



樓市冰與火

「冰，環球經濟疲弱，外圍不穩定的因素已累積到危險的水平」

「火，低利率和流動資金充裕的環境」

曾俊華在網誌形容，香港樓市目前正處於「冰與火之間」。

財爺：樓市冰與火 風險日增

籲市民量力而為 強調需要時出招

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）外圍經濟情況仍然存在不明朗因素，但香港樓市近月卻急速反彈，成交量亦大幅增加。香港特區政府財政司司長曾俊華在最新網誌中形容，香港樓市目前正處於「冰與火之間」：外圍風險逐步升溫，低利率和流動資金卻持續充裕，極有可能出現大上大落，而近期樓市的急速反彈與宏觀經濟情況絕不匹配，情況並不健康，風險與日俱增，故呼籲市民在置業時必須量力而為，又強調「如有需要，我會毫不猶疑推出進一步的措施，確保樓市健康平穩發展」。

曾俊華昨日在其網誌中以「樓市面對冰與火」為題撰文，再次就樓市情況提出預警。他指出，環球經濟疲弱，外圍不穩定的因素已累積到危險的水平，尤其是近期歐洲多國的政局發展，對全球金融穩定構成重大的威脅；最近，歐洲多國的政局發展，替歐債危機增添了不少不明朗的因素，對全球金融穩定構成重大的威脅。美國經濟基本面脆弱，復甦勢頭能否持續仍是未知之數。

經濟放緩 資產受壓

他續說，儘管亞洲經濟體基調相對較好，亦無可避免受到歐美不景氣所影響。事實上，近月的數據，包括出口及工業生產，都顯示亞洲區內經濟增長正在放緩。香港作為高度外向型的經濟體，自然難以獨善其身。即使歐債情況不出現重大的逆轉，香港經濟今年料亦僅能以低速增長，當局估計，今年本地生產總值只會由1%至3%的實質增長，低於過去10年的平均增幅。「外圍風險逐步升溫，加上本地經濟放緩，定必為金融及資產市場帶來下行壓力。近期股票市場出現動盪，正好證明這一點。」

「冰，是環球經濟疲弱，外圍不穩定的因素已累積到危險的水平……火，是低利率和流動資金充裕的環境。」曾俊華認為，累積的購買力釋放，刺激本地樓市成交自2月起大幅反彈，樓價亦急速回升，如今年4月的整體樓價較去年12月累計上升8%，已超越2011年6月高位4%，相比1997年的高峰更高出13%。同時，今年第一季按揭供款與私人住宅住戶入息中位數的比例，即是所謂置業購買力指標，已經達到46%。

歐美量寬 催化泡沫

曾俊華坦言，近期樓市急速反彈，與宏觀經濟情況絕不匹配，情況並不健康。「這次反彈適時提醒我們，一旦低息及流動資金充裕的環境仍然存在，樓市很容易會再次出現不理性亢奮的情況。」

他又擔心，目前由於歐債形勢惡劣，外圍下行風險正在增大，歐美央行可能為了刺激經濟，會進一步採取量化寬鬆措施，令全球流動性氾濫的因素加大，進一步增加亞洲資產泡沫的風險。「一旦經濟下滑或者息口掉頭回升，本地樓市便會面對巨大的調整壓力，對我們的經濟和金融市場會造成極大的破壞。」

增土地供應 決心堅定

曾俊華指出，樓市夾在冰與火之間，極有可能出現大上大落，對整體經濟和金融穩定造成嚴重的衝擊，而目前的經濟及金融環境極不尋常，樓市的走勢難測，但樓市的風險正與日俱增，「樓市這種猶如『坐過山車』的情況，實在令我擔憂。」在作出置業決定前，大家必須審慎，要量力而為，小心各種潛在的風險。

曾俊華強調，特區政府增加土地供應的決心是不容置疑的，估計今個財政年度總房屋用地供應可提供約3萬個私人住宅單位，有助確保樓市健康平穩發展，特區政府並會時刻保持警惕，並密切留意市況，「如有需要，我會毫不猶疑推出進一步的措施，以確保樓市健康平穩發展」。

樓價「乾升」 泡沫正發酵

財政司司長曾俊華撰文指出本港樓市風險與日俱增。對此，有新盤樓客也認同，目前樓價高企，未來樓市受外圍因素影響，將會出現下調的風險。但亦有投資者認為，低息環境持續，買樓收租仍然有利可圖，亦相信新一屆政府不會推倒樓市。

股市大跌引發市場震盪

日前，反映本港二手樓市的中原城市領先指數(CCI)已經衝破1997年10月19日錄得102.93點的舊紀錄，意味著整體樓價已超越九七。雖然有個別學者及發展商稱，仍看好本港樓市前景，認為樓市即使存在風

險，但不及97年大，料樓價高位可持續一段時間，下半年或因歐美和內地再推量寬措施有機會再創新高。香港置業也指，在息口維持偏低下，目前供樓負擔比率仍不算高。以最新平均呎價6,103元、500方呎單位做七成按揭、供款20年、按揭利率2.3%計算，月入約3萬元的家庭供樓負擔比率約為37.7%。

但事實上，資金湧入樓市令樓價步步高升，樓市的泡沫確在增加。首先是近日的單位成交量並未隨樓價攀升，造成「乾升」現象。剛過去的周六日主要屋苑成交數量繼續下跌便是證明。其次，在外圍環境方面，目前歐元區經濟前景未明，而內地的統計數字顯示，內地

