

香港文匯報訊(記者 趙建強) 港府上周三推出的財政預算案,以「增加供應」一招應對本港樓價急升問題,惟畢竟「遠水難救近火」。市場積累的購買力在預算後迅速釋放,樓價指數上周續攀97後新高,港島指數距歷史高峰僅差1點。分析認為,除非政府出招打擊用家,如提高首付比例、加印花稅以及「限外令」等,否則在需求強勁、低息環境持續、人民幣升值等內在及外在因素下,今年樓價仍會繼續攀升。

財爺4萬供應承諾 憂成「不可能任務」

用家成主導力量 港樓價難回落

為減低樓市泡沫風險以確保社會經濟穩定,港府在去年二月、四月和八月推出三輪措施確保樓市健康平穩發展。行政長官也在十月的施政報告宣布一系列的短、中、長期樓市措施,包括被喻為香港「史上最辣」的額外印花稅以打壓短期炒賣。出招後,樓市投機活動確實隨即收斂,反映去年12月市況的今年1月住宅成交較去年11月劇減39%至約8,000宗,當中短期成交下挫34%。然而,樓價在12月下跌0.9%後,在今年1月又回升約2%至3%,新近成交量也有回升跡象。

1月新申按揭宗數升35%

金管局最新數據顯示,今年1月新申請按揭數字按月大升35.1%至19,474宗;中原城市領先指數CCL最新報93.99點,連升三周共3.47%,指數續創逾13年新高,而港島分區指數最新報103.25點,連升三周共3.70%,逼近1997年6月29日回歸前夕的歷史高峰104.61點。

綜合多位學者及業內專家的意見,政府雖然在新預算案公布龐大的供應數字,但觀乎近日二手市場掀起加價潮,以及一手新盤再復熾熱的情況看,一定程度上反映真正用家和長期投資者的需求已成為市場主導力量,要壓抑並不容易。

勾地表悉數勾出困難

財政司司長曾俊華認為要處理用家需求,問題應從根本上着手,故預算案樓市政策重點便是增加更多土地,目標今年度新增住宅單位供應3萬至4萬伙,而非打擊市場需求上面。不過,幾乎所有學者及業內專家都認為,要達至此一目標,政府需要勾地表中52幅土地(包括9幅主動推出地皮)全部被勾出,港鐵及西鐵沿線多個項目全數推出招標,市建局兩個項目全數推出,土地契約修訂及換地等能夠達到過去五年的平均數。更重要的是,上述地皮要全數獲發展商承接,方可成為實質供應。眾所周知,即使撇除其他因素,要勾地表中所有地皮全數勾出,已幾乎是一個不可能的任務。

因此,發展局局長林鄭月娥周四向社會解釋,指政府主動推地4,500伙,加上港鐵上蓋項目(包括政府擁有的西鐵項目)全數推出,今年度可穩出1.9萬伙供應。值得注意的是,政府主動推出招標的荃灣大窩口項目、元朗項目,最快招標日期均為明年3月,加上建築期需時,要確實為市場帶來「供應」仍然遙遙無期。換言之,政府要藉增加遠期供應來壓抑目前的市場需求並不容易,樓價向上的勢頭不會逆轉。

當然,有學者指出,財爺在預算案中也曾留有一手,指「我們決心保持樓市平穩健康發展,會繼續密切監察市況,有需要時我會毫不猶豫再度出手,保障社會經濟及金融穩定」,認為不應輕視政府調控樓市的決心,並指政府可以出的招數仍然很多,如提高首付比例、加印花稅以及「限外令」(禁止非本地居民購入香港物業)等。

港府估計新年度整體私宅供應量

項目	估計供應(伙)
政府供申請售賣及招標出售土地(包括主動推出土地)	16,000
港鐵南昌、荃灣5(灣畔)、荃灣5(城畔)(屬政府項目)	6,700
港鐵大圍站、天水圍輕鐵總站、將軍澳86區(港鐵項目)第四期	7,900
市建局重建項目	200
土地契約修訂/換地(過去五年平均數)	3,300
無須進行土地契約修訂/私人重建項目(過去五年平均數)	1,300
總數	35,400



曾俊華通過大增土地供應,平抑樓市。

理大建築及房地產學系教授許智文:

勾地表添地無助供應



政府在2011/12年度勾地表中,地皮增至52幅,是否即代表供應增加?理大建築及房地產學系教授許智文指出,以過往經驗來看,從未試過勾地表中所有地皮可以於一年內勾出,而去年勾出地皮佔勾地表比率亦不超過2成,直指全年供應「好難去到3萬伙」。

