

行政長官午餐講座

2017年2月24日

- 「港人自住」需求優先
- 新增供應開始到位
- 社會仍須堅持不懈

全面遏抑 非「港人自住」需求

本屆政府

- >加強額外印花稅(SSD)
- >推出買家印花稅(BSD)
- >推出雙倍從價印花稅(DSD)
- > 2016年11月推出新一輪需求管理措施

打擊投機需求

短期轉售*宗數佔交易總宗數：

2016年第4季

0.4%

* 包括確認人交易和在24個月內轉售。

遏抑外來需求

涉及非本地個人和非本地公司買家
宗數佔交易總宗數：

2016年第4季

2.1%

遏抑投資需求

月份#	須按雙倍或新15%稅率繳交 從價印花稅的住宅物業交易宗數
2016年1月	569
2016年2月	442
2016年3月	837
2016年4月	1 223
2016年5月	1 378
2016年6月	1 160
2016年7月	1 164
2016年8月	1 715
2016年9月	2 606
2016年10月	2 092
2016年11月	2 358

資料來源：稅務局

#根據《印花稅條例》，納稅人須在簽立可予徵收印花稅的買賣協議/售賣轉易契後30天內繳付印花稅。

個別月份的印花稅數據或會包括之前月份的交易個案，因此未必能夠完全反映該月的市況。

- 2016年11月4日宣布**新一輪需求管理措施**
- 住宅物業交易的從價印花稅稅率**劃一為15%**

遏抑投資需求

「加辣」
→

月份#	須按雙倍或新15%稅率繳交 從價印花稅的住宅物業交易宗數	
2016年1月	569	
2016年2月	442	
2016年3月	837	
2016年4月	1 223	
2016年5月	1 378	
2016年6月	1 160	
2016年7月	1 164	
2016年8月	1 715	
2016年9月	2 606	
2016年10月	2 092	
2016年11月	2 358	16%
2016年12月	376	
2017年1月	406	

資料來源：稅務局

#根據《印花稅條例》，納稅人須在簽立可予徵收印花稅的買賣協議/售賣轉易契後30天內繳付印花稅。

個別月份的印花稅數據或會包括之前月份的交易個案，因此未必能夠完全反映該月的市況。

自住買家有更大空間

「加辣」
→

月份 [#]	私人住宅買賣合約 登記宗數
2016年8月	5 821
2016年9月	7 826
2016年10月	6 601
2016年11月	6 739
2016年12月	3 550
2017年1月	3 286

