

房屋政策新措施

2018年6月29日

1.1 房屋政策：重申四個元素

- 房屋不是簡單的商品。適切的居所是社會和諧穩定的基礎。尊重自由市場經濟的同時，政府有不可或缺的角色
- 以置業為主導，致力建立置業階梯，為不同收入的家庭重燃置業希望
- 在「長遠房屋策略」的基礎上，增加房屋供應
- 新房屋供應未到位前，善用現有房屋資源，協助居住環境惡劣的市民

1.2 自《2017年施政報告》以來的進展

- 公營房屋：繼續覓地建屋
- 綠置居及白居二：經檢討後恆常化；預備今年內推出位於長沙灣的綠置居項目(約2 500個單位)及提供2 500個白居二配額
- 居屋：2018年居屋出售計劃(共4 400個單位)進行中，共接獲超過15萬份申請
- 港人首次置業：聆聽及考慮市民的意見，制定實施框架
- 私營房屋：繼續透過政府賣地計劃供應土地

1.3 增加土地供應， 同時善用現有的土地及房屋資源

- 增加土地供應是解決房屋供應不足的根本方法
- 土地供應專責小組將於公眾參與活動完結後，向政府提出建議
- 與此同時，政府絕不鬆懈，會善用現有的土地及房屋資源，增加適切和可負擔房屋的供應，並促使一手私人住宅單位盡早推出市場

2.1 三個目標 六項措施

目標	措施
(1) 令資助出售房屋更可負擔	(1) 修訂資助出售房屋的定價政策
(2) 增加資助房屋供應並加強支援過渡性房屋計劃	(2) 邀請市區重建局(市建局)將馬頭圍道項目改作「港人首次置業」先導項目
	(3) 改撥私營房屋用地以發展公營房屋
	(4) 成立專責小組，協助民間主導和推行過渡性房屋計劃；透過為協助使用空置政府土地作非牟利用途預留的10億元、《關愛基金》等資助基本工程費用
(3) 促使一手私人住宅單位盡早推出市場	(5) 向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」
	(6) 修改「預售樓花同意方案」以改善銷售手法

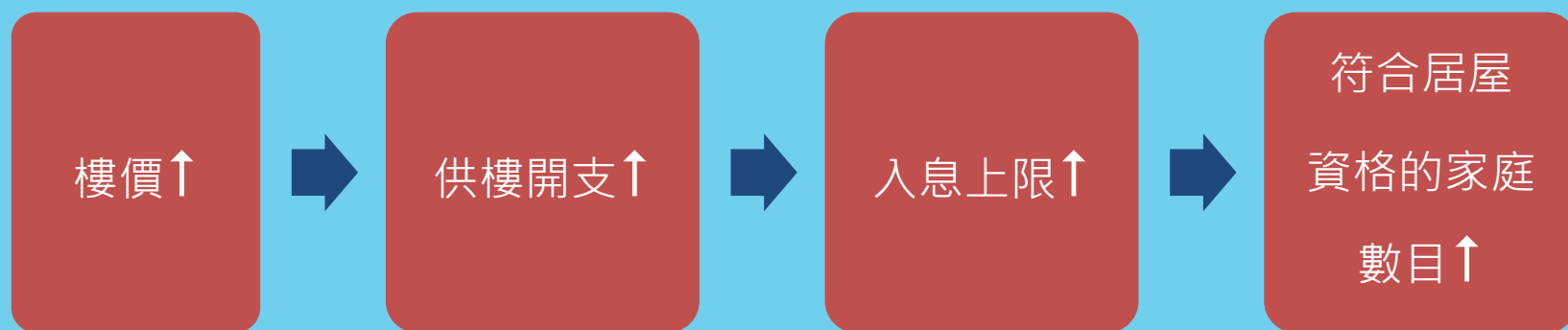
2.2 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策

- 有意見指，居屋售價太高，建議調整定價，並應與市價脫鉤
- 現時政策
 - (1)先以「評估市值」七折作定價
 - (2)再視乎定價能否通過負擔能力測試作調整，以確保：
 - (a)至少有一半出售的單位，是白表家庭申請者（二人或以上家庭的入息上限為\$57,000^註）可負擔的；
 - (b)可負擔 = 以上述入息上限計算，無需動用超過40%作按揭供款

註：扣除強積金供款

2.3 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策 (續)

- 白表家庭入息上限(\$57,000)是參考住戶開支(特別是供樓開支)作計算。因此，如果：



- 作為申請資格，這項安排沒有問題。
- 但若在負擔能力測試中，借用白表家庭入息上限為參考，測試便會間接地受到樓價的影響，令居屋價格在樓價急升時變得較難負擔。

2.4 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策 (續)

結論：

• 居屋

○ 修改負擔能力測試：

❖ 引用非業主住戶的家庭每月入息中位數(約\$39,500^註)，取代白表家庭入息上限(即\$57,000)來量度負擔能力

❖ 確保「可負擔」的單位數量由50%增加至最少75%

○ 以2018年居屋出售計劃作為測試，單位售價將為「評估市值」的52% (五二折)，而非原本的70%(七折)

