梁新房策降溫 樓市料轉冷靜

業界：回應中下層訴求 對市場影響正面

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 港府昨出招抑樓市，發展商最關注的「港人港地」措施不在短期推出之列，昨日二手樓叫價依然企硬，豪宅更續創天價。太古地產昨晚證實以呎價6.36萬元售出司徒拔道「傲璇」一伙，創本港分層住宅呎價次高。學者及地產界普遍認為，新措施並無落重藥，對市場只有輕微的心理影響，二手樓價下調壓力不大，但預期樓市熾熱氣氛會稍為降溫。

特首梁振英昨表示，短期內增加的1,800多伙中小型住宅供應，當中包括1,000伙青衣青綠街「置安心」項目全數單位轉租為賣，以及826伙天水圍天頌苑的居屋單位。中原亞太區住宅部總裁陳永傑認為，消息對青衣區及天水圍區二手上車物業影響輕微，由於涉及單位總和只等同一個新盤，加上兩措施於明年年初才接受申請，未見即時影響。

增居屋供應衝擊私樓微

他相信，就整體二手樓市而言，本星期500萬元以下的中小型物業睇樓量將微跌一至兩成，早前熾熱的氣氛會稍為冷靜下來。

港置高級執行董事伍創業亦認為，新措施溫和，重點增加中小型單位及居屋供應，回應基層市民訴求，對樓市影響正面，相信不會對私樓樓價或交投帶來太大衝擊。他解釋，「置安心」轉租為售，其實早已鎖定同一批有意以「買」為最終目標的人士，新措施只是將他們「買」的時間表提前，試圖紓緩近期居屋及中細價樓節節上升的勢頭，對樓市的實際影響輕微。

利嘉閣總裁廖偉強則認為，政府措施雖然方向正確，但即使加快審批預售樓花，大部分單位都要等3至4年方會落成，對於改善短期的逼切住屋置業需求幫助不大。此外，對於土地重新規劃為住宅用地，由於土地需招標仍相當花時間，不可能於1至2年內可供應給市民。

二手業主叫價依然強硬

該行主打長沙灣區的助理區域經理鄧俊文表示，長沙灣區的2300伙公屋加快2年落成對同區私樓市場影響不大，區內二手業主叫價依然強硬，議價空間接近零，準買家對樓價回調無大期望，睇樓意慾亦未見減弱，預約睇樓仍高企。

經濟學者關焯照昨認為，新措施並無新意，其中短線主要由公營房屋入手，對私樓市場影響有限；最失望的是第3財季(10至12月)供應量只得2,650伙，較第2財季5,000伙大減近半，政府本財年供應2萬伙的目標可能落空。他認為，特首宣布的成立跨部門工作小組，以及「港人港地」的措施尚值得期望，建議制定長遠房策必須增加土地供應。**（學者分析見另稿）**

豪宅仍熱燒 呎價6.36萬

二手市場企硬，豪宅則繼續熱燒。太古地產昨晚證實，跑馬地司徒拔道「傲璇」，以呎價6.36萬元售出一伙，單位建築面積6,755呎，作價4.3億元，創出香港分層住宅呎價次高；該樓盤一複式花園單位早前簽訂為期3年的租約，月租85萬元。

前兩任特首壓抑樓市措施及樓價表現

董建華

在任時間：1997年7月至2005年3月
期間住宅樓價變幅：下跌50%

任內主要房屋政策

1997年10月	宣佈「八萬五」政策，達至10年內全港七成家庭可以自置居所；
1998年6月	因樓價大跌，暫停土地拍賣及招標；
2000年6月	董建華在接受傳媒訪問時說，在1998年就沒有再說過「八萬五」，所以該政策早已不存在；
2002年11月	推出穩定樓市措施，包括永久停止定期賣地、停建居者有其屋；
2003年底	宣佈以勾地表形式恢復賣地；
2004年6月	房委會宣佈終止對低收入家庭的置業資助貸款計劃，政府進一步退出干預樓市。

