

# 港樓價月漲2% 特首認可怕

## 致力增供應保市民有瓦遮頭 無意限制內地客買樓

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)香港樓價高企不下,有人歸咎是內地豪客來港炒樓所致。正在澳洲訪問的特區行政長官曾蔭權在接受彭博(Bloomberg)訪問時坦承,香港房價「頗為可怕」(quite frightening),指內地富人來港投資樓房推動香港房價每月上漲2%,並令香港開發土地供應不足的情況更加嚴重。他強調,特區政府不排除可能會推出更多措施紓緩樓價升幅,但強調不打算採取限制內地人來港買樓等干預或破壞市場運作的措施。

自2009年開始,香港在低利率及內地購房者湧入下,房屋價格上漲逾70%,特區政府在09年底即提出增加土地供應和徵收額外印花稅等措施,以遏制房地產價格脫離升溫。曾蔭權在接受訪問時,就被問到有關壓抑香港樓市價高的問題。

### 內地投資者推高樓價

曾蔭權坦言,在過去30個月,香港房地產價格每月增長2%,情況頗為可怕,尤其大量內地投資者來港購房,把房價繼續推高,同時令香港出現嚴重短缺的土地供應問題。不過,當局無意違反歷年來行之有效的自由市場原則,採取措施限制內地人來港買樓。

不過,他強調,特區政府非常關注香港房屋供應問題,並致力提供住屋單位,確保香港市民不會



曾蔭權承認,內地富人來港投資置業而推高樓價,過去30個月,平均每月香港樓價上漲2%。資料圖片

「無瓦遮頭」,而目前的問題是,如何令一批不符合申請公共房屋資格的中產人士,在樓市日益漲價的情況下置業,故當局定會努力遏制香港房地產市場的投機活動,如在一周前再推出新措施,對收入來源於非本地的申請人的按揭成數下調10%,同時宣布今年會增加超過20,000個單位,及提供更多土地用於住宅項目。

曾蔭權強調,特區政府會在不破壞市場運作下,推

出更多措施來減緩樓價的升幅。

### 完善社福網 遏通脹影響

就香港的通脹問題,曾蔭權表示,香港有完善的社會福利網,確保通脹問題不會影響民生,又指自己距離任期屆滿尚有約一年時間,他已大致履行07年的競選承諾,但目前尚有很多工作要做,包括找一個機會,兌現在任內調低利得稅至15%的承諾。

# 首4月內地買家比例續升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地豪客來港買樓方興未艾。不過,據經絡按揭轉介公司5月的統計數據發現,經該公司轉介的按揭客戶,內地人所佔的比例由4月的13.7%降至5月的12.3%,相信特區政府上周推出削減境外人士按揭成數的措施,會進一步影響內地人士來港置業的意慾。

### 一手豪宅升幅最顯著

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年首4個月內地客來港選購一、二手樓比例持續上升,且高度集中於豪宅市場和一手樓市(見表)。據臨時統計顯示,一手豪宅市場的已

知內地個人買家比例,金額及宗數分別較去年下半年多4.3個及4.1個百分點,升幅頗為明顯;二手豪宅方面,首4個月的金額及宗數亦較去年下半年多2.3個及1.2個百分點。

在中小型住宅市場(價值1,200萬元以下),內地客入市比例亦持續上升,黃良昇指出,今年首4個月的臨時統計顯示,一手中小型住宅已知內地個人買家所佔宗數比例,較去年下半年上升1個百分點,是連續5個半年度上升。隨着今年第二季發展商加快推盤,上半年佔宗數比例將會上升。而在二手中小型住宅方面,內地個人買家比例的金額及宗數均較去年下半年上升了1.2個百分點。

### 內地人近年在港買樓數量及金額

時間	豪宅		中小型住宅	
	宗數佔比例	金額佔比例	宗數佔比例	金額佔比例
11年上半年	38.1(%)	39.5(%)	22(%)	24.6(%)
10年下半年	33.8	35.4(%)	20.8(%)	22.3(%)
#2011年上半年截至於4月的統計				
註:以購入1,200萬元以上豪宅計算				
11年上半年	21.5%	23.3%	7.3%	8.6%
10年下半年	20.5%	23.3%	6.1%	7.4%
#截至於今年4月的統計				
註:以購入1,200萬元以下住宅計算 資料來源:中原地產研究部				

