

# 居屋脫鈎癲價 400呎賣平百萬

## 9私樓地改建公營屋萬伙 徵空置稅利新盤速推



### 房策新猷

特首林鄭月娥昨日宣佈推出六項房屋政策新措施，包括將資助出售房屋定價與市價脫鈎，改以市民負擔能力計算，令居屋售價下調至市價五二折。以今年新居屋出售計劃中啟德啟朗苑為例，一個售價約390萬元的400平方呎單位，在新機制下售價將減至290萬元，賣平100萬元（見表）。政府亦會將9幅私樓土地改作公營房屋用地，預計可供應1萬伙，並向空置的一手物業徵收額外差餉等。林鄭月娥指出，有關措施可以令資助出售單位更可負擔、增加資助房屋單位供應及加強支援過渡性房屋供應，以及鼓勵一手私樓單位盡早推出市場這三大目標。

■香港文匯報記者 岑志剛

林鄭月娥就任特首即將一周年前夕，昨日率領多名司局長宣佈六項房屋政策新措施（見表）。

### 林鄭：確保75%單位可負擔

林鄭月娥表示，為了令資助出售單位對中低收入家庭更可負擔，政府將修改居屋定價機制下的負擔能力測試，採用非業主住戶的家庭每月入息中位數作參考，取代白表家庭申請者的入息上限，以及將確保可負擔的單位數量，由50%增加至最少75%。

### 居屋五二折 綠置居四二折

她解釋，在新機制下居屋定價的負擔能力測試將不再與市價有關係，居屋單位定價可能會由原來市價七折下調至五二折，綠置居則沿用較居屋多一成折扣，在新機制下即是約市價四二折出售。

以今年新居屋出售計劃中啟德啟朗苑

為例，假設一個400平方呎單位，按舊機制以七折出售，呎價約9,800元，售價約390萬元；若以新機制定價，以五二折出售，呎價則下調至7,280元，售價減至290萬元。

### 今期新居屋研採新機制

林鄭月娥指出，新機制最快在今年年底長沙灣東京街「綠置居」實施，並適用於未來推出的資助出售房屋。政府並邀請房委會研究，應否在已截止申請，但未抽籤的今期新居屋實施新機制。

她並說，新機制下轉讓的補價安排保持不變，但會研究更嚴格的轉售限制。

新機制下資助出售房屋白表申請人入息上限維持57,000元。林鄭月娥表示，由於私營房屋價格不斷上升，能負擔得起的人數減少，更多人需要政府幫助，故無意改動白表家庭入息上限。

她續說，改變資助房屋訂價對房委會及市建局等供應資助房屋的機構會有一

定影響，但房委會有財政儲備，政府在財政預算撥出的房屋儲備金現有778億元，市建局目前亦有446億元儲備，如果兩個機構有財政需要，可以向政府求助。

被問及改變定價政策後，會否吸引更多人申請資助出售房屋，令成功申請的機會更低。林鄭月娥認同「命中率」可能更低，但政府要考慮的是這批申請者是否值得幫忙。

### 首重市民安居 賣地損失值得

林鄭月娥又提到，有人認為她在房屋政策交白卷，但她認為已取得進展，強調現屆政府只要政策準備就緒，就會向社會交代，不須留待施政報告才公佈。

被問到抽起市區「靚地」改作資助房屋，會否影響庫房收入。林鄭月娥重申，土地收入不是政府最主要考慮，最重要是市民能夠安居，如果可以令居民安居，即使損失賣地收入，亦是值得。



林鄭月娥昨日宣佈推出六項房策新措施，包括將資助出售房屋定價與市價脫鈎。香港文匯報記者梁祖彞攝



馬頭圍道「港人首置」單位，呎價料低至14,570元。香港文匯報記者彭子文攝

### 新居屋有幾筭

例子：新居屋啟德啟朗苑一個400平方呎單位

房委會評估市值呎價14,000元

	舊機制訂價	新機制訂價
折扣率	七折	五二折
呎價	9,800元	7,280元
售價	390萬元	290萬元 (便宜100萬元)

資料來源：香港特區政府 整理：香港文匯報記者 岑志剛

## 馬頭圍450伙 變身「港人首置」

香港文匯報訊（記者 岑志剛）為增加資助房屋供應，政府邀請市建局將馬頭圍道項目450個單位改作「港人首次置業」先導項目。

### 最快12月預售 可借九成

特首林鄭月娥昨在記者會上表示，由於用作「港人首置」先導項目的觀塘安達臣道用地，仍需要經過多重程序方能推出市場，為盡早測試「港人首次置業」概念對目標群組的吸引力，政府建議將市建局馬頭圍道春田街發展項目改作港人首置先導項目，預計最快於今年12月預售。

