



業代理店舖即日張貼標語宣傳新房策

多方位協助市民置業安居

大公報記者麥潤田攝



林鄭月娥：「我們要讓每一個香港人和他的家人，不再需要為住屋問題費煞思量，都將可以在香港這個我們共同擁有的城市裏面，建立一個屬於自己的家。」

樓價個案

樓價 800萬

(30年期按揭、實際按息2.375厘)

| 項目       | 六成按揭      | 九成按揭       | 變幅   |
|----------|-----------|------------|------|
| 首期       | \$320萬    | \$80萬      | -75% |
| 月供       | \$18,655  | \$27,983   | +50% |
| 每月最低入息要求 | \$44,797* | \$55,966** | +25% |

樓價 600萬

(30年期按揭、實際按息2.375厘)

| 項目       | 八成按揭      | 九成按揭       | 變幅     |
|----------|-----------|------------|--------|
| 首期       | \$120萬    | \$60萬      | -50%   |
| 月供       | \$18,655  | \$20,987   | +12.5% |
| 每月最低入息要求 | \$45,760* | \$41,974** | -9%    |

\*加3厘壓測 \*\*供款佔收入最多50%規定

林鄭第三份施政報告 精準回應民生訴求

800萬首置准按九成 圓市民上車夢

置業安居

行政長官林鄭月娥昨日在泛濫派議員惡意阻撓中發表任內第三份施政報告，發展施政方向。她提出多項短、中期支援措施，又為長遠覓地定出方針，要「讓每一個香港人和他的家人，不再需要為住屋問題煞費思量」。其中，按揭「減辣」措施最受矚目，港人首置購買八百萬元或以下的住宅物業，按揭上限由原來六成放寬至九成，即首期由三百二十萬元降至八十萬元，大大減輕上車壓力。

多輪逆周期措施自2009年起推出，社會一直反映「上車難」問題。新一份施政報告提出，首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限，由原來400萬元提升至800萬元，而可申請最高八成按揭貸款的樓價上限，則由600萬元提升至1000萬元，後者更包括自用樓換樓按揭。

與舊制比較，若首置住宅物業樓價800萬元，按揭成數由原來六成大幅放寬至九成，首期將由320萬元降至80萬元，節省75%，而1000萬元物業亦由原來按五成增至八成，首期由500萬元減少60%至200萬元。價錢較「大眾化」的600萬元物業，首期亦由120萬元省一半至60萬元。

適用於已落成住宅物業

林鄭月娥表示，放寬首置按揭的樓價上限，目的是協助有即時置業自用需要的人士，九成按揭適用於已落成的住宅物業。她指出，現在香港有不少人，特別是專

業人士，兩夫婦都有工作，供得起樓但無足夠首期，亦很難找到400萬以下的物業，在沒有選擇下，只能買一手樓（因備有高成數按揭配套），故希望能夠幫助這些沒有足夠首期但有即時置業需要的人士。

按揭證券公司表示，一直有因應市場變化和客戶需求審視是否有需要修訂按揭計劃，當中亦有顧及可能對物業市場造成的影響。在近期外圍和本地因素影響下，物業市場熾熱氣氛有所減退，故認為可以提高合資格物業價格上限，為有意置業人士提供更適切的支援。

未通過壓測亦可借九成

對於放寬壓力測試，金管局發言人指出，金管局要求銀行妥善管理風險，銀行須評估借款人的還款能力，包括借款人須符合相關的供款與入息比率上限要求，並為他們進行按息上升的壓力測試（加三厘後供款佔入息比為60%或以下）。

新舊制首期上車比較

| 樓價    | 舊制（按揭）     | 新制（按揭）     | 變幅   |
|-------|------------|------------|------|
| 400萬  | \$40萬（九成）  | \$40萬（九成）  | 不變   |
| 600萬  | \$120萬（八成） | \$60萬（九成）  | -50% |
| 800萬  | \$320萬（六成） | \$80萬（九成）  | -75% |
| 1000萬 | \$500萬（五成） | \$200萬（八成） | -60% |

按現行規定，供款佔入息比率最高仍為50%，若超過則不會獲銀行批出按揭。因此，即使置業人士可加大按揭成數，減付首期，但由於借貸比率增加，每月還款額會上升，入息要求亦較高。例如購買800萬物業分30年還款，利息2.375厘，舊制下按揭最高六成，首期320萬，每月供款約18655元，置業人士每月收入（連壓測）最少要44797元。新計劃下借九成，首期減至80萬，但每月還款增加50%至27983元，每月最低收入（連壓測）最少73305元。值得注意的是，首置人士如未

