



遲來的新房策 20萬人買貴樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在地產界打滾35年的謝偉銓,過去不是任公職就是幫地產商打工,自創顧問公司後首次以獨立人士身份接受訪問,謝偉銓於各項房地產問題上的見解更有洞察力。他指,由於政府後知後覺,增土地供應、復建居屋等令樓市降溫的政策來遲了兩年時間,估計逾20萬市民買了貴樓。

樓價脫離購買力靠低息撐住

對於樓市的發展,他持保守態度,認為樓價已經與市民的購買力脫節,只是因為息口低才得以撐住無大跌。他指,個別銀行已開始再度上調按息及收緊按揭審批,而最近「金九銀十」於內地未出現,內地「水緊」對香港亦好大影響,近日樓市交投已見萎縮,新盤開價未見進取。「有油加,火就細,煲嘢自然就會凍。」

政府推出新居屋,又主動增建細單位。謝偉銓預料,由於細單位供應太

多,私人市場將只興建豪宅。並認為:「政府根本是在製造假的需求。我係發展商實開心,一來居屋興建單位小,每年得五千個,補地價又有優惠,更鼓勵將來換樓時買私樓,一般市民是選擇好市才換樓,變相為發展商好市賣樓時儲多了一批生力軍,好上加好。」

增推土地復建居屋遲了兩年

他又直言房屋政策推得太遲:「推出土地、居屋,目的是讓樓價下跌,但房屋政策要有遠見,若推得太慢,受影響而買貴樓的人就愈來愈多,好似九七咁,樓市只升不跌,人人持重貨,自然跌得更重。」

那麼甚麼時候適合推居屋?「09年10月政府公布當時施政報告後,曾經有專業人士到電台大吐苦水,指買唔起樓的時候,就是推出房屋政策的適當時機!兩年來樓價升得好快,假設一年有12萬宗成交,兩年來就有超過20萬個市民買了貴樓。」

倡政府回購居屋增流動性



■謝偉銓認為,樓價已經與市民的購買力脫節,只是因為息口低才得以撐住無大跌。
香港文匯報記者 趙建強攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府不斷鼓吹新居屋、置安心等房屋政策,但是否真能解決現時的房屋問題呢?曾於政府及私人發展商任職高層的謝偉銓,他認為政府於考慮房策時不夠全面,「給人炒賣感覺已經有問題!」坦言新一份施政報告令他感到「失望」,建議政府實行「回購居屋」,杜絕炒風之餘,亦可令政府的居屋單位保持一定庫存。

新補價優惠變相搞分化

謝偉銓於地產界打滾35年,直言早前對新一份施政報告抱有很大期望,以為政府於房屋政策會有新思維,可惜未能如願。「深思熟慮咁耐,原來只係復建居屋,仲要有新補價方式,作為香港人,睇完感覺未來居屋好難抽,抽中等於中六合彩!」他認為,政府於未能平衡各方利益的情況下,應該先沿用以往的補地價,貿然推出新補價優惠,變相進行分化。

居屋作為資助性房屋政策,補價後不一定只能於市場放售,謝偉銓大膽建議政府實行「居屋回購」。市民購入居屋後只能出售給政府,而政府提供誘因給住戶放棄單位,例如在補地價或售價上提供優惠等,讓有能力搬出買私樓的住戶出售單位,雖然政府會因此少了補地價

收入,但可長期保持居屋單位有一定庫存,亦可免除再興建居屋物業的龐大支出。

回購單位可租公屋富戶

此外,回購居屋後多出來的居屋單位,若數量過多,亦可以市租租金租予「公屋富戶」,增加公屋及居屋的流動性,讓市民可以不斷向上流動。「政府一定要製造階梯往上流動,若階梯太闊,就想辦法在中間增加更多梯級,最忌一成不變。」

他又建議政府就房屋政策設計方程式,以目前的房價、空置量、人均收入、人口結構等作基礎,訂出水平線,因應市況不斷檢討,這樣一來居屋就不會變成既定的福利,亦可減少市場爭拗。

事實上,現時居屋流通量極低。一些未補價的居屋業主,並非沒有在私人市場置業,但他們仍選擇保留居屋,一來已建立深厚的鄰里關係,再加上市好時居屋補地價高昂,市壞時業主會覺得居屋價值下跌「蝕底」。最終,無能力買私樓的小市民繼續買不起,政府就被逼繼續興建居屋滿足需求,但興建及覓地時間漫長,惡性循環,貧富差距亦加大。

