

# 首次置業：政策建議



智經研究中心

Bauhinia Foundation Research Centre

# 研究範圍

- 探討如何協助指定收入範圍人士首次置業自住。
- 投資或投機性置業並不在本研究範圍內。

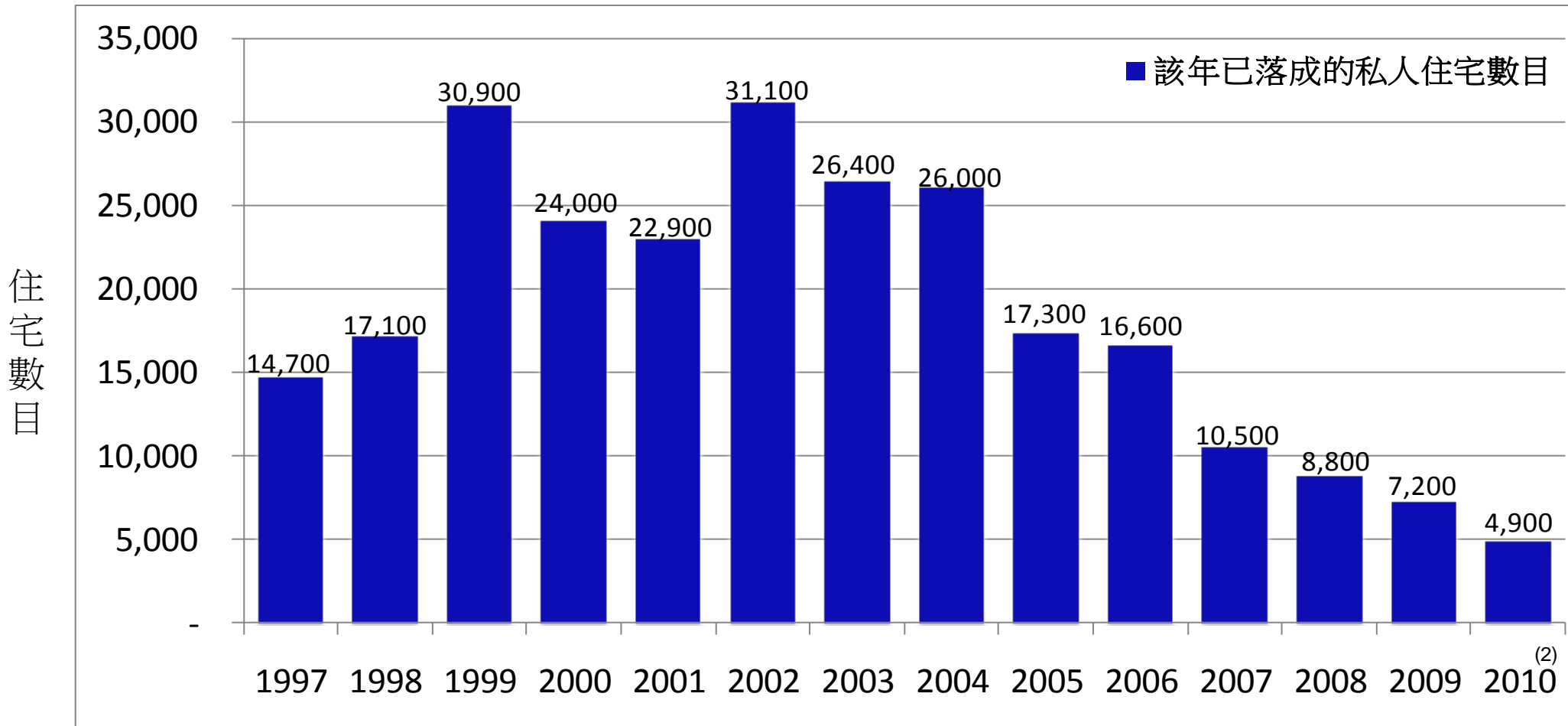
# 供應不足

- 透過公開招標/土地拍賣、私人協約方式、契約修訂，及以換地方式批出的土地面積，已由1996/97年度的205.2公頃下跌至2004/05年度的42.7公頃。
- 近年，政府引入申請售賣土地表(勾地表)的安排及暫停定期賣地的政策，均是導致新落成私人住宅單位供應緊張的原因。

# 供應不足

私人住宅樓宇單位落成量<sup>(1)</sup>

截至2010年3月31日



# 負擔能力

- 由於供應不足，私人住宅過去18個月的價格，不論是一手或二手單位，均錄得近40%的增長。
- 市場上細價樓(上車盤)的供應愈來愈少。
- 私人住宅的平均租金錄得32%的增長，由2009年1月份每平方尺\$14.24上升至2010年7月份每平方尺\$18.81。
- 近年的薪酬增幅則只有1%至3%。
- 按揭還款與入息比例的中位數，及租金與入息比例的中位數均上升了，與市民的負擔能力亦已愈來愈脫節。

# 最新樓價

	2009	2010 (1月至6月)
單位平均售價 (百萬)	\$3.62	\$3.83
新樓單位 平均售價 (百萬)	\$7.67	\$7.87
	港島 \$18.88 九龍 \$9.74 新界 \$4.77	港島 \$13.23 九龍 \$9.39 新界 \$6.33
二手單位 平均售價 (百萬)	\$3.04	\$3.36
	港島 \$5.34 九龍 \$2.86 新界 \$2.15	港島 \$5.77 九龍 \$3.34 新界 \$2.38

# 最新樓價

	2009年1月	2010年7月	百分比轉變
	\$3,435	\$4,778	+39.1%
住宅樓宇 的平均 尺價	港島 \$4,906	港島 \$7,126	+45.3%
	九龍 \$3,927	九龍 \$5,420	+38.0%
	新界 \$2,799	新界 \$3,900	+39.3%

# 置業困難

- 過往，不論私人住宅價格的升跌，政府均提供公屋及資助房屋 --- 香港房屋政策框架內雙軌及並存的方向。
- 為市民提供不同程度的補貼，由補貼最少的資助房屋到補貼最多的公屋。
- 2002年政府宣布暫停所有資助市民自置居所的計劃，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。

# 置業困難

- 樓價持續高企，收入高於公屋輪候冊入息限額的家庭 (例如：四人家庭月入超過\$16,916)根本無希望置業自住。
- 目前租住私人住宅的人士，在退休後或有需要申請公屋，令政府加重負擔。

# 政策建議

# 協助對象

- 1) 收入高於公屋輪候冊入息限額，但低於夾屋計劃入息上限的家庭；及
- 2) 首次置業作為自住之用；及
- 3) 只限購買不高於三百萬元的住宅。

# 1. 「零首期」單位

- 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  
的合資格家庭作自住之用。

## 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「簡約」建築，即不加設高級會所、空中花園及豪華大堂等，避免物業售價及日後經常開支會因此而增加。
- 政府可推動有關機構(如港鐵和市建局)，帶頭採用「簡約」建築；或撥地興建「簡約」的建築項目。
- 上述第(2)及第(3)項建議，有助降低私人住宅的價格。

# 4. 提早提取強積金以支付首期

- 強積金的設立是為提供退休保障。而物業是退休人士重要的終身資產，建議容許合資格的首次置業人士，提早一筆過提取全部或部分強積金款項，以支付首期。
- 但應設提取上限，避免被人用作套現之用；及規定如果在一段時限內(如5年內)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。
- 合資格首置人士在一段時限內(如5年內)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向中介機構回購物業。
- 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。

多謝!