

新世界房社企倡建全港首个私人资助房屋

推低首期低供款「上车易按揭」

郑志刚：为房屋问题创新出路 不牟利助港人置业

(2021 年 12 月 6 日，香港) 由新世界发展成立的非牟利房社企「新世界建好生活 (New World Build for Good)」，今日发表创新房屋计划建议，倡议发展全港首个非牟利的私人资助房屋项目，以市价约五折至六折出售，并建议有关单位买家可享用打破常规的「上车易按揭」，楼宇成交时只需按楼价的一半承造按揭，首期更低至楼价的百分之五，大大减低买家上车的经济负担；同时建议提供创新的「渐进式供款」按揭模式，楼价余下一半的按揭，可于成交后十年内，一次过或分阶段承造并供款。以上建议均能协助年轻家庭解决缺乏大额首期、置业初期供楼吃力的问题，达致以可负担价钱购入「质素及呎数兼备」的新居。「新世界建好生活」冀以创新思维改善市民的居住质素，加快纾解困扰香港多年的房屋问题。

郑志刚：盼解决「住屋难、上车难」问题

「新世界建好生活」早前成立由各界专家组成的咨询委员会，经反复讨论后提出首批创新建议，期望透过倡议兴建「新世界资助房屋」及推行「上车易按揭」，为香港解决房屋问题寻找新方向。

「新世界建好生活」主席兼新世界发展行政总裁郑志刚表示：「香港的房屋问题盘根错节，今次由新世界牵头提供资源，再结合民间专家的智慧，盼能解决香港『住屋难、上车难』的问题。我们希望透过房社企，兴建非牟利私人资助房屋，为房屋问题找到新出路，更希望其他企业或机构能够作出类似的尝试，与市民同心，一起为解决香港问题而努力。」

倡建私人资助房屋 市价约五折至六折出售

由「新世界建好生活」倡议兴建的「新世界资助房屋」，将具备以下特点：

1. 倡议兴建并以不牟利形式出售「质素及呎数兼备」的可负担房屋，售价低至市价约五折至六折，与现行公营资助房屋机构的「居者有其屋」计划相若；

2. 建议推行「上车易按揭」，以解决年轻家庭缺乏大额首期、置业初期供款吃力的问题；
3. 提倡创立「渐进式供款」按揭，楼宇成交时买家只须承造购买单位楼价一半的按揭，余下的一半楼价的按揭，可在成交后十年内一次过或分阶段承造；
4. 换言之，买家可在置业初期轻松供楼，随着经济收入有所增加后，逐渐承造更大份额按揭，渐进式增加每月供款，协助年轻家庭较易完成置业梦；
5. 「新世界资助房屋」建议设全方位配套设施，助年轻家庭建立共活社区。

「新世界建好生活」将在未来数个月就上述建议与政府部门、相关机构及业界商讨，聆听各方意见优化有关建议，并待细节落实后再作公布。有关提议若得以落实，新世界发展首阶段将捐出一幅位于新界西的地皮作试验计划，预计可建 300 个实用面积介乎 300 平方呎至 550 平方呎的一房至三房单位。

由于此乃创新建议，牵涉现行楼宇买卖及按揭政策，故仍需和银行及相关监管机构深入商讨，以解决繁琐的细节问题。因此，我们先行以 300 个单位作为试点，让各方更容易落实这项创先河举措。待拆墙松绑、讨论成熟后，我们冀能联合社会各界力量，一起扩大计划的规模。

以一个实用面积 300 平方呎的单位为例，以现时补地价金额并参照公营资助房屋机构获得的补地价优惠来计算，连同建筑费等成本后，有关单位将以约 270 万港元出售，等同私楼市价约五折至六折。

以上述 270 万港元单位为例，合格的买家可就其购买单位楼价的一半即 135 万港元，申请九成按揭，变相只须支付原本楼价(270 万港元)的 5%、即 13 万 5 千港元作首期，并于楼宇成交时承造余下 121 万 5 千港元的按揭。以现时一般 P-2.5% 供楼利率来计算，买家每月按揭供款约 5,010 港元。而余下楼价 50% 合共 135 万港元的按揭，则可于单位成交后的 10 年内，一次过或分阶段承造。「上车易按揭」的还款期限将参考现行楼宇按揭的规定，一般最长时限为 30 年。

建构年轻共活社区

至于有关楼宇的转让安排，「新世界建好生活」建议买家在成交后的首 3 至 5 年内不能出售或出租有关单位，确实年期有待与业界商讨。而买家须在完成承造 100%按揭后，方可把单位出售予合格人士（合格人士请参考下方条件）。买家亦可在买入单位第十年起，向政府补回地价差额后，将单位在市场上自由出售。