○ 其他現有參數保持不變，包括就同一期出售計劃內的所有單位在定價時採用同一個折扣率，最少30%的折扣率等

○ 採用新方法，居屋定價的負擔能力測試將不再與市價有關係

註：2017年第四季數字，不包括強積金供款

2.5 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策 (續)

- 2018居屋單位售價

單位數目	實用面積	評估市值	原本售價 [七折 (即按現有機制 折減30%)]	調整售價 [五二折 (即按新機制 折減48%)]
4 431	278 - 631 平方呎	\$12,401 / 平方呎	\$8,681 / 平方呎	\$6,449 / 平方呎
			售價幅度 \$159萬 - \$630萬	售價幅度 \$118萬 - \$468萬
			單位平均售價\$360萬	單位平均售價\$268萬

註:上表“調整售價”欄內數字是按房委會於2018年2月批核的平均售價及當時的非業主家庭每月入息中位數計算。上述售價只作說明用途，實際售價以有關機構出售單位時公布為準。

2.6 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策 (續)

進一步表述

例子：

- 2018年出售的啟德啟朗苑一個假設的400平方呎單位
 - 房委會評估市值：\$14,000/平方呎(約較同區一手私樓低30%)
 - ❖ 按現有機制以七折定價：\$9,800/平方呎 (以家庭入息每月\$57,000計算，超過50%單位是申請人可負擔的)
 - ❖ 問題是並非全部申請人家庭入息達居屋入息上限的每月\$57,000，因此高估了可負擔單位比例，亦令居屋售價無可避免地與市價掛鈎
 - ❖ 新機制以非業主住戶的家庭每月入息中位數(即\$39,500)計算，並把可負擔單位數量上調至75%，單位將以「評估市值」的52%出售，即\$7,280/平方呎，售價由原先的\$390萬下降至\$290萬

2.7 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策 (續)

- 綠置居
 - 折扣率比前一個居屋出售計劃的折扣率多10%，令綠置居對現時公屋租戶更容易負擔及吸引
 - 為即將獲編配公屋的申請人^{註1}提供多一個選擇
- 港人首次置業先導項目
 - 以較高收入的中產家庭為目標^{註2}
 - 折扣率比前一個居屋出售計劃的折扣率少10%-20%

註1：即通過資格審查的申請人

註2：資格準則會在措施(2)詳細說明

2.8 措施(1)：修訂資助出售房屋的定價政策 (續)

- 居屋及綠置居的轉讓限制
 - 因應新的定價機制，研究更嚴格的轉售限制
- 補價安排
 - 現行政策不變，新定價機制下的居屋在一段時間後可無須補價在居屋第二市場向合資格人士(綠表人士或獲「白居二」資格人士)出售。若在公開市場出售，須按出售時的折扣率向房委會補價(以2018年居屋為例，若某一單位的折扣率是48%，須按補價時該單位市值的48%補價)
- 實施時間
 - 新的定價政策會適用於未來推出的資助出售房屋
 - 邀請房委會研究應否在2018年居屋出售計劃實施新的定價政策

2.9 措施(2)：邀請市建局將馬頭圍道項目 改作「港人首次置業」先導項目

- 原因
 - 觀塘安達臣道用地仍須經過多重程序方能推出市場
 - 盡早測試「港人首次置業」概念對目標群組的吸引力
- 市建局馬頭圍道項目
 - 可提供450個「首置」單位
 - 約260-507平方尺
 - 預計最早可在2018年12月預售，於2019年第二季落成

2.10 措施(2)：邀請市建局將馬頭圍道項目 改作「港人首次置業」先導項目(續)

- 主要申請資格：
 - 居港滿七年的香港居民
 - 從未在香港購置住宅物業
 - 收入介乎居屋入息限額及該限額加三成
 - 資產限額為居屋資產限額加三成，不設下限

		參考2018年居屋出售計劃計算的數字	
		一人申請者	二人或以上申請者
入息下限	高於居屋限額\$1	\$28,501	\$57,001
入息上限	高於居屋限額30%	\$37,050	\$74,100
資產上限	高於居屋限額30%	\$1,280,000	\$2,550,000

2.11 措施(2)：邀請市建局將馬頭圍道項目 改作「港人首次置業」先導項目(續)

- 定價

- 參考合資格人士的負擔能力，並以「首置」單位的「評估市值」加上某個折扣率出售
- 折扣率將較前一個居屋出售計劃的折扣率低10%-20%，以維持不同資助出售房屋項目的定位和相對性
- 市建局會在預售前因應當時市況釐定「首置」單位的最新「評估市值」和經打折的實際售價，並提交予政府批核

2.12 措施(2)：邀請市建局將馬頭圍道項目 改作「港人首次置業」先導項目(續)

