

2024年施政報告

房屋土地

物業按揭成數上限統一為七成

【香港商報訊】記者韓商報道：2024 施政報告針對樓市及土地的政策，篇幅看似着墨不多，但其實連出數招，力撐樓市，影響深遠，當中最重要的就是放寬按揭成數，其他還包括容許投資移民買樓等。

金管局即時修訂逆周期監管措施

行政長官發表施政報告後，金管局昨日隨即向銀行發出指引，經修訂後，所有住宅物業和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，「供款與入息比率」上限劃一為五成。修訂即時生效。

金管局認為在維持銀行體系穩定，以及物業按揭貸款風險得到妥善管理的前提下，現時有空間進一步修訂逆周期宏觀審慎監管措施。

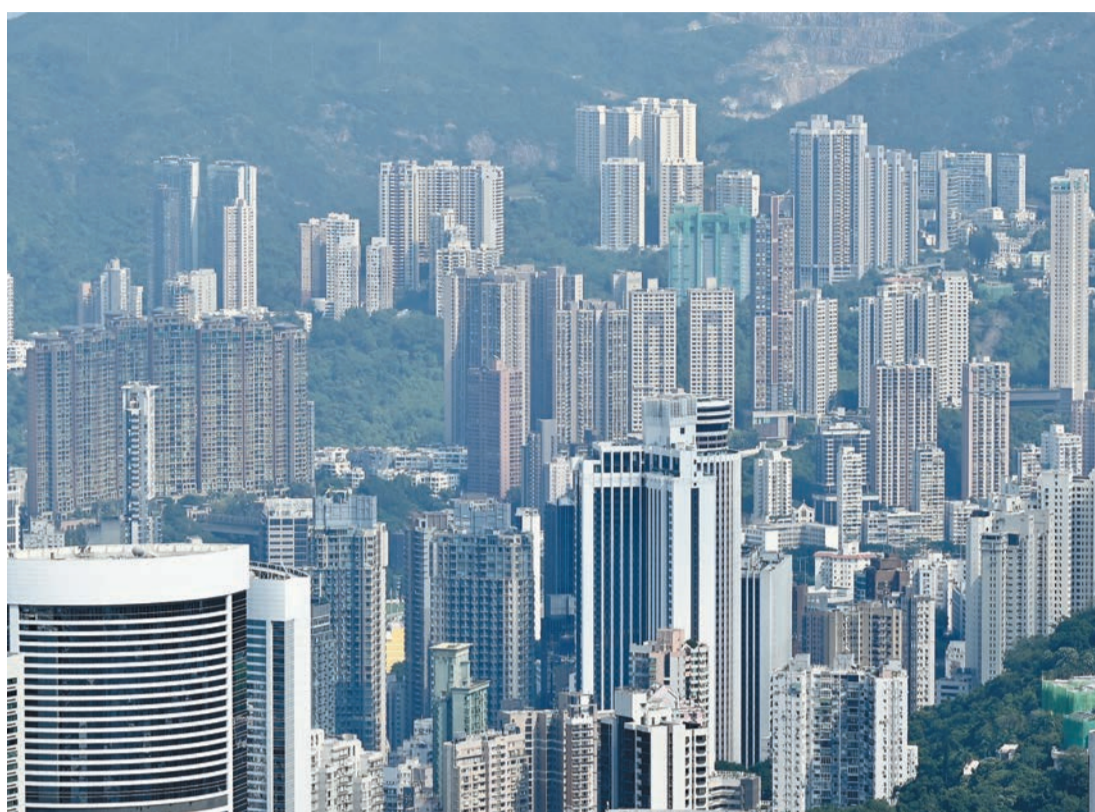
第一：所有住宅物業，不論物業的價值及是否自用，按揭成數上限統一為七成。

第二：以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款的按揭成數上限，由六成提升至七成，與「供款與入息比率」為審批基礎的物業按揭貸款看齊。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業(包括寫字樓、商舖及工廈等)。