为了让更多年轻人能安居乐业，「新世界建好生活」建议在参照现行居屋申请人的安排外，可让 25 至 45 岁的年轻人或家庭优先申请。现时居屋申请者均须为香港永久性居民兼首次置业人士。以一人申请者为例，每月入息上限为 3 万 3 千港元，资产上限为 85 万港元；二人或以上家庭，月入上限则为 6 万 6 千港元，资产上限为 170 万港元。

除了提供「质素与呎数兼备」的单位外，「新世界建好生活」亦提议建构一个共活社区，让居民得到全方位的社区支持，包括设立共享文化空间，为居民拓展社交网络及提供个人发展机会等，从而建构一个具活力、可持续发展的社区。

集思广益 商界携手增房屋供应

除了以上创新建议，「新世界建好生活」同时提出，在合适的公屋或资助房屋项目，引入私人发展商负责设计及建造，加快公营房屋及资助房屋的建屋速度，缩短基层市民轮候公屋年期，减轻政府建屋负担，并保证建屋质素。

鉴于人口老龄化，房社企亦建议政府研究将部分「时光共享」房屋单位拨作长者房屋，以租赁或出售终身使用权方式，确保流转效果，并配合长者护理服务及教育机构网络，建立「长幼共融」概念的社区，达至老有所依。

房社企期望上述的建议，能令香港在现有公营及资助房屋模式以外，为房屋阶梯提供更多选项，亦为纾解困扰香港多年的房屋问题出谋献策，与社会各界集思广益，并由房社企身体力行，将成熟的构思付诸实行，带动社会创新。

「新世界建好生活」咨询委员会成员、地政总署前署长刘励超表示，各委员经过反复讨论，

明白以上倡议在政策、法规及财务等领域仍有很多问题需要进一步探讨，「惟要破解困扰香港多时的土地房屋挑战，必须具备创新思维、多方参与，通过优化及改善现有政策，为土地房屋问题拆墙松绑，才能令市民居有所安。」咨询委员会将会持续探讨及协助落实相关计划，并以试验计划抛砖引玉，创造有利环境，提出更多创新房屋建议。

此外，「新世界建好生活」欢迎海滨事务委员会主席吴永顺加入成为咨询委员会成员。咨询委员会其他成员包括地政总署前署长刘励超、香港中文大学经济学系副教授庄太量、公屋联会总干事招国伟及香港测量师学会前会长何巨业。

-完-

「新世界资助房屋」建议单位安排*：

建议数量	300 伙
建议面积	300 平方呎(一房)、350 平方呎(一房)、400 平方呎(两房)及 550 平方呎(三房)
建议售价	约 270 万至约 495 万港元

*注：单位数量、面积及售价均为参考数字

建议受惠对象：

年龄	25 至 45 岁香港永久性居民及首次置业人士
入息上限*	1 人申请者：33,000 港元 2 人或以上家庭：66,000 港元
资产限额*	1 人申请者：85 万港元 2 人或以上家庭：170 万港元

*注：入息上限及资产限额均参考现行「居者有其屋」计划

「上车易按揭」买家个案举例：

买入单位	300 平方呎
单位售价	约 270 万港元 (市价约五折至六折)
应付首期 (总楼价的百分之五)	135,000 港元* (270 万港元 x 5%)
第一阶段 (楼价 50%承造 9 成按揭)	121 万 5 千港元* (270 万港元 x 50% x 90%)
每月供款	5,010 港元
第二阶段按揭在成交后十年 内，一次过或分阶段承造	135 万港元

*注：买家个案以 30 年按揭年期、年息 2.5%计算

图片说明



「新世界建好生活」冀结合商界及民间力量，以创新思维解决困扰香港多年的住屋问题。图左起为「新世界建好生活」咨询委员会成员招国伟、庄太量、刘励超、主席郑志刚、成员何巨业及吴永顺。



高清图下载链接

<https://nwdrive.nwd.com.hk:443/link/CB7184095DBF2E02E26CCADA0C0E3E44>

有效日期至：2021 年 12 月 16 日

提取码：7lkt

传媒查询

新世界发展企业传讯部

林浚源

电话: +852 3721 2722

电邮: martinlam@nwd.com.hk

吴百添

电话: +852 3110 4705

电邮: timng@nwd.com.hk

关于新世界发展有限公司

新世界发展有限公司（「集团」；香港股份代号：00017）于 1970 年成立，并于 1972 年在香港上市，为香港恒生指数成份股之一。作为一个散发着 The Artisanal Movement 独特个性的品牌，集团的主要业务包括物业发展、物业投资及投资及/或经营公路、商务飞机租赁、建筑、保险、酒店及其他策略性业务，业务遍布大中华，特别是在粤港澳大湾区。截至 2021 年 6 月 30 日，集团资产总值合共约 6,270 亿港元。集团拥有新创建集团有限公司（香港股份代号：0659）约 61% 实际权益、新世界百货中国有限公司（香港股份代号：0825）约 75% 的实际权益以及全资拥有新世界中国地产有限公司。