

財爺鬆口 樓按鬆綁

按樓市環境作考慮 適時放寬按揭成數助上車



香港文匯報訊（記者 馬壯）新年度財政預算案即將發表。財政司司長陳茂波昨日透露，2018/2019年度的財政盈餘估計約400多億元，要「應使則使」，並會適當地推出逆周期措施，減輕市民的經濟壓力，並指政府的目標是讓有需要者優先買樓，故不會放寬樓市需求管理的措施，包括各種印花稅、特別印花稅等。不過，政府會考慮在不為樓市「火上加油」，以及在合適機會的情況下，在調整按揭成數方面再研究「做一些工夫」，但須視乎樓價下跌的速度和幅度、成交量及經濟環境而定。

陳茂波昨日在一電台節目上透露，新年度財政預算案的方向是「撐企業、保就業、穩經濟」。由於香港第三季及第四季的經濟放緩，而2019年的全球經濟會較多不確定性，特別是中美貿易戰、美國加息的幅度，以及英國脫歐等地緣政治所帶來的影響，可能令經濟下行風險較高，令香港金融市場波動，樓市將有調整。特區政府將推出逆周期措施，以減輕經濟下行帶來的壓力。

有市民擔心經濟下行的風險，並問到會否放鬆樓市加辣措施，陳茂波回應指，政府不會放寬管理樓市需求的措施，包括針對外來買家、港人非自住物業及短炒的印花稅，但樓市目前開始調整，政府考慮在合適時機放寬按揭成數，協助有能力供樓但沒有足夠首期的市民置業自住。

助收入足首期缺者置業

他解釋，特區政府聽到了不少聲音和訴求，包括有市民的收入本足以供樓置業，但在支付首期方面就出現困難。不過，政府一旦在不合適的時機調按揭成數，或會對物業市場「火上加油」，但如果有合適的機會，且不至於對市場造成一個「火上加油」的情況，政府可以「做一些調整」。

被問到何時是放寬按揭成數的合適時機時，陳茂波表示，政府正留意的是：一、市場中樓價的調整幅度和速度，包括一手樓、二手樓之間的差價；二是成交量；三是經濟環境的情況和未來住宅供應的情況，作出一籃子的考慮。

目前而言，政府不適宜就任何一個因素定出指標，因為這些都是互相相關的。就政府的取態是全面放寬按揭成數，還是主要幫助首次置業的市民，他表示政府會考慮有關問題。

有市民則關注地產及賣地收入佔本港整體財政收入的約一半，難以令樓價回落，陳茂波指出，香港近年大力推動多元經濟發展，但推動需時，而目前樓價雖有所調整，但仍然不容易負擔，故目前需要大量資助房屋，而目前的數量不足，源於土地供應不足。

推租管或適得其反

有市民要求政府考慮提供租金津貼予劏房戶及實施租務管制，陳茂波認為，提供租津會令業主有加租金的空間，劏房以外的房屋租金亦可能會大大提升。參考外國經驗，實施租管的效果或會適得其反，政府暫時沒有租管的構想，但會在資源上大力推動運輸及房屋局的過渡性房屋計劃。



現行住宅物業按揭成數上限

自用		
樓價	主要收入來自香港	主要收入來自香港以外
1,000萬元以下	60% (貸款額不得超過500萬元)	50% (貸款額不得超過400萬元)
1,000萬元或以上	50%	40%
非自用或公司持有		
主要收入來自香港：50%		
主要收入來自香港以外：40%		

資料來源：金管局

整理：香港文匯報記者 鄭治祖

學者憂變相托市谷樓價



就財政司司長陳茂波宣佈研究放寬按揭成數，增加市民置業機會，經濟學者關焯照在接受傳媒訪問時稱，目前樓價仍處於高水平，倘政府突然放寬按揭成數，會令市場有錯覺政府在「托市」，令樓價回升，故他不贊成政府在現階段提出任何減辣的措施。關焯照稱，貿然減辣未必可令樓市健康調整，並稱只有當樓價下調兩成，樓市可能出現「斷崖式下跌」的情況下，政府才應考慮減辣，而目前仍看不到會出現類似的情況。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，政府研究放寬按揭成數，對發展商及市民來說都是一個好消息，對樓市整體有正面幫助，不認為會打擊一手樓銷情。

■香港文匯報記者 鄭治祖、黎梓田



6年5辣招 阻樓市升溫



為應對過熱的樓市，特區政府先後推出多輪需求管理措施，包括額外印花稅（2010年11月及2012年10月）、買家印花稅（2012年10月）、雙倍從價印花稅（2013年2月），以及新住宅印花稅（2016年11月）。