曾蔭權

在任時間：2005年6月至2012年6月底
期間住宅樓價變幅：升84%

任內主要房屋政策

2010年2月	調高2,000萬元以上豪宅印花稅率至4.25%；
2010年4月	推出「九招12式」監管一手住宅買賣規管；
2010年8月	收緊1,200萬元以上物業按揭成數，由七成降至六成；禁止一手樓「摸貨」；
2010年10月	推先租後買「置安心計劃」；將房地產於投資移民的投資資產類別中剔除；
2010年11月	開徵15%、10%和5%的額外印花稅；進一步收緊按揭成數，其中1,200萬元以上物業按揭成數降至五成；
2011年6月	進一步收緊物業按揭成數，五成物業按揭成數範圍擴大至由1,000萬元以上物業；
2011年10月	宣佈復建居屋。

學者拆招：實際作用有限

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府昨日推出短中期一共10項房屋措施，不過，經濟學者關焯照卻質疑大部分措施只屬「老調重彈」，市場早已消化，今次高調公布房策，只是向市場擺出要整頓樓市的姿態，實際作用有限。他甚至用「空心老倌」來形容政策內容，相信市場對政策不會有太大反應，亦無力阻止樓價繼續上升的勢頭。

只出口術 難阻樓價升勢

關焯照昨直言，政府房策「無料到」，公布措施只是「應酬」最近市場上對於樓價高企的憂慮。其中短線主要由公營房屋入手，置安心、推剩餘居屋、柴灣工廈建公屋等更早已提出，沒有驚喜；至於加快審批預售樓花申請亦無具體說明，最失望是公布本財年第3季(10至12月)供應量只得2,650伙，較第2季5,000伙不增反減。

他表示，統計本財年首3季只得9,050伙供應，若要達到年供應2萬伙的目標，意味港府第4季要推出10,950伙，幾乎可以肯定本財年土地供應不達標，側面反映政府短期內無能力提供足夠土地。他又指，今次政府「出口術」成份居多，「睇落條數好靚」，但細心一看就會發現端倪，根本無力阻止最近樓價繼續攀升。

短中期供應 實杯水車薪

至於中期的措施更顯「虛無縹緲」，所謂將36幅「政府、機構或社區」（GIC）用地撥作住宅用地，合共提供11,900伙，由規劃至推出供應，估計要3至4年時間，即平均每年只得3,000個新供應，對市場供應實在杯水車薪，另一招理順活化工廈已傾談多年，要優化存有一定困難。

他指，其餘中期措施包括置安心「租變賣」的延續、啟德發展區「樓換樓」變居屋、長沙灣休憩用地改公屋等，都屬公營房屋政策，提供單位不多之外，對於私樓市場的影響亦非常有限。反而港府成立跨部門工作小組，以及港人港地的措施尚值得期望，建議制定長遠房策必須增加土地供應，特別滿足居屋、公居的需要，「只要控制好數量，唔駛驚返去八萬五年代」。

問題仍多 執行料有困難

理大建築及房地產學系教授許智文亦坦言，短期措施並未提供額外的供應，對樓市效用不大。他特別提到，措施中，加快預售樓花審批一項，需視乎每個樓盤的情況，並非說加快就加快，加快供應一說存在「水份」。

不過，中期措施就較合理，但要視乎推動力度大小，以及政策是否真的落實等。

城市大學經濟及金融系副教授李鉅威認為新政策「問題好多」，例如港人港地政策執行上會有限制，要解決涉及歧視等問題，行政漏洞太多，而置安心則太多限制和細節未有交代清楚。

政府出手 本地地產股瀉

部分本地地產股昨日表現

股份	收報(元)	變幅(%)
信置(0083)	12.68	-4.95
新地(0016)	99.15	-3.55
恒地(0012)	46.70	-3.41
長實(0001)	103.80	-2.72
恒隆(0101)	26.15	-2.61
新世界(0017)	9.58	-2.44

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 特首梁振英推十招穩樓市，在各項招數中，除了「港人港地」較為市場所擔憂外，其他包括將「置安心」由租變賣，將居屋貨尾推售等措施，市場估計對樓市的影響不大。不過，本地地產股昨日卻借勢偷步跌，「大好友」信置(0083)跌幅近半成最多；新地(0016)及恒地(0012)跌約3.5%，長實(0001)、恒隆(0101)及新世界(0017)跌約2.5%。

