

業界倡放寬按揭 下調壓力測試

施政報告前瞻之置業篇

特首明天公布新一份施政報告，房屋政策的重點除了土地供應外，市場亦期望有措施可以協助市民上車，改善居住環境。香港文匯報訪問多名業界人士，普遍認為經濟下滑及後市不明朗下，政府未必會減辣稅，但或者會如去年般由按揭成數着手，進一步放寬按揭保險計劃的樓價上限至2,000萬元，以分流近年過度集中在中小型單位上的購買力；此外，因應未來幾年預計低息環境持續，亦希望目前以加息3厘為假設的壓力測試，能作出調整。

■香港文匯報記者 顏倫樂



何樂生指辣稅推出多年來效果偏離原意，令上車難的供應急跌，間接造成中小單位升幅較急。
資料圖片

着眼拓地增供應 亦望有招助上車

■市場期望明天公布的施政報告可提供措施協助市民上車。

政府近十年推出多項需求管理措施，經過多次加辣後，目前於住宅買賣中主要涉及三項辣稅，包括針對外來買家及公司客的買家印花稅(BSD)、針對短期投機的額外印花稅(SSD)，以及針對第二套房以上的新住宅印花稅。其中BSD及新住宅印花稅均涉及成交金額的15%，SSD則規定3年內如住宅物業易手，須繳交買賣金額的10%至20%。

嶺南大學潘蘇通滬港經濟政策研究所高級研究員何樂生表示，辣稅推出的初衷，是希望讓樓市降溫及協助市民上車，但多年來效果偏離原意，最明顯反映在樓宇供應上，由於換樓成本增加，令業主放盤意慾下墜，最終令上車難的供應急跌，間接造成中小單位升幅較急。他提議政府可以微調措施，好像新住宅印花稅，只要買家日後所持有的單位數量不多於現時，即毋須繳付辣稅，以釋放投資者盤源。

SSD交易年期可縮至2年

此外，他亦提議調整額外印花稅的交易年期，由目前3年縮短至2年。何樂生指出，新加坡今年中亦有就樓市出台減辣措施，但對於港府今次在施政報告中會否減辣，他則表示並不樂觀，主因是過去辣招推出時，不少立法會議員都支持，加上目前樓價高企，導致政府減辣所面對的社會輿論阻力亦不少。

他續說，調整按揭成數及壓力測試等，由於屬金管局管轄範疇，所遇到的政治阻力較少，當初推出的原意是希望控制銀行體系風險，反而有更大彈性作出調整。他以壓力測試為例，直言「數年內都無咩加息機會」，認為可以將目前以加息3厘為假設的做法，下調至1厘，甚或直接取消壓力測試。

而按揭成數方面，他亦認為可適度放寬，建議直接上調按揭成數一成，於目前樓市橫行的狀況下，相信不會導致樓價因此上升，但卻可以協助不少置

業或換樓人士買樓。他表示，上述放寬按揭成數的程度其實相當保守，原因是經濟下行下，相信金管局亦要平衡未來可能出現的經濟下滑影響，防範失業率上升下市民「供唔起樓」的風險，維持銀行體系一定安全系數，故可以放寬的幅度不會多。

籲減辣至加強版前水平

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指，過去十年政府都持續加辣，至去年10月才於按揭保險計劃上鬆綁，令高成數按揭門檻放寬600萬至1,000萬元物業類型。去年亦曾有聲音指有關措施會推高樓市，但回顧過去一年，成交量只微升幾個百分點，樓價亦沒有大升，而同時措施則協助了不少市民置業。

劉嘉輝建議政府可再放寬按揭保險計劃的門檻至1,000萬至2,000萬元物業，可承造七成按揭，分流現時較集中在1,000萬元以下的購買力。同時他建議取消SSD，又或考慮回復至「加強版」前水平(2年內易手繳付買賣金額的5%至15%)，讓疫情下經濟有困難的人士，於短期出售物業時毋須繳付高昂的交易費用。為方便市民換樓，他建議新住宅印花稅15%回復至雙倍印花稅DSD稅率，若擔心投資者大量入市，亦可考慮購入第3個或以上單位維持15%印花稅，而壓力測試則建議取消。

