

居屋研復建

地產股腳軟

二手樓市急凍 業界料樓價或跌15%



曾俊華：改政策須先詳加考證

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）香港社會各界均關注特區政府是否已決定復建居屋。特區財政司司長曾俊華昨晨在上班時被問及有關問題。他說：「（停建）居屋這個決定其實是我們社會討論了很久才作出的決定，成為現行的政策。如果我們說要改變這一方面的政策，我們也要考慮有甚麼是改變了的呢？前一陣子特首說過，我們（政府）留意到市民在這方面的訴求，我們會留意這一方面，亦會在施政報告中交代。」

就置業問題，曾俊華說：「我覺得現在的情況，因為外圍相當不穩定，所以香港的市民如果現在想置業的話，希望他們要看一看外圍和匯率等各方面的風險，再作出最後的決定。最重要是要量力而為。」

香港文匯報訊（記者 周紹基）連串出招未能令本港樓市降溫，財爺警告有需要時會再加大出招力度，或考慮復建居屋。應否復建居屋，社會上對此有不同意見，不過，消息在市場卻引起震盪：本地地產股昨日因此應聲大跌，其中長實(0001)、恒地(0012)、信和(0083)等藍籌地產股跌逾3%，令港股由早段升200多點到最多跌逾百點，高低波幅近400點；二手樓市更急凍，業主議價幅度擴大5%至10%，買家則翹首10月施政報告有好消息，業界料樓價或有5%至15%下調幅度。

財爺曾俊華昨早表示「已留意到市民（要求復建居屋）這方面的訴求」，被認為政府順從民意復建居屋的機會很大，之後各方人士紛紛表達意見，有政黨更建議後年起供應逾萬伙居屋單位，本地地產股當其衝，在午後愈跌愈深。地產分類指數昨日跌2.23%，長實跌3.8%，報108.9元，信置及恒地分別報11.7元和46.85元，跌3.3%及3.5%，新地(016)報108.9元，跌1.98%，新世界(017)亦挫3.6%。

大戶上周已部署沽地產股

有市場人士指，港澳辦主任王光亞日前訪港的言論，已令市場預計政府最終會復建居屋，自上周開始，已收到有大戶表示要沽售手上地產股的指示，故港股昨日早段即使反彈約200點，但地產股一直「未彈過」，到下午愈來愈多人表示對復建居屋的看法，令地產股跌勢加劇。英皇證券高級分析師植耀輝表示，政府復建居屋，對市場的心理影響將大於實際。他指，97年時本港一樣是居屋與私樓並存，但97年前樓市亦可以「炒上天」，今次可能復建居屋的消息出後，適逢股市疲弱、二手樓市交投大跌、內地收緊「水喉」及港府出招打擊炒樓多個因素，令投資者對此消息過分敏感。事實上，地產股由年初至今表現一般，故再大跌的空間相信不大。

現階段不建議投資者買入

致富證券中國部經理葉海亞表示，政府考慮復建居屋即使落實，由於居屋落成需時，對地產股銷售及未來一年盈利料無明顯打擊。他續指，地產股市盈率雖偏低，但多方面盈利均

來自去年估值，若樓價再跌20%至30%，地產股估值則變得不再便宜，故不建議投資者於現水平買入地產股。

美銀美林亦發表報告，表示不會預期復建居屋會對私人住屋市場價格及租金有太大的影響，因合資格申請購買居屋的家庭收入及持有資產，均有一定限制，與私人住宅針對着不同的買家。報告又指，港府於1980至97年間，每年資助房屋數目超過1.5萬個，但當時的私人住宅樓價和租金整體仍然向上。

陶冬料3年後樓價較平

不過，瑞信亞洲區首席經濟分析師陶冬昨認為，本港樓市已到分水嶺，樓價雖然仍有升值空間，但其經已過高，並預計3年後樓價必然低過目前水平，呼籲市民現階段除非實際需要，否則不要買樓，尤其是投資。他指出，按息逐步抽高已是必然，而歐債危機、美國地方債困境、新興市場泡沫、中國房價下跌、美元轉向等危機均存在，只要其中一、兩項爆發，皆足以對香港樓市造成相當大的風險。

蘇格蘭皇家銀行亞太區地產研究部主管吳嘉俊亦指，樓市氣氛轉弱將影響發展商今年的售樓計劃，但部分發展商如長實等，過往在樓市低潮時仍繼續賣樓，符合其貨如輪轉的策略，而回籠的資金反而使公司在淡市中繼續買地發展。

