

專題 3.1

政府就物業市場推出的最新措施 (二零一零年八月和十月)

繼二月及四月推出措施後，財政司司長於八月公布另一輪措施以確保物業市場健康平穩發展。十月，行政長官在《二零一零至一一年施政報告》中，建基於政府房屋政策的三大原則，推出進一步的措施。八月及十月公布的主要措施撮述如下：

(1) 確保土地及房屋供應充足

短期措施

- 預留三幅位於柴灣、紅磡及粉嶺的住宅用地，由政府主動拍賣或招標。
- 在二零一零年年底前招標出售前元朗邨的土地，並在賣地條款中訂明單位的最低數目及面積限制。
- 繼續與香港鐵路有限公司及市區重建局商討，在其西鐵物業項目及市區重建項目中，盡量多興建中小型單位。

中長期措施

- 加快啓德發展區的基建工程，令區內部分住宅用地可提早至二零一五年推出市場。
- 研究在安達臣道、藍地及前南丫島石礦場用地以及於新界北的新發展區用地提供更多住宅土地的可行性。
- 選定大約 30 公頃現時預留作工業及商業用途而可能改作住宅用途的土地。

體制安排

- 成立將由財政司司長主持的「房屋用地供應督導小組」，確保關於房屋用地的事宜將獲優先處理，使房屋用地的供應穩定充足。

(2) 壓抑投機活動及提高物業交易的透明度

- 不容許以確認人方式轉售在二零一零年八月十三日或之後獲地政總署發出預售樓花同意書的一手樓花單位。
- 如一手樓花單位買家取消交易，被沒收的訂金款額會由總樓價的 5% 提高至 10%。
- 成立督導委員會，討論立法規管一手樓宇銷售的具體事宜，並在一年內提出可行建議。

專題 3.1 (續)

(3) 防止過度按揭信貸

- 將價值 1,200 萬元或以上的物業及非業主自住物業的按揭上限定於六成。
- 將按揭申請人的供款與入息比率上限由以往 50% 至 60% 統一為 50%。
- 要求銀行以按揭利率假設上升至少 2 厘的情況，對按揭申請人的償債能力進行壓力測試，並將壓力測試下供款與入息比率限於 60%。

(4) 資助置業

- 推出「置安心資助房屋計劃」。在該計劃下，香港房屋協會將興建實而不華的中小型單位，以訂立租約時的市值租金租予租戶，租約期最長為五年。租戶將會獲得一筆相當於在租住期間所繳納的一半淨租金的置業資助，租戶可用以繳付部分首期。

這些措施的成效需要一段時間才能完全顯現。政府會繼續密切監察市場情況，並在有需要時推出進一步措施。