

# 中聯辦撰文刊《人民日報》： 推動「一國兩制」成功實踐行穩致遠

詳刊 A2 版

# 港府出3招 助民瓦遮頭

## 開徵空置稅 居屋與市價脫鉤 私樓地改建公營屋

香港文匯報訊（記者 文森、鄭治祖）香港特區行政長官林鄭月娥昨日主持行政會議特別會議。消息指，會上拍板通過3項房屋新措施，包括針對空置一年或以上的一手住宅單位徵收空置稅；資助房屋定價與市價脫鉤，改為參考置業者負擔能力計算；將本年度賣地數幅地皮改作公營房屋用途，包括居屋、綠置居等資助出售房屋。預料林鄭月娥今日下午會舉行記者會，正式公佈有關詳情。



林鄭月娥昨日主持行政會議特別會議。消息指，會上拍板通過3項房屋新措施。

政府新房屋策三招

**實施一手樓空置稅**

針對空置一年或以上的一手住宅單位徵收空置稅，預計會透過現有差餉機制收取，為應課差餉租值的200%

**居屋定價改為參考申請人負擔能力**

居屋定價機制與市價脫鉤，改以參考申請人的負擔能力計算，有機會令居屋售價下調至相當於目前市價五折

**私樓地改興建公營屋**

將本年度賣地部分地皮，包括啟德三幅地皮及安達臣道數幅地皮改作公營房屋用途，改為居屋、綠置居等資助出售房屋

資料來源：綜合消息 整理：香港文匯報記者 文森

是次特別會議於昨日中午12時召開，歷時約一小時。消息指，行政會議通過開徵「一手樓空置稅」以防止發展商囤積單位，計劃對空置一年或以上的一手住宅單位徵收稅項，並透過現有差餉機制收取。如發展商新落成單位取得入伙紙後一年仍未售出，政府會徵收應課差餉租值200%的空置稅，若單位在期內出租超過半年，則可獲豁免。

### 居屋有望市價五折出售

消息續指，行會亦通過建議房委會修改居屋定價機制，與市價脫鉤。有消息人士向香港文匯報透露，脫鉤後將改為純粹考慮置業者的負擔能力，以現時沒有物業者的入息中位數去計算，估計數字約為4萬元，「由現時5.7萬元降至約4萬元計算，定價自然會便宜很多。市價方面則完全不考慮。」

不過，就有傳在新機制下，有機會令居屋售價由現時市價七折下調至五折，綠置居更有機會下調至四折的說法，消息人士說並無這樣的指標。

消息續稱，會上亦通過將本年度賣地原定興建私樓的部分地皮，改作公營房屋用途，包括「綠置居」和居屋等資助出售房屋，其中一幅位於啟德的私人住宅地皮將撥予房協發展；市建局馬頭圍道/春田街重建項目，亦將用作興建港人首置上車盤。

消息人士透露，改變用途的還涉及啟德3幅地皮及安達臣道6幅地皮，但後者的地皮較細碎，故兩者預計可興建的單位數量應該相若，各約5,000個單位。

對於特區政府曾擔心將興建私營房屋的土地撥作興建公營房屋，會刺激私樓樓價上升，消息人士認為，是次討論中並沒有太擔心有關問題，「今次只是部分土地由私營轉公營，不是太多，故影響也不會太大。」

### 今日下午公佈政策詳情

消息人士同時指出，現時確認了第一期的首置上車盤為市建局在土瓜灣春田街的樓盤，「那裡應該也能有補償作用，會買首置盤的人應該也是買私營樓的潛在買家，那裡亦可緩和一下。」

消息指，行政長官林鄭月娥今天下午會正式公佈幾項房屋政策的詳情，房委會資助房屋小組委員會亦已定於今晚6時舉行特別會議。

小組主席黃遠輝估計，會議與特首準備宣佈的房屋政策有關，預料會先讓當局交代新措施內容，留待日後會議才深入討論。

## 居屋料按入息定價

香港文匯報訊（記者 文森）消息指行政會議已通過開徵一手樓空置稅，並建議居屋改為根據申請群體入息中位數計算樓價。本身是房委會資助房屋小組委員的工聯會立法會議員郭偉強歡迎居屋與市價脫鉤，認為是回應社會訴求，但居屋長遠應以成本價出售。

