> <p>愉景新城 2期 6座 16樓 F室 13 20/08/10 \$80萬 610呎 \$4590 -</p> <p>愉景新城 1期 2座 18樓 D室 13 20/08/10 \$82萬 723呎 \$5284 -</p> <p>愉景新城 1期 1座 20樓 E室 13 20/08/10 \$50萬 811呎 \$5549</p> <p>愉景新城 3期 9座 42樓 B室 12 20/08/10 \$89萬 593呎 \$4874 -</p> <p>愉景新城 3期 10座 38樓 G室 12 18/08/10 \$93萬 610呎 \$4795</p> <p>愉景新城 3期 11座 36樓 H室 12 17/08/10 \$00萬 822呎 \$4866</p> <p>勁, 到十二月會升到八千, 炒家發囉&gt;</p> <p>我認用人用orato o既講錢係低層單位做example, 而bid你係用最高層單位來比較我認對樓宇買賣有小小認識o既人都知咁係用個蘋果來同個橙比...我既可以講咁係非非常無常識</p> <p>用美聯個data來講愉景新城6月成平均交價係\$4560而7月係\$4768, 8月平均未出即係平均來講6月到7月一呎升左\$192即係4%</p> <p>如要比請用返低層單位來比較而唔係用高層單位同低層單位來比較, 因為咁就算係同一個月成交價都唔止4%</p> <p>我係美聯個website度是但抽左個高層同低層單位今個月成交價來比較 11/08/10 愉景新城 12座 2樓 C室 售 \$245 萬 593 呎 @\$4,132 11/08/10 愉景新城 11座 40樓 H室 售 \$432 萬 822 呎 @\$5,255</p> <p>\$5255-\$4132=\$1132...高層同低層單位呎價差成27%...唔通咁就係d樓升左27%??</p> <p>要用data來比無問題但先唔好咁白痴好唔好??</p> <p>高層單位大部情況下景觀, 可用空間都會比低層單位好, 所以一定比層單貴...但四千頭又真係買到愉景新城低層嗎..</p>
(一)	orato	2010-08-25 12:08	<p>[MsgID #2856]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 我認用人用orato o既講錢係低層單位做example, 而bid你係用最高層單位來比較我認對樓宇買賣有小小認識o既人都知咁係用個蘋果來同個橙比...我既可以講咁係非非常無常識</p> <p>用美聯個data來講愉景新城6月成平均交價係\$4560而7月係\$4768, 8月平均未出即係平均來講6月到7月一呎升左\$192即係4%</p> <p>如要比請用返低層單位來比較而唔係用高層單位同低層單位來比較, 因為咁就算係同一個月成交價都唔止4%</p> <p>我係美聯個website度是但抽左個高層同低層單位今個月成交價來比較 11/08/10 愉景新城 12座 2樓 C室 售 \$245 萬 593 呎 @\$4,132 11/08/10 愉景新城 11座 40樓 H室 售 \$432 萬 822 呎 @\$5,255</p> <p>\$5255-\$4132=\$1132...高層同低層單位呎價差成27%...唔通咁就係d樓升左27%??</p> <p>要用data來比無問題但先唔好咁白痴好唔好??</p> <p>高層單位大部情況下景觀, 可用空間都會比低層單位好, 所以一定比層單貴...但四千頭又真係買到愉景新城低層嗎..&gt;</p> <p>yes lor,</p>

			低層 cannot live people? bubble what?
(一)	bangicheng	2010-08-25 12:44	[MsgID #2857] Beggars Cannot Be Choosers ? <quote:orato 寫:用美聯個data來講愉景新城6月成交平均交價係\$4560而7月係\$4768, 8月平均未出即係平均來講6月到7月一呎升左\$192即係4%  如要比請用返低層單位來比較而唔係用高層單位同低層單位來比較, 因為咁就算係同一個月成交價都唔止4%  我係美聯個website度是但抽左個高層同低層單位今個月成交價來比較 11/08/10 愉景新城 12座 2樓 C室 售 \$245 萬 593 呎 @\$4,132 11/08/10 愉景新城 11座 40樓 H室 售 \$432 萬 822 呎 @\$5,255  \$5255-\$4132=\$1123...高層同低層單位呎價差成27%...唔通咁就係d樓升左27%??  要用data來比無問題但先唔好咁白痴好唔好??  高層單位大部情況下景觀, 可用空間都會比低層單位好, 所以一定比層單貴...但四千頭又真係買到愉景新城低層嗎..>  yes lor, 低層 cannot live people? bubble what?[/quote]
(一)	chinahk30	2010-08-25 13:28	[MsgID #2858] <quote:orato 寫: yes lor, 低層 cannot live people? bubble what?>
(一)	orato	2010-08-25 13:33	[MsgID #2859] <quote:chinahk30 寫: 唐樓都住得人, 快o的用買唐樓啦, 無泡沫架, 唐樓好平架>  唐樓cannot live people? so what?
(一)	alfred	2010-08-25 13:58	[MsgID #2860] <quote:zingzing 寫:MPF當年推出都想香港人有個錢係老年.....現在市民用自己錢來自置居所...絕對正確 政府更可限於用MPF來自置居所者....十年內不准租售.....確定自置居所之需要>  i agree, the implement of MPF is a right decision, but i think the MPF can just simply but stock like 2800 盈富基金, which the content is same as the HSI index fund but we need to pay extra fee for the bank management. Nothing difference between them and something i think the performance of MPF HSI fund is worse than 2800...
(一)	fireball	2010-08-25 14:04	[MsgID #2861] <quote:chinahk30 寫: 唐樓都住得人, 快o的用買唐樓啦, 無泡沫架, 唐樓好平架>  我只係指出, 大家係之前愉景新城o既樓價比較上係數字同比較目標出左問! 如你用唐樓來比愉景新城o既樓價咁只不過係再犯左用唔同目標來做比較o既依個毛病...你又係用個橙來同筆來做比較  而唐樓真係住得人, 但唐樓唔一定係平! 我屋企買o既第一間屋就係唐樓, 我係果度住左超過十年! 我老豆當年用30萬買入, 依家間唐樓值600百萬以上
(一)	alfred	2010-08-25 14:10	[MsgID #2862] 我只係指出, 大家係之前愉景新城o既樓價比較上係數字同比較目標出左問! 如你用唐樓來比愉景新城o既樓價咁只不過係再犯左用唔同目標來做比較o既依個毛病...你又係用個橙來同筆來做比較  而唐樓真係住得人, 但唐樓唔一定係平! 我屋企買o既第一間屋就係唐樓, 我係果度住左超過十年! 我老豆當年用30萬買入, 依家間唐樓值600百萬以上[/quote]  i agree, my friend bought the flat a few year ago (may be 2005), just 1.7M, but now already over 5M.
(一)	chanmm	2010-08-25 21:14	[MsgID #2863] <quote:chanmm 寫: 你條友人地up你都當秘及, 真係不知所謂。>  <quote:chinahk30 寫:唔通聽你up秘及?>  你成日up低b野, 千祈唔好同人講話係聽我up就得啦
(一)	henry_boyie	2010-08-25 22:33	[MsgID #2864] 再細看諮詢文件, 有些資料可供參考. 可能大家都 過,  現時的居住情況 1. 全港共有230萬個住戶, 其中約700 000戶或210萬人口 (佔人口約30%) 居於公屋, 380 000戶或130萬人口 (佔人口約18%) 居於資助房屋 (包括在之前居屋計劃/私人機構參建居屋 (私人參建) 計劃/夾心階層住屋 (夾屋) 計劃下興建的單位), 其餘120萬戶或360萬人口 (佔人口52%) 居於私營房屋。  2. 住宅單位共有250萬個, 其中約110萬個(45%)屬公營房屋 (包括房委會和香港房屋協會 (房協) 的租住和出售單位), 約140萬個(55%)屬私營房屋。  3. 香港的整體置業率達53%, 私營房屋住戶的置業率則為70%。  4. 以上數字可推算出, 租用私營房屋住戶, 約有36萬戶, 佔總230萬住戶約15%.

			<p>私營物業市場現況</p> <p>1. 去年第四季的按揭還款與入息比例為38%，2010年第一季為42%（初步數字）。過去20年（即1989年至2008年）平均數為53%。</p> <p>2. 97年高位為87%，03年低位為21%。05-09年則十分平穩，約34-37%</p> <p>3. 從這些數字可推算89-97年，這數字應該很高，不然，很難得出“過去20年的平均數為53%”。</p> <p>3. 2003年至2009年，每年平均約有99 000宗私人住宅單位成交，其中約18 500宗為一手市場成交，其餘80 500宗為二手市場成交。換言之，超過80%的成交為二手市場成交。</p> <p>4. 一手市場每年平均有18 500宗成交，以成交金額劃分，其中約4 800宗（約26%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。</p> <p>5. 二手市場每年平均有80 448宗成交，以成交金額劃分，其中約49 000宗（約60%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。</p> <p>6. 近一點看，09年二手市場有99000宗成交，其中約52 000宗（約53%）涉及成交金額為200萬元以下的單位。</p> <p>一手市場供應(政府最新公佈)</p> <p>1. 06-09年全年新落成單位總數為17300, 16600, 10500, 8800, 7200</p> <p>2. 2010年首2季, 已有7000個新落成單位.</p> <p>3. 現在有46000單位正在興建中.</p>
(一)	李國明	2010-08-25 23:01	<p>[MsgID #2865] 分期付款買樓等如買股票MARGIN，當樓價下跌至某一個百分比，銀行便會落兩收遮call margin，要求欠債人補倉，無能力補倉便會被銀行收樓強行拍賣，到時通街銀主盤，加速樓價下跌，前幾年已經發生過，千萬不要重蹈覆轍！</p> <p>假如樓價有升無跌，受資助的市民便可以成功創富，這樣對不符合申請資格的市民公平嗎？居屋也是變相資助，同樣對不符合資格的市民不公平！</p> <p>政府應該加建出租公屋和放寬申請資格以減少對私樓的需求，租戶可在若干年後按能力轉為購買，又可在若干年後自由在市場放售轉買私樓，這政策可以讓年青市民循序漸進擁有自己的物業。</p>
(一)	chinahk30	2010-08-26 10:10	<p>[MsgID #2866]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你成日up低b野，千祈唔好同人講話係聽我up就得啦 &gt;</p> <p>咪係唔敢講聽你up啦，人地會以為我真係低b</p>
(一)	chanmm	2010-08-26 19:59	<p>[MsgID #2867]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你成日up低b野，千祈唔好同人講話係聽我up就得啦 &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:咪係唔敢講聽你up啦，人地會以為我真係低b&gt;</p> <p>你係唔係低B睇你平時寫D野就知，你驚比人知你低B不如唔好寫。</p>
(一)	yanyan0511	2010-08-26 20:55	<p>[MsgID #2868] 因為私樓樓價高!!!</p>
(一)	henry_boylie	2010-08-26 21:04	<p>[MsgID #2869]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你成日up低b野，千祈唔好同人講話係聽我up就得啦 &gt;</p> <p>&lt;quote:chinahk30 寫:咪係唔敢講聽你up啦，人地會以為我真係低b&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你係唔係低B睇你平時寫D野就知，你驚比人知你低B不如唔好寫。 &gt;</p> <p>大家算啦. 公道自在人心, 兩位都發表了很多論點了, 邊個低b, 網友心中有數.</p>
(一)	chanmm	2010-08-26 21:50	<p>[MsgID #2870]</p> <p>&lt;quote:yanyan0511 寫:因為私樓樓價高!!!&gt;</p> <p>你講得好正確。而家係樓市高潮。故政府要做的不是資助，而係要想辦法阻止低收入人仕上車，防止他們變負資產以保護他們。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-26 23:32	<p>[MsgID #2871]</p> <p>&lt;quote:yanyan0511 寫:因為私樓樓價高!!!&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你講得好正確。而家係樓市高潮。故政府要做的不是資助，而係要想辦法阻止低收入人仕上車，防止他們變負資產以保護他們。 &gt;</p> <p>因為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。所以政府要「幫助」市民自置居所，但不要「資助」市民自置居所，除了建沒投資價值的樓，也可以考慮在「新的土地」拍賣中加入一定年期後，強制無償交回給政府重拍以作重建為條件。除去現在樓價中的重建價值，那新建的樓就不會好像現在的私人樓那樣貴的了。</p>
(一)	Emling	2010-08-27 13:37	<p>[MsgID #2872] 資源有限，而且是納稅人的錢，要幫都應該先幫助低收入人士(公屋合資格)啦! 嘈著要起居屋的一群，都唔知道到時有幾多會選擇買居屋嘅，幾年後，若碰著經濟cycle 低潮，加上因復建居屋oversupply, 又反過來嘈要停起居屋呀? 納稅人的錢呀...</p>
(一)	alfred	2010-08-27 16:20	<p>[MsgID #2873]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:因為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。所以政府要「幫助」市民自置居所，但不要「資助」市民自置居所，除了建沒投資價值的樓，也可以考慮在「新的土地」拍賣中加入一定年期後，強制無償交回給政府重拍以作重建為條件。除去現在樓價中的重建價值，那新建的樓就不會好像現在的私人樓那樣貴的了。 &gt;</p>

			agree
(一)	henry_boyie	2010-08-27 16:52	[MsgID #2874] 港滙今日最低見7.7798, hot money keep going.  If it keep going out, HKMA need to absorb HKD from the market and it will reduces the cash supply and makes hibro increases.  So, you guys want a drop for property price? Pls be patient.  CCL index just announced, it is 83.57.
(一)	hktonyma	2010-08-27 18:07	[MsgID #2875] <quote:henry_boyie 寫:CCL index just announced, it is 83.57.>  海嘯後經濟仍未完全復蘇, 可是中原城市領先指數 CCL 已經高過未有海嘯, 唔知政府係咪想在一次1997時CCL去到100先認真面對, 等睇市民泡沫爆泡時的慘況? !!!
(一)	bangicheng	2010-08-27 18:45	[MsgID #2876] 香港失業率創十年的新低,你邊隻眼見到未復蘇呢? <quote:hktonyma 寫: 海嘯後經濟仍未完全復蘇, 可是中原城市領先指數 CCL 已經高過未有海嘯, 唔知政府係咪想在一次1997時CCL去到100先認真面對, 等睇市民泡沫爆泡時的慘況? !!!>
(一)	hktonyma	2010-08-27 18:59	[MsgID #2877] <quote:bangicheng 寫:香港失業率創十年的新低,你邊隻眼見到未復蘇呢?> >  我都想香港失業率創十年的新低 海嘯前: 07年失業率 4%, 08年失業率3.6% 現在: 10年7-9月 4.6%
(一)	hktonyma	2010-08-27 19:01	[MsgID #2878] 我都想香港失業率創十年的新低 海嘯前: 07年失業率 4%, 08年失業率3.6% 現在: 10年5-7月 4.6%
(一)	chanmm	2010-08-27 19:55	[MsgID #2879] <quote:bangicheng 寫:香港失業率創十年的新低,你邊隻眼見到未復蘇呢?>  <quote:hktonyma 寫: 海嘯後經濟仍未完全復蘇, 可是中原城市領先指數 CCL 已經高過未有海嘯, 唔知政府係咪想在一次1997時CCL去到100先認真面對, 等睇市民泡沫爆泡時的慘況? !!!>  咁你覺得政府要做D咩? 資助市民嗎?
(一)	smallkenken	2010-08-27 22:38	[MsgID #2880] <quote:chanmm 寫:咁你覺得政府要做D咩? 資助市民嗎?>  1. 創造一些只共自住, 不能用作投資的樓市給一般香港市民購買, 既然沒有了投資用途「收租/收購重建」, 所以也要免地價。 2. 讓現在的樓定位為投資產品, 讓投資者自己去大炒特炒, 但不要推市民進入, 也不用阻止。
(一)	chanmm	2010-08-27 22:54	[MsgID #2881] <quote:smallkenken 寫:1. 創造一些只共自住, 不能用作投資的樓市給一般香港市民購買, 既然沒有了投資用途「收租/收購重建」, 所以也要免地價。 2. 讓現在的樓定位為投資產品, 讓投資者自己去大炒特炒, 但不要推市民進入, 也不用阻止。>  無投資價值會大大減低市民買的意慾, 就像居屋一樣, 起左可空置多年, 你所說的隨時空置十多年。你之前說過可以要市民登記, 但如無人或太少人登記的話就解決不了現在面對的問題。 你的概念唔錯, 只是在香港太難實行。
(一)	chanmm	2010-08-27 22:55	[MsgID #2882] <quote:smallkenken 寫:1. 創造一些只共自住, 不能用作投資的樓市給一般香港市民購買, 既然沒有了投資用途「收租/收購重建」, 所以也要免地價。 2. 讓現在的樓定位為投資產品, 讓投資者自己去大炒特炒, 但不要推市民進入, 也不用阻止。>  <quote:chanmm 寫:無投資價值會大大減低市民買的意慾, 就像居屋一樣, 起左可空置多年, 你所說的隨時空置十多年。你之前說過可以要市民登記, 但如無人或太少人登記的話就解決不了現在面對的問題。 你的概念唔錯, 只是在香港太難實行。>  太難實行的原因是忽略了現在成日叫買唔起樓的人的投資需要
(一)	smallkenken	2010-08-27 23:12	[MsgID #2883] <quote:chanmm 寫:無投資價值會大大減低市民買的意慾, 就像居屋一樣, 起左可空置多年, 你所說的隨時空置十多年。你之前說過可以要市民登記, 但如無人或太少人登記的話就解決不了現在面對的問題。 你的概念唔錯, 只是在香港太難實行。  太難實行的原因是忽略了現在成日叫買唔起樓的人的投資需要>  對於投資需要, 根本不需要理會, 要政府資助投資的人並不是社會需要關注的人。政府的問題是沒有讓市民可以選擇不去投資, 現在的情況是要置業一定要投資, 還不只投資在物業上, 還要同時投資在重建時的收購價上, 令社會上跑得慢的人永遠到不了終點。我的建議其實不難實行的, 政府肯做就成, 或只要把相關的利益團體約在一起, 把利益放在明處去討論解決方法也可行的。只要大家減少出香港絕招「視而不見, 聽而不聞, 賺錢走人」就可以。

(一)	chanmm	2010-08-27 23:23	<p>[MsgID #2884]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:無投資價值會大大減低市民買的意慾,就像居屋一樣,起左可空置多年,你所說的隨時空置十多年。你之前說過可以要市民登記,但如無人或太少人登記的話就解決不了現在面對的問題。 你的概念唔錯,只是在香港太難實行。 太難實行的原因是忽略了現在成日叫買唔起樓的人的投資需要&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:對於投資需要,根本不需要理會,要政府資助投資的人並不是社會需要關注的人。 政府的問題是沒有讓市民可以選擇不去投資,現在的情況是要置業一定要投資,還不只投資在物業上,還要同時投資在重建時的收購價上,令社會上跑得慢的人永遠到不了終點。 我的建議其實不難實行的,政府肯做就成,或只要把相關的利益團體約在一起,把利益放在明處去討論解決方法也可行的。只要大家減少出香港絕招「視而不見,聽而不聞,賺錢走人」就可以。&gt;</p> <p>政府當然無需理會市民的投資,但你講到"社會最需要關注的人"點排都未排到果D成日叫買唔起樓的。 我又覺得問題不在"政府的問題是沒有讓市民可以選擇不去投資,現在的情況是要置業一定要投資,還不只投資在物業上,還要同時投資在重建時的收購價上,令社會上跑得慢的人永遠到不了終點。" 而家的問題只是一些收入不足的人成日叫買唔起市區樓,但又唔肯住新界,於是就日日叫要資助。 我唔知香港幾時有D咁樣的"絕招",但成日想"賺錢"就絕不只是香港人的特性,全世界都係咁,而且想賺錢並無問題,問題只在於你是不是這些賺錢的人,你是的話就根本唔會覺得有問題,而且更唔會有興趣去搞你的建議。再重申,你的建議不是不好,只是太理想,就算實行也只怕會是居屋二世,造成更大的浪費。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-28 00:01	<p>[MsgID #2885]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府當然無需理會市民的投資,但你講到"社會最需要關注的人"點排都未排到果D成日叫買唔起樓的。 我又覺得問題不在"政府的問題是沒有讓市民可以選擇不去投資,現在的情況是要置業一定要投資,還不只投資在物業上,還要同時投資在重建時的收購價上,令社會上跑得慢的人永遠到不了終點。" 而家的問題只是一些收入不足的人成日叫買唔起市區樓,但又唔肯住新界,於是就日日叫要資助。 我唔知香港幾時有D咁樣的"絕招",但成日想"賺錢"就絕不只是香港人的特性,全世界都係咁,而且想賺錢並無問題,問題只在於你是不是這些賺錢的人,你是的話就根本唔會覺得有問題,而且更唔會有興趣去搞你的建議。再重申,你的建議不是不好,只是太理想,就算實行也只怕會是居屋二世,造成更大的浪費。&gt;</p> <p>1. 「社會最需要關注的人」現在已有人去關注或是社會一直在關注中的,而現在是時候去討論一下社會上越來越多人買唔起樓的問題。是指那些不付合資格進公屋,但又有置業需要的一群人,否則就是看輕了買唔起樓而造成的各種問題。 2. 你覺得新界的樓價不是也在上升之中嗎?你覺得當多人去新界置業時不會推高所謂新界的樓價嗎?到時你會叫還未能上車的人如何是好?這種所謂的解決方法根本不是長遠解決問題的方法。當然會有一些人因交通問題想住市區,但也只是一部份人,不要把所有未能置業的人也放在這一類會好一點。 3. "賺錢"當然沒有問題,問題是賺完錢後就把問題推給下一任的人,自己就走人吧了。可能你看得少這類人吧,我就看見有很多只顧目前的人了。 4. 我的建議太理想,是會造成浪費嗎?在預售樓花後,你覺得會由得已全付所有成本的業主浪費自己的物業有問題嗎?居屋是因為有了投資成份,才會產生問題的。</p>
(一)	chanmm	2010-08-28 09:35	<p>[MsgID #2886]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府當然無需理會市民的投資,但你講到"社會最需要關注的人"點排都未排到果D成日叫買唔起樓的。 我又覺得問題不在"政府的問題是沒有讓市民可以選擇不去投資,現在的情況是要置業一定要投資,還不只投資在物業上,還要同時投資在重建時的收購價上,令社會上跑得慢的人永遠到不了終點。" 而家的問題只是一些收入不足的人成日叫買唔起市區樓,但又唔肯住新界,於是就日日叫要資助。 我唔知香港幾時有D咁樣的"絕招",但成日想"賺錢"就絕不只是香港人的特性,全世界都係咁,而且想賺錢並無問題,問題只在於你是不是這些賺錢的人,你是的話就根本唔會覺得有問題,而且更唔會有興趣去搞你的建議。再重申,你的建議不是不好,只是太理想,就算實行也只怕會是居屋二世,造成更大的浪費。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:1. 「社會最需要關注的人」現在已有人去關注或是社會一直在關注中的,而現在是時候去討論一下社會上越來越多人買唔起樓的問題。是指那些不付合資格進公屋,但又有置業需要的一群人,否則就是看輕了買唔起樓而造成的各種問題。 2. 你覺得新界的樓價不是也在上升之中嗎?你覺得當多人去新界置業時不會推高所謂新界的樓價嗎?到時你會叫還未能上車的人如何是好?這種所謂的解決方法根本不是長遠解決問題的方法。當然會有一些人因交通問題想住市區,但也只是一部份人,不要把所有未能置業的人也放在這一類會好一點。 3. "賺錢"當然沒有問題,問題是賺完錢後就把問題推給下一任的人,自己就走人吧了。可能你看得少這類人吧,我就看見有很多只顧目前的人了。 4. 我的建議太理想,是會造成浪費嗎?在預售樓花後,你覺得會由得已全付所有成本的業主浪費自己的物業有問題嗎?居屋是因為有了投資成份,才會產生問題的。&gt;</p> <p>"現在已有人去關注或是社會一直在關注中的"關注中又如何呢?而家講的是資源問題,資源用了去幫人置業,更有需要的人就會分配得更少資源的幫助。你的問題就是好像政府有無限金錢,幫完一些人又有錢去幫另一些,但這根本不可能,這是你的主意太理想之一。 新界的樓依然有很多是好平和低於一百萬樓下,這兒很多C兒已不厭其煩不斷的貼,為什麼你可以視而不見?如果現在成日叫買唔起樓的連這些如此平的也買不起,他們又有什麼能力去買居屋或你所建議的呢? "賺完錢後就把問題推給下一任的人"根本也不是問題,全世界都係咁做,你睇美國次按就知。</p>



			我不知你看過有幾多ED人，但看得多又如何？他們無犯法！你看咁多不如自己下辦法點先可成爲他們一份子仲實際。 浪費的意思是起了之後根本無人買。就像居屋一樣可空置多年，你建議的比居屋更苛刻，D人去買居屋好過。所以你建議的根本唔會有人買。
(一)	bangicheng	2010-08-28 10:28	[MsgID #2887] 如果樓價只會升,不會跌,爲何08年班政客係出來嘈,話大學畢業生得4千蚊人工,而不是提醒市民襯平買樓呢?當時嘉湖唔洗100萬就買得到
(一)	smallkenken	2010-08-28 13:22	[MsgID #2888] <quote:chanmm 寫: "現在已有人去關注或是社會一直在關注中的"關注中又如何呢?而家講的是資源問題,資源用了去幫人置業,更有需要的人就會分配得更少資源的幫助.你的問題就是好像政府有無限金錢,幫完一些人又有錢去幫另一些,但這根本不可能,這是你的主意大理想之一。 在我的計劃中,政府是最先受保護的,它用納稅人的錢,是在一賣樓花時已收回,我那有假設政府有無限金錢?幫又不是正接幫沒有置業能的市民,請先看清我的「公營房屋居住權購買計劃」/「消耗性房屋購買計劃」。我的計劃只是在有需求時才實行的,沒有需求時跟本不用再理會那些上不到車的人,因爲他們全是投資者來的了。 新界的樓依然有很多是好平和低於一百萬樓下,這兒很多C兄已不厭其煩不斷的貼,爲什麼你可以視而不見?如果現在成日叫買唔起樓的連這些如此平的也買不起,他們又有什麼能力去買居屋或你所建議的呢? 平過跟成平爲售價的樓,你不是在說笑吧?所有現時的私樓也有重建價值在其中的,你去找個沒有重建價值的出來看看。 "賺完錢後就把問題推給下一任的人"根本也不是問題,全世界都係咁做,你睇美國次按就知。我不知你看過有幾多ED人,但看得多又如何?他們無犯法!你看咁多不如自己下辦法點先可成爲他們一份子仲實際。 浪費的意思是起了之後根本無人買。就像居屋一樣可空置多年,你建議的比居屋更苛刻,D人去買居屋好過。所以你建議的根本唔會有人買。 收了樓花的錢才去建,什會出現起了之後沒有人買的問題呢?居屋已和私人樓一樣成了投資產品了,買者自付風險。 >
(一)	henry_boyie	2010-08-28 14:28	[MsgID #2889] <quote:smallkenken 寫:"現在已有人去關注或是社會一直在關注中的"關注中又如何呢?而家講的是資源問題,資源用了去幫人置業,更有需要的人就會分配得更少資源的幫助.你的問題就是好像政府有無限金錢,幫完一些人又有錢去幫另一些,但這根本不可能,這是你的主意大理想之一。 在我的計劃中,政府是最先受保護的,它用納稅人的錢,是在一賣樓花時已收回,我那有假設政府有無限金錢?幫又不是正接幫沒有置業能的市民,請先看清我的「公營房屋居住權購買計劃」/「消耗性房屋購買計劃」。我的計劃只是在有需求時才實行的,沒有需求時跟本不用再理會那些上不到車的人,因爲他們全是投資者來的了。 新界的樓依然有很多是好平和低於一百萬樓下,這兒很多C兄已不厭其煩不斷的貼,爲什麼你可以視而不見?如果現在成日叫買唔起樓的連這些如此平的也買不起,他們又有什麼能力去買居屋或你所建議的呢? 平過跟成平爲售價的樓,你不是在說笑吧?所有現時的私樓也有重建價值在其中的,你去找個沒有重建價值的出來看看。 "賺完錢後就把問題推給下一任的人"根本也不是問題,全世界都係咁做,你睇美國次按就知。我不知你看過有幾多ED人,但看得多又如何?他們無犯法!你看咁多不如自己下辦法點先可成爲他們一份子仲實際。 浪費的意思是起了之後根本無人買。就像居屋一樣可空置多年,你建議的比居屋更苛刻,D人去買居屋好過。所以你建議的根本唔會有人買。 收了樓花的錢才去建,什會出現起了之後沒有人買的問題呢?居屋已和私人樓一樣成了投資產品了,買者自付風險。 >  其實,在我的世界中.所有事件都是跟投資有關.不知閣下對投資的看法如何.  我認爲: 1. 今天買了閣下的消耗性房屋,是投資,因爲我看長線租金會上升,買入消耗性房屋可鎖定個人住房開支.是投資決定. 2. 或者今天不買消耗性房屋,我看未來建築成本會下降,那時可以更低價錢買入.是投資決定. 3. 今天食 ,不食 ,是因爲我認爲多付\$能給我相對大的satisfaction.是投資決定.  閣下提出沒有投資價值的房屋,但似乎忽略了其實買不買這"沒有投資價值的房屋"已是一個投資決定了.大家考慮的,是這消耗性房屋"抵不抵"或"有冇著數",其實亦是考慮這回報有多少.  我不是否定閣下的計劃,因爲閣下提出這計劃沒有任何資產,入息限制,亦即是人人有權去買,在這相對公平(比居屋公平)的制度下.我認爲只是改變遊戲規則吧了.因爲我會考慮放售自住物業,買消耗性房屋,之後把資金調到其它投資工具.只要這些投資回報比消耗性房屋的消耗值高,賺了.
(一)	smallkenken	2010-08-28 15:31	[MsgID #2890] <quote:henry_boyie 寫:先謝謝你肯認真跟我討論。 其實,在我的世界中.所有事件都是跟投資有關.不知閣下對投資的看法如何.  我認爲: 1. 今天買了閣下的消耗性房屋,是投資,因爲我看長線租金會上升,買入消耗性房屋可鎖定個人住房開支.是投資決定. 對,是用來鎖定個人住房開支的,這樣可以把純居住成本降低,令住的人有更多的錢可以放在不同的消費或其他的投資之中.你如果覺得是投資決定,那只是你把你的錢用作長線解決需要(消費),還是用來每月交租(消費),而把其餘的部份作其他的用途「如其他的投資」,是你用錢的方法的不同吧了。 2. 或者今天不買消耗性房屋,我看未來建築成本會下降,那時可以更低價錢買入.是投資決定.但不要忘了在你等的同時你也要解決居住需要的「不論你是買了私人樓/還是在交租中」,還有就是那你所說的建築成本的價格波動,一定沒有現在的樓價那般大的.所以幾時你才有消耗性房屋的需求真的是看你自已什樣去想,你有信心不要使用這個安全網也是你的個人決定,但現實是現在沒有這種安全網,所以才會令就算不想投資的人也要被迫加入這個遊戲之中。 3. 今天食 ,不食 ,是因爲我認爲多付\$能給我相對大的satisfaction.是投資決定.  當然,投資與否是個人決定,但現實是當 不斷加價時,你能不能再找到 ?是

你有沒有得選擇的問題來的。

閣下提出沒有投資價值的房屋，但似乎忽略了其實買不買這“沒有投資價值的房屋”已是一個投資決定了。大家考慮的，是這消耗性房屋“抵不抵”或“有冇著數”，其實亦是考慮這回報有多少。

似是一個消費決定多些，沒有需要時買了它只是在浪費業主自己的錢，但其實你也可以當作買了一個可解決居住需要的保險，等你在私人樓市場可以選擇在瘋狂價時退出。不要忘記，計劃本身是一個純消費項目來的。

我不是否定閣下的計劃，因為閣下提出這計劃沒有任何資產，入息限制，亦即是人人有權去買，在這相對公平(比居屋公平)的制度下，我認為只是改變遊戲規則吧了。因為我會考慮放售自住物業，買消耗性房屋，之後把資金調到其它投資工具，只要這些投資回報比消耗性房屋的消耗值高，賺了。

這正是我想要的目標，讓更多人可以把錢投資在其他的項目之中，令香港有更多的商業項目有更多的資金發展。而你放不放售自住物業，等你看看實際那種房居建在那裡才決定吧，好的位置現在已有很多是私人樓的所在地的，除非你沒有小孩在學，否則不要想般屋想得是那麼容易的一件事。

>

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	Allen	2010-08-29 10:39	[MsgID #2891] 你好似仲未答我嘅題問wor
(一)	ckkl	2010-08-29 12:46	[MsgID #2892] 我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民，政客只想討好市民，其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨，如果你有能力買居屋，你而家也應有能力買偏遠一點的私樓，點解你唔買。你唔係諗住居屋起在中西區，灣仔等黃金地掛？如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲、眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢，他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益，中產的怒吼不容忽視。
(一)	chanmm	2010-08-29 22:40	[MsgID #2893] <p>&lt;quote:ckkl 寫:我好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民，政客只想討好市民，其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨，如果你有能力買居屋，你而家也應有能力買偏遠一點的私樓，點解你唔買。你唔係諗住居屋起在中西區，灣仔等黃金地掛？如果政府這讓浪費寶貴的土地就真係十惡不赦。而家年青人只想不勞而獲、眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢。他們知不知今日人地在樓市賺錢都係當年好辛苦好節儉先買到第一層樓。請政府慎重考慮全港有一半人口的業主利益，中產的怒吼不容忽視。&gt;</p> <p>而家社會就好似邊個叫得最大聲就代表民意，搞到個個都不事生產，以為罵政府就可得到自己想要的，又不反思一下自己，只懂損人利己，政府不應就範，否則只會開了壞先例，以後每個人都會這樣做來獲取利益。</p>
(一)	chanmm	2010-08-29 22:55	[MsgID #2894] <p>&lt;quote:chanmm 寫:“現在已有人去關注或是社會一直在關注中的”關注中又如何呢？而家講的是資源問題，資源用了去幫人置業，更需要的人就會分配得更少資源的幫助。你的問題就是好像政府有無限金錢，幫完一些人又有錢去幫另一些，但這根本不可能，這是你的主意太理想之一。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:在我的計劃中，政府是最先受保護的，它用納稅人的錢，是在一賣樓花時已收回，我那有假設政府有無限金錢？幫又不是正接幫沒有置業能的市民，請先看清我的「公營房屋居住權購買計劃」/「消耗性房屋購買計劃」。我的計劃只是在有需求時才實行的，沒有需求時根本不用再理會那些上不到車的人，因為他們全是投資者來的了。&gt;</p> <p>你的概念是否在樓未起好前就要業主先比錢？那爛尾或樓房質素不符的風險誰來付呢？一旦有什麼問題要政府還是少市民補錢？市民無錢又係唔係政府比？銀行又應唔應該為這些房做按揭？</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:新界的樓依然有很多是好平和低於一百萬樓下，這兒很多C兄已不厭其煩不斷的貼，為什麼你可以視而不見？如果現在成日叫買唔起樓的連這些如此平的也買不起，他們又有什麼能力去買居屋或你所建議的呢？&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:平過跟成平為售價的樓，你不是在說笑吧？所有現時的私樓也有重建價值在其中的，你去找個沒有重建價值的出來看看。&gt;</p> <p>我就係唔明可以點樣“無投資價值法”，這首先就有一個問題，銀行應否為這樣無投資價值的樓做按揭？因無投資價值對銀行是無任何保障的，借款人還不起錢時銀行收樓都無用，因無投資價值，這是否把所有風險全給了銀行？如果是的話這個建議根本行不通</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:浪費的意思是起了之後根本無人買。就像居屋一樣可空置多年，你建議的比居屋更苛刻，D人去買居屋好過。所以你建議的根本唔會有人買。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:收了樓花的錢才去建，什麼出現起了之後沒有人買的問題呢？居屋已和私人樓一樣成了投資產品了，買者自付風險。&gt;</p> <p>問題如上</p>
(一)	smallkenken	2010-08-30 09:34	[MsgID #2895] <p>&lt;quote:chanmm 寫:你的概念是否在樓未起好前就要業主先比錢？那爛尾或樓房質素不符的風險誰來付呢？一旦有什麼問題要政府還是少市民補錢？市民無錢又係唔係政府比？銀行又應唔應該為這些房做按揭？</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 對的，至少主要部分的錢要業主比，就像你有一塊土地在手，現在邀請土地開發商，讓他們為你建造房子一樣。風險可以在選擇興建商，和他們的興建建議中看出。政府的作用是來確定的興建商的基本財政素質，這意味著當他們收到的錢後，如果不能如期交出合資的貨，它有能力償還業主給了的錢。</li> <li>2. 業主的風險在選錯興建商和興建計劃。興建商的风险在興建計劃的報價，與最終成本的不同等等。政府的風險在選擇合資的興建商讓市民選擇時至交貨時，監測興建商的進度和財力等等。對於其他風險，可以邀請保險公司加入，包在成本中。</li> <li>3. 市民無錢就不要購買。</li> <li>4. 銀行可以做出自己的決定，為這些房做按揭，而在計劃的其他細節中4有說： （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。）</li> </ol> <p>我就係唔明可以點樣“無投資價值法”，這首先就有一個問題，銀行應否為這樣無投資價值的樓做按揭？因無投資價值對銀行是無任何保障的，借款人還不起錢時銀行收樓都無用，因無投資價值，這是否把所有風險全給了銀行？如果是的話這個建議根本行不通</p> <p>銀行應遵循借錢人的能力，去作出決定，銀行是不能沒有風險的。銀行收樓是可以出售給另一資合格的人，風險是在於有沒有人會再去購買。無投資價是對業主說的，因為物業的價值是按照時間在下降的，不能增值，不能保值。但通常也不會在短時間大幅度減值的，因為它不是在公開市場出售，沒有市價的。</p>

			問題如上 謝謝你的問題 >
(一)	orato	2010-08-30 13:54	[MsgID #2896] One reason to support the current property market is the hot money.  Will the hot money here forever?  Of course not!  Therefore, the government must be very very careful  The consequence could be disastrous!
(一)	chanmm	2010-08-30 15:50	[MsgID #2897] <quote:smallkenken 寫:你的概念是否在樓未起好前就要業主先比錢?那爛尾或樓房質素不符的風險誰來付呢?一旦有什麼問題要政府還是少市民補錢?市民無錢又係唔係政府比?銀行又應唔應該為這些房做按揭? 1. 對的,至少主要部分的錢要業主比,就像你有一塊土地在手,現在邀請土地開發商,讓他們為你建造房子一樣。風險可以在選擇興建商,和他們的興建建議中看出。政府的作用是來確定的興建商的基本財政素質,這意味著當他們收到的錢後,如果不能如期交出合質素的貨,它有能力償還業主給了的錢。 2. 業主的風險在選擇興建商和興建計劃。 興建商的風險在興建計劃的報價,與最終成本的不同等等。 政府的風險在選擇合資格的興建商讓市民選擇時至交貨時,監測興建商的進度和財力等等。 對於其他風險,可以邀請保險公司加入,包在成本中。 3. 市民無錢就不要購買。 4. 銀行可以做出自己的決定,為這些房做按揭,而在計劃的其他細節中4有說: (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。)  我就係唔明可以點樣"無投資價值法",這首先就有一個問題,銀行應否為這樣無投資價值的樓做按揭?因無投資價值對銀行是無任何保障的,借款人還不起錢時銀行收樓都無用,因無投資價值,這是否把所有風險全給了銀行?如果是的話這個建議根本行不通  銀行應遵循借錢人的能力,去作出決定,銀行是不能沒有風險的。銀行收樓是可以出售給另一資合格的人,風險是在於有沒有人會再去購買。無投資價值是對業主說的,因為物業的價值是按照時間在下降的,不能增值,不能保值。但通常也不會在短時間大幅度減值的,因為它不是在公開市場出售,沒有市價的。  問題如上 謝謝你的問題 >  先唔講其他問題,我首先認到的就是這些樓房按揭銀行一定賺唔多,但承擔的風險比普通私樓甚至居屋都大(因要承擔無人會購買的風險)!我想不到理由銀行為什麼要做這些按揭。 "興建商的風險在興建計劃的報價,與最終成本的不同等等。"這是經常發生的事,要知道原材料價格不停地變,起樓是起碼兩至三年的事,中間價格變了幾次也不出奇,好了,現在問題是如價格大大偏離,say高出原價三幾倍,業主又不願再比錢,誰人找數?(總之千祈唔好係政府) 你提到"邀請保險公司加入",就如我之前所說,這種樓對銀行來說是低回報但高風險,相信保險公司收的保費一定唔平,這又會否令總成本大大上升?
(一)	smallkenken	2010-08-30 16:22	[MsgID #2898] <quote:chanmm 寫: 先唔講其他問題,我首先認到的就是這些樓房按揭銀行一定賺唔多,但承擔的風險比普通私樓甚至居屋都大(因要承擔無人會購買的風險)!我想不到理由銀行為什麼要做這些按揭。 1. 銀行賺的是利率,不是樓價差,這是為什麼當一個人不能還錢時,銀行要假設首先有一個很大的損失,然後把最終售到的錢,加回虧損摘要之中,去計算實際的損失。 2. 私樓同樣會有無人會購買的風險的,你可以看2008年的美國為例。 3. 而且我不認為風險會比私樓更高,因為沒有太大可以短時間減值的風險。 "興建商的風險在興建計劃的報價,與最終成本的不同等等。"這是經常發生的事,要知道原材料價格不停地變,起樓是起碼兩至三年的事,中間價格變了幾次也不出奇,好了,現在問題是如價格大大偏離,say高出原價三幾倍,業主又不願再比錢,誰人找數?(總之千祈唔好係政府) 興建計劃的報價,是由興建商建議的,不是由興建商處理還有誰?風險肯定在興建商那方。 你提到"邀請保險公司加入",就如我之前所說,這種樓對銀行來說是低回報但高風險,相信保險公司收的保費一定唔平,這又會否令總成本大大上升? 保險公司是保興建商能不能如期交貨,如果找好的興建商,和合理的興建計劃,我不認為它有很大的風險,為什麼你覺得保費一定唔平?不要忘記,現在有很多興建商是上市公司來的。這部分保險和銀行沒有直接的關係啊。 >
(一)	chanmm	2010-08-30 19:22	[MsgID #2899] <quote:smallkenken 寫:1. 銀行賺的是利率,不是樓價差,這是為什麼當一個人不能還錢時,銀行要假設首先有一個很大的損失,然後把最終售到的錢,加回虧損摘要之中,去計算實際的損失。 2. 私樓同樣會有無人會購買的風險的,你可以看2008年的美國為例。 3. 而且我不認為風險會比私樓更高,因為沒有太大可以短時間減值的風險。  興建計劃的報價,是由興建商建議的,不是由興建商處理還有誰?風險肯定在興建商那  保險公司是保興建商能不能如期交貨,如果找好的興建商,和合理的興建計劃,我不認為它有很大的風險,為什麼你覺得保費一定唔平?不要忘記,現在有很多興建商是上市公司來的。這部分保險和銀行沒有直接的關係啊。[color] >  你所提議的是低流動性和無投資價值甚至負投資價值,這就等於高風險 銀行賺的唔息差,仲有摸貨同供款罰息,你所提議的就欠缺後面的兩種回報,固是低回報

			<p>你特別提到某些私樓的低成交年份或月份根本無意思，因你所提議的其流動性和成交永遠只會比私樓或居屋更低，而且係低好多倍。</p> <p>固我得出的結論是你提議的是高風險，低回報，搵保險公司擔保唔收重你保金就真係奇聞。你話找到好的發展商就無問題，我的問題就是如果發展商唔好咁邊個負責埋單？或你會認為機會很小，但很明顯你的想法就是忽略了這點。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-30 19:40	<p>[MsgID #2900]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:1. 銀行賺的是利率，不是樓價差，這是為什麼當一個人不能還錢時，銀行要假設首先有一個很大的損失，然後把最終售到的錢，加回虧損摘要之中，去計算實際的損失。</p> <p>2. 私樓同樣會有無人會購買的風險的，你可以看2008年的美國為例。</p> <p>3. 而且我不認為風險會比私樓更高，因為沒有太大可以短時間減值的風險。</p> <p>興建計劃的報價，是由興建商建議的，不是由興建商處理還有誰？風險肯定在興建商那</p> <p>保險公司是保興建商能不能如期交貨，如果找好的興建商，和合理的興建計劃，我不認為它有很大的風險，為什麼你覺得保費一定唔平？不要忘記，現在有很多興建商是上市公司來的。這部分保險和銀行沒有直接的關係啊。[/color]</p> <p>&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你所提議的是低流動性和無投資價值甚至負投資價值，這就等於高風險銀行賺的唔止息差，仲有摸貨同供款罰息，你所提議的就欠缺後面的兩種回報，固是低回報你特別提到某些私樓的低成交年份或月份根本無意思，因你所提議的其流動性和成交永遠只會比私樓或居屋更低，而且係低好多倍。</p> <p>固我得出的結論是你提議的是高風險，低回報，搵保險公司擔保唔收重你保金就真係奇聞。你話找到好的發展商就無問題，我的問題就是如果發展商唔好咁邊個負責埋單？或你會認為機會很小，但很明顯你的想法就是忽略了這點。&gt;</p> <p>Full pay lor, 反正大把人比得起.</p>
(一)	chanmm	2010-08-30 20:02	<p>[MsgID #2901]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:1. 銀行賺的是利率，不是樓價差，這是為什麼當一個人不能還錢時，銀行要假設首先有一個很大的損失，然後把最終售到的錢，加回虧損摘要之中，去計算實際的損失。</p> <p>2. 私樓同樣會有無人會購買的風險的，你可以看2008年的美國為例。</p> <p>3. 而且我不認為風險會比私樓更高，因為沒有太大可以短時間減值的風險。</p> <p>興建計劃的報價，是由興建商建議的，不是由興建商處理還有誰？風險肯定在興建商那</p> <p>保險公司是保興建商能不能如期交貨，如果找好的興建商，和合理的興建計劃，我不認為它有很大的風險，為什麼你覺得保費一定唔平？不要忘記，現在有很多興建商是上市公司來的。這部分保險和銀行沒有直接的關係啊。[/color]</p> <p>&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你所提議的是低流動性和無投資價值甚至負投資價值，這就等於高風險銀行賺的唔止息差，仲有摸貨同供款罰息，你所提議的就欠缺後面的兩種回報，固是低回報你特別提到某些私樓的低成交年份或月份根本無意思，因你所提議的其流動性和成交永遠只會比私樓或居屋更低，而且係低好多倍。</p> <p>固我得出的結論是你提議的是高風險，低回報，搵保險公司擔保唔收重你保金就真係奇聞。你話找到好的發展商就無問題，我的問題就是如果發展商唔好咁邊個負責埋單？或你會認為機會很小，但很明顯你的想法就是忽略了這點。&gt;</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:Full pay lor, 反正大把人比得起.&gt;</p> <p>無錯，反正ED人根本唔係無錢買樓，只係成日想政府出政策來打低樓市好讓自已入貨</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-30 20:09	<p>[MsgID #2902]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:銀行應遵循借錢人的能力，去作出決定，銀行是不能沒有風險的。銀行收樓是可以出售給另一資合格的人，風險是在於有沒有人會再去購買。無投資價是對業主說的，因為物業的價值是按照時間在下降的，不能增值，不能保值。但通常也不會在短時間大幅度減值的，因為它不是在公開市場出售，沒有市價的。</p> <p>&gt;</p> <p>諗諗下好似真係有d問題.</p> <p>\$1m 樓, 住50年, 9成mortgage30年, 2%息, 每年定額減值\$20k. 假設5年後業主破產.</p> <p>業主應欠銀行780k, 而物業理論值是900k.</p> <p>1. 它不是在公開市場出售，沒有市價的。</p> <p>2. 銀行收樓是可以出售給另一資合格的人。</p> <p>那麼, 另一資合格的人會以什麼價錢買?</p> <p>a. 780k? 任何低於900k價錢會等於下一手會有賺.</p> <p>b. 900k? 這最公平，因多出部份應用於償還業主其他債務。</p> <p>c. &gt;900k? 任何高於900k價錢會等於前業主會有賺.</p> <p>從此看來，銀行應以物業理論值（剩餘時間值）售給另一資合格的人。</p> <p>問題來了，銀行應以物業理論值售給另一資合格的人，而這物業理論值隨時間下跌，如果沒有另一資合格的人出現，”奶”野。另外，銀行根本沒有降價空間，因為任何降價等同下一手能得到利益。</p> <p>是否會夾死銀行？</p>
(一)	chanmm	2010-08-30 21:42	<p>[MsgID #2903]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p> <p>無錯，反正ED人根本唔係無錢買樓，只係成日想政府出政策來打低樓市好讓自已入貨&gt;</p> <p>我講的“ED人”唔係話smallkenken你，你喜歡的話我十分樂意繼續和你討論你的方例，雖然我始終認為你的方例並不可行。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-30 23:43	<p>[MsgID #2904]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p>

			<p>你所提議的是低流動性和無投資價值甚至負投資價值，這就等於高風險</p> <p>由於我不是在銀行工作，所以說的不一定正確，但我覺得從銀行借錢的人，是把物業的業權放在銀行的手中，從而取得貸款。物業本身升值與否，不是銀行關心的事，銀行關心的是借錢的人能不能準時還錢。而為什麼銀行會留意物業本身的價值呢，是銀行在評估風險時，看看它如果把業主的業權變賣後，所取得的錢能不能補償它有機會造成的損失，如果市價下跌，銀行就有機會叫業主先還一部份錢，到銀行可接受的水平。</p> <p>樓本身就是不動產，理應是低流動性的。</p> <p>而無投資價值不等如無價值的。</p> <p>為什麼我會認為我所提的不是高風險呢，是因為我覺得這種一直在慢慢減價的房子是不能用現時的「市價」去做估值的。所以最高風險的"Mark to market"應該不適用，而應用內在價值去做估價，那就沒有大起大落的風險。</p> <p>但以上也只是我的想法吧了，但如果金管局和銀行確認它是可行的，那就可以為這類物業進行特別的按揭計劃。</p> <p>銀行賺的唔止息差，仲有摸貨同供款罰息，你所提議的就欠缺後面的兩種回報，固是低回報供款罰息一樣可以的，跟私人樓做法一樣就可以了。換這種貨根本是業主自己在玩自己吧了，應該不會有很多人會做的。</p> <p>你特別提到某些私樓的低成交年份或月份根本無意思，因你所提議的其流動性和成交永遠只會比私樓或居屋更低，而且係低好多倍。</p> <p>這個要看樓的位置，我不應為在市區放售會很難，而成交應比私樓或居屋更低，因為除了因工作或家庭原因，很難找到放售的好理由，除非等錢應急。</p> <p>固我得出的結論是你提議的是高風險，低回報，搵保險公司擔保唔收重你保金就真係奇聞。我所說的搵保險公司擔保不是在擔保業主所借的錢啊，是擔保發展商交不交到一手樓。</p> <p>你話找到好的發展商就無問題，我的問題就是如果發展商唔好咁邊個負責埋單？或你會認為機會會很小，但很明顯你的想法就是忽略了這點。</p> <p>發展商的風險是一定有的，但他先要過政府的財務監測，證明是有財力和能力的公司，再經過保險公司擔保它的建築計劃可行性，才會給業主去選擇選不選它。而其間如果發展商未能履行報價時的計劃，就有機會要作出賠償，嚴重時可能要換發展商。</p> <p>為什麼我認為機會很少？因為發展商在報價時可預留一定的水位和時間的，「有名的發展商」它們什麼會不懂管理風險呢？而有失敗過的發展商，就可以應為它是不夠能力的公司，不能再參與這個計劃了吧。</p> <p>&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 00:07	<p>[MsgID #2905]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:諗下好似真係有d問題.</p> <p>\$1m 樓, 住50年, 9成mortgage30年, 2%息, 每年定額減值\$20k. 假設5年後業主破產. 業主應欠銀行780k, 而物業理論值是900k.</p> <p>1. 它不是在公開市場出售, 沒有市價的。</p> <p>2. 銀行收樓是可以出售給另一資合格的人。</p> <p>那麼, 另一資合格的人會以什麼價錢買?</p> <p>a. 780k? 任何低於900k價錢會等於下一手會有賺.</p> <p>b. 900k? 這最公平, 因多出部份應用於償還業主其他債務.</p> <p>c. &gt;900k? 任何高於900k價錢會等於前業主會有賺.</p> <p>從此看來, 銀行應以物業理論值(剩餘時間值) 售給另一資合格的人.</p> <p>對, 是最高應以理論值出售, 但銀行可以用低一點的價錢加快出貨的, 這就是銀行的風險控制。現時私人樓只可接七成也應是這原因吧。</p> <p>問題來了, 銀行應以物業理論值售給另一資合格的人, 而這物業理論值隨時間下跌, 如果沒有另一資合格的人出現, "奶"野. 另外, 銀行根本沒有降價空間, 因為任何降價等同下一手能得到利益.</p> <p>銀行有的, 它可以再降價求售, 或在等也可以的, 因結果都是在降價。這個計劃是不會阻止業主/銀行大平賣的。</p> <p>是否會夾死銀行?</p> <p>應該很難夾死銀行, 要知這種物業本身的價就己很低, 過了一段時間就是成本價下大平賣, 除非已沒有了合資格的買家, 否則到時你可能會見到很多家長為他們的小孩買定平貨的。</p> <p>&gt;</p>
(一)	LEUNG	2010-08-31 00:10	<p>[MsgID #2906] 本人反對政府資助市民自置居所, 原因如下:</p> <p>※現時新界西仍有不少200萬以下400尺至700尺的私人屋苑樓盤, 而西鐵為新界西的交通帶來方便, 且巴士服務亦很快捷, 何以市民不選擇新界西買樓呢? 有現樓又不買, 又要政府建居屋, 但市區居屋也要賣二百多萬, 為什麼買得起二百多萬的居屋, 又唔買百多萬的新界私樓或村屋呢?</p> <p>※過去10年, 樓市實有不少低潮, 包括1999年(金融風暴)、2003年(沙士)、2008(美國次按危機), 何以市民在低潮時又不買樓, 到樓價升時, 才嚷著要政府資助呢?</p> <p>※有很多默默耕耘的市民, 不靠政府, 只靠自己雙手置業, 如政府用資助方式協助置業, 這對默默耕耘的市民不公平。</p> <p>※置業不可以一步登天, 市民要買樓, 就要儲蓄, 如連首期都儲不到的市民, 政府又用貸款的方式協助上車, 那麼市民憑什麼有把握每月有數千元來供樓或還款呢? 如供不來, 到時又說是政府的錯。再者, 二千年初的首置貸款有不少未能還款個案, 借貸者不還錢, 政府又不會淋紅油, 借貸者又豈不是佔了政府的便宜?</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 00:14	<p>[MsgID #2907]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我講的"ED人"唔係話smallkenken你, 你喜歡的話我十分樂意繼續和你討論你的方例, 雖然我始終認為你的方例並不可行。&gt;</p> <p>歡迎認真的討論, 我其實也怕我會忽視了什麼, 而令整個計劃變得不可行。因為它本身的原則真是很簡單的, 我不明白以前為什麼沒有人提相近的計劃, 難道大家身體真已充滿了投資的血, 不投資不行?</p>
(一)	army	2010-08-31 09:50	<p>[MsgID #2908]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:歡迎認真的討論, 我其實也怕我會忽視了什麼, 而令整個計劃變得不可行。因為它本身的原則真是很簡單的, 我不明白以前為什麼沒有人提相近的計劃, 難道大家身體真已充滿了投資的血, 不投資不行? &gt;</p> <p>沒錯, 置業已是投資的一環了, 不能分割~~~</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 10:13	<p>[MsgID #2909]</p> <p>&lt;quote:army 寫:沒錯, 置業已是投資的一環了, 不能分割~~~&gt;</p>

			我同意在現時用的老方式是不可分割的，所以我才建議用新的途徑去分割它。
(一)	chinahk30	2010-08-31 13:46	<p>[MsgID #2910] 新加坡政府講的才是人講的說話 =====</p> <p>星洲 3招遏樓市炒風</p> <p>【本報綜合報道】</p> <p>(編者註：留言附剪報，因版權關係，不予刊載。)</p>
(一)	ukcalvin	2010-08-31 16:00	<p>[MsgID #2911] No, I don't support using public's money to subsidise buying flats.</p> <p>However, the Government must come up with effective actions and implement sustainable long term housing policy to make sure the house price is within a reasonable range.</p> <p>The property market bubble will only get bigger and bigger if the Government does not implement effective measures now. The longer we wait for action, the bigger the bubble.</p> <p>Whilst no one wants to see big drop in property price, it is better to implement effective measures now than when the property price is getting higher and out of control. The longer the time for Government to implement effective measures, the higher the potential property price drop, thus leading to higher credit risk for all banks. So, if the government wants to implement any housing price stability measures, the earlier the better.</p> <p>I believe we can see the results of the measures implemented by Singapore Government, and see which of those measures can be applied to Hong Kong. I believe if the Hong Kong Government does not come up with any good measure / long term housing policy in October, the property price will go up again due to the unusually low interest rate environment. At that time it will be more difficult for the Government to implement new measures because any new measures announced at that time may lead to huge price drop, which again, no one wants that happen.</p> <p>In summary, any housing price stability measures should be pushed out as early as possible, and there should be some effective long term housing policies written in the plan / report in October 2010.</p> <p>btw, I think this is a good measure implemented by the Singapore Government "所有住宅業主或地主在 3年內出售資產，須繳付售樓印花稅" and the tax rate should be high enough to deter speculators.</p>
(一)	priscillayan2003	2010-08-31 17:02	<p>[MsgID #2912] 我不贊成用公帑補貼市民自置居所，這樣，只會令地產商得益，進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢？怕開罪地產商嗎？本人過去努力讀書，大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所。為什麼香港人為了一個四百呎的單位，要死慳死抵，為地產商供一世樓？還要擔心單位質不對辦。住屋不是基本需要嗎？為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴？</p>
(一)	kenniB	2010-08-31 17:41	<p>[MsgID #2913] 給香港市民及特區政府：</p> <p>&lt;為何要資助市民自置居所？&gt;</p> <p>還記得對上一次，政府攬什麼首置計劃，最終結果是怎樣？還記得嗎？</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 當經濟轉差，樓價大跌後，買了樓的人變了負資產，收入減少，原來的按揭已還不起，還要還政府首置，結果當然是苦不堪言，甚致破產</li> <li>2. 借了首置的人還不起錢，政府多了一大筆壞帳</li> <li>3. 納稅人辛苦交納的錢用不得其所，非但對納稅人沒任何好處，對借錢的人亦然</li> <li>4. 勉強地說，甚至損害香港形象</li> </ol> <p>歸根究底，是什麼原因？很多人不敢說，亦不能說，政黨怕失民心，政府怕失民望，其實背後原因很簡單，“不應該有錢的人有錢了，自然會出問題” - 原本買不起房子的人因某些原因買了屋子，情況就如美國的次按一樣，除了銀行自己搶生意外，當時美國社會上很多民間團體亦間接支持了這個風氣，以為幫窮人新移民上樓是件美事，最後得償所願地讓很多窮人(財務上層次級的人)上了車，置了業，但結果呢？買樓是買資產但同樣亦是為自己加了一個巨大的負債！沒能力買起房子的人最後還是買不起，窮人還是窮人，不會因為買了樓變得富有，有些甚至破了產，更堪者就是演變成環球金融風暴，間接害了全世界(指有關政策)。</p> <p>故此，這類資助窮人買樓的方法，根本幫不了窮人，也許有小部人的受惠，但這個成本實在太大。</p> <p>舉一例，你的兒子很窮，收入少，沒錢泡女，沒錢結婚，更沒錢擺酒，所以他向你借錢，他說因為朋友同學都結了婚！結婚是必需的！故你給了他錢，讓他也泡了個女人，又給他錢讓他體面地結了婚，可是，問題還是存在，他還是很窮，但負擔卻更大，要養老婆又要養家！要是老婆是美女就更不好，但最後可以怎樣？他沒錢當然還是會再來找你，因為你是他的老爸，他生了仔也會來找你，仔女上學又來找你，生病亦是…不管你多愛他，你能一一滿足他的需要嗎？最後的結果是可以預見的，錢花光了，老婆跑了(或是天天吵架)，你破產了，自己養老都成了問題，而兒子則仍是個癡人…</p>

(本人以為沒經濟基礎就先不要急著結婚, 買樓亦如是! 為什麼不去到有了錢後才想結婚, 才想買樓?)