倡按揭擴至2000萬物業

不過，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，經濟正值下行時期，相信政府今次於施政報告內不會提及減辣，而目前亦非大幅度放寬按揭成數或取消壓力測試的時機，因市民還款能力下降，相信金管局亦要平衡風險。他亦認為是相對可取的方法，應是調整按揭保險費用，及再度放寬按揭保險計劃的門檻，樓價上限由現時1,000萬增至2,000萬元，因為有實力購買這類價格的買家，而又通過壓力測試，影響相對較小。

■ 民建聯部分建議

- ◆ 重新研究發展1%至2%郊野公園邊陲用地作公營房屋及社福設施
- ◆ 將預留予迪士尼樂園作第二期發展的土地改作房屋發展
- ◆ 下年度完成涉及450公頃棕地的工程可行性研究，以求5年內變為「熟地」
- ◆ 建立為數約2,000億元的「土地開拓基金」，支援政府收回新界土地
- ◆ 在10年內提供5萬個過渡性房屋單位
- ◆ 將公屋興建量與「三年上樓」目標掛鉤，每年新建公屋單位提升至4萬個
- ◆ 開展屯門西繞道、屯荃鐵路，以及第二條新界西至港島鐵路等以基建推動土地開發
- ◆ 由政府部門、委託房委會或房協，在合適政府土地直接提供過渡性房屋
- ◆ 透過補地價安排便利重建「公務員合作社」，並將部分劃作公營房屋及安置單位
- ◆ 建立「居屋輪候冊」，讓申請人有清晰時間表，有迫切需要家庭亦有較大置業機會
- ◆ 逐步放寬居屋及其他資助房屋的「收入限額」至涵蓋全港80%的家庭

■ 經民聯部分建議

- ◆ 加快舊區重建速度和力度，包括本港1萬多幢樓齡超過50年的住宅大廈，以滿足住屋需求
- ◆ 有秩序地調整工商舖和寫字樓「辣招」，提高按揭成數，並撤回所有住宅「辣招」
- ◆ 優化房地產投資信託基金(REITs)，鼓勵房地產企業來港融資集資，為在本地上市的REITs提供更多稅務優惠，包括容許REITs將90%以上的稅收分紅時，申請豁免繳納利得稅
- ◆ 下調房產稅稅率三分之一，由15%下調至10%，以及下調買入物業時須繳納的印花稅

■ 立法會議員謝偉銓部分建議

- ◆ 善用海洋公園及周邊用地(例如黃竹坑警校)，用作興建房屋及其他發展
- ◆ 檢討及優化土地共享先導計劃
- ◆ 由政府主導興建過渡性房屋，善用閒置政府土地及建築物
- ◆ 考慮將部分臨時醫療及檢疫設施改作過渡性房屋，緩和劏房問題
- ◆ 檢討政府內部包括發展、房屋、交通及環保的架構，提升相關政策協調及執行效率，加快審批程度
- ◆ 制訂「人均居住面積」及「住屋開支比例」指標
- ◆ 改革公營房屋抽籤及輪候制度，惠及更多年輕專業人士
- ◆ 增加外判及善用私營專業力量，擴大及加快各個樓宇更新及維修資助計劃
- ◆ 透過檢討法規及增加誘因，鼓勵便利長者及長幼共融的建築和屋宇裝備設計

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

政黨及議員之房策建議

過渡性房屋達標 填海項目受阻

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特首林鄭月娥在去年的施政報告提出多項增加房屋政策及增加土地建議，雖然面對政經局勢動盪，但各有不同進展。其中去年施政報告最為人注意的房屋政策，當數放寬按揭計劃下的樓價上限，為2009年開始不斷加辣後首次放寬按揭，迅即成為社會熱話。

去年施政報告推出的放寬按揭保險計劃，主要將過去首置客九成按揭的樓價上限，由400萬元倍增至800萬元；八成按揭樓價上限則由600萬元提高至1,000萬元，並適用於換樓人士。

