

## 專題 3.1

### 政府的最新房屋政策措施(二零一八年六月)

行政長官在六月底公布六項房屋政策新措施，旨在達到三個目標，包括令資助出售單位更可負擔、增加資助房屋單位供應並加強支援過渡性房屋供應，以及鼓勵一手私人住宅單位盡早推出市場。各項新政策措施概述如下。

#### (1) 修訂資助出售單位的定價政策

- 修改現時居者有其屋計劃(居屋)定價機制下的負擔能力測試，令資助出售單位對中低收入家庭而言更能負擔。具體而言，政府會以非業主住戶的家庭每月入息中位數(扣除強制性公積金(強積金)供款後，現時約為 39,500 元)取代白表家庭申請者的入息限額(扣除強積金供款後，現時為 57,000 元)，作為計算負擔能力測試<sup>(1)</sup>的入息參照點，並確保可負擔的單位數量由以往最少 50% 增加至最少 75%。
- 把綠表置居計劃(綠置居)的折扣率，訂為前一期居屋出售計劃的折扣率多 10%。
- 建議房屋委員會(房委會)考慮收緊資助出售單位的轉讓限制。

#### (2) 邀請市區重建局(市建局)將一項重建項目改作「港人首次置業」(「首置」)先導項目

- 邀請市建局將位於馬頭圍道的非合作發展重建項目改作「首置」先導項目。該項目可提供 450 個單位，最早可在二零一八年十二月進行預售，項目預計在二零一九年第二季落成。
- 宣布主要申請資格準則，當中包括合資格申請人須為居住香港滿七年或以上的香港居民；從未在香港擁有住宅物業；收入介乎居屋白表申請人現行入息限額及該限額加 30%；以及資產不可超過居屋白表申請人現行資產限額加 30%。
- 首置單位的折扣率將訂為較前一期居屋出售計劃的折扣率低 10% 至 20%。

#### (3) 改撥私營房屋用地以發展公營房屋

- 改撥合共九幅位於啟德和安達臣道石礦場的私營房屋用地以發展公營房屋，共提供約 10 600 個公營房屋單位。

---

(1) 根據現時定價政策，房屋委員會以「評估市值」七折(即 30% 折扣)作為居屋單位定價，如該定價可通過負擔能力測試，便會獲採用。通過負擔能力測試，是指至少一半出售的單位可讓家庭入息水平達到現時白表家庭申請者入息限額的家庭無須動用超過其入息 40% 作按揭供款。如未能通過負擔能力測試，便會提供多於 30% 的折扣。

### 專題 3.1 (續)

#### (4) 協助民間推行過渡性房屋項目

- 在運輸及房屋局轄下成立專責小組，提供一站式統籌支援，協助及促成更多由民間機構／組織推動實施民間各項短期的過渡性房屋措施。

#### (5) 向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」

- 建議修訂《差餉條例》，就空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」。獲發佔用許可證達 12 個月或以上的一手私人住宅單位的業主(主要為發展商)，須每年向政府申報單位的使用情況。在過去 12 個月內有超過六個月的時間並未作居住或出租用途的單位，會被視為空置單位，須繳付「額外差餉」。
- 建議「額外差餉」由差餉物業估價署按年徵收，金額為該單位的應課差餉租值的兩倍(即 200%)。政府計劃在二零一八至一九立法年度向立法會提交草案以修訂《差餉條例》。「額外差餉」會在有關修訂條例獲立法會通過並刊憲後生效。

#### (6) 修改地政總署「預售樓花同意方案」以改善銷售手法

- 要求發展商不論以何種方式(包括招標及拍賣)銷售樓花，每次推售的住宅單位數目，都不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋的住宅單位總數的 20%。這項規定現已實行。

這些新措施會有助回應部分市民對房屋市場的關注，同時確保樓市健康發展。與此同時，政府會繼續開拓更多可供發展的土地，以增加房屋供應。