既防泡沫風險 更防樓市硬着陸

財政司司長曾俊華在網誌稱，目前本港的樓市環境極不尋常，泡沫風險與日俱增，政府穩定樓市決心毋庸置疑，如有需要會毫不猶豫進一步加大出招力度，但政府推出應對措施，不是希望一下子把樓市「打沉」。的確，穩定樓市是本屆政府最大挑戰，面對本港樓市節節上升，政府既要防樓市泡沫繼續膨脹，更要防樓市硬着陸衝擊經濟。因此，政府推出的任何措施，要防止出招太猛引發香港經濟大震盪。

本港樓市節節上升，與外圍經濟情況關係至為密切。在歐美發達國家的寬鬆貨幣政策之下，流動資金充裕，利率持續超低，令香港樓市異常暢旺。政府從去年起，採取應對措施，包括增加土地供應、遏抑物業投機、確保物業市場透明度、防止按揭信貸過度擴張，這些措施有一定成效，如徵收「額外印花稅」後，投機活動明顯冷卻，今年首五個月的「摸貨」較去年首十一個月銳減超過六成。政府最新的措施集中在兩方面：一是增加土地供應，包括推出「限呎盤」，二是加強銀行體系的風險管理。但樓價仍在上升， 6月10日半山波老道地皮的拍賣結果，雖然沒有創出新的地王，以接近27000港元的成交呎價計算，樓價仍然是高處不勝寒。

香港樓市的周期性特徵十分明顯，一如春夏秋冬，日出日落。內地開放改革初期，資金流入本港樓市造成地產價格上升，卻在1982年出現香港前途問題引發樓價暴跌。隨着中英簽署協議，樓價由極低估值回升，直到1997年回歸後遇上亞洲金融風暴，再加上特區政府大量拋售土地及公營房屋，導致樓市暴跌，直到2003年沙士後見底，六年時間下跌六成多。目前樓市的上升周期，由2003年中開始至現在，香港的樓價已經超越1997年的歷史高位，雖然預計香港樓價的上升周期仍然持續，但樓市下調的周期亦可能即將來臨。

樓市始終是由市民的收入水平來支撐的，假如現在的利率增加3%，回到一個比較正常的水平，負擔比率將升至63%，市民收入與樓價脫節的情況將更加嚴重，泡沫破裂的危機更重。香港樓市在大起之後大落，結果是大量市民被捲入負資產漩渦。因此，面對樓市泡沫風險與日俱增，政府推出任何措施，都要保持樓市穩定，特別要防止本港樓市下調周期即將來臨之時，政府恰恰出招太猛加劇下調周期的震盪。1997年本港樓市進入下調周期，但政府還落下「八萬五」猛藥，結果令樓市狂瀉不止，整體經濟元氣大傷，歷史的教訓不可輕忘。 (相關新聞刊A2版)

司法覆核推翻加價不可取

離島渡輪將於下月1日起加價。長洲有居民認為，加價有違運輸署指平日與假日船票差距不超過兩成的承諾，申請司法覆核，要求推翻加價決定。渡輪加價是按照市場運作的原則而定，動輒以司法覆核推翻加價，不能改變渡輪經營困難與離島居民不希望加價的矛盾，甚至會對本港的營商環境帶來衝擊。這種做法不可取。

近年離島渡輪航線因為客流量持續下降，燃油、人工等成本不斷上漲，承受沉重的經營壓力，部分公司甚至放棄經營。今年3月份離島線經營權招標時，為防止「流標」發生，港府需要以一億二千萬公帑補貼經營有關航線的船務公司。渡輪公司不能完全靠公帑資助，但也不可能長期虧本經營。為保障離島居民及旅客能繼續享受穩定的渡輪服務，准許加價是符合商業原則但又無可奈何之舉。如果不讓加價，渡輪停航，出入長洲的居民和旅業均會大受影響，相信絕非長洲居民所願見。