資料來源：差餉物業估價署

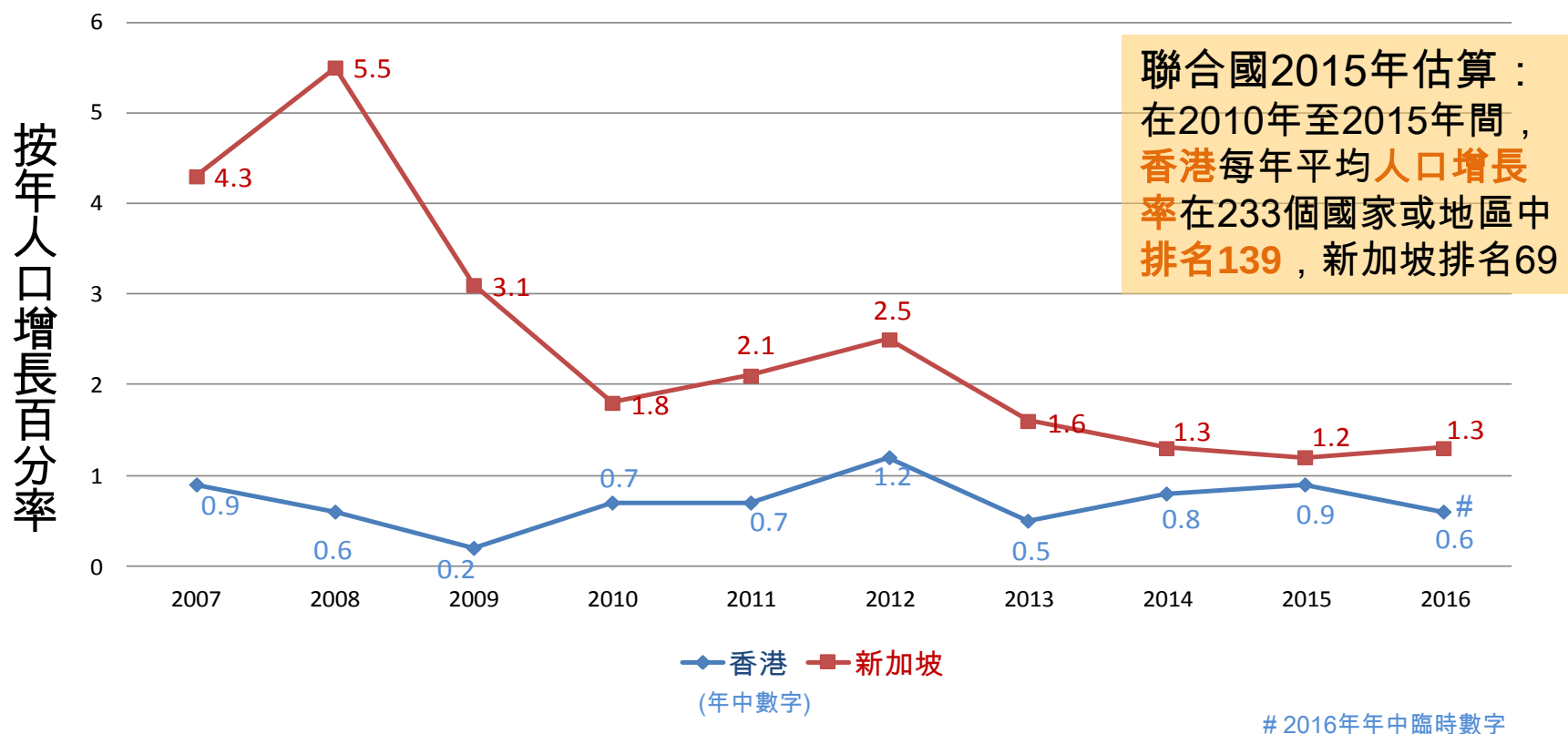
[#] 因數據滯後，當月的數據主要反映上一個月的市況。

2017年1月，涉及香港永久性居民
買家的交易中，**9成半**買家**沒有**擁有
任何其他**香港住宅物業**

達到政策目標

不能靠降低人口增長減少需求

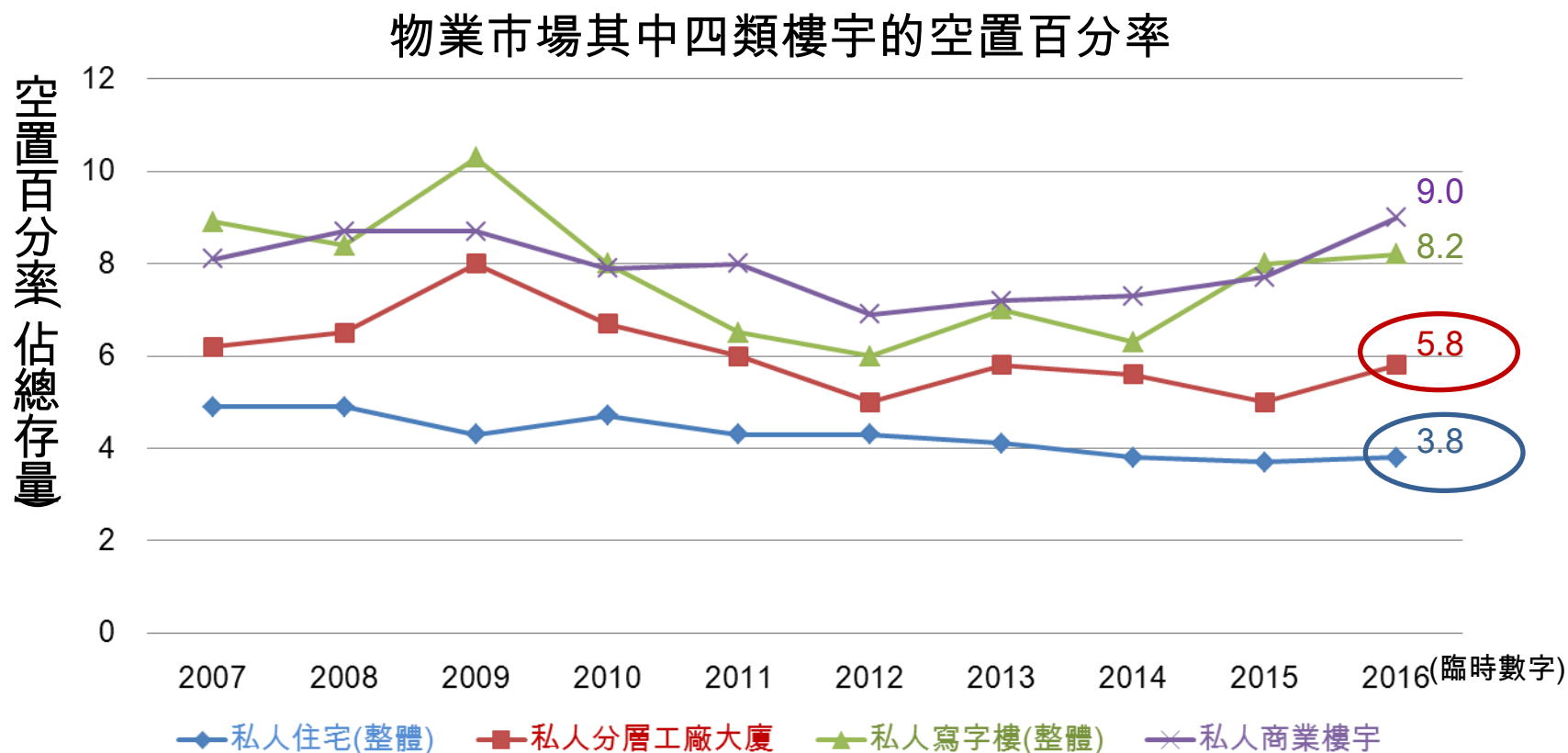
香港及新加坡的按年人口增長率



資料來源: 政府統計處及新加坡統計局

不能靠壓低住宅空置率增加供應

不能靠改建工廠大廈增加供應



資料來源:差餉物業估價署

生產周期長

用地開發過程

技術評估（如需要）

- 空氣流通評估
- 景觀及視覺影響評估
- 渠務影響評估
- 污水系統影響評估
- 樹木調查
- 交通影響評估
- 道路工程可行性研究
- 噪音影響評估
- 危險評估
- 量化風險評估
- 天然山坡風險研究
- 文物影響評估
- 生態影響評估
- 空氣質素影響評估