能通過壓測，也可做九成按揭，但保險需加25%，每月入息仍至少約56000元。

對於提高九成按揭樓價門檻，經絡按揭轉介高級副總裁曹德明指出，400萬以下的單位近乎絕跡，相信政府是因應市場及需求作出調整。他預期，1000萬以下樓價物業需求將見增加。

中原按揭董事總經理王美鳳相信，放寬按揭樓價上限可有助促進二手物業交投，幫助上車及換樓鏈回復正常，避免買家在無可選擇下紛紛流向備有高成數按揭配套的一手樓盤市場，有利樓市健康發展。

施政報告重點措施

| 土地房屋                             |                                 |                             |                                |                                |                                |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| ●放寬首置九成按揭保險的樓價上限，由400萬元提升至800萬元。 | ●預留50億元大幅增加過渡性房屋項目，未來三年提供一萬個單位。 | ●加快出售現時「租置計劃」屋邨中約4.2萬個未售單位。 | ●明年預售約1.2萬居屋和綠置居單位；房委會增加白居二配額。 | ●運用《收回土地條例》收回三類私地，發展公營房屋及「首置」。 | ●搭建平台讓青年人參與構建「明日大嶼願景」下的交椅洲人工島。 |

| 社福津貼                                  |                                              |                                |                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| ●公共交通費用補貼計劃補貼比率提升至三分之一，上限由300元增至400元。 | ●全面調高在職家庭津貼金額，增加住戶津貼16.7%至25%，並把兒童津貼大幅增加40%。 | ●關愛基金低收入家庭「一次過生活津貼」下年度會先後發放兩次。 | ●學習津貼恆常化，每位中學日校、小學和幼稚園生每年會獲得2500元津貼。 |

| 育才納才                       |                                    |                                             |                     |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| ●預留10億元為600多所資助學校進行小型內部改裝。 | ●為修讀可配合香港發展需要的指定研究院修課課程的本地學生提供獎學金。 | ●擴大「科技人才入境計劃」適用範圍，以及擴大「研究員計劃」、「博士專才庫」等資助範圍。 | ●向社會創新及創業發展基金注資5億元。 |

| 優化居所                    |                                          | 交通基建                              |                                              |
|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| ●向「樓宇更新大行動2.0」額外撥款30億元。 | ●籌備20億元先導資助計劃，推動在現有私人住宅樓宇停車場安裝電動車充電基礎設施。 | ●展開東涌線延線、屯門南延線及北環線的詳細規劃和設計，冀早日動工。 | ●屯門至赤鱗角連接路海底隧道及將軍澳一藍田隧道啟用後，豁免青洲及將軍澳兩條新隧道的收費。 |

資助房增供應 私樓價料平穩

【大公報訊】行政長官林鄭月娥新一份施政報告中，大幅提高申請八至九成按揭保險計劃的樓價上限。會德豐（00020）副主席梁志堅認為，新按揭計劃對置業者是好消息，若政府未來有充裕土地供應建屋，新計劃未必對樓價起大刺激作用。恒地（00012）聯席主席李家誠稱，恒地支持新一份施政報告的內容，因可幫助有需要的市民，相信其他發展商也會支持。九龍建業（00034）市務及銷售部總經理楊聰永表示，新按揭計劃應可突破首置人士首期不足的樽頸位，令整體樓市趨健康發展，交投轉活，然樓價受其他因素影響，未必因而上升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新按揭可視為樓市「減辣」之一，相信可即時激活1000萬元以下的二手住宅單位，此類單位本季的交投料按季可彈升30%，但礙於社會紛爭及中美貿戰陰霾下，樓價難大幅上升，只可減慢樓價下調步伐。

對於放寬按揭保險助上車，仲量聯行主席曾煥平估計，部分置業需求將流向二手市場。然而，樓市正受本地經濟、社會事件及環球經濟放緩等三個負面影響困擾，加上政府增加資助及公營房屋供應，正好對沖了按揭保險的利好因素，預期樓價跌勢將持續。

相關新聞刊

A2·A3·A4  
A5·A6·A7  
A8·A9·A10

大公報記者  
邵淑芬