

港府憂樓價急跌 額印花稅或鬆綁

各界對檢討額印花稅看法

■恒生銀行執行董事馮孝忠：樓價目前並無大幅下調，銀行估價貼市，負資產並不嚴重，不認為目前有放寬樓市措施的迫切性。財爺言論相信只是向市場作出提醒。

■新地代理執行董事雷達：額外印花稅已使短炒收斂，希望政府調整措施，使樓市可健康穩定發展。旗下新盤「天晉」大部分買家為用家。

■長實地產投資董事郭子成：額外印花稅使成交減少、樓價回落，代理、銀行按揭部及樓市相關行業均有裁員壓力，希望政府檢討及修訂壓抑樓價措施。

■遠東發展高級營業及市場總監方俊：如政府放寬額外印花稅，公司會表歡迎。

■一太副董事總經理兼投資及銷售主管袁志光：樓市已調節，不應再給予壓力，以免矯枉過正反效果。呼籲政府盡早取消對樓市非必要的管制。

■高力國際香港住宅買賣部行政董事潘偉基：推出額印花稅一年後，炒家已收斂；若放寬有關政策可刺激短線投資者入市，穩定樓市，但亦要看銀行按揭是否能夠配合。

■中原亞太區董事總經理陳永傑：政府應果斷地取消額外印花稅。歐美及香港經濟已經改變，政策亦應該調整。

■美聯副主席兼董事總經理黃錦康：額印花稅已過時，又使樓市需求出現嚴重萎縮，影響正常置業需求，應即時取消。

製表：香港文匯報記者 趙建強

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 歐債問題困擾全球經濟，加上壓抑樓市措施連番

推出，本港樓市近月交投急跌至「沙士」期間水平，有地產代理

計劃大裁員，政府昨日「放風」指會研究放寬過去一直

「從緊」的樓市政策，包括額外印花稅及按揭成數

等。市場對此消息反應態度不一，切身利益的

地產界幾乎一面倒支持；學者則指現階段放

寬言之尚早，政策不宜朝令夕改。



正 在南非約翰內斯堡訪問的財政司司長曾俊華(見圖)昨晨接受外電訪問時指出，目前樓市正緩慢下跌，預計會持續一段時間，希望樓價可以出現「軟著陸」。不過，若樓價進一步下跌，加上歐洲債務危機惡化及全球經濟下滑，本港會採取「逆周期」措施應對，放鬆之前針對樓市的措施。他並指，留意到歐美企業為應付歐債危機，可能會調撥資金回國，令資金流出本港。



樓市摸貨已收斂七成

運房局局長鄭汝樺其後出席公開場合時，被記者追問有關放寬細節，她表示，引進額外印花稅時，當局已承諾24個月後檢討，有需要可以提早進行，政府會密切留意樓市整體情況，適時推出措施。至於會否放寬按揭成數，她則回應說，按揭成數就銀行體系整體穩定而作出，早前炒風比較熾熱，當局適時和適當地推出了措施，也看見樓市「摸貨」已收斂約七成。

昨日財爺及鄭汝樺的言論，引起市場很大反響，地產商和代理紛紛和應，同聲支持；地產代理股美聯物業(1200)應聲升近9%。

不過，政府發言人昨晚澄清，財爺所指主要是政府會針對經濟和市場表現採取「逆周期」的措施，這番言論主要是就金管局有關按揭市場表現作出評論。意味除額外印花稅外，政府亦

打算從按揭方面入手，為樓市「鬆綁」。

而就按揭方面，金管局回應，當局自2009年起，推出四輪逆周期物業按揭貸款監管措施，目的是提升銀行風險管理，當局會繼續密切監察市場發展，因應市場環境，不時檢討有關措施是否合適。

二手成交料跌四成

翻查資料，政府去年底推出額外印花稅時，市場對措施半信半疑，交投曾因此急跌，但隨後極速反彈，但炒風的確被壓抑，買賣以用家為主，「摸貨」已收斂大概七成，可見政府措施有成效，但亦一直惹人指責，指措施可能會「錯殺良民」。由於樓價不跌反升，政府今年中再收緊按揭，又推出大量土地，令樓市6月開始回調。

不斷「從緊」的樓市措施，令本港交投逐步回落，最近數月外圍經濟急劇轉壞，樓市更進入「冰封期」。二手註冊量已連續5個月不足5,000宗，業界預測今年二手成交只有75,000宗，按年下跌40%之餘，更與04年沙士後情況相若，估計明年更劇減至42,660宗，較03年沙士時的市況更差，明年樓價料最多跌30%。(見表)。近3個月來，約50家小型代理結業，大型代理中原亦準備裁員500人。(尚有相關新聞見B1和B10版)