經濟增長也在放緩，港股也因此而連跌多日，5月至今恆指已跌11.3%，市值蒸發逾兩萬億元，一旦歐債危機惡化，外資撤離本港，內地投資者要套現離場，屆時股市大跌，樓市也不可能獨善其身，引發市場震盪。

新屆政府不會推倒樓市

已經在深水埗區內置業的張先生指出，日前曾經參觀房協的喜樓，現再參觀景怡峯，比較後均認為新盤訂價貴，而整體樓價亦屬高，估計樓價將於未來幾年會下跌，屆時才會再入市。主要由於相信加大市場供應非樓價真正下跌的原因，本港樓價主要受外圍因素影響。

本身已有物業收租的李先生表示，是否購入單位主要視乎租金收入可否足夠供樓，如買樓收租有3-4厘回報已高於銀行利息，因此計劃購入最細300餘呎單位作收租用途。他認為，美國有機會再推量化寬鬆政策，因此預期未來低息環境不止至2014年，可能仍會維持相當一段日子。而候任特首梁振英已經表明，新一屆政府不會大量推出土地供應而推倒樓市，因此對樓市有信心。

張先生
李先生

周末十大屋苑成交跌14%



深水埗景怡峯開放示範單位，3日吸引逾1.5萬人次參觀，反應理想。

香港文匯報訊（記者 周穎）新盤深水埗景怡峯未受財政司司長曾俊華樓市冰火言論影響，市場消息指已經獲約70宗預留，成為一手盤銷情之冠；而其餘貨尾盤亦有零星成交。二手市場方面，市場觀望氣氛濃厚，中原地產本週六、日十大屋苑僅錄得18宗成交，按周下跌14.3%，為17周新低。

傳景怡峯獲預留70伙

九建市務及銷售部總經理楊

聰永昨日表示，據代理反映，過去兩日有約60名買家對景怡峯單位表示有興趣預留，當中最大手為一名買家有意購入3伙單位，涉及金額約逾1,000萬元。另外，市傳，嘔模DaDa斥資378萬元購入中層D室，建築面積372平方呎，呎價約1萬元。項目最快今日公布價單，按銷售指引，首批單位將不少於59伙，即本周四可以揀樓，單位售價介乎300餘萬至逾600萬元水平。項目頂層33樓至39樓單位享有永久

景觀，涉及單位約42伙，意向呎價達1.2萬元水平。

歐債危機未消除，拖累港股持續疲軟，打空買家入市步伐，市場氣氛觀望。中原地產上週六、日十大屋苑僅錄得18宗成交，較前周下跌14.3%，為17周新低。十大屋苑當中，兩個屋苑錄得零成交，包括麗港城及新都城，其他屋苑則錄零星成交，只有美孚新邨交投最旺，錄4宗成交，對比上週升33%。而根據美聯物業分行統計顯示，上十大藍籌屋苑共錄得約19宗二手成交，按周下跌約5%。

業界贊成白表進入二手居屋市場



蔡涯棉 劉國權攝 丞伯雄 劉國權攝

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）特區政府推出多個措施穩定樓價，但許多有意置業的市民仍無力負擔高昂樓價。房委會委員、地產業界人士蔡涯棉在香港電台節目《城市論壇》上建議，新特區政府應在未來2年先抽出一批白表申請人，容許在二手居屋市場置業，又指短期內不適宜有太多猛烈措施，長遠仍應

確保房屋供應足夠，來解決房屋問題。他也認同，特區政府應研究推出首期貸款的計劃。

長遠應確保供應充足

蔡涯棉和中原地產研究部聯席董事黃良昇昨日於節目上，贊成開放白表人士進入二手居屋市場。蔡涯棉更表示，自己會將容許綠表人士可買二手居屋的「綠表自由」建議拿回房委會研究。被問及當前的房屋問題，蔡涯棉認為，該問題很嚴重，不但公屋輪候人數達到高峰，私人房屋市場在過去3年樓價亦升了60%，而過去5年的租金也升了46%，但香港過去10

年平均收入只有9.6%，認為問題主要原因是供應不足，令中產及年輕人難以置業，造成社會問題。

他解釋，由1991年到2005年，每年有2.5萬多個私人住宅單位落成，但近年只得不足1萬，加上低息及內地買家越來越多，故新一屆政府要由供應量入手，根源是確保有足夠的房屋供應，並強調特區政府的主要工作是要保障基本的居住需要，即確保基層和能力低的中產有基本居住的條件。

蔡涯棉又認為，特區政府推出的措施不應推低樓市，而是要維持樓價平穩，「我們有百多萬的業主，是很辛苦供樓，任何措施如額外印

花稅都要在適當時候取消。」

通脹因素帶動樓價升

黃良昇則不認同房屋問題的主因是供應不足，指樓價其實不算太貴，而內地人購買香港樓的比率由14%降至1成，故認為樓價高與供求無關，指「上樓難」的主要原因是香港的貨幣購買力減少了，公共房屋亦不足，令市民難以承受目前的居住負擔。

香港浸會大學經濟系副教授丞伯雄則稱，外圍環境不會惡化，相信隨着基建持續上馬，加上通脹等因素都令生產成本上升，種種因素都有利樓價上升。