



樓價早前突破97年高位「心理關口後」，升勢未見絲毫放緩。港府為此上周突然公布「樓市降溫第一擊」，推出「梁十招」房屋政策，但主要涉及供應層面，未能即時解決現時高樓價問題，而出招後各區樓價繼續上升。有消息指，政府正醞釀「第二擊」壓市措施。對付熾熱的樓市可以有甚麼招？本報為此訪問5位專業人士，綜合意見提出七招（見表）幫助樓市「降降溫」。

■香港文匯報記者 顏倫樂

### 城市大學建築科技學部高級講師潘永祥 開徵轉售增值稅

1. 限制第二套房按揭成數
2. 限制非本港人士購買第二套房按揭
3. 研究開徵增值稅

潘永祥表示，政府日前公布的「梁十招」，大部分市場早已消化，出招後反而令外界消除不明朗因素，樓市火上加油，建議政府應推出更有效的壓市措施。



提到今年底要檢討的SSD（即額外印花稅）措施，雖然會累及一班用家，但可以有效杜絕炒家，潘永祥認為檢討後應該繼續實施，同時，政府可以研究開徵增值稅，例如3年內轉售物業抽稅，進一步收緊投資需要。他強調，港府應該向市場釋放訊息，表明有能力提供足夠單位應付3年的土地供應，將供不應求的市場預期降至最低。

另外，限制外地人買樓是另一種壓市措施，但實行上會有困難，因無法只針對特定客群，若限制所有外地人士，將會影響外國公司員工在香港的住屋問題，建議非本港人士於購買第二套房時，按揭成數減少，甚至可以不予進行按揭，對樓市的「震撼性」減低，又可一定程度減少外地人士來港的炒賣活動。

有業界建議再收緊按揭，潘永祥覺得空間不大，解釋現在收緊按揭與否正出現一種「矛盾」情況，一方面，收緊的話車客置業成本增加，但不收緊，樓價再升上車客一樣因物業太貴而無法負擔。他認為，政府可以就第二套房作出按揭上的限制，例如購入第二套房，樓價1,000萬元以上的按揭成數就要減少。

### 理工大學建築及房地產學系教授許智文 降二套房按揭

1. 收緊按揭成數
2. 限制第二套房按揭成數

許智文表示，港府要壓抑樓價，可以循按揭上入手，除再次收緊按揭外，亦可參考內地宏調樓市做法，於第二套房的按揭上作出限制，壓抑市場投資需要，與此同時用家的置業需求會得到支持。對於延長SSD年期則持保守態度，認為現時2年的期限已足夠阻嚇炒家等短炒活動，再延長的作用不大。



# 七招降溫樓市 專家出謀獻策

## SSD升級 非港人限購

### 專業人士樓市降溫七招

- 1、收緊按揭成數
- 2、限制購買第二套房按揭成數
- 3、限制按揭年期
- 4、研究開徵增值稅
- 5、限制非本港人士買樓金額上限
- 6、限制非本港人士購買第二套房按揭成數
- 7、加大額外印花稅(SSD)力度

### Neutron INV Partners Ltd首席投資總監張一鳴 「非常時期」延長SSD

1. 加大額外印花稅力度
2. 收緊按揭成數

張一鳴表示，現在樓市處於「非常時期」，必須要用「非常手段」應付，不能只著眼於供應層面去舒緩樓價，其中延長額外印花稅(SSD)年期是一個方法，「政府不能單單看摸貨數字就說市場無炒風，投資2年後沽貨就唔屬炒家？雖然延長年期會影響用家，但犧牲小我，完成大我，政府應該加大力度防止炒賣物業。」

另外，港府亦有需要再度收緊按揭。他強調，目前香港最重要確保經濟民生穩定，因為這現狀長此下去，土地供應未到位，樓市泡沫「一定爆」，故有必要壓抑買樓的需求。他批評政府之前提出的白表人士免補地價購買二手居屋的政策，人為地令樓市增加5,000個需求，間接令樓價繼續攀升，但日前公布的「梁十招」，預期中的「降溫」措施卻未有出台，對此感到失望。



### 經濟學者關焯照 按揭年期25年為限

1. 限制按揭年期
2. 限制非本港人士買樓金額上限

關焯照對於延長SSD年期的措施不敢苟同，認為措施已經令炒風絕跡，沒有再延長年期的必要，兩年已合適。事實上，坊間有意見亦認為，若SSD落實太重，有機會造成反效果，令一班想換樓的住家未能順利置業，更會進一步推高樓價。

