文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

置業意慾降 樓市風險高

昨日公布的一項調查發現，新一屆政府上場後，被訪市民置業意慾上升，打擊炒樓措施推出後，市民置業意慾降溫，其中有48%受訪者認為未來兩年樓價會上升，但大部分表示不敢入市。市民不敢買樓，既反映當局推出的調控措施發揮成效，扭轉了市民對樓市只升不跌的預期，也說明目前樓價已經與市民購買力脫節，加上外圍經濟不景，打擊了置業意慾。目前樓市已處於高處不勝寒的境地。樓市大起大跌不符合香港整體利益。當局應密切注意樓市的走向，在繼續加大力度增加土地供應的同時，也要注意適時靈活地調整樓市政策，防止樓市出現大震盪。

在調查中，近半受訪者認為未來兩年樓價會上升，但當中大部分都表示不敢入市。這種矛盾的心理正凸顯不少市民對未來樓市心裡沒底。美國推出第三輪量化寬鬆政策，大量熱錢將繼續流入香港資產市場，而低息環境也將有利樓市。然而，當局接連推出重招遏抑市場需求，開始改變了市場對樓市預期以及置業的羊群心理。更重要的是，樓市始終離不開市場購買力，但在環球經濟不景之下，市民薪金升幅有限，樓價已經遠遠超出市民承擔能力，市民的供樓負擔已逼近危險水平，倘若息口上調，勢將加重供樓人士負擔，隨時成為壓垮駱駝的最後一根稻草，令市民不敢貿然入市。

應該看到，近年樓價如脫韁野馬直接影響民生，當局果斷出招是應有之義。不過，目前的環境已經有所轉變。樓宇供求嚴重失衡的情況，將於2014年開始改善，除了首批居屋將於2014/15年預售外，發展商近月亦加快新盤申請預售步伐，10月待批售樓花同意書約有1萬伙，當中9成預期可於2014年或之前落成，說明供求問題將逐漸得到解決。同時，美聯儲局的超低利率期限將於2015年中屆滿，低息環境將不復存在。如果屆時經濟疲弱，本港樓市將失去巨大支持，隨時出現逆轉。汲取當年金融風暴的教訓，樓市大跌對民生的影響遠高於樓市急升，因此，當局對樓市更須因應市況靈活調控。

要保障樓市平穩，關鍵還是要從理順土地供求着手。當局目前的土地儲備嚴重不足，手上熟地推出一幅就少一幅，假如再不增加土地儲備，未來恐怕將會重蹈供求失衡的覆轍。當局應加強開拓土地的工作，而社會亦應以大局為重，支持當局拓地建屋，特別是新界東北計劃可提供150公頃土地、5萬個公私營單位，對香港發展極為重要，應盡快推行。

十八大突顯民生議題

十八大新聞中心昨日舉辦第四場記者會，住建部、發改委、環保部、人社部官員介紹中國民生領域工作情況。十八大向全國人民承諾，要多謀民生之利，多解民生之憂，解決好人民最關心最直接最現實的利益問題，在學有所教、勞有所得、病有所醫、老有所養、住有所居上持續取得新進展，努力讓人民過上更好生活。從十八大第四場記者會介紹的民生進展來看，民生的議題非常突出，中央正在努力實現對百姓的民生承諾。

隨着改革開放的推進，在經濟建設飛速發展的同時，社會建設明顯滯後，民生問題日益凸顯，引起全社會的廣泛關注，其焦點在住房、農民工進城、環保等方面，都涉及人民最關心最直接最現實的利益問題。

住房問題是中國百姓最為關心的民生問題之一，需要國家建設保障性住房讓越來越多百姓告別蝸居。住建部官員介紹說，中央政府定下「十二五」期間要建設3,600萬套城鎮保障性住房，2011年已經開工了1,000萬套，今年開工了700多萬套，明年計劃有可能在600萬套左右。但建設保障性住房還涉及配套建設問題，包括公共交通、學校、衛生室、托兒所乃至就業配套等，對此各地政府也必須當作重要任務來完成。