學者：樓價僅跌3.6% 放寬尚早

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 對於政府指有意放寬部分過抑樓市措施，並提早檢討額外印花稅措施的實行情況，經濟學者關焯照對本報表示，此時談放寬屬言之尚早，近月交投雖然大幅萎縮，但過去半年樓價跌幅卻只有約3.6%，根本未跌至「提早檢討」的階段，「就算放風都係太早，樓價都未跌夠，突然話要放寬，市民肯定難以接受。咁睇嚟，政府對後市都相當悲觀。」

真正元兇非樓市政策

他又認為，本港樓市急跌，除港府各項針對樓市政策外，真正主因是外圍經濟不景、歐債問題未解決等，屬樓市的周期性現象，政府不應過份干涉。而個別代理行因市況差裁員在常理之內，過去每次樓市大跌均會出現。更預期交投淡靜若再持續2至3個月，全港將有至少10%地產代理被裁。目前全港有3.7萬個持牌地產代理。雖然早前全球七大央行放水，但關焯照對外圍經濟的看法未有改變，更預測半年內希臘、葡萄牙等可能會被趕離歐元區，屆時全球

經濟乃至本港樓市才面臨真正的考驗，若樓市真的「硬著陸」，政府再考慮放寬亦未遲。

潘永祥：微調額印花稅

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥看法稍有不同，他認同談放寬額外印花稅措施為太早，但倘樓市繼續轉差，政府確有必要放寬甚至撤銷額外印花稅，因樓市淡靜期間市場短炒不多，這時期轉手的物業均非炒賣，若要小市民承受額外稅項顯得不公平。又認為額外印花稅的放寬範圍包括將稅項縮減、又或將年期由2年縮為1年。

他說過去一年來炒風已收斂、摸貨比例大減，投資者亦以長綫為主，相信即使撤銷額外印花稅亦不會引致大量放盤。至於是否有其他放寬措施可行，「提高按揭成數未有急切性，放寬投資移民亦未合時機，因市場的負資產不算嚴重，樓市未壞到要政府「托市」。

額印花稅實施逾一年

新聞背後

香港文匯報訊(記者 趙建強) 美國推出量化寬鬆政策，及內地調控樓市，促使熱錢湧入本港，炒風蔓延中小物業，令樓價急升，繼去年10月施政報告將房地產於投資移民投資資產類別中剔除後，港府於同年11月19日，引入額外印花稅，全面取消所有住宅物業交易延遲繳交印花稅，以及下調按揭成數下限等多項措施以打擊炒風。

財政司司長曾俊華當時指出，有關措施是在非常情況下的非常措施，主要針對短炒投機者，不會影響用家，又稱有需要時會再出重手。政府數據顯示，去年首季於購入後12個月內轉手的交易同比攀升114%，反而12個月至24個月的交易則減少18%，其中84%一年內短炒單位為300萬以下住宅，顯示炒賣風氣熱烈，已影響一般市民。

歐債衝擊全球樓市

香港文匯報訊(記者 趙建強) 歐債危機沒完沒了，令今年全球資產價格大波動，其中樓市已連番受挫，由香港、內地，到美國到歐洲，樓市均受到不同程度的衝擊。國際物業顧問行業的環球房屋價格指數顯示，全球樓價指數過去12個月內僅升1.5%；今年第三季指數本中54%的國家(地區)樓價錄得下跌，平均增長為零。

今年可謂本港樓市進入「拐點」之年。上半年樓市升勢持續，成交暢旺，雖然額外印花稅使摸貨合約登記自去年每月逾百宗，甚至逾200宗，跌至今年每月均不足百宗，但中原城市指數CCI仍由1月的89.9，一路攀升至6月的99.36。美聯數據亦顯示，今年1至6月二手註冊宗數維持7千至8千宗，2月份更逾萬宗。

但隨着政府連番加強推地，6月起金管局收緊按揭、公布季度賣地計劃，及為復建居屋吹風，市場氣氛轉趨觀望；加上歐債問題逐步浮現，二手成交暴挫，7月至11月的成交由4,788宗暴跌至3,727宗。