券商：大市料短期受壓

京華山一研究部主管彭偉新相信，大市會借政府出招調控樓市而受壓，估計恒指及本地地產股都要面對頗大阻力。不過，敦沛證券助理副總裁李偉傑指出，梁振英的措施絕大部分只是「虛招」，未能改變目前樓價高企的結構性問題，樓市若繼續企硬，不排除地產股短期會反彈。

李偉傑指，梁振英的短期措施中，如再推天水圍天頌苑的貨尾，這是因為「短樁」事件而無人問津，若政府不給予長年期的結構保障，實難以推售；「置安心」變相淪為居屋，對私樓市場實際影響不大。

永泰近預期上限合奪九肚地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價高企，地價亦不遑多讓。沙田九肚山豪宅地昨以30.38億元批予永泰地產與萬泰牽頭的合資公司，樓面呎價9,551元，貼近市場預期上限。發展商表示，日後將會投資50億元興建低密度豪宅及洋房，預計將於2016年完成。另一幅坪洲坪利路地皮則以8,080萬元批予佳力電子公司。

30.38億投得 樓面呎價9551元

萬泰集團總經理周國材表示，九肚山地皮位於傳統豪宅地段，對項目發展前景非常樂觀，地盤將由永泰地產及萬泰擔任聯席項目經理。永泰地產執行董事兼董事總經理區慶麟補充，今次為永泰地產與萬泰自1999年合作發展漣山項目後再度合資發展地產項目。

事實上，萬泰去年8月已曾夥拍信置及嘉里，以55億元投得同區A地盤限量地發展，今次為萬泰在區內發展的第2個地盤。售出的九肚第56A區(B3及4地盤)地盤，佔地約212,051方呎，可建樓面318,076方呎，市場估值約25億至34.9億元，樓面呎價約7,860至1.1萬元。

坪洲地皮以8080萬元批出

另一幅坪洲坪利路細地，可建樓面55,973方呎，早前接獲8份標書，最後由佳力電子有限公司以8,080萬元投得，樓面呎價1,444元。之前業界估值介乎3,019萬至1.007億元，樓面呎價540至1,799元。

義烏 香港
直航航班 CZ617/8
2012年7月1日-11月15日
每周二、四、六、日各往返一班
諮詢電話：
0579-85456786 85538222

版面導讀

中國 **全球排名13位 中國對外投資** 近十年中國對外直接投資年增44.6%，2011年對外直接投資存量4,247.8億美元，位於全球排名第13位，香港繼續是國家對外直接投資存量、流量最大的地區。 詳刊A11

中國 **報銷五成以上 內地大病醫保** 內地醫改的重要一環——大病醫保新政昨日正式啟動。大病保險覆蓋內地城鎮居民醫保和新農合的約10億人口，按規定，大病保險的實際賠付比例不低於50%。 詳刊A12

國際 **搶先推WP8手機 三星微軟合作** 三星是一家Android智能手機大廠，前日卻突然推出Galaxy Note II，且毫無先兆地發表全球首款微軟Windows Phone 8手機「Ativ S」，搶先諾基亞足足一周。 詳刊A16

港聞 **曾有超級火山 香港遠古時代** 香港這個地震活動甚少的現代化國際大都會，原來遠古時代位處火山帶，在果洲群島一帶更有一座「超級火山」，這個火山現被名為「糧船灣超級火山」。 詳刊A24

體育 **規模歷來最大 倫敦殘奧開幕** 第14屆殘奧會29日在倫敦隆重登場，由8萬人參加盛大開幕式。這次殘奧會將是64年歷史上規模最大的一次，共有164個國家和地區的約4300名選手參加。 詳刊A39

六合彩MARK SIX

8月30日(第12/101期) 攪珠結果

7 11 15 21 26 34 38

頭獎：無人中
二獎：$1,404,380 (0.5注中)
三獎：$62,940 (59.5注中)
多寶：$8,702,190
下次攪珠日期：9月1日