# 學者:限購削弱自由港地位

香港文匯報訊(記者 曾偉龍)香港樓價屢創新高,有意見認為港府應仿效新加坡及澳洲,限制境外投資者在港買樓,遏止樓價。不過,有學者指,限制境外投資者會削弱香港作為交易中心和自由港的地位,長遠更會動搖香港作為國際網絡中心的根本,且內地人來港置業需繳交地稅、差餉,限制置業將對政府庫房造成損失。

內地投資者在香港置業,被指是樓價屢創新高的

「元兇」。

### 遏樓價升勢倡徵買樓稅

不過,香港浸會大學經濟系副教授巫伯雄認為,香港樓價高企與租金上漲、通脹和預期樓價上升有關,很多內地投資者在估計香港樓市會不斷上升,才來港置業的,故要遏止樓價升勢,當局應優化稅制,在物業上升周期徵收「買樓稅」,為樓市降溫。

就有意見指香港應限制境外投資者在港置業,巫伯雄認為,此舉會削弱香港作為交易中心和自由港的地位,尤其政府主動設置門檻和施加限制,長遠會動搖香港作為國際網絡中心的根本,是最差的做法,而設置置業限制亦可能會增加內地人才來港的障礙,不利香港發展。

### 復建居屋最直接兼有效

經濟學家關焯照認為,限制內地人買樓是可以考慮的方案,因內地人來港置業並非住房需要,只是來港投資,施以限制有助紓緩樓市升勢。但他認為,如要遏止樓價升勢,復建居屋是最直接和有效的方法。

# 梁振英:復建居屋可紓民困



梁振英認為,復建居屋可以解決無法申請公屋而又買不起私樓者的需求。香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)馬頭圍道3級火災再次引起各界對基層住屋問題的關注。行政會議召集人梁振英表示,近期出現的劏房或僱建等問題實源自香港房屋供應短缺,強調香港房屋問題是未來10至20年需要「咬緊牙關做好大工程」,並相信復建居屋可以解決部分人的住屋需求。

### 關注基層住屋安危

梁振英昨在接受電台訪問,及出席一場公開活動

後都評論到香港的房屋問題。他說,日前馬頭圍道的3級火災反映本港很多低下階市民仍然面對住屋安全及衛生問題,「住屋並非有的問題,而是安危問題」,又指這問題是「中環人」無法想像的。

他強調,一個地方的居民擁有房屋的比率越高,社會的穩定性也越高,故香港社會不應只集中在中上層人士的需要,而香港過去的居屋政策行之有效,能夠幫到買不起私樓的市民,故他支持復建居屋,又指行政長官已表明在10月發表的施政報告會就此作交代。

梁振英認為,當局有需要重新評估市民的住屋需求,並否認特區政府當年推出「八萬五」的建屋政策造成陰影或負擔,因當時社會確實有此需要,而因應時代的轉變,對供應量有不同評估,又指香港社會必須共同認識到,在房屋供應和保育兩個問題上需要取得平衡。

### 港澳房屋政策難比較

就國務院港澳辦主任王光亞在澳門工作考察期間,說澳門處理房屋問題「比較快」,被指是在批評香港處理有關問題的進展「慢」,梁振英坦言,大家不應直接將澳門和香港的房屋政策比較,因為香港過去40至50年來的共識是,房屋政策要兼顧不同階層需要,亦要全面和長遠。

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)港澳辦主任王光亞日前訪問港澳時,指兩地特區政府均高度重視解決市民的住房問題,又認為澳門興建公屋的進展較快。有立法會議員昨在一個會議上指出,港府應好好反省。運輸及房屋局局長鄭汝樺表示,兩地發展的起步點不同,難以比較。她呼籲議員在當局日後審批公屋地盤時可以「開綠燈」,加快進度。

### 啟德建1.4萬單位

工聯會立法會議員王國興昨在立法會一個會議上指出,王光亞指澳門的公屋發展較香港快,認為港府應認真反省。鄭汝樺指出,兩地發展的起步點不同,難以比較:「澳門正興建1.9萬個公屋單位,而本港的目標是每年1.5萬個單位,且是持續的目標,單是一個啟德的地盤就興建1.4萬個單位。」她呼籲議員日後在審批公屋地盤項目時,加快速度。