老爸幫兒子在中國人來說也許是天經地義的事, 但本人認為納稅人沒義務去幫其他窮困的市民去置業, 這不同否定社會保障, 社會保障是給極需幫助的人的, 例如80歲無兒無女患重病老伯, 又例如殘障完全沒能力工作的人的! 有手有腳的應該工作, 賺得少就得想一些合法的辦法幫自己增值, 想辦法去賺多些錢, 賺得少就租屋先, 租貴就申請公屋, 或是租住板間房先, 馬死落地行, 沒什麼大不了. 世上沒有什麼不可能的事, 卻有很多的藉口, 懶惰, 以及很多不肯嘗試不肯努力的人. 歷史上不少偉人富人也經過窮困的階段, 住的環境暫時很惡劣有什麼問題? 只要有上進的思想沒什麼可以阻礙的.

香港社會沒有機會給窮人? 這是完全錯誤! 從前香港五六十年代的環境比現在差幾十倍, 工作時間又長, 又沒有什麼免費教育, 更沒有ICAC, 香港那一代人不是反而更有骨氣更有出息嗎? 不少當今的富豪也是由當時從有到有, 白手興家, 這又有何不可??

另外, 政府出錢資助窮人買樓, 是不公平的! 嘴裡說是要資助市民自置居所, 但其實只是為部份較窮的市民自置居所, 到底有幾多市民可以受惠呢? 所謂政府出錢其實就是慷慨納稅人辛苦賺來的血汗錢. 我不介意政府用公帑做善事, 為社會市民謀幸福, 但不是用來資助別人買樓! 要知道, 香港住屋既是必需品亦是投資, 白白拿錢給人家去投資公平嗎? 要是賺了他們會將賺了的部份歸還政府嗎? 歸還給納稅人嗎?

相反, 我很歡迎政府用公帑來開設什麼培訓學校, 增值班之類的東西, 增加市民的工作及收入. 例如鐘點家傭, 工職培訓等... 提高市民的收入, 這才是長治久安的辦法, 相信很多市民跟我一樣, 不介意拿錢出來幫助有需要的基層人仕, 但絕不同意送錢給人投資, 又或是出錢去製造和培養懶蟲! 幫不了人卻反過來為自己製造無窮無盡的負擔及麻煩!

要解決問題, 其實必需從最根本出發, 首先要知道, 我們大部份的人都是活在資本社會裡, 既然我們是接受了資本社會, 就必須明白這個既公平又非完全公平的遊戲規則, 最能賺錢的人住山頂, 較能賺錢的人住私樓, 賺錢較弱的人住公屋, 不能賺錢的人就訓街. 這個是資本主義的真理, 雖然很殘酷, 但卻因為人人都不想訓街, 人人都想提升地位, 就自然會設法努力工作, 發奮圖強, 希望有朝能住上山頂去成爲一等人. 當然每個人的聰明才智環境能力亦不盡相同, 即便作出多大的努力也許亦不一定成功, 但本人相信只要肯嘗試, 肯努力還是會有機會, 這亦是社會進步的根本, 相反, 要是乞衣都有靚樓住, 吃好喝好, 干嗎還要去工作, 大家倒不如一起做乞衣. 正如現在的綜援制度問題, 造就很多毫無廉恥的年輕人明明有一定能力, 因或許賺到的錢倒不如拿綜援, 亦不如綜援那麼簡單快捷, 變成什麼都不願去做, 每月伸手拿了錢就有吃有住, 悠然自得地過著廢人, 垃圾般的生活. 這樣對他們有益處嗎? 對納稅人又公平嗎?

當然我不反對社會保障制度, 但這個保障制度不可要求過多, 只可以維持基本生活甚至維持生命的程度, 絕不可要求過多, 一旦過多就會形成跟綜援同樣的問題, 要讓領取社會福利的人明白, 這種福利是給最基層的人維持生活, 但生活仍然會是艱苦的. 雖然這樣不能給基層人仕什麼享受和優質生活, 但只有這樣才能激發人類的工作潛能, 發揮效率, 改善社會. 而社會保障的原來意義是給人人道保障, 並非要給人什麼享受和優質生活. 故此, 政府不應直接資助窮人買樓, 本人以為方法有很多, 例如只需為低收入人仕提供租金津貼或租金貸款, 讓他們可以騰出更多空間和金錢來自我增值, 自己為自己的生活努力, 這才是最健康和最有效益的. (絕不同意用送錢的方法來讓他們置業!!)

至於起公屋或起居屋, 前者是較成功的方法之一, 回看本港數十年, 公屋的確為很多貧窮的人提供一個居住的方地, 只要選址在新區或偏遠一點的地方, 一來價錢平, 影響少, 他們享受這些平租屋的同時, 亦可作為開荒牛發展新社區, 一舉多得. 但今時今日來看這些因素都已今非昔比了.

首先, 六/七十年代香港人口大爆炸, 大量人口湧入, 由百多萬到幾百萬, 要是不想法安置這些人, 香港將永無寧日, 但今天香港人口增長已十分緩慢, 今天的港人不願生育, 南移的人少, 反而北移的人越來越多, 香港人口不見得在增加, 相反房子數量則是每年亦有一定增加, 試問這個情況是不是很有急切性要去起公屋/起居屋給無屋住的人?

回想當年很多人是根本沒地方住, 今天則至少是大部份人有屋住 (就是露宿者, 要是他們肯接受社工幫助, 也許亦能分得一個小公屋單位), 住屋是必需的, 但買樓不是必需的! 當社會醫療福利教育等都是資源缺乏的時候, 政府怎可以用公帑支持不是必需的開支??? 現在要求復建居屋的人們, 那些天天在喊口號的人們, 畢竟只是想借目前樓價貴這個藉口來改善自己的環境罷了, 想法是多種的自私, 只顧自己的利益, 這和“眼紅”鄰家收成豐碩時去打劫有何分別???

第二, 當年地價平, 樓價賤, 樓宇結構簡單, 起樓的成本很低, 用較少的公帑去改善社會人口增長的重大問題, 很合理, 但今天白物騰貴, 成本貴, 特別是住屋, 也許是因為中國人天生都很喜歡投資物業, 而住屋的回報一般亦較平穩. 但買樓亦不是不用付出及沒風險的, 本人想說的是, 有些人會將所得金錢來買衫, 有些人買煙仔, 有些人買車, 有些人去旅行, 有些人去澳門, 各式其式, 而買樓所用的金錢一般較大, 所以買樓的人其實真是付出了很多很多, 樓價要是一旦下跌, 他們亦需面對很大的風險! (多少人97後變了負資產, 政府有給資助嗎?) 故此, 買屋和住屋有根本的不同, 買屋基本上就是一種自由的投資決定, 他們03年沙士為何不買?? 04/05/06都不算貴又為何不買?? 偏偏要在看到樓價大升之後, 已置業的人的物業都升值了, 才害怕追不上別人, 然後就喊希望政府多建居屋, 或資助他們去買樓, 這是多麼荒謬! 要是政府資助他們買屋, 我想亦要同時資助給買物業虧了錢的人, 這才算公平啊! 不管是資助或是建居屋, 都是拿納稅人的錢來開玩笑! 香港現時的公屋不足夠嗎? 沒有足夠的錢又要住屋的話, 為何不去住公屋?? 要是公屋不足夠現時的人口需要, 社會大眾不會不同意政府去起的, 要是香港現時有2千萬基層人仕, 政府再建多100條公屋村我覺得亦是無可厚非, 因為人總要有住的, 否則只會引伸更多的社會問題.

但現時的問題不是沒地方住, 而是有些人想住好D! 為何是復建居屋, 不是復建公屋?? 這就完全是另外一種考慮. 我想不會有那幾個納稅人願意拿錢給部份的人去住好D! 或是捐錢給別人去享受(除非你的錢很多, 花不完), 這亦對社會上其他人非常不公平, 有違公帑的使用原則!

現時的建屋成本十分貴, 不只水泥鋼鋁, 什麼什麼配套設施同時亦要一大堆, 用這麼貴的成本去資助部份人住好D, 合理嗎?? 公平嗎??

有人會說要是樓價一直向上升, 他們也許會一生也買不到樓, 那怎麼辦?? 我想回應說, 沒有什麼辦不辦, 買樓不同住樓, 買樓是要有錢有機會才能買的, 不是一般後生仔一出社會就立即要買的事情, 也不是有些人一想起買樓就只想買半山... 從古時到現在, 很多人其實一生也買不到樓, 有些則是存了多年, 數十年才儲得足夠的錢, 有了錢才買, 沒有錢就不買, 亦不要奢望買什麼, 這有何不對?? 在香港要住屋不難, 公屋屋村多的是, 只是有人不願住, 但買樓卻從來都是一樣奢侈的消費, 跟買車一個道理, 坐車很容易, 巴士地鐵任君選擇, 但買車卻不是人人都可以, 是給有一定錢的人去買的, 否則買得起亦養不起. 不能說因為我要坐車而去買車吧?? 坐車是必需的, 但買車卻不然!! 很多人一生也不買車啊, 有什麼問題?? 同樣道理, 使用和擁有是應分開來看的, 沒樓



			<p>可住固然是個大問題,沒擁有物業卻不是什麼問題,住屋是基本的生活需要,買屋卻不是!!簡單的說,沒錢的話當然一世不必想去買什麼房子!</p> <p>為何現在社會有這麼一種思想,就是人人都必需擁有住屋,為何不先想想想要擁有什麼才可以擁有自己的房屋??是不是去街喊喊號就會有人贈送??沒有錢還買什麼樓??為何自己不去努力掙錢就非要別人來資助你??先解決工作生活吧!!有閒錢有了錢才去想吧!這才是正道!</p> <p>很多人說政府無能,讓樓價無止境地上升,讓炒家將樓價炒到天比高,害慘了用家云云...本人以為,現今政府雖不太會做事,畢竟香港人從來都沒有政治觸角,自小欠缺有關教育,導致現今的特區官員政治能力很低,絕不能跟英國那些政治家相比,人家畢竟是經過好幾十代政治文化的熏陶,香港97回歸到現在才不過10多年,自然難與之相比,但實話實說,樓價標升的原因跟政府無太大關係,試想,香港貴為全球金融中心,地少人多,地小的比例是所有金融中心中的小中之小,稅率又近乎最低,試問地價怎可能低??經過金融海嘯後全球各國開始嚴格管制金融產品,歐美國家又推行量化寬鬆政策,實則是亂印鈔票,造成資產價格上升的趨勢,礦物原料亦然,在這種外圍因素下,樓價怎能不升??即使內地人不來香買樓,環球熱錢還是會讓香港的樓價越來越貴,香港是自由城市,政府根本沒什麼可以做.請不要將香港跟其他國家相比,人家有石油,有鐵,有煤有資源,香港什麼資源都有,得個越黎越臭既維港,仲有,人家歐美澳交成幾十巴仙稅,香港是樣樣唔收稅,稅率之低,可以話係發達城市之中十分罕有,試問,又那裡有錢係幫呢樣幫個樣!??請有關人仕自力更生,自己為自己打算,不要下下伸手問人攞!</p> <p>致於若將升市歸罪於炒家則更可笑,樓價最後若無實質用家去支持,炒家憑什麼去炒??何況炒家一般不一定將價炒貴,他們很多時亦會蝕賣,既沒有籠斷亦沒欺騙,明買明賣,他們只是促進樓市活力,加快成交,又何罪之有?</p> <p>什麼不能安居就不能樂業???安居不一定要住豪宅,住公屋亦可以,一定要自置物業才算安居嗎???什麼是安居??就是安心,安全的居所,亦解釋為安置一個居所,人才可以無後顧之憂,才能樂業這個是對的,但不一定要自置的才算安心安全,才算得上安居,公屋不能安居嗎??租金又升得比私樓慢,又有政府做後台,更沒有私樓一般的高昂管理費,差餉,維修等等...故私樓居屋亦不見得一定比公屋更能安居!!說到底,分別在於居住環境及升值能力,公屋升值能力低(或沒有),環境唔豪華,沒會所,住公屋就是低身份的象徵,這才是他們不能在公屋"安居",不肯面對現實的原因!</p> <p>本人相信香港仍是一個公平,自由,稅率低,法規完善的社會,君子雖愛財,但會取之有道,不要下下想著光拿著數的事,先要想想自己付出了什麼,明明自己沒什麼貢獻,沒付出什麼卻要別人特別厚待你,請問這樣合理嗎???</p>
(一)	Raymond Cheng	2010-08-31 18:58	<p>[MsgID #2914] 以往屋屋制度完善,且有不少經驗,我認為按過往的居居方法便可,推出太多的新措施恐怕有未見的問題出現.自從取消居屋後,香港政府缺乏有效平衡樓價的工具,所以就算建1000個,甚至數百個,政府都要建居屋.因為政府有了這一可加可減的居屋數量,市場才有所考慮,政府亦能多一個工具可以運用,且普通新樓的確缺乏供應,這亦是社會問題.當然本人不認為單靠任何一措施便能解決這問題,政府還要更多措施,而我們只要能舒緩這問題便可以了,因為跟本沒有一個政府能解決這問題。</p>
(一)	henry_boyle	2010-08-31 18:59	<p>[MsgID #2915]</p> <p>&lt;quote:Raymond Cheng 寫:以往屋屋制度完善,且有不少經驗,我認為按過往的居居方法便可,推出太多的新措施恐怕有未見的問題出現.自從取消居屋後,香港政府缺乏有效平衡樓價的工具,所以就算建1000個,甚至數百個,政府都要建居屋.因為政府有了這一可加可減的居屋數量,市場才有所考慮,政府亦能多一個工具可以運用,且普通新樓的確缺乏供應,這亦是社會問題.當然本人不認為單靠任何一措施便能解決這問題,政府還要更多措施,而我們只要能舒緩這問題便可以了,因為跟本沒有一個政府能解決這問題。&gt;</p> <p>"可加可減",仲有公信力?</p>
(一)	chanmm	2010-08-31 20:00	<p>[MsgID #2916]</p> <p>&lt;quote:priscillayan2003 寫:我不贊成用公帑補貼市民自置居所,這樣,只會令地產商得益,進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢?怕開罪地產商嗎?本人過去努力讀書,大學畢業,現已工作了近八年,但還是沒有能力自置居所.為什麼香港人為了一個四百呎的單位,要死慳死抵,為地產商供一世樓?還要擔心單位貨不對辦.住屋不是基本需要嗎?為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴?&gt;</p> <p>租一樣可解決問題,唔一定要買</p>
(一)	kiwi	2010-08-31 21:10	<p>[MsgID #2917]</p> <p>&lt;quote:ukcalvin 寫:No, I don't support using public's money to subsidise buying flats.</p> <p>However, the Government must come up with effective actions and implement sustainable long term housing policy to make sure the house price is within a reasonable range.&gt;</p> <p>我想集中談price within a reasonable range合理價格。在市場及商人眼中,祇有市場接受價格,並沒有所謂合理價格。就以今天下午,九龍塘賣地為例, \$16,000/呎,你同我都覺得是瘋狂的,但是發展商有信心建成時,市場會承到,對這單一競投者來說,在商言商,純粹是其個別預算。到時該區豪宅可能祇賣得\$10,000/呎,買家願意付的便是市場價格,發展商可以跟客人討論什麼合理不合理嗎?相對亦然。For another example,十幾年前,2G無線電話月費要四五佰蚊,現在我俾緊三十五蚊,那什麼價錢是合理?根本是時移世易,你情我願的關鍵。</p>
(一)	bangicheng	2010-08-31 22:13	<p>[MsgID #2918]</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:我想集中談price within a reasonable range合理價格。在市場及商人眼中,祇有市場接受價格,並沒有所謂合理價格。就以今天下午,九龍塘賣地為例, \$16,000/呎,你同我都覺得是瘋狂的,但是發展商有信心建成時,市場會承到,對這單一競投者來說,在商言商,純粹是其個別預算。到時該區豪宅可能祇賣得\$10,000/呎,買家願意付的便是市場價格,發展商可以跟客人討論什麼合理不合理嗎?相對亦然。For another example,十幾年前,2G無線電話月費要四五佰蚊,現在我俾緊三十五蚊,那什麼價錢是合理?根本是時移世易,你情我願的關鍵。&gt;</p> <p>97豪宅嘉湖美湖居,仲賣緊2600蚊呎,浪翠園就3600蚊呎,真的好唔合理,唔知幾時升到合理價格呢?</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 22:22	<p>[MsgID #2919]</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:我想集中談price within a reasonable range合理價格。在市場及商人眼中,祇有市場接受價格,並沒有所謂合理價格。就以今天下午,九龍塘賣地為例, \$16,000/呎,你同我都</p>

			<p>會覺得是瘋狂的，但是發展商有信心建成時，市場會承到，對這單一競投者來說，在商言商，純粹是其個別預算。到時該區豪宅可能祇賣得\$10,000/呎，買家願意付的便是市場價格，發展商可以跟客人討論什麼合理不合理嗎？相對亦然。 For another example, 十幾年前，2G無線電話月費要四五佰蚊，現在我俾緊三十五蚊，那什麼價錢是合理？根本是時移世易，你情我願的關鍵。 &gt;</p> <p>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，包括政府。所謂合理價格，只是買家認為賣家出價是他可接受罷了，而大眾接受不到，所以大眾才會認為不合理。但一個買賣的成功，其實只需一個買家和一個賣家就夠，與大眾是無直接關係的。</p>
(一)	chanmm	2010-08-31 22:28	<p>[MsgID #2920]</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:我想集中談price within a reasonable range合理價格。在市場及商人眼中，祇有市場接受價格，並沒有所謂合理價格。就以今天下午，九龍塘賣地為例，\$16,000/呎，你同我都覺得是瘋狂的，但是發展商有信心建成時，市場會承到，對這單一競投者來說，在商言商，純粹是其個別預算。到時該區豪宅可能祇賣得\$10,000/呎，買家願意付的便是市場價格，發展商可以跟客人討論什麼合理不合理嗎？相對亦然。 For another example, 十幾年前，2G無線電話月費要四五佰蚊，現在我俾緊三十五蚊，那什麼價錢是合理？根本是時移世易，你情我願的關鍵。 &gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: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，包括政府。所謂合理價格，只是買家認為賣家出價是他可接受罷了，而大眾接受不到，所以大眾才會認為不合理。但一個買賣的成功，其實只需一個買家和一個賣家就夠，與大眾是無直接關係的。 &gt;</p> <p>人人都識咁想法就天下太平啦，但而家D人覺得D樓貴到佢自己"個人"覺得唔合理就唔公平，係都要打到樓價讓自已買得起先叫"合理"</p>
(一)	chanmm	2010-08-31 22:30	<p>[MsgID #2921]</p> <p>&lt;quote:priscillayan2003 寫:我不贊成用公帑補貼市民自置居所，這樣，只會令地產商得益，進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢？怕開罪地產商嗎？本人過去努力讀書，大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所。為什麼香港人為了一個四百呎的單位，要死慳死抵，為地產商供一世樓？還要擔心單位貨不對辦。住屋不是基本需要嗎？為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴？&gt;</p> <p>你搵唔到錢就當然要出賣尊嚴啦，關D樓貴唔貴咩事？又唔使你買！</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 22:32	<p>[MsgID #2922]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:人人都識咁想法就天下太平啦，但而家D人覺得D樓貴到佢自己"個人"覺得唔合理就唔公平，係都要打到樓價讓自已買得起先叫"合理"&gt;</p> <p>所以我才認為不能從私人樓市去解決問題的，你對我的「消耗性房屋購買計劃」還有沒有問題呢？除了它不吸引之外</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-31 22:34	<p>[MsgID #2923]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:所以我才認為不能從私人樓市去解決問題的，你對我的「消耗性房屋購買計劃」還有沒有問題呢？除了它不吸引之外 &gt;</p> <p>我有, 等等</p>
(一)	chanmm	2010-08-31 22:36	<p>[MsgID #2924]</p> <p>&lt;quote:Raymond Cheng 寫:以往屋宇制度完善，且有不少經驗，我認為按過往的居居方法便可，推出太多的新措施恐怕有未見的問題出現。自從取消居屋後，香港政府缺乏有效平衡樓價的工具，所以就算建1000個，甚至數百個，政府都要建居屋。因為政府有了這一可加可減的居屋數量，市場才有有所考慮，政府亦能多一個工具可以運用，且普通新樓的確缺乏供應，這亦是社會問題。當然本人不認為單靠任何一措施便能解決這問題，政府還要更多措施，而我們只要能舒緩這問題便可以了，因為跟本沒有一個政府能解決這問題。 &gt;</p> <p>可加可減無論在地鐵加價同公屋加租方面都見到是低能之極的政策，公屋加左租又要免一個月租，地鐵加左價又要搞其它優惠，你到底知唔知咩野係可加可減?? 新樓缺又如何呢？二手大把平樓啦！你係都要住新樓先得呀？</p>
(一)	chanmm	2010-08-31 22:37	<p>[MsgID #2925]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:人人都識咁想法就天下太平啦，但而家D人覺得D樓貴到佢自己"個人"覺得唔合理就唔公平，係都要打到樓價讓自已買得起先叫"合理"&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:所以我才認為不能從私人樓市去解決問題的，你對我的「消耗性房屋購買計劃」還有沒有問題呢？除了它不吸引之外 &gt;</p> <p>我都有，但過幾日先再復你啦</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-31 22:39	<p>[MsgID #2926]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:諗下好似真係有d問題。</p> <p>\$1m 樓, 住50年, 9成mortgage30年, 2%息, 每年定額減值\$20k. 假設5年後業主破產. 業主應欠銀行780k, 而物業理論值是900k.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 它不是在公開市場出售，沒有市價的。</li> <li>2. 銀行收樓是可以出售給另一資格的人。</li> </ol> <p>那麼, 另一資格的人會以什麼價錢買?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 780k? 任何低於900k價錢會等於下一手會有賺.</li> <li>b. 900k? 這最公平, 因多出部份應用於償還業主其他債務.</li> <li>c. &gt;900k? 任何高於900k價錢會等於前業主會有賺.</li> </ol> <p>從此看來, 銀行應以物業理論值(剩餘時間值)售給另一資格的人.</p> <p>對, 是最高應以理論值出售, 但銀行可以用低一點的價錢加快出貨的, 這就是銀行的風險控制. 現時私人樓只可接七成也應是這原因吧.</p> <p>問題來了, 銀行應以物業理論值售給另一資格的人, 而這物業理論值隨時間下跌, 如果沒</p>

			<p>有另一資合格的人出現，”奶”野· 另外，銀行根本沒有降價空間，因為任何降價等同下一手能得到利益。</p> <p>銀行有的，它可以再降價求售，或在等也可以的，因結果都是在降價。這個計劃是不會阻止業主／銀行大平賣的。</p> <p>是否會夾死銀行？</p> <p>應該很難夾死銀行，要知這種物業本身的價就已很低，過了一段時間就是成本價下大平賣，除非已沒有了合資格的買家，否則到時你可能會見到很多家長為他們的小孩買定平貨的。</p> <p>&gt;</p> <p>銀行有的，它可以再降價求售，或在等也可以的，因結果都是在降價。這個計劃是不會阻止業主／銀行大平賣的。</p> <p>上例假設銀行最終以780K賣掉單位，而當時單位的理論值為900K。</p> <p>新家買了，兩年後單位的理論值為860K，他把單位賣掉。這便提供了獲利機會，以乎違背了計劃原意。</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-31 22:50	<p>[MsgID #2927]</p> <p>&lt;quote:priscillayan2003 寫:我不贊成用公帑補貼市民自置居所，這樣，只會令地產商得益，進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢? 怕開罪地產商嗎? 本人過去努力讀書，大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所。為什麼香港人為了一個四百呎的單位，要死慳死抵，為地產商供一世樓? 還要擔心單位貨不對辦。住屋不是基本需要嗎? 為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴? &gt;</p> <p>大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所?</p> <p>有冇想過閣下是否理財出了問題?</p> <p>再者，如果要賣一手市區樓，梗係吾得啦，大學畢業八年，新界二手應不是問題，是否閣下要來過高?</p> <p>最後，敢問閣下是否已婚? 如果係，兩個人供更加吾係問題。如果準備結婚，都應以兩人入息去考慮。如果未結婚或未有結婚計劃，那其實沒有太大需要置業，"可能"等一兩年會有入市機會。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 22:52	<p>[MsgID #2928]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:</p> <p>銀行有的，它可以再降價求售，或在等也可以的，因結果都是在降價。這個計劃是不會阻止業主／銀行大平賣的。</p> <p>上例假設銀行最終以780K賣掉單位，而當時單位的理論值為900K。</p> <p>新家買了，兩年後單位的理論值為860K，他把單位賣掉。這便提供了獲利機會，以乎違背了計劃原意。</p> <p>那部份錢是銀行送給他的，用來換取即時收回金錢的代價，這個沒有問題的。因為這個情況是先假設沒有其他人和那業主爭銀主盤，而在兩年後，又假設有買家很有興趣去買才會發生的。而且還要銀行肯賣才成。</p> <p>只要單位的理論值在不斷地減少就可以。</p> <p>&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 23:00	<p>[MsgID #2929]</p> <p>&lt;quote:priscillayan2003 寫:我不贊成用公帑補貼市民自置居所，這樣，只會令地產商得益，進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢? 怕開罪地產商嗎? 本人過去努力讀書，大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所。為什麼香港人為了一個四百呎的單位，要死慳死抵，為地產商供一世樓? 還要擔心單位貨不對辦。住屋不是基本需要嗎? 為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴? &gt;</p> <p>那你有什麼建議? 你要提出才可以討論的啊!</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 23:07	<p>[MsgID #2930]</p> <p>&lt;quote:priscillayan2003 寫:我不贊成用公帑補貼市民自置居所，這樣，只會令地產商得益，進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢? 怕開罪地產商嗎? 本人過去努力讀書，大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所。為什麼香港人為了一個四百呎的單位，要死慳死抵，為地產商供一世樓? 還要擔心單位貨不對辦。住屋不是基本需要嗎? 為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴? &gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我在我自己建議的「消耗性房屋購買計劃」有提出反對再建居屋的理由，你有什麼意見呢?</p> <p>&gt;</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-31 23:23	<p>[MsgID #2931]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:那部份錢是銀行送給他的，用來換取即時收回金錢的代價，這個沒有問題的。因為這個情況是先假設沒有其他人和那業主爭銀主盤，而在兩年後，又假設有買家很有興趣去買才會發生的。而且還要銀行肯賣才成。</p> <p>只要單位的理論值在不斷地減少就可以。</p> <p>&gt;</p> <p>前業主破產，銀行只要求取回本金，在時間值不斷下跌時，銀行絕對有理由以780K賣掉物業。因為即使買賣D，差價亦應歸回原業主。所以銀行賤賣物業是理所當然。</p> <p>又或者這樣說銀行賣多過\$780k，差額歸回原業主來填補其他債務，賣少過\$780k差額便成為銀行的壞賬了，要記住物業隨時間減值，銀行在有輸有贏的情況下，必定會盡快以最低價把物業賣掉。</p> <p>另外，我是指新買家以\$780k購入單位再轉售圖利。在銀行有空間降價賤賣物業的前提下，這絕對有空間讓他人圖利，違背計劃原意。</p>
(一)	smallkenken	2010-08-31 23:41	<p>[MsgID #2932]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:</p>

			<p>前業主破產，銀行只要求取回本金，在時間值不斷下跌時，銀行絕對有理由以780K賣掉物業。因為即使買貴D，差價亦應歸回原業主。所以銀行賤賣物業是理所當然。</p> <p>是</p> <p>又或者這樣說銀行賣多過\$780k，差額歸回原業主來填補其他債務，賣少過\$780k差額便成為銀行的壞賬了，要記住物業隨時間減值，銀行在有輸有贏的情況下，必定會盡快以最低價把物業賣掉。</p> <p>可能，其實是要視乎情況的，如真的容許以內在價值入帳，銀行也不需急於放售。而且就算是現在的私人樓銀主盤，銀行也有權在不到價時不賣的，跟隨時間減值的那個減值是很慢的。</p> <p>另外，我是指新買家以\$780k購入單位再轉售圖利。在銀行有空間降價賤賣物業的前提下，這絕對有空間讓他人圖利，違背計劃原意。</p> <p>我明白你的意思，所以我說這些(900K-780K=120K)是銀行吸引買家的費用，送給新買家的。只要售價不能高過內在值，就不算違背了計劃原意，對計劃沒有影響的。買的人也是在跟可住年期在買，只是上一手業主大平賣吧了，和上一手業主保養不好是同一情況的。</p> <p>&gt;</p>
(一)	henry_boyie	2010-08-31 23:54	<p>[MsgID #2933]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:前業主破產，銀行只要求取回本金，在時間值不斷下跌時，銀行絕對有理由以780K賣掉物業。因為即使買貴D，差價亦應歸回原業主。所以銀行賤賣物業是理所當然。</p> <p>是</p> <p>又或者這樣說銀行賣多過\$780k，差額歸回原業主來填補其他債務，賣少過\$780k差額便成為銀行的壞賬了，要記住物業隨時間減值，銀行在有輸有贏的情況下，必定會盡快以最低價把物業賣掉。</p> <p>可能，其實是要視乎情況的，如真的容許以內在價值入帳，銀行也不需急於放售。而且就算是現在的私人樓銀主盤，銀行也有權在不到價時不賣的，跟隨時間減值的那個減值是很慢的。</p> <p>另外，我是指新買家以\$780k購入單位再轉售圖利。在銀行有空間降價賤賣物業的前提下，這絕對有空間讓他人圖利，違背計劃原意。</p> <p>我明白你的意思，所以我說這些(900K-780K=120K)是銀行吸引買家的費用，送給新買家的。只要售價不能高過內在值，就不算違背了計劃原意，對計劃沒有影響的。買的人也是在跟可住年期在買，只是上一手業主大平賣吧了，和上一手業主保養不好是同一情況的。</p> <p>&gt;</p> <p>這是我指出的獲利可能。閣下亦可想想有否計劃有否改進空間。</p>
(一)	kenniB	2010-09-01 00:09	<p>[MsgID #2934]</p> <p>&lt;quote:priscillayan2003 寫:我不贊成用公帑補貼市民自置居所，這樣，只會令地產商得益，進一步推高樓價。</p> <p>政府為什麼一直都不肯復建居屋呢？怕開罪地產商嗎？本人過去努力讀書，大學畢業，現已工作了近八年，但還是沒有能力自置居所。為什麼香港人為了一個四百呎的單位，要死慳死抵，為地產商供一世樓？還要擔心單位貨不對辦。住屋不是基本需要嗎？為什麼我們要生活得那麼沒尊嚴？&gt;</p> <p>政府起居屋同用公帑補貼其實分別唔大，前者成本仲貴！工作八年買唔到樓既人大把啦，況且，無人保證大學畢業或做幾耐野就會買到樓，買樓要靠自己努力，也需要時間的，也需要一點運氣。香港起樓既地產商多是上市公司，要是你覺得佢地賺取暴利你可以買佢既股票架！咪可以分享佢地既利潤lor??</p> <p>住屋係基本需要，但買屋不是啊！你現在沒屋住嗎？不能住公屋嗎？住公屋就不能有尊嚴地過活嗎？</p>
(一)	Raylo	2010-09-01 00:42	<p>[MsgID #2935] 我覺得完全沒有需要政府資助市民自置居所:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.講到明白置,為何要政府資助</li> <li>2.為何這些人在之前樓市低迷時不考慮置業</li> <li>3.為何要用市民大眾的金錢來幫這些不原努力儲錢的人</li> <li>4.在香港已置業的包括本人在內,都是努力儲錢</li> <li>5.為何這些人沒有錢,又一定要買新樓,又要市區,又要買500尺以上</li> <li>6.他們應該由儲錢開始,先買些自己可以負擔得起的樓宇</li> </ol>
(一)	tonilam	2010-09-01 01:37	<p>[MsgID #2936] 政府要先解決香港貧富懸殊的問題，尤其是公屋富戶及居屋抄賣的問題更加刻不容緩！</p> <p>有需要的人（低收入人士）入住不到平宜的公屋或以其能力所能負擔（尤指夾心階層）的價錢購買居屋。反而這些配額被那些當初已成功申請及入住公屋而之後升職發財的「有錢人」霸佔，或是被那些已有能力購買私人樓宇但卻去了購買居屋的人抄賣錢利。到頭來，有錢的人就瞞著政府愈來愈有錢，沒錢的人就要排長龍輪公屋（沒有公屋富戶可能不用排那麼長龍）或要憑機會率去抽居屋（沒有有錢人去左右市場可能機會率會大一些）。</p> <p>解決以上問題，把有錢的那些無需要人士趕回私人樓宇市場，讓有需要的實際用家可以公平的得到納稅人的資助去申請公屋或居屋，比起資助沒有購買能力的人去買私人樓宇實際得多。</p> <p>本人也是沒錢買私人樓，公屋過了額，居屋又未儲到首期買的苦命人。現在出外租一間套房，\$4000/月。儲得錢黎買樓，又要儲錢去結婚，呀爸呀媽做左咁多年野儲落D錢已經供晒D仔女去讀書，銀行都無錢淨，而家退休啦，咪又要俾一筆巨地生活，試問又邊可以一次過滿足晒三個願望丫！</p> <p>在香港，不是燃燒自己來換取生活，而是燃燒自己來換取生存呀！</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 08:26	<p>[MsgID #2937]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:這是我指出的獲利可能。閣下亦可想想有否計劃有否改進空間。&gt;</p> <p>這個部份是預留空間來的，是銀行的安全空間和對二手買家的少少保護，讓我例出容許這樣做的原因吧：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.除了一手售價是可以設限外，二手的成交價是很難控制的，我也只可給出一個公平的環境，讓二手買賣可以在一個比較公平的情況下進行。</li> <li>2.例出一個簡單以時間為售價的參考價，提醒買賣二手的雙方，他們買賣的樓還可以住的年期，讓銀行也可以作為參考。</li> <li>3.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，他真的可以決定不賣</li> </ol>

			<p>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，只是一廂情願，參考價可能只是給銀行去做估值的一個工具而已，也要讓買家容許去出多點錢去吸引業主放售吧。</p> <p>但在沒有重建價值的大前提下，我真的應為二手價會自動跟參考價走的，我不擔心你說的情況會去到很過份的情況。</p>
(一)	Forum Administrator	2010-09-01 09:24	<p>[MsgID #2938] 管理留言：《資助市民置居所》公眾諮詢將於二零一零年九月十七日結束，本網上論壇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。感謝大家對本網上論壇的支持!</p> <p>From Forum Administrator: The Public Consultation on Subsidising Home Ownership will be ended on 17 September 2010. This eForum 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 eForum!</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 09:38	<p>[MsgID #2939]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:這是我指出的權利可能. 閣下亦可想想有否計劃有否改進空間.&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:          這個部份是預留空間來的，是銀行的安全空間和對二手買家的少少保護，讓我例出容許這樣做的原因吧：          1.除了一手售價是可以設限外，二手的成交價是很難控制的，我也只可給出一個公平的環境，讓二手買賣可以在一個比較公平的情況下進行。          2. 例出一個簡單以時間為售價的參考價，提醒買賣二手的雙方，他們買賣的樓還可以住的年期，讓銀行也可以作為參考。          3. 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，他真的可以決定不賣的，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，只是一廂情願，參考價可能只是給銀行去做估值的一個工具而已，也要讓買家容許去出多點錢去吸引業主放售吧。          但在沒有重建價值的大前提下，我真的應為二手價會自動跟參考價走的，我不擔心你說的情況會去到很過份的情況。          &gt;</p> <p>否則需要成立一個獨立的組織去管理買賣，管理成本不低的。而買方可以等新的一手樓嘛，只需租多一點的時間就可以了。</p>
(一)	army	2010-09-01 09:59	<p>[MsgID #2940]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我同意在現時用的老方式是不可分割的，所以我才建議用新的途徑去分割它。&gt;</p> <p>如要令置業不成為投資，其實很簡單，收稅便是了，政府也可以做出輸打贏要的政策(從利得稅入手)，但問題是對社會有多大影響呢</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 10:29	<p>[MsgID #2941]</p> <p>&lt;quote:army 寫:如要令置業不成為投資，其實很簡單，收稅便是了，政府也可以做出輸打贏要的政策(從利得稅入手)，但問題是對社會有多大影響呢&gt;</p> <p>那我的建議如何呢，是不是更好？請評論。          「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。          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。          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，所以不讚成復建居屋。          7. 一個長遠穩定的房屋政策，不應受投資市場的影響，如果認為政府有能力好好控制市場，是太高估政府的能力。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的。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。          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遷出，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，有些會去公居中尋找，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，去限制外地人話購買香港的物業是一個很壞的方法，對一些已</p>

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，提升他們的生活質量，不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。
2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。
3. 把現有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場中是沒有好方法的，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有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人的錢。
4. 依照用者自付的原則，受助的市民要完全 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但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)，供合資格的香港人去買，再為建成的樓定下可住限其，如樓齡到五十年時要無償交出來重建。
2. 讓所有沒有公居和沒有末補地價居屋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。

#### 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」是可以工住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，一斤魚，一斤肉，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。

#### 其他細節：

1. 政府可以自已或請私人發展商參與建造，只要按照成本再加合理利潤去定價就可以。
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。
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。

(一)

army

2010-09-01  
13:59

[MsgID #2942]

<quote:smallkenken 寫: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。
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。

只是良心討論，任何政策都有好處跟壞處，單用好處的覺度任何政策都很好，但現實往往不能這樣

- 1.) 新做法，看似合理，但實際政府會不會把樓宇政策作出這麼大改變呢？
- 2.) 政策在管理上需要花很多資源，如建造房屋，買賣等都需要經政府處理，那要多少人力呢？
- 3.) 50年後物業要重建，還是維修再推出呢？到時每座樓都會產生很大爭議性？
- 4.) 50年後萬一有人有能力搬遷入住其他房屋，政府需要強行逼遷還是不作處理？
- 5.) 對於地產商，現時業主來說，如何制定政府樓宇的樓量，如何劃分私樓同政府樓的質量？
- 6.) 現時居屋需否改變定位為私樓？
- 7.) 如何定義沒有投資用途的用地，新界北區，西區，那有訴求在九龍區，港島區的市民又如何？
- 8.) 如定立了沒有投資用途的用地後，附近的設備，房屋會不會因此受影響，到時當地業主會不會反對？(同起骨灰場一樣)

.  
. .  
. . .  
等等問題，太麻煩了^^

(一)	smallkenken	2010-09-01 14:22	<p>[MsgID #2943]</p> <p>&lt;quote:army 寫: 只是良心討論,任何政策都有好處跟壞處,單用好處的覺度任何政策都很好,但現實往往不能這樣</p> <p>1.) 新做法,看似合理,但實際政府會不會把樓宇政策作出這麼大改變呢? 因為在目前的方法中找不到解決辦法,所以需要尋找一種新的方式來解決它。</p> <p>2.) 政策在管理上需要花很多資源,如建造房屋,買賣等都需要經政府處理,那要多少人力呢? 可以安排土地開發商加入,政府並不需要太多人加入的。</p> <p>3.) 50年後物業要重建,還是維修再推出呢?到時每座樓都會產生很大爭議性? 重建,也可以作其他用途,物業業主再無權的了。</p> <p>4.) 50年後萬一有人有能力搬遷入住其他房屋,政府需要強行逼遷還是不作處理? 強行逼遷</p> <p>5.) 對於地產商,現時業主來說,如何制定政府樓宇的樓量,如何劃分私樓同政府樓的質量? 如私人樓實樓花般看社會的需求才決定建屋量,質量由一手業主決定。</p> <p>6.) 現時居屋需否改變定位為私樓? 是,補地價後一定是的。</p> <p>7.) 如何定義沒有投資用途的用地,新界北區,西區,那有訴求在九龍區,港島區的市民又如何? 看地的用途,這種樓只是用來住的。政府是可以定義土地用途的。地區的問題可以按照規劃,又因為它不是商業用途,應允許使用一些現在不能用的土地。</p> <p>8.) 如成立了沒有投資用途的用地後,附近的設備,房屋會不會因此受影響,到時當地業主會不會反對?(同起骨灰場一樣) 會提高價值,因為會有很多有點錢的人會生活在那裡,因為他們居住的費用會減少了。</p> <p>. . . . . . 等等問題,太麻煩了^^ 歡迎更多的問題 &gt;</p>
(一)	army	2010-09-01 15:44	<p>[MsgID #2944]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 歡迎更多的問題 &gt;</p> <p>天呀,死機,本來覆了全部問題的,又要重打</p> <p>1.) 多一點新方法是好的,但現實是人們不會接受太大改變的方法,所以很多人,政府都偏向用小改變來解決問題</p> <p>2.) 到時每個地方都有不同的開發商,請問不同的開發商如何管理50年內的買賣情況呢,只要有1成香港人申請,便有20萬戶可以進行買賣了,還要不斷評估每年的價值,其他不同的開發商管理手法如何統一呢,其次二手買賣成交資料又如何處理呢?要記住買賣一定要公開,統一才行,不然老問題又出來了</p> <p>3.) 舊業主當然沒有問題,只怕要維修重推時,不能再以50年期推出,到時再制定又沒有標準,價錢也不好定,最後只有重建一途了</p> <p>4.) 強行逼遷,在香港根本沒法實行,難度政府會逼市民訓街?最後形成很多霸用業權或政府幫助入公屋事件</p> <p>5.) 那香港地產商可以放棄新建房屋,連地價都不用付出,只付出建造成本加小量溢價就可以住質高房屋,以你提及的建造成本1500/呎為例,1000呎房屋只需要150萬/50年,每月租金就只需要2500元,俾公屋還便宜</p> <p>6.) 居屋質量不及私人樓,價錢不及新政策樓,那現有居屋戶是否成為最大損失者?</p> <p>7.) 香港,九龍區有1500呎樓(當然只可以用50年),我相信人人都爭住買,俾多1倍價錢都願意,反正沒有收入限制,大把入會全家佔用幾間</p> <p>8.) 要記住同地點,同質量(分分鐘仲好D),同樓齡,是沒有人會願意付出高溢價買的(少說30%-50%好了,不要說倍數計)</p>
(一)	bangicheng	2010-09-01 16:04	<p>[MsgID #2945] 不如政府將賣地,樓宇印花稅及補地價收入,例如6百億的一半,300億用來平均分比在港的三粒星居民,(香港人口7百萬,大概6百萬人係香港人?),每人分到5千蚊一年好過啦。淨翻一半就用來津貼醫療教育。</p> <p>香港土地收入係屬於全港市民,並非屬於要上車的一萬個單位的。要上車可以買新界樓,例如嘉湖,借9成月供四五千(30年計),冇香港人係買唔到樓的,他們買不到的是心儀單位</p> <p>要買市區,買一手樓,請靠自己本事</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 16:43	<p>[MsgID #2946]</p> <p>&lt;quote:army 寫: 天呀,死機,本來覆了全部問題的,又要重打</p> <p>1.) 多一點新方法是好的,但現實是人們不會接受太大改變的方法,所以很多人,政府都偏向用小改變來解決問題 明白,所以我也只是簡單地複製其他概念來的,是一些已存在的方法,而方法也盡可能做到有幾簡單得幾簡單。</p> <p>2.) 到時每個地方都有不同的開發商,請問不同的開發商如何管理50年內的買賣情況呢,只要有1成香港人申請,便有20萬戶可以進行買賣了,還要不斷評估每年的價值,其他不同的開發商管理手法如何統一呢,其次二手買賣成交資料又如何處理呢?要記住買賣一定要公開,統一才行,不然老問題又出來了 管理是可跟私人物業一樣,在其他細節的5中有說。二手買賣只提供參考價格,要公開但不必統一。</p> <p>3.) 舊業主當然沒有問題,只怕要維修重推時,不能再以50年期推出,到時再制定又沒有標準,價錢也不好定,最後只有重建一途了 50年後,所有也給政府了,要來如何用到時由政府作出決定,舊業主什麼也沒有的了。</p> <p>4.) 強行逼遷,在香港根本沒法實行,難度政府會逼市民訓街?最後形成很多霸用業權或政府幫助入公屋事件 要入公屋,只要符合資格就可,最後5年時讓他們登記就可,目前是3年就可囉,那只是逼市民離開危險的老建築吧了。</p> <p>5.) 那香港地產商可以放棄新建房屋,連地價都不用付出,只付出建造成本加小量溢價就可以住質高房屋,以你提及的建造成本1500/呎為例,1000呎房屋只需要150萬/50年,每月租金就只需要2500元,俾公屋還便宜 這不是投資產品嘛,也不用補助。這種土地從來沒有/也不會賣給地產商呢,不是更好嗎?</p> <p>6.) 居屋質量不及私人樓,價錢不及新政策樓,那現有居屋戶是否成為最大損失者?</p>

			<p>居屋已經成為投資產品，投資的人有風險是應該的吧？補地價後他們也可以購買這種住宅的。</p> <p>7.) 香港，九龍區有1500呎樓(當然只可以用50年)，我相信人人都爭住買，俾多1倍價錢都願意，反正沒有收入限制，大把人會全家佔用幾間浪費物業業主的錢是他們的選擇，購買完不住是浪費業主自己的錢吧了。</p> <p>8.) 要記住同地點，同質量(分分鐘仲好D)，同樓齡，是沒有人會願意付高出溢價買的(少說30%-50%好了，不要說倍數計)</p> <p>不要忘記這種樓的業主是得不到重建價值的，這是與當前的(投資)樓最不同的地方。它是不能維持價值的，沒有人會去購買它用來重建的，因為政府會把土地拿回來的。&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-09-01 17:45	<p>[MsgID #2947]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 不要忘記這種樓的業主是得不到重建價值的，這是與當前的(投資)樓最不同的地方。它是不能維持價值的，沒有人會去購買它用來重建的，因為政府會把土地拿回來的。[/color]&gt;</p> <p>所以話八萬五白痴囉,賣咗十幾萬間公屋,其實塊地最值錢.現在搞到業權亂晒,第日唔知點重建.公屋富戶加佢三四倍租,仲要賤賣間屋屋比佢咩?</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 17:51	<p>[MsgID #2948]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫: 所以話八萬五白痴囉,賣咗十幾萬間公屋,其實塊地最值錢.現在搞到業權亂晒,第日唔知點重建.同意,最大問題是業權亂晒。 公屋富戶加佢三四倍租,仲要賤賣間屋屋比佢咩? 有公屋是不能買我的計劃中的樓的，希望能鼓勵他們歸還公屋。 &gt;</p>
(一)	chanmm	2010-09-01 19:12	<p>[MsgID #2949]</p> <p>&lt;quote:army 寫:天呀,死機,本來覆了全部問題的,又要重打</p> <p>1.) 多一點新方法是好的,但現實是人們不會接受太大改變的方法,所以很多人,政府都偏向用小改變來解決問題</p> <p>&gt;</p> <p>我係現有政策下的既得利益者,我大力反對改變現在的政策。</p>
(一)	ckkl	2010-09-01 20:05	<p>[MsgID #2950] 現在香港人人都有樓住，為何不可以租屋，或購買偏遠的地區？較偏遠的屋苑，仍是二千多三千元一呎，說起居屋幫中產置業，為何一定要置業？人人有樓並不見得社會穩定，經濟好人人有工做社會才和諧，要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起，如果起居屋大部份人可以置業，遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊，樓價大跌，到時又怨政府令他們蝕本，需知道不容易買樓也是上進勤奮工作原動力。這才是香港精神。起大量居屋會拖死經濟，</p>
(一)	chanmm	2010-09-01 22:05	<p>[MsgID #2951]</p> <p>&lt;quote:tonilam 寫:政府要先解決香港貧富懸殊的問題，尤其是公屋富戶及居屋抄賣的問題更加刻不容緩！</p> <p>有需要的人（低收入人士）入住不到平宜的公屋或以其能力所能負擔（尤指夾心階層）的價錢購買居屋。反而這些配額被那些當初已成功申請及入住公屋而之後升職發財的「有錢人」霸佔，或是被那些已有能力購買私人樓宇但卻去了購買居屋的人抄賣獲利。到頭來，有錢的人就瞞著政府愈來愈有錢，沒錢的人就要排長龍輪公屋（沒有公屋富戶可能不用排那麼長龍）或要憑機會率去抽居屋（沒有有錢人去左右市場可能機會率會大一些）。</p> <p>解決以上問題，把有錢的那些無需要人士趕回私人樓宇市場，讓有需要的實際用家可以公平的得到納稅人的資助去申請公屋或居屋，比起資助沒有購買能力的人去買私人樓宇實際得多。</p> <p>本人也是沒錢買私人樓，公屋過了額，居屋又未儲到首期買的苦命人。現在出外租一間套房，\$4000/月。儲得錢黎買樓，又要儲錢去結婚，呀爸呀媽做左咁多年野儲落D錢已經供晒D仔女去讀書，銀行都無錢淨，而家退休啦，咪又要俾一筆巨地生活，試問又邊可以一次過滿足晒三個願望丫！</p> <p>在香港，不是燃燒自己來換取生活，而是燃燒自己來換取生存呀！&gt;</p> <p>希望你早日知道在這個世界上只有搵到錢才是真理，搵到錢幾個願望都可以實現，搵唔到就想實現一兩個願望都幾難。 政府唔係燈神，唔可以不斷實現你的願望，你一定要靠自己，全香港大部份人都已靠自己置了業，你想通未？ 仲有，你無錢付擔唔起就唔該唔好結婚或生子女，仲要用晒"呀爸呀媽做左咁多年野儲落D錢"，你真係過唔過到自己果關？你ED係不付責任同唔識計數，你千祈唔好買樓，這只會害死你，你老婆，你父母，你朋友，你戚親，你同學，你鄰居，你D仔女，etc。 你想得通以上包你終身受用，袋錢入你袋呀！</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 22:33	<p>[MsgID #2952]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我係現有政策下的既得利益者,我大力反對改變現在的政策。&gt;</p> <p>只是加多一種可行的方法,造多一個市場出來,對既得利益者不會有大損害的,你會擔心什麼呢?</p>
(一)	chanmm	2010-09-01 22:37	<p>[MsgID #2953]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我係現有政策下的既得利益者,我大力反對改變現在的政策。&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:只是加多一種可行的方法,造多一個市場出來,對既得利益者不會有大損害的,你會擔心什麼呢?&gt;</p> <p>你改變的目的又不是對我有利的,我為什麼要支持呢?</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 22:41	<p>[MsgID #2954]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你改變的目的又不是對我有利的,我為什麼要支持呢?&gt;</p> <p>對投資者最終也是有利的啊,不明白為什麼是對你沒利?你可以說說嗎?</p>



(一)	chanmm	2010-09-01 22:47	<p>[MsgID #2955]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:你改變的目的又不是對我有利的,我為什麼要支持呢? &gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:對投資者最終也是有利的啊,不明白為什麼是對你沒利?你可以說說嗎? &gt;</p> <p>我才不會唔信,最有利只會係D唔肯努力做野的,或成日想推到樓市讓自己入貨的人,唔使指意呢到我</p>
(一)	smallkenken	2010-09-01 22:53	<p>[MsgID #2956]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我才不會唔信,最有利只會係D唔肯努力做野的,或成日想推到樓市讓自己入貨的人,唔使指意呢到我 &gt;</p> <p>唔肯努力做野的,根本買不了。我計劃也不是想推到樓市啊,你覺得會嗎?如果什麼也不做,等樓價再升一倍時,我相信政府也不得不推到樓市了,你想這樣嗎?</p>
(一)	tonilam	2010-09-02 00:09	<p>[MsgID #2957]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:希望你早日知道在這個世界上只有搵到錢才是真理,搵到錢幾個願望都可以實現,搵唔到就想實現一兩個願望都幾難。政府唔係燈神,唔可以不斷實現你的願望,你一定要靠自己,全香港大部份人都已靠自已置了業,你想通未?仲有,你無錢付擔唔起就唔該唔好結婚或生仔女,仲要用唔"呀爸呀媽做左咁多年野儲落D錢",你真係唔過過到自己果關??你ED係不付責任同唔識計數,你真祈唔好買樓,這只會害死你,你老婆,你父母,你朋友,你戚親,你同學,你鄰居,你D仔女, etc。你想得通以上包你終生受用,袋錢入你袋呀! &gt;</p> <p>我用晒父母D錢都係用黎讀書,唔係買野 or 買樓,如果我連書都唔讀,可能到而家都只可以搵幾千蚊一個月。我知我無錢,我都真係無錢住而家要結婚生仔。多謝賜教!人人都想有錢架啦,咁容易搵啦嗎~你搵到係你叻啫,我蠢囉~</p>
(一)	smallkenken	2010-09-02 08:09	<p>[MsgID #2958]</p> <p>&lt;quote:tonilam 寫:我用晒父母D錢都係用黎讀書,唔係買野 or 買樓,如果我連書都唔讀,可能到而家都只可以搵幾千蚊一個月。我知我無錢,我都真係無錢住而家要結婚生仔。多謝賜教!人人都想有錢架啦,咁容易搵啦嗎~你搵到係你叻啫,我蠢囉-&gt;</p> <p>明白你的情況,請評論我的「消耗性房屋購買計劃」,看看可不可行?</p>
(一)	army	2010-09-02 10:46	<p>[MsgID #2959] 1.) 你看似簡單,但我看似複習,本人會偏向支持活化/重建居屋政策多於你的新提議</p> <p>2.) 如果不統一,市民如何可以更清楚買賣的資料呢,邊區的成交量,價錢,買賣資料等對於置業重要之極,現時管理私人物業都是由政府處理,除非你說因為有了你的新政策會影響了私樓買賣數量,那政府便可以處理,但那不是現有業主所擔心的問題嗎?</p> <p>3.) 我意思是說50年後本來房屋還可以住人,但因為新政策下沒人會願意/意欲入住40年或50年重推的樓,那政府只能重建了,不要說金錢了,只說環保已會被人反對了</p> <p>4.) 現在住私樓,居屋的,沒有可能提早申請入公屋(因為有物業),但你的新政策下就可以?(因為物業會降價的問題),到時會不會產生很多這類人,住了50年再搬入公屋?其次不合資格又沒能力買樓的人會強逼搬出(如60歲有20萬資產)?那這些人日後住什麼地方?訓街是否政府也可以不管?</p> <p>5.) 就是投資有風險,但政策改變令投資者損失在香港是行不通,你估到時居屋戶會不會上街遊行?</p> <p>7.) 他們浪費自己的錢,但同時浪費了土地利用的機會,你想一下150萬能用1000呎香港區,九龍區地方50年,那是有不能想像的好處(說實對於很多香港人來說150萬不多),所以介時人人會爭奪</p> <p>8.) 同質量住50年價,很多人會當租的方式去考慮,首先會完全影響/改變了現時私樓的租務市場,當一個地方的租務下跌,價值會不變?</p> <p>其實師兄,你要想一下,置業要求的人是為什麼,其次有什麼優點會令人花過百萬來置業(不計投資用途,是一般百姓),最後你的想方要令人接受就要明白會有什麼人得益,會有什麼人損害</p> <p>最本地產商已是受害者了,因為市民有了比較,更會知道建築成本等,其次現有業主會因租務,買賣量,需求量減少而損失,你要知道現時超過50%的人都有物業,所以你在損害一半市民的利益去換取一半市民的利益,那又會有什麼人接受呢?</p> <p>而你認為幫到人置業時,其實只是租了優質房屋給他,並不是給他安居的方法,真的老了,沒工作能力,想用物業套現,才發覺物業不值錢了,如何防老呢?如果質量可以自行選擇,又有多少人會原意從這些樓房轉去沒得選擇還會花更高成本的私人市場呢?那最後政府只變成了香港最大的業主,人人租他的物業,到老了便入住公屋,你要明白人是會用好處去認去做,就如現在有公屋的富戶點解白交租也要空置間屋呢?</p>
(一)	smallkenken	2010-09-02 12:00	<p>[MsgID #2960]</p> <p>&lt;quote:army 寫:1.) 你看似簡單,但我看似複習,本人會偏向支持活化/重建居屋政策多於你的新提議</p> <p>歡迎您進一步的問題</p> <p>2.) 如果不統一,市民如何可以更清楚買賣的資料呢,邊區的成交量,價錢,買賣資料等對於置業重要之極,現時管理私人物業都是由政府處理,除非你說因為有了你的新政策會影響了私樓買賣數量,那政府便可以處理,但那不是現有業主所擔心的問題嗎?</p> <p>地區不同,質量又不一樣,價錢更不可能一樣的,統一沒有用的。私人物業不是由物業管理公司管理的嗎?不是由政府處理吧?這個問題不太明白。</p> <p>3.) 我意思是說50年後本來房屋還可以住人,但因為新政策下沒人會願意/意欲入住40年或50年重推的樓,那政府只能重建了,不要說金錢了,只說環保已會被人反對了</p> <p>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。</p> <p>4.) 現在住私樓,居屋的,沒有可能提早申請入公屋(因為有物業),但你的新政策下就可以?(因為物業會降價的問題),到時會不會產生很多這類人,住了50年再搬入公屋?其次不合資格又沒能力買樓的人會強逼搬出(如60歲有20萬資產)?那這些人日後住什麼地方?訓街是否政府也可以不管?</p> <p>如果他們合申請入公屋的資格,就讓他們進入吧,這些人應該已經沒有工作能力的了,不把他們放入公屋,可以如何?如果他們不合資格進入公屋,可以租用私人住宅,和現時應該是</p>