80後、90後新生代農民工對維護自己的權益有新的訴求，包括進城融入城市發展，要求參加社會保險，要求分享企業和城市發展成果等。人社部官員表示，通過提升、創新、發展，實現大部分農民工由普工轉變為技工，符合條件的農民工在城市就地落户，部分轉為新市民。國務院已經在這方面作了部署，將積極穩妥地推進農民工進城落户。隨着中國城鎮化和現代化的繼續快速發展，今後10年將有更多農民工進城落户，這對中國在未來10年內完成全面建設小康社會戰略目標意義重大。

中國經濟社會事業已經大為發展，但在環境保護方面正處在敏感時期，環保問題有時演變為社會風險事件，甚至釀成群體性衝突，宜引起高度重視。環保部官員表示，要從四個方面來採取措施解決問題，包括加強依法環評、大力推進資訊公開、進一步擴大群眾參與力度、建立健全社會風險評價機制等。這些工作落實了，才有助從源頭上預防突發事件。

(相關新聞刊A1版)

48%港人料樓價升 73%不入市

調查指「辣招」減買樓慾 市民矛盾心理顯信心不足

香港文匯報訊（記者 王維寶、姚寶）特區政府推出打擊炒樓措施後，影響市民置業慾，有調查發現，新一屆政府上場後，被訪市民置業意慾上升，但打擊措施推出後，比率卻下降，其中有48%受訪者認為未來兩年樓價會上升，但73%表示不敢入市。花旗銀行銷售網絡業務總監林智剛認為，現時市民對比1997年更為理智及謹慎，這種矛盾心理顯示市民對樓市的前景信心不足。

花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心，於今年5月至11月分階段隨機訪問了2,126名介乎21歲至60歲的香港市民，發現被訪者表示打算買樓的比率，由5月至7月時的16%，到8月至10月新政府上台後上升至24%，但政府推出兩項新印花稅後，比率回落至19%。另外，有48%被訪者認為未來兩年樓價會繼續上升，但有73%表示不會在現時買樓。

對於政府推出兩項打擊炒樓「辣招」，林智剛指近期成交量有所下跌，他預期未來3個月至6個月，樓價會下跌3%至4%，但長遠來說樓價會繼續持平，不會有顯著的跌幅。他又表示，雖然新印花稅政策令行內競爭更趨激烈，但按揭業務不會以減價來吸引市民。

林智剛：半年內樓價或跌4%

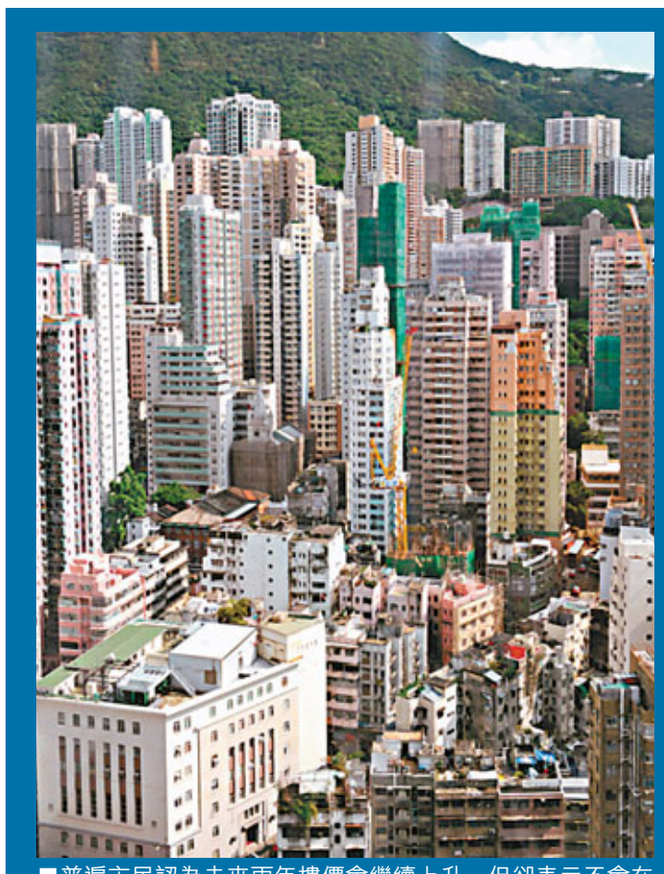
調查又發現，有43%被訪者擁有物業，當中53%曾出售物業，並且有65%被訪者在交易中獲利，遠高於平手離場的21%。林智剛認為市民普遍認為投資物業能夠得到正面回報，所以在調查中有72%被訪者表示視置業為「長遠而又有好回報的投資」，其次原因「人生目標之一」有60%。不過，調查中只有23%被訪者表示有能力付首期，32%表示有能力供樓，而兩方面都能負責的只有17%。