關焯照透露，最近曾與政府相關部門的官員會面，面對現在高企的樓價，官員亦強調有必要出招壓市。他個人認為，政府現在首要任務令市場「健康化」，首先要向外公布政府有足夠土地供應，以免市場錯誤預期政府土地供應不足。

其次，金管局可以參考加拿大推出限制按揭年期的措施，限制年期在25年，令準買家置業前可以做足資金準備，避免銀行將按揭年期拖長後，準買家出現每月供樓金額下降「幻象」。政府亦應考慮限制非本港人士買樓金額的上限，例如600萬至700萬元以下的物業只准予本土人士等等。而按揭成數自去年中收緊後，他認為已沒有再收緊的空間。



### 中信證券國際證券研究部執行董事顏偉洪 SSD稅率增至20%

1. 收緊按揭成數
2. 加大額外印花稅力度

顏偉洪表示，現在息口低是推高樓價的主要原因，目前樓價已超越97年水平，港府有必要推出措施減低樓價升勢。而短期內要樓價回落，可以繼續在去年中實施的收緊按揭基礎上，進一步再收緊，SSD措施再延長年期亦可壓抑一定炒賣活動，建議由現時2年期限延長至4年，稅率可由現在最多付樓價15%，推高至20%。



# 工業地轉型 知易行難

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府為增加土地供應，早前公布「六管齊下」覓地，包括維港以外填海、重建、收地等，但都遇到社會極大阻力。更改土地用途被視為短期增加土地供應措施之一，不過本報發現，自2010年規劃署公布全港30公頃工業地有潛力改用途至今，2年來大部分土地仍在初步規劃階段，更加只得1幅私人財團持有的土地申請轉住宅，政府增加土地供應首戰已失利。

### 2年規劃 1宗私人申請

財政司司長曾俊華6月曾在網誌上表示，政府正從多方面增加房屋土地供應，其中就短期而言，將釋放約150公頃的土地，包括30公頃工業用地轉作住宅用途，目前正進行分區計劃大綱圖修訂，當中有5幅是政府工業用地，1幅已納入勾地表，其餘4幅將作公屋和居屋發展。

事實上，釋放30公頃工業用地的概念早於2009年展開，2010年9月並公布《2009年全港工業用地分區研究報告》，當時市場均憧憬可為樓市增加數以萬計的單位供應。但事至今日，2年來只有元朗東頭與荃灣東的工業區已完成規劃程序，土地較成熟可以推出市場，其餘沙田、粉嶺、元朗等尚在初步規劃階段，推出市場「遙遙無期」。

本報再翻查資料，當時研究的30公頃工業區內，70%以上屬私人業權土地，兩年來申請轉作住宅發展的私人地盤只得一個，於上月呈交城規會，位於較成熟的元朗東頭一帶，為堡獅龍已故創辦人羅定邦家族持有的元朗宏業西街21號，申請於地皮上興建2幢24層高住宅，提供276個單位。

高緯環球香港執行總監蕭亮輝表示，為市場主動將工業地轉住宅有相當難度，因為工業區住宅的樓價一定較低。再者，工業區住宅亦面臨很多發展掣肘，如美化、環保等。他建議，一些由政府持有的工業大廈，應主動轉型，遷出租客後重建或改裝作住宅發展，豎立榜樣，以推動整體轉型。

### 轉型商貿酒店 利潤更高

另外，蕭亮輝亦建議政府容許部分工業地改作商貿用途，商業和住宅互相配合，增加業主轉型的誘因。事實上，視乎個別情況，短期內在工業區內發展商業用途回報更高，故早於去年初荃灣東工業區範圍內，王子工業大廈就未有申請轉住宅，反而申請活化成為酒店。