第三：非自用物業的「供款與入息比率」上限，由四成調升至五成，與自用物業的「供款與入息比率」上限看齊。此項修訂適用於所有住宅物業和非住宅物業。

第四：取消按揭申請人在申請按揭時，如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限，以及「供款與入息比率」上限10個百分點的要求。

金管局總裁余偉文指，今次是因應市場發展而決定修訂物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，將最高按揭成數和「供款與入息比率」上限，回復至2009年開始實施逆周期措施以前水平。



今次施政報告連出數招力撐樓市，當中最重要就是放寬按揭成數。 中新社

業界：料刺激工商舖成交量

亞洲地產創辦人、香港專業地產顧問商會榮譽會長蔡志忠形容，提高按揭貸款成數對工商物業持有者幫助很大，目前借款成數投資者是五成，用家是六成。如今一律提高至七成，即是中小企業及物業投資者原本的借貸由五成上限，立即提升至七成，大幅增加兩成，此舉減少買家買樓首期及供樓負擔。蔡志忠相信工商舖成交量會立即增加，價格有望止跌回穩。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀亦認為，今次施政報告有利於樓市氣氛，相信本港樓價將轉趨平穩，因為市場有充足的供應量，成交量提升，相信二手樓都受惠。

另外在公營房屋方面，施政報告強調持續完善置業階梯，逐步增加資助出售單位的供應比例，增加屢次向隅者購買資助出售單位機會，收緊公屋富戶政策，增加居屋綠表比例，鼓勵公屋租戶購買居屋。而未來五年的總公營房屋供應達18.9萬個單位，將會較本屆政府上任時增加約80%。

樓市土地政策摘要

▶按揭成數上限一律調整至七成，供款與入息比率上限一律調整為五成。

▶優化「新資本投資者入境計劃」，容許購買高端住宅物業。

▶未來五年的總公營房屋供應達18.9萬個單位，較本屆政府上任時增加約80%。

▶立法制訂住宅樓宇分間單位出租制度，有序解決「劏房」問題。

▶完善置業階梯，逐步增加資助出售單位的供應比例，增加屢次向隅者購買資助出售單位機會，收緊公屋富戶政策，增加居屋綠表比例，鼓勵公屋租戶購買居屋。

▶增加居屋抽籤號碼和第二期配額，支持青年購買資助出售單位。

▶大力精簡土地發展程序，繼續拆牆鬆綁、善用科技和業界資源，減低建造成本。

▶「香港建築科技研究院」促進建築科技研發與應用，對接國標港標，帶領業界創新積極推進《香港主要運輸基建發展藍圖》。

回應

長實執行董事 趙國雄



新一份施政報告當中提及放寬住宅物業的按揭貸款條件，以及「新資本投資者入境計劃」反映政府對樓市的大力支持，認為新措施有助提升香港經濟活力，更有助投資者重新投入地產市場，而容許買樓投資移民的投資總額計入CIES的上限為1000萬元亦屬合適安排。

新地副董事總經理 雷霆



新政策容許資本投資者購入住宅物業，令投資者有更多選擇是好事，而樓價5000萬元以上住宅物業亦不影響民生住房，對豪宅市場則有利。

亞洲地產創辦人、香港專業地產顧問商會榮譽會長 蔡志忠



提高按揭貸款成數對工商物業持有者幫助很大，目前借款成數投資者是五成，用家是六成。如今一律提高至七成，即是中小企業及物業投資者原本的借貸由五成上限，立即提升至七成，大幅增加兩成，此舉減少買家買樓首期及供樓負擔，有助增強投資者入市信心，相信工商舖成交量會立即增加，價格有望止跌回穩。