		<p>同樣的處理吧？這不是一個幫助窮人的計劃來的。</p> <p>5.) 就是投資有風險,但政策改變令投資者損失在香港是行不通,你估到時居屋戶會不會上街遊行?</p> <p>這是為什麼要保護當前有物業的業主,這種物業不能放租,不會重大影響租金價格的,他們的租金回報也沒有影響。</p> <p>7.) 他們浪費自己的錢,但同時浪費了土地利用的機會,你想一下150萬能用1000呎香港區,九龍區地方50年,那是有不能想像的好處(說實對於很多香港人來說150萬不多),所以介時人人會爭奪</p> <p>問題是,會不會有很多人會去購買而不住,不要忘記,他們只會增加開支,沒有任何回報的。什麼是不能想像的好處?人人會爭時那會有這麼多的土地在城市中呢,市區大部分已有私人樓了,那還有這麼多空的可用。爭奪可以,優先權還是控制在政府手中的。</p> <p>8.) 同質量住50年價,很多人會當租的方式去考慮,首先會完全影響及改變了現時私樓的租務市場,當一個地方的租務下跌,價值會不變?</p> <p>是不同的,位置是最主要影響租務的因素,正如上文提到,不會太影響租金的。和租最主要不同之處是它會要求住的人好好保養他們的房子,否則價值將下降更快。</p> <p>其實師兄,你要想一下,置業要求的人是為什麼,其次有什麼優點會令人花過百萬來置業(不計投資用途,是一般百姓),最後你的想方要令人接受就要明白會有什麼人得益,會有什麼人損害</p> <p>但事實是不管你願不願意,重建的投資已綁定在房價中。</p> <p>最本地產商已是受害者了,因為市民有了比較,更會知道建築成本等,其次現有業主會因租務,買賣量,需求減少而損失,你要知道現時超過50%的人都有物業,所以你在損害一半市民的利益去換取一半市民的利益,那又會有什麼人接受呢?</p> <p>1.建築成本是很多人已經知道的。</p> <p>2.現有業主如果不想出售,是沒有損失的,租務也因位置關係,影響不了的。這也是為什麼我會建議減少出售私人住宅用地,保護當前的業主。減少供應,就可以使價格提高,現時也是用這個方法的。</p> <p>而你認為幫到人置業時,其實只是租了優質房屋給他,並不是給他安居的方法,真的老了,沒工作能力,想用物業套現,才發覺物業不值錢了,如何防老呢?</p> <p>買的人要支付所有成本的,這不是投資計劃,當然不能防老。</p> <p>如果質量可以自行選擇,又有多少人會原意從這些樓房轉去沒得選擇還會花更高成本的私人市場呢?決不允許租</p> <p>那最後政府只變成了香港最大的業主,人人租他的物業,到老了便入住公屋,你要明白人是會用好處去諗去做,就如現在有公屋的富戶點解白交租也要空置間屋呢?</p> <p>你已經混合私人住宅的功能在中間了,我也想用這個計劃吸引公屋的富戶歸還公屋呢!</p>
(一)	army	<p>2010-09-02 13:00</p> <p>[MsgID #2961] 2.) 我說的統一不是價錢,是資料整合,如現時邊區有幾多樓宇,邊區價錢如何,每年折舊如何計算,這不是私人管理可以做到,你認為買一層150萬的樓,會不作比較,計算便可以實行嗎,但這些資料整合,的複習程度,不能用公式作準,要每年,甚至每月改變,那又要什麼人處理這樣大的數據,及這樣大的數據要如何看呢</p> <p>3.) 就是老問題,現時的樓只能用50年嗎,為什麼很多樓需要做保養留下來都不作重建,除了因為業權問題外,廢料處理,環保等是一大問題,如要申請延長更是不可能,一座大廈(不說一個屋苑了),請問有多少戶人,有的要申延,有的不申延,那不申延的如何處理,便宜賣俾下一手(不便宜賣,你認為有新樓唔還要選50年的嗎)? 還是空置?</p> <p>4.) 原本置業後的人就算沒工作能力,因為有業權都可以勉強生活到,但日後多人依靠了這種機制,持有業權的比例必會下降,要政府再加大負擔? 其次到沒工作能力的人才叫他轉入私人租務市場,會不會有點奇怪?</p> <p>5.) 不是要保護,是每樣政策都要平衡的,如果樓價自行下跌導致投資損失,那這些人沒有太多說話可以說,但因為要幫助其他人導致損失,那些人會問,為什麼要幫他們影響自己,這同打壓樓市有什麼分別,其次居屋是政府賣出去的,那會令市民更不滿。</p> <p>7.) 就如我所說公屋有多少富戶個個月白交2000-3000蚊租空置公屋你知道嗎? 那些開支對於他們來說根本不在乎,就如當貨倉他們也會要求,其次如果有這些樓宇後,你認為有九龍區的私樓住戶不會選用嗎?</p> <p>8.) 如現時香港有230萬戶家庭,有60萬戶公屋,80萬戶私樓,餘下的便是租務市場,當政府推出這些計劃,一年5萬戶,那租務市場便多了5萬供應,在價錢低質量高下,人人都會選用,那當地的租務市場會不會受到壓力呢? 現在是改變供需的問題</p> <p>事實是買家的心態及計劃,如一個人置業是為了什麼,你給他的不是置業,是一個龐的的租務市場,完全背離了置業的原意,當然市民便宜地租用了地方可以使他們更有能力存款置業,但因為你的租務市場質優價廉,令他們對沒有置業興趣,那是有沒有影響呢? 你要明白地產投資除了短期外,還有長期的用處,而一些長期性的投資心態並不是為了今天買100萬樓,日後200萬賣出,相反地是日後老了可以有一個地方,甚至套現出來用</p> <p>建築成本真的是知道嗎? 如你所說的1500呎是如何得知,會準確嗎? 所認為是知道的只是表面罷了。</p> <p>就如公屋富戶的問題,不是政策出現問題,是得益者產生了利益後不會輕易放下,到時便宜的新屋,最先惠及的不是想置業的人,而家反身有物業而沒公屋的人罷了,還有你常說因為地點問題不會影響目前的租務及樓宇,但香港區,九龍區,新界區有多大,如何劃分,根本沒可能吧,最後只能說句提出的政策比活化計劃還難行,影響更大</p>
(一)	smallkenken	<p>2010-09-02 15:07</p> <p>[MsgID #2962]</p> <p>&lt;quote:army 寫:2.) 我說的統一不是價錢,是資料整合,如現時邊區有幾多樓宇,邊區價錢如何,每年折舊如何計算,這不是私人管理可以做到,你認為買一層150萬的樓,會不作比較,計算便可以實行嗎,但這些資料整合,的複習程度,不能用公式作準,要每年,甚至每月改變,那又要什麼人處理這樣大的數據,及這樣大的數據要如何看呢</p> <p>1. 我覺得你是在說二手價格,二手價格只有一個簡單的參考價格,就是內在價值,與還可居住時間作來主要的參考。</p> <p>2. 買賣登記可用現時私人住宅的方法,不用額外加任何的東西,只要確定買方滿足資格就可以了。沒有必要整合額外的數據的,因為是沒有用的。</p> <p>3.) 就是老問題,現時的樓只能用50年嗎,為什麼很多樓需要做保養留下來都不作重建,除了因為業權問題外,廢料處理,環保等是一大問題,如要申請延長更是不可能,一座大廈(不說一個屋苑了),請問有多少戶人,有的要申延,有的不申延,那不申延的如何處理,便宜賣俾下一手(不便宜賣,你認為有新樓唔還要選50年的嗎)? 還是空置?</p>

			<p>不能滿足申延的條件，就不能申延。如果不能申延，就要跟隨時間限制離開。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，沒人購買就出售不了。</p> <p>4.) 原本置業後的人就算沒工作能力，因為有業權都可以勉強生活到，但日後多人依靠了這種機制，持有業權的比例必會下降，要政府再加大負擔？其次到沒工作能力的人才叫他轉入私人租務市場，會不會有點奇怪？</p> <p>1. 生活是要錢用的，住在錢上如何生活？ 2. 要求不符合公屋的人轉入私人租務市場是現時的情況，現時沒工作能力的人真是這樣的，不是嗎？ 3. 為什麼你不認為現在做不是奇怪，但將來就是呢？</p> <p>5.) 不是要保護，是每樣政策都要平衡的，如果樓價自行下跌導致投資損失，那這些人沒有太多說話可以說，但因為要幫助其他人導致損失，那些人會問，為什麼要幫他們影響自己，這同打壓樓市有什麼分別，其次居屋是政府賣出去的，那會令市民更不滿。</p> <p>1. 我就是知道新方法可能影響現時的物業業主，因此要保護他們以作平衡。 2. 用我的方法，新的私人樓單位沒有增加，可作投資物業的數目是沒有增加的，也不會增加可租房的數目，因為新的樓是不能放租的，這是盡量減少對現時業主的影響的方法。目標不是打壓樓市，因為還可以再鼓勵外來投資者來作物業投資的。 3. 我不同意再建居屋的，因為它具有投資價值。購買居屋就如同購買了私人樓，只是有折扣吧了。</p> <p>7.) 就如我所說公屋有多少富戶個個月白交2000-3000蚊租空置公司你知道嗎？那些開支對於他們來說根本不在乎，就如當貨倉他們也會要求，其次如果有這些樓宇後，你認為有九龍區的私樓住戶不會選用嗎？</p> <p>這是因為租是太便宜了，而他們可以隨時不租而逃跑，你是說空置公屋吧？比較讓他們租還有政府補助的公屋，我覺得讓他們購買一個不會再用政府補助的消耗性房屋好，至少可以迫使他們歸還公屋。</p> <p>8.) 如現時香港有230萬戶家庭，有60萬戶公屋，80萬戶私樓，餘下的便是租務市場，當政府推出這些計劃，一年5萬戶，那租務市場便多了5萬供應，在價錢低質量高下，人人都會選用，那當地的租務市場會不會受到壓力呢？現在是改變供需的問題</p> <p>一年5萬戶？用神速去建，不是吧，怎麼會是那麼快？在選擇土地時已經會使用很多時間的了。就算有5萬戶，也會是不同的地區吧。政府不就是主要的土地供應者嗎？為什麼要提供私人樓的土地就沒問題，但提供土地給消耗性房屋就有問題呢？</p> <p>事實是買家的心態及計劃，如一個人置業是為瞭什麼，你給他的不是置業，是一個龐的的租務市場，完全背離了置業的原意，當然市民便宜地租用了地方可以使他們更有能力存款置業，但因為你的租務市場質優價廉，令他們對沒有置業興趣，那是有沒有影響呢？你要明白地產投資除了短期外，還有長期的用處，而一些長期性的投資心態並不是為了今天買100萬樓，日後200萬賣出，相反地是日後老了可以有一個地方，甚至套現出來用</p> <p>為什麼不是置業？不能住的嗎？要支付租金嗎？我的計劃不是租來的，私人住宅業主和我的計劃中的業主有幾乎同樣的權利和責任，主要的不同之處是我的計劃中的業主不能放租，不能獲得重建的利益，出售時的目標有限制吧。</p> <p>建築成本真的是知道嗎？如你所說的1500呎是如何得知，會準確嗎？所認為是知道的只是表面罷了。</p> <p>真正的建築成本是要在建成後才知道的，1500呎是參考已建成的樓的建築成本。取決於你選擇什麼材料，成本當然會不同的，幾時購買也會有影響的。</p> <p>就如公屋富戶的問題，不是政策出現問題，是得益者產生了利益後不會輕易放下，到時便宜的新屋，最先惠及的不是想置業的人，而家反身有物業而沒公屋的人罷了，</p> <p>不想置業的人，如何會對我的計劃有興趣呢？身有物業的也是香港人啊，不能懲罰有物業的人吧，否則如何鼓勵多勞多得？</p> <p>還有你常說因為地點問題不會影響目前的租務及樓宇，但香港區，九龍區，新界區有多大，如何劃分，根本沒可能吧，這是土地規劃的問題來的，建什麼樣的東西也要對的。最後只能說句提出的政策比活化計劃還難行，影響更大</p> <p>希望以上能回答您所有的問題，活化有效，我們就不必在這裡討論了，我是不同意活化計劃的，重建價值會造成太多的問題了。&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-09-02 18:03	<p>[MsgID #2963]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我才不會唔信，最有利的只會係D唔肯努力做野的，或成日想推到樓市讓自已入貨的人，唔使指意呢到我 &gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:唔肯努力做野的，跟本買不了。我計劃也不是想推到樓市啊，你覺得會嗎？如果什麼也不做，等樓價再升一倍時，我相信政府也不得不推到樓市了，你想這樣嗎？&gt;</p> <p>唔肯努力的當然也可以買到，只要ED人逼到政府行D低能政策就可以了，就像當年八萬一一樣。</p> <p>你的計劃就是要政府有太多的參與，這是非常嚴重的缺點，政府根本便不應參與起樓。樓價升多十倍都好，都唔係推倒樓市的理由，政府要做的只是穩定，唔係推倒。仲有，你相信都唔代表政府一定會做。</p>
(一)	bangicheng	2010-09-02 19:11	<p>[MsgID #2964]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:我才不會唔信，最有利的只會係D唔肯努力做野的，或成日想推到樓市讓自已入貨的人，唔使指意呢到我 &gt;</p> <p>第日民建聯,工聯會和民主黨上台,隨時屈自置居所業主係大炒家,子女被標織為黑五類,</p> <p>大家要用選票先發制人,踢走他們,到時香港人才有安樂日子過</p>
(一)	Kiroro	2010-09-02 21:45	<p>[MsgID #2965]</p> <p>&lt;quote:tonilam 寫:</p> <p>本人也是沒錢買私人樓，公屋過了額，居屋又未儲到首期買的苦命人。現在出外租一間套房，\$4000/月。儲得錢黎買樓，又要儲錢去結婚，呀爸呀媽做左咁多年野儲落D錢已經供晒D</p>

			<p>子女去讀書，銀行都無錢淨，而家退休啦，咪又要俾一筆巨地生活，試問又邊可以一次過滿足晒三個願望丫！</p> <p>&gt;</p> <p>既然你正在儲首期買樓，不如唔租間套房，同父母一起住，省回\$4000/月，看看會不會幫到你？</p>
(一)	smallkenken	2010-09-02 22:23	<p>[MsgID #2966]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫: 唔肯努力的當然也可以買到，只要ED人逼到政府行D低能政策就可以了，就像當年八萬五一樣。 同意，你也可以這樣說的，政策風險一定是有的了，而且2047後改什麼也行的。 你的計劃就是要政府有太多的參與，這是非常嚴重的缺點，政府根本便不應參與起樓。 只是提供土地，和協助業主和發展商談吧了，這也叫太多的參與嗎？政府也在不斷地建公屋呢，也要叫停？ 樓價升多十倍都好，都唔係推倒樓市的理由，政府要做的只是穩定，唔係推倒。仲有，你相信都唔代表政府一定會做。 看來大家對政策風險的評估不一樣啊，未來我當然不知道，我真的是在估吧了。我只是看到有人在社會上說可以讓樓價平穩發展，正在嘗試打壓樓價，你也應可從收音機，報紙，電視和互聯網看到相關信息吧。</p> <p>&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-09-02 22:47	<p>[MsgID #2967]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: 唔肯努力的當然也可以買到，只要ED人逼到政府行D低能政策就可以了，就像當年八萬五一樣。 同意，你也可以這樣說的，政策風險一定是有的了，而且2047後改什麼也行的。 你的計劃就是要政府有太多的參與，這是非常嚴重的缺點，政府根本便不應參與起樓。 只是提供土地，和協助業主和發展商談吧了，這也叫太多的參與嗎？政府也在不斷地建公屋呢，也要叫停？ 樓價升多十倍都好，都唔係推倒樓市的理由，政府要做的只是穩定，唔係推倒。仲有，你相信都唔代表政府一定會做。 看來大家對政策風險的評估不一樣啊，未來我當然不知道，我真的是在估吧了。我只是看到有人在社會上說可以讓樓價平穩發展，正在嘗試打壓樓價，你也應可從收音機，報紙，電視和互聯網看到相關信息吧。</p> <p>&gt;</p> <p>政府是最無效率的機構，其參與當然是越小越好，現在私樓市場其實已照顧了不同人的需要，只是有人眼紅人地在樓市賺錢就日日叫買唔起樓要政府推倒樓市 那些成日叫打壓的人根本就是相推低個市自己入平貨，根本唔係為香港著想。如果這些人是從政的，這裡很多C兄都稱呼他們為政棍</p>
(一)	smallkenken	2010-09-03 08:04	<p>[MsgID #2968]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:政府是最無效率的機構(這個我當然知道)，其參與當然是越小越好(明白)，現在私樓市場其實已照顧了不同人的需要(你可以這樣說，雖然我想信會有很多人不同意，等如現時私人樓的質素越來越差，但就賣得越來越實，有人認為合理而也有人認為不合理一樣)，只是有人眼紅人地在樓市賺錢就日日叫買唔起樓要政府推倒樓市 那些成日叫打壓的人根本就是相推低個市自己入平貨，根本唔係為香港著想。如果這些人是從政的，這裡很多C兄都稱呼他們為政棍 應該有的，但相信人不多，否則政府可能每年也要推倒樓市一次，讓一班上車後等下一年又再推倒一次而再讓另一班人上車了。那樣對上了車的人會不會只是一個陷阱？而大家說的政棍是不是指沒有樓而在從政的人？但很多從政的也是有樓的人啊，不是嗎？大家不是從來都指有樓的人比較多的嗎？反而在從政的人是相反？</p> <p>&gt;</p>
(一)	army	2010-09-03 14:22	<p>[MsgID #2969]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:2.)我說的統一不是價錢，是資料整合，如現時邊區有幾多樓宇，邊區價錢如何，每年折舊如何計算，這不是私人管理可以做到，你認為買一層150萬的樓，會不作比較，計算便可以實行嗎，但這些資料整合，的複習程度，不能用公式作準，要每年，甚至每月改變，那又要什麼人處理這樣大的數據，及這樣大的數據要如何看呢 [color=#FF4040] 1. 我覺得你是在說二手價格，二手價格只有一個簡單的參考價格，就是內在價值，與還可居住時間作來主要的參考。 2. 買賣登記可用現時私人住宅的方法，不用額外加任何的東西，只要確定買方滿足資格就可以了。沒有必要整合額外的數據的，因為是沒有用的。</p> <p>&gt;</p> <p>看來你完全不知道現時想置業人士的心態，他們真的想要一間買了只可用50年的物業嗎？還有政策太多問題，但不想再在這討論一個沒可能性的政策阻了別人，謝謝</p>
(一)	smallkenken	2010-09-03 14:30	<p>[MsgID #2970]</p> <p>&lt;quote:army 寫:看來你完全不知道現時想置業人士的心態，他們真的想要一間買了只可用50年的物業嗎？還有政策太多問題，但不想再在這討論一個沒可能性的政策阻了別人，謝謝&gt;</p> <p>明白，我只是覺得不需要和不應該去做任何事情去幫助那些想要去投資的人，要幫就只應幫有純居住需要的人，謝謝你的時間！</p>
(一)	chanmm	2010-09-03 21:20	<p>[MsgID #2971]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:政府是最無效率的機構(這個我當然知道)，其參與當然是越小越好(明白)，現在私樓市場其實已照顧了不同人的需要(你可以這樣說，雖然我想信會有很多人不同意，等如現時私人樓的質素越來越差，但就賣得越來越實，有人認為合理而也有人認為不合理一樣)，只是有人眼紅人地在樓市賺錢就日日叫買唔起樓要政府推倒樓市 那些成日叫打壓的人根本就是相推低個市自己入平貨，根本唔係為香港著想。如果這些人是從政的，這裡很多C兄都稱呼他們為政棍 應該有的，但相信人不多，否則政府可能每年也要推倒樓市一次，讓一班上車後等下一年又再推倒一次而再讓另一班人上車了。那樣對上了車的人會不會只是一個陷阱？而大家說的政棍是不是指沒有樓而在從政的人？但很多從政的也是有樓的人啊，不是嗎？大家不是從來都指有樓的人比較多的嗎？反而在從政的人是相反？</p> <p>&gt;</p>

			<p>而家香港根本唔會有人無樓住，成日叫買唔起的只不過係想住高級D或搬出來，但自己又唔敢於樓市低潮時買，而家見樓價飛升，就悔不當初，又眼紅人地賺到笑，自己賣左樓租屋住等跌又等極都等唔到，於是就日日叫買唔起要政府出招。</p> <p>政棍有無樓我真係唔知，但有一個社民連的任亮憲(經常說要復建居屋的)已證實了係賣左樓等跌的人。我大力支持你去起下D政棍個底。有D政棍就想下次選特首，總之就各有各目的。</p>
(一)	dadd	2010-09-03 21:27	[MsgID #2972] 好多人成日話買唔到樓，其實買唔到樓 人，本身就係會買樓 人
(一)	dadd	2010-09-03 22:12	<p>[MsgID #2973] 首次置業 選擇仍多</p> <p>剛卸下賽馬會主席的陳祖澤在訪問中說，現在年輕人要上車買樓，應先購買細單位，待有能力換樓，才買較大單位。對此我非常認同，但再看他的個人分享，說他初出茅廬時，工作了三年，並獲得父親資助，才用七萬元買了窩打老道山一個售價七萬元的千二方呎單位。</p> <p>四十多年前，七萬元約等於現在好幾百萬，相信陳先生當時家境不俗，希望讀者看到陳先生首次置業經歷後，不會有不合理的期望，認為除了律師醫生首次置業要住半山外，首次置業還要買過千方呎的單位。</p> <p>我自己首次置業是在九一年初，買入荃灣屋苑一個約四百方呎的中型單位，當時樓價八十萬元，我也問家人借錢，才完成置業夢想。我上網翻查最近該屋苑的成交，同類型單位現在成交價大概是百四、五萬左右，相信很多人認為還可以接受。</p> <p>如以百五萬計算，這二十年間，平均每年樓價只升約3%，並不過份。那個屋苑不在港鐵站上蓋，但有小巴接駁往港鐵站，車程十分鐘左右，上班交通還算方便。屋苑有球場、泳池等設施，上車盤來說已經不錯。</p> <p>現在樓價高企，但泡沫集中在豪宅和某些地區屋苑，上車盤仍有不少選擇，例如東九龍仍有二百萬以下的大型屋苑單位，在新界某些樓盤售價仍然只是九七年的一半左右。首次置業，心頭不太高，仍有不少選擇，如果有能力上車的話，買私樓比等政府復建居屋更實際。 <a href="http://news.hkheadline.com/dailynews/he... .asp?kw=22">http://news.hkheadline.com/dailynews/he... .asp?kw=22</a></p>
(一)	smallkenen	2010-09-03 22:43	<p>[MsgID #2974]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:而家香港根本唔會有人無樓住(這個我是真的知道的，睡在街頭的人應也不多，至少我那區看不到，但無論如何，不論你有樓與否，我相信你應該也會同意香港的居住成本是會越來越高的，就算大家也已住在私樓，住在市區住得很高興，那會不會為未來的香港人想一想呢？高的經營成本，已令很多的商業離開香港了，而大家是不是也想未來的香港人，在超高的居住成本的香港生活？還是鼓勵他們入大學時就好伸請定公屋？還是鼓勵他們根父母住在一起就好了，不要末有公屋就結婚呢？)，成日叫買唔起的只不過係想住高級D或搬出來，但自己又唔敢於樓市低潮時買，而家見樓價飛升，就悔不當初，又眼紅人地賺到笑，自己賣左樓租屋住等跌又等極都等唔到，於是就日日叫買唔起要政府出招。我也相信會有這種人的，那是他們自信有能力掌握政策風險的因素吧了，他們做到就做吧，一入市場，各安天命，富貴由天吧，他們做到就是他們有本事，我又不能阻止的。我們現在可以做的，就只是討論一下有沒有長遠的方法，讓社會經濟增長的同時不會推高各樣的成本(居住和營商)，否則香港如何能長遠發展呢？</p> <p>政棍有無樓我真係唔知，但有一個社民連的任亮憲(經常說要復建居屋的)已證實了係賣左樓等跌的人。我大力支持你去起下D政棍個底。有D政棍就想下次選特首，總之就各有各目的。如你說是真的，那我更沒有興趣去認識那種人，他也只是一名投機者吧了，但也請你不要把所有要求復建居屋的人也歸類在這種人吧，我仍相信香港有些好人的，雖然已不多。</p> <p>&gt;</p>
(一)	henry_boyle	2010-09-03 23:04	<p>[MsgID #2975]</p> <p>&lt;quote:smallkenen 寫:而家香港根本唔會有人無樓住(這個我是真的知道的，睡在街頭的人應也不多，至少我那區看不到，但無論如何，不論你有樓與否，我相信你應該也會同意香港的居住成本是會越來越高的，就算大家也已住在私樓，住在市區住得很高興，那會不會為未來的香港人想一想呢？高的經營成本，已令很多的商業離開香港了，而大家是不是也想未來的香港人，在超高的居住成本的香港生活？還是鼓勵他們入大學時就好伸請定公屋？還是鼓勵他們根父母住在一起就好了，不要末有公屋就結婚呢？)，成日叫買唔起的只不過係想住高級D或搬出來，但自己又唔敢於樓市低潮時買，而家見樓價飛升，就悔不當初，又眼紅人地賺到笑，自己賣左樓租屋住等跌又等極都等唔到，於是就日日叫買唔起要政府出招。我也相信會有這種人的，那是他們自信有能力掌握政策風險的因素吧了，他們做到就做吧，一入市場，各安天命，富貴由天吧，他們做到就是他們有本事，我又不能阻止的。我們現在可以做的，就只是討論一下有沒有長遠的方法，讓社會經濟增長的同時不會推高各樣的成本(居住和營商)，否則香港如何能長遠發展呢？</p> <p>政棍有無樓我真係唔知，但有一個社民連的任亮憲(經常說要復建居屋的)已證實了係賣左樓等跌的人。我大力支持你去起下D政棍個底。有D政棍就想下次選特首，總之就各有各目的。如你說是真的，那我更沒有興趣去認識那種人，他也只是一名投機者吧了，但也請你不要把所有要求復建居屋的人也歸類在這種人吧，我仍相信香港有些好人的，雖然已不多。</p> <p>&gt;</p> <p>smallkenen兄, 不如你有空看看這個吧 <a href="viewtopic.php?p=3141#p3141">viewtopic.php?p=3141#p3141</a></p>
(一)	chanmm	2010-09-03 23:22	<p>[MsgID #2976]</p> <p>&lt;quote:smallkenen 寫:而家香港根本唔會有人無樓住(這個我是真的知道的，睡在街頭的人應也不多，至少我那區看不到，但無論如何，不論你有樓與否，我相信你應該也會同意香港的居住成本是會越來越高的，就算大家也已住在私樓，住在市區住得很高興，那會不會為未來的香港人想一想呢？高的經營成本，已令很多的商業離開香港了，而大家是不是也想未來的香港人，在超高的居住成本的香港生活？還是鼓勵他們入大學時就好伸請定公屋？還是鼓勵他們根父母住在一起就好了，不要末有公屋就結婚呢？)，成日叫買唔起的只不過係想住高級D或搬出來，但自己又唔敢於樓市低潮時買，而家見樓價飛升，就悔不當初，又眼紅人地賺到笑，自己賣左樓租屋住等跌又等極都等唔到，於是就日日叫買唔起要政府出招。我也相信會有這種人的，那是他們自信有能力掌握政策風險的因素吧了，他們做到就做吧，一入市場，各安天命，富貴由天吧，他們做到就是他們有本事，我又不能阻止的。我們現在可以做的，就只是討論一下有沒有長遠的方法，讓社會經濟增長的同時不會推高各樣的成本(居住和營商)，否則香港如何能長遠發展呢？</p> <p>政棍有無樓我真係唔知，但有一個社民連的任亮憲(經常說要復建居屋的)已證實了係賣左樓等跌的人。我大力支持你去起下D政棍個底。有D政棍就想下次選特首，總之就各有各目的。如你說是真的，那我更沒有興趣去認識那種人，他也只是一名投機者吧了，但也請你不要把所有要求復建居屋的人也歸類在這種人吧，我仍相信香港有些好人的，雖然已不多。</p> <p>&gt;</p>

			<p>"經濟增長的同時不會推高各樣的成本(居住和營商)"是不可能的，這是全世界都要面對的問題，你唔需要擔心ED，既來之則安之就可以了。 香港點樣長遠發展第二時先算，當務之急係點樣阻止D無能力的人"上車"，廢事佢地負資產，防止他們"害死自己"。 不是如果，係事實。果個任亮憲自私到不得了，成日跟住佢顛果班八十後就更加不知所謂。 "好人"的定義是什麼?我倒想聽聽你覺得而家有D咩野"好人"在立法會內?</p>
(一)	smallkenken	2010-09-04 08:30	<p>[MsgID #2977]</p> <p>&lt;quote:henry_boyie 寫:smallkenken兄, 不如你有空看看這個吧 viewtopic.php?p=3141#p3141&gt;</p> <p>henry_boyie兄，我也看了你的建議了，我今天再試試看完整個討論區的帖吧，討論區這兒的設計大不理想了，新加入的跟本不知那些帖值得討論。</p> <p>我也同意要以公平為原則，長遠、可持續為計劃的方向，但我對於能否「穩定樓價」這一個目標沒有信心，因為在現今的香港，資金是自由進出的。以地產商這類市場參與者且不能精確控制樓價，其他人那有可能呢？不要忘記，現在的私人樓拿不出來賣是地產商的純商業決定，以現時大地產商的財政實力，賣的一定是市場可承受的極限，要求他們用合理的市價賣會不會有點不合理呢？</p> <p>可以租而不用購在我之前的計劃也有考慮，但這樣做會增加納稅人的風險和財政壓力： 1.如建好後沒人住什麼辦，成本是納稅人的，租的話又可隨時不租，而租金水平固定的話，當經濟下跌，私人市場租金大跌就會出現很多空置的單位了。 2.當納稅人的錢不能快速回到政府手上，那計劃就會受到政府的財力限制，當需求量大時政府不夠錢什麼辦？ 3.而當同一個大廈有些是租，有些是已有業權時，就會產生很多管理上的問題。如有大廈公用地方的維修怎辦，租客反對又如何處理，還有就是租客愛護住的地方的態度和業主是完全不一樣的，這些在現時的公私樓中也可輕易看得出的。 4.這有就是那個重建時利益分佩的老問題，政府有無權決定重建收購價？如果重建後變做起公團，那已有獨立業權的人會不會接受？ 以上是我即時想到的問題。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-04 09:05	<p>[MsgID #2978]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p> <p>"經濟增長的同時不會推高各樣的成本(居住和營商)"是不可能的，這是全世界都要面對的問題，你唔需要擔心ED，既來之則安之就可以了。 不讓人炒賣，所有土地由政府统一出租就可以了 香港點樣長遠發展第二時先算，當務之急係點樣阻止D無能力的人"上車"，廢事佢地負資產，防止他們"害死自己"。 現時低息環境，你是不能也不應阻的，有機會阻人發達，有投資者自己找死就由得他們好了。 不是如果，係事實。果個任亮憲自私到不得了，成日跟住佢顛果班八十後就更加不知所謂。 那是他的事，他沒犯法就是他的自由了 "好人"的定義是什麼?我倒想聽聽你覺得而家有D咩野"好人"在立法會內? 我只是說，要求復建居屋的人也不一定只有你所指出的那一類人，這個討論區也有人多人支持的，我說的「好人」是指其他討論區的人。在立法會為他們自己找利益沒問題，做得精明一點，也讓香港大眾受益就可以了，我們現在可以做的，就是建議或分析現時所見所聞的計劃，以求他們不要再拿出笨笨的方法，讓大家受苦。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-04 13:11	<p>[MsgID #2979] 發現原來香港是有一班特權(擁有申建丁屋權利)人士，為比作出一些修改。</p> <p>「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. 長時期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，所以不讓成復建居屋。 7. 一個長遠穩定的房屋政策，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。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的。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景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遷出，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景已大不如前，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</p>

物業市場找他們的安居之地，有些會去公居中尋找，有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了，那是說明在經濟前景不好時，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，去限制外地人話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，提升他們的生活質量，不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。
2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。
3. 把現有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場中是沒有好方法的，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有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人的錢。
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，去讓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出來重建。
2. 讓所有沒有公居，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」，而再轉賣也只可以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。

#### 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」是可以工住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, 一斤魚, 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。

#### 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, 政府只需讓合資樓的發展商, 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。
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。而不能滿足申延的條件, 就不能申延, 要跟隨時間限制離開。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, 沒人購買就出售不了。
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價的情況下進行。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, 他真的可以決定不賣的, 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。

(一)

chanmm

2010-09-04  
14:08

[MsgID #2980]

<quote:smallkenken 寫:

			<p>經濟增長的同時不會推高各樣的成本(居住和營商)是不可能的，這是全世界都要面對的問題，你唔需要擔心ED，既來之則安之就可以了。</p> <p>不讓人炒賣，所有土地由政府統一出租就可以了</p> <p>香港點樣長遠發展第二時先算，當務之急係點樣阻止D無能力的人"上車"，廢事佢地負資產，防止他們"害死自己"。</p> <p>現時低息環境，你是不能也不應阻的，有機會阻人發達，有投資者自己找死就由得他們好了。</p> <p>不是如果，係事實。果個任亮憲自私到不得了，成日跟住佢顛果班八十後就更加不知所謂。</p> <p>那是他的事，他沒犯法就是他的自由了</p> <p>"好人"的定義是什麼?我倒想聽聽你覺得而家有D咩野"好人"在立法會內?</p> <p>我只是說，要求復建居屋的人也不一定只有你所指出的那一類人，這個討論區也有人多人支持的，我說的「好人」是指其他討論區的人。在立法會為他們自己找利益沒問題，做得精明一點，也讓香港大眾受益就可以了，我們現在可以做的，就是建議或分析現時所見所聞的計劃，以求他們不要再拿出笨笨的方法，讓大家受苦。</p> <p>&gt;</p> <p>本來如你所說買樓是投資決定就真係天下太平了！</p> <p>但宜家D人就成日話住屋同買樓唔係投資，是基本需要，一定要買，而且要近市區又話政府有責任幫他們，故才逼政府資助他們買樓，又要政府出政策推低樓市讓他們入貨，又話唔准外地人買貴晒香港D樓，計我話最好的保護他們的做法就是阻止E班人在樓市高峰時上車，而且要收緊銀行對這些人的貸款，防止他們負資產，絕不是資助他們買樓，令樓市火上加油！</p>
(一)	smallkenken	2010-09-04 17:17	<p>[MsgID #2981]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:</p> <p>本來如你所說買樓是投資決定就真係天下太平了！</p> <p>但宜家D人就成日話住屋同買樓唔係投資，是基本需要，一定要買，而且要近市區又話政府有責任幫他們，故才逼政府資助他們買樓，又要政府出政策推低樓市讓他們入貨，又話唔准外地人買貴晒香港D樓，計我話最好的保護他們的做法就是阻止E班人在樓市高峰時上車，而且要收緊銀行對這些人的貸款，防止他們負資產，絕不是資助他們買樓，令樓市火上加油！&gt;</p> <p>所以要分清那些是需要幫，要幫的話幫到去那裡，不用理會那些無理要求的，也可試試有沒有方法分得出那些人來。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-04 18:21	<p>[MsgID #2982] 今天行街時突然靈感到，想到了一個有趣的比喻，試試會不會讓大家減少對「消耗性房屋購買計劃」的擔心。</p> <p>衣食住行都是基本需要吧，讓我比一比較行和住中二方面有關的產品。</p> <p>地鐵=公屋(同樣是要不斷補助的，也是照顧最大一班人的)</p> <p>的士=私人樓，已補地價的居屋和丁屋(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)</p> <p>巴士，小巴=酒店，旅館(只營商用的)</p> <p>私家車=未補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋(同樣只可用來自己使用)</p> <p>如果我的比喻是合理，那為什麼的士車主不反對發新牌給私家車，難道他們不擔心他們的客少了，令的士牌價下跌？</p> <p>以下用比喻來說明現在不合理的地方：</p> <p>在住的那方面，大家不發覺一路以來市場只有的士賣，而沒有私家車的嗎？</p> <p>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的士或去乘的士？</p> <p>除了可乘地鐵的人和已有的的士在手的人，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？</p> <p>又或叫不想乘貴的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？</p> <p>或是叫剛好有能力買/供的的士牌的人，放棄生小孩吧，你選的那輛的士空間太少，小孩乘上就不夠位了，而錢也會不夠的？</p> <p>記得叫有小孩進大學時，申請定一張地鐵准入卷，小孩有收入就申請不了的。</p> <p>以上就是社會上的主流意見？</p>
(一)	ckkl	2010-09-04 23:00	<p>[MsgID #2983] There is no sense at all for the government to subsidize the citizens to own/ buy a property. What the government should do is to build adequate public housing for the lower level which cannot afford to buy private house.</p>
(一)	ckkl	2010-09-04 23:06	<p>[MsgID #2984] 現在香港人人都有樓住，為何不可以租屋，或購買偏遠的地區?較偏遠的屋苑，仍是二千多三千元一呎，說起居屋幫中產置業，為何一定要置業?人人有樓並不見得社會穩定，經濟好人人有工做社會才和諧，要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起，如果起居屋大部份人可以置業，遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊，樓價大跌，到時又怨政府令他們蝕本</p>
(一)	ckkl	2010-09-04 23:26	<p>[MsgID #2985] 根本上樓房係商品，樓市係商品市場，關係到商業交易，政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商，令自己身份不清，防礙自由市場運作，唔同地鐵，係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋，這是一種社會服務，公屋的業主仍是政府，這不會令政府介入商業活動，其實可放寬一點公屋申請限制，香港房屋有兩個市場已足夠，就是公屋同私樓。</p>
(一)	chanmm	2010-09-04 23:57	<p>[MsgID #2986] 遲D果D八十後結左婚生唔到仔都唔知想政府點幫佢地(生仔係基本需要)生唔到仔或生仔無XX總之都係政府的責任。</p>



Question	Author	Post datetime	Content
(一)	smallkenken	2010-09-05 08:12	<p>[MsgID #2987]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:遲D果D八十後結左婚生唔到仔都唔知想政府點幫佢地(生仔係基本需要)生唔到仔或生仔無XX總之都係政府的責任。&gt;</p> <p>可以要求政府放寬一點再一點公屋申請限制囉，入不到公屋就不生，沒有小孩也不會影響生活質素的，否則一生就會被罵，連可以安居的屋也沒有，就去生小孩，是不是想政府幫你養等等的了。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-05 08:19	<p>[MsgID #2988]</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:根本上樓房係商品，樓市係商品市場，關係到商業交易，政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商，令自己身份不清，防礙自由市場運作，唔同地鐵，係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋，這是一種社會服務，公屋的業主仍是政府，這不會令政府介入商業活動，其實可放寬一點公屋申請限制，香港房屋有兩個市場已足夠，就是公屋同私樓。&gt;</p> <p>對啊，現在就正是只得商品的樓市。 地鐵是提供一種運輸的服務，居住的屋(如酒店)也只是提供一種居住的服務吧了。 否則也可叫人選擇步行和睡在街上的。</p>
(一)	bbchan	2010-09-05 09:14	<p>[MsgID #2989] 低息環境看來還會很長。QE2仍有机会上馬。</p> <p>遠水不能救近火，資助市民自置居所肯定不能做，只增加需求。現政府要做，是減少需求及增加供應。(星加坡總理話 - 樓是用來住，不是用來投機，希望港府亦明白) 炒股炒期貨都可以，這些不影響民生，有邊個市民唔想住好D? 依家樓價令這些想改善生活的人，十分氣餒。</p> <p>在供應上着手，樓市在低迷時居屋能改為工屋或公務員宿社，現樓價高企，可否反過來將一些地點優越的公屋改為居屋呢? 這樣可短期內增加供應。另租者置其屋又可以嗎?</p> <p>港府增加未有能力賣樓嘅市民賣樓成本，做法十分正確。以免他們接了炒家的貨。</p> <p>香港小市民能改善生活，就需要看政府了。因他們怎努力，也追不到"不理性上升"的樓價。很期待十月施政報告，能帶給小市民改善生活的曙光。</p>
(一)	chanmm	2010-09-05 10:37	<p>[MsgID #2990]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:低息環境看來還會很長。QE2仍有机会上馬。</p> <p>遠水不能救近火，資助市民自置居所肯定不能做，只增加需求。現政府要做，是減少需求及增加供應。(星加坡總理話 - 樓是用來住，不是用來投機，希望港府亦明白) 炒股炒期貨都可以，這些不影響民生，有邊個市民唔想住好D? 依家樓價令這些想改善生活的人，十分氣餒。</p> <p>在供應上着手，樓市在低迷時居屋能改為工屋或公務員宿社，現樓價高企，可否反過來將一些地點優越的公屋改為居屋呢? 這樣可短期內增加供應。另租者置其屋又可以嗎?</p> <p>港府增加未有能力賣樓嘅市民賣樓成本，做法十分正確。以免他們接了炒家的貨。</p> <p>香港小市民能改善生活，就需要看政府了。因他們怎努力，也追不到"不理性上升"的樓價。很期待十月施政報告，能帶給小市民改善生活的曙光。&gt;</p> <p>新加坡政府(同果D成日叫買唔起的)真係錯到不得了，樓根本是投資物品，住只是其中一種用途，如果樓無得投資，試問香港點會有咁多富翁，成為全世界最繁榮的地方之一? 在香港，置了業的是十分著數的，只要有物業就可分享經濟起飛的成果，如果樓唔比投資，咁一般小市民做死一輩子都無得發達同上岸。 小市民想改善生活，最重要的是靠自己唔係靠政府，政府只會提供最基本的，市民要自己努力去改善生活。 舉個例子，市民想發達唔通都要靠政府? 政府根本無咁樣的能力同責任! 樓價有升有跌，現在上升，過點日子就會下跌，政府根本不應插手。</p>
(一)	ckkl	2010-09-05 21:43	<p>[MsgID #2991] 根本上樓房係商品，樓市係商品市場，關係到商業交易，政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商，令自己身份不清，防礙自由市場運作，唔同地鐵，係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋，這是一種社會服務，公屋的業主仍是政府，這不會令政府介入商業活動，其實可放寬一點公屋申請限制，當一些較中產的住了數年公屋儲到首期，為了改善生活質素自然會去買私樓，空出公屋又給其他後來者。增加流轉。香港房屋有兩個市場已足夠，就是公屋同私樓。起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地，也會令地越來越少，況且起好多居屋，成本貴到時經濟逆轉無人申請點算? 起了則等於浪費，仲可能俾人鬧。</p>
(一)	Forum Administrator	2010-09-06 00:52	<p>[MsgID #2992] 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，本網上論壇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。感謝大家對本網上論壇的支持!</p> <p>From Forum Administrator: The Public Consultation on Subsidising Home Ownership will be ended on 17 September 2010. This eForum 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 eForum!</p>
(一)	gazzafot	2010-09-06 12:29	<p>[MsgID #2993] HOS brings the opportunity to enable more people to get on the property ladder but ultimately there would need to be close policing of the policy. Human nature being as it is there will always be people who look to take advantage of the idea. Far better that property speculation be eradicated, bring in Stamp Duty for seller's who sell on their property who have owned the property for less than 2 year's (at a rate twice that of the current duty). Properties bought under a company name should also face stamp duty at raised level's to enable more transparency on purchaser's.</p>
(一)	ckymm121	2010-09-06 22:06	<p>[MsgID #2994] 絕對唔應該資助!!!! 請不要資助社會上某一 群人 置業!!!! 這是非常不公平的做法!!!</p>
(一)	smallkenken	2010-09-07 08:16	<p>[MsgID #2995] 今天看新聞見到，又有公屋樓王的出現，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? 這也加強公屋對市民的吸引力，真的是要年有人一夠十八歲去就申請好了，不伸請只說明他們沒有投資眼光呢? 伸請後等待時機再向市場放售，風險比炒私樓少啊，雖然可能放得沒有私樓那麼高。</p>

			那麼買近似公屋質素的私樓業主會不會是大笨呢？社會上還叫年青人走去買上車盤，想放貨嗎？
(一)	chinahk30	2010-09-07 09:35	[MsgID #2996] <quote:chanmm 寫: 新加坡政府（同果D成日叫買唔起的）真係錯到不得了，樓根本是投資物品，住只是其中一種用途，如果樓無得投資，試問香港點會有咁多富翁，成為全世界最繁榮的地方之一？在香港，置了業的是十分著數的，只要有物業就可分享經濟起飛的成果，如果樓唔比投資，咁一般小市民做死一輩子都無得發達上岸。 小市民想改善生活，最重要的是靠自己唔係靠政府，政府只會提供最基本的，市民要自己努力去改善生活。 舉個例子，市民想發達唔通都要靠政府？政府根本無咁樣的能力同責任！ 樓價有升有跌，現在上升，過點日子就會下跌，政府根本不應插手。>
			我睇你都係炒樓炒得太瘋癲
(一)	chanmm	2010-09-07 16:00	[MsgID #2997] <quote:chinahk30 寫:我睇你都係炒樓炒得太瘋癲 >
			你這樣想只因你是這個現有制度下的失敗者。
(一)	kmcterence	2010-09-07 17:20	[MsgID #2998] 如果地產商可以免費用地起樓來賣，市民只要付出建築成本來買樓，那又何需要資助呢？ 要維持高地價，至可以有低稅率，唔推你出來填！條數點維？
(一)	smallkenken	2010-09-07 17:24	[MsgID #2999] 豪宅的地價當然是高的好，市場也歡迎！
(一)	smallkenken	2010-09-07 17:39	[MsgID #3000] 發展商對一般市民可購買的單位根本沒有興趣，空有高地價而售不出土地也是沒有用的，與低稅率何關？也不見得近10年有大面積的土地被發展商買下。
(一)	bangicheng	2010-09-07 19:13	[MsgID #3001] 曾俊華剛剛在電視,話未來三四年,有6萬幾個單位落成,即每年兩萬個.今年大陸人只是買了千幾個單位,仲淨翻18000幾個單位比你香港人買,邊有咁多斷層,咁多豪宅呢
(一)	orato	2010-09-07 20:45	[MsgID #3002] <quote:bangicheng 寫:曾俊華剛剛在電視,話未來三四年,有6萬幾個單位落成,即每年兩萬個.今年大陸人只是買了千幾個單位,仲淨翻18000幾個單位比你香港人買,邊有咁多斷層,咁多豪宅呢>
			How many units available is not the issue. Those people only want property market dead, Hong Kong economy dead. For their personal and selfish reasons....  If they really want to buy, lots of cheap housings in Tsuen Wan, Tuen Mun, Tin Shui Wai, OK?
(一)	jessie	2010-09-07 22:54	[MsgID #3003] 資助市民置業只會令問題惡化。  現有問題是房屋不夠、供應不足才導致樓價不停升，要解決根本問題而不是借錢人買樓令問題惡化。 資助市民置業(借錢人買樓)只會令供應不足惡化，這樣只會間接協助地產商並令樓價再升。  香港地少人多，大部份人都是迫在一間小屋中，就算看上去足夠供應，但事實很多人都希望可以換大點地方或小孩子大了都希望置業。因此必須改善供應問題。  增加供應除了可提高生活環境，又可防止樓市泡沫，請政府在這方面著手。
(一)	Mr Lee	2010-09-08 01:18	[MsgID #3004] The problem is whether the 80's is really want to have a "home" for living or they want something for "investment". If they want to have a home, simply build some apartments like the public housing estate but with higher rent (e.g. market price with 20% discount) and the 80's who want to rent must be gone through a salary audit in order to qualify to rent the apartment. It is not a way for them to earn from investment and the rental period can be limited to, for instance, 5 years or 10 years.  It is not fair to those who work hard to accumulate their income to buy their own apartments if government provide any subsidiary to the 80's or "re-build" any apartment through Home Ownership Scheme (HOS). We don't have the liability to subsidize any 80's that can actually affordable to buy an apartment at countryside areas. No one can buy a "dream house" or an apartment at town down area as the first apartment. Everyone has to work hard for their better future. If the HOS is launched again, can government set up some terms and conditions that the buyer must share their profit with government once they sell their apartment to others in order to ensure that the 80's will not use this HOS apartment as a tools to make money since what they said is to buy a flat for living only but should not make any profit through this channel. This is not a kind of investment. If they think it is an investment, we do not have the liability to subsidize to do such investment. Will they ask government to buy back their flat if something financial/ economy recession happened like 97? Remember, there is no free lunch .....
			Mr Lee
(一)	smallkenken	2010-09-08 08:19	[MsgID #3005] 靜了幾市的樓市和正在上升中的樓市，什麼吃不下每年最多得2萬個的單位，外國投資者不懂開法人公司做物業投資的嗎？買的那會只是想投資移民的非港人，通地平錢的環境下，大把投資者能買一個以上的單位，那能幫到現在想上車的一班人。還有就是當市況不好，地產商不能封盤不賣嗎？如政府仍造出樓市只升不跌的環境，不去長遠解決香港的居住問題，妄想透過簡單的供應去控制樓價，是會令問題越來越大。高位上車的人就責任自負，不要在樓市下跌時又要政府去救市了！樓價上升跟本同樓的質素沒有直接關係的。
(一)	ckkl	2010-09-08 21:28	[MsgID #3006] 根本上樓房係商品，樓市係商品市場，關係到商業交易，政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商，令自己身份不清，防礙自由市場運作，唔同地鐵，係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋，這是一種社會服務，公屋的業主仍是政府，這不會令政府介入商業活動，其實可放寬一點公屋申請限制，當一些較中產的住了數年公屋儲到首期，為了改善生活質素自然會去買私樓，空出公屋又給其他後來者。增加流轉。一起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地，也會令地越來越少，況且起好多居屋，成本貴到時經濟逆轉無人申請點算？起了則等於浪費，仲可能俾人鬧。
(一)	smallkenken	2010-09-08 22:22	[MsgID #3007] <quote:ckkl 寫:根本上樓房係商品，樓市係商品市場，關係到商業交易，政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商，令自己身份不清，防礙自由市場運作，唔同地鐵，係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋，這是一種社會服務，公屋的業主仍是政府，這不會令政府介入商業活動，其實可放寬一點公屋申請限制，當一些較中產的住了數年公屋儲到首期，為了改善生活質素自然會去買私樓，空出公屋又給其他後來者。增加流轉。一起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地，也會令地越來越少，況且起好多居屋，成本貴到時經濟逆轉無人申請點算？起了則等於浪費，仲可能俾人鬧。>
			看見你也不斷發表相同意見，也見不到其他網民留言，讓我指出你的建議中一些很可能只是

願望的假設吧。如果公屋的人會為了改善生活質素自然會去買私樓，那麼公屋富戶是怎樣來的呢？起公屋也會令她越來越少的。

(一)

fywonga

2010-09-09  
16:42

[MsgID #3008] 【一言驚醒夢中人！】

本人土生土長於香港，過去二十多年來，大部分時間生活於歐、美及大陸多個城市。因為有比較，所以對生活感受特別深。約二十年前一位德國朋友到訪香港，曾對我說：「香港並非人住的地方！」「死鬼佬！嫉妒我哋嘅繁榮！」之後，又有一位奧地利同事，不約而同對我說了同一句話。「啱！唔通嘍真嘅？」我開始醒覺，並作觀察、比較、分析和深思。嗚……嗚！他們絕非惡意批評，只是自己早就被人以溫水煮蛙方式征服了。嗚！嗚……。

【香港並非人住的地方！】

「爲了供樓，最怕炒魷，做到晚九，（老闆）仲話咪走。」死做爛做，死慳死抵以爲有個安樂「蝸」，非也！

室內擠迫，出外更迫，人多、車多、樓高、路又窄，令人心胸更窄。不但空氣污染、光污染、聲污染、細菌污染，還有精神污染——讓人一年365日以消費方式陶醉於不夜天的花花世界裏。眼、耳、口、鼻和身心受盡折磨，無時安寧。並稱之爲購物「天堂」，『呀！原來「天堂」就嘅咁嘅，感謝「救世主」！』

香港的城市人口密度，大概排世界三十多位，比深圳、澳門、新加坡都低，難受感卻是世界之冠。全無城市規劃可言，很難令人不懷疑，是別有用心，故意安排人口高度密集。有雲因地質問題，請參觀我國萬裏長城、埃及金字塔和世界上建在懸崖邊的古寺廟、堡壘。任何大城市都有繁華路段，但都只是分散在旅遊點。假如經濟繁榮就是這麼簡單，那麼英國政府爲什麼不在本土照做？世界上想移民英國的人多如黃河沙數！爲什麼要花大量金錢和精力培育人才、鑽研創新呢？世界上爲什麼沒有任何其他城市照搬香港這套？？？

「回頭是岸，總是希望！」

【不武而屈，真高人。不戰而勝，得金銀。】

英國人山長水遠統治香港，爲的是什麼？？？

「零和遊戲」告訴我們，人能「輕易得利」必然來自別人的「慘痛失利」。所以安排我們走完全與英國相反的路向，「安排律法不齊，導致社會問題。」安排全民終身在同一個人生目標打轉——「房屋奴隸」，爲大商家、大鱷勞碌一生。人人終日爲了住屋的基本需要，就疲於奔命，連政府政策是否合理都沒時間思考。無形毒害比鴉片高萬倍。

另外，表面上又使人人都是得益者，[例如：1) 通過剝削和（或）炒作，人人好像有機會發達；2) 一些不善思考的人可享高薪厚祿；3) 許多公務員及公營機構員工工作量低之餘，工資加各項長、短期福利，與市民平均相比多數倍（先進國家一般只是多約百分之三十）；4) 大部份市民好像不用納稅及繳交社會保險就可享受福利。……]這樣才不易察覺，產生反抗，並對英人懷感激、仰慕之情，心甘情願爲公或爲私作長期奉獻。[例如：高價購買各類英國產品、醫療用品；高薪聘英人才；送子女往英留學；熱捧英國球隊……。]

最高明就是巧妙利用政策和制度，培養全港皆是炒民，並讓香港門戶大開——「積極不干預」；「最自由經濟體」（美譽和獎項都是商人及騙子最常用的利誘方法）。然後，通過極自由貿易、國際大賭場，與歐、美宗親長期分肥，不費一兵一卒，長勝長有，比售賣鴉片高明萬倍。並建立世界史上最驕人成就。因爲只需播種於香港，各方面收成卻來自整個「神州大地」，且增幅勢頭迅猛。「年年一小收，數年一大收，十年一豐收。」嗚！  
嗚……。

試想，無論經濟、金融理論、電腦軟硬件技術、股市作業系統、財政技巧、精算技術、金融創新及金融機構運作等，都是由他們創作和發明。再加上財雄勢大，政治實力和國際形勢掌握等因素，都能或明、或暗左右大局。我們長期平均而言，有可能勝得過他們嗎？？？還有，他們有最重要的民族團結及團隊精神。操縱市場易如反掌，股市影響樓市，樓市直接影響我們的基本生活和幸福指數。

【反敗爲勝，絕不難，以靜制動，無得彈。】

爲什麼世界上最先進國家，都是全國基本上十分寧靜？

爲什麼世界上有能力及才幹的人，都基本上喜歡住在清靜的地方？

爲什麼世界上高尚住宅區都是建立在清靜環境裏？

「靜可養生、生慧、開悟、明道、通神。」

只要我們政府改變一貫政策，安排我們未來有一個適當生活空間及寧靜環境，成功的曙光立即出現眼前。加上「靜的王國」——「中華養生醫藥樂園」（請參看附件）全新發展計劃推出，實行經濟大轉型，人人有技、藝，要反過來賺外國人錢\*（補充）。讓全港市民有了踏實長遠新希望。這樣心就能自主靜下來，就算未能立即洞悉先機，最少也能看到別人心懷不軌佈局，不被利誘，不會上當。能覺悟，就能停止於任何管道白白進貢他人，只利用手上資金走上正確路途。如此輕鬆俐落，反敗爲勝。哈！哈！……。

數年後，他們如果感到因失敗帶來精神壓力，我們仍衷心歡迎他們來到「中華養生醫藥樂園」休養！哈！哈！

\*（補充）：

歐、美的科研、創新政策，都是以最少資源，不污染自己國家，而能賺外國人錢爲目標。並利用政策阻止企業發大財目標放於國內，及不容許沒有足夠長時間試驗，便在本國推出新產品或藥品。故此虛榮心重的中國人，就成爲他們心目中最佳「魚腩」。試想，爲什麼歐洲（包括英國）到處都是古舊的東西？？？爲什麼美國最近通過「金融海嘯」後的改革法案，仍不監管金融機構在國外的活動，包括金融投機、市場操縱和金融創新？？？

(一)	fywonga	2010-09-09 16:54	<p>[MsgID #3009] 【潛能得以發揮，才可真正發威。】 [color=#40FFBF] 「安居樂業」的最終目的是要「真正發威」，要發威就少不了潛能發揮。</p> <p>自1896年以來英國共有93名諾貝爾得獎者，以人口比例計，比美國還要多，學生學習輕鬆而高效。給我們安排，卻是艱辛的愚民教育政策。中國人的天聰絕不低於他們，只是缺少良好環境和自幼訓練。思考和身體一樣都需要每天鍛煉才靈活。若不自小養成良好習慣，年紀愈大就愈難改。一個善於思考的人，就算遇上不懂的外語，也能以不同方法解決困難。一個外語很好，卻不懂獨立思考的人，就算做翻譯也未必勝任。</p> <p>後果由前因生，沒有像歐、美的整個社會制度和生活方式，很難培養學生發揮到潛能。寧靜的環境（包括沒有太多外界引誘）、母語小班活動教學、活學活用（例如：討論、比賽、表演、實習、團隊合作方案、出外參觀、旅遊、自製工具、自習修理、廢物利用、大自然標本搜集．．．．．）、複雜稅制（每天練數）等，都非常重要，更重要是不擺苗助長。過去百多年我們都不能培養出一個、半個真正土生、土長、土學的國際一級人才，今後如不完全改變過來，前景一定難以樂觀。要改變大家的思想，最好不過是利用財政政策，例如：三年後不再資助不用母語教學的學校；七年後政府職位當中，八成只聘用，以母語活動學習的畢業生。</p> <p>據本人於歐洲習德文及義大利文經驗所得，只學會話才是上策，一般學科用翻譯書，只是名詞仍用英文（可參考日本），這樣才不會費時失事，慳水慳力。另外，醫藥是人類除了食、住以外的最大需要，圍繞「中華養生醫藥樂園」（請參看附件），可讓多方面的人才發揮，其發展確實對香港長期有利。具高技、藝才能，表示我們有能力再提升居住環境。</p> <p>「細房換大房，回家喜若狂。地獄變天堂，何須再徬徨。」</p> <p>【十年後的香港】。</p> <p>「道道環境好，人人有社保，個個會用惱。天天心情好，日日靈感到，代代有著數。」</p> <p>人人都明白了學會休息和享受寧靜，才是學習、工作成效高的最基本因素；作息有序和內在實力，才是享受人生的西方秘訣，而非表面風光。從此，再沒有人為做二等公民「冒著風險，帶著字典，山長水遠，四圍咁轉。」哈哈！</p> <p>更沒有人會懷疑，高官嘅清白、能力同理不負責任啦！都無人再講官商勾結，剝削廣大市民金錢、「人權」、生存空間、發展機會和前途，並動搖國家和諧穩定。「好嘢！」啪！啪！</p> <p>「好開心，開香檳！」啪！啪！！！！．．．．． [color]</p>
(一)	smallkenken	2010-09-09 17:33	<p>[MsgID #3010] 建議 fywonga 兄集中討論與居住有關的問題，討論你的整個建議是很容易離題的。</p>
(一)	bbchan	2010-09-09 21:59	<p>[MsgID #3011] 在這個討論區，看來反對政府打壓樓價，都是某些已得益者。人是自私的，都能理解。</p> <p>政府雖然亦是高樓價的得益者，但政府嘅角式不同，不能自私。請記住，自住物業屬家庭資產，樓價高低對擁有家庭資產的業主，只有心理上的影響。實質上的影響是無法換大點單位，改善生活。政府控制樓市，為小市民改善生活，理所當然。</p> <p>政策只影響是某部份的炒家，自私自利嘅人，值得可憐嗎？</p> <p>我們期待十月嘅施政報告。為小市民改善生活重燃希望。</p>
(一)	kiwi	2010-09-09 22:46	<p>[MsgID #3012] &lt;quote:Mr Lee 寫:( The problem is whether the 80's is really want to have a "home" for living or they want something for "investment". If they want to have a home, simply build some apartments like the public housing estate but with higher rent (e.g. market price with 20% discount) and the 80's who want to rent must be gone through a salary audit in order to qualify to rent the apartment. It is not a way for them to earn from investment and the rental period can be limited to, for instance, 5 years or 10 years.Mr Lee&gt;</p> <p>就連官員都曾在電視上說，買樓是一項投資，而且對很多人來說，是一生中最大的投資。固然它亦是一種可用的商品，可由擁有者來處理，在市場上再作買賣。從另一角度看，正因為置業事關重大，亦可能是某些人一生中最大的投注，而可用的注碼祇容許你落注一次。所以落疊的時機就最重要。幸好，香港樓宇大多都不會貶值的，原因不在於樓宇本身，而是因為地價升了。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-09 22:54	<p>[MsgID #3013] &lt;quote:bbchan 寫:在這個討論區，看來反對政府打壓樓價，都是某些已得益者。人是自私的，都能理解。</p> <p>政府雖然亦是高樓價的得益者，但政府嘅角式不同，不能自私。請記住，自住物業屬家庭資產，樓價高低對擁有家庭資產的業主，只有心理上的影響。實質上的影響是無法換大點單位，改善生活。政府控制樓市，為小市民改善生活，理所當然。</p> <p>政策只影響是某部份的炒家，自私自利嘅人，值得可憐嗎？</p> <p>我們期待十月嘅施政報告。為小市民改善生活重燃希望。&gt;</p> <p>他們維護自己的利益，真的是可以理解的，我覺得最麻煩反而是一些現在靠樓按揭借錢營商的人，樓價一下跌就有機會令他們資金收緊，要關閉公司等等，他們就會把責任推給政府或大眾，忽視是他們自己在進行高風險的行為。</p> <p>我也期待十月嘅施政報告，可以提出長遠解決市民居住問題的方法，而不是一些短期的方法，或妄想政府可調控樓市，我希望政府的方法可以比我建議的「消耗性房屋購買計劃」更好。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-09 23:03	<p>[MsgID #3014] &lt;quote:kiwi 寫:就連官員都曾在電視上說，買樓是一項投資，而且對很多人來說，是一生中最大的投資。固然它亦是一種可用的商品，可由擁有者來處理，在市場上再作買賣。從另一角度看，正因為置業事關重大，亦可能是某些人一生中最大的投注，而可用的注碼祇容許你落注一次。所以落疊的時機就最重要。幸好，香港樓宇大多都不會貶值的，原因不在於樓宇本身，而是因為地價升了。&gt;</p>