長洲有居民之所以提出司法覆核推翻加價決定，是因為指運輸署曾承諾加價後的票價，平日和假日的差距不超過20%，但實際的差距超過四成，破壞了居民的合理期望，更擔憂假日票價打擊長洲旅遊業。收窄平日與假日的票價差距，意味着平日票價加幅大大提高，長洲居民的交通開支大增，居民又是否願意承擔額外的支出呢？一般旅客對票價有較大的承受能力，假日票價的提升不會阻礙他們到長洲遊的意慾。由此看來，長洲渡輪平日與假日票價的差距安排，避免加重長洲居民的負擔，也照顧渡輪公司的經營，維持旅遊業的服務穩定。

司法覆核不是解決政治、經濟和社會問題的「萬應良方」。渡輪等交通工具的價格增減是市場行為，必須根據市場規律來調整，不宜訴諸司法覆核來解決。如果加價要通過司法覆核來解決，商業行為被人為扭曲，將會對香港一直以來賴以成功、引以為榮的自由經濟造成損害，動搖外來投資在香港經營的信心。司法覆核並非萬能，還可能帶來反效果，應該慎之又慎。 (相關新聞刊A16版)

港樓市異常 政府或出重招

財爺指泡沫風險與日俱增 免打沉樓市因時制宜

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）特區政府屢次出招，但香港樓市高燒不退，樓價更已超越97年水平，令人擔心資產泡沫成型，隨時「一戳即破」。繼香港特區行政長官曾蔭權坦承香港樓價「頗嚇人」後，特區財政司司長曾俊華在最新網誌中，亦直指香港樓市產生泡沫的風險與日俱增，並舉半山波老道地皮以每呎近2.7萬元成交，反映目前的樓市環境「極不尋常」，故呼籲市民在作出置業決定時，必須小心衡量風險，並強調當局在有需要，會毫不猶疑進一步加大出招力度，穩定樓市，確保有需要的市民可以安居樂業。

■曾俊華指出，若有需要政府會毫不猶疑進一步加大出招力度。 資料圖片

曾俊華昨日在網誌中表示，香港樓市的熾熱與外圍經濟情況關係至為密切：在歐美發達國家的寬鬆貨幣政策之下，流動資金充裕，利率持續「超低」，加上香港經濟增長強勁，令本地樓市異常的暢旺，目前樓價更已超越97年的歷史高位，市民的置業負擔比率，也在今年第一季升至約49%，只略低於過去20年的51%長期平均數；假如現在的利率增加3%，回到一個比較正常的水平，負擔比率將升至63%。

稱波老道地皮呎價矚目

他舉半山波老道地皮早前的拍賣結果為例，認為這清楚反映了市場的情況：雖然地皮成交價並未創出新高，但以每呎接近2.7萬元的高價計算，仍是個非常矚目的數字，亦再次反映目前的樓市環境極不尋常。

特區政府去年推出一系列措施穩定樓市，但曾俊華坦言，香港樓市仍繼續受到其他因素推動而持續熾熱。當局分析過現時情況，覺得形勢確有風險，不得不立刻加大有關措施的力度，而最新的措施主要集中在增加土地供應及加強銀行體系風險管理兩方面：政府今年第2季會推出9幅住宅用地已作招標和拍賣，提供約3,000個單位，第3季的賣地計劃可以提供的單位總量遠高於第一季，達6,000個；金管局則向銀行發出新指引，要求銀行採取多項措施，進一步提升按揭業務的風險管理和保障銀行體系的穩定。

穩市推反周期宏觀措施

他強調，特區政府穩定樓市的決心毋容置疑，如有需要，會毫不猶疑進一步加大出招力度，而當局的房屋政策是確保樓市健康及平穩發展，推出穩定樓市的不少措施都屬於「反周期」的宏觀審慎措施。

曾俊華解釋，在樓市過熱時，採取抑壓性的措施，防止泡沫風險越吹越大，並減低泡沫爆破時對金融體系以至整體經濟帶來的打擊，相反，一旦外來震盪出現，令致本地樓市和整體經濟互相拖累，產生螺旋向下的惡性循環，當局也能因應情況，靈活調節這些宏觀審慎措施的鬆緊，以確保宏觀經濟和金融體系的穩定性。

■香港樓市不斷升溫，環境極不尋常；曾俊華籲市民在作出置業決定時，必須小心衡量風險。 資料圖片

走勢難預測籲勿去到盡

他強調，當局所採取的措施，並非想「打沉」樓市，有輿論亦指出，樓市下調的周期可能即將來臨，擔心當局出招太猛會造成硬着陸，「大家都不願意見到有大量市民被捲入負資產漩渦」，故當局會密切注意內外情況發展，在適當時候推出適當的措施。