長遠「對症下藥」

惟長遠而言,許智文認同增加供應措施屬「固本培元」的做法,的確做到「對症下藥」,對本港長遠樓市發展有幫助,但短期而言,新增供應需要3至6年方能反映在市場上,遠水不能救近火,相信一至兩年內樓價仍會繼續攀升。他又指出,財政預算案本來是調控樓市的一個好機會,但政府卻放棄此一機會,很難指望政府於短期內再「出招」打壓樓價增長,相信一切都會待4月的新發水條落實後,政府觀察新措施成效後方會推出。

中文大學經濟系副教授莊太量:

樓價通脹同步攀升



政府宣稱今年供應可達3萬至4萬伙,中文大學經濟系副教授莊太量質疑誇大。他指地皮是否有人勾出?倘即時勾出,土地興建甚麼類型單位,及甚麼時候落成都是問題,對解決短期樓市問題毫無幫助。而且,勾地表中不少地皮都是,發展商搶地無助樓價回落。他相信,今年樓價將跟隨通脹繼續攀升。

地產商缺乏競爭

對於是否有方法調控樓價,莊太量指由於本港不能夠限制外來資金流入,因此可推出政策不會太多,個人亦預期港府短期內不會有新措施推出。另外,他同時批評本地地產商缺乏競爭,亦是樓價高企的主因,呼籲政府盡快訂立《競爭法》,以引入競爭。

里昂證券地產研究部主管王艷:

不應輕視政府決心



雖然不少言論均質疑政府供地數字難以達標,惟里昂證券地產研究部主管王艷表示,財政預算案中,財政司司長曾俊華明確表示如果有需要,政府會「毫不猶豫再度出手」,認為市場不應該輕視政府對調控樓市的決心。而且,今年首月樓價已升約6%,相信政府不會放鬆對樓價的關注。

另外,王艷亦認為,除早前的特別印花稅熾炒風外,政府可以推出的招數仍然很多,如上調首付比例等,不可輕視。但她亦指出,港府公佈的新供應數字仍僅是一堆數字,而且增加供應雖然可以在一定程度上穩定樓市,但由於市場不斷變化,難以預料實際對樓市的影響。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強:

預算案衝擊不大



對於後市,利嘉閣地產董事總經理廖偉強全面看好。他指出,預算案幾乎完全在市場預期之內,政府僅透過增加供應來穩定樓市,對樓市衝擊不大,維持早前一般樓價升15%、豪宅升20%的預測。

廖偉強亦相信,供應不會如政府預期般大幅增加,又指在政府主動推出多幅地皮拍賣及招標下,發展商勾地意慾亦會大減,「供應係好多,但要賣到先得」。而且,即使主動推地,發展商亦「不一定全部都要」。

中原城市領先指數已經升破93點,距離「97價」不遠,廖偉強認為並不影響本港樓價繼續攀升,「突破97心理關口後,相信樓價升幅會更快」。

美聯集團高級執行董事黃錦康:

憂重蹈「八萬五」



在市場一片唱淡聲中,美聯集團高級執行董事黃錦康卻獨排眾議,擔憂政府大幅增加住宅供應,有機會重蹈97年「八萬五」覆轍。他指出,港府推出3萬至4萬伙單位,遠高於每年平均2萬個的指標,推出單位數目有過多之嫌,最終可能導致本港樓價硬着陸,甚至大大打擊本港經濟。

由於受「八萬五」政策的影響,黃錦康指99至04年,平均每年私樓落成高達26,800伙,其中99及03年落成量高逾3萬伙,成為樓市跌至谷底的主因。他擔憂,如果今年推出3萬至4萬個單位目標如實被發展商吸納,則未來私樓落成量有機會超越「八萬五」政策後的新高。

新年度15幅新增入勾地表土地

地點	用途	面積(公頃)	最早可供出售日期
前何文田邨第二及七期重建地盤	住宅	2.081	2011年7月
前何文田邨第三期重建地盤	住宅	0.719	2011年7月
屯門小欖冠發街	住宅	0.898	2011年8月
屯門青山公路第48區前掃管笏軍營北地盤	住宅	6.697	2011年10月
將軍澳第66A區	住宅	1.34	2011年10月
將軍澳第66C1區	住宅	0.434	2011年10月
將軍澳第66D1區	住宅	0.503	2011年10月
將軍澳第66B2區	住宅	0.826	2011年10月
鴨洲洲海旁道與鴨洲洲徑交界	住宅	0.305	2011年11月
北角前北角邨東面部分	商住	2.93	2012年3月
將軍澳第68A區	住宅	3.73	2012年3月
將軍澳第66C2區	住宅	1.3	2012年3月
將軍澳第66D2區	住宅	1.5	2012年3月
沙田馬鞍山落禾沙	住宅	1.74	2012年3月
屯門掃管笏冠冠峰臺	住宅	0.195	2012年3月