			<p>那其實也算是在賭博未來的香港經濟是不是好像以前或比現在好，沒有實質的經濟活動支持，地價也可以跌得很快的，人口不斷減少應也可視為到差不多到轉勢的時候了。</p>
(一)	bangcheng	2010-09-10 00:45	<p>[MsgID #3015] 樓價升,經濟好,人工也升,為何無法換大單位? 如果你買2百萬樓(3成首期,60萬首期),升到3百萬,賣咗可以取回160萬以上(用3成首期,150萬首期,你可以買到5百萬的樓!!!)</p> <p>樓價跌,裁員減薪,負資產,一般餐餐餐食的打工仔,何來首期換大些的單位,唔係好嗎? 當然有實力的人,例如大炒家,地產商就有能力在這時入平貨. 但為甚麼政府要幫大炒家地產商買平貨,而害餐餐餐食的打工仔燒炭自殺?</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:在這個討論區,看來反對政府打壓樓價,都是某些已得益者。人是自私的,都能理解。</p> <p>政府雖然亦是高樓價的得益者,但政府嘅角式不同,不能自私。請記住,自住物業屬家庭資產,樓價高低對擁有家庭資產的業主,只有心理上的影響。實質上的影響是無法換大點單位,改善生活。政府控制樓市,為小市民改善生活,理所當然。</p> <p>政策只影響是某部份的炒家,自私自利嘅人,值得可憐嗎?</p> <p>我們期待十月嘅施政報告。為小市民改善生活重燃希望。&gt;</p>
(一)	hero?	2010-09-10 07:13	<p>[MsgID #3016] 我認爲現時政府的房屋政策大至恰當並強烈要求政府不干擾樓市。我的看法相信有不少節儉勤勞,省下首期而近年才置業的實幹市民有同樣的感受。我們明白買樓不是簡單輕鬆的事,亦清楚入市要面對市場上的風險,在深入評估後,做了一些可面對大市場風險的準備便入了市。回首在組織家庭時亦未曾想過可立刻置業,到工作了十多年年頭才儲到一筆資金作首期入市。而入市的決定在於必要性和能力。我和特首年紀相距甚遠,但買樓的經歷相似,似乎代表著不同年代的人也不可一步到位。如政府不看長遠大局,只為回應社會激進的聲音,我怕市民會愈演愈激進,而不激進的又會被迫激進起來。我置業是有為市場上的風險作準備,但對自由市場內的人為因素是毫無準備的。請不要忽略我們一班埋首工作,默默耕耘的老實人的感受,更不要迫使我們變得激進。</p> <p>自力的一群</p>
(一)	chanmm	2010-09-10 11:35	<p>[MsgID #3017]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:在這個討論區,看來反對政府打壓樓價,都是某些已得益者。人是自私的,都能理解。</p> <p>政府雖然亦是高樓價的得益者,但政府嘅角式不同,不能自私。請記住,自住物業屬家庭資產,樓價高低對擁有家庭資產的業主,只有心理上的影響。實質上的影響是無法換大點單位,改善生活。政府控制樓市,為小市民改善生活,理所當然。</p> <p>政策只影響是某部份的炒家,自私自利嘅人,值得可憐嗎?</p> <p>我們期待十月嘅施政報告。為小市民改善生活重燃希望。&gt;</p> <p>反對政府插手樓市(唔係反對打壓)唔係只爲業主著想,而係以全香港的利益爲依歸,相反成日想政府打壓樓市的人就只懂從自己的利益出發,只希望政府打倒樓市好讓自己入貨。唔該你搞清楚。</p> <p>仲有,樓價高低是直接影響業主的資產,也影響他們套現,借錢,消費等能力,絕對唔止心理上的影響。換樓在樓市高潮低潮時都可以做,兩者根本無關係。想改善生活,換樓,業主們從來都無要政府E樣果樣,從來也是靠自己,什麼政府控制樓市等於讓小市民改善生活根本是歪理!</p> <p>最唔值得可憐的是果D收入不足就成日要住豪宅的人,他們成日想政府出招打倒樓市好讓自己入貨,甚至樓市即使下跌他們也根本唔起,只係想香港經濟死同睇住樓價跌就開心的人,這些人比炒家更可恨,更自私自利!</p> <p>香港要有希望,就係要踢走班成日想香港死的立法會政棍,神又係佢鬼又係佢果班!當年先係大大聲要八萬五,之後負資產聯盟又係佢,今日又叫要居屋同資助!</p>
(一)	fireball	2010-09-10 11:50	<p>[MsgID #3018]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:在這個討論區,看來反對政府打壓樓價,都是某些已得益者。人是自私的,都能理解。</p> <p>政府雖然亦是高樓價的得益者,但政府嘅角式不同,不能自私。請記住,自住物業屬家庭資產,樓價高低對擁有家庭資產的業主,只有心理上的影響。實質上的影響是無法換大點單位,改善生活。政府控制樓市,為小市民改善生活,理所當然。</p> <p>政策只影響是某部份的炒家,自私自利嘅人,值得可憐嗎?</p> <p>我們期待十月嘅施政報告。為小市民改善生活重燃希望。&gt;</p> <p>睇埋有人重未明白什麼係置業,什麼係按揭!</p> <p>樓價高低對擁有家庭資產的業主,只有心理上的影響??</p> <p>借九成上會班人,如樓價下跌超過佢買入價一成..間樓已會變負資產 要買賣的話就要貼錢先可以甩身就算唔買賣銀行都可以叫佢補差價 你只係選擇性咁去唔考慮全港過百萬業主o既權益,你先係最自私o既人</p>
(一)	smallkenken	2010-09-10 12:41	<p>[MsgID #3019] 那根本問題會不會在按揭那裡呢? 允許人們使用未來的錢(借來數額巨大的錢),去購買他們的基本居住需要,還要借多過10年以上,等到每個人上了車後,只能努力把車推向前,就算明明心知是不值的,但不買就沒有地方住的情況下,人們也很放心手上的單位是一定會有人用更高的價格去購買的,願意再借多一點點去爭上車。</p> <p>想要換地方? 你就要問問前方的業主願不願意減慢去讓你買,而也要你後面的準業主加快去買你在住的,否則就使用按揭再借多點吧。</p> <p>經濟停下來可以如何辦? 那就要看看到時多不多業主沒有錢歸還了,否則一下跌起來應該很可怕的。</p> <p>到底真的是用錢來改善居住質素,還是只用錢來推高土地的價格呢?</p>
(一)	smallkenken	2010-09-10 14:28	<p>[MsgID #3020] 樓市只升不跌的神話,在最強的國家已經證明是不可行的了,爲什麼香港依然遵循以往的神話去做呢? 日本的情況不可以作為參考嗎? 幫助人上車的方法是讓人借多點錢去買樓(七成-)九成半-)資助),還是慢慢地減少樓的准許按揭呢(九成半-)七成-)五成-</p>

			<p>三成)，只讓有實力的人去買和持有不好嗎？讓現時沒有實力的人慢慢地離開樓市會不會是更好？一定要去保護那些沒有實力的業主嗎？</p> <p>那如果准許人們做按揭去購買飲用水，會有什麼樣的情況？會不會也讓飲用水價格推高？讓人借多點錢去買一生所用水（七成-）九成半-）資助），還是不讓人借錢去買飲用水才是好的方法？問題是，目前已經有很多人借了數額巨大的錢去買飲用水了，飲用水市場價格一跌，很多人會受到傷害的，但讓更多的投資者進入市場，一定會讓價格推得更高，直到沒有買家願意用一個更高價為止。</p> <p>難道這情況才是我們希望看到的，到時只有少量的年輕人，就真是沒有方法可以使用了，活力已失的地區，真的仍然值得這麼高的地價？還有什麼樣的經濟活動可進行呢？</p>
(一)	smallkenken	2010-09-10 14:57	<p>[MsgID #3021] 想想吓又真是幾奇怪的，社會上明明叫人不要去透支去買這個和買那個，但政府就鼓勵市民用最大和最長的透支去買樓。</p>
(一)	蟻一族	2010-09-10 15:06	<p>[MsgID #3022]</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:在這個討論區,看來反對政府打壓樓價,都是某些已得益者。人是自私的,都能理解。</p> <p>政府雖然亦是高樓價的得益者,但政府嘅角色不同,不能自私。請記住,自住物業屬家庭資產,樓價高低對擁有家庭資產的業主,只有心理上的影響。實質上的影響是無法換大點單位,改善生活。政府控制樓市,為小市民改善生活,理所當然。</p> <p>政策只影響是某部份的炒家,自私自利嘅人,值得可憐嗎?</p> <p>我們期待十月嘅施政報告。為小市民改善生活重燃希望。&gt;</p> <p>我有樓自住,差不多供完。個人『自私』期望樓市大跌,可以換間大點的屋。改善生活環境。</p> <p>但從香港整體利益看,只希望政府用供應及物業增值稅穩定樓價,不要大上大落。更不要資助市民買樓。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-10 16:09	<p>[MsgID #3023]</p> <p>&lt;quote:蟻一族 寫:</p> <p>我有樓自住,差不多供完。個人『自私』期望樓市大跌,可以換間大點的屋。改善生活環境。</p> <p>樓市大跌時,小的屋會跌得快點的,除非你的樓的位置是非常好</p> <p>但從香港整體利益看,只希望政府用供應及物業增值稅穩定樓價,不要大上大落。更不要資助市民買樓。</p> <p>不快上和快落就可以了,但改稅制是非常困難。</p> <p>&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-09-10 16:52	<p>[MsgID #3024] 降低樓市泡沫的方法,看來就是減少借錢買樓的情況,而不在於樓價的高低呢。</p>
(一)	suidim	2010-09-11 01:34	<p>[MsgID #3025] 原因是社會上有很多人未有足夠的能力承擔買樓的費用。</p> <p>以一個典型大學生為例,收入超越可租住公屋的資格。居屋就算有資格可申請,都因為綠表的申請者眾多,而令到白表申請者能抽中選樓的機會近乎零。更何況居屋也不會再興建。</p> <p>如果說是儲錢買樓,再以典型的做例子,一份月薪說實的也儲不了多。現時在香港,日常開支和交通都屬高消費,所以除個人開支外,家用也相對提高。另外還要供養父母。說實的儲的也不多。可能只有1至2千元。</p> <p>這樣的話,要用多少年頭可以自置居所?</p> <p>每個人都要有個家,每一天都要回家。若不能住公共房屋,當然地就想擁有物業。誰會想做長期租客:怕業主加租,怕有一天業主突然收樓會被趕走。更何況現時租金十分昂貴,也不斷上升,租住房屋也不長遠。</p> <p>其實自己是香港人也想看見香港的經濟繁榮,也想像做點東西去幫助經濟。但奈何真的怎樣儲錢都儲不到,養家後都沒有錢餘下可以儲。更何況生活上的一切開支都加,只有人工沒有加。政府也沒有相對協調。</p> <p>如果市民想買樓的話,沒有外來的幫助是沒有太大可能可以做到的。</p>
(一)	kiwi	2010-09-11 12:23	<p>[MsgID #3026]</p> <p>&lt;quote:suidim 寫:原因是社會上有很多人未有足夠的能力承擔買樓的費用。</p> <p>以一個典型大學生為例,收入超越可租住公屋的資格。居屋就算有資格可申請,都因為綠表的申請者眾多,而令到白表申請者能抽中選樓的機會近乎零。更何況居屋也不會再興建。</p> <p>如果說是儲錢買樓,再以典型的做例子,一份月薪說實的也儲不了多。現時在香港,日常開支和交通都屬高消費,所以除個人開支外,家用也相對提高。另外還要供養父母。說實的儲的也不多。可能只有1至2千元。</p> <p>這樣的話,要用多少年頭可以自置居所?</p> <p>每個人都要有個家,每一天都要回家。若不能住公共房屋,當然地就想擁有物業。誰會想做長期租客:怕業主加租,怕有一天業主突然收樓會被趕走。更何況現時租金十分昂貴,也不斷上升,租住房屋也不長遠。</p> <p>其實自己是香港人也想看見香港的經濟繁榮,也想像做點東西去幫助經濟。但奈何真的怎樣儲錢都儲不到,養家後都沒有錢餘下可以儲。更何況生活上的一切開支都加,只有人工沒有加。政府也沒有相對協調。</p> <p>如果市民想買樓的話,沒有外來的幫助是沒有太大可能可以做到的。&gt;</p> <p>如果每個月能儲到二千蚊,十年便有24萬,兩公婆夾埋就大概有50萬,新界樓很多可以買到,你看之前的哥哥姐姐留言,都是這樣達成目標。一些改變不了的事情,就無謂去怨,不如想想怎樣可以有人工加,以自己的本事,來改變自己的命運</p>
(一)	bangicheng	2010-09-11 13:04	<p>[MsgID #3027] 香港有9成半按揭,根本2年儲到10萬蚊就可以買樓,150萬樓(例如嘉湖,疊茵庭,屯門市中心細單位)</p> <p>月供唔洗5千蚊,不過佢地唔想比按揭保險吧</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:如果每個月能儲到二千蚊,十年便有24萬,兩公婆夾埋就大概有50萬,新界樓很多可以買到,你看之前的哥哥姐姐留言,都是這樣達成目標。一些改變不了的事情,就無謂去怨,不如想想怎樣可以有人工加,以自己的本事,來改變自己的命運&gt;</p>
(一)	ckkl	2010-09-11 19:10	<p>[MsgID #3028] 而香港地產或股市比其他地方更敏感,如果稍加重壓樓市,則可做成很大後遺症,則如97後百業蕭條一樣,更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊,所以最理想是不應干預,反正是商品市場,要資助則推首次置業貸款吧,自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋,政客只想討好市民,其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨,如果你有能力買居屋,你而家也應有能力買偏遠一點的私樓,公屋的業主仍是政府,這不會令政府介入商業活動,其實可放寬一點公屋申請限制,當一些較中產的住了數年公屋儲到首期,為了改善生活質素自然會去買私樓,空出公屋又給其他後來者。增加流轉。香港房屋有兩個</p>

			市場已足夠，就是公屋同私樓。起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地，也會令地越來越少，況且起好多居屋，成本貴到時經濟逆轉無人申請點算？起了則等於浪費，仲可能俾人鬧。
(一)	bangicheng	2010-09-11 22:39	<p>[MsgID #3029] 港鐵四通八達,所謂偏遠地區,亦只不過搭多十分八分鐘車,唔係真的偏遠吧。</p> <p>當年八萬五,搞到香港連防疫的錢都有,死了299人,楊永強局長大聲控訴為何澳門人不用死,新加坡人不用死,香港就屍橫遍野,原因便是: 錢從何來,是天跌落來嗎?</p> <p>原本香港人已經淡忘誰殺害299名香港同胞,就是現在想再搞居屋那班政客,提醒大家永遠都記住他們害死了多少人</p> <p>&lt;quote:ckkl 寫:而香港地產或股市比其他地方更敏感,如果稍加重壓樓市,則可做成很大後遺症,則如97後百業蕭條一樣,更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊,所以最理想是不應干預,反正是商品市場,要資助則推首次置業貸款吧,自己決定買唔買後果自負。而家話可能重建居屋,政客只想討好市民,其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨,如果你有能力買居屋,你而家也應有能力買偏遠一點的私樓,公屋的業主仍是政府,這不會令政府介入商業活動,其實可放寬一點公屋申請限制,當一些較中產的住了數年公屋儲到首期,為了改善生活質素自然會去買私樓,空出公屋又給其他後來者。增加流轉。香港房屋有兩個市場已足夠,就是公屋同私樓。起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地,也會令地越來越少,況且起好多居屋,成本貴到時經濟逆轉無人申請點算?起了則等於浪費,仲可能俾人鬧。&gt;</p>
(一)	sunsunx	2010-09-11 23:23	<p>[MsgID #3030] 政府絕對不能資助市民置業 市民有「住屋」需要,但「住屋」需要並不同「置業」需要。</p> <p>對一些經濟能力有限的市民,政府已有公屋照顧有困難的家庭,當經濟能力改善後,才可以購買居屋或私樓以改善生活環境。香港人必需有自強、努力向上流的精神。</p> <p>置業是一個「投資」,有一定的風險,若政府資助市民置業,等同鼓勵市民孖展的方式投資置業,由政府提供槓桿,而獲得資助的市民又是經濟能力較低的,在現在樓價高企的時候置業,若經濟轉向時,極可能變為負資產,變成好心做壞事。</p> <p>我個人認為支持政府資助市民置業的政客的目的無非是希望獲得這些市民的選票,而不顧有關政策的後果。假如政府資助市民置業,樓價升時他你未必會多謝政府,但樓價跌時就一定出來指責政府使他們成為負資產,到時所有支持資助市民置業的政客就好像他們自己沒有責任一樣,加入一起罵政府。所以有關建議絕對是下策!</p>
(一)	chanmm	2010-09-11 23:58	<p>[MsgID #3031]</p> <p>&lt;quote:sunsunx 寫:政府絕對不能資助市民置業 市民有「住屋」需要,但「住屋」需要並不同「置業」需要。</p> <p>對一些經濟能力有限的市民,政府已有公屋照顧有困難的家庭,當經濟能力改善後,才可以購買居屋或私樓以改善生活環境。香港人必需有自強、努力向上流的精神。</p> <p>置業是一個「投資」,有一定的風險,若政府資助市民置業,等同鼓勵市民孖展的方式投資置業,由政府提供槓桿,而獲得資助的市民又是經濟能力較低的,在現在樓價高企的時候置業,若經濟轉向時,極可能變為負資產,變成好心做壞事。</p> <p>我個人認為支持政府資助市民置業的政客的目的無非是希望獲得這些市民的選票,而不顧有關政策的後果。假如政府資助市民置業,樓價升時他你未必會多謝政府,但樓價跌時就一定出來指責政府使他們成為負資產,到時所有支持資助市民置業的政客就好像他們自己沒有責任一樣,加入一起罵政府。所以有關建議絕對是下策!&gt;</p> <p>大家一定要記住邊D政棍成日叫要資助同居屋,一定要在下次立法會投票踢走他們!</p>

Question	Author	Post datetime	Content
(一)	joeho	2010-09-12 01:01	[MsgID #3032] 想買樓請先證明您有儲蓄嘅決心！建議成立由政府資助嘅置業零存整付儲蓄計劃 儲蓄有效期為三年 年息4% 可隨時提取資金但必須直接用於支付買樓費用 如最後選擇不買樓則按市場利率計算 提取資金後儲蓄計劃立即中止 儲蓄上限HK\$30萬(可再商討) 限於首次置業人仕(須為香港居民) 每年名額:10,000人(可再商討) 每批受益人仕之總補貼最多為3億6千萬(由稅收或買地收入支付) 此儲蓄計劃將有助支持樓價。應獲現有業主支持。
(一)	henry_boyle	2010-09-12 10:40	[MsgID #3033] 我反對任何形式資助。  不過如果真係要推出資助,我會希望政府推出課程,要求有意參與計劃者參加,並考試合格.看過很多要求資助者留言,我覺得他們對經濟認識十分貧乏,為免他們成為炒家點心,至少政府應推行基礎教育,可包括下列課題:  1. 經濟週期 2. 決定利率因數 3. GDP, 利率, 通脹基本認識 4. 熱錢, 供求 5. 匯價, 利率, 通脹對資產價格影響 6. 按揭之槓桿效應 7. 樓價與租值之關係 8. 自由市場經濟 9. TAKE PROFIT = 實現利潤?? 10. 風險管理 11. 決定置業前的考慮 12. ...  純粹出於好意, 講真, 現在自認有置業困難一群, 大多是對經濟認識貧乏, 與其推出資助計劃(推他們去死), 不如附加置業先修班, 可說是利用教育保護他們, 亦可說是訓練他們成為炒家。
(一)	LCBB23	2010-09-12 15:55	[MsgID #3034] I don't think the public revenue should be used to subsidise a particular group of people, who just keep complaining that they can't afford to buy luxury flats. Instead, these people should be educated on financial management and learn to work out better financial plans on their own but not asking the government to help them! If these people are subsidised, how about the middle-class and those who have worked so hard in the past few years in order to earn an amount that was enough for them to buy their first flat? It is UNFAIR to them! Everyone has to be responsible for their own living. Housing is a basic need to EVERYONE--if the government has to subsidise home ownership, it should be applicable to ALL people, no matter whether this is their first property or not! We are all TAXPAYERS--why should our money be spent on others, who do not work hard enough to buy their own flats? I bought my first flat after I worked for around two to three years, and I had to borrow some money from my parents in order to have my dream come true! Why can't young people nowadays ask for help from their parents or relatives? They should target at smaller and cheaper flats first and not luxury first-hand high-end property! You reap what you sow! Young people, work harder and think of other ways to earn more money but don't complain and ask our government to help you! You are not the poorest group in the city! HKSAR government should think of long-term measures to stabilize the property market. Subsidizing home ownership does NOT work in the long run!!!
(一)	smallkenken	2010-09-12 16:16	[MsgID #3035] 當人貪念大漲之時, 接受了多少教育也是沒有用的, 他們只會看見現在借錢的利息有多低, 恐怕現時不買就會錯失良機, 用越來越接近自己能力的極限去借錢投資「美其名為解決自住需要」。 但在投資市場是需要這樣的一班人的, 沒有了他們如何讓其他投資者獲利? 他們用遠超所值的開價, 很難不吸引到很清楚自己單位的原業主, 去放售他們擁有的單位的。大家也清楚知道, 這個遊戲的失敗者只有在最後接火棒的人, 沒有人在買時會認為自己就是那一位的, 所以好心阻止是沒有用的, 反而會被人怪阻着他們發達的。 這個例子從以前的首置已清楚反映得到, 他們不是不知, 只是當時不夠醒吧了。最麻煩反而是其他清醒的買家, 被一班不清醒的人推高樓價, 令自己也不得不考慮參與這個瘋狂的遊戲, 或放棄置業的需要, 去養養狗, 和保持單身就算, 不能擁有自己的物業或入住屋, 什麼能說得上是在香港找到安居之地呢。
(一)	萊萊井	2010-09-12 17:04	[MsgID #3036] Agree that we need to help those in need, however don't think that means we need to subsidize house ownership. To own a self owned apartment should be based on the individual's finance strength. If they are not ready financially, the subsidize can only be a trap to them esp when the economy goes down.
(一)	bangicheng	2010-09-12 17:45	[MsgID #3037] 如果樓價只會升不會跌, 08年樓市大跌三成, 點解政客唔提醒市民去買樓呢? 而係嘈大學畢業生得“最低工資”4千蚊點生活, 等想買樓的人都唔敢去買呢?  民建聯和民主黨害到市民錯失入市良機, 大家都記得好清楚
(一)	smallkenken	2010-09-12 18:01	[MsgID #3038] 不斷讓人推高地價和租金, 真的能把一個地方的經濟帶動起來? 這是只能讓那裏的地產業和金融業壯大和透支那裏的經濟活力呢? 首先讓利潤較少的行業消失, 再讓收入較少的人不斷搬離市區, 或直接離開。直到那些高利潤的行業再也不能從原本的實體經濟抽取暴利時, 那些大機構自會離開, 讓那裏的所謂業主, 抱着高價買入的單位, 找尋那些高質素的租客吧。 這種算不算是一個毒害一個地區的好方法呢? 跟本不費一兵一卒, 就可令一個區在幾十年後失去活力, 而且也不用參與太多, 自能讓那兒的人自己完成整個計劃, 到時那個地方只有老人為主, 又沒有了實質經濟, 果然是好計!
(一)	ywlamsam	2010-09-12 18:07	[MsgID #3039] < 香港樓市及資助市民置業之我見 >  為何政府應干預物業市場? 1. 香港是自由市場? 自由不等如放任。例如聯匯或股票市場受到沖擊時, 政府也會極力干預一樣。不干預只是既得利益者之說法。政府有責任理順不正常的物業市場。既然港府經常掛積極不干預在口邊, 為什麼要近年買貴樓之人打算呢? 難道個人破產、公司倒閉要政府「埋單」嗎? 買樓不是買棵菜, 要深思熟慮, 賺蝕自負, 不能夠怪政府。  2. 另一方面, 政府絕不能像以往的官員一般, 叫人何時何時買樓。但政府要向大眾發出清楚的訊息, 是政府會絕不手軟, 出手打壓出軌的物業市場, 叫炒家知難而退。物業每年有接近通漲之升幅(約5-6%)是可以接受。但現在樓市已升了50%。政府還未有有力之措施, 令市



			<p>民失望，可能催促久候置業者入市接炒家之貨，到時出了什麼事，政府責無旁貸！！難怪中央政府會揶揄港府「議而不決，決而不行。」</p> <p>3. 放任樓市是導致貧富懸殊之主因。置業牽涉銀碼很大，有錢人有能力買很多樓房。擁有樓房愈多，樓市愈升，他們就愈富有，愈來愈能影響樓市，形成富者越富，貧者越貧。政府務要打斷這惡性循環。</p> <p><b>怎樣解決樓市瘋狂的問題？</b></p> <p>1. 政府政策要具前瞻性。縱觀政府政策，一言以蔽之，有姿勢多於實際，大部份人也看得出來。可能是在1997-2003年期間，因經濟不好而令置業者有虧損，令政府雖然明知樓市不正常也不下重藥，要真正出亂子時才大力糾正，錯過了最好的時機。疾病初起時，病人之病可接受較重之用藥，但到病入膏肓才用，無疑是向垂死之病人踢多一腳，希望政府向內地學習，趁早防患於未然，不再後知後覺，何況現時樓價直迫97，情況嚴峻。在環球經濟未復甦之環境下，樓市卻欣欣向榮，實在是資金泛濫及炒作之結果，「繁榮」假象背後隱藏無限風險。環球低息可能還會持續一段很長的時間。將樓市泡沫推向爆破邊緣。政府不能不察。</p> <p>2. 現在的樓市像患有重的病人，要治理他不能怠慢。一如急性病要用特效藥如抗生素之類，或許會帶來些副作用，但是不可避免，政府不能因噎廢食。炒家(包括地產商、職業炒家、跟風的市民)用1千磅力將樓市推上，政府只用幾十磅力阻止，自然不能產生立竿見影的效果。</p> <p>3. 由於香港土地資源不足，單用增加供應未必能持久，輔以行政手段才是辦法。可行之辦法有：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有限度復建公屋及居屋，視乎市場需求</li> <li>再提高買賣厘印費，增加炒加成本</li> <li>限制非本港居民買香港房產，每個家庭只限一間，保障香港人之利益。</li> <li>取消投資房地產為投資移民之條件。</li> <li>再收緊所有非自住物業或第2間物業至5成或4成。</li> <li>成立按揭資料庫，減低銀行貸款風險。</li> <li>禁止二手樓宇買賣摩貨，以減低真正用家的風險。</li> </ol> <p>4. 政府可提供類似居屋或公屋以平衡市場之供不應求。但不應用公帑去資助人買樓。原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>難以界定需要幫助的人，很難做到公平。</li> <li>可能助長人不務正業，太容易得來的對一個人並非是好事。人要有承擔，他才會努力向上。</li> <li>用公帑買樓無疑是透過申請人把資金注入已異常熾熱的樓市，只會火上加油，幫倒忙。</li> <li>新到的資金方便了炒家出貨，令真正用家在高位接貨，將來只會有更多人受害。</li> <li>不是人人都要買樓，可考慮租樓。剛畢業出來或只有幾年工作經驗就要買豪宅是不設實際的想法。</li> </ol> <p>打壓樓市令其作健康回落10-20%實不為過，這樣有更多的用家可置業。樓市回順後，租金上升壓力也可舒緩。相比直接資助來得合理有效。打壓樓市令年青一代有一個預算及可以達到之目標，樓價不致被炒家炒至天價那樣高，有利於創造一個比較公平之環境。</p> <p>本人希望施政報告可反映我們的請求，謝謝。</p>
(一)	bangicheng	2010-09-12 18:42	[MsgID #3040] 嘉湖,浪翠園,比97年跌了五成.政府十幾年還不出來救市,干預樓市,他們都好失望
(一)	bbchan	2010-09-12 20:27	<p>[MsgID #3041] 兩千年前的孟子已知道"民為貴,君為輕"的道理,人民生活安定,國家才能安定富強.因為"水能載舟亦能覆舟",希望香港高官能明白。</p> <p>市場上最大的供應商,不再供應,嘍嘍都可以搶貴!政府一手製造出來的計時炸彈,真想看看怎樣拆除?</p> <p>人民是要穩定,安居樂業.你能做到嗎?</p>
(一)	bangicheng	2010-09-12 20:44	<p>[MsgID #3042] 係囉,唔明點解8萬5時,年年幾十萬人上街示威,現在有人去囉.</p> <p>未來三年,有六萬幾個單位落成,唔知d土地係點供應架呢?</p> <p>香港有樣野叫補地價,又有市區重建,又有港鐵供應土地..邊個話只有拍賣,才有土地供應呢?</p> <p>&lt;quote:bbchan 寫:兩千年前的孟子已知道"民為貴,君為輕"的道理,人民生活安定,國家才能安定富強.因為"水能載舟亦能覆舟",希望香港高官能明白。</p> <p>市場上最大的供應商,不再供應,嘍嘍都可以搶貴!政府一手製造出來的計時炸彈,真想看看怎樣拆除?</p> <p>人民是要穩定,安居樂業.你能做到嗎?&gt;</p>
(一)	fitthemsquare	2010-09-12 20:53	<p>[MsgID #3043] 可能有好多人覺得資助市民自置居所唔公平.但係我覺得政府應該做設d野幫d小中產安局樂業.</p> <p>一個搵2k ge家庭唔可以 apply 公屋,但係又有足夠錢買私人樓.只好用月入的3份1來租屋住.政府應該考慮一下呢班人ge處境.</p> <p>可能有人會話呢班人應該work hard to save more money,但係有3份1ge月入已經用左黎交租又點save呢?</p> <p>係香港做小中產真係好慘,好多野都有政府幫,但係又要交稅.</p>
(一)	smallkenken	2010-09-12 21:04	<p>[MsgID #3044] 雖然多做多錯,少做少錯,唔做唔錯已深入官員之心,但其實什麼也不做才是最錯的.世界是不停地在轉變之中,因應世界之變化,不斷為香港作長期,中期,與短期的計劃才是香港政府應作之事,依靠國內不是長久之計,香港人也希望能自力更生的.要利用市場和投資者,不要反被投資者和市場利用.</p> <p>要以日本和美國發生的事作為對香港之警告,因前者的經濟發展模式,一直是香港的學習對像,要詳細檢討一下香港是不是也會面對相同的問題,是不是有一些一路也認為是對的方法是隱含一些致命的缺點.看到有問題的話,請各官員拿心出來解決它,不要再視而不見,聽而不聞,退休走人.</p> <p>在這個論壇也有很多會員給了不少意見,希望各位官員能認真詳細考慮,如果需要的話也可邀請各會員進行跟進,不要浪費市民大眾的心血.</p>
(一)	bangicheng	2010-09-12 21:13	<p>[MsgID #3045] 月入2k的二人家庭要交甚麼稅?每年成百蚊薪俸稅嗎?</p> <p>借9成按揭,月供6k已經買到180萬的樓,要買樓為何要津貼呢?</p>

			<p>&lt;quote:fithemcsquare 寫:可能有好多人覺得資助市民自置居所唔公平.但係我覺得政府應該做設d野幫d小中產安局樂業. 一個搵2K ge家庭唔可以 apply 公屋,但係又有足夠錢買私人樓.只好用月入的3份1來租屋住.政府應該考慮一下呢班人ge處境. 可能有人會話呢班人應該work hard to save more money,但係有3份1ge月入已經用左黎交租又點save 呢? 係香港做小中產真係好慘,好多野都有政府幫,但係又要交稅.&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-09-12 21:15	<p>[MsgID #3046] 你問下人,心底裡希望自己是日本人,美國人,或大陸人呢?</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:雖然多做多錯,少做少錯,唔做唔錯已深入官員之心,但其實什麼也不做才是最錯的。世界是不停地在轉變之中,因應世界之變化,不斷為香港作長期,中期,與短期的計劃才是香港政府應作之事,依靠國內不是長久之計,香港人也希望能自力更生的。要利用市場和投資者,不要反被投資者和市場利用。 要以日本和美國發生的事作為對香港之警告,因前者的經濟發展模式,一直是香港的學習對像,要詳細檢討一下香港是不是也會面對相同的問題,是不是有一些一路也認為是對的方法是隱含一些致命的缺點。看到有問題的話,請各官員拿心出來解決它,不要再視而不見,聽而不聞,退休走人。 在這個論壇也有很多會員給了不少意見,希望各位官員能認真詳細考慮,如果需要的話也可邀請各會員進行跟進,不要浪費市民大眾的心血。&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-09-12 22:11	<p>[MsgID #3047]</p> <p>&lt;quote:ywlamsam 寫: 打壓樓市令其作健康回落10-20%實不為過,這樣有更多的用家可置業。樓市回順後,租金上升壓力也可舒緩。相比直接資助來得合理有效。打壓樓市令年青一代有一個預算及可以達到之目標,樓價不致被炒家炒至天價那樣高,有利於創造一個比較公平之環境。  本人希望施政報告可反映我們的請求,謝謝。 &gt;</p> <p>你想政府打擊樓市令其"健康"下跌十至二十巴先??? 咁你係唔係想九成按揭的人因政府這個政策而令其負資產?你有無考慮到ED人?</p>
(一)	chanmm	2010-09-12 22:12	<p>[MsgID #3048]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:要以日本和美國發生的事作為對香港之警告,因前者的經濟發展模式,一直是香港的學習對像,要詳細檢討一下香港是不是也會面對相同的問題,是不是有一些一路也認為是對的方法是隱含一些致命的缺點。看到有問題的話,請各官員拿心出來解決它,不要再視而不見,聽而不聞,退休走人。 在這個論壇也有很多會員給了不少意見,希望各位官員能認真詳細考慮,如果需要的話也可邀請各會員進行跟進,不要浪費市民大眾的心血。&gt;</p> <p>日本和美國幾時係香港的"學習對像"???</p>
(一)	kiwi	2010-09-12 22:16	<p>[MsgID #3049]</p> <p>&lt;quote:fithemcsquare 寫:可能有好多人覺得資助市民自置居所唔公平.但係我覺得政府應該做設d野幫d小中產安局樂業. 一個搵2K ge家庭唔可以 apply 公屋,但係又有足夠錢買私人樓.只好用月入的3份1來租屋住.政府應該考慮一下呢班人ge處境. 可能有人會話呢班人應該work hard to save more money,但係有3份1ge月入已經用左黎交租又點save 呢? 係香港做小中產真係好慘,好多野都有政府幫,但係又要交稅.&gt;</p> <p>留些尊嚴給自己吧!</p>
(一)	蟻一族	2010-09-12 22:23	<p>[MsgID #3050]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:quote="smallkenken" 要以日本和美國發生的事作為對香港之警告,因前者的經濟發展模式,一直是香港的學習對像,要詳細檢討一下香港是不是也會面對相同的問題,是不是有一些一路也認為是對的方法是隱含一些致命的缺點。看到有問題的話,請各官員拿心出來解決它,不要再視而不見,聽而不聞,退休走人。 在這個論壇也有很多會員給了不少意見,希望各位官員能認真詳細考慮,如果需要的話也可邀請各會員進行跟進,不要浪費市民大眾的心血。/quote</p> <p>日本和美國幾時係香港的"學習對像"???</p> <p>日本經濟近十多年仍處於谷底,失業率長期高企,有什麼好學。 美國次按危機緣自樓價大跌,香港是否要學這個?</p>
(一)	chanmm	2010-09-12 22:27	<p>[MsgID #3051]</p> <p>&lt;quote:fithemcsquare 寫:可能有好多人覺得資助市民自置居所唔公平.但係我覺得政府應該做設d野幫d小中產安局樂業. 一個搵2K ge家庭唔可以 apply 公屋,但係又有足夠錢買私人樓.只好用月入的3份1來租屋住.政府應該考慮一下呢班人ge處境. 可能有人會話呢班人應該work hard to save more money,但係有3份1ge月入已經用左黎交租又點save 呢? 係香港做小中產真係好慘,好多野都有政府幫,但係又要交稅.&gt;</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫::evil: 留些尊嚴給自己吧!&gt;</p> <p>算了吧,這裡有很多的貼比這個更低B</p>
(一)	蟻一族	2010-09-12 22:30	<p>[MsgID #3052]</p> <p>&lt;quote:fithemcsquare 寫:可能有好多人覺得資助市民自置居所唔公平.但係我覺得政府應該做設d野幫d小中產安局樂業. 一個搵2K ge家庭唔可以 apply 公屋,但係又有足夠錢買私人樓.只好用月入的3份1來租屋住.政</p>

			<p>府應該考慮一下呢班人ge處境。 可能有人會話呢班人應該work hard to save more money, 但係有3份1ge月入已經用左黎交租又點save 呢? 係香港做小中產真係好慘,好多野都有政府幫,但係又要交稅.&gt;</p> <p>一個搵2K ge家庭唔可以 apply 公屋????? 搵2K ge家庭----你想府點幫你供樓????</p>
(一)	chanmm	2010-09-12 22:32	<p>[MsgID #3053] &lt;quote:bbchan 寫:兩千年前的孟子已知道"民為貴,君為輕"的道理,人民生活安定,國家才能安定富強。因為"水能載舟亦能覆舟", 希望香港高官能明白。</p> <p>市場上最大的供應商, 不再供應, 嚟嘢都可以搶貴! 政府一手製造出來的計時炸彈, 真想看看怎樣拆除?</p> <p>人民是要穩定, 安居樂業。你能做到嗎?&gt;</p> <p>要穩定, 安居樂業, 政府千萬不要資助同起居屋, 政府很不容易才離開這個市場, 樓價的高低起伏絕不是重返市場的理由</p>
(一)	kakaka	2010-09-12 22:49	<p>[MsgID #3054] 我贊成政府因應需求作出房地產政策改革, 順應市場恰當地運用可加可減機制: 不贊成置貸款計劃,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 可以把公屋轉回居屋發售</li> <li>- 租者置其屋</li> <li>- 工業大廈改建住房</li> <li>- 復建居屋</li> <li>- 加快增建公屋</li> </ul>
(一)	changray	2010-09-12 23:18	<p>[MsgID #3055] The Government should not subsidize citizens to buy flat. Instead, the Government should only help people to have places to live. People who do not have enough money to buy flat, they should rent flats. The Government should not use public money to subsidize behaviour which have heavy investment element.</p>
(一)	prince	2010-09-13 01:06	<p>[MsgID #3056] Subsidize should not be in direct finance assistance; otherwise, it will just increase more demand. Increasing the cost of property speculation, re-start HOS to appropriate amount not less than 5,000 flats in 1 to 2 phases (not continuum), tax deduction for rental fee and stamp duty for first time buyer. Bank should strictly monitor the investors, their mortgage rate should be on top of 0.5% to 1% than self-use purpose.</p> <p>Government should re-structure the role of Urban Renewal Authority, Mr. Cheung should impose more constraints with the cooperating developers, e.g. 1) immediately setting 發水 limit, 2) not allow using deluxe construction material or utensils to "virtually" upgrade the property but which is situated in sham shui po, 3) not allow company buyer, 4) by drawing lot so as to avoid privileged / preferential buyers etc. Otherwise, URA seems to be a profit making statutory body. This violates the missions that our government supposes it to perform.</p> <p>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 in 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 cohesiveness 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 wants to purchase a large flat to improve the quality of living or having children but has suspend it now due to high rising price.</p>
(一)	chrismurphy	2010-09-13 02:54	<p>[MsgID #3057] The Housing Authority should revert to the very successful Home Ownership Scheme of the early nineties with 15,000 new flats for sale each year at discounts of 30% to market value, with a sales quota of 50% for green form purchasers and 50% for white form purchasers.</p>
(一)	D Ho	2010-09-13 06:39	<p>[MsgID #3058] I do not agree that home ownership should be subsidised.</p> <p>Home ownership means that the person owes a property i.e. the property is part of his/her wealth. It is his/her own property. The person should try his/her effort to earn his/her wealth and should not be subsidised by the public money.</p> <p>If it is the government policy to subsidize home ownership for some reasons, such subsidizing scheme should apply to all taxpayers and should not be limited to a particular group of people.</p> <p>For resolving difficulties in affordable housing, I believe that the government should provide more rental housing rather than considering subsidising home ownership.</p>
(一)	smallkenen	2010-09-13 08:04	<p>[MsgID #3059] &lt;quote:smallkenen 寫:雖然多做多錯, 少做少錯, 唔做唔錯已深入官員之心, 但其實什麼也不做才是最錯的。世界是不停地在轉變之中, 因應世界之變化, 不斷為香港作長期, 中期, 與短期的計劃才是香港政府應作之事, 依靠國內不是長久之計, 香港人也希望能自力更生的。要利用市場和投資者, 不要反被投資者和市場利用。</p> <p>要以日本和美國發生的事作為對香港之警告, 因前者的經濟發展模式, 一直是香港的學習對像, 要詳細檢討一下香港是不是也會面對相同的問題, 是不是有一些一路也認為是對的方法是隱含一些致命的缺點。看到有問題的話, 請各官員拿心出來解決它, 不要再視而不見, 聽而不聞, 退休走人。</p> <p>在這個論壇也有很多會員給了不少意見, 希望各位官員能認真詳細考慮, 如果需要的話也可邀請各會員進行跟進, 不要浪費市民大眾的心血。&gt;</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:你問下人,心底裡希望自己是日本人,美國人,或大陸人呢?&gt;</p> <p>我只能代表自己, 只希望自己以後仍是香港人, 不用被迫離港發展, 找生活。 雖美日的GDP很高, 日本有要供三代的屋, 美國也有用次按推高的樓市, 但現時也看得見他們一般民眾老化程度, 他們現時的經濟, 也應知應過份靠地產業和銀行業的後果, 要不要再學就希望大家想清楚。</p>
(一)	smallkenen	2010-09-13 08:10	<p>[MsgID #3060] &lt;quote:chanmm 寫:日本和美國幾時係香港的"學習對像"??&gt;</p>

			<p>學人炒樓囉，也在地產不好時狂資助市民置業，學GDP高的地區如何運作，參考他們是香港一向的作風來的。你看不到樓市的運作很相似嗎？</p>
(一)	chanmm	2010-09-13 09:28	<p>[MsgID #3061]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:日本和美國幾時係香港的"學習對像"??&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:學人炒樓囉，也在地產不好時狂資助市民置業，學GDP高的地區如何運作，參考他們是香港一向的作風來的。你看不到樓市的運作很相似嗎？&gt;</p> <p>炒樓根本唔需要學人地，你句子的意思本身就有問題。 你的意思是否"香港不應學美國和日本以地產支持經濟"?如果係就唔該你都提出有什麼行業可取代地產。仲有，全世界好多地方包括中國同英國都係咁，地產係有其週期的問題，但這並不是應以其他行業來取代地產的理由。</p>
(一)	fireball	2010-09-13 09:44	<p>[MsgID #3062]</p> <p>&lt;quote:fithemcsquare 寫:可能有好多人都覺得資助市民自置居所唔公平。但係我覺得政府應該做設d野幫d小中產安局樂業。 一個搵2K ge家庭唔可以 apply 公屋,但係又有足夠錢買私人樓. 只好用月入的3份1來租屋住. 政府應該考慮一下呢班人ge處境。 可能有人會話呢班人應該work hard to save more money, 但係有3份1ge月入已經用左黎交租又點save 呢? 係香港做小中產真係好慘,好多野都有政府幫,但係又要交稅.&gt;</p> <p>用3份1來交租有何問題? 我唔覺好多喎! 如果話用3份1來交租辛苦咁供樓除時會要用你超過一半收入咁到你會點?? 置業又投資,負擔同居住三為一體, 問題在於你o既工作同收入而唔係買唔買樓!</p>
(一)	amychan_amy	2010-09-13 09:48	<p>[MsgID #3063] 我男朋友的同事亦於以前推出的首次置業上到車，而我身邊很多朋友都在1~2年內以9成半按揭買了樓，我和我男朋友都有穩定收入，絕對有能力可以負擔供樓，只是沒有足夠的首期，而未能置業。所以好希望可以政府重推首次置業 or 9成半按揭。</p>
(一)	Deeee	2010-09-13 09:57	<p>[MsgID #3064] 本人實在不明白為何要資助市民自置居所。現在的問題是近年落成新樓全部也是"豪宅"，樓價根本唔係普通市民負擔得起。未能負擔那些豪宅的市民想置業時根本沒有選擇，只能在二手市場選擇。但二手市場的賣家亦是看當時的所謂市場價格而定價出售。而現在的市場價格，不論一、二手市場也被推高。政府在這時不是解決最根本的問題(-供應).....反而還要資助市民去購買。我實在懷疑政府是否想繼續推高樓市，幫助地產商/炒家賺更多錢？</p>
(一)	smallkenken	2010-09-13 10:28	<p>[MsgID #3065]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:日本和美國幾時係香港的"學習對像"??&gt;</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:學人炒樓囉，也在地產不好時狂資助市民置業，學GDP高的地區如何運作，參考他們是香港一向的作風來的。你看不到樓市的運作很相似嗎？&gt;</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:炒樓根本唔需要學人地，你句子的意思本身就有問題。 你的意思是否"香港不應學美國和日本以地產支持經濟"?如果係就唔該你都提出有什麼行業可取代地產。仲有，全世界好多地方包括中國同英國都係咁，地產係有其週期的問題，但這並不是應以其他行業來取代地產的理由。&gt;</p> <p>是學人用現時的方法去發展住房，讓土地開發商高價購買土地發展，並讓他們用更高價售給市民。這個樓市的運作不是學習而來的嗎？ 最不適用的地方就是香港，由於香港土地少，允許太多炒樓的行為，那能不推高土地價格，這種短期支持經濟的活動，真是適合香港本身的長期發展？ 我也同意房地產係有其週期，但讓房地產在週期好時傷害其他經濟活動就不好，到地產週期差時可靠什麼支持社會經濟？ 房地產是要靠市民收入去支持的，沒有更高的收入市民，市民只能靠更多的借貸去支持房地產去解決基本需要，到市民支持不了，或不願去支持時，就是整個社會要去歸還之時了。從過去的10年房地產的建房數目，應該可以看到房地產是已經減慢下來了，好的話應該是一年比一年多的，也不會有這麼多建造工人沒工開，這是事實。 你說全世界好多地方也是這樣，是因為這是一個可行的方法，也證明可以在短期內（幾十年內）推高經濟活動，但日本和美國的現時情況，應該可讓人清楚這個運作可導致的嚴重後果，而他們的解決方案是香港學習不了的。 炒樓炒地這種活動，就是為以上行為而作的結論。 地產在整體經濟的比率過重，就會有以上的情況，你不同意嗎？房地產不是不應，只是不應過重，同槓桿是一樣的。</p>
(一)	mswong100913	2010-09-13 11:11	<p>[MsgID #3066] 為何要資助???</p> <p>就是要推翻 "一分耕耘一分收穫" 的道理！ 就是要鼓吹 "不去耕耘都有收穫" 的新觀念！</p> <p>今日 (13/9)在yahoo新聞看到以下節錄: "港府決拍板 恢復資助置業"..... 消息人士指出：「有一定儲蓄、只差少許錢便可『上車』者，應不會獲資助，...." 首先，我希望知道是否屬實! 如果此報導是屬實的話，本人非常憤怒！ 咁儲錢黎做咩??!!! d人自己唔儲錢反而有人比錢!! 自己會儲錢既人不獲資助?? 呢個社會鼓吹緊咩風氣呀?!!!! 自古有云:一分耕耘一分收穫, 現在卻是 "不去耕耘都有收穫", 那麼龜兔賽跑的故事也應該要修改? 烏龜懶惰了, 不緊要, 送牠一架車! 最終追上了兔子! 為何要跑得咁辛苦? 等車載豈不是更好?!!!!</p>

			<p>這樣的風氣會漫延至更年幼的一代?!          從來考試要取得好成績就要努力、用功讀書，唔讀書的人成績不好是理所當然的，但最後學校因為大部份人都不讀書，很多人都很低分，於是學校就為每位低分的同學加分，記著！不是每位同學都獲加分，只是分數低的同學才可獲加分！難道這是合理的嗎？</p> <p>好希望政府真的考慮一些一直以來默默耕耘，自己會為自己的將來負責任、會儲錢、會計劃將來的人想一想!難道這一群人不得幫助、忽略就是因為他們懂得自己為自己負責任?!這群人儲錢時不辛苦嗎?對他們來說，真的很令人氣餒！</p> <p>我明白社會上的確有一群人需要幫助，但在政府施予援手時，也請對默默耕耘那群人公平一些！</p>
(一)	bangicheng	2010-09-13 11:54	<p>[MsgID #3067] 長期發展? 香港人並冇咁即耐性, 曾蔭權前兩年話發展6大產業,今朝新聞,個主持話點解"咁耐"仲未見到有成積</p> <p>香港人只識得借消息炒兩轉,只佢地腳踏車實地咁發展十幾廿年才見到成積,冇咁既耐性和決心</p> <p><b>smallkenken 寫:是學人用現時的方法去發展住房,讓土地開發商高價購買土地發展,並讓他們用更高價售給市民。這個樓市的運作不是學習而來的嗎? 最不合用的地方就是香港,由於香港土地少,允許太多炒樓的行為,那能不推高土地價格,這種短期支持經濟的活動,真是適合香港本身的長期發展? 我也同意房地產係有其週期,但讓房地產在週期好時傷害其他經濟活動就不好,到地產週期差時可靠什麼支持社會經濟? 房地產是要靠市民收入去支持的,沒有更高的收入市民,市民只能靠更多的借貸去支持房地產去解決基本需要,到市民支持不了,或不願去支持時,就是整個社會要去歸還之時了。從過去的10年房地產的建房數目,應該可以看到房地產是已經減慢下來了,好的話應該是一年比一年多的,也不會有這麼多建造工人沒工開,這是事實。你說全世界好多地方也是這樣,是因為這是一個可行的方法,也證明可以在短期內(幾十年內)推高經濟活動,但日本和美國的現時情況,應該可讓人清楚這個運作可導致的嚴重後果,而他們的解決方案是香港學習不了的。炒樓炒地這種活動,就是我為以上行為而作的結論。地產在整體經濟的比率過重,就會有以上的情況,你不同意嗎?房地產不是不應,只是不應過重,同損桿是一樣的。</b></p>
(一)	mswong100913	2010-09-13 11:55	<p>[MsgID #3068]</p> <p><b>Deeee 寫:本人實在不明白為何要資助市民自置居所。現在的問題是近年落成的新樓全部也是"豪宅",樓價根本唔係普通市民負擔得起。未能負擔那些豪宅的市民想置業時根本沒有選擇,只能在二手市場選擇。但二手市場的賣家亦是看當時的所謂市場價格而定價出售。而現在的市場價格,不論一、二手市場也被推高。政府在這時不是解決最根本的問題(-供應).....反而還要資助市民去購買。我實在懷疑政府是否想繼續推高樓市,幫助地產商/炒家賺更多錢? &gt;</b></p> <p>同意因為全部新樓都是"豪宅"。政府應該研究如何劃分"豪宅"、"中上階層住宅"及"中下階層"的住宅。</p> <p>每個階層都應該有分別,一分錢一分貨,中上階層的不應該要有"豪宅"的"豪";"中下階層"的人,政府要為他們協助居住問題,但不是幫他們擁有自己的屋!</p> <p>有錢的人買名牌衫,唔多錢的人買平衫,理所當然,難道唔夠錢的人買平衫但就要求件衫像名牌一樣? 甚至要人資助買名牌?</p> <p>只是市場上新建的樓都是名牌,致使唔夠錢的人少了選擇,政府應該研究如何合適的增加供應,而不是資助人買樓! 但必須注意層次要劃分清晰,避免打擊市場,導致辛辛苦苦自己儲錢買了樓的人有所損失,他們用了畢生的積蓄、自己努力押了他們的樓宇上,也不該因為別人買不起樓這個理由而要讓他們的背上負資產的壓力吧。</p> <p>還有,其實市場上還有些人買得起的樓,只是有些人嫌棄那些為二手樓、沒有會所、不在地鐵附近、....,又或者只是不慣以前同樣價錢可買更好的樓....,所以怨聲四起...!</p> <p>更有些剛畢業出來就業的青年就要買樓! 有誰不想擁有自己的天地?! 想得到便要努力! 便要付出! 問題是事實是你有儲錢,有準備,但樓格不斷高了而買不到? 還是根本從沒有準備、儲蓄、及計劃,即使樓價未上升之前都沒有首期,只是渾水摸魚,希望出來從中"免費、免付出"而得到的準備???</p>
(一)	smallkenken	2010-09-13 12:29	<p>[MsgID #3069]</p> <p><b>mswong100913 寫:</b>          同意因為全部新樓都是"豪宅"。政府應該研究如何劃分"豪宅"、"中上階層住宅"及"中下階層"的住宅。</p> <p><b>如何劃分"豪宅"是沒有意思的,價格不是一個好的分法。</b></p> <p>每個階層都應該有分別,一分錢一分貨,中上階層的不應該要有"豪宅"的"豪";"中下階層"的人,政府要為他們協助居住問題,但不是幫他們擁有自己的屋!</p> <p><b>一分錢一分貨已經知道是錯誤的,有投資價值的不一是"豪宅"。</b></p> <p>有錢的人買名牌衫,唔多錢的人買平衫,理所當然,難道唔夠錢的人買平衫但就要求件衫像名牌一樣? 甚至要人資助買名牌?</p>

			<p>只是市場上新建的樓都是名牌，致使唔夠錢的人少了選擇，政府應該研究如何合適的增加供應地產商也造不到，叫政府如何做？，而不是資助人買樓！但必須注意層次要劃分清晰，避免打擊市場，導致辛辛苦苦自己儲錢買了樓的人有所損失，他們用了畢生的積蓄、自己努力押了他們的樓宇上，也不該因為別人買不起樓這個理由而要讓他們的背上負資產的壓力吧。</p> <p>還有，其實市場上還有些人們買得起的樓，只是有些人嫌棄那些為二手樓、沒有會所、不在地鐵附近、....，又或者只是不慎以前同樣價錢可買更好的樓....，所以怨聲四起...!</p> <p>樓老了，價格高了，合理？</p> <p>更有些剛畢業出來就業的青年就要買樓！有誰不想擁有自己的天地?! 想得到便要努力！便要付出！問題是事實是你有儲錢，有準備，但樓格不斷高了而買不到? 還是根本從沒有準備、儲蓄、及計劃，即使樓價未上升之前都沒有首期，只是渾水摸魚，希望出來從中"免費、免付出"而得到的準備???</p> <p>希望他們先去申請公屋，就是好? 已經有很多青年這樣做了。</p> <p>&gt;</p>
(一)	cathayee	2010-09-13 13:03	[MsgID #3070] 回應市民訴求，市民期望擁有自己地方，不用交租，擁有安定的居住環境... 所以，政府 應該資助市民自置居所...
(一)	bangicheng	2010-09-13 13:09	<p>[MsgID #3071] 其實月入20k的家庭,根本冇嘍稅要交,反而要人津貼佢買樓,都幾好笑.</p> <p>在通漲時代,即使用一半人工供樓,都唔係問題,因為年年加人工,如果十年加一倍(香港現在不會吧,不過大陸好可能發生),十年後就變成2成人工供樓,真係濕濕碎碎,先苦後甜,供完層樓已經升值(即使天水圍,廿年後都變得交通購物方便吧),賣咗佢夠你去雅居樂食過世,真係又食又lick</p> <p>反而八萬五,年年通縮,供款又不會減,生活才越來越辛苦吧</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:用3份1來交租有何問題? 我唔覺好多喎! 如果話用3份1來交租辛苦咁供樓除時會要用你超過一半收入咁到你會點?? 置業又投資,負擔同居住三為一體,問題在於你o既工作同收入而唔係買唔買樓!&gt;</p>
(一)	hkcitizen02	2010-09-13 13:22	<p>[MsgID #3072] 政府不應該在這個時候資助市民自置居所,原因如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 資助市民自置居所是救市措施,只可在樓價跌到好似97金融風暴果種慘況才能使用;</li> <li>2. 現在樓價出現極嚴重泡沫,再推出這些措施只是火上加油;</li> <li>3. 將一班"無辜市民"送去斷頭台,</li> </ol> <p>[ 當年推首置 壞賬極嚴重</p> <p>首次置業貸款計劃的獲批貸款市民,曾有一半人拖欠還款,破產者多達逾千宗,造成壞賬;更曾發生首置貸款申請家庭燒炭自殺死亡事件。今年 5月,獅子山學會行政總監王弼在一個居屋政策研討會,就公開反對政府重推首次置業貸款計劃,又引當年推出首置令不少市民變成 負資產甚至破產,終發生燒炭自殺死亡事件,認為政府不應鼓勵市民買樓承受風險。政府 98年推出首次置業貸款計劃,經歷金融風暴後樓市大量負資產湧現;參加首次置業貸款計劃買樓的市民,亦出現拖欠及破產而出現 壞賬的嚴重情況。當年政府向房屋協會提供 180億元,向首次置業的家庭及單身申請人提供貸款,最高貸款額分別為 60萬元及 30萬元,或購買住宅物業的淨樓價三成,以較低為準,但沒有規定申請人必須有固定收入。</p> <p>1473獲批者破產</p> <p>港府 02年終止首置計劃時,合共有 33,433宗申請獲批,至今其中 15,599宗已完成還款,但當中一半曾拖欠還款;另 15,155宗仍在還款,當中亦有三成曾拖欠還款。其餘 1,473宗更已破產。]</p>
(一)	fireball	2010-09-13 14:07	<p>[MsgID #3073]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:其實月入20k的家庭,根本冇嘍稅要交,反而要人津貼佢買樓,都幾好笑.</p> <p>在通漲時代,即使用一半人工供樓,都唔係問題,因為年年加人工,如果十年加一倍(香港現在不會吧,不過大陸好可能發生),十年後就變成2成人工供樓,真係濕濕碎碎,先苦後甜,供完層樓已經升值(即使天水圍,廿年後都變得交通購物方便吧),賣咗佢夠你去雅居樂食過世,真係又食又lick</p> <p>反而八萬五,年年通縮,供款又不會減,生活才越來越辛苦吧</p> <p>&gt;</p> <p>月入20k,一年先24萬,基本免稅額成21萬...如果有小朋友就一定唔使交無都係交小小...</p> <p>我之前都講過買樓難唔難係睇樓價而係收入,經濟唔好時d樓再平都無人要因為d人怕無錢供收入ok但無首期果d多數都係使同無計畫所至</p>
(一)	smallkenken	2010-09-13 14:33	[MsgID #3074] 首期是用來保護金融系統的項目，不應該減少來幫助任何市民置業，沒有首期的申請人是說明銀行認為這些人沒有能力處理投資市場的風險，在當前市場情況，首期應該增加，否則最終可能要納稅人支付後果。
(一)	smallkenken	2010-09-13 15:06	[MsgID #3075] 跟隨市場規則，在高價格時應減少買家人數，用任何方法去幫助人們進入樓市投資也是不應該的。如果樓市不能解決需要居住，應該用其他方法來解決，不應推動市民去投資。
(一)	mswong100913	2010-09-13 15:39	<p>[MsgID #3076] [quote="smallkenken"][quote="mswong100913"]</p> <p>如何劃分"豪宅"是沒有意思的，價格不是一個好的分法。</p> <p>無錯，價格劃分是沒有意思！要綜合好多事項，如會所、樓宇設計、地區、配套...等</p> <p>一分錢一分貨已經知道是錯誤的，有投資價值的不一定是"豪宅"。</p> <p>新樓、有會所、地鐵上蓋、配套好，價格自然高一些，如果資錢不足又要堅持住新樓、有會所、地點方便，而又有需要在樓價高時買樓的話，就要衡量、取捨，不是堅持要住新樓、會所....，或者是選擇暫時擱置購買物業，待樓價回落才購買，有人或說樓價高企，買樓無望，先別討論此論正確與否，事實上即使經濟專家也不能準確預測，但問題是著眼點是不是應該去研究如何保持樓格穩定及合理(這個深奧的問題則不是我們有能力提供方案吧)，而不是去資助不儲錢的人去買樓?</p> <p>只是市場上新建的樓都是名牌，致使唔夠錢的人少了選擇，政府應該研究如何合適的增加供應地產商也造不到，叫政府如何做？，</p>

這個深奧的問題則不是我們有能力提供方案吧，但問題是著眼點是不是應該去研究如何保持樓格穩定及合理，而不是去資助不儲錢的人去買樓？

樓老了，價格高了，合理？

同意，本人都認為是不合理。想說的是認為不合理的話，可以不去買，全是個人選擇，自我的責任，但是沒理由叫別人資助自己去買自己買不到的東西吧！認為樓價不合理的話，著眼點是不是應該去研究如何保持樓格穩定及合理，而不是去資助不儲錢的人去買一些價錢不合理的樓？假如樓價下跌，又再怨聲四起！到時又要政府出手？到時是賠償還是出招拓高樓市？

希望他們先去申請公屋，就是好？已經有很多青年這樣做了。

只想說的是青年不應剛畢業就這麼大想頭，要是希望達成自己的意願就要付出、要努力！有誰不想盡早有自己的天地？但不是自己想就要有吧！要付出及努力來換取！既然想，就定下目標，計劃將來，再去實踐，一個置業計劃一般至少都要三年吧？還有剛剛出來做事，人工不高，如何買樓？上一代的人，即使樓價低，但也不是一出來做事就可買樓吧！他們也要工作多年，儲錢多年才可置業。更甚的是，有些青年沒有居住問題，一直跟父母同住，純粹想享受自我天地、同居生活就說要有自己的地方，於是搬出來住但又怨租貴，又說用了人工幾份之幾交租如何儲錢買樓！不是人人都是這樣的嗎？只是人家放棄了幾年的自我天地生活，用來儲錢，讓將來可以買樓，要知道自己在享受生活時別人在努力的！一個學生，平日又要玩、又要唱k、又要打機.....，最後又要成績好 / 希望臨急用一晚開夜車的時間代替日積月累的努力！有這樣的事嗎？當然，現在可能真的將會有這樣的事吧！今朝才看到新聞說：消息人士指出：「有一定儲蓄、只差少許錢便可『上車』」者，應不會獲資助，....." 唔儲錢的人反而有資助，有儲蓄的人不會獲資助！社會竟然鼓吹這樣的觀念！這個真的不知是什麼的社會!! (沒有希望他們先去申請公屋，也沒有阻止他們要申請，那麼公屋應該要有制度，衡量誰可以先上樓，誰不可，誰可合資格申請，誰不可.....。)

(一)	mswong100913	2010-09-13 15:46	[MsgID #3077] 樓價低時，為何那些現在說樓價貴的人不去買???
-----	--------------	------------------	---------------------------------------

那些在樓價低時都沒有能力買樓的人現在說買不起樓？那關乎樓價高低嗎？渾水摸魚希望不用自己付出努力儲首期就可以買樓？

今早看到新聞說：消息人士指出：「有一定儲蓄、只差少許錢便可『上車』」者，應不會獲資助，....."