法定程序

- 法定規劃程序
- 法定道路工程程序
- 收回土地及清理

地區諮詢

- 區議會 / 鄉事委員會
- 居民
- 其他持分者

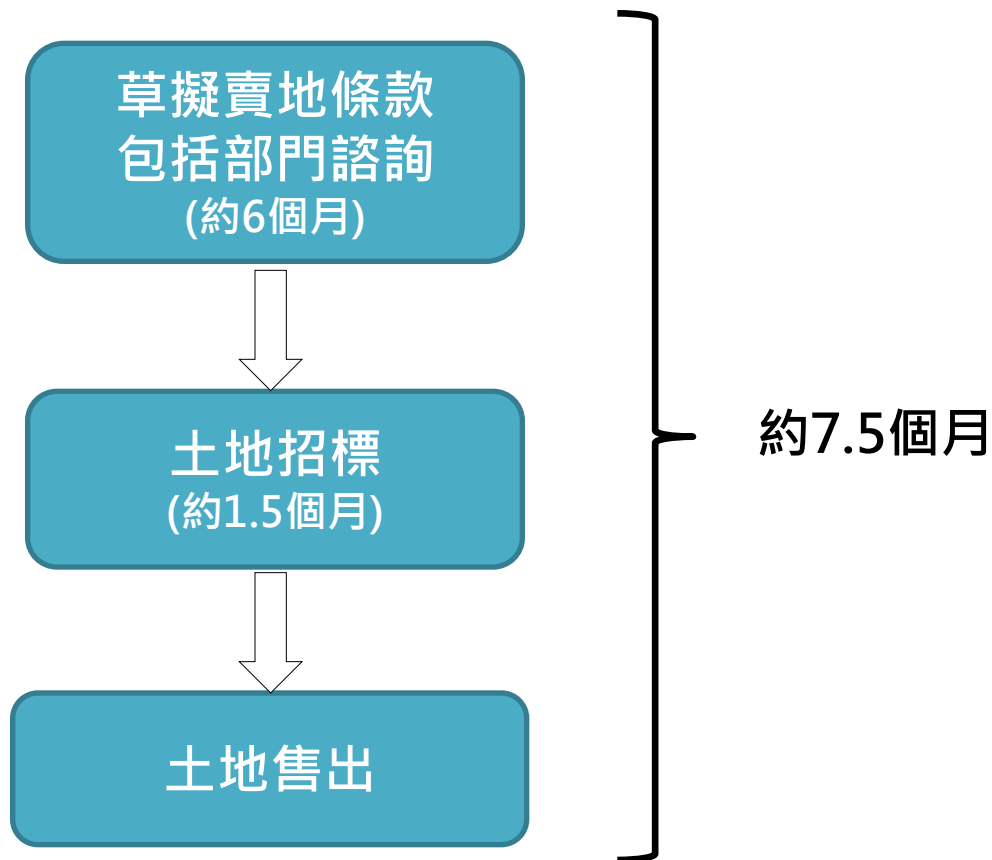


運輸服務及社區設施提供/重置

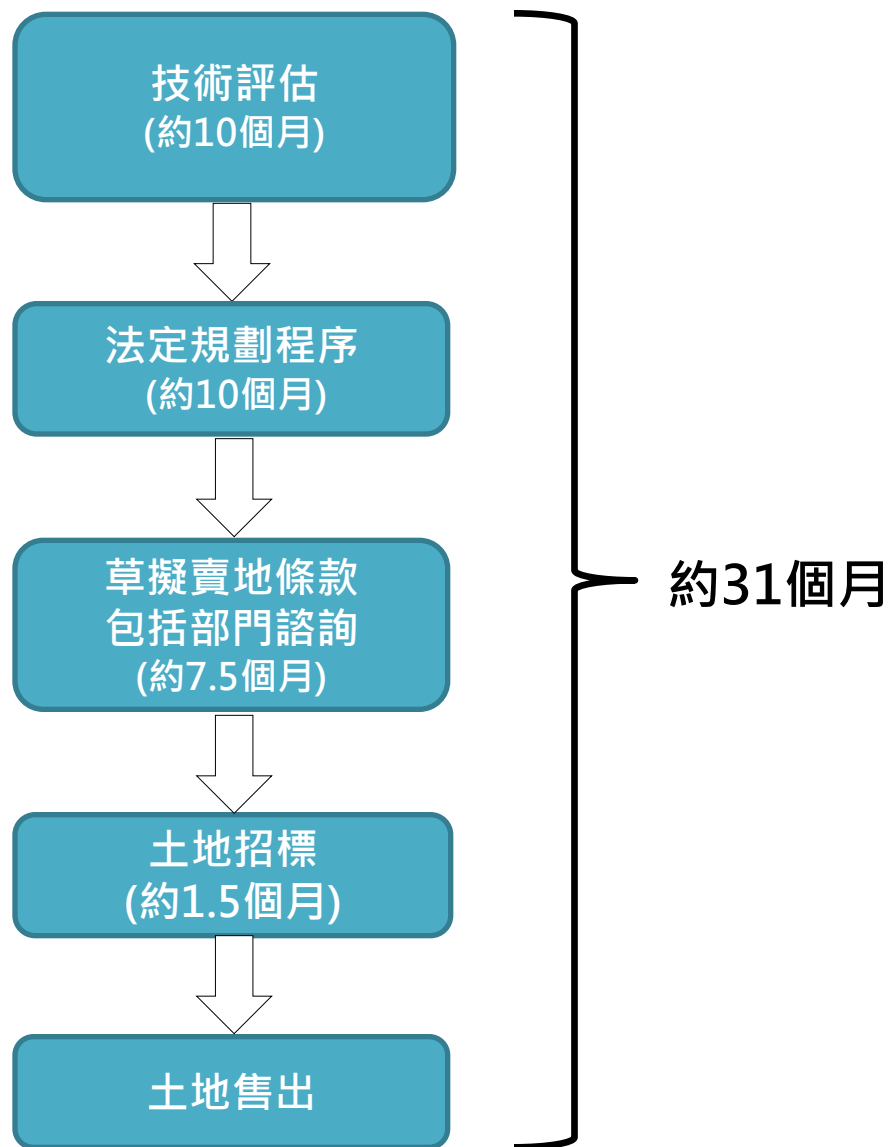
- 診所
- 幼稚園
- 社會福利設施
- 社區會堂
- 街市
- 公共交通服務設施
- 公眾停車場
- 垃圾收集站
- 公廁
- 郵政設施
- 文娛康體設施
- 休憩用地