仲量聯行香港主席 曾煥平



投資移民措施放寬至住宅物業，對市場幫助輕微，因該計劃於今年推出後，僅錄448宗申請，成功個案只有47宗，預期計劃擴屋至住宅市場，對請人數及市場交投刺激作用有限。

至於放寬按揭措施則對投資者，或購買第二伙住宅的買家帶來幫助，措施料可帶動成交，特別是新盤市場，但相信未能扭轉樓價跌勢。

投資移民放寬條件 准買5000萬元以上豪宅

【香港商報訊】記者韓商報道：今年施政報告優化了「新資本投資者入境計劃」(CIES)，即容許投資住宅物業，但成交價需為5000萬元或以上，投資金額則將計入CIES的1000萬元房地產投資上限內。

美聯工商舖行政總裁盧展豪指出，現時政府容

許CIES申請者投資住宅物業，相信措施令5000萬至1億元的物業受惠。目前，豪宅投資市場以內地買家為主，新措施將令這種趨勢得到維持。事實上，本港政府早前已將工商舖物業納入CIES的3000萬元合資格投資組合內，相信把住宅物業納入CIES的容許投資範圍內可為工商舖市場帶來

協同效應。由於本港的豪宅供應較為緊張，部分未能投資豪宅物業的買家或會轉投工商舖市場。

美聯移民顧問高級策略總監鄭天殷更表示，施政報告公布後，即時收到近10宗有關「投資移民」的相關查詢，預期有助刺激更多新投資移民申請來港。

告別劣質劏房有期 「簡樸房」來了

【香港商報訊】記者林德芬報道：為解決劏房問題，政府提出以立法方式制訂住宅樓宇分間單位的出租制度，將合標單位將名為「簡樸房」Basic Housing Units(BHU)，「簡樸房」最低標準訂為不少於8平方米，而且必須有窗以及獨立廁所等。政府消息人士指，政府將於12月初在立法會提出諮詢，並舉行為期兩個月的公眾諮詢，希望2025年可向立法會提交草案，預期4年可開始取締不合規劏房。

料4年可開始取締不合規劏房

李家超在施政報告指出，不合標的住宅樓宇分間單位必須改建成合標準的「簡樸房」，由專業人士確認並申請認證，否則業主將不合標單位出租便要負刑事責任，住客則不須負法律責任。

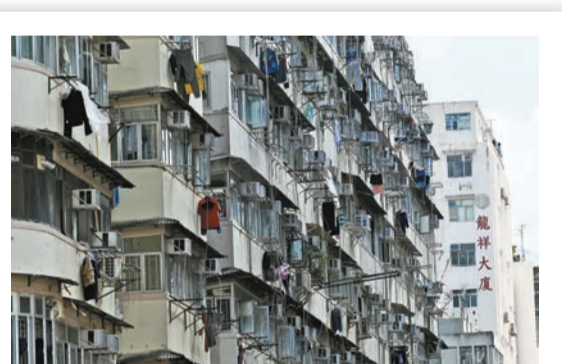
「劏房」業主將可獲寬限期，以將不合標「劏房」改建成合標準的「簡樸房」。若過了寬限期，「劏房」業主仍沒有改善，將會受到重罰，

如罰款或監禁，詳細將參考建築物條例等法例。至於是否如公屋般設舉報機制，或會否有「放蛇」行動等就要日後再議。

相信有三成單位需作出改動

另外，李家超於記者會上表示，要經過立法階段，當局會設立充足的登記期及寬限期，讓現有住戶去登記及作出改動。他估計單位改動費用可能涉及幾千元至10萬元，相信有三成單位需作出改動，一個單位只需要一次過符合標準，經認可人士確認後，便可以在市場多年運作。

李家超又指，現時約有11萬戶人住在「劏房」。政府消息人士表示，11萬劏房戶當中四成沒排公屋，可能入息超出公屋申請要求，或為酷刑聲請者，即沒有本港居留權人士。在11萬戶中，有兩至三成單位不足8平方米，估計整體有三分之一「劏房」單位不合規要改善。政府消息人士又指，政府想將「劣質劏房」清零，提供合理安全居住環境予有需要人士。