財經 人物

謝偉銓論房策：講政策不講政治

請用居住面積積說服我

■謝偉銓認為,政府應定立十年計劃,先為普通家庭的人均居住面積定下目標,再談土地供應。
香港文匯報記者張偉民攝

謝偉銓個人簡歷

- 1976年加入工務局(地政總署前身),主要負責補地價申請工作
- 1988年離開政府加入置地,主要負責東南亞地產研究
- 1991年加入英皇,出任高級總經理,主管地產部(95年升任董事)
- 2002年重返置地,擔任集團住宅物業發展董事
- 2004年轉投市建局,擔任物業及土地總監
- 2005年初加入恒基,擔任集團營業部總經理
- 2009年初轉任陽光房地產基金主席
- 2010年中加入爪哇控股任職地產業務董事
- 2010年底辭任爪哇控股
- 2011年5月開辦誌星有限公司

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在行內打滾35年,曾多次出任政府土地部門及地產公司高職的謝偉銓,對樓市自有一套獨特見解。他直言,對如此現代化的香港還存在有籠屋,感到羞恥及心痛,認為政府至今仍未掌握市民的樓市訴求,「居住環境的真正改善,是住屋面積,不是伙數」。

謝偉銓近日接受本報專訪,他坦言新一份施政報告中關於房屋的範疇,並未能達到他的期望。他表示:「作為香港人,希望居住環境係10年、15年,甚至30年內會有改善,包括空間、居住面積等,但政府完全無勾劃未來,例如普通家庭的居住面積應增加多少百分比。增加單位供應是『政治』,不是『政策』。8萬個單位即係點,即係將4萬個1,000呎單位,拆細一半味就有8萬個囉,講單位實達標,但係咪社會的需要呢?」

對籠屋割房感到羞恥

「興建細單位係一種倒退,以前沙田第一城推出一批395呎單位,是因為當時人們需要,時勢使然。但過了30年,住屋面積依舊咁細。」香港經濟發展成熟,但住屋質素相比很多地方仍差得遠,市民花費巨額於住屋上,其他生活所需自然緊張,「人都變得更燥火。」

十年計劃增單位面積

「高官年年都去探訪籠屋居民,但隔咗咁多年依然有籠屋,近年還多啲割房添,真係聽到都覺得羞恥、心痛。」謝偉銓認為,政府應定下十年計劃,如增加住宅單位面積至多少,為普通家庭的人均居住面積定下目標,然後再談供應多少土

地,就好像當年的「十年建屋計劃」。「現在市場聲音想要住得更好,但買唔起,就係咁簡單!」

鼓勵生育住屋無配合

一直以來,由於香港的歷史背景,令在港置業與外國不同,大部分人買樓要「見步行步」,300呎升級至500呎,之後再換大屋至1,000呎。謝偉銓表示,政府現時應幫助居住500呎單位的人士換樓,「你又鼓勵人口生育,但又無政策配合,得個講字。」建議政府推出更多三房或以上的單位類型,「至少生個小朋友都夠住。」

以年輕人立場去思考

新時代來臨,謝偉銓強調要站在年青人的立場去思考,他們希望有自己天地,不是說不能與家人同住,但工作後總希望搬出去。「年青人要置業,你都要俾個機會佢,現在的機曾相對上一代少得多。」謝偉銓坦言,他那一代人(50年代)是最幸福的,正值香港發展中,有好多機會,做小販都可養活一家大細。新一代面對的競爭極大,因普遍教育水平提高,加上本港工作崗位的競爭者亦來自全球,故此不能再以前一套來看待我們今日年青人所面對的問題。

行內打滾35載 今改行做老闆

謝偉銓出任多項公職

- 香港專業及資深行政人員協會常務副會長
- 英國皇家測量師學會資深會員
- 香港測量師學會資深會員(04年曾任會長)
- 職業訓練局(VTC)房地產服務業訓練委員會榮譽院士(曾任主席約6年)
- 香港會計師公會(專業會計師條例)紀律小組成員
- 香港學術及職業資歷評審局之行業/學術專家
- 廣東省房地產估價師與房產經紀人學會榮譽顧問
- 中國人民政治協商會議上海徐匯區委員會委員

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年58歲的謝偉銓,曾於政府、私人發展商內任職高層要員長達35年,但最近卻離開打工行列,自行創業開設顧問公司,希望靠多年開蕩地產界的經驗給予專業顧問服務。新開設的誌星有限公司BrandStar,誌是標誌的意思,星代表明日之星,正式開業至今只得2個月。他說,「希望打擊品牌的同時,別人一眼望見公司名稱,就感覺有水準。」

