

# 放寬按揭上限 1000萬樓可借九成 助上車換樓客置業 業界料增兩成買家入市

**1200萬元**  
樓價以下物業  
可申請八成按揭貸款

**55萬元**  
以上年租豪宅引入累進差餉

**1.8萬伙**  
新財政年度潛在供應

財政司司長陳茂波昨在新一份財政預算案宣布放寬按揭保險樓價上限，申請八成按揭貸款的樓價上限由1,000萬元提升至1,200萬元，首置人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限會由現時800萬元提升至1,000萬元。地產界對此直呼感到「驚喜」，認為這個「財爺Plan」對樓市可算是「小減辣」，相信有助上車及換樓人士加快置業決定，料增加兩至三成買家入市，刺激中小型物業市場，可抵消疫情下成交量的減少。



預算案放寬按揭保險樓價上限，料上車及換樓客將加快入市，抵消疫情下成交減少的影響。

香港文匯報記者 黎梓田

陳茂波昨表示，考慮到目前市場環境、未來數年供應情況及首次置業人士和計劃換樓自用家庭的需要，已指示香港按揭保險有限公司修訂按揭保險計劃，放寬按揭保險樓價上限。他說：「多年來政府一方面遏抑投資和投機需求，另一方面盡力協助市民置業安居。政府在2019年底放寬了由香港按揭保險有限公司提供的按揭保險計劃，市民反應正面，樓市也維持穩定。」至於各項樓市需求管理措施，政府無意放寬。

### 陳永傑：刺激中價物業流通

財政預算案放寬按揭保險上限，可申請最高八成按揭貸款的樓價上限將由1,000萬元提升至1,200萬元，首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限則會由現時800萬元提升至1,000萬元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2021年1,000萬元以下一二手住宅物業登記達51,793宗，

佔整體物業成交量近75%。政府因應物業市場變化而放寬按揭保險門檻，這個「財爺Plan」對樓市可算是「小減辣」，相信同時有助上車及換樓人士加快置業決定，料增加兩至三成買家入市，刺激中小型物業市場，可抵消疫情下成交量的減少。

另外，按揭保險公司亦公布放寬1,200萬元至1,920萬元自住物業的按揭成數上限。陳永傑指，受制於以往按揭成數的限制，以上銀碼的物業需承造較高成數按揭，必須依賴一手發展商提供的按揭計劃，相信有關按揭成數放寬有助二手中價物業流通，啟動換樓鏈。他預料，800萬元至1,920萬元的物業最為受惠，相關樓價的物業成交量有望增加30%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，自2019年10月施政報告放寬首置人士按揭保險計劃的樓價上限，事隔超過兩年，市場反應非常正面，即使當年放寬不久遇上疫情震盪，樓市亦未見受到打擊。事實上，根據香港按揭證券有限公司資料顯示，去年全年新取用按揭保險金額突破千億，錄1,325.58億元，宗數達到23,846宗，宗數及金額均為有紀錄以來的年度新高，反映買家對高成數按揭有一定需求。

### 豪宅租金料影響不大

對於措施會否令發展商將來向租戶加租，地產建設商會執委會主席梁志堅昨指出，政府短期不會即時增加差餉，是否加租需要留意未來香港經濟變化，如果疫情一日未受控，香港經濟將持續