# 批地港鐵被質疑 政府:助社區發展

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)港府計劃批出山谷道及黃竹坑兩幅地皮資助港鐵發展南港島線及觀塘延線。有立法會議員昨在立法會一個會議上批評,港鐵屬上市公司,港府以土地資源資助,有利益輸送之嫌,又質疑為何以土地而非款項方式資助港鐵。運輸及房屋局局長鄭汝樺表示,政府並非隨意批出土地,發展物業是回應當區市民訴求,希望推動區內商貿發展。

### 王國興:有收益應減價

立法會鐵路事宜小組委員會昨日討論港府就南港島線及觀塘延線,向港鐵批出兩幅沿線土地事宜,工聯會立法會議員王國興認為,港鐵得到地皮作補貼,應計算入票價可加可減機制的生產力指數中。原民主黨議員鄭家富表示,港鐵過去10年純利龐大,已營造另類地產王國,質疑當局為何「明益」港鐵。他說:「港鐵一面勁賺,一面加票價,市民已很氣憤,加上兩幅屬優質地,可以想像未來的呎價,會是另類豪宅。」

民主黨議員黃成智更批評港鐵作為上市公司,當局以寶貴的土地資源資助,有利益輸送之嫌。勞工界議員李鳳英指出,所涉地皮被指是「地王」,質疑當局對港鐵發展項目的計算是否準確。

### 鄭汝樺:回應居民訴求

鄭汝樺強調,當局不會隨意批出土地,又否認當局以數百億元補貼港鐵。她指出,並非「不計成本」送地給港鐵,並強調有關發展模式可幫助及為地區帶來發展,推動區內商貿發展,回應當區市民訴求。她說:「不是每個項目都會選擇這樣(批地),例如西港島線沒有適合的地皮,我們不會用這方法,今次是兩條延線也有其發展空間,最重要是公道、合理。」她又認為,有關差額計算合理,稍後會向立法會提交有關的顧問報告。她指出,以可加可減機制去穩定票價牽涉到公共行政,會小心考慮議員建議。

### 今日香港天氣預測

2011年 6月18日 星期六

有幾陣驟雨。早上有一兩陣雷暴,日間短暫時間有陽光

氣溫: 27°C-31°C 濕度: 70%-95%

潮漲: 09:39 (2.4m) 潮退: 03:00 (1.1m) 17:07 (0.2m)

日出: 05:39 日落: 19:09

### 空氣污染指數

一般監測站\*

污染指數: 10-35

空氣指數: 輕微至中等

路邊監測站\*

污染指數: 45-70

空氣指數: 中等至偏高

### 未來四日天氣預告

查詢天氣: 187 8200 查詢時差: 10013或1000

日期	氣溫	濕度	天氣
19/6(星期日)	27°C-32°C	65%-90%	部分時間有陽光 有幾陣驟雨
20/6(星期一)	27°C-32°C	65%-90%	部分時間有陽光 有幾陣驟雨
21/6(星期二)	27°C-31°C	70%-90%	大致多雲 有幾陣驟雨
22/6(星期三)	27°C-31°C	70%-90%	大致多雲 有幾陣驟雨

### 中國各大城市天氣預測

福州	27°C 36°C	密雲
廣州	25°C 31°C	驟雨
北京	21°C 32°C	天晴
上海	20°C 30°C	天晴
香港	26°C 35°C	多雲
台北	22°C 29°C	有雨
成都	22°C 30°C	多雲
重慶	23°C 26°C	密雲

### 世界各大城市天氣預測

馬尼拉	23°C 32°C	有雨
新德里	29°C 36°C	雷暴
孟買	20°C 30°C	多雲
新加坡	25°C 32°C	雷暴
東京	18°C 23°C	有雨

### 世界各大城市天氣預測

倫敦	13°C 15°C	有雨
馬德里	17°C 21°C	天晴
莫斯科	11°C 23°C	天晴
巴黎	12°C 20°C	有雨
羅馬	14°C 24°C	多雲
台北	26°C 35°C	多雲
北京	18°C 29°C	多雲
天津	21°C 31°C	天晴