這些措施旨在防止物業市場進一步升溫，以免對本地宏觀經濟和金融體系的穩定造成重大風險；確保物業市場健康平穩發展，以促進本港整體的可持續發展；並於當前供應偏緊的情況下，優先照顧香港永久性居民的置業自用需要。

■香港文匯報記者 鄭治祖

「明嶼」非只出無人 重申財力足負擔

香港文匯報訊（記者 馬壯）行政長官林鄭月娥在去年的施政報告中提出「明日大嶼願景計劃」，不少市民非常關注該計劃的財務開支。財政司司長陳茂波昨日形容，市民的擔心是言之尚早，政府十分有信心以本港的財力能實行該計劃，並希望市民待政府公佈更多資訊後可以釋除疑慮。

在昨日電台節目上，有市民問到面對經濟下行和「明日大嶼」的開支，香港

未來會否出現財赤。陳茂波表示，十分有信心以本港的財力可以籌集足夠資金，實行「明日大嶼願景計劃」。

他續說，過去十年，本港的經營收入及資本收入皆有盈餘，加上賣地收入，都可動用作為工務工程開支，而「明日大嶼計劃」將會分期進行，希望市民待政府公佈更多資訊後可以釋除疑慮。

被問到香港政府會否向中央政府借貸

實行「明日大嶼」，陳茂波表示，「明日大嶼」除了在基建上的開支，亦會因賣地而有不少收入，有信心香港的財力足以應付，並強調特區政府不會做財政上不能負擔的政策。

他強調，「明日大嶼」不但可為香港突破土地空瓶，更「行前一步」建立土地儲備，同時創造多一個商業中心區，有助整體香港發展，令香港的經濟就業佈局不再局限在中西區，更可以趁機打

通香港與新界西的交通連接。

填海賣地可惠庫房

「這個大願景是要用錢的，但同時時間亦為我們帶來收入，因為在『明日大嶼』這幅土地上的私人房屋和商業發展，在賣地時都會為政府帶來收入。」陳茂波說，具體的情況會在日後隨着有關項目的進一步研究和推展時，向公眾交代更多。

盈餘縮水六成 今年派錢待議

香港文匯報訊（記者 馬壯）去年財政預算案提出向未有因扣稅及綜援「出雙糧」而受惠的市民派發4,000元，惟細節近日始出台，且被批評太多限制。陳茂波昨日指出，該措施是支援未能受惠於去年財政預算案的人士。被問到今年會否再度「派糖」，他認為今年的客觀情況不同，並在考慮不同建議。

盡快派發「關愛」4000元

去年財政預算案指會推出「關愛共享計劃」，向末在財政預算案中受惠的市民派發4,000元。有市民在昨日電台節目上質疑，申請者要登記及經審

查，限制太多。陳茂波解釋，去年的財政預算案提出稅務寬免等多項措施，有市民未能受惠，或所得金額不足4,000元，才會有派發4,000元的措施。政府會盡快處理該措施，「自己都想派快點。」

被問及今年會否再「派糖」，陳茂波指，去年政府的決定，是基於「關愛共享」的概念，加上去年有過千億盈餘，才會有派4,000元的措施，但本年度盈餘和上一個年度相去甚遠，可能少三分之二，客觀情況已有所不同。不過，目前距新年度財政預算案公佈還有一段時間，他會在聆聽市民意見後再作考慮。

自願醫保助青退稅緩財壓

香港文匯報訊（記者 馬壯）面對物價持續高企，不少青少年都面對沉重的財務壓力，財政司司長陳茂波昨日在電台節目中指，根據自願醫保計劃，為自己和家人支付醫療保險的青少年可獲扣稅。就市民建議政府貸款給青少年作置業首期，他認為該建議並非是「最優先選項」，並指出會更上心解決基層兒童的困難。

在節目上，有市民關注許多年輕人要負擔父母的生活和醫療開

支，但未獲扣稅，陳茂波認同年輕人供養父母開支沉重，自己亦深有感受，而青少年為自己和家人支付醫療保險的市民可獲扣稅。

暫無意借貸供青年置業

有市民建議政府貸款給新婚夫婦作為置業的首期，「就好似grant loan咁」，陳茂波則表示，在目前情況，該建議並非是「最優先選項」。

有市民則希望政府增加教育方面資源和學生到外地交流機會，陳茂波回應指，特區政府在最近兩年和往後合共每年的教育經常性開支增加80多億，但認同為了下一代和未來可以更加努力。

在交流方面，他指出，政府目前已有款項給予學校，而去年的財政預算案亦已提出開學時每個符合資格的基層同學可獲得2,000元。他會更上心、更努力，以解決基層兒童遇到的困難。