那麼，從沒有準備、計劃、儲蓄買樓的人才可獲得資助？本身真的有準備、有計劃、正在實踐計劃的人 (只是因為樓價不斷推高而致使計劃未能完成) 就反而不獲資助？

請問合理嗎?????????

(一)	smallkenken	2010-09-13 15:50	[MsgID #3078] <quote:mswong100913 寫:樓價低時，為何那些現在說樓價貴的人不去買???
-----	-------------	------------------	---

那些在樓價低時都沒有能力買樓的人現在說買不起樓？那關乎樓價高低嗎？渾水摸魚希望不用自己付出努力儲首期就可以買樓？

今早看到新聞說：消息人士指出：「有一定儲蓄、只差少許錢便可『上車』」者，應不會獲資助，....."

那麼，從沒有準備、計劃、儲蓄買樓的人才可獲得資助？本身真的有準備、有計劃、正在實踐計劃的人 (只是因為樓價不斷推高而致使計劃未能完成) 就反而不獲資助？

請問合理嗎?????????>

在一個不合理環境，不管你做什麼，也會有很多人認為不合理的，請看看我以下的建議。

#### 「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，所以不讚成復建居屋。

7. 一個長遠穩定的房屋政策，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。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的。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景好或實質經濟會

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遷出，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景已大不如前，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，有些會去公居中尋找，有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了，那是說明在經濟前景不好時，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，去限制外地人話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，讓人們在口袋有更多的錢。
2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。
3. 把現有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有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人的錢。
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，邀請土地開發商幫去讓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)，供合資格的香港人去買，再為建成的樓定下可住限其，如樓齡到五十年時要無賞交出來重建。
2. 讓所有沒有公居，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。

#### 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」是可以工住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，一斤魚，一斤肉內，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=末補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋(同樣只可用來自己使用)

#### 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的士或去乘的士?

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. 政府可以自己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



			<p>人服務的情況。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，沒人購買就出售不了。</p> <p>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。</p> <p>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價的情況下進行。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，他真的可以決定不賣的，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。</p> <p>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？</p> <p>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肯定。</p>
(一)	giant	2010-09-13 15:59	<p>[MsgID #3079] 不應該有資助自置居所。</p> <p>1. 浪費公費；置業是個人的事，是否能置業是個人的問題，不應公費私用。</p> <p>2. 強迫市民買貴樓；政府資助不夠錢的人買樓，等於是政府出錢入樓市，令樓市再上一層，結果，對市民的幫助等於零。</p> <p>3. 令很多市民在樓市下落時成負資產；上次資助市民買樓令很多市民在樓市下落時成負資產，但是上次資助計劃推行時，香港除了樓價年年上外，港人的工資也年年以十多二十%上升，所以當時推行這個計劃是可行的，只不過是時不予我。但是現在港人年年只有一點點工資加，資助置業一點意義都沒有。</p> <p>4. 如果政府覺得樓市沒有問題就甚麼都不用做，如果覺得有問題就應該去解決問題，不是用資助市民買樓這方法，這等同將政府的問題轉到市民身上。</p>
(一)	chinahk30	2010-09-13 16:11	<p>[MsgID #3080]</p> <p>quote: bangcheng 寫: 其實月入20k的家庭, 根本冇嘍稅要交, 反而要人津貼佢買樓, 都幾好笑.</p> <p>在通漲時代, 即使用一半人工供樓, 都唔係問題, 因為年年加人工, 如果十年加一倍(香港現在不會吧, 不過大陸好可能發生), 十年後就變成2成人工供樓, 真係濕濕碎碎, 先苦後甜, 供完層樓已經升值(即使天水圍, 廿年後都變得交通購物方便吧), 賣咗佢夠你去雅居樂食過世, 真係又食又lick</p> <p>反而八萬五, 年年通縮, 供款又不會減, 生活才越來越辛苦吧</p> <p>&gt;</p> <p>月入二萬, 如果係一家三口, 我覺得應該要住公屋添</p>
(一)	bangcheng	2010-09-13 16:14	<p>[MsgID #3081] 有錢淨, 其實好似澳門咁, 每人派5千蚊就最實惠. 租樓就當係租金津貼, 要買樓的就當買樓津貼, 老人家就當老人金, 病人就比佢買藥... 階大歡喜.</p> <p>未買樓要上車的人唔係惡晒, 過兩年利息升到5厘, 到時租樓化算就話你唔買樓</p>
(一)	giant	2010-09-13 16:18	<p>[MsgID #3082] 在一個不合理環境，不管你做什麼，也會有很多人認為不合理的，請看看我以下的建議。</p> <p>「消耗性房屋購買計劃」 背景</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，所以不讚成復建居屋。</p> <p>7. 一個長遠穩定的房屋政策，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。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的。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。</p> <p>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。</p> <p>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景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</p>

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遷出，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景已大不如前，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，有些會去公居中尋找，有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了，那是說明在經濟前景不好時，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，去限制外地人話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，讓人們在口袋有更多的錢。
2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。
3. 把現有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有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人的錢。
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，邀請土地開發商幫去讓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），供合資格的香港人去買，再為建成的樓定下可住限其，如樓齡到五十年時要無賞交出來重建。
2. 讓所有沒有公居，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」，而再轉賣也只可以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。

#### 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」是可以工住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=末補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋（同樣只可用來自己使用）

#### 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的士或去乘的士？

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. 政府可以自己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。

			<p>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。</p> <p>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。</p> <p>7. 限定可以住50年，因為我覺得建成50年後的機會比較危險，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，沒人購買就出售不了。</p> <p>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。</p> <p>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價的情況下進行。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，他真的可以決定不賣的，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價的一個工具也可。</p> <p>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？</p> <p>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肯定。[quote]</p> <p>本人覺得這個方法不可行，這個方法等同於租樓住，等同政府大量起公屋人人有份住。</p>
(一)	HK80sppl	2010-09-13 16:20	<p>[MsgID #3083] 交通費好貴！我想要自己擁有一部車！但買架車又好貴嘍！無錢買呀！</p> <p>我平日又要買衫買袋！又要買鞋！唔係要我一個月要有重覆著一件衫呀？！凡見到自己鍾意既野唔係唔買呀？！千金難買心頭好嘛！宜家d科技咁勁，htc一年都唔知出幾多部機嘍！我部電話唔係要用幾年呀？仲要食蘋果呢？！人人都部iphone啦！有埋ipad先夠型嘛！女仔又要整下水晶甲嗰，四、五百蚊整一次，每月整兩次差唔多啦下話？！齣齣戲我都想睇架！唔少得既仲有得聞唱下K，飲下野啦！工作咁辛苦梗係要每年都至少去一次旅行啦！....</p> <p>我人工又唔高，所以我真係無能力儲錢架!!! 我希望政府可以比錢我買架車代步啦！咁就唔駛挨貴既車費，又唔駛朝朝同人迫巴士！還有，架車要有一定時速，又要慳油！有齊音響、導航設備！最好就要歐洲車啦！</p>
(一)	smallkenken	2010-09-13 16:28	<p>[MsgID #3084]</p> <p>&lt;quote:HK80sppl 寫:交通費好貴！我想要自己擁有一部車！但買架車又好貴嘍！無錢買呀！</p> <p>我平日又要買衫買袋！又要買鞋！唔係要我一個月要有重覆著一件衫呀？！凡見到自己鍾意既野唔係唔買呀？！千金難買心頭好嘛！宜家d科技咁勁，htc一年都唔知出幾多部機嘍！我部電話唔係要用幾年呀？仲要食蘋果呢？！人人都部iphone啦！有埋ipad先夠型嘛！女仔又要整下水晶甲嗰，四、五百蚊整一次，每月整兩次差唔多啦下話？！齣齣戲我都想睇架！唔少得既仲有得聞唱下K，飲下野啦！工作咁辛苦梗係要每年都至少去一次旅行啦！....</p> <p>我人工又唔高，所以我真係無能力儲錢架!!! 我希望政府可以比錢我買架車代步啦！咁就唔駛挨貴既車費，又唔駛朝朝同人迫巴士！還有，架車要有一定時速，又要慳油！有齊音響、導航設備！最好就要歐洲車啦！&gt;</p> <p>曲線？</p>
(一)	smallkenken	2010-09-13 16:39	[MsgID #3085] 我也要來問問，有沒有政客上來這裡？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)	summer	2010-09-13 17:23	[MsgID #3086] 現在最高時去資助?? 政府想推高樓市的行動已不言而喻，想出這官商勾結的屎橋，在中原指數接近100點時買貨，做抄家和地產商接貨的替死鬼，日後全港變成負資產港，多謝曾特首，而香港表面上為壓抑樓價，實際想出各措施推高樓價。請問和中央堅定決心打壓高漲樓價背道而馳? 泡沫爆破怎樣和中央政府,香港市民交代?? 再加上利用納稅人的錢為小數人提供資助實為不公平!! 故此大部分市民反對!! 如政府執意而行,高樓價政策實令香港競爭力急速下滑,變成一個死港.
(一)	smallkenken	2010-09-13 17:29	<p>[MsgID #3087]</p> <p>&lt;quote:giant 寫:2. 讓所有沒有公居，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。</p> <p>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。</p> <p>本人覺得這個方法不可行，這個方法等同於租樓住，等同政府大量起公屋人人有份住。&gt;</p> <p>不是租來的。</p>
(一)	bkwan	2010-09-13 18:48	<p>[MsgID #3088] 強烈反對!!!</p> <p>火上加油，迫使樓價更瘋狂 現在最高時去資助?? 政府想推高樓市，想出這官商勾結的屎橋， 香港表面上為壓抑樓價，實際想出各措施推高樓價。怎樣向香港市民交代?? 利用納稅人的錢為小數人提供資助實為不公平!!</p> <p>故此強烈反對，政府不理民意而為地產商做出此愚蠢勾當!!!!</p>
(一)	bangicheng	2010-09-13 18:57	<p>[MsgID #3089] 人地金主要買平地,最好係數碼港價,紅灣半島價,你估真係為咗市民咩</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我也要來問問，有沒有政客上來這裡？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。&gt;</p>
(一)	jessie	2010-09-13	[MsgID #3090] 絕對反對

		20:15	資助置業 = 借錢買樓 = 推高樓價 這是間接協助地產商的方法 (除非高官刻意推高樓價, 否則不可能用此方法)  只讚成增加公屋及居屋供應!!!
(一)	jessie	2010-09-13 20:33	[MsgID #3091] 絕對反對 !!! 資助置業 = 借錢買樓 = 消耗供應 = 推高樓價  (如借錢給市民買居屋, 居屋貴了, 人便迫著買私樓, 到時地產商就開心了。樓價下滑, 到時真係唔知有無人負責。為何不直接增加公屋及居屋供應, 樓價得到調整, 大家節檢些都買得起, 起碼不須摸頂) 這是間接協助地產商的方法 (除非高官刻意推高樓價, 否則不可能用此方法)  只讚成增加公屋及居屋供應!!!
(一)	CLA	2010-09-13 21:51	[MsgID #3092] 點解要資助市民自置居所?  好簡單, 因為市民要安居樂業 很多住唔到公屋, 過居屋額, 入息扣除生活開支後剩餘不多, 儲唔到首期的市民捱緊貴租, 過緊無殼蝸牛的生活. 試想下就算一個月入二萬五的家庭, 過了居屋資格. 就算租住一個新界居400呢的單位, 現在也要8, 9仟 兩人返工洗費加生活費8仟, 煤氣電話電力水費一個月1500 兩人供養父母每月各2000, 合共4000 該家庭只餘1仟大元. 這樣子一輩子也儲不到首期! 他們是供得起樓, 只是欠首期! 租金白白幫人供樓, 給炒家賺了.  再說現在單身人士越來越多, 這批人從來只有納稅, 未曾獲過政府資助. 是否可以幫幫他們!  快樂源於安定, 年年擔心加貴租, 被叫走, 何來快樂? 無快樂, 對社會的怨氣就跟著大.  其實只係須要幫一些真正安居的人首期便可 可以定下條件, 例如從未買過樓, 三年不能放賣等, 政府便放行95%按揭, 或讓他們提取MPF出來做首期, 又或讓他們購買第二市場居屋
(一)	rubberchan	2010-09-13 22:03	[MsgID #3093] <quote:fireball 寫: 用3份1來交租有何問題? 我唔覺好多喎! 如果話用3份1來交租辛苦咁供樓除時會要用你超過一半收入咁到你會點?? 置業又投資, 負擔同居住三為一體, 問題在於你o既工作同收入而唔係買唔買樓!>  問題唔係多定小, 而係自己錢入晒人地袋je....業主同大業主就開心, lo, 有一大班人幫佢供樓, d錢來來去去都係係晒果班人度....買唔起樓果d就世世代代幫佢地打工lo....
(一)	smallkenken	2010-09-13 22:33	[MsgID #3094] <quote:smallkenken 寫:我也要來問問, 有沒有政客上來這裡? 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。>  <quote:bangicheng 寫:人地金主要買平地, 最好係數碼港價, 紅灣半島價, 你估真係為咗市民咩>  那最後這幾日就要日日問, 讓關心民生的市民看清楚那些所謂政黨, 所謂議員的真面目, 邊說關注民生但就不關注這兒發言的市民心聲, 下次要我投票比他們時我就要他們直接回答
(一)	habibima	2010-09-13 22:33	[MsgID #3095] I strongly object both the act of subsidizing home ownership and the principle behind.  The HKSAR, should be positioned as an REAL economic developing focused cities under the PRC regime. Therefore the role of HK Government should be promoting REAL economic development. The HK property market is well known under a bubble state. It is really pathetic to hear such motion of "Subsidizing Home Ownership" at all under such imbalanced property market, IF the HKSAR government is any kind of responsible government.  1. Not helping at all: Pushing a subsidizing home ownership scheme of any kind will improve the affordability of those subsidized thus would directly increase the demand against a limited supply which means higher price. The side effect however is more severe that people are forced to buy flats at an already-toppish-level, this will add pressure to social stability on either decreased disposable income and higher inflation. The only batch people who would benefit is those who owns flat for investment and more likely and largely - property developers. IF HKSAR government is not controlled by the property gurus, how on earth would any government would push such policy? Even the central government is dealing the property bubble from the supply side. I don't see why a previously conservative government suddenly become so falsely creative. Unless there's private interest considered in a public policy constitution.  2. Home ownership is an investment decision and investment action, NOT purely a problem of living : The government should have no right and obligation to encourage and discourage home ownership. This is particularly true in the Chinese society and metropolitan city such as hong kong since people use up to 1/3 to 1/4 of their life saving or life income for such purchase.  3. We need a smaller government, NOT a bigger one: Government officials are addicted to power and big government if they are not addicted to serve their own interest. For government to deal with housing bubble, the only effective way is to increase supply as a priority and suppress speculation activity as a second way. Increase supply not necessarily means only providing land, we can increase the competition in the real estate development industry. I don't see government is so dumb, the only problem is whether you have the courage to crack down the cartel pricing of HK developers.  4. Built more public housing for RENT ONLY, lower the requirement for public housing eligibility. You can differentiate the rentals if the income group is of higher income. It will solve the problem in the medium term, but will have expectation effect on housing price at the moment.  5. Put more limit to immigrating via investment, to exclude property. Or actually the whole immigrating via investment scheme is unfair to local tax payers because people immigrated via investment does not pay current tax. But they are entitled to benefits. This is a ridiculous policy.

			<p>6. You should establish an entity similar to singapore's URA in the long term or a similar entity which belongs to the government but competes with the private sector in a limited scope to be a check and balance effect. I don't see why HK cannot do it as the PRC central government has numerous SOE doing property such that even the property prices in China still high but with the help of SOEs the central government has 'tools' to deal with the supply side effectively. While against the HK government, it's helpless when facing cartel HK developers.</p> <p>Finally your consultation questions are either deliberately misleading or hopelessly politically insensitive. The Chinese question said "為何資助市民自置居所?" while the English version is "Should home ownership be subsidised?", the Chinese question is subtly assuming the policy stance to subsidize and asking why. While the English version is more sensible. The reason you do this is either the HK people are so dumb or at least you think they(we? or except you) are dumb.</p>
(一)	emilyemily	2010-09-13 22:37	<p>[MsgID #3096] 其實真係無須要資助市民買樓，因為根本而家利息極平，不夠首期可以申請二按!</p> <p>極其量有限度地係新界地方起啲細單位500呎2房1廳，供某部份人上車，將來賣要補地價。 (申請資格要有相當限制,防止炒賣)</p>
(一)	hk123456hk	2010-09-13 22:49	<p>[MsgID #3097] 政府要做的事是壓抑炒賣，增加供應，使樓價回到合理水平，並非鼓勵或資助市民置業。</p> <p>本人覺得現時的樓價飆升，主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上，原因有以下七點： (1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』，地產商在過程中獲取暴利)； (2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應)； (3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上)； (4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位)； (5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢)； (6) 預期通漲(因對抗通漲而置業)； (7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。</p> <p>解決問題要『釜底抽薪』，對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意：</p> <p>(1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利，要繳稅。時間相距愈短，按比例抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、增加政府政收入。</p> <p>(2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。以每個財政年度計算，非自住時間愈長，抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。</p> <p>(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行爲)、增加政府政收入。</p> <p>假如能同時推行以上『三項新稅』，理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品，離不開供求關係，需要(想要)減低，樓價自然下降。</p> <p>政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民，但不是資助他們買樓，買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%)，出租給特定的家庭(低於全港家庭入息中位數)。</p> <p>最後，本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢？政府要照顧的是市民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)</p> <p>若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002)，又有多少人會在當時買樓？</p> <p>一名三十幾歲土生土長的香港人</p>
(一)	smallkenken	2010-09-13 23:09	<p>[MsgID #3098]</p> <p>“hk123456hk 寫:政府要做的事是壓抑炒賣，增加供應，使樓價回到合理水平，並非鼓勵或資助市民置業。</p> <p>本人覺得現時的樓價飆升，主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上，原因有以下七點： (1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』，地產商在過程中獲取暴利)； (2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應)； (3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上)； (4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位)； (5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢)； (6) 預期通漲(因對抗通漲而置業)； (7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。</p> <p>解決問題要『釜底抽薪』，對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意：</p> <p>(1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利，要繳稅。時間相距愈短，按比例抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、增加政府政收入。 用公司名來買，跟着整間公司賣出，是不是可避開了？</p> <p>(2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。以每個財政年度計算，非自住時間愈長，抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。 會不會令整體租金上升？</p> <p>(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行爲)、增加政府政收入。 要多少人力物力去查空置住宅？</p> <p>假如能同時推行以上『三項新稅』，理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品，離不開供求關係，需要(想要)減低，樓價自然下降。</p> <p>政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民，但不是資助他們買樓，買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%)，出租給特定的家庭</p>

			<p>(低於全港家庭入息中位數)。</p> <p>最後，本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢？政府要照顧的是市民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)</p> <p>若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002)，又有多少人會在當時買樓？</p> <p>一名三十幾歲土生土長的香港人&gt;</p>
(一)	ENG	2010-09-13 23:42	[MsgID #3099] 因為香港貧富懸殊情況日益嚴重。
(一)	hksmallpotato	2010-09-14 00:27	<p>[MsgID #3100]</p> <p>&lt;quote:bkwan 寫:強烈反對!!!</p> <p>火上加油, 迫使樓價更瘋狂 現在最高時去資助?? 政府想推高樓市, 想出這官商勾結的屎橋, 香港表面上為壓抑樓價, 實際想出各措施推高樓價. 怎樣向香港市民交代?? 利用納稅人的錢為小數人提供資助實為不公平!!</p> <p>故些強烈反對, 政府不理民意而為地產商做出此愚蠢勾當!!!!&gt;</p> <p>高位才放水給市民, 你借比我我都唔敢買啦 !!係都要一論調控後才出提議這些措施啦。</p> <p>叫d小市民去幫有錢人接貨, 這樣只會間接益了有錢人/地產商 :?:</p> <p>除非高官有幾疊樓係身又想自私推高樓價, 否則我不相信政府會認為此方案推出合時。</p> <p>仍然憧憬香港是廉潔的社會, 高官們也是正直的。</p> <p>請先增加供應, 過多1-2年, 息口回升, 樓價平穩後再提議此方案吧。</p>
(一)	hksmallpotato	2010-09-14 00:30	<p>[MsgID #3101]</p> <p>&lt;quote:bkwan 寫:強烈反對!!!</p> <p>火上加油, 迫使樓價更瘋狂 現在最高時去資助?? 政府想推高樓市, 想出這官商勾結的屎橋, 香港表面上為壓抑樓價, 實際想出各措施推高樓價. 怎樣向香港市民交代?? 利用納稅人的錢為小數人提供資助實為不公平!!</p> <p>故些強烈反對, 政府不理民意而為地產商做出此愚蠢勾當!!!!&gt;</p> <p>高位才放水給市民, 你借比我我都唔敢買啦 !!係都要一論調控後才提議這些措施啦。</p> <p>叫d小市民去幫有錢人接貨, 這樣只會間接益了有錢人/地產商</p> <p>除非高官有幾疊樓係身又想自私推高樓價, 否則我不相信政府會認為此方案推出合時。</p> <p>仍然憧憬香港是廉潔的社會, 高官們也是正直的。</p> <p>請先增加供應, 過多1-2年, 息口回升, 樓價平穩後再提議此方案吧。</p>
(一)	ckkl	2010-09-14 00:32	<p>[MsgID #3102] 政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商, 根本上樓房係商品, 樓市係商品市場, 關係到商業交易, 政府令自己身份不清, 防礙自由市場運作, 唔同地鐵, 係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋, 這是一種社會服務, 公屋的業主仍是政府, 這不會令政府介入商業活動, 香港房屋有兩個市場已足夠, 就是公屋同私樓。起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地, 也會令地越來越少, 況且起好多居屋, 成本貴到時經濟逆轉無人申請點算? 起了則等於浪費, 仲可能俾人鬧。好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民, 政客只想討好市民, 其他人只想靠居屋整散樓市好讓自己入私樓貨, 如果你有能力買居屋, 你而家也應有能力買偏遠一點的私樓, 點解你唔買, 說起居屋幫中產置業, 為何一定要置業? 人人有樓並不見得社會穩定, 經濟好人人有工做社會才和諧, 要知道香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 如果起居屋大部份人可以置業, 遇上外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊, 樓價大跌, 到時又怨政府令他們蝕本, 而家年青人只想不勞而獲, 眼見人哋在樓市賺錢就想借政府對散樓市自己上車賺錢。香港的經濟很多方面由地產樓市帶起, 日日嚷著說樓宇太貴, 你估佢地真想買居屋? 人人也有屋住, 為何不可以租屋, 或購買偏遠的地區? 他們只是眼見別人在樓市屢獲財富, 希望乘順風車, 在最短時間, 獲得更多財富, 才是主因。樓貴了, 又說社會不公, 推說政府不是, 如樓市跌了, 又怨政府搞不起經濟, 令他們蝕本, 要政府政策輔助他們。而香港地產或股市比其他地方更敏感, 如果稍加重壓樓市, 則可做成很大後遺症, 則如97後百業蕭條一樣, 更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊。</p>
(一)	starzing	2010-09-14 09:13	<p>[MsgID #3103] 而家連居屋都要2百萬政府點控制樓市先? 好多人首期都俾唔到又點買先?? 有錢既人越有錢.窮既人越窮!!雖然資助市民自置可能會再把樓市推高..但有無論過有一大班夾係中間既人先((包括我自己)),又唔係中產,又未至於抵收入,,搵得萬2,3蚊!要儲首期根本就難事!!!申請居屋又剛剛超額!!!!!!!咁我係咪要訓街先!!!!</p> <p>我係反對重推居屋的因為根本幫唔到我地依班中間人,,,所以首置資助係可以幫到我地用家!!!!</p>
(一)	smallkenken	2010-09-14 09:31	<p>[MsgID #3104]</p> <p>&lt;quote:starzing 寫:而家連居屋都要2百萬政府點控制樓市先? 好多人首期都俾唔到又點買先?? 有錢既人越有錢.窮既人越窮!!雖然資助市民自置可能會再把樓市推高..但有無論過有一大班夾係中間既人先((包括我自己)),又唔係中產,又未至於抵收入,,搵得萬2,3蚊!要儲首期根本就難事!!!申請居屋又剛剛超額!!!!!!!咁我係咪要訓街先!!!!</p> <p>我係反對重推居屋的因為根本幫唔到我地依班中間人,,,所以首置資助係可以幫到我地用家!!!!&gt;</p> <p>反居屋反資助, 但要幫助市民自力更新, 支持「消耗性房屋購買計劃」。</p> <p>政黨中人還沒現身在這嗎?</p>
(一)	henry_boyie	2010-09-14 09:59	<p>[MsgID #3105]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:我也要來問問, 有沒有政客上來這裡? 又說關懷市民, 又不出現討論,</p>

			我怎麼能相信你們啊？有上來就現身吧。>
			有道理
(一)	bangicheng	2010-09-14 10:51	[MsgID #3106] 未補地價居屋,3百萬都有,二手私樓/一手村屋,一百萬亦有  公屋居屋,補地地價,其實已經係私樓. 又有房署的優質管理,自住好過買唐樓(不過投資價值就...)  [quote:starzing 寫:而家連居屋都要二百萬政府點控制樓市先?好多人首期都俾唔到又點買先??有錢既人越有錢.窮既人越窮!!雖然資助市民自置可能會再把樓市推高..但有無諗過有一大班夾係中間既人先((包括我自己)),又唔係中產,又未至於抵收入,,搵得萬2,3蚊!要儲首期根本就難事!!!申請居屋又剛剛超額!!!!!!咁我係咪要訓街先!!!!  我係反對重推居屋的因為根本幫唔到我地依班中間人,,所以首置資助係可以幫到我地用家!!!!>
(一)	amypong	2010-09-14 12:13	[MsgID #3107] Government should not use its limited resources to subsidize a group of people, in particular those who are now living in the public housing estates, i.e. the green form applicants.
(一)	LAI FOON	2010-09-14 12:35	[MsgID #3108] Some observations/comments for consideration: 1. Govt. has the duty to ensure no one is homeless and provide housing to those needy but has no obligation to guarantee every one to own its own flat. 2. HK is a free market. While Govt should not and can not control the property market which is subject to a number of unforeseeable factors like SARS, financial tsunami and etc, I consider Govt should act now against the crazy rising property price and restore the market to "healthy" stage for sake of social, political and financial stability. 3. Immediate measures suggested: ban confirmors for both first and second handed flats, introduce precipitous progressive rate for property tax for re-assignment within one year and penalize developers for any over-claimed GFA or false information/data. 4. Long term measures suggested: clear and definite message to the public that there would be steady, stable and constant supply of land/flats in the coming years. Govt' s long-term housing strategy is important. Simply put up several pieces of land imminently would not help much - please see how the developers react in the recent land sale exercises. 5. "Subsidized" housing schemes: Home Ownership Scheme is not recommended as Govt can' t use its limited resources for only a particular group of beneficiary. In Ming Pao 13 September daily news, 胡定旭 suggests "Half rent, half buy" scheme for a particular group who can afford the monthly payment for mortgage sum of the flat but not the initial down payment. The scheme seems feasible as it doesn' t involve public money or immediate supply of flats. Care should however be taken on the timing and quota of the scheme as not to flood the market with a number of potential purchasers causing unnecessary increase in one particular category of flats. 6. 胡定旭 also suggests another "enhanced HOS" for group who can barely afford to own a flat. The scheme is not recommended as Govt subsidy or public bodies like HS/HS have to be involved. As it is not a must for one to have it own flat, why don' t Govt. just simply use the market force and provide choices to those who are in need of a decent living place which does not necessarily be a self-owned flat but a flat that one can rent permanently. 7. Govt can consider selling land to developers restricting both the price and size of flats. The potential occupiers can either rent or buy the flats but both should be at market level to ensure no Govt subsidy. As far as the occupiers wish to continue to rent the flat and pay the market rent, the developer can in no way kick him out. At the same time, the occupiers can choose to buy the flat at any time during his tenure at the price to be agreed with the developer. Further flexibility can also be introduced in such a way that the occupiers can opt to take 50% to 100% share of the flat. For example, if the occupier can only afford monthly installment for mortgage loan of 70% of the purchase price of the flat and 30% of the market rent, then he can opt to take 70% of the flat and buy the remaining share whenever he is available to do so. The scheme seems complicated but under such circumstances, Govt subsidy is not involved and the deal is simply a mutual commercial transaction between the developer and the occupiers and Govt is not involved. 8. Last but not least, should Govt find its subsidy in housing inevitable (of course, the findings have to be justified with sound data, statistics and etc), such subsidy should be least possible with time limit). For example, Govt can consider Housing Society Group B Estate. Initially, potential tenants are allowed to rent those flats at rental slightly lower than the market level and subject to every 2-year income test. Should family income exceed the income limit, one has to pay market rent. 9. Do wish the above can shed some light to the administrator.
(一)	starzing	2010-09-14 15:05	[MsgID #3109] 無錯..我地依D只有白表既人咩樓都俾唔起首期!!!!所以對用家根本就係超大大既難題,,,,,  [quote="bangicheng"]未補地價居屋,3百萬都有,二手私樓/一手村屋,一百萬亦有  公屋居屋,補地地價,其實已經係私樓. 又有房署的優質管理,自住好過買唐樓(不過投資價值就...)
(一)	hk123456hk	2010-09-14 16:06	[MsgID #3110] << 3097>>再續  政府要做的事是壓抑炒賣,增加供應,使樓價回到合理水平,並非鼓勵或資助市民置業。  本人覺得現時的樓價飆升,主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上,原因有以下七點: (1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』,地產商在過程中獲取暴利); (2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應); (3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上); (4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位); (5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢); (6) 預期通漲(因對抗通漲而置業); (7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。  解決問題要『釜底抽薪』,對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意: (1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利,要繳稅。時間相距愈短,按比例抽愈多稅。 目的:增加短炒成本、增加政府政收入。  smallkenken問:用公司名來買,跟着整間公司賣出,是不是可避開了?  hk123456hk答:政府可收公司利得稅,又或者開設新的<<公司買賣稅>>針對有住宅物業的公司。  (2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住,要繳稅。按樓價抽稅,樓價愈貴,抽愈多稅。 以每個財政年度計算,非自住時間愈長,抽愈多稅。 目的:增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。  smallkenken問:會不會令整體租金上升?

hk123456hk答: 樓價與租金是互相影響, 假如樓價不斷下降, 租金是無法上升。

(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置, 要繳稅。按樓價抽稅, 樓價愈貴, 抽愈多稅。  
目的: 增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行為)、增加政府政收入。

smallkenken問: 要多少人力物力去查空置住宅?

hk123456hk答: 政府根本不用花大量人力物力便可知道相關資料, 只要在每年報稅表加上申報自住住宅物業、出租住宅物業和空置住宅物業。每項新稅都是影響業主切身利益, 業主不敢(不能)亂報, 瞞稅是很大罪, 罰款是以倍計。政府要核查業主的申報是很容易。誰是業主在填土廳有記錄, 業主與租客訂租約要『打厘印』(stamp duty)在填土廳亦有記錄。用電腦核對業主身份及租約記錄, 不難找出空置物業。

舉例: 一位業主有兩個物業(A及B), 業主只能申報自住一個物業(A), 假如填土廳沒有租約『打厘印』的記錄, 物業B可作空置論, 政府便可向業主抽物業B的《空置住宅物業稅》。此外, 本人推測對政府可能附加好處是業主不會逃避繳付租約的『打厘印』。

假如能同時推行以上『三項新稅』, 理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品, 離不開供求關係, 需要(想要)減低, 樓價自然下降。

政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民, 但不是資助他們買樓, 買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%), 出租給特定的家庭(低於全港家庭入息中位數)。

最後, 本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢? 政府要照顧的是市民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)

若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002), 又有多少人會在當時買樓?

一名三十幾歲土生土長的香港人

多謝smallkenken的賜問, 自問只是個平凡人, 冒昧在此『拋磚引玉』, 希望今次的回答能引起大家深思和討論。

(一) bangicheng 2010-09-14 16:20

[MsgID #3111] 樓價和租金並無關係(經濟好,兩者階升,不過利息高,樓價會跌,租金唔會跌)

<quote:hk123456hk 寫:<< 3097>>再續

政府要做的事是壓抑炒賣, 增加供應, 使樓價回到合理水平, 並非鼓勵或資助市民置業。

本人覺得現時的樓價飆升, 主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上, 原因有以下七點:

- (1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』, 地產商在過程中獲取暴利);
- (2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應);
- (3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上);
- (4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位);
- (5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢);
- (6) 預期通漲(因對抗通漲而置業);
- (7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。

解決問題要『釜底抽薪』, 對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意:

(1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利, 要繳稅。時間相距愈短, 按比例抽愈多稅。

目的: 增加短炒成本、增加政府政收入。

smallkenken問: 用公司名來買, 跟着整間公司賣出, 是不是可避開了?

hk123456hk答: 政府可收公司利得稅, 又或者開設新的<<公司買賣稅>>針對有住宅物業的公司。

(2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住, 要繳稅。按樓價抽稅, 樓價愈貴, 抽愈多稅。以每個財政年度計算, 非自住時間愈長, 抽愈多稅。

目的: 增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。

smallkenken問: 會不會令整體租金上升?

hk123456hk答: 樓價與租金是互相影響, 假如樓價不斷下降, 租金是無法上升。

(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置, 要繳稅。按樓價抽稅, 樓價愈貴, 抽愈多稅。  
目的: 增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行為)、增加政府政收入。

smallkenken問: 要多少人力物力去查空置住宅?

hk123456hk答: 政府根本不用花大量人力物力便可知道相關資料, 只要在每年報稅表加上申報自住住宅物業、出租住宅物業和空置住宅物業。每項新稅都是影響業主切身利益, 業主不敢(不能)亂報, 瞞稅是很大罪, 罰款是以倍計。政府要核查業主的申報是很容易。誰是業主在填土廳有記錄, 業主與租客訂租約要『打厘印』(stamp duty)在填土廳亦有記錄。用電腦核對業主身份及租約記錄, 不難找出空置物業。

舉例: 一位業主有兩個物業(A及B), 業主只能申報自住一個物業(A), 假如填土廳沒有租約『打厘印』的記錄, 物業B可作空置論, 政府便可向業主抽物業B的《空置住宅物業稅》。此外, 本人推測對政府可能附加好處是業主不會逃避繳付租約的『打厘印』。

假如能同時推行以上『三項新稅』, 理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品, 離不開供求關係, 需要(想要)減低, 樓價自然下降。

政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民, 但不是資助他們買樓, 買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%), 出租給特定的家庭(低於全港家庭入息中位數)。

最後, 本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢? 政府要照顧的是市



		<p>民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)</p> <p>若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002),又有多少人會在當時買樓?</p> <p>一名三十幾歲土生土長的香港人</p> <p>多謝smallkenken的賜問,自問只是個平凡人,冒昧在此『拋磚引玉』,希望今次的回答能引起大家深思和討論。&gt;</p>	
(一)	smallkenken	<p>2010-09-14 16:21</p> <p>[MsgID #3112]</p> <p>&lt;quote:hk123456hk 寫:&lt;&lt; 3097&gt;&gt;再續</p> <p>先謝謝你不介意我的問題</p> <p>政府要做的事是壓抑炒賣,增加供應,使樓價回到合理水平,並非鼓勵或資助市民置業。</p> <p>本人覺得現時的樓價飆升,主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上,原因有以下七點:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』,地產商在過程中獲取暴利);</li> <li>(2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應);</li> <li>(3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上);</li> <li>(4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位);</li> <li>(5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢);</li> <li>(6) 預期通漲(因對抗通漲而置業);</li> <li>(7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。</li> </ol> <p>解決問題要『釜底抽薪』,對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利,要繳稅。時間相距愈短,按比例抽愈多稅。 目的:增加短炒成本、增加政府政收入。</li> </ol> <p>smallkenken問:用公司名來買,跟着整間公司賣出,是不是可避開了?</p> <p>hk123456hk答:政府可收公司利得稅,又或者開設新的&lt;&lt;公司買賣稅&gt;&gt;針對有住宅物業的公司。</p> <p>只是股東在改變股份持有人,要繳納稅款?那上市公司用不用?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住,要繳稅。按樓價抽稅,樓價愈貴,抽愈多稅。以每個財政年度計算,非自住時間愈長,抽愈多稅。 目的:增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。</li> </ol> <p>smallkenken問:會不會令整體租金上升?</p> <p>hk123456hk答:樓價與租金是互相影響,假如樓價不斷下降,租金是無法上升。 我是說會不會使業主加租,把新稅加入成本之中,再推高樓價?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置,要繳稅。按樓價抽稅,樓價愈貴,抽愈多稅。 目的:增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行為)、增加政府政收入。</li> </ol> <p>smallkenken問:要多少人力物力去查空置住宅?</p> <p>hk123456hk答:政府根本不用花大量人力物力便可知道相關資料,只要在每年報稅表加上申報自住住宅物業、出租住宅物業和空置住宅物業。每項新稅都是影響業主切身利益,業主不敢(不能)亂報,瞞稅是很大罪,罰款是以倍計。政府要核查業主的申報是非常容易。誰是業主在填土廳有記錄,業主與租客訂租約要『打厘印』(stamp duty)在填土廳亦有記錄。用電腦核對業主身份及租約記錄,不難找出空置物業。</p> <p>舉例:一位業主有兩個物業(A及B),業主只能申報自住一個物業(A),假如填土廳沒有租約『打厘印』的記錄,物業B可作空置論,政府便可向業主抽物業B的《空置住宅物業稅》。此外,本人推測對政府可能附加好處是業主不會逃避繳付租約的『打厘印』。</p> <p>稅局的個人信息似乎不能由其他部門使用的,不是嗎?</p> <p>假如能同時推行以上『三項新稅』,理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品,離不開供求關係,需要(想要)減低,樓價自然下降。</p> <p>政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民,但不是資助他們買樓,買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%),出租給特定的家庭(低於全港家庭入息中位數)。</p> <p>最後,本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢?政府要照顧的是市民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)</p> <p>若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002),又有多少人會在當時買樓?</p> <p>一名三十幾歲土生土長的香港人</p> <p>多謝smallkenken的賜問,自問只是個平凡人,冒昧在此『拋磚引玉』,希望今次的回答能引起大家深思和討論。&gt;</p>	
(一)	henry_boyie	<p>2010-09-14 21:02</p> <p>[MsgID #3113] 等我都加入一下</p> <p>&lt;quote:hk123456hk 寫:&lt;&lt; 3097&gt;&gt;再續</p> <p>先謝謝你不介意我的問題</p> <p>政府要做的事是壓抑炒賣,增加供應,使樓價回到合理水平,並非鼓勵或資助市民置業。</p> <p>本人覺得現時的樓價飆升,主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上,原因有以下七點:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』,地產商在過程中獲取暴利);</li> <li>(2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應);</li> <li>(3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上);</li> <li>(4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位);</li> <li>(5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢);</li> <li>(6) 預期通漲(因對抗通漲而置業);</li> </ol>	

(7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。

解決問題要『釜底抽薪』，對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意：

(1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利，要繳稅。時間相距愈短，按比例抽愈多稅。

目的: 增加短炒成本、增加政府政收入。

smallkenken問: 用公司名來買，跟着整間公司賣出，是不是可避開了？

hk123456hk答: 政府可收公司利得稅，又或者開設新的<<公司買賣稅>>針對有住宅物業的公司。

只是股東在改變股份持有人，要繳納稅款？那上市公司用不用？

認同Smallkankan的看法，96/97年政府推出類似措施結果當年出了很多只持有物業的空殼公司，而炒家、用家就乾脆把整家公司賣回來。

(2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。以每個財政年度計算，非自住時間愈長，抽愈多稅。

目的: 增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。

smallkenken問: 會不會令整體租金上升？

hk123456hk答: 樓價與租金是互相影響，假如樓價不斷下降，租金是無法上升。

我是說會不會使業主加租，把新稅加入成本之中，再推高樓價？

現在出租物業要交物業稅，約為租金收入之8成的15%。老實說作為投資者，我一定會把這計算入成本中，其實變相把這稅項推到租客上。

(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。

目的: 增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行爲)、增加政府政收入。

smallkenken問: 要多少人力物力去查空置住宅？

hk123456hk答: 政府根本不用花大量人力物力便可知道相關資料，只要在每年報稅表加上申報自住住宅物業、出租住宅物業和空置住宅物業。每項新稅都是影響業主切身利益，業主不敢(不能)亂報，瞞稅是很大罪，罰款是以倍計。政府要核查業主的申報是非常容易。誰是業主在填土廳有記錄，業主與租客訂租約要『打厘印』(stamp duty)在填土廳亦有記錄。用電腦核對業主身份及租約記錄，不難找出空置物業。

舉例: 一位業主有兩個物業(A及B)，業主只能申報自住一個物業(A)，假如填土廳沒有租約『打厘印』的記錄，物業B可作空置論，政府便可向業主抽物業B的《空置住宅物業稅》。此外，本人推測對政府可能附加好處是業主不會逃避繳付租約的『打厘印』。

稅局的個人信息似乎不能由其他部門使用的，不是嗎？

假如能同時推行以上『三項新稅』，理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品，離不開供求關係，需要(想要)減低，樓價自然下降。

老實講，有邊個業主想自己的物業丟空，大家都希望把物業出租，收取租金。另外，如果我有5個空置單位，我會話1個係老婆自住，1個老母自住，1個老豆自住，... 所以根本沒有空置單位存在。

政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民，但不是資助他們買樓，買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%)，出租給特定的家庭(低於全港家庭入息中位數)。

所謂『三項新稅』，一項有嚴重漏洞，一項存在已久，一項執行有困難。

如果要有新稅項，點解一定要針對少部分人？點解投資物業要交稅而投資股票吾使？可吾可以用銷售稅？這會不會公平點？

最後，本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢？政府要照顧的是市民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)

若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002)，又有多少人會在當時買樓？

從頭到尾我都覺得樓市這遊戲規則存在已久，每一個人參與其中，07年吾買樓，贏左ROUND1，但他們08/09吾買樓，令到ROUND2輪突。我看到很多要求資助網友留這，一問到為何08/09為何不買樓，他們就失蹤了。

現在出來要求改變遊戲規則，從新玩過，但係這一群人好可能不清楚樓市運作，即使從頭玩過，他們可能輸得更慘。

一名三十幾歲土生土長的香港人

多謝smallkenken的賜問，自問只是個平凡人，冒昧在此『拋磚引玉』，希望今次的回答能引起大家深思和討論。>

[/quote]

[MsgID #3114]

<quote:LAI FOON 寫:2. HK is a free market. While Govt should not and can not control the property market which is subject to a number of unforeseeable factors like SARS, financial tsunami and etc, I consider Govt should act now against the crazy rising property price and restore the market to "healthy" stage for sake of social, political and financial stability.

4. Long term measures suggested: clear and definite message to the public that there would be steady, stable and constant supply of land/flats in the coming years.>

香港的地產市場由地段成功出售開始，該地所發展出來的樓宇，會進入自由市場。但出售前不是。因為政府是最大土地供稱者，它不願賣地是不需講理由的，土地儲備內的地不能被成功勾出亦無需解釋，拍賣時又唔會話俾競價者知底價是多少，束意將demand & supply中的equilibrium price推高，形成今天的景況。令外，未補地價的居屋、丁屋也不屬自由市場，it is

(一)

kiwi

2010-09-14

22:19

(一)	hk123456hk	2010-09-15 01:06	<p>in a dead pool。龐大的公屋屬於不自由租賃市場</p> <p>[MsgID #3115] 感謝 smallkenken 和 henry_boyie 的回應</p> <p>"henry_boyie"等我都加入一下</p> <p>"hk123456hk"&lt;&lt; 3097&gt;&gt;再續</p> <p>先謝謝你不介意我的問題</p> <p>政府要做的事是壓抑炒賣，增加供應，使樓價回到合理水平，並非鼓勵或資助市民置業。</p> <p>本人覺得現時的樓價飆升，主因是大部份人都預測樓價短期內只會向上，原因有以下七點：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 政府高地價政策(政府間接地向市民抽『地稅』，地產商在過程中獲取暴利)；</li> <li>(2) 住宅樓房供應速度由地產商主導(政府只能控制地皮供應)；</li> <li>(3) 大量熱錢留在香港並投入樓市(大部份人都預測樓價短期內只會向上)；</li> <li>(4) 人為囤積(空置住宅超過十萬個單位)；</li> <li>(5) 低息環境短期難以改變(跟隨美元利息走勢)；</li> <li>(6) 預期通漲(因對抗通漲而置業)；</li> <li>(7) 炒賣活動活躍(短炒獲利個案頻密)。</li> </ol> <p>解決問題要『釜底抽薪』，對症下藥。本人有以下『三項新稅』提意：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 抽取《樓房增值稅》買入樓宇兩年內賣出獲利，要繳稅。時間相距愈短，按比例抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、增加政府政收入。</li> </ol> <p>smallkenken問: 用公司名來買，跟着整間公司賣出，是不是可避開了？</p> <p>hk123456hk答: 政府可收公司利得稅，又或者開設新的&lt;&lt;公司買賣稅&gt;&gt;針對有住宅物業的公司。</p> <p>只是股東在改變股份持有人，要繳納稅款？那上市公司用不用？</p> <p>認同Smallkankan的看法, 96/97年政府推出類似措施結果當年出了很多只持有物業的空殼公司, 而炒家、用家就乾脆把整家公司賣回來。</p> <p>hk123456hk再答: 股東在改變股份持超過50%要繳納稅款，上市公司參加短炒樓宇都要繳納稅款。針對把整家只持有物業的空殼公司賣回來，所以要開設新的&lt;&lt;公司買賣稅&gt;&gt;。其實我估政府應該有高薪的官員比我更聰明，可想出更好方法。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(2) 抽取《非自住物業稅》買入樓宇而非自住，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。以每個財政年度計算，非自住時間愈長，抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、減低購買非自住物業意欲、增加政府政收入。</li> </ol> <p>smallkenken問: 會不會令整體租金上升？</p> <p>hk123456hk答: 樓價與租金是互相影響，假如樓價不斷下降，租金是無法上升。 我是說會不會使業主加租，把新稅加入成本之中，再推高樓價？</p> <p>現在出租物業要交物業稅，約為租金收入之8成的15%。老實說作為投資者，我一定會把這計算入成本中，其實變相把這稅項推到租客上。</p> <p>hk123456hk再答: 重點是推出此稅能否對樓價構成向下壓力？只要樓價向下，租金跟隨向下，即使業主把這稅項推到租客上，租金仍然是向下。樓價若然不斷下降，業主是無法逆市加租，亦無法推高樓價。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(3) 抽取《空置住宅物業稅》買入樓宇而空置，要繳稅。按樓價抽稅，樓價愈貴，抽愈多稅。 目的: 增加短炒成本、打擊人為囤積(包括地產商封盤行為)、增加政府政收入。</li> </ol> <p>smallkenken問: 要多少人力物力去查空置住宅？</p> <p>hk123456hk答: 政府根本不用花大量人力物力便可知道相關資料，只要在每年報稅表加上申報自住住宅物業、出租住宅物業和空置住宅物業。每項新稅都是影響業主切身利益，業主不敢(不能)亂報，瞞稅是很大罪，罰款是以倍計。政府要核查業主的申報是非常容易。誰是業主在填土廳有記錄，業主與租客訂租約要『打厘印』(stamp duty)在填土廳亦有記錄。用電腦核對業主身份及租約記錄，不難找出空置物業。</p> <p>舉例: 一位業主有兩個物業(A及B)，業主只能申報自住一個物業(A)，假如填土廳沒有租約『打厘印』的記錄，物業B可作空置論，政府便可向業主抽物業B的《空置住宅物業稅》。此外，本人推測對政府可能附加好處是業主不會逃避繳付租約的『打厘印』。</p> <p>稅局的個人信息似乎不能由其他部門使用的，不是嗎？</p> <p>假如能同時推行以上『三項新稅』，理應能減少空置物業、減退大部份人預測樓價短期內只會向上的想法。住宅物業是商品，離不開供求關係，需要(想要)減低，樓價自然下降。</p> <p>老實講，有邊個業主想自己的物業丟空，大家都希望把物業出租，收取租金。另外，如果我有5個空置單位，我會話1個係老婆自住，1個老母自住，1個老豆自住，... 所以根本沒有空置單位存在。</p> <p>hk123456hk再答:</p> <p>回覆smallkentkent: 稅局的個人信息不用交給其他部門使用，是稅局自己調查申報人在填土廳的記錄，稅局主動追收逃稅。</p> <p>回覆henry_boyie: 重點是業主只能申報自住一個物業。除非業主把4個物業轉贈老婆、老母、老豆、朋友，他們都要無物業又沒有租屋住(包括公屋)，才能申報自住，免除《空置住宅物業稅》。假如他們原先都無物業又沒有租屋住，只要業主的老婆、老母、老豆、朋友其後全都各獲贈一個物業，這四個人便沒法享受政府在房屋上的福利(例如: 失去申請公屋資格)。此外，俗語有云『親生仔，不如近身錢。』，有多少業主為了避稅，願冒險轉贈物業給別人？</p> <p>政府有責任提供《安居》給有『需要』的香港市民，但不是資助他們買樓，買樓是一項長線投資。政府可從以上『三項新稅』所得興建限租屋(租住人入息上限20%)，出租給特定的家庭(低於全港家庭入息中位數)。</p>
-----	------------	---------------------	---

		<p>所謂『三項新稅』，一項有嚴重漏洞，一項存在已久，一項執行有困難。</p> <p>如果要有新稅項，點解一定要針對少部分人？點解投資物業要交稅而投資股票吾使？可吾可以用銷售稅？這會不會公平點？</p> <p>hk123456hk再答: 投資物業會影響樓價，所以無可避免會影響所有參與買賣住宅物業的人，並非只是要針對少部分人。今次政府諮詢正正就是要討論，政府可以在樓市做些什麼。如果現時香港樓市是健康正常，市民就不會有大量怨言，政府不會諮詢『為何資助市民自置居所？』，我們亦不會在此以筆會友。投資股票稅、銷售稅、什麼是公平的稅，本人認為不適合在此詳談。</p> <p>最後，本人想問到底現時香港住宅是『需要』還是『想要』比供應少呢？政府要照顧的是市民住屋『需要』還是『想要』(年青律師和醫生夫婦『想要』政府資助住半山、大學剛畢業月入一萬『想要』政府資助買樓、……)</p> <p>若然時光倒流大家預知未來幾年的樓價是不斷向下(仿如1997至2002)，又有多少人會在當時買樓？</p> <p>從頭到尾我都覺得樓市這遊戲規則存在已久，每一個人都參與其中，07年吾買樓，贏左ROUND1，但他們08/09吾買樓，令到ROUND2輪突，我看到很多要求資助網友留這，一問到為何08/09為何不買樓，他們就失蹤了。</p> <p>現在出來要求改變遊戲規則，從新玩過，但係這一群人好可能不清楚樓市運作，即使從頭玩過，他們可能輸得更慘。</p> <p>一名三十幾歲土生土長的香港人</p> <p>多謝smallkenken的賜問，自問只是個平凡人，冒昧在此『拋磚引玉』，希望今次的回答能引起大家深思和討論。</p> <p>P.S. smallkenken 能在三個月內發出256個回應(約平均1日8個)，實在誠意引十足! 如無意外，本人今次回覆應是最後了，希望各有緣人向其他人推介近日本人在此發表的愚見，謝謝!</p>
(一)	smallkenken	<p>2010-09-15 08:11</p> <p>[MsgID #3116] 再謝謝你的回覆，因為我認為作為一個真正關心住樓問題的市民，應盡公民責任發表意見，我雖登記在這很久，但也被這論壇的問題誤導，到最後一個月才發言的。因我自己也有提出建議，所以對其他人的意見也比較關注，我自己就希望多人去抨擊我的建議，看看有沒有不足之處，所以才對你的建議提問，看看有沒有可借鏡之處，希望你不要介意。</p> <p>hk123456hk 寫:hk123456hk再答: 股東在改變股份持超過50%要繳納稅款，上市公司參加短炒樓宇都要繳納稅款。針對把整家只持有物業的空殼公司賣回來，所以要開設新的&lt;&lt;公司買賣稅&gt;&gt;。其實我估政府應該有高新的官員比我更聰明，可想出更好方法。</p> <p>我的問題其實只問，如果有上市公司大股東，買了超過50%的股份，是不是也會因為公司擁有提供員工去住的單位，而大股東突然要交稅。</p> <p>hk123456hk再答: 重點是推出此稅能否對樓價構成向下壓力？只要樓價向下，租金跟隨向下，即使業主把這稅項推到租客上，租金仍然是向下。樓價若然不斷下降，業主是無法逆市加租，亦無法推高樓價。</p> <p>大部份能放租的單位，也不是自住單位，那麼整個市場會不會因這稅而提高租金呢？對業主來說，這稅如同直接向租客收取，租客根本不能再找到現時水平的租金的單位，因整個租市也能把這稅加在租金之中的，我是怕這會變成好心做壞事。</p> <p>hk123456hk再答:</p> <p>回覆 smallkentent: 稅局的個人信息不用交給其他部門使用，是稅局自己調查申報人在填土廳的記錄，稅局主動追收逃稅。</p> <p>回覆henry_boyye: 重點是業主只能申報自住一個物業。除非業主把4個物業轉贈老婆、老母、老豆、朋友，他們都要無物業又沒有租屋住(包括公屋)，才能申報自住，免除《空置住宅物業稅》。假如他們原先都無物業又沒有租屋住，只要業主的老婆、老母、老豆、朋友其後全都各獲贈一個物業，這四個人便沒法享受政府在房屋上的福利(例如：失去申請公屋資格)。此外，俗語有云『親生仔，不如近身錢。』，有多少業主為了避稅，願冒險轉贈物業給別人？</p> <p>如一家人相處得不錯，應該很容易用家人的名去買樓的，那就能名義上沒有空置住宅，但實際上擁有幾個了，一家人仍可住在一起的。</p> <p>hk123456hk再答: 投資物業會影響樓價，所以無可避免會影響所有參與買賣住宅物業的人，並非只是要針對少部分人。今次政府諮詢正正就是要討論，政府可以在樓市做些什麼。如果現時香港樓市是健康正常，市民就不會有大量怨言，政府不會諮詢『為何資助市民自置居所？』，我們亦不會在此以筆會友。投資股票稅、銷售稅、什麼是公平的稅，本人認為不適合在此詳談。</p> <p>P.S. smallkenken 能在三個月內發出256個回應(約平均1日8個)，實在誠意引十足! 如無意外，本人今次回覆應是最後了，希望各有緣人向其他人推介近日本人在此發表的愚見，謝謝!</p> <p>如果你有時間，也希望你能給些意見比我的「消耗性房屋購買計劃」</p>
(一)	hksmallpotato	<p>2010-09-15 12:03</p> <p>[MsgID #3117] 高位才放水給市民，你借比我我都唔敢買啦!!係都要一論調控後才出提議這些措施啦。</p> <p>叫d小市民去幫有錢人接貨，這樣只會間接益了有錢人/地產商 :oops:</p> <p>除非高官有幾疊樓係身又想自私推高樓價，否則我不相信政府會認為此方案推出合時。</p> <p>仍然憧憬香港是廉潔的社會，高官們也是正直的。</p> <p>請先增加供應，過多1-2年，息口回升，樓價平穩後再提議此方案吧。</p>
(一)	pkhkgrovement	<p>2010-09-15 12:07</p> <p>[MsgID #3118] 其實政府首置資助市民，我覺得非常怪。樓市升到咁重借錢人跳落火坑，到時樓市有咩事大跌，咁咪攞到d人身價。政府係咪short short地。一家大細比你玩，益d地產商，但地就賺到笑。</p>