### 郭偉強：長遠應成本價出售

房委會資助房屋小組今日傍晚開會討論新房屋政策，包括改變計算居屋樓價方法。郭偉強昨日表示，歡迎居屋與市價脫鉤，是回應社會訴求，因現時居屋政策失焦，即使是資助房

屋，市民亦難以負擔，認為居屋應以市民負擔能力定價，長遠應以成本價出售。

郭偉強同時認為，現時樓市熾熱，居屋價格下降可能引致超額申請，促請政府思考方法應付額外需求。

同屬工聯會的立法會議員麥美娟表示，政府應在空置稅方面研究相關法例，加快落實步伐，並設立土地增值稅。

### 招國偉：新定價料明年實施

另一房委會資助房屋小組委員、公屋聯會總幹事招國偉贊成居屋售價與

市價脫鉤，因可更貼近市民負擔能力，而新機制應以入息中位數為基礎，計算居屋定價及入息上限，以今年首季家庭入息中位數約2.7萬元推算，市民可負擔的居屋售價約為200萬元，白表申請者入息上限亦由現時5.7萬元大幅收窄至4萬元。

招國偉相信，新定價將由明年發售的居屋開始實施，不會影響今年出售居屋的售價。

他並指，日後居屋需求將進一步上升，支持政府將私人住宅用地改作公營房屋。以房委會現時仍有700億元房屋儲備，他不擔心財政會受影響。

## 「新三招」可收窄公營屋缺口

地產界人士相信，一手樓空置稅有助加快發展商推售現樓樓盤，開價料不會如之前進取，下半年樓價升勢料放緩。而增加公營房屋供應比例及將資助房屋售價與市價脫鉤，將有助滿足基層市民安居置業的需求，並應該加快改變農地的土地用途來增加公營土地供應。有測量師指，倘空置稅落實，對發展商賣樓而言存在一定壓力，惟以市傳的稅率，預期對樓價影響不大。

### 下半年樓價升勢料放緩

美聯集團主席黃建業昨日表示，一手樓空置稅的確有機會加速發展商推售現樓貨尾，但由於近年政府的賣地計劃每年可供應的單位目標僅約1.8萬伙，相信發展商全年出售的新盤單位數目亦勢難大幅超越此數目範圍。因此，一手樓

空置稅雖或加快現樓貨尾推售，惟發展商亦可延後推出原定推售的樓花單位以應對，此消彼長之下，對增加新盤供應的作用非常有限。

他建議政府應從速加快農地改劃審批，釋放農地的發展潛力，以解樓市燃眉之急；長線而言，填海更是事在必行，可穩定樓市健康發展。

黃建業又認為，政府增加公營房屋供應以及修改居屋及綠置居定價方法，無疑有助滿足更多基層市民的住屋需要，讓公營房屋供應缺口能夠逐步收窄，預計此舉可吸引更多合資格市民申請居屋，短期或令樓市氣氛轉為觀望，適逢貿易戰存在不確定因素，加上環球股市動盪及加息預期等，下半年樓價升幅將放緩，料下半年二手樓價將錄7%至8%升幅，全年升幅則達到17%。

### 發展商沽貨壓力必增加

中原地產亞太區副主席兼住宅部總

裁陳永傑指出，政府公佈的現存現樓貨尾量約9,000伙，推出空置稅後，必定為發展商帶來沽貨壓力，相信發展商會先將手持貨尾盡推，將樓花項目延遲出售，於空置稅推出初期，發展商或會一改進取的開價，一手盤售價將以貼市價推售。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文昨日按市傳的空置稅率計算，指有關空置稅約等同樓價的4%至5%，「這也將會是發展商的持貨成本，但若樓市仍然向上升，可抵消部分稅項，而發展商也可把部分成本轉嫁買家。」

他不太相信短期內樓價會因而下跌或出現供應大增，反之或令發展成本增加，發展商在未來買地「計數」上可能有所調整。他預料今年超豪盤樓價升勢多於一般豪宅，倘空置稅落實，對發展商賣樓而言存在一定壓力，尤其多以現樓方式發售的超級豪宅。

■香港文匯報記者 梁悅琴、蘇洪鑽

# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行  
2018年6月  
29 星期五  
天晴酷熱 局部驟雨  
成年五月十六 廿四小時 氣溫28-33°C 濕度65-90%  
港字第24941 今日出紙3疊11大張 港幣8元



## FIFA WORLD CUP RUSSIA 2018

世界盃有咩睇

# 哥國首名出線 日本憑較少黃牌闖16強

# 大熱倒灶有「德」解



尚有相關新聞刊  
A22