註：所需時間視乎個別用地情況及所需程序而定，一般由1至5年不等。如用地情況複雜，需時更長。

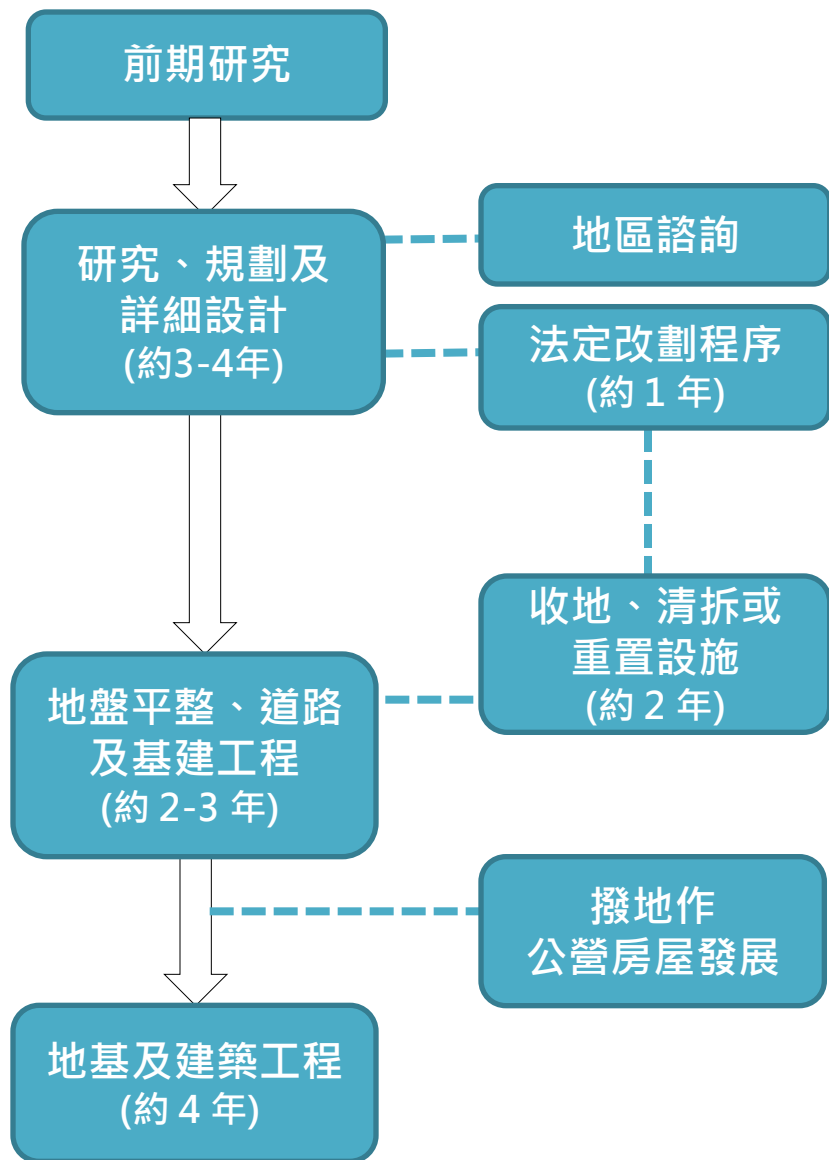
不須改劃的私營房屋發展



須改劃作私營房屋發展



改劃公營房屋用地



項目一：火炭第一和二期公屋發展項目