- 根據市建局於2018年6月底的最新評估，馬頭圍道項目「首置」單位的「評估市值」平均為每平方呎約\$23,500（以實用面積計算）
- 如參考2018年居屋出售計劃（按照新的定價機制，折扣率應為48%），馬頭圍道項目「首置」單位的折扣率應介乎28%至38%（即以市價的62折至72折發售）

馬頭圍道「首置」先導項目		
2018年6月底的「評估市值」 (以平均實用面積計算)	約\$23,500 / 平方呎	
經打折的售價 (以平均實用面積計算)	\$14,570/平方呎 評估市值的62% (即折扣率為38%)	\$16,920/平方呎 評估市值的72% (即折扣率為28%)

註：上述售價只作說明用途，實際售價以有關機構出售單位時公布為準。

2.13 措施(2)：邀請市建局將馬頭圍道項目 改作「港人首次置業」先導項目(續)

- 按揭貸款安排
 - 香港按揭證券有限公司為「首置」單位的買家提供特設計劃，讓他們的按揭貸款最高可達九成
- 轉讓限制
 - 較居屋更嚴格
 - 購入「首置」單位後五年內不可出售或出租；五年後須繳付補價，才可將單位在公開市場出售或出租
 - 市建局不會回購「首置」單位
 - 不設在未補價的第二市場把單位售予合資格人士的選項

2.14 措施(3)：改撥私營房屋用地以發展公營房屋

- 改撥私營房屋用地以發展公營房屋，視乎情況作出售或出租用途

財政年度	地點	用地數目	單位數目(約)
2018/19	安達臣道石礦場	1	1 400
2019/20	啟德	3	5 400
2020/21	安達臣道石礦場	2	1 500
2021/22	安達臣道石礦場	3	2 300
	合計	9	10 600

2.15 措施(4)：成立專責小組，協助民間主導和推行過渡性房屋計劃

- 運輸及房屋局會成立專責小組，為民間主導的過渡性房屋項目提供「一站式」的統籌支援
- 具體可考慮的措施包括：

措施	進展
社會房屋共享計劃	<ul style="list-style-type: none">• 目標提供500個單位，已推出153個
在閒置土地興建預製組合屋	<ul style="list-style-type: none">• 香港社會服務聯會的「組合社會房屋計劃－南昌街」將提供90個單位• 正處理三宗在政府閒置土地興建預製組合屋的申請
提供財政資助	<ul style="list-style-type: none">• 透過為協助使用空置政府土地作非牟利用途預留的10億元、《關愛基金》等資助基本工程費用
讓房協轄下未補價的資助房屋的業主出租其單位	<ul style="list-style-type: none">• 將在2018年第三季推出

2.16 措施(5)：向空置的一手私人住宅單位徵收 「額外差餉」

截至3月31日	未來三至四年 一手私人住宅物業市場 的預計供應量	已落成樓宇但仍未售出的 一手私人住宅單位 (佔當時預計供應量的百分比)
2013	67 000	4 000 (6%)
2014	72 000	6 000 (8%)
2015	78 000	6 000 (8%)
2016	92 000	6 000 (7%)
2017	96 000	8 000 (8%)
2018	96 000	9 000 (9%)

2.17 措施(5)：向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」(續)

落成年份	已落成樓宇但仍未售出的單位數量 (截至2018年3月31日)
2011 - 2015	2 000
2016	1 000
2017	5 000
2018第一季	1 000
合計	9 000

2.18 措施(5)：向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」(續)

- 修訂《差餉條例》，就空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」
- 所有獲發佔用許可證（俗稱「入伙紙」）達12個月的一手私人住宅單位的業主（主要為發展商），每年須向政府申報單位的使用情況
- 如這些單位在過去12個月內，有超過6個月的時間並未作居住或出租用途，便會被視為空置單位，有關業主須繳付「額外差餉」
- 「額外差餉」會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，即大約相等於兩年的市值租金或樓價的5%
- 預計在2018/19立法年度向立法會提交法案。新措施會在修訂條例獲立法會通過並刊憲後即時生效

2.19 措施(6)：修改「預售樓花同意方案」 以改善銷售手法

- 要求發展商不論透過何種方式銷售樓花，每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關「預售樓花同意書」所涵蓋的住宅單位總數的20%
- 如未賣出的住宅單位數目少於總數的20%，發展商須一次過推售所有剩餘單位
- 地政總署會警告不遵從規定的發展商並要求提供解釋。如發展商再次違規，地政總署將不作警告，並即時撤銷有關預售同意書
- 規定會在宣布後即時生效，並適用於地政總署新收到及現正處理的「預售樓花同意書」申請

3.1 總結

- 房屋問題是本屆政府的重點工作，政府會全力以赴，增加適切和可負擔房屋的供應，讓市民改善居住環境和重燃置業希望
- 增加土地供應是解決房屋供應不足的根本方法，我們稍後會公布開拓土地和釋放現有土地作房屋發展的藍圖
- 懇請大家積極參與土地供應專責小組的公眾參與工作，為香港訂定土地供應的具體策略