

專題 4.1

二零一二年政府針對物業市場推出的主要措施

為確保物業市場健康平穩發展，政府在二零一二年推出多輪措施。

(1) 確保土地及住宅供應充足穩定

- 政府在八月及九月初公布一系列短、中期措施，包括以折扣價出售「置安心資助房屋計劃」的單位、推售剩餘居屋單位、加快審批預售樓花的申請，以及把多幅土地改作住宅用途。
- 政府在九月宣布實行「港人港地」計劃，優先照顧香港永久性居民的住屋需要。經選定出售的土地會增訂賣地條款，限制所建成的單位在30年內只可出售和轉售給香港永久性居民。
- 政府因應長遠房屋策略設立了兩層組織架構，包括督導委員會及跨部門工作小組各一個。政府計劃在二零一三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

- 緊隨美國聯邦儲備局在九月中公布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，是自二零零九年十月以來第五次，措施包括把所有新造物業按揭貸款的年期上限劃一定為30年，並進一步收緊擁有多個按揭物業的貸款申請人的供款與入息比率和按揭成數，以加強銀行按揭貸款業務的風險管理。

(3) 打擊投機活動

- 政府在十月宣布加強額外印花稅，以進一步打擊投機活動。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12個月或以內轉售物業的稅率上調至15%；超過12個月但在36個月或以內轉售物業的稅率則上調至10%。

(4) 管理非香港永久性居民的需求

- 除提高額外印花稅外，政府在十月亦開徵以非香港永久性居民買家為目標的買家印花稅，確保在供應緊絀的情況下，優先照顧香港永久性居民的房屋需要。凡購買住宅物業的人士或公司，除香港永久性居民外，一律須繳交15%的買家印花稅。