曾俊華坦言，「在目前不尋常的環境之下，未來樓市的走勢非常難預測，但可以確實的就是風險不停地增加」。因此，他再次呼籲香港市民在作出置業決定時，務必小心衡量風險，要留意外圍形勢對香港的資金流及利率可能造成的影響，並須因應個人現在和未來的收入能力，量力而為，千萬不可「去到盡」。

■特區政府屢次出招，但香港樓市高燒不退，樓價更已超越97年水平，令人擔心資產泡沫成型，隨時「一戳即破」。圖為地產代理公司更新的二手房廣告。 資料圖片

梁振英倡科學評估房屋規劃

■梁振英指出，房屋問題有惡化以至「死灰復燃」的情況，包括出現租金高企、劏房及籠屋等問題。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）香港樓市高企不下，令復建居屋的呼聲日熾，特區行政會議召集人梁振英認為，香港房屋問題日益惡化，除供應量不足外，基層市民的居住環境亦很惡劣，認為香港仍有很多可以開發的土地，當局應趁今年人口普查，就房屋問題進行科學化評估及整體規劃。

指港大批土地有待開發

梁振英昨日在公開活動後表示，香港的房屋問題有惡化以至「死灰復燃」的情況，包括出現租金高企、劏房及籠屋等問題，部分院舍的宿位亦不足夠：「雖然現時沒有街頭露宿、木屋及臨屋的現象，但情況仍然不理想，證明香港房屋供應明顯不足，房屋問題日趨惡化，不單中產難以置業，基層居住環境不理想，才令市民想復建居屋。」

被問及特區政府一旦復建居屋，應該興建多少單位及規模要有多大時，梁振英沒有正面回應，指當局可在復建居屋初期先興建一定數量，長遠則透過稍後展開的人口普查，作科學化的評估：「最重要一點我們做了一個這樣的規劃，我們能因應社會和經濟環境的變化，我們是機動去調整。」他又指，除郊野公園外，香港仍然有大面積的土地未有開發，特區政府需要就未來的土地用途作長遠規劃。

田北俊倡地產商建居屋

身為地產商的自由黨榮譽主席田北俊在另一場合指，該黨並不反對復建居屋，只要適量提供3,000至5,000個單位，相信不會影響樓市。

不過，他認為，在「小政府、大市場」的原則下，特區政府應將居屋單位交由地產商興建，會有較大的彈性，亦可以加快落成的速度，又贊成政府多推「限呎盤」，並在賣地條款中寫明優先售予首次置業的香港居民。

超豪宅呎價9.6萬 貴絕亞洲

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓市近年升幅驚人，反映樓價走勢的中原城市領先指數，本月更曾突破100點水平，升至100.72點，回到1997年指數制訂時的水平，顯示樓價已升近歷史高位。

同時，過去多月不斷錄得屋苑創新高成交，更有超級豪宅以呎價9.6萬元「天價」沽出，樓價高得令人咋舌。

港島最誇張 破歷史紀錄

據資料顯示，中原城市領先指數在本月10日時，公布升至100.72點，為13年來新高，同日特區政府公布連串針對樓市的新措施，包括收緊按揭及增加供應等，相信主要影響中高價物業交投，市場心理壓力增加，影響將在兩周後公布的指數開始反映，礙於市場憂慮政府進一步加大遏抑樓價力度，預期樓價指數短期走勢反覆。

按地區劃分，港島區指數最「誇張」，本月曾升至111.88點，為港島區指數歷史新高，遠超97年10月的104.44點，當時九龍區及新界東指數亦分別報97.69點及92.22點，但新界西則報78.84點。

凶宅賣高價 公屋也炒高

事實上，本港大型屋苑包括太古城、美孚新邨、康怡花園、沙田第一城等，平均呎價均已逼近或突破97年呎價，更屢屢傳出新高成交紀錄，就連凶宅、公屋等物業造價亦變得「水漲船高」，而最誇張則為本月成交的山頂天比高10號屋，創出每呎9.6萬元的香港及亞洲洋房呎價紀錄。