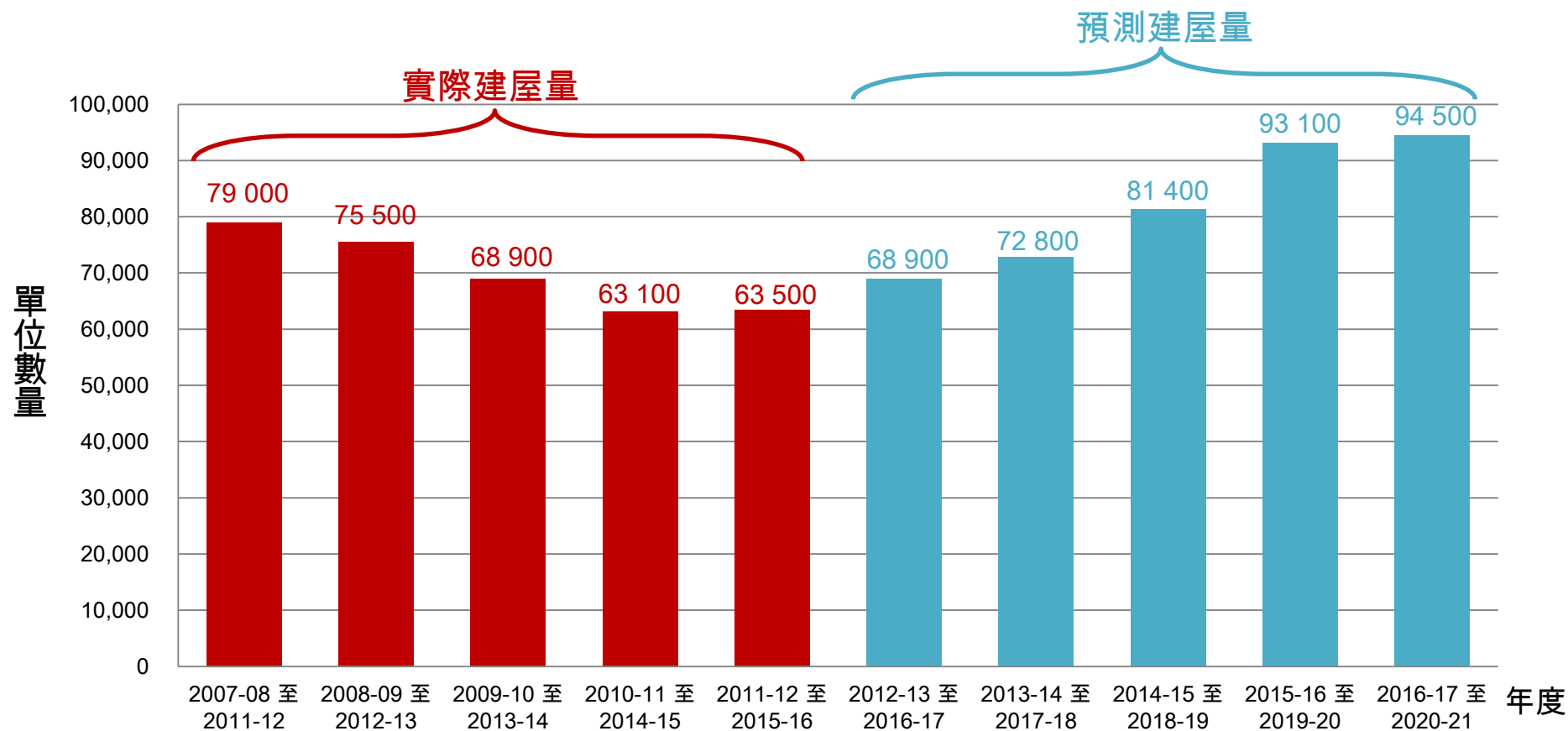


項目二：禾上墩街
資助房屋發展項目

生產周期4年以上
供應開始到位

公營房屋供應

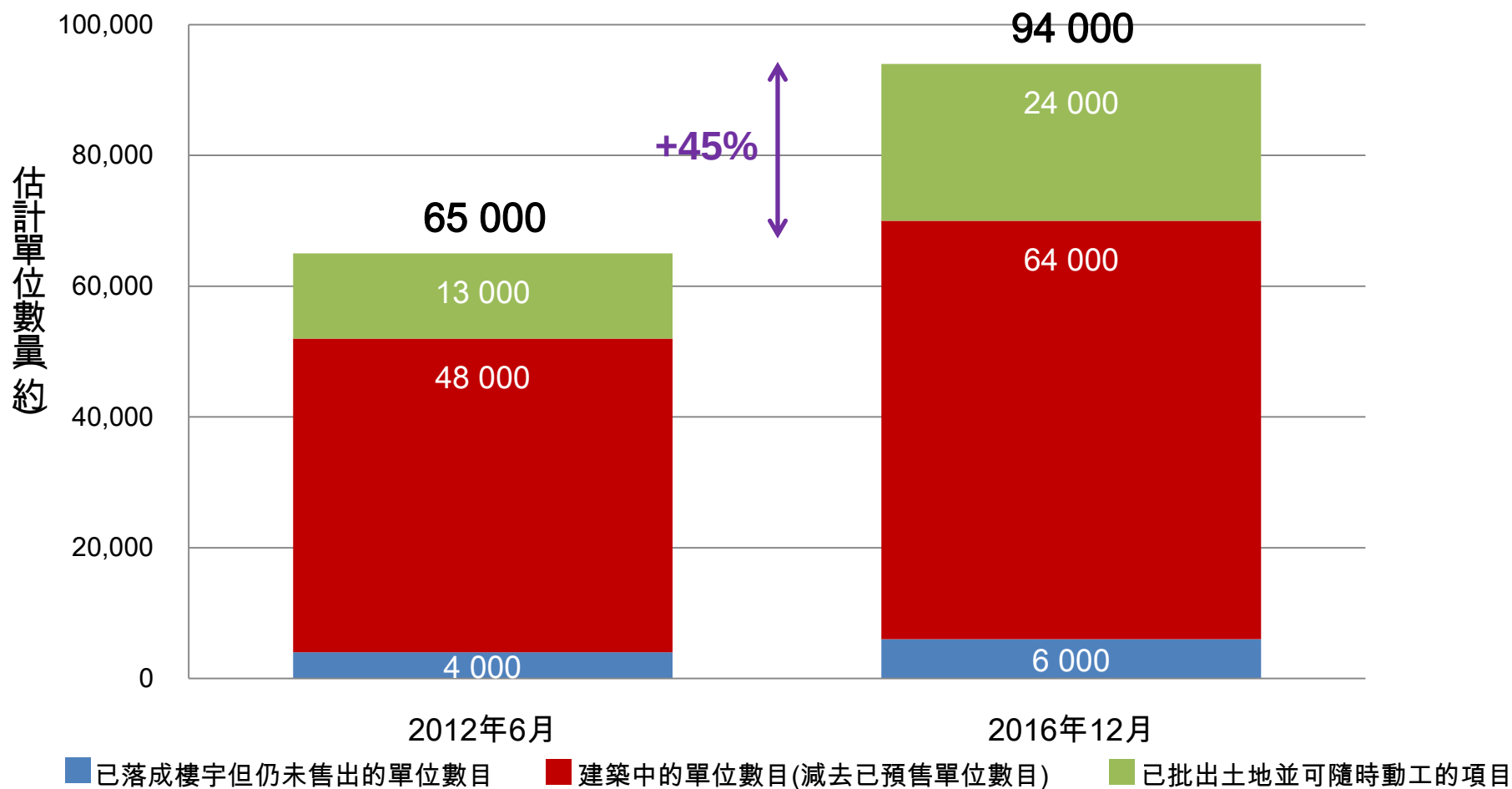
2016-17年度起五年期及前九個五年期的 公營房屋總建屋量比較