			<p>現在d樓都唔係普通市民可以住到, 一家大細5個人(包工人), 住500呎, 實用得個350-400呎. 而樓就炒到\$6000-7000/呎. 成\$350m, 有d重勁. 差不多成400-500m, 細到唔知點講. 公屋都大個你, 月租都係一千多d.</p> <p>人工又唔加又減過都未追回, 但物價就係咁加, 樓市呎價基本上同97年唔同. 現在間直超現實, 起碼97年個時人人收入高. 但現在.....唔合理唔理性. 政府怕得罪地產商. 市民就去火坑.</p> <p>一般家庭有2個小朋友, 2公婆出外工作共收入4.5萬, 又要供讀書, 又要養阿爸阿媽, 又要請工人, 咁何來有錢供一層350-400m既樓呢???</p> <p>想申請居屋夾屋, 可惜又超額. 我地稅又要交, 政府有無諗過我地呢班人呢 ?? 我地任何福利都享用唔到. 唔通要好似d人擺綜緩咩.</p> <p>1. 政府為何不起居屋或好似星加坡咁, 比d市民有一個安樂窩. 可以起一定數量比屬於已超居屋夾屋入息家庭申請呀.</p> <p>2. 政府可以限外地人買本地樓, 又或者學祖國law, 只可買一個房屋. 樓市咪開始有控制law.</p>
(一)	smallkenken	2010-09-15 12:15	[MsgID #3119] 說關懷市民, 又不出現在市民關心的公眾諮詢論壇的政黨中人/議員, 我怎麼能相信你們是代表民意啊? 有上來就現身吧。
(一)	kelvinlui	2010-09-15 14:33	<p>[MsgID #3120] 為何資助市民自置居所?</p> <p>如果市場的自然調節力是正常的話, 根本唔需要執行任何政策. 現在的問題就是市場失衡, 為何失衡? 我認爲是因爲 1)住宅供應量是控制在地產商手裏, 地產商囤積土地; 2)近年的投資移民政策 - 令大量的國內熱錢流入本地的物業市場, 由工商業用單位、豪宅、中小型單位以至公屋都因爲熱錢的氾濫而炒到破頂再破頂! 3)低息環境. 如果政府資助市民自置居所, 可以解決住宅供應失衡問題嗎? 地產商會不囤地嗎? 可以解決熱錢流入樓市嗎? 我個人是否定的。</p> <p>政府官員成日話, 樓市未到97價, 仍在可接受水平, 不需要干預. 我的感覺有如一個病人因心臟病被送去急症室, 醫生話: 「呢個病人重有心跳同脈搏, 未需要急救住, 分流佢去等下先啦! 都未死得, 佢有心跳先再推入嚟啦! 」</p> <p>政府直家話要資助買樓, 我覺得有如政府推我落火坑. 以我爲例, 我實在對物業是有『需要』而非只是『想要』. 可能有人會覺得如果買唔起咪租樓住囉, 租樓一樣解決左你的居住『需要』. 同意, 此想法是正確的, 『需要』居所不等於要買樓. 但問題在於宜家政府幫你買樓, 大家想想供求問題吧! 如果政策推行, 可出售的樓宇在無可能突然增加而有能力買樓人士數量增加的情況下, 不用多說, 中學生都識的demand &amp; supply, 樓價又要升了. 炒家發達啦! 你可能會話, 都話租樓囉. 但如果你係業主, 你會在樓價升時唔加租嗎? 願意接受回報率減低而幫助租客嗎? 如果你會, 真係god bless you!! 在此處境下, 你會選擇買賣樓成交交實租呢? 我自己重未有答案。</p> <p>點解政府咁反對復建居屋呢? 因爲我地的曾特首做財爺時已提出減建居屋, 所以持之而行呢個房屋政策? 因爲官商勾結, 高官想退休後過檔地產發展商做高層? 因爲怕起居屋推棟樓市? 我認爲政府可以將房委會每年新建的一萬多個公屋單位中, 將一半改爲居屋, 再以50:50分配比綠白表人士購買, 咁做可以在短時間內舒緩市民對買樓的需求, 另外, 有2500個公屋單位交回, 可加快公屋的流轉, 同時出售居屋可增加房委會收入, 在不用補貼之餘重有錢賺, 可令此模式持續運作而唔需要增加政府房屋開支。</p> <p>總括而言, 我反對政府資助置業, 但願政府增加賣地, 令地產商因需要資金投地而減少囤地, 從而增加樓宇供應. 另外, 檢討投資移民政策, 唔好令熱錢瘋狂地流入本地的物業市場. 相信市場自然會調節, 樓價自然會合理, 真正『需要』而又有能力的人自然可以解決其住屋問題。</p>
(一)	kk1200	2010-09-15 14:46	<p>[MsgID #3121] 安居樂業是每個人的基本要求, 現今市民都爲置業難而無奈, 工資十年如一日停滯不前, 樓價、租金及物價指數不斷攀升. 政府在賣地收益不菲, 高地價政策苦了誰?</p> <p>政府應該從賣地收益中, 抽取30%來資助市民置業, 取之於民而用之於民!</p>
(一)	cpmlcm	2010-09-15 15:54	<p>[MsgID #3122] 我同男友由相識已經開始儲錢, 希望可以買樓. 但7年內樓市有升有跌. 政府一直話我地要租樓再儲錢買樓.</p> <p>但我地打工仔身份同薪金, 有錢租都唔代表可以儲到錢買樓. 而公屋又比晒d唔係港人既人住. 即係我地可以住既地方又少左. 咁唯有買樓. 不過又唔夠錢比首期.</p> <p>如果政府可以資助到首期. 咁月供我地都夠錢比.</p> <p>不過目前我覺得係私樓既價太高, 而且好多都係豪宅盤.</p> <p>可以岩我地既就只有二手樓, 但係二手樓既保養費同按揭又高又貴.</p> <p>依家我已經有埋小朋友, 我地住既地方又唔見洗喇.</p> <p>如果政府唔資助都可以覆起居屋, 起碼首期都只係5%. 不過依家既居屋都唔見得平. 政府都唔知係想推高樓市, 定係真想幫我地d小市民.</p> <p>如果係幫我地既, 都唔會講埋d維護商家既說話.</p> <p>而且最近推出d地多數都係用作貴私樓用途,</p> <p>對於我地一班想上樓既人, 置業既目標又遠左一大步.</p> <p>其實新加坡政府既置業做法唔錯, 用強積金既錢去比小市民上樓及供樓, 起碼都係羊毛出自羊身上, 而且政府又有須比錢出黎. 只係少左d收入.</p> <p>所有衣,食,住,行都得個升字. 但我地打工仔既人工.....一係有變, 一係就減, 而學童既洗費又唔平, 一家三口, 我同先生都有工做. 但係都只係緊緊夠我地洗用. 到小朋友返學時又要一大筆錢. 咩都係錢, 都唔知幾時先自己既樓.</p> <p>租屋既租金又係有加有減. 而且朝不補值. 比人收樓又要去搵樓, 而且搬運又係錢, 裝潢又係錢. 一個講錢既社會, 最可悲係係連政府都同我地講錢, 利益行頭. 有幾時真係可以做到還富於民.</p>
(一)	smallkenken	2010-09-15 17:46	[MsgID #3123] 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。
(一)	fireball	2010-09-15 18:13	<p>[MsgID #3124]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: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.&gt;</p> <p>好多人只係想人有我有, 但無去睇自己係乜背景! 只係好貪婪咁去追求結果上o既公平但過程同</p>

			負出就唔去考慮 而到最後擁有一間屋係咁最好o既選擇??好多人根本無從自己o既收入同前景去想清楚!!
(一)	ACKH	2010-09-15 18:43	[MsgID #3125] 問題: 為何資助市民自置居所? 答案: 從2009年起到現在, 樓價漲了超過40%, 民怨沸騰, 仇富(地產商)情緒日益高漲, 究其原因是需求遠遠高於供應, 證明了政府房策的失敗, 政府實無旁貸。政府的問題“為何資助市民自置居所?”是轉移視線, 偷換概念。政府需要的是一個可持續的房策去穩定樓價, 防止樓價暴漲暴降。要解決問題, 要從供應和需求入手, 問題是政府敢不敢得罪地產商。  供應方面: 1. 恢復定期賣地, 取消勾地政策, 政府要從地產商取回供應主動權。 2. 增加土地供應的方向是正確的, 但要制定措施防止地產商囤地, 例如: 加入賣地條款, 要求購地者若干年內要建房。 3. 彈性復建實用自住為主的“新居屋”, 以平衡地產商操控市場供應和只建豪宅。如何公平的使用土地資源, 可以從長計議。最重要是制定新的房策, 給市場一個清晰的信息, 讓沒有迫切需要的小市民不用趕着入市。  需求方面: 1. 在樓價瘋癲時, 要制定措施, 增加炒賣成本和減少炒賣需求, 例如: 短期轉賣要交多點印花稅, 用公司轉讓樓房要交足印花稅, 要求銀行降低第二、三套房的貸款等等。政府不用一次過推出所有措施, 只需要給市場清晰的信號, 讓炒家知道政府有決心和有能力調控樓價。 2. 把買樓投資從移民香港計劃剔除, 香港要的是人才和直接投資來製造就業, 我們不需要更多資金去買我們已經短缺的樓房。  如沒有增加供應, 只是提供資助市民自置居所, 只會對樓市火上加油, 讓沒有足夠能力的市民接樓市泡沫的火棒。
(一)	davidjd	2010-09-15 19:14	[MsgID #3126] The government has made so much money from selling land that it has plenty of resources.  Yes, it should subsidize home ownership – with means testing and restrictions on size of unit – for first time home buyers.  This subsidy could take many forms – government mortgage guarantee for a certain amount for a certain number of years, reduced interest rate for a number of years, tax credit against income tax, higher tax credit for mortgage interest paid, etc.  Alternatively the government could resume the HOS scheme in some reasonable form -- again to provide smaller units suitable for first time buyers in attractive locations -- exactly what developers are not providing for the market right now, as they are all focused on providing luxury units at top prices to cashed up mainlanders.
(一)	chanmm	2010-09-15 19:25	[MsgID #3127] 政府不應資助市民置業, 因現在是樓市高位, 資助只會火上加油! 居屋就更加不應該! 因香港一直以來都有很多低水的私樓, 在非市區位置還有很多一百萬樓下的, 居屋根本便是不必要。 試想像一下: 一個人超過了居屋入息上限, 死慳死抵在偏遠地區置了業, 他也要年年交稅, 但另一個人的收入和儲蓄都不及前者, 每年不用交稅, 但反而可以申請面積較大和位置較好的居屋, 試問這是什麼制度?? 對香港現在的小業主是否公平? 在香港是否不用努力儲錢和工作但反而可獲得更好的生活? 在香港是不是講說話大聲D政府就要向他屈服? 香港納稅人的錢是否要用得這樣諷刺? 對受助者又是否好事? 是否助長了香港激進的一小部份人? 這是對香港的下一代是極差極差的榜樣! 仲有D廢青話要一人一公屋, 他們的腦到底是想什麼的? 在他們心目中買樓是唔應該比錢的? 社會有責任養他們嗎? 成日話要學新加坡, 我話最好就係學人地的家長管治, 好好管一下這樣廢青們, 樣樣順從他們只會害死佢地! 廢青無腦都算, 最可惡的是他們背後的政棍! 大家下次一定要投票踢走他們香港才有希望!
(一)	wongtai	2010-09-15 19:37	[MsgID #3128] 對於政府我極為失望, 所謂壓抑樓價, 把工業轉住宅, 表面上增加供應, 實際益了地產商和炒家增加謀取暴利機會, 利用小市民接炒家火棒, 最直接方法把單位改建成居屋, 公屋, 再講, 樓市過熱不是一時三刻, 政府最叻卸膊, 把問題拖延, 敷衍了事, 政府應該做無做, 唔應該做欲做了, 所謂出招, 全都是打壓用家, 而不是炒家, 唔期望政府解決問題, 但不要制做更多問題
(一)	chanmm	2010-09-15 19:47	[MsgID #3129] <quote:wongtai 寫:對於政府我極為失望, 所謂壓抑樓價, 把工業轉住宅, 表面上增加供應, 實際益了地產商和炒家增加謀取暴利機會, 利用小市民接炒家火棒, 最直接方法把單位改建成居屋, 公屋, 再講, 樓市過熱不是一時三刻, 政府最叻卸膊, 把問題拖延, 敷衍了事, 政府應該做無做, 唔應該做欲做了, 所謂出招, 全都是打壓用家, 而不是炒家, 唔期望政府解決問題, 但不要制做更多問題>  而家阻止用家入市係保護佢地, 將來他們就會感激政府。 樓市在高位時應阻止這些人(無能力的和低收入的人)買樓和保護他們, 政府可做的是:  增加首期 增加供樓和人工比例的下限 限制銀行借貸
(一)	chanmm	2010-09-15 19:53	[MsgID #3130] <quote:ACKH 寫:問題: 為何資助市民自置居所? 答案: 從2009年起到現在, 樓價漲了超過40%, 民怨沸騰, 仇富(地產商)情緒日益高漲, 究其原因是需求遠遠高於供應, 證明了政府房策的失敗, 政府實無旁貸。政府的問題“為何資助市民自置居所?”是轉移視線, 偷換概念。政府需要的是一個可持續的房策去穩定樓價, 防止樓價暴漲暴降。要解決問題, 要從供應和需求入手, 問題是政府敢不敢得罪地產商。 >  香港而家最大的問題係一班廢青成日想香港行共產, 同一D政棍成日附和ED人
(一)	chanmm	2010-09-15 19:59	[MsgID #3131] <quote:cpmicm 寫:我同男友由租識已經開始儲錢, 希望可以買樓. 但7年內樓市有升有跌. 政府一直話我地要租樓再儲錢買樓. 但我地打工仔既身份同薪金, 有錢租都唔代表可以儲到錢買樓. 而公屋又比晒d唔係港人既人住. 即係我地可以住既地方又少左. 咁唯有買樓. 不過又唔夠錢比首期. 如果政府可以資助到首期. 咁月供我地都夠錢比.

			<p>不過目前我覺得係私樓既價太高,而且好多都係豪宅盤. 可以岩我地既就只有二手樓,但係二手樓既保養費同按揭又高又貴. 依家我已經有埋小朋友,我地住既地方又唔見洗喇.</p> <p>如果政府唔資助都可以覆起居屋,起碼首期都只係5%.不過依家既居屋都唔見得平. 政府都唔知係想推高樓市,定係真想幫我地d小市民. 如果係幫我地既,都唔會講埋d維護商家既說話. 而且最近推出d地多數都係用作貴私樓用途, 對於我地一班想上樓既人,置業既目標又遠左一大步.</p> <p>其實新加坡政府既置業做法唔錯,用強積金既錢去比小市民上樓及供樓,起碼都係羊毛出自羊身上,而且政府又有須比錢出黎.只係少左d收入.</p> <p>所有衣,食,住,行都得個升字.但我地打工仔既人工.....一係冇變,一係就減,而學童既洗費又唔平,一家三口,我同先生都有工做,但係都只係緊緊夠我地洗用.到小朋友返學時又要一大筆錢.咩都係錢,都唔知幾時先自己既樓.</p> <p>租屋既租金又係有加有減,而且朝不補值.比人收樓又要去搵樓,而且搬運又係錢,裝潢又係錢.一個講錢既社會,最可悲係連政府都同我地講錢,利益行頭.有幾時真係可以做到還富於民.&gt;</p> <p>租人地方住當然要比錢,你係唔係唔想交租?? 全世界都係講錢,有錢可住樓上樓,有什麼問題?</p>
(一)	chanmm	2010-09-15 20:01	<p>[MsgID #3132]</p> <p>&lt;quote:kk1200 寫:安居樂業是每個人的基本要求,現今市民都為置業難而無奈,工資十年如一日停滯不前,樓價、租金及物價指數不斷攀升.政府在賣地收益不菲,高地價政策苦了誰?</p> <p>政府應該從賣地收益中,抽取30%來資助市民置業,取之於民用之於民!&gt;</p> <p>買唔到唔該租樓住當幫下人地供樓,你又覺得吃虧,咁做咩又要納稅人咁吃虧去幫你置業?</p>
(一)	helloha	2010-09-15 20:20	<p>[MsgID #3133]</p> <p>&lt;quote:kk1200 寫:安居樂業是每個人的基本要求,現今市民都為置業難而無奈,工資十年如一日停滯不前,樓價、租金及物價指數不斷攀升.政府在賣地收益不菲,高地價政策苦了誰?</p> <p>政府應該從賣地收益中,抽取30%來資助市民置業,取之於民用之於民!&gt;</p> <p>係就全港市民有身份証的都幫,取之於民用之於民嘛!! 每人分100k做首期!</p>
(一)	helloha	2010-09-15 20:32	<p>[MsgID #3134]</p> <p>&lt;quote:cpmicm 寫:其實新加坡政府既置業做法唔錯,用強積金既錢去比小市民上樓及供樓,起碼都係羊毛出自羊身上,而且政府又有須比錢出黎.只係少左d收入.&gt;</p> <p>如果要學星加坡,應該學埋 CFP +INCOME TAX + GST 大約 40%,香港的 MPF根本無可能供組屋。</p>
(一)	kiwi	2010-09-15 21:07	<p>[MsgID #3135]</p> <p>&lt;quote:cpmicm 寫:如果政府唔資助都可以覆起居屋,起碼首期都只係5%.不過依家既居屋都唔見得平. 政府都唔知係想推高樓市,定係真想幫我地d小市民. 如果係幫我地既,都唔會講埋d維護商家既說話. 而且最近推出d地多數都係用作貴私樓用途, 對於我地一班想上樓既人,置業既目標又遠左一大步.</p> <p>一個講錢既社會,最可悲係連政府都同我地講錢,利益行頭.有幾時真係可以做到還富於民.&gt;</p> <p>你都明知故問,國家領導人在慶祝深圳三十年時接見邊個?咁點會唔講益商家的說話.最有趣的是你最尾的四字真言,『還富於民』已成為本地至受歡迎、至重要嘅成語,小學生學念成語,第一句一定要學便是這句,純因此語非常值錢. 啲議員拉埋啲細路去示威,硬係啲喊『還富於民』,敢樣佢地啲選票就好穩陣.大家各取所需。</p>
(一)	ACKH	2010-09-15 21:21	<p>[MsgID #3136] 剛剛看完TVB news,聽說政府會再來首置貸款.</p> <p>Holy God! If that's true, what a stupid government. Looks like the bubble will burst soon. Poor HK people who are going to take over the fire torch.</p>
(一)	henry_boyie	2010-09-15 23:09	<p>[MsgID #3137] Hopefully, you can help me to understand the logic behind</p> <p>&lt;quote:cpmicm 寫:我同男友由相識已經開始儲錢,希望可以買樓.但7年內樓市有升有跌. why not you take one in 2008/08? 政府一直話我地要租樓再儲錢買樓. 但我地打工仔既身份同薪金,有錢租都唔代表可以儲到錢買樓. 而公屋又比晒d唔係港人既人住.即係我地可以住既地方又少左. 咁唯有買樓.不過又唔夠錢比首期. 如果政府可以資助到首期.咁月供我地都夠錢比. why not consider 95% mortgage (personally, I think it is too risky but anyway, it is still a way out 不過目前我覺得係私樓既價太高,而且好多都係豪宅盤. 可以岩我地既就只有二手樓,但係二手樓既保養費同按揭又高又貴. you want 1st hand apartment? I bought a 30yrs apartment and lived there for 7 yrs. During that 7 yrs, I only paid &lt;5000 for renovation works. 依家我已經有埋小朋友,我地住既地方又唔見洗喇. I lived in a 400sq.ft room with my parents and two brothers for 20 yrs.</p> <p>如果政府唔資助都可以覆起居屋,起碼首期都只係5%. Do you know there is mortgage insurance? 不過依家既居屋都唔見得平. 政府都唔知係想推高樓市,定係真想幫我地d小市民. 如果係幫我地既,都唔會講埋d維護商家既說話. 而且最近推出d地多數都係用作貴私樓用途, 對於我地一班想上樓既人,置業既目標又遠左一大步.</p> <p>其實新加坡政府既置業做法唔錯,用強積金既錢去比小市民上樓及供樓,起碼都係羊毛出自羊</p>

			<p>身上, 而且政府又有須比錢出黎. 只係少左d收入.</p> <p>所有衣,食,住, 行都得個升字 <b>Dont you observed that USD(HKD) drops a lot? HK relies on import for 衣,食,行 and even construction materials. If you can find a way out to control the inflation (assuming USD is still dropping and HKD is still linked to USD), you should get the nobel prize.</b> 但我地打工仔既人工.....一係冇變, 一係就減, 而學童既洗費又唔平, 一家三口, 我同先生都有工做. 但係都只係緊緊夠我地洗用. 到小朋友返學時又要一大筆錢. 咩都係錢, 都唔知幾時先自己既樓. <b>Property price dropped 30% in 2008, why dont you think the same will happened in 2011, 2012 or 2013?</b> 租屋既租金又係有加有減. 而且朝不補值 (保夕?). 比人收樓又要去搵樓, 而且搬運又係錢, 裝潢又係錢.</p> <p>一個講錢既社會, 最可悲係連政府都同我地講錢, 利益行頭. 有幾時真係可以做到還富於民. <b>if gov. doesn't talk about \$\$, how to support expenditure of the society?</b></p>
(一)	lululu	2010-09-15 23:23	<p>[MsgID #3138] 為何自置物業成為這一年來 HK 熱話, 不外於樓價無理的急升, 升幅與金額對於一般的市民來說簡直是摸不著頭腦, 試問一個腳踏實地的普通市民那有能力與膽量去接觸動輒 300萬的可接受一家約4-5人可居住的樓宇, 他既要擔心工作有沒有失去的可能, 又要應付子女的日常所需, 故作為一個負責任的政府, 不是要為這一群作為HK 動力的市民提供最低的幫忙 -- 住屋需要嗎??</p> <p>要知道古語有云: 修身, 齊家, 治國平天下</p> <p>一個市民連 “家” 都未能處理, 這個地方可發展的能力亦不難想像了, 故 HK 政府不欲 HK 再一次於任何世界排序上有倒退, 是否至少要給予市民對這個地方多一點歸心呢???</p> <p>我要求政府必須檢討現有的投資移民政策, 不能因為我們大陸同胞的金錢而使得我們這群不論什麼年代之後腳踏實地的 HK 市民去承受因而產生的高而無理的樓價, 使我們真正於自己生長的地方需要家的基本渴望變得如此奢侈!!!! (憤怒) 因為 \$\$\$\$\$, HK政府就可不論金錢的來源, 那為什麼 HK要設 ICAC 去捉使黑錢的人, 難道他們不能拿出一千幾百萬去置業嗎???</p> <p>當年負資產聲音的大及樓價的下滑, HK政府可馬上把原有規劃為居屋的樓宇轉為公屋, 那為何今天要求復建居屋, 政府卻可諸多借口, 不是官商的檯底交易, 又是什麼??? 不願新建, 那便把原有的公屋轉為居屋, 當年有人想到, 為何現在不能??? 至少可先看看效果, 如可, 便重新建居屋, 因已證明是可行之策; 不行的話, 更可證明偉大的 HK 政府的先見之明啦!!!!</p> <p>曾先生及你的精明團隊請不要再轉圈了, HK 市民的需要, 請你們認真面對啦!! 現在即使住遠 D, 住細D, 只要再考慮計算一下自己的實況, 兩個月後再返去地產公司問一下價錢又已上升 10-20%了, 請問我們人工何時會有這樣的升幅???</p> <p>請不要使我們成為 HK 自己地方的地產市場裡最被忽視及不屑的一群, 我們不是巨額的投資者, 但我們都是有交稅的 HK 市民!!!!</p> <p>請正視我們的需要!!!!</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-15 23:51	<p>[MsgID #3139] 最近有新聞報道, 政府在諮詢完畢之前, 已經漸漸放風, 似是政策已經漸漸成型. 大家的注意力都在“誰應該獲資助”, 而“資助” 仿佛已經定性為 “資助置業”, 甚至是 “首置貸款”. 我則認為, 分析的還是應該要順序.</p> <p>應否資助置業? 我認為不應該。</p> <p>政府有責任保障所有市民有合理的居住空間, 長遠更應致力於改善 “全民整體” 的生活空間 (留意是整體, 並非偏向部分利益團體)。但置業從來都有投資成分. 政府應否資助市民投資?</p> <p>有政客/輿論認為, 能資助市民投資置業, 讓市民共富, 又能增加歸屬感, 有何不可? 我覺得世事 “有何不可” 的何其多, 只是 “優先順序” (priority) 的問題吧! 面對有限資源, “讓部分市民共富, 增加部分市民歸屬感” 並非優先處理的項目. 資助投資壞處則不少:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資. 一般在不够資本, 市況已高時, 市民的投資意欲才高漲. 這時資助市民以超高槓桿投資實為不智, 甚至不義。</li> <li>2. 投資之後, 萬一虧損責任誰屬?</li> </ol> <p>置業從來沒有容易過, 樓市有周期, 無論升市跌市 '上車' 都非易事. 是否因為有部分市民要求, 就輕易補貼/資助市民置業? 留意現在有按揭保險, 只用低於一成首期就可置業. 如果連一成首期都拿不出, 是否非常勉強?</p> <p>資助置業不可取, 但幫助市民入住合適的房屋則是合情合理。</p> <p>那誰應受資助? 其實原則很簡單: 最有住屋需要而最無能力者優先, 由下而上順序。</p> <p>最有住屋需要的, 我覺得應以家庭, 尤以有兒童的家庭優先. 老、弱、單身留港者也有急切需要. 單身而父母有居所、想擁有自由空間者並非優先。</p> <p>至於如何資助? 讓我先說明我個人對長遠房屋政策的願景. 長遠的房屋政策應為改善全體市民生活空間盡力. 而為着社會自然地向前發展, 政策決不可以傾斜於某部分人或太 “優弱銜強”。</p> <p>有聲音要求政府賣地加入限尺條款, 其實這是倒行逆施. 香港居住環境已經是出奇的細小, 再壓榨房屋面積意圖讓部分人 “上車” 無疑是抱薪救火. 另外, 我們也不能製造一些政策, 導致沒有收入/ 或收入最低的人士住屋水平明顯比努力工作者優勝, 間接 “反向上”, “反努力”. 發展應該維持努力+收入將與房屋質素成某程度的正比。</p> <p>房屋的市場應分為三大區域:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公屋. 能力有限, 最需要幫助者, 入住政府補貼最多的公屋, 解決住屋需要. 居民在經濟條件改善之後要搬出, 讓出單位與下一批有需要的人士. 嚴格執行公屋富戶政策, 以好好利用社會資源. 公屋應建於較為偏遠的地區. 市區的珍貴土地應賣給發展商, 建築市場能承受, 又受歡迎的私人住宅 -- 這一點發展商最善長。</li> </ol>



有人提出一些謬論說社會要“公平”，窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會，公平應該是止於提供平等的平臺競爭，並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實：經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點，天公地道；反過來則何理之有，誰人還會為自己，為社會努力？

2. 普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場上有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業最歡迎的程度往往偏低。

普通市民私樓市場的人口應該向新市鎮移動，利用道路及鐵路減低其與市區之距離。當一定數量的土地被開發，市場又再無能力消化非市區豪宅時，發展商自然會發展較低價的樓盤，市民能負擔較大空間，人均住宅空間可望提高。（當然，外國人如有興趣，也可以融入這些社區。）

3. 市區私人樓。這類私人樓可以任其豪宅化，天價化。市區豪宅是留給國際市場的，是留給願意花溢價以節省（已經不算長的）交通時間的富戶。香港居民有興趣，有能力的可以融入國際跟國外/國內的投資者、租客、住客競爭。同一時間，市區密度應該稍微降低（最少減少屏風樓，摩天大樓等），讓所有市民在市區活動時，有多一點空間。

分析之下，總結提議的短期政策包括：

- 加建公屋，建於新市鎮
- 嚴格審查富戶，將不再需要補貼的居民遷出公屋，進一步增加公屋流轉和供應
- 在公屋供應配合下，提高公屋資格上限
- 在公屋供應未能趕及下，提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活
- 加快活化居屋

長期政策：

- 開發新市鎮（北區近邊境尚有大量土地）
- 加強交通網絡，讓更多市民可以選擇稍為偏遠但環境舒適的地方居住(同時交通不至於太不足)

長遠可望改善市民住屋環境。

如果本人提出的意見有何不足之處，歡迎討論。

再加一筆：現在政府弱勢，不能不顧政治現實。所以政府“會做的”未必都是“應該做的”；而且政策也有時難免朝令夕改。各業主/準業主/爭取利益者宜多加研究政府的方向，已決定自己的住屋選擇。慎之。

(一) 迷茫中青 2010-09-16 00:00

[MsgID #3140]  
<quote:ACKH 寫:問題: 為何資助市民自置居所?  
答案: 從2009年起到現在, 樓價漲了超過40%, 民怨沸騰, 仇富(地產商) 情緒日益高漲, 究其原因是需求遠遠高於供應, 證明了政府房策的失敗, 政府責無旁貸。政府的問題“為何資助市民自置居所?” 是轉移視線, 偷換概念。政府需要的是一個可持續的房策去穩定樓價, 防止樓價暴漲暴降。要解決問題, 要從供應和需求入手, 問題是政府敢不敢得罪地產商。  
供應方面:  
1. 恢復定期賣地, 取消勾地政策, 政府要從地產商取回供應主動權。  
2. 增加土地供應的方向是正確的, 但要制定措施防止地產商囤地, 例如: 加入賣地條款, 要求購地者若干年內要建房。  
3. 彈性復建實用自住為主的“新居屋”, 以平衡地產商操控市場供應和只建豪宅。如何公平的使用土地資源, 可以從長計議。最重要是制定新的房策, 給市場一個清晰的信息, 讓沒有迫切需要的小市民不用趕着入市。  
需求方面:  
1. 在樓價瘋癲時, 要制定措施, 增加炒賣成本和減少炒賣需求, 例如: 短期轉賣要交多點印花稅, 用公司轉讓樓房要交足印花稅, 要求銀行降低第二、三套房的貸款等等。政府不用一次過推出所有措施, 只需要給市場清晰的信號, 讓炒家知道政府有決心和有能力調控樓價。  
2. 把買樓投資從移民香港計劃剔除, 香港要的是人才和直接投資來製造就業, 我們不需要更多資金去買我們已經短缺的樓房。  
如沒有增加供應, 只是提供資助市民自置居所, 只會對樓市火上加油, 讓沒有足夠能力的市民接樓市泡沫的火棒。>

Ching, 需求方面, 你說漏了一點: 樓價高漲時應阻止能力不足者也一窩蜂湧入樓市進一步推高樓價

(一) Kwan 2010-09-16 00:09

[MsgID #3141] 不知所謂, 唔明點解有呢個構思, 仲要註明“不想抑壓樓價”!! 呢個“資助市民自置居所”議題一出, 已經將原本輕微冷卻的樓市再次激活, 地產代理都用此話題谷買家追價入貨, 因為遲些有多一批獲資助市民入市, 供求更失衡!!!

本人懷疑此構思是港府為背後老細 ~ 李生 擦鞋所想的屎橋.... 長 x 又有新盤出嚟

(一) kelvinlui 2010-09-16 00:17

[MsgID #3142] 追posts追幾個鐘, 點解好似發現唔到政府代表 / 尊貴議員發表意見呢?  
政府請左咁多副局長, 政治助理, 常秘... 佢地去晒邊呀? 係咪忙著要北上同京官朝拜呀???

尊貴的議員們, haha, 你地人工又少, 津貼又唔夠, 重話要掏錢包請助理.... 我絕對明白你地做議員只能當part-time, 唔去做工賺錢, 邊有得掏錢包請助理服務我地呢d賤民wor... 一定唔會怪你地啦!! 重有重有, 立法會兩個委員會一放完暑假, 九月份又要為我地市民勞心勞力啦, 真慘!! oh no!! oops: 議員們要長途跋涉, 一個(由民主黨李華明牽頭嘅食物安全及環境衛生事務委員會)要去東京考察當地市中心骨灰龕堂運作, 跟住仲會去埋北海道考察魚生嘅質素 .... 呀!! 唔係, 係係當地漁業嘅發展, 話要睇吓會唔會為本港日漸式微嘅漁業帶嚟啓示至真。另一個(衛生事務委

			<p>員會由李國麟領軍，去日本研究當地醫療融資同保險制度嘅運作。不過大家可能會覺得奇怪，要研究醫療融資問題，睇文件可能仲清楚啲，點解仲要花錢去考察呢？唔親身去點睇到成個山頭都係紅葉呀曹丙，!!!!</p> <p>p.s. 立法會議員的酬金每月69,430元；醫療津貼每年26,600元；津貼每年不超過1,799,250元。平均一個月先得24萬幾!!!立法會議員們，繼續要求加人工吧!! 我地一定會月選票支持你地嫁!</p> <p>連尊貴的長毛議員都係住啓業邨，老友，置業前要諗下你自己有幾尊貴先呀!</p>
(一)	bangicheng	2010-09-16 00:37	<p>[MsgID #3143] 長毛在網台話某位左派議員現在住在九肚山,某位左派工會領袖現在在美國XX樂園做緊ceo.</p> <p>如果佢地可以控制樓價,幫自己家人,幫金主將個樓價舞上舞落,低買高沽,香港十大首富都有得佢地做呀</p> <p>今日睇亞視,某政黨又搵個80後出來,話26歲買起一手樓. 都幾好笑,原來只有一手樓才可住得人. 第日可能會老屈買咗樓的人係大炒家,要好似文革咁跪玻璃...</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>&lt;quote:kelvinlui 寫:追posts追左幾個鐘, 點解好似發現唔到政府代表 / 尊貴議員發表意見呢?</p> <p>政府請左咁多副局長, 政治助理, 常秘...佢地去晒邊呀? 係咪忙著要北上同京官朝拜呀???</p> <p>尊貴的議員們, haha, 你地人工又少, 津貼又唔夠, 重話要掏錢包請助理.....我絕對明白你地做議員只能當part-time, 唔去做工賺錢, 邊有得掏錢包請助理服務我地呢? 賤民wor...一定唔會怪你地啦!! 重有重有, 立法會兩個委員會一放完暑假, 九月份又要為我地市民勞心勞力啦, 真慘!! oh no!!:oops: 議員們要長途跋涉, 一個(由民主黨李華明牽頭嘅食品安全及環境衛生事務委員會)要去東京考察當地市中心骨灰龕堂運作, 跟住仲會去埋北海道考察魚生嘅質素 .....呀! 唔係, 係睇當地漁業嘅發展, 話要睇吓會唔會為本港日漸式微嘅漁業帶嚟啓示至真。另一個(衛生事務委員會由李國麟領軍, 去日本研究當地醫療融資同保險制度嘅運作。不過大家可能會覺得奇怪, 要研究醫療融資問題, 睇文件可能仲清楚啲, 點解仲要花錢去考察呢? 唔親身去點睇到成個山頭都係紅葉呀曹丙, !!!!</p> <p>p.s. 立法會議員的酬金每月69,430元；醫療津貼每年26,600元；津貼每年不超過1,799,250元。平均一個月先得24萬幾!!!立法會議員們，繼續要求加人工吧!! 我地一定會月選票支持你地嫁!</p> <p>連尊貴的長毛議員都係住啓業邨，老友，置業前要諗下你自己有幾尊貴先呀! &gt;</p> </div>
(一)	Emme	2010-09-16 09:02	<p>[MsgID #3144] 很多人說樓價太高，不能自置物業，我也同意，但不代表，政府需要協助上車，因我看見很多例子，市民不是負擔不起買，只是選擇地區買，如一些新界地區，樓價比較低的，市民能力負擔得到的，他們都不考慮。而我認為，就算政府復建居，只價一般都過3000元一尺，但新界地區有些卻低於這尺價，故此我認為，有個別市民反應不太合理。此外，如政府協助市民上車，那對於一些已買了物業的市民，有點不公平，因有很多市民都是辛辛苦苦才有自己第一個物業，現在未上車的市民反映要政府協助，政府也要為上了車的人想想，希望在下一份私政報告能看到合理的安排。</p>
(一)	yammy	2010-09-16 09:06	<p>[MsgID #3145] 政府苦真正解決居住需要, 那就多起公屋, 把收入上限提升, 讓有居住需要的人也可以申請"公屋"好過, 唔好把事情復雜化. 個個都話政府唔應資助買樓, 唔買可以租, 全對, 咁政府咪建多公屋加供應以助市民解決住屋問題而唔係資助買樓, 而家樓價係升唔係個個有能力, 政府以家資助市民買私樓咪即係送佢哋去死, 到時樓價跌市民又話政府害佢接火棒, 最大益家咪又係地產商</p> <p>政府房屋政策有問題, 以一個單身人仕為例, 超過7832已經不可申請, 唔通超過7832就叫富戶啊! 除新移民, 拿綵綫那班就一定可以申請外, 一個土生土長肯做工唔做懶蛇又有什麼資格可能申請公屋, 根本政府房屋政策就本未倒置, 就算這個人走去租版間房都要3千元, 出面租務市場你都唔好講話平, 唔該政府諗下土生土長香港人, 他們想申請公屋何其難, 如果政府怕年青人好食懶做唔努力向上, 政府以家咪有過計分制, 35歲都是得8仟幾9仟咪比人跳去另一 point 可以多很多分都可申請公屋快d, 他們知道自己買不起樓, 只是想安居, 這班人又不是中產, 又不是新移民綵綫只是土生土長香港人</p> <p>如果講富戶應指有幾層物業渣手, 有名牌靚車泊在停車場, 唔好把超過入息上效都叫富戶。</p> <p>總結:政府房屋政策完全失衡就是根源, 公屋供不應求, 把單身人士及一般家庭入息限額大大提高至正常水平, 建多些公屋讓有需要人仕入住, 政府唔好逼幫地產商, 將市民推去買私樓, 有很多人只想安居, 買樓按個人能力買, 有錢買樓, 有錢就申請公屋, 住滿若干年數可以買回自己單位, 當然單位是自住, 不可炒, 這個政府要監管, 讓市民真係可以安居, 市民冤氣就減少。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 09:11	<p>[MsgID #3146] 最後 2天了，說關懷市民，又不出現在市民關心的公眾諮詢論壇的政黨中人/議員，我怎麼能相信你們是代表民意啊？有上來就現真身吧。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 10:04	<p>[MsgID #3147] 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。</p> <p>那創造中產公屋又如何？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。這是一種高風險的小動作。</p> <p>再建設少量居，也是一種高風險的小動作，建成後市況不好，就會售不出像，數年以前的情況，市況好的話，就會推高價格，再波及私人住宅的二手價格，再次造成更大的麻煩。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>限制發展商建造限價的樓，最終會造出如板間房的怪物。</p> <p>限制發展商建造限大小的樓，最終也會推高售價。</p> <p>以上完全不是好辦法。</p>
(一)	house-user	2010-09-16 10:50	<p>[MsgID #3148] 我想分享一下我的處境和想法.....</p> <p>我是典型的"中產"人士,一家四口,數年前本來擁有自己的居所,也是經經辛苦才能"上車"的。但</p>

是隨著第二名孩子出生了,地方不夠用,便在2008年尾選擇將居所售出,同時物色較大的單位自住,我們並沒有想過要從中圖利,一心只想安居樂業。就在這個時候,樓價忽然急速上升,我們看著手上的資金在這情況下迅速貶值,即時亂了陣腳,再定下神來,原來已無力達成原來的願望,只有暫時租屋居住。轉眼間已是兩年多了,這段時間我們只感到無奈和不安。托賴,業主一直也是一位易於相處的人,沒有苛索租金,總算比許多人幸運。

可能有人說這是你的判斷錯誤,做了錯誤的決定,我也承認這是時不我與,與人無尤。但看著樓價急升,市場情況失控,自己的置業計畫似乎漸行漸遠,有時我也會對自己說,算罷,也不一定要買樓才可安居呢!但潛意識卻總希望為家人--尤其是小孩子--找一個屬於自己的“屋企”。

近來,政府又在社會的輿論壓力下重提資助置業的問題,這曾經是尾大不掉的問題,我認為現在提及的「活化二手居屋市場」或是有可能推出各種「置業貸款計畫」,只會引導更多資金進入市場,令樓價火上加油,無助解決現今樓價高企、市民置業困難的問題,政府實不應魯莽推行。

對於普羅大眾來說,樓房是居所,不是投資商品。樓價短期的升跌對真正的用家不會有太大的影響,他們不會為了圖一時之利而變賣自住的物業。現時香港房屋市場價格不尋常地上升的元兇,其實是那一群炒家,由大地產商、專業投資者、內地或本地炒家、新晉炒家……所一手做成的。(我希望香港政府不是其中一份子)大地產商囤積居奇,營造供應短缺的局面,將所有房屋「豪宅化」,抬高售價(還未討論當中的不良銷售手法),專業投資者和炒家運用財技,動輒出動大額資金,舞高弄低,一眾小炒家屬蝦兵蟹將,也分一杯羹,加上地產經紀的推波助瀾,便將樓價一再推高,脫離了現實的經濟環境和市民的負擔能力。

更重要的是他們會間接向社會散播了負面的信息,就是現時沒有能力置業是失敗者,處於無助的地步,炒賣可以致富,投機無往不利,對務實奮進的社會大眾來說,是一種反諷。長此將形成了一種社會危機,對政府而言是政治壓力,拉闊了貧富之間的差距,催化深層次的社會矛盾,這是否與近日仇富仇貴的風氣有關呢?

要對症下藥,首先要增加長遠房屋的供應,政府似乎已在亡羊補牢,為時雖已晚,但總比不做好。即時的措施,是打擊炒賣活動,或向投機者開徵稅項,增加印花稅和限制投資樓房的貸款等,使市場回復較為健康的狀況。此舉可以向社會表達一個正面的信息,就是腳踏實地、實事求是的價值觀。我不願意看到下一代也活在這種不正常的社會狀況之中,或只吹捧投機炒賣、反之則活在追逐樓價的迷思之中,不能腳踏實地生活,尋求自己的理想。

有時我會問,同時亞洲國際大城市,為甚麼星加坡政府能夠為民制產,使人民安居樂業,香港政府反而不能做到?縱使兩地政經社會略有不同,但若聚焦民生福祉的住屋問題,為何港府會裹足不前?最近與許多七十後的朋友談到這裡,都不勝唏噓,為了下一代的成長,不少人已計劃移居他方,離開這片曾經熱愛的土地,皆因這裡已不能使我們滿懷希望。

(一) OneOfMiddle Class

2010-09-16 10:55

[MsgID #3149]  
迷茫中青 寫:最近有新聞報道,政府在諮詢完畢之前,已經漸漸放風,似是政策已經漸漸成型。大家的注意力都在“誰應該獲資助”,而“資助”仿佛已經定性為“資助置業”,甚至是“首置貸款”。我則認為,分析的還是應該要順序。

應否資助置業?我認為不應該。

政府有責任保障所有市民有合理的居住空間,長遠更應致力於改善“全民整體”的生活空間(留意是整體,並非偏向部分利益團體)。但置業從來都有投資成分。政府應否資助市民投資?

有政客/輿論認為,能資助市民投資置業,讓市民共富,又能增加歸屬感,有何不可?我覺得世事“有何不可”的何其多,只是“優先順序”(priority)的問題吧!面對有限資源,“讓部分市民共富,增加部分市民歸屬感”並非優先處理的項目。資助投資壞處則不少:

1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資。一般在不够資本,市況已高時,市民的投資意欲才高漲。這時資助市民以超高價樑投資實為不智,甚至不義。
2. 投資之後,萬一虧損責任誰屬?

置業從來沒有容易過,樓市有周期,無論升市跌市'上車'都非易事。是否因為有部分市民要求,就輕易補貼/資助市民置業?留意現在有按揭保險,只用低於一成首期就可置業。如果連一成首期都拿不出,是否非常勉強?

資助置業不可取,但幫助市民入住合適的房屋則是合情合理。

那誰應受資助?其實原則很簡單:最有住屋需要而最無能力者優先,由下而上順序。

最有住屋需要的,我覺得應以家庭,尤以有兒童的家庭優先。老、弱、單身留港者也有急切需要。單身而父母有居所、想擁有自由空間者並非優先。

至於如何資助?讓我先說明我個人對長遠房屋政策的願景。長遠的房屋政策應為改善全體市民生活空間盡力。而為着社會自然地向發展,政策決不可以傾斜於某部分人或太“優弱銜強”。

有聲音要求政府賣地加入限尺條款,其實這是倒行逆施。香港居住環境已經是出奇的細小,再壓榨房屋面積意圖讓部分人“上車”無疑是抱薪救火。另外,我們也不能製造一些政策,導致沒有收入/或收入最低的人士住屋水平明顯比努力工作者優勝,間接“反向上”,“反努力”。發展應該維持努力+收入將與房屋質素成某程度的正比。

房屋的市場應分為三大區域:

1. 公屋。能力有限,最需要幫助者,入住政府補貼最多的公屋,解決住屋需要。居民在經濟條件改善之後要搬出,讓出單位與下一批有需要的人士。嚴格執行公屋富戶政策,以好好利用社會資源。公屋應建於較為偏遠的地區。市區的珍貴土地應賣給發展商,建築市場能承受,又受歡迎的私人住宅--這一點發展商最善長。

有人提出一些謬論說社會要“公平”,窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會,公平應該是止於提供平等的平臺競爭,並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實:經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點,天公地道;反過來則何理之有,誰人還會

			<p>為自己，為社會努力？</p> <p>2。普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場上有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業受歡迎的程度往往偏低。</p> <p>普通市民私樓市場的人口應該向新市鎮移動，利用道路及鐵路減低其與市區之距離。當一定數量的土地被開發，市場又再無能力消化非市區豪宅時，發展商自然會發展較低價的樓盤，市民能負擔較大空間，人均住宅空間可望提高。（當然，外國人如有興趣，也可以融入這些社區。）</p> <p>3。市區私人樓。這類私人樓可以任其豪宅化，天價化。市區豪宅是留給國際市場的，是留給願意花溢價以節省（已經不算長的）交通時間的富戶。香港居民有興趣，有能力的可以融入國際跟國內的投資者、租客、住客競爭。同一時間，市區密度應該稍微降低（最少減少屏風樓，摩天大樓等），讓所有市民在市區活動時，有多一點空間。</p> <p>分析之下，總結提議的短期政策包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 加建公屋，建於新市鎮</li> <li>- 嚴格審查富戶，將不再需要補貼的居民遷出公屋，進一步增加公屋流轉和供應</li> <li>- 在公屋供應配合下，提高公屋資格上限</li> <li>- 在公屋供應未能趕及下，提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活</li> <li>- 加快活化居屋</li> </ul> <p>長期政策：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 開發新市鎮（北區近邊境尚有大量土地）</li> <li>- 加強交通網絡，讓更多市民可以選擇稍為偏遠但環境舒適的地方居住(同時交通不至於太不足)</li> </ul> <p>長遠可望改善市民住屋環境。</p> <p>如果本人提出的意見有何不足之處，歡迎討論。</p> <p>再加一筆：現在政府弱勢，不能不顧政治現實。所以政府“會做的”未必都是“應該做的”；而且政策也有時難免朝令夕改。各業主/準業主/爭取利益者宜多加研究政府的方向，已決定自己的住屋選擇。慎之。&gt;</p> <p>非常同意迷茫中青的見解，支持你！</p>
(一)	OneOfMiddle Class	2010-09-16 11:01	<p>[MsgID #3150]</p> <p>&lt;quote:迷茫中青 寫:分析之下，總結提議的短期政策包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 在公屋供應未能趕及下，提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活</li> </ul> <p>&gt;</p> <p>除了這項，因為會推高租金，再而推高樓價，還是肥了地產商。</p>
(一)	fireball	2010-09-16 11:12	<p>[MsgID #3151]</p> <p>&lt;quote:迷茫中青 寫:最近有新聞報道，政府在諮詢完畢之前，已經漸漸放風，似是政策已經漸漸成型。大家的注意力都在“誰應該獲資助”，而“資助”仿佛已經定性為“資助置業”，甚至是“首置貸款”。我則認為，分析的還是應該要順序。</p> <p>應否資助置業？我認為不應該。</p> <p>政府有責任保障所有市民有合理的居住空間，長遠更應致力於改善“全民整體”的生活空間(留意是整體，並非偏向部分利益團體)。但置業從來都有投資成分。政府應否資助市民投資？</p> <p>有政客/輿論認為，能資助市民投資置業，讓市民共富，又能增加歸屬感，有何不可？我覺得世事“有何不可”的何其多，只是“優先順序”(priority)的問題吧！面對有限資源，“讓部分市民共富，增加部分市民歸屬感”並非優先處理的項目。資助投資壞處則不少：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資。一般在不够資本，市況已高時，市民的投資意欲才高漲。這時資助市民以超高價桿投資實為不智，甚至不義。</li> <li>2. 投資之後，萬一虧損責任誰屬？</li> </ol> <p>置業從來沒有容易過，樓市有周期，無論升市跌市'上車'都非易事。是否因為有部分市民要求，就輕易補貼/資助市民置業？留意現在有按揭保險，只用低於一成首期就可置業。如果連一成首期都拿不出，是否非常勉強？</p> <p>資助置業不可取，但幫助市民入住合適的房屋則是合情合理。</p> <p>那誰應受資助？其實原則很簡單：最有住屋需要而最無能力者優先，由下而上順序。</p> <p>最有住屋需要的，我覺得應以家庭，尤以有兒童的家庭優先。老、弱、單身留港者也有急切需要。單身而父母有居所、想擁有自由空間者並非優先。</p> <p>至於如何資助？讓我先說明我個人對長遠房屋政策的願景。長遠的房屋政策應為改善全體市民生活空間盡力。而為着社會自然地向前發展，政策決不可以傾斜於某部分人太大“優弱銜強”。</p> <p>有聲音要求政府賣地加入限尺條款，其實這是倒行逆施。香港居住環境已經是出奇的細小，再壓榨房屋面積意圖讓部分人“上車”無疑是抱薪救火。另外，我們也不能製造一些政策，</p>

導致沒有收入/或收入最低的人士住屋水平明顯比努力工作者優勝，間接“反向上”，“反努力”。發展應該維持努力+收入將與房屋質素成某程度的正比。

房屋的市場應分為三大區域：

1。公屋。能力有限，最需要幫助者，入住政府補貼最多的公屋，解決住屋需要。居民在經濟條件改善之後要搬出，讓出單位與下一批有需要的人士。嚴格執行公屋富戶政策，以好好利用社會資源。公屋應建於較為偏遠的地區。市區的珍貴土地應賣給發展商，建築市場能承受，又受歡迎的私人住宅 -- 這一點發展商最善長。

有人提出一些謬論說社會要“公平”，窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會，公平應該是止於提供平等的平臺競爭，並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實：經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點，天公地道；反過來則何理之有，誰人還會為自己，為社會努力？

2。普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業首歡迎的程度往往偏低。

普通市民私樓市場的人口應該向新市鎮移動，利用道路及鐵路減低其與市區之距離。當一定數量的土地被開發，市場又再無能力消化非市區豪宅時，發展商自然會發展較低價的樓盤，市民能負擔較大空間，人均住宅空間可望提高。（當然，外國人如有興趣，也可以融入這些社區。）

3。市區私人樓。這類私人樓可以任其豪宅化，天價化。市區豪宅是留給國際市場的，是留給願意花溢價以節省（已經不算長的）交通時間的富戶。香港居民有興趣，有能力的可以融入國際跟國外國內的投資者、租客、住客競爭。同一時間，市區密度應該稍微降低（最少減少屏風樓，摩天大樓等），讓所有市民在市區活動時，有多一點空間。

分析之下，總結提議的短期政策包括：

- 加建公屋，建於新市鎮
- 嚴格審查富戶，將不再需要補貼的居民遷出公屋，進一步增加公屋流轉和供應
- 在公屋供應配合下，提高公屋資格上限
- 在公屋供應未能趕及下，提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活
- 加快活化居屋

長期政策：

- 開發新市鎮（北區近邊境尚有大量土地）
- 加強交通網絡，讓更多市民可以選擇稍為偏遠但環境舒適的地方居住(同時交通不至於太不足)

長遠可望改善市民住屋環境。

如果本人提出的意見有何不足之處，歡迎討論。

再加一筆：現在政府弱勢，不能不顧政治現實。所以政府“會做的”未必都是“應該做的”；而且政策也有時難免朝令夕改。各業主/準業主/爭取利益者宜多加研究政府的方向，已決定自己的住屋選擇。慎之。>

Very good post!