她指出，有關項目可提供450伙，面積由260平方呎至507平方呎，預計可於2019年第二季落成。申請人需要是香港居民，居港滿七年或以上，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三成，以及資產不可超過居屋白表申請人現行資產限額加三成。

她補充，「首置」單位的折扣率將較居屋的折扣率少一至兩折，即六二折或七二折，估計呎價由14,570元至16,920元不等，按揭證券有限公司可提供物業價值三成至四成的按揭保險保障，讓買家借到九成的按揭。

被問到對私樓樓價影響，發展局局長黃偉綸指出，樓價受多個因素影響，包括息口、資金流向、一手樓供應。他表示，未來三四年有超過95,000個一手樓單位供應，是近年新高，而賣地不是土地供應的唯一來源，加上有關措施分四個年度推行，故不會帶來即時影響，如果土地供應改劃工作快一點，可望追回供應。

### 運房局設小組支援過渡屋

同時，政府宣佈由運輸及房屋局成立專責小組，為民間主導的過渡性房屋項目提供「一站式」的統籌支援，包括社聯的「社會房屋共享計劃」及「組合社會房屋」、在閒置土地興建預製組合屋，以及讓房協轄下未補價的資助房屋的業主出租其單位。

### 房策三大目標六大措施

#### 目標1：令資助出售房屋更可負擔

##### 措施1：居屋定價機制與市價脫鈎

- 引用非業主住戶的家庭每月入息中位數（約39,500元），取代白表家庭入息上限（57,000元）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%
- 新機制下，居屋售價將為「評估市值」的五二折，而非原本的七折

#### 目標2：增資助房屋供應並加強支援過渡房屋

##### 措施2：邀請市建局將馬頭圍道項目450伙改作「港人首次置業」先導項目，預計最早在今年12月預售，明年第二季落成

##### 措施3：改撥9幅私樓用地發展公營房屋，3幅位於啟德，6幅位於安達臣道石礦場，合共可提供10,600伙

##### 措施4：由運輸及房屋局成立專責小組，為民間主導的過渡性房屋項目提供「一站式」的統籌支援

#### 目標3：促使一手私樓盡快推售

##### 措施5：向在過去12個月內、超過6個月並未作居住或出租用途的空置一手私樓單位徵收「額外差餉」，金額為該單位的應課差餉租值的兩倍，大約相等於兩年的市值租金或樓價的5%

##### 措施6：修改「預售樓花同意方案」，要求發展商每次推售的單位數目，均不能少於「預售樓花同意書」所涵蓋的住宅單位總數的20%；如未賣出單位少於總數20%，發展商須一次過推售所有剩餘單位

資料來源：香港特區政府 整理：香港文匯報記者 岑志剛

## 遏新盤「啣牙膏」 推售伙數設規限

香港文匯報訊（記者 岑志剛）政府提出修訂《差餉條例》，就空置的一手私人住宅單位徵收雙倍「額外差餉」，並建議修改「預售樓花同意書」及改善銷售手法，要求發展商每次推售的住宅單位數目不能少於總數的20%。

特首林鄭月娥昨在記者會上表示，截至今年3月，已落成樓宇但仍未出售的單位達9,000個，部分單位已落成3年至5年仍空置，在置業訴求高企的情況下，難以理解為何有空置單位。

她指出，所有獲發入伙紙達12個月的一手私人住宅單位的業主，即主要是發展商，每年要向政府申報使用情況，如單位在過去12個月內，有超過6個月並沒有作居住或出租，會被視為空置單位，業主要支付「額外差餉」，即應課差餉租值的兩倍。

### 「額外差餉」等於樓價5%

林鄭月娥表示，「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，即大約相等於樓價的5%。

她預計，政府在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。

被問到會否擔心條例在立法會遇上反對，甚至被司法覆核，林鄭月娥表示，她相信發展商是理性務實，如有不合理的地方，會在立法會提出，但如果發展商選擇提出司法覆核，特區政府惟有積極應對。

此外，政府又推出新規定，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%。

新規定在宣佈後即時生效，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。若發展商不遵從規定，地政總署會作出警告並要求解釋，如再次違規，會即時撤銷有關預售同意書。