香港現時約有11萬戶人住在「劏房」。 中新社

精簡程序建地造地

【香港商報訊】記者林德芬報道：在「建地造地，發展安居」方面，行政長官李家超在施政報告中指出，政府持續造地的決心一直不變，亦會審時度勢，穩健有序推進各項目。根據最新預測，未來10年由政府主導的項目中，可提供作發展的土地(即「熟地」)達約3000公頃。政府在批售土地時，會考慮市場變化，讓市場環境平穩及健康發展。

發展局：新開發土地推動舊區重建

同時，為加快市區重建，市區重建局正進行荃灣及深水埗規劃研究，將在明年下半年提出更新大綱藍圖。發展局亦正研究利用新開發土地推動大型舊區重建項目，包括跨區轉移地積比、建造更多「專用安置屋邨」等，目標在明年上半年制訂建議。「活化工廈」多項快將到期的措施延長至2027年底，包括繼續容許工廈重建項目增加地積比率最多兩成等，持續鼓勵舊工廈重建及改裝。

政府大力精簡土地發展程序，並已發內部通告，明文要求所有審批部門處理申請時擔當促進者角色並致力精簡流程，受到業界歡迎。政府會繼續拆牆鬆綁，包括從善用業界資源提速提效、減低建造成本、擴大項目協調工作此三大方面着手。

另外，為促進建築科技研發與應用對接國標港標，發展局今年8月成立「香港建築科技研究院」，為創新物料、建造方法和技術等進行應用研發、制訂標準、提供測試及發出認證，帶領業界創新，並將推行「組裝合成」製造商認證計劃，配合內地作為生產基地，促進粵港建築業優勢互補。

紓緩學生宿舍短缺 規劃宜彈性

拆局解碼

行政長官李家超昨日發表任內第三份施政報告，銳意要打造成國際專業人才集聚高地，推進香港成為國際專業教育樞紐，要吸引境外學生來港就讀，建立「留學香港」品牌，但必須做好整體規劃，尤其本港房屋供應緊張，港人居住成本高昂。

三名大學生爭一個大學宿位

近年內地生來港讀書人數攀升，惟宿舍數量卻未有大幅增加，在「僧多粥少」下，租賃需求強勁帶動租金持續向上。戴德梁行最新估算，全港平均每三名大學生就要爭奪一個大學宿位。

據美聯「租金走勢圖」9月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約37.92元，按月升約0.1%，連升7個月，創5年新高，而今年租金已累升約5.85%。相信政府持續積極將香港打造成國際教育樞紐之下，本港住宅租金勢進一步上揚，並升穿歷史高位。

根據美聯物業提供的數據，鄰近中大的大埔區，今年首9個月區內大埔中心呎租上升約19%、天鑽

亦升約11.7%；一向受內地生歡迎的沙田區，當中河畔花園呎租升約12.3%，好運中心則升約7.7%。至於方便前往科大的將軍澳區，屋苑呎租同樣顯著上升，其中康城首都於首9個月上升約11%，將軍澳天晉亦升約7.4%。

問題是本港住宅單位長期供不應求，連港人都負擔不起高昂的租金，想住寬敞一些也難如登天，要為留學生提供足夠的宿舍，確保租金可負擔，香港又如何能快速提供更多的住宅單位做學生宿舍？

將商廈改裝成學生宿舍

變更商廈用途正是一個可行的辦法。近年受宏觀經濟走下坡拖累，本港商廈空置率持續上升，商廈租值也下滑。慶幸今次施政報告中提出放寬改裝商廈的計劃，容許商廈業主在決定物業用途時享有更多彈性，只要未來相關規劃政策提供足夠的彈性，商廈業主自然會動腦筋，將商廈變身為服務式住宅，以至學生宿舍，加快市場調節，也同時可解決目前商廈供過於求的局面，正是一箭雙鵰的好辦法。

香港商報記者 韓商