[MsgID #3152]

<quote:迷茫中青 寫:

有政客/輿論認為，能資助市民投資置業，讓市民共富，又能增加歸屬感，有何不可？我覺得世事“有何不可”的何其多，只是“優先順序”(priority)的問題吧！面對有限資源，“讓部分市民共富，增加部分市民歸屬感”並非優先處理的項目。資助投資壞處則不少：

1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資。一般在不够資本，市況已高時，市民的投資意欲才高漲。這時資助市民以超高槓桿投資實為不智，甚至不義。
2. 投資之後，萬一虧損責任誰屬？

置業從來沒有容易過，樓市有周期，無論升市跌市'上車'都非易事。是否因為有部分市民要求，就輕易補貼/資助市民置業？留意現在有按揭保險，只用低於一成首期就可置業。如果連一成首期都拿不出，是否非常勉強？

好多人只係想人有我，就算政府借首期比你又如何？儲唔儲到錢比首期其實某程度上以反應一個人，一個家庭o既財政狀況，首期只係開始供樓，加/減息同樓價升跌先係漫長o既財政同精神負擔！財力唔夠借首期比係幫人定害人上次首置已有明確o既答案

2。普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業首歡迎的程度往往偏低。

我已係度講過n次，好多人眼高手低，唔做research，唔去睇樓！跟住就話d樓貴！想買果時就話只要個居所，唔要炒賣，但又問屋要有投資價值..真係好笑極點！依o人無論d樓幾貴幾平都會話置業難！>

[MsgID #3153] 各位：

資助市民自置居所，是一個負責任政府的責任嗎？有說是，也有說不是。

換一個角度看，一個好的政府在民生的問題上應該持有何種態度，撇開政脈黨治問題，一個

好的政府應為市民提供一個可休養生息，慢慢積累資本的環境，待能力較佳者羽翼豐滿後，自可一飛沖天，在我們現行制度下，何種設施有此效用呢，「公共房屋」，他租金便宜，有固定的租金釐訂制度，有「一大群人」為用戶利益而奮鬥，廁身其中，有志者可緩步向上，無志者至少亦可有瓦遮頭，我們只要修改一下申請制度，令其更切合現今社會狀況，比起疊床架屋的設施是否比較容易駕御及簡單得多呢，比如現時年輕的中等收入人士慨嘆高不成低不就，政府為何不把公屋入息上限上調，甚而改為因應樓價的高低而作出相應的「浮動調節」，再為中等收入定一界線（亦可以是浮動），定期重新審查他們是否有資格脫離公屋戶籍（例如十年），同時亦取消雙倍租、倍半租金制度，待有能力者自由飛翔（亦應自行飛翔）；而且減少了「一大群未夠實力」的置業者，對樓市也有降溫作用，政府又可掌握公屋戶的詳細資料，用作制定未來的私樓供求量；這才是一個公平，有基本保障，有持久上沖力的社會。最後，當然要興建足夠的公共房屋，若不，說什麼也沒用。

(一)

smallkenken

2010-09-16  
11:59

[MsgID #3154]

quote:迷茫中青 寫:最近有新聞報道，政府在諮詢完畢之前，已經漸漸放風，似是政策已經漸漸成型。大家的注意力都在“誰應該獲資助”，而“資助”仿佛已經定性為“資助置業”，甚至是“首置貸款”。我則認為，分析的還是應該要順序。

應否資助置業？我認為不應該。

政府有責任保障所有市民有合理的居住空間，長遠更應致力於改善“全民整體”的生活空間（留意是整體，並非偏向部分利益團體）。但置業從來都有投資成分。政府應否資助市民投資？

有政客/輿論認為，能資助市民投資置業，讓市民共富，又能增加歸屬感，有何不可？我覺得世事“有何不可”的何其多，只是“優先順序”（priority）的問題吧！面對有限資源，“讓部分市民共富，增加部分市民歸屬感”並非優先處理的項目。資助投資壞處則不少：

1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資。一般在不够資本，市況已高時，市民的投資意欲才高漲。這時資助市民以超高槓桿投資實為不智，甚至不義。
2. 投資之後，萬一虧損責任誰屬？

置業從來沒有容易過，樓市有周期，無論升市跌市‘上車’都非易事。是否因為有部分市民要求，就輕易補貼/資助市民置業？留意現在有按揭保險，只用低於一成首期就可置業。如果連一成首期都拿不出，是否非常勉強？

資助置業不可取，但幫助市民入住合適的房屋則是合情合理。

那誰應受資助？其實原則很簡單：最有住屋需要而最無能力者優先，由下而上順序。

最有住屋需要的，我覺得應以家庭，尤以有兒童的家庭優先。老、弱、單身留港者也有急切需要。單身而父母有居所、想擁有自由空間者並非優先。

至於如何資助？讓我先說明我個人對長遠房屋政策的願景。長遠的房屋政策應為改善全體市民生活空間盡力。而為着社會自然地向前發展，政策決不可以傾斜於某部分人或太“優弱銼強”。

有聲音要求政府賣地加入限尺條款，其實這是倒行逆施。香港居住環境已經是出奇的細小，再壓榨房屋面積意圖讓部分人“上車”無疑是抱薪救火。另外，我們也不能制造一些政策，導致沒有收入/或收入最低的人士住屋水平明顯比努力工作者優勝，間接“反向上”，“反努力”。發展應該維持努力+收入將與房屋質素成某程度的正比。

房屋的市場應分為三大區域：

1. 公屋。能力有限，最需要幫助者，入住政府補貼最多的公屋，解決住屋需要。居民在經濟條件改善之後要搬出，讓出單位與下一批有需要的人士。嚴格執行公屋富戶政策，以好好利用社會資源。公屋應建於較為偏遠的地區。市區的珍貴土地應賣給發展商，建築市場能承受，又受歡迎的私人住宅 -- 這一點發展商最善長。

有人提出一些謬論說社會要“公平”，窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會，公平應該是止於提供平等的平臺競爭，並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實：經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點，天公地道；反過來則何理之有，誰人還會為自己，為社會努力？

2. 普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場上有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業首歡迎的程度往往偏低。

普通市民私樓市場的人口應該向新市鎮移動，利用道路及鐵路減低其與市區之距離。當一定數量的土地被開發，市場又再無能力消化非市區豪宅時，發展商自然會發展較低價的樓盤，市民能負擔較大空間，人均住宅空間可望提高。（當然，外國人如有興趣，也可以融入這些社區。）

3. 市區私人樓。這類私人樓可以任其豪宅化，天價化。市區豪宅是留給國際市場的，是留給願意花溢價以節省（已經不算長的）交通時間的富戶。香港居民有興趣，有能力的可以融入國際跟國外/國內的投資者、租客、住客競爭。同一時間，市區密度應該稍微降低（最少減少屏風樓，摩天大樓等），讓所有市民在市區活動時，有多一點空間。

分析之下，總結提議的短期政策包括：

- 加建公屋，建於新市鎮
- 嚴格審查富戶，將不再需要補貼的居民遷出公屋，進一步增加公屋流轉和供應
- 在公屋供應配合下，提高公屋資格上限
- 在公屋供應未能趕及下，提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活

			<p>加快活化居屋</p> <p>長期政策:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 開發新市鎮 (北區近邊境尚有大量土地)</li> <li>- 加強交通網絡, 讓更多市民可以選擇稍為偏遠但環境舒適的地方居住(同時交通不至於太不足)</li> </ul> <p>長遠可望改善市民住屋環境。</p> <p>如果本人提出的意見有何不足之處, 歡迎討論。</p> <p>再加一筆: 現在政府弱勢, 不能不顧政治現實。所以政府“會做的”未必都是“應該做的”; 而且政策也有時難免朝令夕改。各業主/準業主/爭取利益者宜多加研究政府的方向, 已決定自己的住屋選擇。慎之。&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 12:08	<p>[MsgID #3155]</p> <p>&lt;quote:ulu 寫:各位:</p> <p>資助市民自置居所, 是一個負責任政府的責任嗎? 有說是, 也有說不是。</p> <p>換一個角度看, 一個好的政府在民生的問題上應該持有何種態度, 撇開政脈黨治問題, 一個好的政府應為市民提供一個可休養生息, 慢慢積累資本的環境, 待能力較佳者羽翼豐滿後, 自可一飛沖天, 在我們現行制度下, 何種設施有此效用呢, 「公共房屋」, 他租金便宜, 有固定的租金釐訂制度, 有「一大群人」為用戶利益而奮鬥, 躬身其中, 有志者可緩步向上, 無志者至少亦可有瓦遮頭, 我們只要修改一下申請制度, 令其更切合現今社會狀況, 比起疊床架屋的設施是否比較容易駕御及簡單得多呢, 比如現時年輕的中等收入人士慨嘆高不成低不就, 政府為何不把公屋入息上限上調, 甚而改為因應樓價的高低而作出相應的「浮動調節」, 再為中等收入定一界線 (亦可以是浮動), 定期重新審查他們是否有資格脫離公屋戶籍 (例如十年), 同時亦取消雙倍租、倍半租金制度, 待有能力者自由飛翔 (亦應自行飛翔); 而且減少了「一大群未夠實力」的置業者, 對樓市也有降溫作用, 政府又可掌握公屋戶的詳細資料, 用作制定未來的私樓供求量; 這才是一個公平, 有基本保障, 有持久上沖力的社會。最後, 當然要興建足夠的公共房屋, 若不, 說什麼也沒用。&gt;</p> <p>如果不能吸引公屋富戶遷出公屋, 最於只會讓更多的人住在公屋中, 取消雙倍租、倍半租金制度, 更吸引他們不離開。納稅人要補助多少錢才夠?</p>
(一)	yammy	2010-09-16 12:18	<p>[MsgID #3156] 1. 開發新市鎮是好主意, 但把新市鎮的地價推高也不好, 否則下一代要去到多遠居住才可以? 到時需不需要推他們回國內居住?</p> <p>2. 交通網絡改善, 就自然會推高私人樓價。</p> <p>3. 加建公屋, 就要加大納稅人的補助, 我看不到現時有有效的方法去吸引公屋富戶遷出公屋。如果我是公屋富戶, 我就不用再努力工作, 去讓我的生活變差, 最終使公屋的人數更多。要用私人住宅改善生活, 要多少錢才夠?</p> <p>4. 可以的話, 不增加公屋數量會更好。政府講過公屋和私人市場是兩個市場, 點解不增加公屋數量會更好??, 難度起居屋更好?? 還是要推市民買樓更好?? 就是因為政府房屋政策失衡又偏向大財權, 所以樓價才不斷升, 難過你想地產商, 妙家唯利是圖</p> <p>5. 加快活化居屋, 是要去解決在居屋住的人不願意離開的問題, 同樣的情況, 為什麼他們要離開去讓他們的生活變差? 要用私人住宅改善生活, 要多少錢才夠? [quote]</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 12:23	<p>[MsgID #3157]</p> <p>&lt;quote:yammy 寫:.....&gt;</p> <p>除非你是真正的富豪, 否則私人樓已經變成想要安居的人的地獄, 投資者的最愛。</p> <p>「消耗性房屋購買計劃」 背景</p> <p>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。</p> <p>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牠買得起的。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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, 所以不讚成復建居屋。</p>

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遷出，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，有些會去公居中尋找，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，所以在現時私人樓市中是沒有好方法的，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居，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。

#### 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，一斤魚，一斤肉，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=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的士或去乘的士？

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？



			<p>其他細節：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 希望這類物業可吸引現時的小屋富戶，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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>10. 現時容許助人補地價後出售公屋真的是一個好的政策？先不說讓助人賺取投資回報，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？</li> </ol> <p>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)	yammy	2010-09-16 13:03	<p>[MsgID #3158]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:.....&gt;</p> <p>除非你是真正的富豪，否則私人樓已經變成想要安居的人的地獄，投資者的最愛。</p> <p>這正是香港寫照</p> <p>建議方法</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> <p>點解唔直接了當起多D公屋由政府直接監管簡單方便，政府要合理提高入息上限讓市民申請，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」不是上策，土地開發商無利可圖又點肯做，唔通比稅務優惠吸引，政府有政府管理公屋範圍，私人就讓私人發展商管理，兩者不能混為一談，公屋不能私下放租，不能私下轉買給其他人，如果將來政府賣給市民自住，市民不能賣給私人市場，要賣就以原價賣回給政府騰出空位讓其他市民住</p>
(一)	bangicheng	2010-09-16 13:17	<p>[MsgID #3159]</p> <p>買150萬樓(嘉湖, 蠡園庭, 大把靚樓, 亦可以賣油麻地深水埗的20年單幢樓), 月供5千幾, 一個人都供得起, 兩個人供得好舒服(現在兩公婆起碼都有20k月薪吧, 第日仲會升職加薪, 越供越舒服)</p> <p>一念天堂, 一念地獄</p> <p>其實唔起居屋, 公屋居民一樣升呢"免補地價"買二手居屋, 二手公屋... 對佢地已經好優惠</p> <p>&lt;quote:yammy 寫:除非你是真正的富豪，否則私人樓已經變成想要安居的人的地獄，投資者的最愛。</p> <p>這正是香港寫照</p> <p>建議方法</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> <p>點解唔直接了當起多D公屋由政府直接監管簡單方便，政府要合理提高入息上限讓市民申請，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」不是上策，土地開發商無利可圖又點肯做，唔通比稅務優惠吸引，政府有政府管理公屋範圍，私人就讓私人發展商管理，兩者不能混為一談，公屋不能私下放租，不能私下轉買給其他人，如果將來政府賣給市民自住，市民不能賣給私人市場，要賣就以原價賣回給政府騰出空位讓其他市民住&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 13:32	<p>[MsgID #3160]</p> <p>&lt;quote:yammy 寫:建議方法</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> <p>點解唔直接了當起多D公屋由政府直接監管簡單方便，政府要合理提高入息上限讓市民申請，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」不是上策，土地開發商無利</p>

			<p>可圖又點肯做,唔通比稅務優惠吸引,政府有政府管理公屋範圍,私人就讓私人發展商管理,兩者不能混為一談,公屋不能私下放租,不能私下轉買給其他人,如果將來政府賣給市民自住,市民不能賣給私人市場,要賣就以原價賣回給政府騰出空位讓其他市民住</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公屋的質量絕對不能太好,否則我就不明白為什麼人們有理由想離開公屋。</li> <li>2.土地發展商是有利潤的,利潤多少就決定於其建屋的質量,市民會給多些利潤給有質量保證的發展商的。現時上市發展商的邊際利潤率有些還不到40%,用成本加40%的利潤仍是不高的代價來的,如何不吸引?最後利潤多少就要看多不多發展商參加了。</li> <li>3.公屋可用原價賣回給政府就是傷害納稅人。</li> <li>4.要政府管理不如叫私人公司作管理,可減少政府開支。</li> <li>5.出售了的「消耗性房屋」就不是政府物業了,只是有一個時間限制,要重返政府手中吧了。</li> </ol>
(一)	yammy	2010-09-16 14:20	<p>[MsgID #3161]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公屋的質量絕對不能太好,否則我就不明白為什麼人們有理由想離開公屋。</li> <li>2.土地發展商是有利潤的,利潤多少就決定於其建屋的質量,市民會給多些利潤給有質量保證的發展商的。現時上市發展商的邊際利潤率有些還不到40%,用成本加40%的利潤仍是不高的代價來的,如何不吸引?最後利潤多少就要看多不多發展商參加了。</li> <li>3.公屋可用原價賣回給政府就是傷害納稅人。<b>政府之前售賣公屋前沒設好限制令公屋高價賣出賺取奇高利潤才是傷害納稅人。</b></li> <li>4.要政府管理不如叫私人公司作管理,可減少政府開支。<b>無錯,政府管理就是外判給出面物業公司管理,但都是屬於政府管理範圍內,</b></li> <li>5.出售了的「消耗性房屋」就不是政府物業了,只是有一個時間限制,要重返政府手中吧了。</li> </ol> <p>&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 14:29	<p>[MsgID #3162]</p> <p>&lt;quote:yammy 寫:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公屋的質量絕對不能太好,否則我就不明白為什麼人們有理由想離開公屋。</li> <li>2.土地發展商是有利潤的,利潤多少就決定於其建屋的質量,市民會給多些利潤給有質量保證的發展商的。現時上市發展商的邊際利潤率有些還不到40%,用成本加40%的利潤仍是不高的代價來的,如何不吸引?最後利潤多少就要看多不多發展商參加了。</li> <li>3.公屋可用原價賣回給政府就是傷害納稅人。<b>政府之前售賣公屋前沒設好限制令公屋高價賣出賺取奇高利潤才是傷害納稅人。</b>公屋是讓人居住的,居住支付的租金是不夠支付政府開支的,所以居住在公屋的人已經享受了很好的利益。為什麼允許公屋用原價賣回給政府?讓住的人獲得投資利潤?</li> <li>4.要政府管理不如叫私人公司作管理,可減少政府開支。<b>無錯,政府管理就是外判給出面物業公司管理,但都是屬於政府管理範圍內,</b>我的「消耗性房屋」不屬於政府管理範圍內,是按照丁屋設計的。</li> <li>5.出售了的「消耗性房屋」就不是政府物業了,只是有一個時間限制,要重返政府手中吧了。</li> </ol> <p>&gt;</p>
(一)	bangicheng	2010-09-16 14:47	<p>[MsgID #3163] 發展商只起大單位,豪宅,絕對冇問題. 唔通民建聯/民主黨個黨主席,會比一個剛剛入會的80後去做嗎?</p> <p>80後要做黨主席,首先要做議員助理,再選區議員,之後去選立法會.... 一級級咁上,40歲都未必可以做到黨主席.</p> <p>買樓都係一樣,上車先買嘉湖,有錢就轉去美孚,再有錢就換太古,再多錢買間一手豪宅住下.</p> <p>邊有話一手樓一定要起上車盤,講出來都笑死人</p>
(一)	蟻一族	2010-09-16 14:48	<p>[MsgID #3164]</p> <p>&lt;quote:Mark 寫:在香港置業上,能分清究竟究竟是住屋需求,抑或是投資需求的,不會很多,就算知,也不會有太多人願意說出來。</p> <p>說穿了,也只是一個"錢"字...</p> <p>我實在不明白,為何團體的建議,永遠只有在樓市興旺時,才不斷有團體充救世主,樓市下滑,這些團體便隱了形,留下的爛攤子,又怨政府處理不善,目的何在?</p> <p>又為何要鼓勵年青人未有基礎便要獨立生活?為何要特別為毫不迫切的年青人,花一大筆公帑去補貼居所,又為何要政府千方百計去幫年青人置業?</p> <p>三年前,房署出售居屋,連認購也不足,因為樓市低迷,市民害怕蝕本,當年,永遠沒有議員及團體表示樓房供應不足,或說夾心階層有住屋需求,又或是要幫助年青人置業,短短三年,樓市好轉,就整個需求也變了。那些所謂議員或團體的質素,目的何在,心裡有數。</p> <p>年青人或夾心階層狂呼不能置業,不是他們有住屋需求,他們人人也有屋住,為何不可以租屋先住,或購買百多萬較偏遠的地區?他們只是眼見別人在樓市屢獲財富,自己才萬多元月薪,希望乘順風車,在最短時間,獲得更多財富,才是主因。</p> <p>我真的不明白,自古以來,我們都是事事由基本做起,無論工作上,置業上也是,為何社會要鼓勵年青人只開始事業一、二年,便嚷著要為他們置業?為何不令他們知道,做事要按部就班,努力工作,他日便有成果。</p> <p>有時,不經考慮,盲目回應這些所謂訴求,反而是害了這群人,</p> <p>香港很多人,事事均只想結果上的公平,過程卻不,想法自私,每每看到別人成果,便想不勞而獲的分享,得不到,便抱怨不公,要社會免費分資源予他們,得到了,就想逆轉,千萬不可侵佔他們的既有利益,侵佔了,又說不公,輸打贏要,令人無奈。</p> <p>其實整個社會的風氣,人均質素也是主因,日日嚷著說樓宇太貴,但較偏遠,或較舊的屋苑,仍是二千多三千元一呎的,卻少人問津,他們經濟能力不足,卻又希望擁有既方便,又新式,升值能力又高的屋苑,太貴了,又說社會不公,推說政府不是,如樓市跌了,又怨政府搞不起經濟,令他們蝕本,要政府政策輔助他們,那是什麼世界。</p> <p>不知從那天起,香港人都將尊嚴放在一旁,喜歡張開雙手,在別人口袋裡取錢,更忙於自我增值,希望憑一雙手去改善自己生活。</p>

		<p>不知可從那天起，香港才可再次轉回寧靜，人人再一次腳踏實地，做好本份，再為自己的目標而努力。</p> <p>但願那一天不會太遠。&gt;</p> <p>查詢差唔多到期，剛才睇番查詢首日的一篇意見(如上)，好有同感。</p> <p>1. 點解 98 - 07年樓價處於合理、affordable、甚至有幾年樓市一潭死水，唔通個幾年無居住需要?現在樓市被炒上，紛紛有人要求政府出招，幫手滿足突然的居住需要。趕住去接火棒(呢種情景似曾相識，97 前就是如此)</p> <p>2. 點解宜家d人唔買 150 -200萬的西北私樓，但係又要政府起同價的居屋/夾屋俾佢買，係因為政府起的有地價 subsidised 著數?抑或真係買唔到樓?</p> <p>香港的繁榮，基於以前市民的不斷奮鬥、向上爬，希望離開廉租屋，入住私樓。今日，點解咁多人做伸手派。老實講，香港宜家福利真係唔差，d 新移民經濟唔拮，有屋住有錢派。係加拿大，唔好話無交稅個d，，就算交開稅的失業人士，失業救濟金都係俾一年半載，點會有香港綜援咁養一世。</p>	
(一)	smallkenken	<p>2010-09-16 15:14</p> <p>[MsgID #3165]</p> <p>&lt;quote&gt;蟻一族 寫: 查詢差唔多到期，剛才睇番查詢首日的一篇意見(如上)，好有同感。</p> <p>1. 點解 98 - 07年樓價處於合理、affordable、甚至有幾年樓市一潭死水，唔通個幾年無居住需要?現在樓市被炒上，紛紛有人要求政府出招，幫手滿足突然的居住需要。趕住去接火棒(呢種情景似曾相識，97 前就是如此)</p> <p>2. 點解宜家d人唔買 150 -200萬的西北私樓，但係又要政府起同價的居屋/夾屋俾佢買，係因為政府起的有地價 subsidised 著數?抑或真係買唔到樓?</p> <p>香港的繁榮，基於以前市民的不斷奮鬥、向上爬，希望離開廉租屋，入住私樓。今日，點解咁多人做伸手派。老實講，香港宜家福利真係唔差，d 新移民經濟唔拮，有屋住有錢派。係加拿大，唔好話無交稅個d，，就算交開稅的失業人士，失業救濟金都係俾一年半載，點會有香港綜援咁養一世。&gt;</p> <p>這是一個大問題來的，我覺得最主要是向上爬的道路少了和困難了。土地價格提高後，很多的經濟活動也不能再在香港有好的發展，而生活私人樓，分分鐘比生活在公屋的人差，你叫他們如何有心再向上爬?學你說的，進入了綜援就一世有人養了。</p>	
(一)	fireball	<p>2010-09-16 16:55</p> <p>[MsgID #3166]</p> <p>&lt;quote&gt;Mark 寫:在香港置業上，能分清究竟究竟是住屋需求，抑或是投資需求的，不會很多，就算知，也不會有太多人願意說出來。</p> <p>說穿了，也只是一個"錢"字...</p> <p>我實在不明白，為何團體的建議，永遠只有在樓市興旺時，才不斷有團體充救世主，樓市下滑，這些團體便隱了形，留下的爛攤子，又怨政府處理不善，目的何在?</p> <p>又為何要鼓勵年青人未有基礎便要獨立生活?為何要特別為毫不迫切的青年人，花一大筆公帑去補貼居所，又為何要政府千方百計去幫年青人置業?</p> <p>三年前，房署出售居屋，連認購也不足，因為樓市低迷，市民害怕會蝕本，當年，永遠沒有議員及團體表示樓房供應不足，或說夾心階層有住屋需求，又或是要幫助年青人置業，短短三年，樓市好轉，就整個需求也變了。那些所謂議員或團體的質素，目的何在，心裡有數。</p> <p>年青人或夾心階層狂呼不能置業，不是他們有住屋需求，他們人人也有屋住，為何不可以租屋先住，或購買百多萬較偏遠的地區?他們只是眼見別人在樓市屢獲財富，自己才萬多元月薪，希望乘順風車，在最短時間，獲得更多財富，才是主因。</p> <p>我真的不明白，自古以來，我們都是事事由基本做起，無論工作上，置業上也是，為何社會要鼓勵年青人只開始事業一、二年，便嚷著要為他們置業?為何不令他們知道，做事要按步就班，努力工作，他日便有成果。</p> <p>有時，不經考慮，盲目回應這些所謂訴求，反而是害了這群人，</p> <p>香港很多人，事事均只想結果上的公平，過程卻不，想法自私，每每看到別人成果，便想不勞而獲的分享，得不到，便抱怨不公，要社會免費分資源予他們，得到了，就想法逆轉，千萬不可侵佔他們的既有利益，侵佔了，又說不公，輸打贏要，令人無奈。</p> <p>其實整個社會的風氣，人均質素也是主因，日日嚷著說樓宇太貴，但較偏遠，或較舊的屋苑，仍是二千多三千元一呎的，卻少人問津，他們經濟能力不足，卻又希望擁有既方便，又新式，升值能力又高的屋苑，太貴了，又說社會不公，推說政府不是，如樓市跌了，又怨政府搞不起經濟，令他們蝕本，要政府政策輔助他們，那是什麼世界。</p> <p>不知從那天起，香港人都將尊嚴放在一旁，喜歡張開雙手，在別人口袋裡取錢，更忙於自我增值，希望憑一雙手去改善自己生活。</p> <p>不知可從那天起，香港才可再次轉回寧靜，人人再一次腳踏實地，做好本份，再為自己的目標而努力。</p> <p>但願那一天不會太遠。&gt;</p> <p>係時候recap一下!</p> <p>我都係因為睇到Mark寫o既野所以先開account出post!</p> <p>我最同意佢所講：</p> <p>香港很多人，事事均只想結果上的公平，過程卻不，想法自私，每每看到別人成果，便想不勞而獲的分享，得不到，便抱怨不公，要社會免費分資源予他們，得到了，就想法逆轉，千萬不可侵佔他們的既有利益，侵佔了，又說不公，輸打贏要，令人無奈。</p>	

(一)	smallkenken	2010-09-16 17:14	<p>[MsgID #3167]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫: 係時候recap一下!</p> <p>我都係因為睇到Mark寫o既野所以先開account出post!</p> <p>我最同意佢所講:</p> <p>香港很多人,事事均只想結果上的公平,過程卻不,想法自私,每每看到別人成果,便想不勞而獲的分享,得不到,便抱怨不公,要社會免費分資源予他們,得到了,就想法逆轉,千萬不可侵佔他們的既有利益,侵佔了,又說不公,輸打贏要,令人無奈。&gt;</p> <p>不僅是香港人,在世界上有很多人也是自私的,自私也是一個人的動力來源。 政府要做的就是提供一個比較公平的環境,讓人們一起為自己的利益而努力,不能推返多勞多得的原則。 去幫助一群人時,一定要考慮對其他沒有獲得幫助的人公不公平,在社會上個個人都要為改善自己的生活付出的。</p>
(一)	kiwi	2010-09-16 17:24	<p>[MsgID #3168]</p> <p>&lt;quote:ulu 寫:一個好的政府應為市民提供一個可休養生息,慢慢積累資本的環境,待能力較佳者羽翼豐滿後,自可一飛沖天,在我們現行制度下,何種設施有此效用呢,「公共房屋」,他租金便宜,有固定的租金釐訂制度,有「一大群人」為用戶利益而奮鬥,廁身其中,有志者可緩步向上,無志者至少亦可有瓦遮頭,我們只要修改一下申請制度,令其更切合現今社會狀況,比起疊床架屋的設施是否比較容易駕御及簡單得多呢,比如現時年輕的中等收入人士慨嘆高不成低不就,政府為何不把公屋入息上限上調,甚而改為因應樓價的高低而作出相應的「浮動調節」,再為中等收入定一界線(亦可以是浮動),定期重新審查他們是否有資格脫離公屋戶籍(例如十年),同時亦取消雙倍租、倍半租金制度,待有能力者自由飛翔(亦應自行飛翔);而且減少了「一大群未夠實力」的置業者,對樓市也有降溫作用,政府又可掌握公屋戶的詳細資料,用作制定未來的私樓供求量;這才是一個公平,有基本保障,有持久上沖力的社會。最後,當然要興建足夠的公共房屋,若不,說什麼也沒用。&gt;</p> <p>你所講的休養生息、積累資本的環境,已經存在了多於半個世紀,很多租戶都像你所講,能羽翼成長,自由飛翔,尤其是50-80代的徙置區,真是迫得人冇咁遠飛咁遠,不需要什麼富戶政策,交雙倍租,公屋便自動有效地流轉。很多人都相信,正因為現代公屋條件實在太好,好得令人留戀,攞都唔走。而你反而倡議取消雙倍租、倍半租金制度,可真全港第一高人。現時香港有三成人口住在公屋,相反大陸早已沒有房屋編配,故此有云香港是比大陸更社會主義</p>
(一)	louise	2010-09-16 17:29	<p>[MsgID #3169] 本人唔多同意政府盲目貸款資助置業,這樣只會造成樓市有升無跌...得益又是地產同抄家..</p> <p>政府既責任應該係照顧每一個香港市民有適當住所,不是助就地產商,令到現今市民或下一代既年青人感覺置業是夢想,遙不可及,什至窮上一世的積蓄及人工都是為層樓,沒有多餘錢改善其他生活上既水平,更不用說有下一代,跟本養不起,香港長此下去,老人數會高企,將來既香港又會變成點呢!呢d長遠既問題先係政府要去關心同計劃,唔係只係照顧現今既地產及已有樓或無樓人士..</p>
(一)	kiwi	2010-09-16 18:05	<p>[MsgID #3170]</p> <p>&lt;quote:kelvinlui 寫:追posts追左幾個鐘,點解好似發現唔到政府代表 / 尊貴議員發表意見呢?</p> <p>政府請左咁多副局長,政治助理,常秘...佢地去晒邊呀?係咪忙著要北上同京官朝拜呀???</p> <p>尊貴的議員們,haha,你地人工又少,津貼又唔夠,重話要掏錢包請助理.....我絕對明白你地做議員只能當part-time,唔去做工賺錢,邊有得掏錢包請助理服務我地呢d賤民wor...一定唔會怪你地啦!!重有重有,立法會兩個委員會一放完暑假,九月份又要為我地市民勞心勞力啦,真慘!! oh no!!oops: 議員們要長途跋涉,一個(由民主黨李華明牽頭嘅食物安全及環境衛生事務委員會)要去東京考察當地市中心骨灰龕堂運作,跟住仲會去埋北海道考察魚生嘅質素....呀!!唔係,係睇當地漁業嘅發展,話要睇吓會唔會為本港日漸式微嘅漁業帶嚟啓示至真。另一個(衛生事務委員會)由李國麟領軍,去日本研究當地醫療融資同保險制度嘅運作。不過大家可能會覺得奇怪,要研究醫療融資問題,睇文件可能仲清楚啲,點解仲要花錢去考察呢?唔親身去點睇到成個山頭都係紅葉呀啱,!!!!&gt;</p> <p>唔講由自可,講起把鬼火。香港人喜愛的秋刀魚,因為嚴重受污染,日本佬自己都唔食啦,全部用嚟出口。令外,全世界都在反對架仔非法捕鯨,李華明應該去抗議先o岩!</p> <p>講番少少房屋,唔好難題。前日判綜援戶擲廿千八蚊。多得梁家傑等幾個議員去房委會門口喊幾聲,下年仲有一個月免租o架,都唔知點收科。梁議員你喺邊呀? You can run, but you cannot hide</p>
(一)	yammy	2010-09-16 18:31	<p>[MsgID #3171]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:</p> <p>3. 公屋可用原價賣回給政府就是傷害納稅人。政府之前售賣公屋前沒設好限制令公屋高價賣出賺取奇高利潤才是傷害納稅人。 公屋是讓人居住的,居住支付的租金是不夠支付政府開支的,所以居住在公屋的人已經享受了很好的利益。為什麼允許公屋用原價賣回給政府?讓住的人獲得投資利潤?</p> <p>唔明你意思何來獲得投資利潤,我指若政府之前賣公屋給市民自住假切20萬啦!到樓市升時都唔關公屋事,他們絕不能獲利,若市民想賣出單位只可賣回給政府20萬是完全無得在市場炒賣獲利,更不能賣給私人來炒公屋,就是政府設有設定規則攞到公屋成為公屋王,賣出價錢創新高,政府真係.....唉</p> <p>&gt;</p> <p>[/quote]</p>
(一)	zing	2010-09-16 18:44	<p>[MsgID #3172]</p> <p>&lt;quote:yammy 寫:政府苦真正解決居住需要,那就多起公屋,把收入上限提升,讓有居住需要的人也可以申請"公屋"好過,唔好把事情複雜化。個個都話政府唔應資助買樓,唔買可以租,全對,咁政府咪建多公屋加供應以助市民解決住屋問題而唔係資助買樓,而家樓價係升唔係個個有能力,政府以家資助市民買私樓咪即係送佢哋去死,到時樓價跌市民又話政府害佢接火棒,最大益家咪又係地產商</p> <p>政府房屋政策有問題,以一個單身人仕為例,超過7832已經不可申請,唔通超過7832就叫富戶啊!除新移民,拿綜援那班就一定可以申請外,一個土生土長肯做工唔做懶蛇又有什麼資格可能申請公屋,根本政府房屋政策就本末倒置,就算這個人走去租版間房都要3千元,出面租務市場你都</p>

			<p>唔好講話平, 唔該政府諗下土生土長香港人, 他們想申請公屋何其難, 如果政府怕年青人好食懶做唔努力向上, 政府以家味有過計分制, 35歲都是得8仟幾9仟咪比人跳去另一 point 可以多很多分都可申請公屋快d, 他們知道自己買不起樓, 只是想安居, 這班人又不是中產, 又不是新移民綜緩只是土生土長香港人</p> <p>如果講富戶應指有幾層物業渣手, 有名牌靚車泊在停車場, 唔好把超過入息上效都叫富戶。</p> <p>總結: 政府房屋政策完全失衡就是根源, 公屋供不應求, 把單身人士及一般家庭入息限額大提高至正常水平, 建多些公屋讓有需要人住, 政府唔好逼幫地產商, 將市民推去買私樓, 有很多人只想安居, 買樓按個人能力買, 有錢買樓, 冇錢就申請公屋, 住滿苦千年數可以買回自己單位, 當然單位是自住, 不可炒, 這個政府要監管, 讓市民真係可以安居, 市民冤氣就減少。&gt;</p> <p>解決居住需要, 那就多起公屋....多餘啦....公屋只會比晒d新移民拿綜緩那班人.....我絕對讚成政府以資助市民買樓....不過就真係要認真考慮個收入上下限....如果真係搵得唔多收入....就真係唔好批...自己都供得辛苦....上限都要有明智的決定....例如個人收入都over 30k/mth(不接受申請)</p>
(一)	yammy	2010-09-16 19:02	<p>[MsgID #3173] [quote="zing"。 /quote]解決居住需要, 那就多起公屋....多餘啦....公屋只會比晒d新移民拿綜緩那班人.....我絕對讚成政府以資助市民買樓....不過就真係要認真考慮個收入上下限....如果真係搵得唔多收入....就真係唔好批...自己都供得辛苦....上限都要有明智的決定....例如個人收入都over 30k/mth(不接受申請)/quote]</p> <p>公屋只會比晒d新移民拿綜緩那班人係冇乜辦法無針嗎, 我地邊個究佢地爭, 香港只有夾心階層是最慘, 高不成, 低不就 政府以資助市民買樓....更多餘啦.... 火上加油咪益了地產商, 樓價咪升得更高, 我就唔同意政府要資助市民買樓</p>
(一)	zing	2010-09-16 19:33	<p>[MsgID #3174] &lt;quote:yammy 寫:[quote="zing"。 &gt;</p> <p>解決居住需要, 那就多起公屋....多餘啦....公屋只會比晒d新移民拿綜緩那班人.....我絕對讚成政府以資助市民買樓....不過就真係要認真考慮個收入上下限....如果真係搵得唔多收入....就真係唔好批...自己都供得辛苦....上限都要有明智的決定....例如個人收入都over 30k/mth(不接受申請)/quote]</p> <p>公屋只會比晒d新移民拿綜緩那班人係冇乜辦法無針嗎, 我地邊個究佢地爭, 香港只有夾心階層是最慘, 高不成, 低不就 政府以資助市民買樓....更多餘啦.... 火上加油咪益了地產商, 樓價咪升得更高, 我就唔同意政府要資助市民買樓 [quote]香港只有夾心階層是最慘(唯一讚同的一句話)...其實就可以用居屋個指標13k/mth...咁今次資助市民係咪應該起碼要13k/mth以上先接受申請呢.....咁先可照顧到不同階層.....政府可以資助市民買居屋..夾屋...唔係叫你用黎炒嗎</p>
(一)	chanmm	2010-09-16 19:50	<p>[MsgID #3175] &lt;quote:yammy 寫:政府苦真正解決居住需要, 那就多起公屋, 把收入上限提升, 讓有居住需要的人也可以申請 "公屋" 好過, 唔好把事情複雜化。個個都話政府唔應資助買樓, 唔買可以租, 全對, 咁政府咪建多公屋加供應以助市民解決住屋問題而唔係資助買樓, 而家樓價係升唔係個個有能力, 政府以家資助市民買私樓咪即係送佢哋去死, 到時樓價跌市民又話政府害佢接火棒, 最大益家咪又係地產商 &gt;</p> <p>一人一公屋就更加唔應該! 咁只會害死班廢青, 令他們更不知上進!</p>
(一)	chanmm	2010-09-16 20:36	<p>[MsgID #3176] &lt;quote:yammy 寫:政府苦真正解決居住需要, 那就多起公屋, 把收入上限提升, 讓有居住需要的人也可以申請 "公屋" 好過, 唔好把事情複雜化。個個都話政府唔應資助買樓, 唔買可以租, 全對, 咁政府咪建多公屋加供應以助市民解決住屋問題而唔係資助買樓, 而家樓價係升唔係個個有能力, 政府以家資助市民買私樓咪即係送佢哋去死, 到時樓價跌市民又話政府害佢接火棒, 最大益家咪又係地產商 &gt;</p> <p>香港人根本就無居住問題, 問題只係成日有班廢青想香港行共產, 又唔肯住遠D, 又唔肯租樓住 (好笑的是其原因為幫人供樓很吃虧, 但就想納稅人吃虧地幫其置業!), 又唔肯住二手, 等無理頭原因, 政府千萬不能資助廢青置業, 這不是幫他們, 只係害死佢地!</p>
(一)	kiwi	2010-09-16 20:47	<p>[MsgID #3177] &lt;quote:house-user 寫:要對症下藥, 首先要增加長遠房屋的供應, 政府似乎已在亡羊補牢, 為時雖已晚, 但總比不做好。即時的措施, 是打擊炒賣活動, 或向投機者開徵稅項, 增加印花稅和限制投資樓房的貸款等, 使市場回復較為健康的狀況。此舉可以向社會表達一個正面的信息, 就是腳踏實地、實事求是的價值觀。我不願意看到下一代也活在這種不正常的社會狀況之中, 或只吹捧投機炒賣、反之則活在追逐樓價的迷思之中, 不能腳踏實地生活, 尋求自己的理想。 &gt;</p> <p>財政司鬚鬚曾說過, 跟住果三年每年有二萬新樓, 雖然剛才無線訪問個專家話太多, 我仍認為, 就算唔係長遠都應短期增加房屋供應, 尤其是細單位。一幅在朗屏旁的地盤已平整好, 聲稱會限呎數祇起細單位, 說了大半年, 仲唔捨得擺出嚟賣, 點解?</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 21:19	<p>[MsgID #3178] &lt;quote:OneOfMiddleClass 寫: 分析之下, 總結提議的短期政策包括: - 在公屋供應未能趕及下, 提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活 &gt;</p> <p>&lt;==除了這項, 因為會推高租金, 再而推高樓價, 還是肥了地產商。 &gt;</p> <p>首先多謝你觀看。我覺得租金補貼的壞處 (每一個政策都有好處及副作用) 並不一定肥了地產商。</p> <p>租金補貼只應該供給有需要, 而短期未能上樓 (因公屋建築須時) 的人士。依照我個人提出</p>

			<p>的順序，應該是租住環境非常差的單位的家庭（如板間房戶）。租金補貼可以讓他們租住較合理的單位。</p> <p>政策應該會推高部分小型樓宇租金；但由於明言此乃短期過渡政策，公屋一到位就取消，未必能推高樓價該類樓宇價格。</p> <p>其實壞處是趕絕板間房/舊唐樓業主，因為長期需求會下跌，對他們不公平。不過這樣也好，反正舊區理應重建。到時候建阻力也少。</p> <p>另，就算推高樓價，尤其是中小型舊樓，並不一定肥地產商。地產商賣一手樓（必為“豪宅”）的溢價已經很高，中小型舊樓升值，不能再托起一手樓溢價。</p> <p>其實肥的是業主，他們大都也是小市民，不應該因他們是業主就仇視之。</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 21:31	<p>[MsgID #3179]</p> <p>&lt;quote:fireball 寫:</p> <p>有政客/輿論認為，能資助市民投資置業，讓市民共富，又能增加歸屬感，有何不可？我覺得世事“有何不可”的何其多，只是“優先順序”(priority)的問題吧！面對有限資源，“讓部分市民共富，增加部分市民歸屬感”並非優先處理的項目。資助投資壞處則不少：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資。一般在不够資本，市況已高時，市民的投資意欲才高漲。這時資助市民以超高價樑投資實為不智，甚至不義。</li> <li>2. 投資之後，萬一虧損責任誰屬？</li> </ol> <p>置業從來沒有容易過，樓市有周期，無論升市跌市‘上車’都非易事。是否因為有部分市民要求，就輕易補貼/資助市民置業？留意現在有按揭保險，只用低於一成首期就可置業。如果連一成首期都拿不出，是否非常勉強？</p> <p>好多人只係想人有我，就算政府借首期比你又如何？儲唔儲到錢比首期其實某程度上以反應一個人、一個家庭o既財政狀況,首期只係開始供樓,加/減息同樓價升跌先係漫長o既財政同精神負擔!財力唔夠借首期比係幫人定害人上次首置已有明確o既答案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場上有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業首歡迎的程度往往偏低。</li> </ol> <p>我已係度講過n次,好多人眼高手低,唔做research,唔去睇樓!跟住就話d樓貴!想買果時就話只要個居所,唔要炒賣,但又問屋要有投資價值..真係好笑極點!依d人無論d樓幾貴幾平都會話置業難!</p> <p>迷茫中青答：其實有很多人不能接受現實，誤信“家庭入息中位數是xxx”，所以我是“中產”。香港有錢人非常多，收入高於中位數以倍數計者不計其數。他們有生意收入，投資收入，物業收入；香港也有大量高薪外地員工（國外+國內），他們有住屋福利；另外香港有4成人口居住於公營房屋....這個“家庭入息中位數”是很誤導的。</p> <p>人貴自知，能知己、知彼才能百戰不殆。應該踏實由低出發。千里之行，始於足下。</p> <p>&gt;</p>
(一)	kiwi	2010-09-16 21:40	<p>[MsgID #3180]</p> <p>&lt;quote:迷茫中青 寫:有人提出一些謬論說社會要“公平”，窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會，公平應該是止於提供平等的平臺競爭，並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實：經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點，天公地道；反過來則何理之有，誰人還會為自己，為社會努力？&gt;</p> <p>政府的規劃是在小區之內，梅花間竹地放進不同類型的屋苑，公屋旁是豪宅，再隔離是居屋，目的是將各階層融匯一齊，私樓的買家早已接受這個現實，現在無人再搵呢樣野嘍啲架啦，你睇吓你屋企周圍環境啦!</p>
(一)	hkhlho	2010-09-16 21:43	<p>[MsgID #3181] 如果有資助，我第一個去申請，唔係遲咗連屯門公屋都買唔起。之前，睇住人地買間屋幾個月就賺兩、三成，就快可以“炒”埋一份。</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 21:52	<p>[MsgID #3182]</p> <p>&lt;quote:smallken 寫:1.開發新市鎮是好主意，但把新市鎮的地價推高也不好，否則下一代要去到多遠居住才可以？到時需不需要推他們回國內居住？</p> <p>迷茫中青回應：多謝觀看。有關地價推高請見下文。中港融合大勢所趨，回國內居住實在是必然，並已經出現的。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 交通網絡改善，就自然會推高私人樓價。 迷茫中青回應：交通改善，會讓人有機會遷入。地價反映需求，要地價低，就一定要需求低，難道要特意讓新市鎮非常不方便，以免有人入住（而成為需求）？天水圍、屯門、將軍澳等現在的交通都很完善。樓價始終比香港/九龍市中心低一截。你可能會說現在將軍澳也要賣 XXXX... 幻想如果多三個將軍澳？我不是說要大量供應以推倒樓市，只是說明，如果有供應，有選擇，當然新市鎮假豪宅的購買力給消耗掉後，自然會有較大眾化的樓盤。</li> <li>3. 加建公屋，就要加大納稅人的補助，我看不到現時有有效的方法去吸引公屋富戶遷出公屋。如果我是公屋富戶，我就不用再努力工作，去讓我的生活變差，最終使公屋的人數更多。要用私人住宅改善生活，要多少錢才夠？ 迷茫中青回應：一定要強硬執行趕走富戶。另外我也強調福利公屋不能太豪華。相對較少人願意故意不工作意圖留不太豪華的在公屋。另外福利政策也應檢討以防人故意不工作，但不再此討論了。</li> <li>4. 可以的話，不增加公屋數量會更好。 迷茫中青回應：我沒有數據如果趕走超級富戶後現行公屋數量夠不夠，但感覺不夠。望 ching 們能陳列數據</li> <li>5. 加快活化居屋，是要去解決在居屋住的人不願意離開的問題，同樣的情況，為什麼他們要離開去讓他們的生活變差？要用私人住宅改善生活，要多少錢才夠？ 迷茫中青回應：如何活化居屋，已經有滿多討論，在此不贅</li> </ol> <p>&gt;</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16	<p>[MsgID #3183]</p>

		21:57	<p>&lt;quote:smallkenken 寫:除非你是真正的富豪,否則私人樓已經變成想要安居的人的地獄,投資者的最愛。</p> <p>「消耗性房屋購買計劃」。。。。。</p> <p>&gt;</p> <p>ching,非常欣賞你的誠意。但你的建議跟公屋有何分別? (最多加入私人參建公屋)</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 22:02	<p>[MsgID #3184]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:發展商只起大單位,豪宅,絕對有問題。唔通民建聯/民主黨個黨主席,會比一個剛剛入會的80後去做嗎?</p> <p>80後要做黨主席,首先要做議員助理,再選區議員,之後去選立法會.... 一級級咁上,40歲都未必可以做到黨主席。</p> <p>買樓都係一樣,上車先買嘉湖,有錢就轉去美孚,再有錢就換太古,再多錢買間一手豪宅住下。</p> <p>邊有話一手樓一定要起上車盤,講出來都笑死人&gt;</p> <p>同意。各位不知是否知道香港甲類住屋極缺,但所有人都希望改善生活環境(包括未有能力及大量已經有能力者),大單位需求只會越來越大。</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 22:11	<p>[MsgID #3185]</p> <p>&lt;quote:kiwi 寫:</p> <p>&lt;quote="迷茫中青"&gt;有人提出一些謬論說社會要“公平”,窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會,公平應該是止於提供平等的平臺競爭,並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實:經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點,天公地道;反過來則何理之有,誰人還會為自己,為社會努力? &lt;/quote&gt;</p> <p>政府的規劃是在小區之內,梅花間竹地放進不同類型的屋苑,公屋旁是豪宅,再隔離是居屋,目的是將各階層融匯一齊,私樓的買家早已接受這個現實,現在無人再搵呢樣野嘍架喇,你睇吓你屋企周圍嘅環境啦!</p> <p>無人再搵呢樣野嘍架 不等於就是合理.... sigh... 其實我也不反對,只是經濟效益上浪費一點寶貴資源,不能賣地物盡其用罷。而且,公屋質素太好,實在有點“反向上”。 anyway,政治現實如此,也無不可。</p> <p>&gt;</p>
(一)	ckkl	2010-09-16 22:16	<p>[MsgID #3186] 政府根本就不應重推居屋作樓宇供應商,根本上樓房係商品,樓市係商品市場,關係到商業交易,唔同地鐵,係提供一種服務。反之為照顧低下階層政府確要提供公屋,這是一種社會服務,公屋的業主仍是政府,這不會令政府介入商業活動,香港房屋有兩個市場已足夠,就是公屋同私樓。起居屋你也要搵地起這不是同地產商爭地,也會令地越來越少,況且起好多居屋,成本貴到時經濟逆轉無人申請點算?起了則等於浪費,仲可能俾人鬧。好懷疑大聲疾呼要重建居屋的政客同市民,政客只想討好市民而香港地產或股市比其他地方更敏感,如果稍加重壓樓市,則可做成很大後遺症,則如97後百業蕭條一樣,更提防外圍或自身經濟數年就來一次的衝擊。</p>
(一)	hkhho	2010-09-16 22:27	<p>[MsgID #3187] 最根本是供應問題,其次是炒賣</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.如內地,賣地時加上最遲動工及落成(銷售)日期,以免大地產商囤積土地。</li> <li>2.檢討投資移民政策:香港本來已經地少,起幾多樓都唔夠賣,又不是經濟不景,現在樓價急升已造成社會問題,應設投資移民限制。</li> <li>3.+增值稅,樓價再升,可調高稅律。</li> </ol>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 22:46	<p>[MsgID #3188] 補充如下。</p> <p>&lt;quote:迷茫中青 寫:最近有新聞報道,政府在諮詢完畢之前,已經漸漸放風,似是政策已經漸漸成型。大家的注意力都在“誰應該獲資助”,而“資助”仿佛已經定性為“資助置業”,甚至是“首置貸款”。我則認為,分析的還是應該要順序。</p> <p>應否資助置業?我認為不應該。</p> <p>政府有責任保障所有市民有合理的居住空間,長遠更應致力於改善“全民整體”的生活空間(留意是整體,並非偏向部分利益團體)。但置業從來都有投資成分。政府應否資助市民投資?有政客/輿論認為,能資助市民投資置業,讓市民共富,又能增加歸屬感,有何不可?我覺得世事“有何不可”的何其多,只是“優先順序”(priority)的問題吧!面對有限資源,“讓部分市民共富,增加部分市民歸屬感”並非優先處理的項目。資助投資壞處則不少:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本質上政府鼓勵市民在不適當的時機投資。一般在不够資本,市況已高時,市民的投資意欲才高漲。這時資助市民以超高價桿投資實為不智,甚至不義。</li> <li>2. 投資之後,萬一虧損責任誰屬?</li> </ol> <p>置業從來沒有容易過,樓市有周期,無論升市跌市'上車'都非易事。是否因為有部分市民要求,就輕易補貼/資助市民置業?留意現在有按揭保險,只用低於一成首期就可置業。如果連一成首期都拿不出,是否非常勉強?</p> <p>資助置業不可取,但幫助市民入住合適的房屋則是合情合理。</p> <p>那誰應受資助?其實原則很簡單:最有住屋需要而最無能力者優先,由下而上順序。</p> <p>最有住屋需要的,我覺得應以家庭,尤以有兒童的家庭優先。老、弱、單身留港者也有急切需要。單身而父母有居所、想擁有自由空間者並非優先。</p> <p>至於如何資助?讓我先說明我個人對長遠房屋政策的願景。長遠的房屋政策應為改善全體市民生活空間盡力。而為着社會自然地向前發展,政策決不可以傾斜於某部分人或太“優弱銜強”。</p>

有聲音要求政府賣地加入限尺條款，其實這是倒行逆施。香港居住環境已經是出奇的細小，再壓榨房屋面積意圖讓部分人“上車”無疑是抱薪救火。另外，我們也不能制定一些政策，導致沒有收入/或收入最低的人士住屋水平明顯比努力工作者優勝，間接“反向上”，“反努力”。發展應該維持努力+收入將與房屋質素成某程度的正比。

房屋的市場應分為三大區域：

1。公屋。能力有限，最需要幫助者，入住政府補貼最多的公屋，解決住屋需要。居民在經濟條件改善之後要搬出，讓出單位與下一批有需要的人士。嚴格執行公屋富戶政策，以好好利用社會資源。公屋應建於較為偏遠的地區。市區的珍貴土地應賣給發展商，建築市場能承受，又受歡迎的私人住宅 – 這一點發展商最善長。

有人提出一些謬論說社會要“公平”，窮人也應該有住市區的機會。大家不要誤會，公平應該是止於提供平等的平臺競爭，並不包括結果都要平等。有一些話難聽但真實：經濟條件較差的人士比經濟條件較好的人士住得差一點遠一點，天公地道；反過來則何理之有，誰人還會為自己，為社會努力？

2。普通市民的私樓市場（包含已活化的公營房屋）。能力稍高的，可以考慮租住或購入私人樓/公營房屋。有不少人士提出他們只是要“安居樂業”，並非要炒樓。其實市場上有不少二手居屋，甚至公屋供應。說起公屋/居屋，如果能活化公屋/居屋，不失為部分市民要求的“只要安居樂業，不要炒樓，不要豪華會所”的選擇。但從香港人的文化所及，投資潛力不高的物業首歡迎的程度往往偏低。

普通市民私樓市場的人口應該向新市鎮移動，利用道路及鐵路減低其與市區之距離。當一定數量的土地被開發，市場又再無能力消化非市區豪宅時，發展商自然會發展較低價的樓盤，市民能負擔較大空間，人均住宅空間可望提高。（當然，外國人如有興趣，也可以融入這些社區。）

3。市區私人樓。這類私人樓可以任其豪宅化，天價化。市區豪宅是留給國際市場的，是留給願意花溢價以節省（已經不算長的）交通時間的富戶。香港居民有興趣，有能力的可以融入國際跟國外/國內的投資者、租客、住客競爭。同一時間，市區密度應該稍微降低（最少減少屏風樓，摩天大樓等），讓所有市民在市區活動時，有多一點空間。

分析之下，總結提議的政策萬變不離其宗：1.公屋由下而上保底；2.增加市區及新市鎮供應。

b)短期政策(b):

- 加建公屋，建於新市鎮。同時公屋不應太豪華
- 嚴格審查富戶，將不再需要補貼的居民遷出公屋，進一步增加公屋流轉和供應
- 在公屋供應配合下，提高公屋資格上限
- 在公屋供應未趕及之前，提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活
- 加快活化居屋

長期政策:

- 對於土地供應，應該有一套透明度高的方程式作參考。考慮的因素應包括：人口增長（包括流動人口）、經濟增長、當時市況、舊區遷拆（因樓房會因而減少）等。決不應“隨機應變”

- 開發新市鎮（北區近邊境尚有大量土地）
- 加強交通網絡，讓更多市民可以選擇稍為偏遠但環境舒適的地方居住(同時交通不至於太不足)

長遠可望改善市民住屋環境。

如果本人提出的意見有何不足之處，歡迎討論。

再加一筆：現在政府弱勢，不能不顧政治現實。所以政府“會做的”未必都是“應該做的”；而且政策也有時難免朝令夕改。各業主/準業主/爭取利益者宜多加研究政府的方向，已決定自己的住屋選擇。慎之。>

(一)	bbchan	2010-09-16 22:57	[MsgID #3189] 明天是假查詢最後日期，希望政府能做點事的小市民, 早點睡吧! Good nite.
(一)	hkhlho	2010-09-16 22:58	[MsgID #3190] 資助買樓 - 完全唔係辦法，除非香港政府認為自己無能(力)去平衡供求，樓價會繼續升；如果唔係，資助人買樓就等如叫人去接火棒。  供應少不是問題，最慘就是全世界都知你供應少，明知有賺無賠，於是大家咪一起炒。
(一)	hkhlho	2010-09-16 23:00	[MsgID #3191] <quote:bbchan 寫:明天是假查詢最後日期，希望政府能做點事的小市民, 早點睡吧! Good nite.>
(一)	hkhlho	2010-09-16 23:16	[MsgID #3192] <quote:hkhlho 寫:資助買樓 - 完全唔係辦法，除非香港政府認為自己無能(力)去平衡供求，樓價會繼續升；如果唔係，資助人買樓就等如叫人去接火棒。  供應少不是問題，最慘就是全世界都知你供應少，明知有賺無賠，於是大家咪一起炒。 >  想通咗:政府想多啲人買到樓又唔想個樓市霖，又可以響高價賣多啲地，於是資助人買樓，又再賣多啲地，又再資助人買樓...
(一)	smallkenken	2010-09-16 23:29	[MsgID #3193] <quote:迷茫中青 寫:1.開發新市鎮是好主意，但把新市鎮的地價推高也不好，否則下一代要去到多遠居住才可以？到時需不需要推他們回國內居住？ 迷茫中青回應：多謝觀看。有關地價推高請見下文。中港融合大勢所趨，回國內居住實在是必然，並已經出現的。 smallkenken回應：這正是政府政策奇怪之處，發展社會不是需要人材和年青人，所以才要加大教育開支嗎？那為什麼將一手培訓的年輕人不斷向外推呢，不能吸引年輕人發展的地方只會使社會失去經濟活力的。



			<p>2.交通網絡改善，就自然會推高私人樓價。          迷茫中青回應：交通改善，會讓人有機會遷入。地價反映需求，要地價低，就一定要需求低，難道要特意讓新市鎮非常不方便，以免有人入住（而成為需求）？天水圍、屯門、將軍澳等現在的交通都很完善。樓價始終比香港/九龍市中心低一截。你可能會說現在將軍澳也要賣 XXXX... 幻想如果多三個將軍澳？我不是說要大量供應以推倒樓市，只是說明，如果有供應，有選擇，當然新市鎮假豪宅的購買力給消耗掉後，自然會有較大眾化的樓盤。          smallkenken回應：非也非也，我只是覺得如果可以推高私人樓價，或會更好，我在妄想用我的「消耗性房屋購買計劃」可達至這效果</p> <p>3.加建公屋，就要加大納稅人的補助，我看不到現時有效的方法去吸引公屋富戶遷出公屋。如果我是公屋富戶，我就不用再努力工作，去讓我的生活變差，最終使公屋的人數更多。要用私人住宅改善生活，要多少錢才夠？          迷茫中青回應：一定要強硬執行趕走富戶。另外我也強調福利公屋不能太豪華。相對較少人願意故意不工作意圖留不太豪華的在公屋。另外福利政策也應檢討以防人故意不工作，但不再此討論了。          smallkenken回應：比起趕走，用吸引的方法讓他們自己走是更有較果，現時私人樓不能吸走這些富戶的主要原因是，是他們期望的下一步「私樓」離開他們太遠，就算是富戶，但如果搬到私人樓中，跟本不能改善生活(請比較私樓和公屋在住方面的分別)，是要他們借大量的錢搬去住得更差的地方，你真是加大力才能趕他們走了。</p> <p>4. 可以的話，不增加公屋數量會更好。          迷茫中青回應：我沒有數據如果趕走超級富戶後現行公屋數量夠不夠，但感覺不夠。望 ching 們能陳列數據          smallkenken回應：因公屋是要政府不斷補助的，所以越少人入住就更好，讓公屋只照顧生活有困難的人就好了，最好不包括在等買樓的人。</p> <p>5. 加快活化居屋，是要去解決在居屋住的人不願意離開的問題，同樣的情況，為什麼他們要離開去讓他們的生活變差？要用私人住宅改善生活，要多少錢才夠？          迷茫中青回應：如何活化居屋，已經有滿多討論，在此不贅          smallkenken回應：在上面告回公屋富戶相同的原因          &gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-09-16 23:42	<p>[MsgID #3194]          &lt;quote:迷茫中青 寫:ching, 非常欣賞你的誠意。但你的建議跟公屋有何分別？(最多加入私人參建公屋)&gt;</p> <p>如果你和公屋比，分別在於：          這單位只能買，不能租，讓納稅人的錢盡快回到政府手上，政府不用管理，沒有補助，可以有限度進行二手買賣，而買的人在時限夠時會自動失去業權。          建時一手業主有機會可選發展商，用私人管理公司管理等等。          這種屋其實更似丁屋而非公屋。</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 23:43	<p>[MsgID #3195]          &lt;quote:smallkenken 寫:1.開發新市鎮是好主意，但把新市鎮的地價推高也不好，否則下一代要去到多遠居住才可以？到時需不需要推他們回國內居住？&gt;          迷茫中青回應：多謝觀看。有關地價推高請見下文。中港融合大勢所趨，回國內居住實在是必然，並已經出現的。          smallkenken回應：這正是政府政策奇怪之處，發展社會不是需要人材和年青人，所以才要加大教育開支嗎？那為什麼將一手培訓的年輕人不斷向外推呢，不能吸引年輕人發展的地方只會使社會失去經濟活力的。          迷茫中青回應：又要說一些難聽的話... 如果沒有能力留在香港競爭的人士，去競爭相對沒有這麼激烈的地方不是很合適嗎？現在世界很小，人才/人員流動很正常。況且我們還要加快中港融合呢！再說，如果香港是有吸引力的，一定能吸引人才。反之，人才也一定離開。</p> <p>2.交通網絡改善，就自然會推高私人樓價。          迷茫中青回應：交通改善，會讓人有機會遷入。地價反映需求，要地價低，就一定要需求低，難道要特意讓新市鎮非常不方便，以免有人入住（而成為需求）？天水圍、屯門、將軍澳等現在的交通都很完善。樓價始終比香港/九龍市中心低一截。你可能會說現在將軍澳也要賣 XXXX... 幻想如果多三個將軍澳？我不是說要大量供應以推倒樓市，只是說明，如果有供應，有選擇，當然新市鎮假豪宅的購買力給消耗掉後，自然會有較大眾化的樓盤。          smallkenken回應：非也非也，我只是覺得如果可以推高私人樓價，或會更好，我在妄想用我的「消耗性房屋購買計劃」可達至這效果          迷茫中青回應：其實我也是想不推高私人樓價下改善市民生活。恕小弟未看清你的建議，但初看其實跟公屋差不多？</p> <p>3.加建公屋，就要加大納稅人的補助，我看不到現時有效的方法去吸引公屋富戶遷出公屋。如果我是公屋富戶，我就不用再努力工作，去讓我的生活變差，最終使公屋的人數更多。要用私人住宅改善生活，要多少錢才夠？          迷茫中青回應：一定要強硬執行趕走富戶。另外我也強調福利公屋不能太豪華。相對較少人願意故意不工作意圖留不太豪華的在公屋。另外福利政策也應檢討以防人故意不工作，但不再此討論了。          smallkenken回應：比起趕走，用吸引的方法讓他們自己走是更有較果，現時私人樓不能吸走這些富戶的主要原因是，是他們期望的下一步「私樓」離開他們太遠，就算是富戶，但如果搬到私人樓中，跟本不能改善生活(請比較私樓和公屋在住方面的分別)，是要他們借大量的錢搬去住得更差的地方，你真是加大力才能趕他們走了。          迷茫中青回應：唉..... 趕走較易，吸引太難。要“吸引”香港人，還不是錢？</p> <p>4. 可以的話，不增加公屋數量會更好。          迷茫中青回應：我沒有數據如果趕走超級富戶後現行公屋數量夠不夠，但感覺不夠。望 ching 們能陳列數據          smallkenken回應：因公屋是要政府不斷補助的，所以越少人入住就更好，讓公屋只照顧生活有困難的人就好了，最好不包括在等買樓的人。          迷茫中青回應：同意。但真實數量不好說。我覺得現在的數目不夠（因有很多人住在困苦之中）。公屋補助是多，但補助又需要的人乃是應該。回到前面的一點，所以無需要的人一定要走。</p> <p>5. 加快活化居屋，是要去解決在居屋住的人不願意離開的問題，同樣的情況，為什麼他們要</p>