受政府可能復建居屋影響，二手樓市場急凍，業主議價幅度擴大5%至10%，減價個案湧現。新地非執董郭炳湘預料，今年底前樓價最多可能跌15%。（有關二手樓市新聞見B8版）



本地地產股昨日下滑

長實(001)108.9元(↓3.8%)	新世界(017)11.66元(↓3.6%)
恒地(012)46.85元(↓3.5%)	信置(083)11.70元(↓3.3%)
新地(016)108.90元(↓1.98%)	華置(127)12.92元(↓1.4%)
恒隆(101)29.15元(↓1.4%)	

張炳良：每年數千伙可接受



行政會議成員、房委會資助房屋小組主席張炳良（見圖）昨表示，不知特首的施政報告會否公布復建居屋，但認為因近期樓價急升，香港社會已由兩年前支持與反對復建居屋的意見各佔一半，到復建居屋的傾向趨趨明顯。他強調，不應要求當局出資為市民置業，但當局也不能讓未能安居的市民「人人等公屋」，故政府應實事求是處理房屋問題。過去20多年，居屋計劃並沒有衝擊私樓市場，而每年供應數千伙是市場可以接受的水平。

張炳良又認為，當局在復建居屋後，應摒棄傾斜向綠表的傳統。他稱，90年代因公屋「上樓」輪候期達8至10年，故要將居屋中籤比例傾斜向綠表申請人，以盡快騰出公屋單位，但目前公屋輪候時間縮減至2至3年，加上因應社會現況，故在比例上改為傾斜向白表申請人，亦屬可接受的做法。

梁振英：應因時制宜

行政會議召集人梁振英昨指，復建居屋建議雖帶有「政治成份」，但香港社會對此的訴求趨趨一致，政府亦傾向考慮復建居屋，相信是時制宜並審時度勢所作的決定。他又指，政府可趁即將進行人口普查，摸清本港的人口增長及住戶情況的變化，來評估未來10至20年市民的住屋需求，並制定長遠房屋建設計劃。

香港文匯報訊（記者 郝君兒、鄭治祖）全城關注港府是否即將復建居屋，兩位行政會議成員張炳良及梁振英都認為，香港社會要求復建居屋的傾向明顯，政府應實事求是處理有關的社會訴求，興建居屋的目的並不是為了打擊樓市，而是讓部分無能力買樓但有實際住屋需要的市民置業，而當局在制訂長遠房屋建設規劃時，亦要審時度勢，包括視乎外圍經濟環境等迅速微調有關政策。

復建居屋傾向趨趨明顯

行政會議成員、房委會資助房屋小組主席張炳良（見圖）昨表示，不知特首的施政報告會否公布復建居屋，但認為因近期樓價急升，香港社會已由兩年前支持與反對復建居屋的意見各佔一半，到復建居屋的傾向趨趨明顯。他強調，不應要求當局出資為市民置業，但當局也不能讓未能安居的市民「人人等公屋」，故政府應實事求是處理房屋問題。過去20多年，居屋計劃並沒有衝擊私樓市場，而每年供應數千伙是市場可以接受的水平。

張炳良又認為，當局在復建居屋後，應摒棄傾斜向綠表的傳統。他稱，90年代因公屋「上樓」輪候期達8至10年，故要將居屋中籤比例傾斜向綠表申請人，以盡快騰出公屋單位，但目前公屋輪候時間縮減至2至3年，加上因應社會現況，故在比例上改為傾斜向白表申請人，亦屬可接受的做法。

梁振英：應因時制宜

行政會議召集人梁振英昨指，復建居屋建議雖帶有「政治成份」，但香港社會對此的訴求趨趨一致，政府亦傾向考慮復建居屋，相信是時制宜並審時度勢所作的決定。他又指，政府可趁即將進行人口普查，摸清本港的人口增長及住戶情況的變化，來評估未來10至20年市民的住屋需求，並制定長遠房屋建設計劃。

不過，張炳良認為，要在香港尋找土地興建居屋存有困難，目前香港用作建屋的住宅土地只佔整體土地的7%，其餘土地則各有指定用途及限制，加上社會對環保訴求增加，相信覓地過程勢必出現反對聲音，故政府應帶動社會就覓地發展進行討論，在發展與環保之間取得平衡。梁振英則表明反對利用郊野公園用地興建房屋，並指撤除郊野公園土地外，香港仍有不少空置土地可以發展。

