

專題 3.1

政府針對物業市場推出的最新措施(二〇一二年八月至十月)

八月及九月初，政府公布一系列短期和中期措施，以進一步增加土地和住宅供應。此外，因應美國聯邦儲備局在九月中公布推出另一輪量化寬鬆措施，香港金融管理局再度推出宏觀審慎監管措施(自二〇〇九年十月以來第五次)，以加強銀行按揭貸款業務的風險管理。政府在十月宣布優化「額外印花稅」以進一步打擊投機活動，以及開徵以非本地買家為目標的「買家印花稅」，以確保在供應緊絀的情況下，本地居民的房屋需要得到優先照顧。措施摘錄如下：

(1) 確保充足及穩定的土地和住宅供應

短期措施

- 安排在二〇一二年年底前將「置安心資助房屋計劃」(「置安心計劃」)首批位於青衣約 1 000 個的單位以折扣價售予目標家庭。
- 在二〇一二年第四季推出二〇一二／一三年政府賣地計劃中的六幅住宅用地，由政府主動出售。西鐵荃灣西站物業發展項目也會在同季招標。兩者合共可提供約 2 650 個單位。
- 明年年初推售 830 個剩餘居屋單位。
- 在二〇一三年年中動工，將柴灣工廠大廈改建為 180 個出租公屋單位；並由市區重建局以先導計劃形式重新發展兩棟工廠大廈。
- 加快審批預售樓花的申請。

中期措施

- 有意以折扣價推售餘下原用作資助出售房屋的 4 000 個「置安心計劃」單位。
- 將部分啓德發展區預留予市區重建局「樓換樓計劃」，但仍未有發展計劃的用地，撥予香港房屋委員會發展居屋。
- 將 36 幅政府、機構或社區用地及其他政府用地改劃用途，從而提供 11 900 個公私營住宅單位。
- 將長沙灣一幅遊憩用地改為興建 2 300 個公屋單位。
- 在目前城市規劃和建築物的監管制度下積極研究改建工業樓宇作過渡性住宅用途。

「港人港地」

- 實行「港人港地」計劃，在規劃住宅用地時優先照顧香港人的住屋需要。在選定的用地加設賣地條款，限制所建的樓宇只可銷售和轉售給香港永久性居民。此計劃將在兩幅位於啓德發展區的住宅用地先行先試，並在二〇一三年第一季推出。

專題 3.1(續)

長遠房屋策略

- 制訂長遠房屋策略，評估社會不同界別和收入組別的住屋需求。政府隨後為此設立兩級的組織架構，包括督導委員會及跨部門工作小組。前者總覽各個房屋環節和措施，並向政府提供意見；後者則搜集和檢視與房屋相關的資料，檢討房屋及相關政策，並擬訂方案供督導委員會考慮。政府計劃在二〇一三年下半年發表報告和諮詢文件，臚列各項建議措施。

(2) 防止按揭信貸過度增長

適用於所有按揭貸款申請人

- 將所有新造物業按揭貸款的年期上限定為 30 年。

適用於擁有多個按揭物業的貸款申請人

- 「供款與入息比率」上限由五成下調至四成；在利率壓力測試下的「供款與入息比率」上限由六成下調至五成。
- 以申請人「資產水平」為基礎的按揭貸款，最高按揭成數由四成下調至三成。
- 若申請人的主要收入源自香港以外地方，最高按揭成數由原先減少 10 個百分點，再下調至減少 20 個百分點。

(3) 優化「額外印花稅」

- 將適用期由兩年延長至三年。
- 六個月或以內轉售物業的稅率上調至 20%；超過六個月但在十二個月或以內轉售物業的稅率上調至 15%；超過十二個月但在三十六個月或以內轉售物業的稅率上調至 10%。

(4) 開徵適用於非香港永久性居民的「買家印花稅」

- 除現有的印花稅及「額外印花稅」(如適用)外，向任何購買住宅物業的人士或公司（香港永久性居民除外）開徵 15%「買家印花稅」。

這些措施有助確保樓市健康平穩發展。政府會密切監察市場情況，並在有需要時推出進一步措施。