			<p>離開去讓他們的生活變差？要用私人住宅改善生活，要多少錢才夠？</p> <p>迷茫中青回應：如何活化居屋，已經有滿多討論，在此不贅</p> <p>smallkenken回應：在上面告回公屋富戶相同的原因</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-16 23:50	<p>[MsgID #3196]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫: quote="迷茫中青"] ching, 非常欣賞你的誠意。但你的建議跟公屋有何分別？ (最多加入私人參建公屋) /quote]</p> <p>如果你和公屋比，分別在於： 這單位只能買，不能租，讓納稅人的錢盡快回到政府手上，政府不用管理，沒有補助，可以有限度進行二手買賣，而買的人在時限夠時會自動失去業權。 建時一手業主有機會可選發展商，用私人管理公司管理等等。 這種屋其實更似丁屋而非公屋。&gt;</p> <p>哦~~I SEE。</p> <p>也好。也可以說是另類可出售公屋。不過受歡迎程度則不知道。</p> <p>(因為又要買，又不太能賣，又不能增值.....)但如太優厚，又變成另類送屋，變成幸運大抽獎。</p> <p>老實說，今天看了很多POST,這個聽起來不錯。說不定 FINE TUNE 之後可行。</p>
(一)	Irene	2010-09-17 00:06	<p>[MsgID #3197] 自置居所是每个家庭都想擁有，但要資助置業是否要在高樓價及高通漲的情況下進行呢？與其資助首期置業，或者比市民多一個選擇資助儲蓄首期(可考慮與強積金和居屋補地價掛鈎)，等有意買樓的市民可利用這段時間儲備多些首期置業。假如我是用家就會考慮買樓後的負擔能力及在樓價回落后才決定置業。堅持在這市況下買樓的市民，他們可能抱著投機/投資心態。政府應評估現時是否合適資助這些失去理性及分析力的市民置業。若果真的資助他們，應每個個案進行供款的壓力測試，建議樓價範圍(可由銀行進行評估)因為我是首批申請首置的市民，當時無買樓經驗，在簽署臨約後向銀行做按揭時銀行唔批，後來要找人擔保。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-17 00:12	<p>[MsgID #3198]</p> <p>&lt;quote:迷茫中青 寫:迷茫中青回應：又要說一些難聽的話... 如果沒有能力留在香港競爭的人士，去競爭相對沒有這麼激烈的地方不是很合適嗎？現在世界很小，人才人員流動很正常。況且我們還要加快中港融合呢！再說，如果香港是有吸引力的，一定能吸引人才。反之，人才也一定離開。</p> <p>smallkenken回應：我比較關心的問題是，這樣會不會令加快人口老化的問題，擁有巨大資產的一般都是年紀較大，有時間優勢的人，或先天富貴的人，並不是一個較理想「我自己理想」社會的組成部份。而且流動如似之大，很難讓人產生對此地之感情，只會培養出急功近利的短跑好手，沒人會願意再關注此地的長遠發展，會令這兒變成一個工作地之一，而不再是一個安居之地。</p> <p>迷茫中青回應：其實我也是想不推高私人樓價下改善市民生活。恕小弟未看清你的建議，但初看其實跟公屋差不多？</p> <p>smallkenken回應：建議你可以慢慢看。</p> <p>迷茫中青回應：唉..... 趕走較易，吸引太難。要“吸引”香港人，還不是錢？</p> <p>smallkenken回應：不是用錢</p> <p>迷茫中青回應：同意。但真實數量不好說。我覺得現在的數目不夠(因有很多人住在困苦之中)。公屋補助是多，但補助又需要的人乃是應該。回到前面的一點，所以無需要的人一定要走。)</p> <p>smallkenken回應：但照你之前所說，困苦之人應也是沒有能力留在香港競爭的人士，你是指他們也應離開香港嗎？還是連住公屋的人也應離開？</p>
(一)	smallkenken	2010-09-17 00:17	<p>[MsgID #3199]</p> <p>&lt;quote:迷茫中青 寫: 哦~~I SEE。</p> <p>也好。也可以說是另類可出售公屋。不過受歡迎程度則不知道。</p> <p>(因為又要買，又不太能賣，又不能增值.....)但如太優厚，又變成另類送屋，變成幸運大抽獎。</p> <p>老實說，今天看了很多POST,這個聽起來不錯。說不定 FINE TUNE 之後可行。&gt;</p> <p>其實只是抽走了樓的投資成份，和按時交還政府，所以要求不需比地價吧了。也建議你用點時間，看看以前其他會員的留言，有些建議也可以想想的。</p>
(一)	rc121	2010-09-17 02:32	<p>[MsgID #3200] 基於香港扭曲的樓市局面，本人贊成資助置業。</p> <p>在香港生存，誰不努力？儲錢買樓，不是輕易講一句「努力」就可以解決。更何況努力與置富從來都不是絕對成正比的。努力但被裁員，被上司針對以至失業。努力但老公包二奶，頓時變成失婚婦人，生活與經濟變得拮据。努力但身患重病，需要一大筆醫藥費，由有資產變成有資產。努力但投資被騙(如：雷曼)，中產一夜間變成草根。</p> <p>更何況，很多富人的搵錢技術，不見得有多努力，運氣佔多數。「努力」只是當權者用來鞭策人民為她帶來財富。當然我不是說不要努力，但人生不應該是將所有努力，或大部份精力與時間放在事業/供樓身上，還有家庭，健康，興趣，都需要精力與時間去經營的。別說更高一層關注社會，回饋社會，因為真的「得閒死，唔得閒病」。</p> <p>但很遺憾，香港人只是埋首做做做，休息便到地產商的商場SHOPPING，搵到錢，用到錢也不見得有多快樂。</p> <p>講到資助，人生中何常不是一直在別人幫助底下成長呢？就算一個人讀大學都是靠父母死慳死抵或問政府借錢成就吧！更何況只是幫助一把而已，又不是問人擺。</p> <p>而地產商之所以變成今天肥得像一頭龐然怪物，也都是因為政府政策的傾斜，這種何常不是一種「變相資助」？所以大家茅頭應該指向一直都是「頭痛醫頭，腳痛醫腳」，「唔做唔錯，少做少錯」的政府，以及專頭壟斷，唯利是圖，貪得無厭的地產商身上。</p>

		<p>試問一句，香港人現在是生活還是生存，四成，五成，甚至六成供樓，一供便要無間斷的供上二、三十年，「死供，爛供」。很多其他方面已經沒有閒錢去用了。這種遊戲規則，大家真的很甘心情願去依從？是否大家應該「群起反抗」呢？</p> <p>像新加坡，一樣是地少人多，根據T V B之前一個時事節目講述，原來新加坡政府提供一些叫「祖屋」（資助房屋一種）給國民，八成人口都不必為有瓦遮頭而煩惱，想有棲身之所絕對不是問題，再置業只是改善環境，更上一層樓。所以特區政府別再說：「香港地少人口，所以不能賤買土地，暗瓦地裡實行高地價政策（成日死口唔認），明眼人一睇就知是不是，「人在做，天在看」。</p> <p>所以面對這個資產泡沫的年代，一盤冷水是必要的，否則上街遊行，激進行為，仇富的不健康心理必會一發不可收拾。</p> <p>以上對政府以及地產商的不滿，鬧還鬧，心底裡仍然會希望有天她們能夠良心發現。</p> <p>對於房屋政策，本人認為香港不應該以樓房收益為主要的經濟來源，所以重點應是以解決置業而又要防止助長炒風為主。建議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加快公屋興建，縮短輪候時間，由三年改為最長兩年。</li> <li>2. 公屋申請資格：以家庭為主，取消單身未婚人事申請（單身離婚除外）</li> <li>3. 公屋申請入息上限應大幅提升，如二人家庭為\$13000。</li> <li>4. 公屋富戶以雙倍或三倍租金，以鼓勵轉買居屋。</li> <li>5. 復建居屋，或一些免補地價的房屋，不能在自由市場轉讓，只能世襲。如有便要歸還政府。在入息及資產審查方面更要比現時居屋更嚴格，防止人混水摸魚，如在某些年內不能擁有多少資產，如：3年內不能擁有。但不能以補地價形式在私人市場放售，如業主未能供下去，政府有回收機制。此舉可提供「實用單位」給市場，如通風及有涼衣地方，因近年私人發展商只建豪華有會所但不實用的單位，另外，還可以防止炒家借助居屋作炒賣。</li> <li>6. 在私人市場，學新加坡以登記制得出的實際需求，作賣地及建屋。</li> <li>7. 嚴打樓房炒賣，如徵收利得稅，及新增一樣：第二套房以每年一定的稅率徵收「房產稅」。</li> <li>8. 防止發展商買地後不發展，從而推高樓價，要徵收「土地稅」。</li> <li>9. 委任消委會增設「物業資訊網」（此舉之前消委會主席曾提議）。</li> <li>10. 另外，有政黨建議的「中產公屋」亦可參考，但就5年檢討必需搬離這一點有商榷。可參考公屋「雙倍租制度」。</li> </ol> <p>最後，希望政府能深思香港的樓房問題，制定長遠的房屋政策，給香港夾心階層一點希望。願香港仍然是個福地。</p>
(一)	fireball	<p>2010-09-17 03:05</p> <p>[MsgID #3201]  <a href="#">quote.rc121</a> 寫:基於香港扭曲的樓市局面，本人贊成資助置業。</p> <p>在香港生存，誰不努力？儲錢買樓，不是輕易講一句「努力」就可以解決。更何況努力與置富從來都不是絕對成正比的。努力但被裁員，被上司針對以至失業。努力但老公包二奶，頓時變成失婚婦人，生活與經濟變得拮据。努力但身患重病，需要一大筆醫藥費，由有資產變成有資產。努力但投資被騙（如：雷曼），中產一夜間變成草根。</p> <p>更何況，很多富人的搵錢技巧，不見得有多努力，運氣佔多數。「努力」只是當權者用來鞭策人民為她帶來財富。當然我不是說不要努力，但人生不應該是將所有努力，或大部份精力與時間放在事業/供樓身上，還有家庭、健康、興趣，都需要精力與時間去經營的。別說更高一層關注社會，回饋社會，因為真的「得閒死，唔得閒病」。</p> <p>但很遺憾，香港人只是埋首做做做，休息便到地產商的商場SHOPPING，搵到錢，用到錢也不見得有多快樂。</p> <p>講到資助，人生中何常不是一直在別人幫助底下成長呢？就算一個人讀大學都是靠父母死慳死抵或問政府借錢成就吧！更何況只是幫助一把而已，又不是問人攞。</p> <p>而地產商之所以變成今天肥得像一頭龐然怪物，也都是因為政府政策的傾斜，這種何常不是一種「變相資助」？所以大家茅頭應該指向一直都是「頭痛醫頭，腳痛醫腳」，「唔做唔錯，少做少錯」的政府，以及寡頭壟斷，唯利是圖，貪得無厭的地產商身上。</p> <p>試問一句，香港人現在是生活還是生存，四成，五成，甚至六成供樓，一供便要無間斷的供上二、三十年，「死供，爛供」。很多其他方面已經沒有閒錢去用了。這種遊戲規則，大家真的很甘心情願去依從？是否大家應該「群起反抗」呢？</p> <p>像新加坡，一樣是地少人多，根據T V B之前一個時事節目講述，原來新加坡政府提供一些叫「祖屋」（資助房屋一種）給國民，八成人口都不必為有瓦遮頭而煩惱，想有棲身之所絕對不是問題，再置業只是改善環境，更上一層樓。所以特區政府別再說：「香港地少人口，所以不能賤買土地，暗瓦地裡實行高地價政策（成日死口唔認），明眼人一睇就知是不是，「人在做，天在看」。</p> <p>所以面對這個資產泡沫的年代，一盤冷水是必要的，否則上街遊行，激進行為，仇富的不健康心理必會一發不可收拾。</p> <p>&gt;</p> <p>歪理連篇!!!</p>
(一)	bangicheng	<p>2010-09-17 13:42</p> <p>[MsgID #3202] 新加坡3成人工供樓,3成人工交稅(包括銷售稅)</p> <p>香港就5成人工供樓,一般人無需交稅咁滯.</p> <p>香港樓貴買貴賣,層樓舊咗一樣值錢,第日退休,層樓舊咗,賣咗層樓,去雅居樂食過世.</p> <p>新加坡就平買平賣.第日舊咗,唔知仲有冇人肯要.</p> <p>年年加薪,今日用5成人工供樓,10年後可能只是用2成.但係交稅就永遠不變.</p> <p>其實香港唔輸過比新加坡.</p>
(一)	swig201	<p>2010-09-17 14:26</p> <p>[MsgID #3203] [font=Arial]A woman walks up to a little old man rocking in a chair on his porch.</p>

			<p>"I couldn't help noticing how happy you look," she says. "What's your secret for a long, happy life?"</p> <p>"I smoke three packs a day, drink a case of whiskey a week, eat fatty foods and never, ever exercise."</p> <p>"Wow, that's amazing," says the woman. "How old are you?"</p> <p>"Twenty-six."/&gt;</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 14:34	<p>[MsgID #3204]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:新加坡3成人工供樓,3成人工交稅(包括銷售稅)</p> <p>香港就5成人工供樓,一般人無需交稅咁滯.</p> <p>香港樓貴買貴賣,層樓舊咗一樣值錢,第日退休,層樓舊咗,賣咗層樓,去雅居樂食過世.</p> <p>新加坡就平買平賣.第日舊咗,唔知仲有冇人肯要.</p> <p>年年加薪,今日用5成人工供樓,10年後可能只是用2成.但係交稅就永遠不變.</p> <p>其實香港唔輸蝕過比新加坡.&gt;</p> <p>呢o的係隔離屋飯香心態。我去新加坡探朋友，他們並不覺得新加坡住屋制度好過香港。</p> <p>香港傳媒只報導新加坡組屋好的一面。</p> <p>如果每月扣起 CPF (即香港 mpf) + 稅，大約佔人工 40%，香港人肯唔肯先？ 組屋係有 CPF 的 PR (permanent resident - 香港人在當地做工都可以申請) 都可以買。係俾有供 cpf 的人，唔係香港要求資助福利。</p> <p>如果要學新加坡，應該加大 MPF 供款兼 加薪俸稅，政府起組屋俾全港有供 MPF 人士用 MPF 去供樓，包括鬼佬。</p>
(一)	smallkenken	2010-09-17 14:34	<p>[MsgID #3205] 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>限制發展商建造限價的樓： 最終會造出如板間房的怪物。</p> <p>限制發展商建造限大小的樓： 最終也會推高售價。</p>
(一)	kiwi	2010-09-17 14:37	<p>[MsgID #3206]</p> <p>&lt;quote:Irene 寫:自置居所是每個家庭都想擁有，但要資助置業是否要在高樓價及高通漲的情況下進行呢? 與其資助首期置業，或者比市民多一個選擇資助儲蓄首期 (可考慮與強積金和居屋補地價掛鉤)，等有意買樓的市民可利用這段時間儲備多些首期置業。假如我是用家就會考慮買樓後的負擔能力及在樓價回落後才決定置業。堅持在這市況下買樓的市民，他們可能抱著投機/投資心態。政府應評估現時是否合適資助這些失去理性及分析力的市民置業。若果真的資助他們，應每個個案進行供款的壓力測試，建議樓價範圍 (可由銀行進行評估) 因為我是首批申請首置的市民，當時無買樓經驗，在簽署臨約後向銀行做按揭時銀行唔批，後來要找人擔保。&gt;</p> <p>最新調查，香港人平均壽命，婆婆84歲，公公79歲，到你老的時候又加幾歲，強積金供款，無番咁上下，點過人世，而且政府仲要攞醫療融資。你自己講以前借過首置買樓，呢家想 encore，唔公平囉。就算撇開這筆唔理，我估你博多鋪若果再衰咗，將來又會殄機再 encore</p>
(一)	Bon	2010-09-17 15:03	<p>[MsgID #3207] 因為"家"對每個人來說都是很基本及重要的. 人民每年都要繳稅給政府, 為何人民需政府幫忙的時候, 政府可不理會呢? 不是要求贈送樓宇, 而是希望能助置居所.</p>
(一)	eecatcat	2010-09-17 15:08	<p>[MsgID #3208] 暫時這個時間唔應該資助市民自置居所, 因為而家樓市咁"高"咁貴, 仲資助買樓只會增加樓市壓力越來越高, 萬一樓市下跌, 政府可能又一堆壞賬.....</p> <p>應考慮一啲長遠政策令市民居者有所.</p> <p>政府考慮"資助市民自置居所"既原意係好的, 不過要攞清楚樓價點解會突然之間升左咁多咁貴. 原因之一係投資移民不斷地買我們普通市民住的屋, 因此炒貴了價錢, 其實有一些簡單既解決方法, 就係制定法例要限制他們只可以買一些高過\$2000萬既豪宅咁就得啦! 真係最簡單同最唔駛用政府錢去解決既方法, 又唔會影響到普通市民.</p> <p>同意政府有責任令市民[居者有所], 但並不是[家家有層樓]. 置業除左解決居住, 亦係一項儲蓄及高風險投資(或投機)項目, 政府不應在這個咁"高"咁貴既時候用納稅人金錢去資助市民投資於地產物業市場.</p>

			對於八十後高呼樓價高,令佢地一班未上車人仕無法置業,其實20多歲買唔到樓有什麼出奇?有什麼問題?已往全香港有幾多人20多歲可置到業呀?20多歲剛出社會努力,就想一定要有層樓?其實政府角色應該維持買賣市場公平,公正,透明及提供足夠貨源.不應給投資移民不斷地買貴推高普通市民住屋.
(一)	Cassette	2010-09-17 15:14	[MsgID #3209] 到底房屋係咩野黎??修身,齊家,治國 如果連家都無,又點去愛國 講得再多反駁ge理由都係話怕影響樓市 到底樓市重要,定係基需要重要? 而家唔係要幫市民買樓 而係要打擊過熱ge炒風 點樣可以打擊炒風呢? 住屋係基本需要,需求永遠都會有 咁供應呢?商家供應,只會為profit 點樣作出平衡?就係要由非利益為前提ge組織去提供另一"基本"房屋 有要求有能力ge人就會去追求私人市場較高質素ge樓 短期樓市可能會有影響,但係長遠黎睇,其實係可以令樓市穩定發展
(一)	smallkenken	2010-09-17 15:45	[MsgID #3210] 最後一天,果然還看不到有關懷市民的政黨中人/議員現身在公眾論壇,原來真的是只說不做的政治人物。
(一)	louise	2010-09-17 16:11	[MsgID #3211] <quote:Cassette 寫:到底房屋係咩野黎??修身,齊家,治國 如果連家都無,又點去愛國 講得再多反駁ge理由都係話怕影響樓市 到底樓市重要,定係基需要重要? 而家唔係要幫市民買樓 而係要打擊過熱ge炒風 點樣可以打擊炒風呢? 住屋係基本需要,需求永遠都會有 咁供應呢?商家供應,只會為profit 點樣作出平衡?就係要由非利益為前提ge組織去提供另一"基本"房屋 有要求有能力ge人就會去追求私人市場較高質素ge樓 短期樓市可能會有影響,但係長遠黎睇,其實係可以令樓市穩定發展>  非常同意! 而家既政府只看眼前,不理將來!
(一)	louise	2010-09-17 16:18	[MsgID #3212] <quote:rc121 寫:基於香港扭曲的樓市局面, 本人贊成資助置業。  在香港生存,誰不努力?儲錢買樓,不是輕易講一句「努力」就可以解決。更何況努力與置富從來都不是絕對成正比的。努力但被裁員,被上司針對以至失業。努力但老公包二奶,頓時變成失婚婦人,生活與經濟變得拮据。努力但身患重病,需要一大筆醫藥費,由有資產變成冇資產。努力但投資被騙(如:雷曼),中產一夜間變成草根。  更何況,很多富人的搵錢技術,不見得有多努力,運氣佔多數。「努力」只是當權者用來鞭策人民為她帶來財富。當然我不是說不要努力,但人生不應該是將所有努力,或大部份精力與時間放在事業/供樓身上,還有家庭,健康,興趣,都需要精力與時間去經營的。別說更高一層關注社會,回饋社會,因為真的「得閒死,唔得閒病」。  但很遺憾,香港人只是埋首做做做,休息便到地產商的商場SHOPPING,搵到錢,用到錢也不見得有多快樂。  講到資助,人生中何常不是一直在別人幫助底下成長呢?就算一個人讀大學都是靠父母死抵死抵或問政府借錢成就吧!更何況只是幫助一把而已,又不是問人擺。  而地產商之所以變成今天肥得像一頭龐然怪物,也都是因為政府政策的傾斜,這種何常不是一種「變相資助」?所以大家矛頭應該指向一直都是「頭痛醫頭,腳痛醫腳」,「唔做唔錯,少做少錯」的政府,以及寡頭壟斷,唯利是圖,貪得無厭的地產商身上。  試問一句,香港人現在是生活還是生存,四成,五成,甚至六成供樓,一供便要無間斷的供上二、三十年,「死供,爛供」。很多其他方面已經沒有閒錢去用了。這種遊戲規則,大家真的很甘心情願去依從?是否大家應該「群起反抗」呢?  像新加坡,一樣是地少人多,根據T V B之前一個時事節目講述,原來新加坡政府提供一些叫「祖屋」(資助房屋一種)給國民,八成人口都不必為有瓦遮頭而煩惱,想有棲身之所絕對不是問題,再置業只是改善環境,更上一層樓。所以特區政府別再說:「香港地少人口,所以不能賤買土地,暗瓦地裡實行高地價政策(成日死口唔認),明眼人一睇就知是不是,「人在做,天在看」。  所以面對這個資產泡沫的年代,一盤冷水是必要的,否則上街遊行,激進行為,仇富的不健康心理必會一發不可收拾。  以上對政府以及地產商的不滿,鬧還鬧,心底裡仍然會希望有天她們能夠良心發現。  對於房屋政策,本人認為香港不應該以樓房收益為主要的經濟來源,所以重點應是以解決置業而又要防止助長炒風為主。建議如下:  1. 加快公屋興建,縮短輪候時間,由三年改為最長兩年。 2. 公屋申請資格:以家庭為主,取消單身未婚人事申請(單身離婚除外) 3. 公屋申請入息上限應大幅提升,如二人家庭為\$13000。 4. 公屋富戶以雙倍或三倍租金,以鼓勵轉買居屋。 5. 復建居屋,或一些免補地價的房屋,不能在自由市場轉讓,只能世襲。如有便要歸還政府。在入息及資產審查方面更要比現時居屋更嚴格,防止人混水摸魚,如在某些年內不能擁有多少資產,如:3年內不能擁有。但不能以補地價形式在私人市場放售,如業主未能供下去,政府有回收機制。此舉可提供「實用單位」給市場,如通風及有涼衣地方,因近年私人發展商只建豪華有會所但不實用的單位,另外,還可以防止炒家借助居屋作炒賣。 6. 在私人市場,學新加坡以登記制得出的實際需求,作實地及建屋。 7. 嚴打樓房炒賣,如徵收利得稅,及新增一樣:第二套房以每年一定的稅率徵收「房產稅」。 8. 防止發展商買地後不發展,從而推高樓價,要徵收「土地稅」。 9. 委任消委會增設「物業資訊網」(此舉之前消委會主席曾提議)。

			<p>10.另外，有政黨建議的「中產公屋」亦可參考，但就5年檢討必需搬離這一點有商榷。可參考公屋「雙倍租制度」。</p> <p>最後，希望政府能深思香港的樓房問題，制定長遠的房屋政策，給香港夾心階層一點希望。願香港仍然是個福地。&gt;</p> <p>說得好~~說是歪理的一定是自私的人~~</p>
(一)	louise	2010-09-17 16:24	<p>[MsgID #3213] 好多人成日話80/90後可以住遠d, 天水圍果d, 簡直係膚淺同不負責任, 眼光短淺.. 係可以解決而家問題, 咁再下一代呢... 又住去邊.. 仲有咩地方再遠d.... 再下一代呢..</p> <p>我自己物業雖然都不在新界... 但都不想將來的一代都唔知要遠到幾遠先為之岩...</p>
(一)	smallkenken	2010-09-17 16:28	<p>[MsgID #3214] 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>限制發展商建造限價的樓： 最終會造出如板間房的怪物。</p> <p>限制發展商建造限大小的樓： 最終也會推高售價。</p>
(一)	fireball	2010-09-17 16:30	<p>[MsgID #3215] &lt;quote:louise 寫:好多人成日話80/90後可以住遠d, 天水圍果d, 簡直係膚淺同不負責任, 眼光短淺.. 係可以解決而家問題, 咁再下一代呢... 又住去邊.. 仲有咩地方再遠d.... 再下一代呢..</p> <p>我自己物業雖然都不在新界... 但都不想將來的一代都唔知要遠到幾遠先為之岩...&gt;</p> <p>咁係咪所有人都要住市區? 唔止80/90, 乜人都好收入第一次置業住遠d我不見得有什麼問題 你搵到錢你想住邊都得! 你買唔起人地買得起, 自己差要其他和你一樣差這才是膚淺</p>
(一)	fireball	2010-09-17 16:40	<p>[MsgID #3216] &lt;quote:louise 寫: 說得好~~說是歪理的一定是自私的人~~&gt;</p> <p>什麼都係政府和社會o既責任? 有咁o既思想o既人永遠都係失敗者! 人生係自己的! 好多人唔去想為何係同樣條件下有人成功有人失敗, 唔得個個人都係成長於富有家庭 大把人出身貧窮家庭, 但學有所成 or 係自己工作領域表現優良出社會工作後一樣可自己同家人過好生活</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 16:44	<p>[MsgID #3217] &lt;quote:louise 寫:好多人成日話80/90後可以住遠d, 天水圍果d, 簡直係膚淺同不負責任, 眼光短淺.. 係可以解決而家問題, 咁再下一代呢... 又住去邊.. 仲有咩地方再遠d.... 再下一代呢..</p> <p>我自己物業雖然都不在新界... 但都不想將來的一代都唔知要遠到幾遠先為之岩...&gt;</p> <p>你認為800萬香港市民都應該住市區??</p> <p>你知唔知現時住新界人數多過住市區好多?</p> <p>宜家好多人都係由新界去市區返工?一般市民都係用45 min 左右。</p> <p>市區住果 d 都要 30 min 啦。</p> <p>你唔係重生活係20年前呀?</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 16:48	<p>[MsgID #3218] &lt;quote:louise 寫:說得好~~說是歪理的一定是自私的人~~&gt;</p> <p>聽完你的歪理，都好認同你呢句!</p>
(一)	Cassette	2010-09-17 16:55	<p>[MsgID #3219] &lt;quote:蟻一族 寫: 你認為800萬香港市民都應該住市區??</p> <p>你知唔知現時住新界人數多過住市區好多?</p> <p>宜家好多人都係由新界去市區返工?一般市民都係用45 min 左右。</p> <p>市區住果 d 都要 30 min 啦。</p>

			<p>你唔係重生活係20年前呀?&gt;</p> <p>請問車錢係幾多??請問市區30mins係邊到去邊到? 低入息住新界, 新界工作低入息, 咁樣分法只會令社區變得混亂 將低收入人仕放去難以搵工ge地方, 只會再增加幾個悲情城市</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 17:02	<p>[MsgID #3220] &lt;quote:Cassette 寫:請問車錢係幾多??請問市區30mins係邊到去邊到? 低入息住新界, 新界工作低入息, 咁樣分法只會令社區變得混亂 將低收入人仕放去難以搵工ge地方, 只會再增加幾個悲情城市&gt;</p> <p>我住 yuen Long, 由出門到 cental, 45 min.</p> <p>月票 唔使 500.</p> <p>如果以前我都住市區, door to door 都要 30 min.</p>
(一)	Cassette	2010-09-17 17:05	<p>[MsgID #3221] &lt;quote:蟻一族 寫: 我住 yuen Long, 由出門到 cental, 45 min.</p> <p>月票 唔使 500.</p> <p>如果以前我都住市區, door to door 都要 30 min.&gt;</p> <p>咁如果旺角呢?我都知有西鐵, 去TST, 中環都可以好快, 不過如果唔係西鐵沿線就..... 市區就唔同, 所謂30分鐘, 真係邊到去邊到都係30 mins 而且月票.....邊種月票可以由元朗去中環??</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 17:08	<p>[MsgID #3222] &lt;quote:Cassette 寫:請問車錢係幾多??請問市區30mins係邊到去邊到? 低入息住新界, 新界工作低入息, 咁樣分法只會令社區變得混亂 將低收入人仕放去難以搵工ge地方, 只會再增加幾個悲情城市&gt;</p> <p>悲情城市!</p> <p>唔好信傳媒亂車啦。</p>
(一)	Cassette	2010-09-17 17:19	<p>[MsgID #3223] &lt;quote:蟻一族 寫: 悲情城市!</p> <p>唔好信傳媒亂車啦。&gt;</p> <p>請睇返各區人均收入....傳媒都要有據先發到聲ge</p>
(一)	smallkenken	2010-09-17 17:23	<p>[MsgID #3224] &lt;quote:Cassette 寫:請睇返各區人均收入....傳媒都要有據先發到聲ge&gt;</p> <p>那應該是指, 一些類型的人在那兒特別多吧了, 好人好者進入不會有問題的。</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 17:28	<p>[MsgID #3225] &lt;quote:Cassette 寫:quote="蟻一族" 悲情城市!</p> <p>唔好信傳媒亂車啦。/quote</p> <p>請睇返各區人均收入....傳媒都要有據先發到聲ge&gt;</p> <p>住公屋0既基本上可以住一世。拿綜援的不愁生活。中產果班就最辛苦。</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 17:33	<p>[MsgID #3226] &lt;quote:Cassette 寫: 悲情城市!</p> <p>唔好信傳媒亂車啦。</p> <p>請睇返各區人均收入....傳媒都要有據先發到聲ge&gt;</p> <p>好多時家庭悲劇係家庭問題。特別係中港婚姻。同各區收入唔係咁大。</p>
(一)	蟻一族	2010-09-17 17:38	<p>[MsgID #3227] &lt;quote:smallkenken 寫: 那應該是指, 一些類型的人在那兒特別多吧了, 好人好者進入不會有問題的。&gt;</p> <p>係時候講 goodbye!</p>
(一)	louise	2010-09-17 17:38	<p>[MsgID #3228] &lt;quote:引言回覆:什麼都係政府和社會o既責任? 有咁o既思想o既人永遠都係失敗者! 人生係自己的! 好多人唔去想為何係同樣條件下有人成功有人失敗, 唔得個個人都係成長於富有家庭 大把人出身貧窮家庭, 但學有所成 或 係自己工作領域表現優良出社會工作後一樣可今自己同家人過好生活&gt;</p> <p>我唔覺得係失敗者, 事實上政府係有責任wo, 難道一個市民可以影響政府咩, 市民都係跟住政府 走架咋! 如果覺得永遠為地產商打工才是winner, 咁都無野可以再討論了~~</p>
(一)	Cassette	2010-09-17 17:39	<p>[MsgID #3229] &lt;quote:蟻一族 寫:</p>

			住公屋0既基本上可以住一世。拿綜援的不愁生活。中產果班就最辛苦。>
			社會福利應該普及眾人，雖然講話施比受更有福 但係其實係唔係有時都應該照顧下佢地ge"基本需要"呢?  就係因為收入問題，先會有中港婚姻 用返您ge說話，好人好者，另一半會唔會願意結婚住公屋?
(一)	Cassette	2010-09-17 17:41	[MsgID #3230] <quote:louise 寫: 我唔覺得係失敗者，事實上政府係有責任wo，難道一個市民可以影響政府咩，市民都係跟住政府 走架咋! 如果覺得永遠為地產商打工才是winner，咁都無野可以再討論了~~>
			政府責任係保障大部份人ge利益，而家變左係保障大部份有利益ge人
(一)	smallkenken	2010-09-17 17:43	[MsgID #3231] <quote:蠶一族 寫:係時候講 goodbye!>
			再見，很高能與你在這裡討論，大家也要注意最終用的方法，覺得不夠好就發聲吧!
(一)	fireball	2010-09-17 17:50	[MsgID #3232] 五點九...走lu  係度發up風幾個月，跟依度好多ching學左唔小野! 多謝晒!  我自認講野直接又現實，得罪過唔小網友 小弟有乜唔著，請唔好見怪  bye
(一)	kiwi	2010-09-17 18:01	[MsgID #3233] <quote:蠶一族 寫:我住 yuen Long, 由出門到 cental, 45 min. 月票 唔使 500. 如果以前我都住市 區， door to door 都要 30 min.>  <quote:Cassette 寫:咁如果旺角呢?我都知有西鐵，去TST，中環都可以好快，不過如果唔係西 鐵沿線就..... 市區就唔同，所謂30分鐘，真係邊到去邊到都係30 mins 而且月票.....邊種月票可以由元朗去中環??>  我以前住過天水圍，比元朗重要遠一啲，公司地點地鐵唔到，日日番工之後整個下午重要搭 車周圍去，當然八九點又要返家。又曾經住機場返工，一樣都係每天下午搭車環遊香港。我 祇知公司和機場唔會搬去我屋企。如果你咁固執要社會遷就你，等多十世啦，時間是不會等 你的。
(一)	bupa	2010-09-17 19:38	[MsgID #3234] 有關近日社會風氣及支助自置居所的訴求，實令我迫不得已，打破沉默，作以下分 享。  時代已改變 昔日 香港沒有完善社會福利，沒有免費教育，當時一家七口租住在一間板間房，沒有溫飽，生活 艱苦，沒有得到任何支助，九歲時被迫放棄學業，在工廠當童工，日間工作，晚上不斷進修，分秒不 爭，好不容易才完成大學課程。因此，自小就立志要靠自己已去改變命運，從沒怨天怨地，默默耕 耘逾十幾年，終於達到置業夢想，一切得來不易。  今日 無論教育或其他福利，都比以前充足，以致被濫用。人們自幼便有家庭寵愛，不用分擔家庭 責任，上一代為他們安排一切，物質豐富，不懂真惜，不少年青人浪費時間在戲機中心，以致缺乏 思考能力，養成喜歡不勞而獲，急功近利，不想承擔責任。  年青人應是社會動力、國家棟樑 可惜已變成社會負擔，危害社會安定  現今社會風氣極差，佳因政府有求必應。議員、市民只顧盲目抗爭，今次 房屋訴求更大大成爲 了政客的政治和畢業生達成夢想的工具。這些青年人在未有事業基礎，過度消費，沒有儲蓄計 劃，卻倚賴政府去完成置業這人生最大目標，實是「荒謬」。任何資助置業，不但助長這歪風， 影響他們的競爭力，更使香港衰落。  扭曲供求 今時今日，置業年輕化加上心理因素才是造成樓價上升其中主因。資助更會將樓價推高，本來未 打算置業者因此湧現。加上心理因素，這非實際住屋需求。  無疑，過去供應不足，但政府在本年已不段推出勾地數量，再加上更改土地用途，在未來幾年，會 否出現供應過盛存疑。  如復建居屋，更是重蹈覆轍當年八萬五政策，使樓價下滑，需求又突然消失，造成重大經濟損失。  資源分配不公平 到今天，我們沉默的一群，靠自力更生，並未能享用社會福利，又沒有任何保障。將我們一生勞碌 得來的成果，去支助無實際需求的人，公平何在!
(一)	chanmm	2010-09-17 19:57	[MsgID #3235] <quote:louise 寫: 我唔覺得係失敗者，事實上政府係有責任wo，難道一個市民可以影響政府咩，市民都係跟住政府 走架咋! 如果覺得永遠為地產商打工才是winner，咁都無野可以再討論了~~>
			你唔係住府走，你只係識得跟住一般大眾走，人地話要買樓，你明明係無錢的都同人一齊 癩! 你無錢買唔到樓真係正常到不得了，你就偏偏話係政府責任! 什麼叫"永遠為地產商打工才是winner"??E個世界搵到錢就係winner，搵唔到錢就係loser，咁簡 單你都唔明唔怪得你咁窮! 你如果咁樣教你D仔女就叫跨代貧窮!a!
(一)	bangicheng	2010-09-17 20:15	[MsgID #3236] 根本所有野，都係某些政黨做出來的假像。你話80後要求買樓，但係次次出來示威， 計埋議員自己都係得五六十人。莫非80後飯來張口，衣來伸手，連示威都懶?  甚麼窩居一X之類，個個着晒制服，完全唔似係自發的，唔知去完示威，是否有海鮮餐食?  <quote:bupa 寫:有關近日社會風氣及支助自置居所的訴求，實令我迫不得已，打破沉默，作以下 分享。



			<p>時代已改變</p> <p>昔日 香港沒有完善社會福利，沒有免費教育，當時一家七口租住在一間板間房，沒有溫飽，生活艱苦，沒有得到任何支助，九歲時被迫放棄學業，在工廠當童工，日間工作，晚上不斷進修，分秒必爭，好不容易才完成大學課程。因此，自小就立志要靠自己去改變命運，從沒怨天怨地，默默耕耘逾十幾年，終於達到置業夢想，一切得來不易。</p> <p>今日 無論教育或其他福利，都比以前充足，以致被濫用。人們自幼便有家庭寵愛，不用分擔家庭責任，上一代為他們安排一切，物質豐富，不懂真惜，不少青年人浪費時間在戲機中心，以致缺乏思考能力，養成喜歡不勞而獲，急功近利，不想承擔責任。</p> <p>年青人應是社會動力、國家棟樑 可惜已變成社會負擔，危害社會安定</p> <p>現今社會風氣極差，佳因政府有求必應。議員、市民只顧盲目抗爭，今次 房屋訴求更大大成爲了政客的政治和畢業生達成夢想的工具。這些青年人在未有事業基礎，過度消費，沒有儲蓄計劃，卻倚賴政府去完成置業這人生最大目標，實是「荒謬」。任何資助置業，不但助長這歪風，景響他們的競爭力，更使香港衰落。</p> <p>扭曲供求</p> <p>今時今日，置業年輕化加上心理因素才是造成樓價上升其中主因。資助更會將樓價推高，本來未打算置業者因此湧現。加上心理因素，這非實際住屋需求。</p> <p>無疑，過去供應不足，但政府在本年已不段推出勾地數量，再加上更改土地用途，在未來幾年，會否出現供應過盛存疑。</p> <p>如復建居屋，更是重蹈覆轍當年八萬五政策，使樓價下滑，需求又突然消失，造成重大經濟損失。</p> <p>資源分配不公平</p> <p>到今天，我們沉默的一群，靠自力更生，並未能享用社會福利，又沒有任何保障。將我們一生勞碌得來的成果，去支助無實際需求的人，公平何在！&gt;</p>
(一)	smallkenken	2010-09-17 21:25	<p>[MsgID #3237]</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:根本所有野,都係某些政黨做出來的假像. 你話80後要求買樓,但係次次出來示威,計埋議員自己都係得五六十人. 莫非80後飯來張口,衣來伸手,連示威都懶?</p> <p>甚麼高居一X之類,個個着晒制服,完全唔似係自發的. 唔知去完示威,是否有海鮮餐食?</p> <p>&gt;</p> <p>政黨中人如果真是關心民生，什麼會不現身在公眾諮詢論壇，那些所謂政黨還值得信？</p>
(一)	mableyou2	2010-09-17 22:08	<p>[MsgID #3238] If you are really listen to our voice, please do NOT subsidise the HOME Ownership..It is UNFAIR to ALL ordinary HK Taxpayers...Unfair...Unfair...Unfair</p>
(一)	迷茫中青	2010-09-17 22:10	<p>[MsgID #3239]</p> <p>&lt;quote:smallkenken 寫:迷茫中青回應：又要說一些難聽的話... 如果沒有能力留在香港競爭的人士，去競爭相對沒有這麼激烈的地方不是很合適嗎？現在世界很小，人才/人員流動很正常。況且我們還要加快中港融合呢！再說，如果香港是有吸引力的，一定能吸引人才。反之，人才也一定離開。</p> <p>smallkenken回應：我比較關心的問題是，這樣會不會令加快人口老化的問題，擁有巨大資產的一般都是年紀較大，有時間優勢的人，或先天富貴的人，並不是一個較理想「我自己理想」社會的組成部份。而且流動如此之大，很難讓人產生對此地之感情，只會培養出急功近利的短跑好手，沒人會願意再關注此地的長遠發展，會令這兒變成一個工作地之一，而不再是一個安居之地。</p> <p>迷茫中青回應：有一點兒離題，但也不妨說說。香港本身就是一個極度開放型的城市，不要忘記，現在的“香港人”，絕大部分自己，或上一/二代都不是原居民。就算是北京上海，也有極大量的所謂“外省人”。21世紀10年代，人口流動已經是非常平常，不是一個個人，甚至一個政府可以阻止。</p> <p>另外，我更想說明，港深融合後，港人居深應該非常普遍。</p> <p>迷茫中青回應：其實我也是想不推高私人樓價下改善市民生活。恕小弟未看清你的建議，但初看其實跟公屋差不多？</p> <p>smallkenken回應：建議你可以慢慢看。</p> <p>迷茫中青回應：唉..... 趕走較易，吸引太難。要“吸引”香港人，還不是錢？</p> <p>smallkenken回應：不是用錢</p> <p>迷茫中青回應：同意。但真實數量不好說。我覺得現在的數目不夠（因有很多人住在困苦之中）。公屋補助是多，但補助又需要的人乃是應該。回到前面的一點，所以無需要的人一定要走。)</p> <p>smallkenken回應：但照你之前所說，困苦之人應也是沒有能力留在香港競爭的人士，你是指他們也應離開香港嗎？還是連住公屋的人也應離開？</p> <p>迷茫中青回應：最需要幫助的一群香港人，無論他們有否爲香港貢獻過，如果他們願意留下，社會有責任照顧他們基本居所。（人口政策不再此討論）。如果他們覺得香港不適合他們，去低消費的地方謀生/生活也是一個選擇。（正如有很多退休人士回鄉養老一樣）</p> <p>&gt;</p> <p>很高興在這裡討論了兩天，學了很多。各位再見。</p>
(一)	小市民1	2010-09-17 22:12	<p>[MsgID #3240] 我不贊成資助市民自置居所，資助並非幫助市民，是害了他們，也浪費了立稅人的錢。最後，最大得益者也是地產商。</p> <p>自2002年居屋停建，近幾年所建的新樓宇全是400萬以上的豪宅，200萬以下之中小型單位已越來越少，供應小，價格當然升，打工仔的人工又沒有升過，面對這情況，請問我們的政府，低下層的家庭住什麼，或你只期望他們一輩子也住公屋？資助，給了他們錢，沒有增加住宅供應，只有增加需求，大家也知道後果樓價又會再升，這解決了問題嗎？</p> <p>樓宇不是不少人投資項目，但保留了這項目之餘，也請政府盡他的責任，給予適當的居住地方給香港真正只用於居住的小市民，政府賣地之餘可否加入限制尺價及大小單位的措施，也讓地產商不只只建豪宅。當然也怕地產商沒有大錢賺的東西不會投資，所以居屋一類或簡單一</p>

			<p>點實用一點(不用有club house 或其他屋苑設備)的樓宇類型實在需要，政府可否協助興建，目的只為改善市民生活，而非賺錢。</p> <p>土地供應是特首曾話過的難題，但他似乎忘記了不少工廠也是空置的，除了近期已有政府部門留意的區域外，葵涌區或不少其他區也有同樣空置情況，甚至市建局除了收舊區的樓宇之餘，也可收購重建這些工廠，這更有助規劃。從前香港的工業用地其實應重新評估，或者政府應一次過重新評估及規劃所有用地，這更有助香港發展，現在的香港，土地似十分混亂，沒有規劃。</p> <p>沒有土地，這也是警號，給予特首或環境局再重新規劃一下良好的香港。</p>
(一)	bobe	2010-09-17 22:14	[MsgID #3241] 絕對不應用公帑資助市民買樓，買樓係私人投資，資金不足以買私樓，可以買居屋，再唔夠就住公屋。不應浪費納稅人既錢幫助私人投資。
(一)	henrywai00	2010-09-17 22:29	[MsgID #3242] 政府多年來已經資助超過十萬家庭置業，現在取消資助是否對未有受政府資助置業的家庭不公平???
(一)	bobe	2010-09-17 22:30	[MsgID #3243] 樓價高買唔起樓，應該打擊炒賣，好過係慶合合時比錢人買樓，令樓市火上加油，也會推人入火坑。
(一)	bobe	2010-09-17 22:33	<p>應該為澎脹泡沫稍為放氣，好過爆破時仲死得人多。</p> <p>可以增加1M-2M樓厘印，以打擊炒賣，以前因為樓市差，將厘印減到\$100，而家情況已改變，所以應該回復以前。如果加厘印令樓價稍回，市民唔怕比1%厘印。</p> <p>買樓有投資成份，不能保證樓價唔跌，要面對各方風險，包括政府政策改變。樓價稍為回落10%問題不大，買樓既人要面對。為左保護買樓既人，未買樓人就不要保護嗎？</p> <p>樓價狂升除左炒買，仲有供應不足，應取消勾地，要定期賣地，增加供應，起碼心理上令人唔會盲目去追。</p> <p>不要把居屋活化，因為反而增加炒賣機會，</p> <p>應該即時將一些公屋轉做居屋，可以即時有更多供應。</p>
(一)	bobe	2010-09-17 22:33	[MsgID #3244] 政府建居屋，應該限制只可賣給政府，不能在市場賺錢。
(一)	smallkenken	2010-09-17 22:33	<p>[MsgID #3245] 社會上其他方法不好之處：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>限制發展商建造限價的樓： 最終會造出如板間房的怪物。</p> <p>限制發展商建造限大小的樓： 最終也會推高售價。</p>
(一)	tonychanhk	2010-09-17 22:40	[MsgID #3246] 因為政府停建居屋，私樓樓價太貴，合約制人生，人心惶惶，三十而立? 現在四十都不立呀!
(一)	tonychanhk	2010-09-17 22:40	[MsgID #3247] <quote:bobe 寫:政府建居屋，應該限制只可賣給政府，不能在市場賺錢。>
(一)	chanmm	2010-09-17 22:41	[MsgID #3248] 大家要記住的就是要投票踢走班政棍香港才有希望。
(一)	smallkenken	2010-09-17 22:42	[MsgID #3249] <quote:chanmm 寫:大家要記住的就是要投票踢走班政棍香港才有希望。>
(一)	chanmm	2010-09-17 22:45	[MsgID #3250] <quote:chanmm 寫:大家要記住的就是要投票踢走班政棍香港才有希望。>
(一)	chanmm	2010-09-17 22:49	[MsgID #3251] 有D政棍賣左樓後等緊跌（社民連的任亮X），於是成日叫要起居屋，大家要認清ED人
(一)	smallkenken	2010-09-17 22:51	[MsgID #3252] <quote:chanmm 寫:有D政棍賣左樓後等緊跌（社民連的任亮X），於是成日叫要起居屋，大家要認清ED人>

			不如請你一次個例出來還有誰不是？我現在看來個個都是一樣呢！
(一)	Amuro	2010-09-17 22:52	<p>[MsgID #3253] 1. 政土地是公共資產。 一個國家（包括資本主義地區），土地的擁有權是屬於人民的（同樣地一個都市的土地擁有權是屬於市民—永久居民），由市受權政府批出土地合約讓私人擁有土地使用權，所以土地本來就是公共資產！</p> <p>2. 政府有近35%的財政收益是賣地得來的。 政府賣地，以提供土地給自由市場中的各行各業使用本是正常，也是政府的責任，但當政府有35%來自賣地收益（民匯、大公等親中報紙之資料），明顯地，政府的財政非常依賴土地變賣，這也等同變賣市民資產以維持政府運作。</p> <p>3. 政府買地收益，錢從何來？ 政府賣地以維持政府運作不會是沒有代價，錢不會從天降，總有人要付鈔，而現實中付鈔的不是買地的財團，因為財團都自覺買地、起樓、賣樓會有利潤，動機上這是你情我願的商業投資、實質結果是他們的確獲利不小，抄家一樣，結果付鈔的便是自住的市民。</p> <p>4. 買地收益等於稅收！ 這是城市論壇上一位大學教授的觀點，而本人也非常同意，香港的稅率並不低，香港政府賣地的收益是香港政府稅收的一部份。</p> <p>5. 誰付另類稅項（買地收益），誰獲得稅務寬免？ 要交另類稅項（買地收益）的人，本人所知的有： -買不起樓而要交租的人 -買樓自住者 -所有商舖的租用者 -在上述商舖購物的人 可以說是所有地產行業已外的大眾。 得稅務寬免者自然就是從是地產行業者，特別是地產商，收益最多。</p> <p>6. 取之於民，用之於民，如何分配？ 當然付出者，也即上述提及的： -買不起樓而要交租的人 -買樓自住者 -所有商舖的租用者 -在上述商舖購物的人</p>
(一)	samsui	2010-09-17 22:53	<p>[MsgID #3254] Dear Sir</p> <p>I disagree such scheme.</p> <p>We works hard over years and then buy flats later is very common in the world.</p> <p>The youngsters should work hard too first and gain money and then buy flats. They can learn a lot during this period and will think carefully to use one cents.</p> <p>Most of the youngsters are born in rich families or under the protection by the parents that they do not eager to work hard and then get the gift ( a Flat ) !!</p> <p>I prefer the government use this huge amount of money to open more different kind of the job protections so that most of the youngsters can find jobs ; then can earn money; then can get marriage ; then buy flats ....</p> <p>Don't you think it is better ??</p> <p>Sam</p>
(一)	tonychanhk	2010-09-17 22:55	<p>[MsgID #3255] 我們應以"最基本"住屋的形式來協助,例如政府 可建一些"便宜房" 來代替居屋.</p> <p>這些可以係一些八十年代類似火柴盒屋的大小及間格,或井字型居屋,重行我們已走二三十年的舊路,我相信這是有可能的,因為很多人都說:"冇得住,冇得住",現在只建最基本的屋,那麼八十後朋友們便可以有屋住了,而且 設計簡單如長方形火柴盒,建築成本及售價應可下降,而且志產商們又唔會唔順眼了,一舉多得!</p>
(一)	ckymm121	2010-09-17 23:01	<p>[MsgID #3256] 絕對不贊成任何形式的資助!!!!!!!</p> <p>特首,你有否聽到我們的反對聲音嗎???? 我們沒有上街,沒有上電視接受訪問,我們選舉沉默的方式表達我們的反對意見,希望你能聽到!!!!</p>
(一)	chanmm	2010-09-17 23:05	<p>[MsgID #3257]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:有D政棍賣樓後等緊跌（社民連的任亮X），於是成日叫要起居屋，大家要認清ED人&gt;</p> <p>&lt;quote:smallken 寫:不如請你一次個例出來還有誰不是？我現在看來個個都是一樣呢！&gt;</p> <p>總之民主黨，社民連同公民黨都係 我身為香港一個偏遠的小業主，年年交稅，福利無我份，反而一D懶人住的公屋居屋就掩住我個單位仔個境，我打份工做生做死茶都唔敢飲都係為左供樓，交稅，為小朋友的教育，供養父母相反一D人就日日嘆茶，ED係咩世界？？</p>
(一)	goodpoint	2010-09-17 23:07	<p>[MsgID #3258] 根本政府不應該資助，應在買地給地產商時，政府應設定條款，就是要求地產商在建成樓宇後，買樓時要撥出百分之20的單位，以低半成市價買給中產人士，不同地區不同樓價。例如樓價呎價一萬，就有20%單位以五千元供給香港市民。當然政府不能容許地產商亂咁定價，規家地產商定價以香港的人工收入指數定價。政府一定要規定地產商定價要香港人的收入定價，平衡市場。又要管制內地人士來港買樓，限一人一間，非港居民買樓要收資產增值稅</p>
(一)	bangicheng	2010-09-17 23:11	<p>[MsgID #3259] 政棍講到新界二手樓唔係人住咁， 咁政府應該津貼新界二手樓家庭,搬去市區住囉,每戶津貼一百萬</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:總之民主黨，社民連同公民黨都係 我身為香港一個偏遠的小業主，年年交稅，福利無我份，反而一D懶人住的公屋居屋就掩住我個單位仔個境，我打份工做生做死茶都唔敢飲都係為左供樓，交稅，為小朋友的教育，供養父母相反一D人就日日嘆茶，ED係咩世界？？&gt;</p>
(一)	chanmm	2010-09-17 23:11	<p>[MsgID #3260] 大力反對政府資助！這根本無法解決問題！</p>
(一)	Amuro	2010-09-17 23:12	<p>[MsgID #3261] 除取之於民用之於民的理由外，高地價、樓價會使香港競爭力下降；商舖租上升使產業單元化，令香港承受環境轉變的能力下降。為香港的下一代，香港政府應該停止依</p>

			賴土地收入作政府財政的支柱。
(一)	smallkenken	2010-09-17 23:13	<p>[MsgID #3262]</p> <p>&lt;quote:goodpoint 寫:根本政府不應該資助, 應在買地給地產商時, 政府應設定條款, 就是要求地產商在建成樓宇後, 買樓時要撥出百分之20的單位, 以低半成市價買給中產人士那他們將其餘80%單位加價半成, 就能達到你的要求, 不同地區不同樓價。例如樓價呎價一萬, 就有20%單位以五千元供給香港市民。當然政府不能容許地產商亂咁定價, 規家地產商定價以香港人的人工收入指數定價。政府一定要規定地產商定價要香港人的收入定價, 平衡市場。又要管制內地人士來港買樓, 限一人一間, 非本港居民買樓要收資產增值稅 &gt;</p>
(一)	chanmm	2010-09-17 23:20	<p>[MsgID #3263]</p> <p>&lt;quote:chanmm 寫:總之民主黨, 社民連同公民黨都係我身為香港一個偏遠的小業主, 年年交稅, 福利無我份, 反而一D懶人住的公屋居屋就掩住我個單位仔個境, 我打份工做生做死茶都唔敢飲都係為左供樓, 交稅, 為小朋友的教育, 供養父母相反一D人就日日嘆茶, ED係咩世界?? &gt;</p> <p>&lt;quote:bangicheng 寫:政棍講到新界二手樓唔係人住咁, 咁政府應該津貼新界二手樓家庭, 搬去市區住囉, 每戶津貼一百萬 &gt;</p> <p>我雖然住得遠, 但我從來無怨任何人, 也唔需要人地資助我去買市區樓, 人地搵錢多過我住的地方好過我理所當然, 我從來無想過要政府幫, 我可以靠自己的能力於幾年後搬去市區, 我只希望社會對我ED人公平D, 唔好只係識剝削我ED小業主! 仲有就係D廢青唔該自己反省下你有咩資格要政府幫你? 你對社會有咩貢獻? 連我讀得咁小書都知"唔好問社會比D咩你, 要問你比到D咩社會"! 你班廢青社會棟樑真係讀屎片!</p>
(一)	lurvab	2010-09-17 23:34	<p>[MsgID #3264] 不太同意資助市民自置居所, 更不同意「先租後買」概念. 資助市民自置居所, 大家都知道以前得益了資助者[首置貸款], 有些最終斷供或更壞了破產.</p> <p>另外「先租後買」, 等如給了津貼令他們可交低於市場的租值, 但又可再給他們交的租金當作首期. 這是雙重津貼. 我有一大疑問: 先租後買: 怎樣定價? 租金為什麼要當作首期? 他們不置業都需要同家人/友人或租屋住(都是已預算的開支), 所以不應用租金當作首期. 另外, 差餉, 物業管理費, 政府都資助? 若是這樣是多重津貼. 有否考慮資助人運交租, 怎樣辦? 有penalty with interest嗎? 租霸又如何? 不願意遷出因長期不準時交租, 又點做? 私自出租樓又如何? 他日賣出單位大賺錢又應否交稅? 可否只賣給政府. 不許借用此計劃來用作投資炒賣.</p> <p>受惠者應持有此物業15年以上不可轉賣, 及死后未夠15年不可轉給家人. 審查如有未交還政府資助貸款如學生貸款, 等都不可申請. 但那些是納稅人的錢, 為什麼不好好善用於大眾福利如醫療, 老人福利等而只給一些人享用此資助.</p> <p>最主要沒可能助每人都置物業既然問題由供應土地引起, 那是因為沒有詳細考慮人口, 出生率, 外來移民, 回流人口, 新婚家庭, 等等. 所以政府要做一個包括以上的全面census and statistics. 定期推出土地及限制發水樓. 少建奢華會所, 多以實用面積為主. 環保意識加入建築上. 多窗口可減少用冷氣, 多用節能燈.</p> <p>轉述一朋友意見: 短期政策:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 加建公屋於新市鎮. 同時公屋不應太豪華</li> <li>- 嚴格審查富戶, 將不再需要補貼的居民遷出公屋, 進一步增加公屋流轉和供應</li> <li>- 在公屋供應配合下, 提高公屋資格上限</li> <li>- 在公屋供應未趕及之前, 提供短期租金補貼給有需要家庭改善生活</li> <li>- 加快活化居屋, 以提供另類“平實樓房”選擇</li> </ul> <p>長期政策:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 對於土地供應, 應該有一套透明度高的方程式作參考去管理. 考慮的因素應包括: 人口增長(包括流動人口)、經濟增長、當時市況、舊區遷拆(因樓房會因而減少)等. 決不應“隨機應變”</li> <li>- 開發新市鎮(北區近邊境尚有大量土地)</li> <li>- 加強交通網絡, 讓更多市民可以選擇稍為偏遠但環境舒適的地方居住(同時交通不至於太不足)</li> </ul>
(一)	smallkenken	2010-09-17 23:40	<p>[MsgID #3265] 社會上其他方法不好之處: 助貧置業(包括沒有首期的人): 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>限制發展商建造限價的樓: 最終會造出如板間房的怪物.</p>

			限制發展商建造限大小的樓： 最終也會推高售價。
(一)	bupa	2010-09-17 23:57	<p>[MsgID #3266] [希望政府會聆聽我們的意見, 莫有求必應, 好心做壞事, 浪費我們畢生艱苦經營的血汗錢去支持並真正需要的人! quote="bupa"]</p> <p>有關近日社會風氣及支持自置居所的訴求, 實令我迫不得已, 打破沉默, 作以下分享。</p> <p>時代已改變 昔日 香港沒有完善社會福利, 沒有免費教育, 當時一家七口租住在一間板間房, 沒有溫飽, 生活艱苦, 沒有得到任何支助, 九歲時被迫放棄學業, 在工廠當童工, 日間工作, 晚上不斷進修, 分秒必爭, 好不容易才完成大學課程。因此, 自小就立志要靠自己去改變命運, 從沒怨天怨地, 默默耕耘逾十幾年, 終於達到置業夢想, 一切得來不易。</p> <p>今日 無論教育或其他福利, 都比以前充足, 以致被濫用。人們自幼便有家庭寵愛, 不用分擔家庭責任, 上一代為他們安排一切, 物質豐富, 不懂真惜, 不少年青人浪費時間在戲機中心, 以致缺乏思考能力, 養成喜歡不勞而獲, 急功近利, 不想承擔責任。</p> <p>年青人應是社會動力、國家棟樑 可惜已變成社會負擔, 危害社會安定</p> <p>現今社會風氣極差, 佳因政府有求必應。議員、市民只顧盲目抗爭, 今次 房屋訴求更大大成爲了政客的政治和畢業生達成夢想的工具。這些青年人在未有事業基楚, 過度消費, 沒有儲蓄計劃, 卻倚賴政府去完成置業這人生最大目標, 實是「荒謬」。任何資助置業, 不但助長這歪風, 景響他們的競爭力, 更使香港衰落。</p> <p>扭曲供求 今時今日, 置業年輕化加上心理因素才是造成樓價上升其中主因. 資助更會將樓價推高, 本來未打算置業者因此湧現. 加上心理因素, 這非實際住屋需求.</p> <p>無疑, 過去供應不足, 但政府在本年已不段推出勾地數量, 再加上更改土地用途, 在未來幾年, 會否出現供應過盛存疑.</p> <p>如復建居屋, 更是重蹈覆轍当年八萬五政策, 使樓價下滑, 需求又突然消失, 造成重大經濟損失。</p> <p>資源分配不公平 到今天, 我們沉默的一群, 靠自力更生, 並未能享用社會福利, 又沒有任何保障. 將我們一生勞碌得來的成果, 去支持無實際需求的人, 公平何在![/quote]</p>
(一)	smallkenken	2010-09-18 00:00	[MsgID #3267] 完成了市民的責任