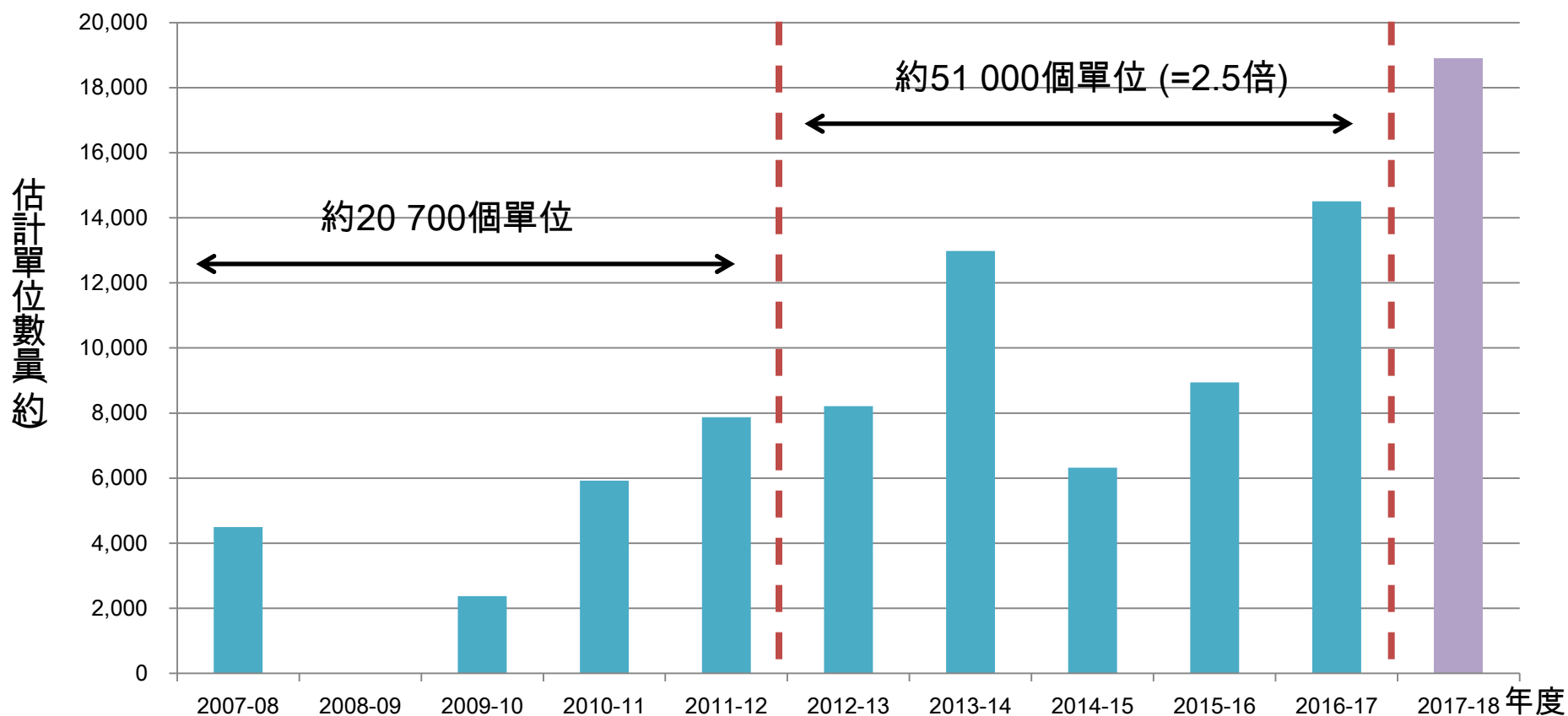
註：「2007-08至2011-12年度」至「2011-12至2015-16年度」的各五年期建屋量是香港房屋委員會2015/16年度年報的建屋量。
「2012-13至2016-17年度」及之後的五年期的預測建屋量是根據2016年9月估算的預測建屋量。

