

專題 3.1**政府就住宅物業市場推出的最新措施**

政府在二零一零年二月公布一系列的措施，針對四個不同的範疇，以促進物業市場健康平穩發展。循着這些方向，政府在四月推出進一步的措施。這些措施總結如下：

(1) 增加樓宇供應

財政司司長在二零一零至一一年度政府財政預算案中宣布兩項措施以優化土地供應的安排。第一，二零一零至一一年度勾地表內六幅市區住宅用地如未被成功勾出，政府會在未來兩年因應市場情況作公開拍賣或招標。及後在四月，政府公布兩幅位於何文田及山頂的用地將分別於六月及七月拍賣。第二，作為試驗計劃，政府將會在元朗一幅大型住宅用地的賣地條款中訂明單位的數目及單位面積限制，以增加中小型單位的供應。與此同時，政府會與香港鐵路有限公司及市區重建局磋商，在其部分發展項目中提高中小型住宅單位的供應。另外，香港房屋委員會亦會積極研究如何活化居者有其屋計劃單位的二手市場。

(2) 壓抑物業投機活動

為了增加物業投機的交易成本，由二零一零年四月一日起，2,000萬元以上的樓宇買賣印花稅稅率，由3.75%提高至4.25%，同時不再容許該等樓宇的買家延交稅款。如發現2,000萬元或以下樓宇的買賣投機過熱，政府會考慮擴大有關措施的適用範圍到此等樓宇。另外，稅務局會認真跟進炒賣物業的交易，並會對等同經營生意的物業買賣所得的利潤徵收利得稅。

(3) 提高物業市場的透明度

為使市場得以有效運作，政府在二零零九年十一月宣布三項措施，包括縮短發展商公佈買賣細節的時限，要求發展商列出單位的實用面積呎價以及採用合理模式訂定樓層數目。

在二零一零年四月二十一日，政府向香港地產建設商會提出要求，就九項關於一手私人住宅物業銷售的建議發出新指引，包括樓盤每批可供出售單位的首張價單須提供單位的最少數目、提供售樓說明書及價單的時間、示範單位的規格要求、及披露涉及發展商的董事局成員以及其直系親屬的交易等。政府會在未來數月落實這些措施及密切留意其成效。如成效不彰，政府可能會立法規管。

專題 3.1 (續)

(4) 防止按揭信貸過度擴張

金管局在二零零九年十月向銀行發出指引，降低 2,000 萬元或以上樓宇的按揭上限，同時要求銀行審慎處理樓宇按揭申請。在二零一零年四月，金管局進行新一輪銀行住宅按揭貸款的現場審查，確保銀行遵守審慎貸款措施。金管局正考慮在正面信貸資料庫中包括按揭資料，協助銀行掌握更全面的信貸資料，以便更有效管理信貸風險。

這些措施力求在減低樓市泡沫的風險和避免公共政策令樓市出現不必要的波動之間取得平衡。政府會繼續密切監察有關情況，在有需要的時候推出進一步的措施。