業務涉地產財經上市

公司的顧問涉及地產、財經上市等多個範疇。本身為測量師,兼且曾於政府及地產商工作,對物業的發展周期瞭如指掌,目前至少為兩個地產項目提供顧問意見,包括拿地、興建、賣樓等各個環節。另一邊廂,謝偉銓創業亦希望時間控制更彈性,能騰出更多時間於其他公職,現時公職包括專資會常務副會長、職業訓練局房地產服務業訓練委員會榮譽院士、中國人民政治協商會議上海徐匯區委員會委員等。

美減赤拉鋸 港股考驗萬八關

香港文匯報訊(記者 卓建安)上周五歐美股市收市變化不大,港股在美國掛牌的預託證券(ADR)亦表現平穩,ADR港股指數顯示今日恒指將低開62點。有分析指出,目前恒指已跌穿50天移動平均線,技術走勢轉差,加上本周美國將討論削減財政赤字問題以及歐債息率高企,短期恒指18,000點關口將受考驗。不過,若有關利淡消息舒緩,恒指首先反彈的目標為19,000點。

大市技術走勢轉差

上周五美國道瓊斯工業平均指數微升25點至11,796點,而標普500指數則微跌0.48點至1,215點。恒指兩大重磅股匯控(0005)和中移動(0941)ADR上周五收市分別報折合59.17港元和75.9港元,較香港收市價分別跌0.14%和升0.07%。值得一提是港股ADR中,以上周五公佈亮麗的10月份3G上客數字的中聯通(0762)股價表現最佳,收市較本港收市價升1.4%至折合16.83港元。

上周恒指四連跌,總結全周下挫645點。目前恒指已跌至所有的移動平均線之下,其中包括比較關鍵的50天移動平均線18,756點,技術走勢已轉差。招商證券(香港)投資銀行董事總經理溫天納昨日表示,從目前的情

況來看未來港股的走勢偏弱。他說,本周美國將展開討論削減財政赤字方案,有關討論是否順暢,將對股市造成影響。

歐豬債逐個燒拖累

他認為另一影響股市的重要因素是歐債問題的進展,他說,上周意大利、西班牙等「歐豬五國」債券息率大幅上升,有的曾升破7%的危險水平,而債券融資成本大升,令人擔心這些國家未來的融資能力問題。不過,溫天納認為,意大利和西班牙的債券近期出現違約的機會不大,但不排除未來由於其融資遇到困難而出現違約。

溫天納指出,歐洲金融穩定基金(EFSF)擴容問題目前亦面對困難,有關基金原本寄望中國、俄羅斯等國出資,但現時亦無新的進展。溫天納認為,由於本周美國將討論削減財政赤字問題以及歐債危機情況未明,投資者入市態度審慎。若無利好消息,恒指18,000點關口將受考驗,甚至有可能跌破該關口。不過,若外圍形勢好轉,不排除港股會反彈,首先反彈的目標為19,000點。他預計短期恒指將在18,000點至19,000點之間波動。

出口受壓 空運貨量挫8.2%



■受美國及歐洲市場貿易活動持續減少,以及泰國上月水災影響,香港國際機場上月貨運量跌8.2%至34.2萬公噸。

香港文匯報訊 香港國際機場昨公布,10月份客運量及飛機起降量持續增長。機場月內的客運量共460萬人次,飛機起降量達2.85萬架次,分別較去年同期上升5.9%及5%;貨運量則同比下降8.2%至34.2萬公噸。

機場管理局行政總裁許漢忠指出,客運量及飛

機起降量穩步上揚,但另一方面,美國及歐洲市場的經濟情況令貿易活動持續減少,加上泰國近期發生水災,因而對貨運表現造成負面影響。

歐美放緩泰國水災影響

10月份客運量增長主要受訪港旅客人數帶動,較去年同期增加7%。客運量升幅亦與訪港旅客人數的增長相符,香港旅遊發展局預測今年訪港旅客量將超過4,000萬人次。月內往來東南亞的客運量表現尤為突出。

至於月內的貨運量下跌,主要是因為出口貨運量錄得同比跌幅達8%。與去年同期比較,入口及轉口貨運量分別下跌8%及10%。此外,歐洲、北美、內地及台灣的整體貨運量均錄得雙位數字的同比跌幅。

今年首10月,機場的客運量共4,480萬人次,與去年同期升5.8%;飛機起降量亦較去年同期升9.7%;貨運量下跌4.4%。

宏利加元債完成發行

香港文匯報訊(記者 劉璇)宏利金融(0945)昨日公布,旗下加拿大保險附屬宏利人壽保險,已

完成發行本金總額為5.5億加元後償債券。是次發行的定息/浮息後償債券之利率為4.21厘,到期日為

2021年11月18日,由宏利金融按後償基準提供擔保,並根據今年11月15日之發售章程補充文件發行。債券由加皇資本市場及道明證券聯合牽頭之交易商銀團負責承銷。