私人住宅供應

未來三至四年私人住宅一手市場預計供應量

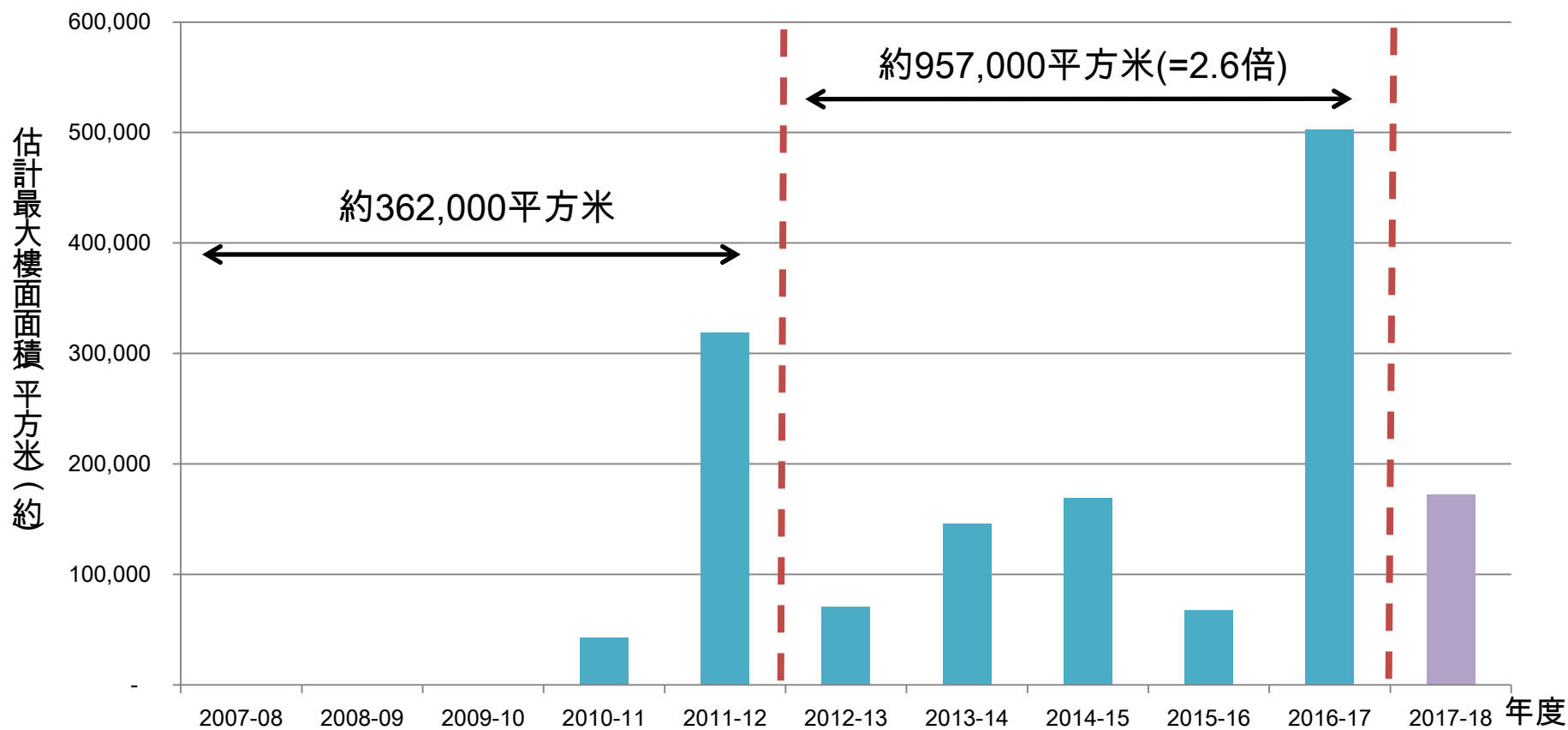


政府賣地可興建單位數量



註：(1) 實際單位數目視乎發展商設計；(2) 2016-17年度供應量屬預測數字，將因應實際土地供應量在該年度完結後調整；
(3) 2017-18年度數字指該年度賣地計劃28幅住宅用地可供興建單位數量，實際供應量視乎政府該年度賣地結果。

政府商業/商貿用地供應



註：(1) 實際樓面面積視乎發展商設計；(2) 2016-17年度供應量屬預測數字，將因應實際土地供應量在該年度完結後調整；
(3) 2017-18年度數字指該年度賣地計劃3幅商業/商貿用地可提供最大樓面面積，實際供應量視乎政府該年度賣地結果。

- 本屆政府龐大而艱巨的檢討土地用途工作：
210多塊房屋用地，超過30萬個單位
- 94塊已完成改劃或撥作房屋發展
(涉及30幅分區計劃大綱圖) #
- 另外20塊已開始改劃
(涉及10幅分區計劃大綱圖) #

#截至2017年2月中。

短期及中期供應

土地用途檢討加上：

- 啟德發展區：約5萬個單位
- 鑽石山綜合發展區
- 三個石礦場的重用
- 鐵路物業發展項目
- 市區重建項目等

合共可提供**超過38萬**個住宅單位

迎難而上，堅持就有成果

中期及長期供應



古洞北和粉嶺北新發展區

約60,000個單位，6年後入伙

東涌新市鎮擴展

約49,400個單位，6年後入伙

洪水橋新發展區

約61,000個單位，7年後入伙

元朗南發展

約27,700個單位，10年後入伙

各**新發展區**和**新市鎮擴建**

(已完成改劃5幅分區計劃大綱圖)

+

正在規劃的潛在**鐵路物業**發展項目

可提供超過**22萬**個住宅單位

超過**860萬**平方米工商業樓面

商業/商貿用地供應

例子(樓面面積)：

- 起動九龍東：470萬平方米
 - 啟德發展區：180萬平方米
 - 九龍灣及觀塘商貿區：290萬平方米
(包括兩個行動區 56萬平方米)
- 重建金鐘廊：約93,000平方米
- 中環新海濱第三號用地：約15萬平方米
- 中環美利道公眾停車場：約43,000平方米
- 洗衣街用地：約13萬平方米
- 廣深港高速鐵路（香港段）總站上蓋：約29萬平方米

總結

- 全面遏抑非「港人自住」需求措施有效
- 不能靠降低人口增長減少需求
- 不能靠壓低住宅空置率增加供應
- 不能靠改建工廠大廈增加供應
- 生產周期4年以上
- 迎難而上，新增供應可觀，開始到位
- 堅持、堅持再堅持

謝謝