各界對復建居屋意見

- 支持派**
- 行政會議召集人梁振英：復建居屋不是要打擊樓市，而是要協助沒有能力購買私人物業的市民解決住屋問題。
 - 資助房屋小組委員會主席張炳良：首階段興建數千個可以接受，申請比例則不要只向綠表傾斜，應給予白表人士更多機會。
 - 理大社會政策研究中心副主任鍾劍華：首階段興建4千至5千伙居屋較合理，相信社會可以接受，在心理上亦可產生一定效果。
 - 中原董事施永青：支持復建居屋，部分新建居屋單位應限制只售予本地首次置業人士。以往居屋訂價與私人市場價格掛鉤，而私人市場價格則被外來投資者扭曲，需解決。
 - 韋堅信測量師行估價部董事林晉超：首階段居屋供應量約3千至5千個，料可使中小單位價格恢復合理水平。但擔憂復建居屋將與「限呎地」政策之間構成競爭，與「置安心」計劃則沒有衝突。
 - 公民黨黨魁梁家傑：要求當局立即復建居屋，首批單位應為1.14萬個，並於2014年落成；居屋市場與私人樓宇並無任何關係，復建居屋對樓市沒有影響。

- 保留派**
- 港大房地產及建設學系副教授李寧行：實際居屋需求及購買資格難以定義，而且政策由落實到居屋實際落成有時差。由於居屋定價與市場掛鉤，若樓市下跌，政策可能無法追上市場，居屋買家反而會有損失。
 - 地產建設商會執委會主席梁志堅：會方對於政府推多少居屋暫無共識，亦相信政府不想將樓市推倒。
 - 嘉華國際主席呂志利：復建居屋是一個「困難的決定」，相信政府是迎合社會要求，制定平衡各界利益方案，期望各界以中肯立場看待復建居屋問題。
 - 浸大經濟系副教授巫伯雄：復建居屋可使市場憧憬中小型住宅供應增加，待居屋供應時才入市，相信短期對中小型住宅成交價、量均帶來壓力。
- 製表：香港文匯報記者 趙建強

為拯救樓市 02年停建居屋

話你知 1997年爆發亞洲金融風暴，香港樓市隨之暴瀉。直至2002年，金融風暴的「餘威」尚未消退，香港在持續通縮、內部消費疲弱、外圍因素不明朗及房屋供過於求的情況下，私人住宅樓宇的淨資產值急速下滑，不少業主的物業變為「負資產」，為了振興經濟，2002年當時的房屋及規劃地政局提出9招「救市方案」，當中包括2003年起無限期停售及停建居屋。

翻查有關資料顯示，港府當年為拯救樓市，以及考慮到私人物業市場供求嚴重失衡，價格出現惡性競爭，居屋和私人市場重疊的情況日益嚴重，當局早已決意大幅削減居屋的興建量，以及將單位轉為租住公屋，並先後在2000年至2001年暫停出售居屋。

由市場決定私樓供應量

同時，鑑於當時市民對居屋的優點和價值逐漸出現分歧，居屋的認購率更跌至歷史新低，港府遂於2002年正式向房委會建議，除了出售少量剩餘及回購的居屋單位予綠表申請者外，由2003年起無限期停售及停建居屋。

另外，為重建市民及投資者對房地產市場的信心，港府當年決定退出私人房地產市場及其他房屋資助計劃，及後主要集中在供應土地及提供租住房屋資助方面，而私人樓宇的建成量則由市場按需要決定，希望把干預市場的程度減至最低。 ■香港文匯報記者 謝雅寶

版面導讀

要聞 猩紅熱變種 10年來首殺港人
傳播性大增及現抗藥性的變種猩紅熱肆虐香港，首半年感染個案已達419宗，為10年新高，更出現死亡個案。
詳刊A2

要聞 治罰房僭建 政府擬修例入屋
政府將四管齊下處理香港的違例建築「劏房」及「僭建」，包括加強巡視監管，立法賦權屋宇署人員進入有僭建物單位等。
詳刊A4

要聞 菅直人頑抗 拒交辭職時間表
日本首相菅直人頂着壓力拒交辭職時間表，有媒體報道，若反對黨同意通過3條預算案，他將在下旬中辭職。
詳刊A5

要聞 穿越南海區域 「海巡31」抵星洲
中國「海巡31」大型海巡視船主動出訪，先後途經海南省東部、西沙群島西部、南沙群島海域後，抵達新加坡訪問。
詳刊A6

專題 駐港解放軍 護航繁榮穩定
人民解放軍進駐香港已達14年。近年來，通過多次組織海空巡邏等軍事活動，提高了遂行多樣化軍事任務能力。
詳刊A25、A38

財經 今年掛牌新股 八成潛水
港股連番下挫，新股市場卻升溫，國際名牌紛紛排隊上市。但市況欠佳下，今年掛牌的32家新股，近8成股價潛水。
詳刊B1