事實上，美國量化寬鬆政策結束、而經濟卻無甚起色，歐債危機越演越烈，歐美樓價持續不振；內地樓價亦在嚴厲的調控下回落，國家統計局最新公布，70個大中城市中有34個樓價環比下跌，即使樓價上升的城市升幅亦不超過0.2%。內地和香港經濟增長出現放緩趨勢，8月港股跌破2萬點，港府警告明年經濟環境更差，可見在全球經濟前景都不甚樂觀的大環境下，樓市疲弱並非本港單獨面對的問題。

中原500人料失飯碗 裁員潮一觸即發

各大行看明年樓價	
第一太平：中小型住宅樓價跌10%-15%，豪宅跌5-10%	高力國際：今年跌6%至8%；明年豪宅跌13%，中小型住宅跌15%
中原：整體樓價跌10%至15%	利嘉閣：中小型物業跌10%至15%，豪宅跌5%至8%。
港置：跌10%至20%	仲量聯行：中小型住宅將跌10%至15%
巴克萊：未來兩年將下跌25%至30%	瑞銀：下跌空間不大

製表：香港文匯報記者 趙建強

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、周穎) 政府推出一系列壓抑樓市措施已經收效，樓市成交持續萎縮，平均6名代理只有一宗成交，過去3個月，約有50家小型地產代理公司結業。代理業已經進入「冰河時期」，龍頭大行中原計劃過年後，向每月營業額少於3萬元約500名前線員工開刀。代理業裁員潮一觸即發。

中原地產亞太區董事總經理陳永傑表示，暫無裁員計劃，但據集團的半年審核制度中，前線員工中有約1,500人於過去半年每月營業額少於6.8萬元，有500人每月營業額少於3萬元，個別員工更出現半年每月營業額為零的情況。集團將會在明年1月向該批員工發出嚴重警告信，數目是08年金融海嘯以來最嚴重。中原目前前線代理員工約3,600人，後勤員工400人。

美聯暫無裁員計劃

而美聯集團副主席兼董事總經理黃錦康表示，

未有裁員計劃，但樓市若未來一段時間轉差，例如回到97或03年水平，不排除會裁員。

其他中型代理行，雖然沒有裁員計劃，但市況差，對行業前景均有所保留。世紀21奇豐物業主席及行政總裁李峻銘表示，樓市回軟，未來會想辦法尋求新發展，例如代理更多新盤、海外盤、內地盤等；前線員工會採自然流失方式淘汰，現時150名員工中約6至7%未達標準，未來會暫停擴充計劃。

細行逆市擴充增人手

大行收縮，但亦有細行趁機擴充。祥益地產總裁汪敬敏指出，集團於過去11個月未有盲目擴張高價搶舖，專注主力發展屯門區內二手成交，旗下30間分行，員工200餘人，反而人人有「單開」，公司反而得以保存實力。目前市況反而是細行逐步挺進的好機會，未來2至3個月計劃增聘50名員工，未來3至4個月增開3至5間分行。

版面導讀

要聞 港選民登記 漏洞百出
香港選民登記制度被揭出千瘡百孔。本報記者連日偵查多類型的「種票」個案，發現主要因為登記選民無需提供住址證明，成為非法「種票」漏洞。詳刊A4

要聞 峰會不成功便成仁 歐央行減息1/4厘
歐盟峰會昨日揭幕，默克爾及薩科齊提出修改歐盟條約，整頓歐盟各國財政紀律。歐洲央行昨減息1/4厘，是5周以來第2度減息。詳刊A6

要聞 CY：政府強勢靠民 管治團隊到戶
行政長官參選人梁振英在接受本報專訪時強調，特區政府強勢與否並非管治團隊個人的問題，靠的是市民，故認為未來的管治團隊要「落區到戶」。詳刊A8

要聞 內地明年首務 防止經濟下滑
今年的中央經濟工作會議料於下周舉行，防止經濟過度下滑將成為明年經濟工作的首要任務。為刺激經濟增長，預料明年財政赤字有所擴大。詳刊A9

中國 明年春運旅客 料逾31億人次
國家發改委昨日預測，由於明年元旦、春節相隔較近，客流高度集中，春運期間全國旅客運量料逾31億人次，同比增長9.1%，創歷史新高。詳刊A10

六合彩 MARKSIX
12月8日(第11/144期) 攞珠結果

5 20 22 28 36 48 1

頭獎：\$17,653,350 (0.5注中)
二獎：\$812,930 (2.5注中)
三獎：\$60,550 (89.5注中)
多獎：\$8,826,675

下次攞珠日期：12月10日