新年度政府主動招標地皮

地點	用途	面積(公頃)	預計招標日期
紅磡寶其利街與機利士南路交界	住宅	0.057	2011年4月
紅磡利工街5-23號	住宅	0.129	2011年4月
*大嶼山東涌第55A區	住宅	2.54	2011年6月
告士打道123號及駱克道219-227號	酒店/商業/社區及文化	0.38	2011年12月
前灣仔警署暨灣仔已婚警察宿舍			
紅棉路22號美利大廈	酒店	0.637	2011年12月
*荃灣前大窩口工廠大廈地	住宅及商業	1	2012年3月
*元朗東頭業西街與富業街交界	住宅	0.474	2012年3月

註:*此三幅為今年新增供應

新年度政府主動拍賣地皮

地點	用途	面積(公頃)	最早可供出售日期
西半山波老道21、23及25號	住宅	1.048	2011年4月
紅磡高道7號前海關關員宿舍	住宅	0.190	2011年4月
司徒拔道	住宅	1.49	2011年4月
前嶺南書院地			
北角油街	酒店及	0.788	2011年6月
前政府物料倉庫	商住		

香港文匯報訊(記者 趙建強)就是次新預算案在樓市的招數,主要從主動推出9幅土地作拍賣或招標,以及規定興建「限呎盤」以增中小型單位來穩定樓市。不過,綜合學者及專家的分析,政府這「兩招」都有盲點,政府要為樓市降溫的目的不易達到。

旺市賣豪宅地火上加油

政府主動推地,發展商就必須承接?答案自然是否定的,如去年柴灣連城道地皮即因無人承接而收回,今年該地皮已被劃入建公屋。不過,綜觀新年度政府將主動拍賣的地皮,包括波老道、司徒拔道,及北角油街等項目,均屬於市區豪宅,而勾地表中新加入的,又有前何文田邨、前北角邨等「優質靚地」,這些地皮正合發展商的胃口,吸引發展商參與競投相信不難,但對樓市卻可能起着火上加油的作用。

按以往經驗,在樓市火熱之時,推出豪宅地拍賣,反而會推高樓市氣氛,使樓價升得更高。如上述波老道、司徒拔道及油街等地皮,市場估值可高達100億元,若地皮真的以高價成交,勢必推高同區二手價格。德意志銀行報告即擔憂,地皮地點優越,對發展商相當吸引,有可能會如去年九龍塘及何文田地皮拍賣般,進一步推高二手樓價。

推相連單位破解「限呎」

港府另一穩定樓市招數,是推出更多限呎盤為市場提供中小型單位,以助市民上車。不過,問題是物業「限呎」並不代表「限價」,發展商仍然可以「精品豪宅」作包裝,以高價賣樓,利嘉閣研究部主管周滿傑甚至估計,紅磡利工街及寶其利街招標項目,每呎地價可達7,000至1萬元,落成後售價更將逾萬元,亦非上車客可以負擔。

另外,以內地經驗來說,中央曾於06年推出「90/70」政策,即要求70%單位面積需要低於90平方米,但不少開發商與建物業時,作好將相連單位打通的規格,售樓時亦「一組組」賣樓,使政策淪為空文。據知,有香港發展商也打算投得「限呎盤」地皮後「有樣學樣」。地政總署署長譚耀南表示,當局會檢查圖則,以防設計作打通單位,又稱地政總署有權不批出圖則,並會委託律師檢查大廈公契,以防發展商改動單位面積。是否有效,則仍要視屆時情況而定。

增「限呎地」供應 效果待觀察

夾心階層公私樓門難敲

香港文匯報訊(記者 趙建強) 樓價急升,財爺又警告加息期臨近,市民究竟應否在此時買樓的確難以抉擇,但一批收入不足買私樓,而又高於公屋入息上限,只能依靠租住私樓單位的「夾心階層」卻永遠是「老鼠賽跑」中的輸家。港府去年決定推出的「置安心」計劃可於今年內落實,雖可為港人提供另外一個置業途徑,但數量卻仍嫌不足。

30%家庭捱貴租

有不少言論稱政府工作並非幫助市民置業,而是讓市民擁有穩定居所,但早前英國皇家特許測量師學會發表的研究報告指,本港自有物業比率僅約52%,在亞太區8個主要城市中僅略高於同樣樓價高企的東京(45%),而與首爾同樣排名次低。在樓價攀升帶動租金上漲的同時,

本港約30%家庭收入卻介乎於私人住宅及公屋之間,既無資格申請公屋,亦沒有能力購買私樓,只能在「自由市場」中捱貴租,是名副其實的「夾心階層」。

該會贊同港府推出的「置安心」計劃的同時,亦建議港府降低入息門檻,幫助更多有需要的夾心階層。另外,在港府不願復建居屋,而本港租金與樓價同樣貴絕全球的情況下,內地「公租房」制度亦值得港府借鏡。港府既不限制外來資金湧入,又不願以行政手段調節樓價,在沒有辦法即時增加住宅供應的情況下,如何解決夾心階層住屋問題,亦是港府未來的重中之重。