

新世界房社企倡建全港首個私人資助房屋

推低首期低供款「上車易按揭」

鄭志剛：為房屋問題創新出路 不牟利助港人置業

(2021年12月6日，香港) 由新世界發展成立的非牟利房社企「新世界建好生活 (New World Build for Good)」，今日發表創新房屋計劃建議，倡議發展全港首個非牟利的私人資助房屋項目，以市價約五折至六折出售，並建議有關單位買家可享用打破常規的「上車易按揭」，樓宇成交時只需按樓價的一半承造按揭，首期更低至樓價的百分之五，大大減低買家上車的經濟負擔；同時建議提供創新的「漸進式供款」按揭模式，樓價餘下一半的按揭，可於成交後十年內，一次過或分階段承造並供款。以上建議均能協助年輕家庭解決缺乏大額首期、置業初期供樓吃力的問題，達致以可負擔價錢購入「質素及呎數兼備」的新居。「新世界建好生活」冀以創新思維改善市民的居住質素，加快紓解困擾香港多年的房屋問題。

鄭志剛：盼解決「住屋難、上車難」問題

「新世界建好生活」早前成立由各界專家組成的諮詢委員會，經反覆討論後提出首批創新建議，期望透過倡議興建「新世界資助房屋」及推行「上車易按揭」，為香港解決房屋問題尋找新方向。

「新世界建好生活」主席兼新世界發展行政總裁鄭志剛表示：「香港的房屋問題盤根錯節，今次由新世界牽頭提供資源，再結合民間專家的智慧，盼能解決香港『住屋難、上車難』的問題。我們希望透過房社企，興建非牟利私人資助房屋，為房屋問題找到新出路，更希望其他企業或機構能夠作出類似的嘗試，與市民同心，一起為解決香港問題而努力。」

倡建私人資助房屋 市價約五折至六折出售

由「新世界建好生活」倡議興建的「新世界資助房屋」，將具備以下特點：

1. 倡議興建並以不牟利形式出售「質素及呎數兼備」的可負擔房屋，售價低至市價約五折至六折，與現行公營資助房屋機構的「居者有其屋」計劃相若；

2. 建議推行「上車易按揭」，以解決年輕家庭缺乏大額首期、置業初期供款吃力的問題；
3. 提倡創立「漸進式供款」按揭，樓宇成交時買家只須承造購買單位樓價一半的按揭，餘下的一半樓價的按揭，可在成交後十年內一次過或分階段承造；
4. 換言之，買家可在置業初期輕鬆供樓，隨着經濟收入有所增加後，逐漸承造更大份額按揭，漸進式增加每月供款，協助年輕家庭較易完成置業夢；
5. 「新世界資助房屋」建議設全方位配套設施，助年輕家庭建立共活社區。

「新世界建好生活」將在未來數個月就上述建議與政府部門、相關機構及業界商討，聆聽各方意見優化有關建議，並待細節落實後再作公布。有關提議若得以落實，新世界發展首階段將捐出一幅位於新界西的地皮作試驗計劃，預計可建 300 個實用面積介乎 300 平方呎至 550 平方呎的一房至三房單位。

由於此乃創新建議，牽涉現行樓宇買賣及按揭政策，故仍需和銀行及相關監管機構深入商討，以解決繁瑣的細節問題。因此，我們先行以 300 個單位作為試點，讓各方更容易落實這項創先河舉措。待拆牆鬆綁、討論成熟後，我們冀能聯合社會各界力量，一起擴大計劃的規模。

以一個實用面積 300 平方呎的單位為例，以現時補地價金額並參照公營資助房屋機構獲得的補地價優惠來計算，連同建築費等成本後，有關單位將以約 270 萬港元出售，等同私樓市價約五折至六折。

以上述 270 萬港元單位為例，合資格的買家可就其購買單位樓價的一半即 135 萬港元，申請九成按揭，變相只須支付原本樓價(270 萬港元)的 5%、即 13 萬 5 千港元作首期，並於樓宇成交時承造餘下 121 萬 5 千港元的按揭。以現時一般 P-2.5% 供樓利率來計算，買家每月按揭供款約 5,010 港元。而餘下樓價 50% 合共 135 萬港元的按揭，則可於單位成交後的 10 年內，一次過或分階段承造。「上車易按揭」的還款期限將參考現行樓宇按揭的規定，一般最長時限為 30 年。

建構年輕共活社區

至於有關樓宇的轉讓安排，「新世界建好生活」建議買家在成交後的首 3 至 5 年內不能出售或出租有關單位，確實年期有待與業界商討。而買家須在完成承造 100%按揭後，方可把單位出售予合資格人士（合資格人士請參考下方條件）。買家亦可在買入單位第十年起，向政府補回地價差額後，將單位在市場上自由出售。