下滑。他強調，發展商在現行市況下一直有為租戶提供租金減免。

### 萊坊籲修改SSD細節配合

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，放寬按揭，預期可增加更多中小型單位成交，亦可以增加市場流通，對市民置業是有絕對幫助，但認為需配合修改SSD(額外印花稅)細節以增加供應。雖然最近樓價略為調整，但仍處於歷史高位，他相信政府仍沒有條件除去針對海外買家及非首置買家的BSD(買家印花稅)及AVDI(從價印花稅)，但可以研究修改SSD的細節，包括縮短期限由36個月至18個月，可增加二手住宅市場供應及成交，相信不會引致樓價急升，一方面能提供更多上車盤，另一方面能激活成交以增加庫房在一般印花稅方面的收入。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，55萬元年租的物業為豪宅物業，而且所增加稅率不多，料對豪宅物業租賃市場影響不大。於疫情下，外資企業行政人員減少來港，租金津貼亦減少，豪宅物業租賃市場首當其衝，他相信即使增加豪宅物業的差餉，於其租賃需求減少下，並不具備有關差餉加諸於租客的條件，豪宅租金相信不受影響，而且新財案將寬減全年四季差餉，此消彼長下，相信差餉新累進制對樓市影響不大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，根據中原地產新籤約統計，今年年租55萬元以上的租賃比例錄6.3%。豪宅租盤數量有限，佔整體市場的比例很低，連續4年佔比低於一成，預計新措施徵收差餉影響範圍很窄。而年租55萬元或以下的租賃比例則佔93.7%。

### 土地房屋相關措施

- ◆ 修訂按揭計劃，最高八成按揭貸款的樓價上限由1,000萬元提升至1,200萬元；首置最高九成按揭貸款的樓價上限由800萬元提升至1,000萬元。
- ◆ 2022/23年度賣地計劃(共13幅住宅用地)、鐵路物業發展、私人發展和重建，及市區重建局項目的潛在住宅用地可提供約18,000伙單位；另4幅商業用地預計可提供約30萬平方米商業樓面面積。
- ◆ 未來5年會準備好約103公頃私營房屋土地，可興建逾57,000伙單位。
- ◆ 公營房屋：已覓得約350公頃土地興建約33萬伙單位，可滿足未來10年的需求。
- ◆ 私營房屋：2022年起計5年內，每年平均落成量超過19,000伙，較過去5年平均數增加14%。未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量達98,000伙，為近年新高。
- ◆ 過渡性房屋：已覓得土地提供超過17,000伙單位，預計在今年和明年分別約有4,200伙及11,000伙單位落成。
- ◆ 向「建造業創新及科技基金」注資12億元。
- ◆ 推出更多免稅措施，鼓勵採用「組裝合成」建築法，加快樓宇供應。



政府傾向在洪水橋及元朗物色土地興建多層工業樓宇，安置棕地作業。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特區政府正全速於各個土地來源增加房屋供應，未來焦點落在「明日大嶼」及新界棕地上，財政預算案昨日亦在這方面着墨，其中「明日大嶼」預計今年第四季提出初步方案，政府正研究精簡程序以提前填海及單位入伙時間，政府消息人士指會提早約一年時間。此外，政府亦已初步傾向在洪水橋及元朗物色土地興建多層工業樓宇，安置棕地作業，以釋放棕地潛力，明年會招標首幅可供多層工業樓宇使用的土地。

財政司司長陳茂波昨表示，「明日大嶼」的相關研究已於去年6月展開，預計於今年第四季可以提出初步方案。政府正研究精簡程序，爭取進一步提前原本在2027年展開的首階段填海工程，以及首批居民在2034年入伙的時間表。政府消息人士指，希望能提前一年，即2026年開始填海、首批居民2033年入伙。

消息人士續說，以往填海前要先訂立分區計劃大綱圖，初步構思是兩者並行，一邊填海一邊做詳細規劃，精簡土地程序下將提交立法會。陳茂波表示，政府會在「明日大嶼」的相關研究中進行財務評估，探討利用不同模式及融資方案，包括考慮是否採用發債或公私營合作等模式推動發展。

### 招標土地發展多層工廈

另一方面，隨著多個大型新發展區項目推展，區內不少棕地作業難免受到收地影響。陳茂波指，政府委託顧問公司作投資意向調查後，初步傾向在洪水橋及元朗物色地點，利用市場力量，發展以物流及汽車維修行業為主幹、兼容其他合適用途及受收地影響的棕地物業經營者的多層工廈，明年將公開招標出售第一幅相關土地。政府消息人士指，目前葵涌及荃灣兩區已有類似多層工廈，調查顯示市場對此類物業發展感興趣。

政府消息人士指，日後會有特別條款協助棕地作業者升級轉型，構思是否需預留地方予受影響業者，而租金及租期上亦會聽取業界意見，看看有沒有特別為業者而設計的方案。至於物色地點的詳情、面積及具體條款內容，今年中會向立法會提交詳細建議。