### 配套因素牽政府土地

現任規劃署委員的理工大學建築及房地產學系教授許智文亦表示，工業要轉住宅用途

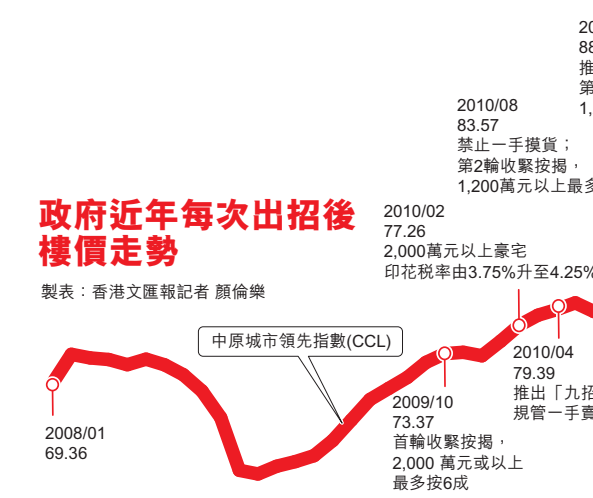
### 全港規劃改住宅用途的工業地

位置	地盤面積	政府土地	備註
火炭	5.8公頃	約3至4公頃	1. 前火炭平房區將興建新居屋，但地盤因巴士廠搬遷，尚未完成規劃 2. 坳背灣停車場「綜合發展區」用地未決定發展方向
粉嶺第48區	5.2公頃	2.18公頃	1. 位置極近高速公路，政府須先作詳細噪音及空氣污染評估。
屯門第9區	1.9公頃	0.9148公頃	1. 宏業西街地盤已撥作發展新居屋 2. 德業街地盤已放入今年度勾地表內
荃灣東	5公頃	1.4公頃	1. 前大窩口工廠大廈已撥作興建新居屋
小瀝源工業區	7.5公頃	/	/
元朗	3.9公頃	/	/
大角咀	0.2公頃	/	/
總數	29.5公頃	7.4948至8.4948公頃	

製表：記者 顏倫樂

面對四大難題，一來業權分散，二來鄰近的巴士廠要選擇搬遷的地點存在困難，三來轉住宅地涉及高昂補地價，四來轉住宅要面對交通接駁及周邊配套不足的問題，誘因少。他坦言，現時工業地轉住宅的步伐「係慢咗」，轉型動力不足，業主反應並不踴躍。

他透露，城規會就工業地轉住宅用途的速度慢，亦曾經展開討論，規劃署亦希望加快轉型速度，但地皮規劃程序需時，雖然政府持有的工業轉用途可免卻業權不統一的問題，但亦要視乎地區是否適合轉作住宅發展、土地增值能力等，不能一蹴而就。



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓價之高，程度令人咋舌。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCI）繼於5月報103.35點，升穿1997年的歷史高位後，8月底最新報106.89點，較5月再升3.4%。當中，東半山豪宅 OPUS HONG KONG每呎至63,656元，創亞洲分層豪宅呎價最高；天水圍嘉湖山莊每呎最高近4,500元；筲箕灣愛蝶灣居屋樓王「綠表價」每呎6,537元，樓價失控已經成為你我必須正視的急切問題。

# 價越九七 高處未算高

### 住房負擔稱冠全球

事實上，本港樓價高企已經舉世聞名。美國房地產網路調查公司Globalpropertyguide.com年初統計世界10大高樓價城市排名，香港排第五名。此前香港才在《全球住房負擔報告》的325個都會型城市中，名列全球樓價負擔最高。本港樓價中位數已達家庭年收入中位數的12.6倍，超越美國洛杉磯在2007年所創的11.5倍紀錄。

須留意的是，上述《全球住房負擔報告》是以去年第三季的數據為準，而今日的樓價相比當時已升逾10%，家庭收入顯然未追得上，本港樓價負擔比當時只有更重。最近中大亞太研究所調查發現，90%市民認為香港樓價水平過高，約30%人相信未來一年的樓價繼續上升。

樓價高企一直是港府面對的最棘手問題，影響民生經濟。參考最近一次政府推出壓市措施，在去年6月11日推出措施包括：1,000萬元以上的住宅最高按揭成數為五成；700萬至1,000萬元的住宅最高按揭成數調低至六成；700萬元以下的住宅最高七成按揭；如按揭貸款申請人的主要收入並非來自香港，貸款的最高按揭成數，不論物業的種類和價值，亦需按照所適用的標準下調至少10%。

### 降按揭成數抑「短炒」

其次，以按揭貸款申請人資產淨值為依據所批出的按揭貸款，最高按揭成數由50%一律下調至40%。如借貸人涉及多於一項未償還按揭貸款（即俗稱第二套房），銀行應考慮調低按揭成數。去年措施出台後，樓市反應的確有所冷靜，因此不少業界均預期今次政府可能重施故技，加大措施力度，推出更嚴厲辣招為樓市降溫。