為了讓更多年輕人能安居樂業，「新世界建好生活」建議在參照現行居屋申請人的安排外，可讓 25 至 45 歲的年輕人或家庭優先申請。現時居屋申請者均須為香港永久性居民兼首次置業人士。以一人申請者為例，每月入息上限為 3 萬 3 千港元，資產上限為 85 萬港元；二人或以上家庭，月入上限則為 6 萬 6 千港元，資產上限為 170 萬港元。

除了提供「質素與呎數兼備」的單位外，「新世界建好生活」亦提議建構一個共活社區，讓居民得到全方位的社區支持，包括設立共享文化空間，為居民拓展社交網絡及提供個人發展機會等，從而建構一個具活力、可持續發展的社區。

集思廣益 商界攜手增房屋供應

除了以上創新建議，「新世界建好生活」同時提出，在合適的公屋或資助房屋項目，引入私人發展商負責設計及建造，加快公營房屋及資助房屋的建屋速度，縮短基層市民輪候公屋年期，減輕政府建屋負擔，並保證建屋質素。

鑑於人口老齡化，房社企亦建議政府研究將部分「時光共享」房屋單位撥作長者房屋，以租賃或出售終身使用權方式，確保流轉效果，並配合長者護理服務及教育機構網絡，建立「長幼共融」概念的社區，達至老有所依。

房社企期望上述的建議，能令香港在現有公營及資助房屋模式以外，為房屋階梯提供更多選項，亦為紓解困擾香港多年的房屋問題出謀獻策，與社會各界集思廣益，並由房社企身體力行，將成熟的構思付諸實行，帶動社會創新。

「新世界建好生活」諮詢委員會成員、地政總署前署長劉勵超表示，各委員經過反覆討論，

明白以上倡議在政策、法規及財務等領域仍有很多問題需要進一步探討，「惟要破解困擾香港多時的土地房屋挑戰，必須具備創新思維、多方參與，通過優化及改善現有政策，為土地房屋問題拆牆鬆綁，才能令市民居有所安。」諮詢委員會將會持續探討及協助落實相關計劃，並以試驗計劃拋磚引玉，創造有利環境，提出更多創新房屋建議。

此外，「新世界建好生活」歡迎海濱事務委員會主席吳永順加入成為諮詢委員會成員。諮詢委員會其他成員包括地政總署前署長劉勵超、香港中文大學經濟學系副教授莊太量、公屋聯會總幹事招國偉及香港測量師學會前會長何鉅業。

-完-

「新世界資助房屋」建議單位安排*：

建議數量	300 伙
建議面積	300 平方呎(一房)、350 平方呎(一房)、400 平方呎(兩房)及 550 平方呎 (三房)
建議售價	約 270 萬至約 495 萬港元

*註：單位數量、面積及售價均為參考數字

建議受惠對象：

年齡	25 至 45 歲香港永久性居民及首次置業人士
入息上限*	1 人申請者：33,000 港元 2 人或以上家庭：66,000 港元
資產限額*	1 人申請者：85 萬港元 2 人或以上家庭：170 萬港元

*註：入息上限及資產限額均參考現行「居者有其屋」計劃

「上車易按揭」買家個案舉例：

買入單位	300 平方呎
單位售價	約 270 萬港元 (市價約五折至六折)
應付首期 (總樓價的百分之五)	135,000 港元* (270 萬港元 x 5%)
第一階段 (樓價 50% 承造 9 成按揭)	121 萬 5 千港元* (270 萬港元 x 50% x 90%)
每月供款	5,010 港元
第二階段按揭在成交後十年 內，一次過或分階段承造	135 萬港元

*註：買家個案以 30 年按揭年期、年息 2.5% 計算

圖片說明



「新世界建好生活」冀結合商界及民間力量，以創新思維解決困擾香港多年的住屋問題。圖左起為「新世界建好生活」諮詢委員會成員招國偉、莊太量、劉勵超、主席鄭志剛、成員何鉅業及吳永順。



高清圖片下載連結

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

有效日期至：2021 年 12 月 16 日

提取碼：7lkt

傳媒查詢

新世界發展企業傳訊部

林浚源

電話: +852 3721 2722

電郵: martinlam@nwd.com.hk

吳百添

電話: +852 3110 4705

電郵: timng@nwd.com.hk

關於新世界發展有限公司

新世界發展有限公司（「集團」；香港股份代號：00017）於 1970 年成立，並於 1972 年在香港上市，為香港恆生指數成份股之一。作為一個散發著 The Artisanal Movement 獨特個性的品牌，集團的主要業務包括物業發展、物業投資及投資及/或經營公路、商務飛機租賃、建築、保險、酒店及其他策略性業務，業務遍佈大中華，特別是在粵港澳大灣區。截至 2021 年 6 月 30 日，集團資產總值合共約 6,270 億港元。集團擁有新創建集團有限公司（香港股份代號：0659）約 61% 實際權益、新世界百貨中國有限公司（香港股份代號：0825）約 75% 的實際權益以及全資擁有新世界中國地產有限公司。