根據中原按揭客戶申請數字計，去年第四季申請高成數按揭客戶比例曾高達46%，對比第三季29.5%明顯上升，反映放寬按揭即時釋放用上車需求。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，新按揭計劃幫助上車客置業及促進了換樓市場交投，相信未來採用新按揭的比例仍會維持甚或輕微上升。

去年收回450公頃新界棕地

土地政策方面，去年林鄭公布動用《收回土地條例》收回3類私人土地興建

公營房屋，包括450公頃新界私人棕地、10幅「曬太陽」多年的用地及3個寮屋區的私人土地。

發展局今年初公布首階段棕地研究結果，已物色了8組分布在元朗、屯門及大埔的棕地群作興建公營房屋，涉及36公頃棕地，合併相鄰土地，合共約63公頃，預計可提供2萬伙，料會引用條例收地。局方期望6年內完成研究、收地及平整等，爭取部分單位十年內落成。

填海項目研究撥款未通過

至於林鄭去年承諾未來3年提供10,000個過渡性房屋單位，今年初進一步提高目標至15,000個，預留的建築費由20億元增至50億元。政府近日公布，目前覓得的用地已足夠提供12,700個單位。最近首個以組裝合成建築技術興建、位於深水埗南昌街的项目已落成，提供89個單位。

不過政府施政亦非一帆風順，受疫情及



政府去年收回450公頃新界私人棕地、10幅「曬太陽」多年的用地及3個寮屋區的私人土地。
資料圖片

政治角力等影響，不少長遠土地供應計劃都受阻，好像備受注目、佔地1,700公頃的明日大嶼計劃，涉資5.5億元的撥款仍未通過立法會；龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究，計劃填海220至250公頃，涉資1.79億元的撥款亦同樣未能通過立法會。

而去年港府提到會正式開展土地共享先導計劃，以公私營方式與發展商共同發展土地，雖然今年5月開始接受申請，但至今仍未見有發展商呈交申請。

「近水」救急 小蠔灣車廠建1.4萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港土地供應持續短缺，如何增加長中短期土地供應，預料為即將公布的施政報告重點。目前增加土地供應的選項，放在桌面上的有明日大嶼和發展新界棕地等，但這些都屬「遠水」，中短期可用的土地依然不多。最近有消息指，政府將在施政報告中提到港鐵大嶼山小蠔灣車廠項目，可建1.4萬個公營住宅單位，公營房屋數目不會多於一半，相信為未來一段時間的住宅供應主力。

相關消息人士指出，小蠔灣項目中靠海邊的地段將劃作私人住宅，其餘靠近鐵路的地段，則會劃作資助房屋，包括居屋、首置等計劃。同時，小蠔灣車廠將會成為東涌線其中一個鐵路站，規劃人口超過3.7萬人。

籲放寬新界各區發展密度

近期亦有不同界別人士出謀獻策，其中較多人討論包括發展邊境一帶土地，涉及濕地緩衝區及相鄰地範圍。其中濕地緩衝區佔地約1,200公頃，住宅地積比率建議由0.4倍增加至2倍，而相鄰地最大問題在於難以集齊業權，有持份者認為應降低業權門檻，亦提出以公私營方式開發，保持祖堂地維繫氏族承傳的原意。

另一方面，亦有立法會議員建議繼續放寬新界各區的發展密度。事實上，政府近年已不斷藉放寬地積比率增加土地供應，釋放更多供應，好像2014年，政府就宣布位於市區多個區域和新市鎮舊區內個別私人住宅發展若屬意在重建後增加發展密度，可向城規會提出規劃申請，如規劃條件許可，住用地積比率最多可調高20%，以荃灣為例，最高住用地積比率可由5倍提升至6倍。此外，不少新發展區亦曾經放寬密度增加供應，好像洪水橋、古洞北、粉嶺北等等。

此外，亦有不少人士重提發展郊野公園邊陲。翻查資料，政府過去曾邀請房協進行郊野公園邊陲地帶發展研究，分別以大欖隧道收費站以西的大欖郊野公園和馬鞍山東南方的馬鞍山郊野公園為試點，研究範圍各佔廿多公頃。但後來因土地供應專責小組提出8個選項，未包括發展郊野公園邊陲，研究最終被叫停。