30歲以下擁物業比率升

另外，調查中30歲以下擁有物業的比率為12%，雖然比30歲至39歲組別的40%為低，但已比2010年時調查的3%為高。林智剛認為現時很多家長會幫子女置業，同時投資的方式也愈來愈多，年輕人更懂得投資，令30歲以下擁有物業的比率有所上升。

個人經濟成最核心因素

調查又發現，個人經濟狀況例如工作穩定性、收入，以至家庭經濟狀況，遠較整體經濟環境影響買樓意慾，在明年前景較好的大前提下，前者有最多10%的被訪者願意「入市」，後者則只有最多5%。香港中文大學經濟學系副教授兼全球經濟及金融研究所常務所長莊太量教授認為，個人經濟狀況是影響買樓意慾的最核心因素。他表示，即使外圍經濟環境好，未必令打工仔有買樓意慾，「外圍經濟向上要轉化為收入增加，才會令打工仔有直接收益，否則經濟好但收入不升亦無用」。



■普遍市民認為未來兩年樓價會繼續上升，但卻表示不會在現時買樓。 資料圖片

■張先生曾經置業，但半年前開始改為租樓，表示會等經濟情況穩定時才考慮再置業。 莫雪芝 攝

■何先生表示想置業，但樓價仍在高水平，希望政府可以增加樓宇供應，或向首次置業人士提供資助。 莫雪芝 攝

■林智剛相信，港人買樓已更為理智及謹慎。 王維寶 攝

受訪者對未來兩年樓價看法

	5月至7月	8月至10月	11月
上升	42%	53%	48%
持平	19%	16%	17%
下跌	39%	31%	35%

資料來源：香港大學社會科學研究中心

製表：香港文匯報記者 王維寶

■許小姐稱現時香港經濟狀況不穩定，而首期也要十幾廿萬，自己的財政狀況暫未可應付。 莫雪芝 攝

學者：熱錢多 價企硬 成交減

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）理工大學建築及房地產學系教授許智文昨指出，政府出招後，市民買樓意慾減低是必然現象，過去2周一二手交投顯著回落，即使剛過去的周末成交略為回升，都只是因為上一周的基數太低所致。他相信，基於政府新措施減少短線投資者，又減少內地及境外客，尤其是內地客已由2005年只佔一手住宅成交量數個百分點，升至近年逾10%，於減少了10%的需求下，或多或少都會影響到樓市成交。

許智文續稱，基於熱錢太多，低息環境持續，令持貨能力強的小業主不急於減價放售，二手放盤量減少，令整體成交未必達到平均每月8,000至1萬個的正常水平，觀乎今年以來首8個月的住宅成交量只有5萬至6萬宗，如今政府出招令成交回落，相信今年住宅成交量難以達至10萬宗水平，因而會出現有價無市的情況。他認為，市場熱錢太多，除非香港經濟出現重大逆轉，才可令樓價回落，否則香港樓價仍會於現水平橫行。