除物色地點搬遷外，政府亦構思其他措施幫助業界，包括棕地業者如果自行覓得土地搬遷而需要作城規程序，政府會特別提供諮詢服務，亦會找政府土地作臨時租約用途特別給他們競投，讓他們順利搬遷，過去已推出5幅相關土地。

### 豪宅年租逾55萬引累進差餉

香港文匯報訊(記者 黎梓田)稅基狹窄以及收入來源受限一直為本港多年來問題之一。財政司司長陳茂波在今年財政預算案中提出引入累進制差餉，應課差餉租值55萬元或以下的住宅物業仍舊按現時以租值5%徵收；應課差餉租值超過55萬元的住宅物業，則建議首55萬元租值同樣按5%徵收差餉，其後25萬元租值則按8%徵收，超出80萬元的租值會按12%徵收。有地產代理認為，年租55萬元以上的租賃比例佔6.3%，相信差餉累進制對樓市影響不大。

### 涉及物業僅佔全港2%

陳茂波又表示，政府會繼續因應每年情況，考慮是否提供差餉寬減。政府建議，日後住宅物業的差餉寬減，僅限合資格並且是自然人的業主，

### 新年度供地1.8萬伙增9%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)疫情未有影響政府推地部署，財政司司長陳茂波昨公布下年度賣地計劃，包括13幅住宅官地，連同鐵路物業發展、私人發展和重建，及市區重建局項目的潛在住宅用地，可提供約18,000伙單位，按年增加近9%。發展局今日公布更詳細全年度賣地計劃。

陳茂波表示，本屆政府採取多管齊下的策略，積極加快造地建屋步伐，5年來提供了穩定的私營房屋土地，涉及約8.6萬伙單位，而本年度整體供應估計可興建約2萬伙單位，較原來供應目標(1.29萬伙)高出約7,000伙。展望下一個財政年度，政府供應目標維持1.29萬伙，而潛在土地供應可建約1.8萬伙，對比本財年16,530伙增加8.9%。

### 賣地收益或跌50%

下年度賣地計劃還有4幅商業地，可提供約30萬平方米商業樓面。詳細的賣地計劃包括官地位置、鐵路項目及市建局項目的數量和分布，今日發展局會有更詳細資料提供。萊坊專業服務董事總經理陳致聲表

示，由於最新賣地表土地供應並不多，加上新冠疫情持續，估計2022/23財政年度賣地收益會回落至600億至700億元水平，較本財年約1,411億元下跌50%至57.4%。

陳茂波還透露，政府在未來5年已準備好約103公頃土地，通過賣地或鐵路物業招標，為市場提供可興建逾5.7萬伙單位的土地，當中近四成的土地供應來自新發展區/新市鎮擴展區；另外四成來自其他地區的政府賣地項目；其餘則來自已經進入設計階段的鐵路物業發展項目。以上數字並未計及市區重建局項目和其他私人土地發展項目。

而估計2022年起計的5年內，私宅單位每年平均落成量超過1.9萬伙，較過去5年的平均數增加約14%。未來3至4年一手私人住宅單位潛在供應量達9.8萬伙，為近年新高。

### 擬精簡法例 縮短造地時間

陳茂波還提到加快發展土地的流程，指發展局正全力檢視與土地發展相關的法例，以精簡發展流程及法定程序，縮短造地時間。據了



政府下個財政年度潛在土地供應約1.8萬伙。

解，政府下月會將建議提交立法會，計劃於年內向立法會提交修訂條例草案。陳茂波期望社會各界支持改革，讓各項填海工程、新發展區，以及公私營房屋項目得以早日落成。

政府發言人指，目前研究可以壓縮的規程程序，包括《城市規劃條例》、《收回土地條例》、《前濱及海床(填海工程)條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》等，期望透過修例，授權不同部門同步進行程序，個別法定程序預料能因此節省約8個月時間，但整個規程過程可以節省多少時間則仍需要再計算。而壓縮的流程亦會涉及「明日大嶼」的發展過程，下月提交立法會時會有更多詳情。