



首次置業政策建議

智經研究中心今日(8月23日)發表的研究指出，大部份人組織新家庭及另覓新居，通常因為生育、子女成長或結婚。

智經主席胡定旭表示：「置業是人生其中一個重大決定，關係到終身的財務以至生活安排。從宏觀角度，置業對社會和諧及安定亦非常重要。」

智經以超過申請公屋入息上限但又低於過去夾心階層住屋計劃要求的家庭(例如一個四人家庭收入介乎\$16,916至\$39,000)為是次研究對象。他們普遍是社會上的中下階層。

由於供應不足，一、二手私人住宅的樓價，在過去18個月上升近40%，同期薪酬升幅只有1%至3%。胡定旭說：「最令人憂慮的是，按揭還款與收入比例中位數持續上升，反映樓價與供樓負擔能力的差距擴大。」

私樓租務價格亦同時上升，住宅租金由2009年1月平均呎價\$14.24，升至2010年7月的\$18.81，升幅達32%。他指出：「這意味租樓人士在目前或不久將來，亦難以有足夠儲蓄購買物業。部份人士只有依靠長輩或家庭資助，才可達到置業目標。」

一手樓宇於2010年(1月至6月)的平均造價達787萬元；同期二手樓宇的平均樓價亦達336萬元。他續說：「以現時的樓價而言，收入僅超過公屋入息上限的人士，根本無希望置業自住。」

不論私人住宅價格的升跌，香港的房屋政策一向透過不同程度的資助，以公共房屋及資助房屋為兩大方向，解決房屋問題。但政府於2002年暫停所有形式的置業資助計劃，包括停建和停售居屋，暫停置業貸款計劃等。這令到不具備申請公屋資格的人士，得不到任何形式的房屋資助。

胡定旭表示：「租住私人物業的人士在退休後收入驟降，他們或需申請公共房屋，長遠將加重公共開支的負擔。」

智經提出六大政策建議，協助超過申請公屋入息上限但又低於過去夾心階層住屋計劃要求的家庭(例如一個四人家庭收入介乎\$16,916至\$39,000)，首次購買樓價不高於300萬元的物業自住，但置業投資或投機性置業則不在研究範圍之內。

1. 提供「零首期」房屋

- 由政府興建或撥地予有關機構，提供「零首期」的房屋單位，讓較低收入合資格住戶作自住用途。

2. 增加土地及住宅供應

- 為拍賣及勾地表提供穩定的土地供應，以適時地應付市場需求。
- 調節及加快土地更改用途的審批，例如將農地轉作住宅發展用途。
- 增加逾期未動工項目或囤積土地的罰則。

3. 鼓勵「簡約」建築

- 鼓勵新建樓宇採用「簡約」建築，即不設高級會所、空中花園及豪華大堂等，避免物業售價及日後經常開支因此增加。
- 政府可推動有關機構(例如港鐵和市建局)帶頭採用「簡約」建築；或撥地規定興建「簡約」的建築項目。

4. 提取強積金支付首期

- 物業作為退休人士重要的終身資產，建議容許合資格首次置業人士一筆過提取全部或部分強積金款項，支付置業首期。
- 但應設提取上限，避免以此作為套現之用；例如規定5年內如出售物業需交還已提取的強積金款項。

5. 按揭及稅項優惠

- 向合資格住戶提供更長的按揭年期及利率風險保障，以減低首置人士在按揭初期的供樓負擔。
- 向合資格首置人士，提供額外的供樓利息稅項優惠。
- 合資格首置人士如在一段時限內(如5年)未有出售物業，並符合自住規定，可豁免印花稅。

6. 「半買半租」計劃

- 合資格申請人士支付物業售價的五成金額，餘下五成權益由政府指定的中介機構持有。申請者與中介機構共同持有所購買物業。
- 申請者可用較優惠的租金，租用餘下的五成物業；亦可在指定期內以原價回購物業。
- 已繳付的全部或部分租金，可用作日後回購物業的款項。
- 計劃可提供不同形式的方案，以配合申請者情況及中介機構的條件。