房委建議檢討單身計分制

香港文匯報訊（記者 姚寶）房屋委員會昨舉行集思會，就明年工作大綱和目標發表意見。鑑於現時輪候公屋的申請人越來越多，有委員提議重建部分公屋以增加供應量，亦有委員建議重新檢視單身人士申請公屋的計分制。多位房委會委員都認為應該要繼續推行白表免補地價賣二手居屋的計劃。

先照顧有需要家庭長者

現時在輪候公屋的非長者單身人士有近9萬人，其中2萬多人仍在學，兩人或以上的則逾10萬，輪候時間由去年平均的2年增加至今年的2.5年。委員蔡涯棉認為有需要重新檢視計分制，房委會應優先照顧有需要家庭及長者，35歲以下的單身人士應以其他方法處理。他指出，年輕人置業不能單靠公屋，居屋及置業貸款反而更重要。

委員黃國健亦指要增建公屋及檢討單身人士輪候公屋，他建議重建舊屋邨時加大地積比率，興建更多單位。另外，要檢討計分制不清晰的地方，以分辨真正有需要人士，避免剛畢業的學生加入輪候。

倡續推白表買二手居屋

黃國健又提出要繼續推行白表申請者免補價購買二手居屋，他認為容許白表申請人購買二手居屋不會掀起炒風，因為申請者有資產審查，購買力有限制，如居屋樓價過高，他們根本負擔不起，亦不擔心影響綠表人士購買二手居屋，因為從過往經驗來看，較少綠表人士購買二手居屋。但他指有需要延長禁售期至5年，以免有人買入單位後轉手圖利。

院舍設計安置單身人士

長遠房屋策略督導委員會成員王坤認為，要安置有需要的非長者單身人士，可以透過改變現時的公屋設計，仿效宿舍或院舍式設計，保留個人房間，將廚廁等變成共用空間，但不認為要增加小型公屋的供應量。

張炳良：新措施能冷卻樓市

■張炳良表示，政府穩定樓市的新印花稅措施，對市場有一定的冷卻作用。 劉國權 攝

■張炳良在鏞記宴請部分立法會議員，葉國謙及王國興均有出席。 劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 陳錦燕）港府上月推出新印花稅兩「辣招」，以穩定樓市。運輸及房屋局局長張炳良指出，兩項措施對市場有一定冷卻作用，能夠壓抑現時市場極度亢奮的情況。另外，對於是否從勾地表中撥地興建公屋，他表示過往有先例，但必須平衡各方面的需求。有立法會議員認為，每年提供1.5萬個公屋單位供應太少，當局必須要加快覓地興建公屋。

遏亢奮情緒減泡沫風險

張炳良昨日與立法會房屋事務委員會成員午宴後表示，市場正在適應政府早前宣布的兩項印花稅，當局未能全面分析效應，但相信措施已對樓市熾熱炒風有一定冷卻作用。他又說，若然不處理市場上的亢奮情緒，擔心泡沫風險將會上升。被問到美國財政狀況會否影響香港，張炳良說，無論美國政府採取甚麼措施，對香港經濟都會有影響，政府會緊密觀察美國可能出現的財政懸崖，對香港的影響。同時會密切留意樓市發展，冀樓市能穩健發展。

勾地表撥地須平衡各方

另外，有意見提出，可從政府的勾地表中撥出部分土地，以作興建公營房屋的用途。張炳良表示，過去曾有先例，政府有需要時可以動用勾地表土地作其他用途，但政府對整體房屋供應必須持一個均衡的看法，要考慮對私人樓宇供應的影響。「我們在公屋方面有需求，在私樓方面也有需要的。」

張炳良認為，社會對房屋問題已有相當共識，而具體計劃要與議員磋商。他又說，政府不會擱置明年推出的白表申請人免補地價買二手居屋計劃，並希望得到議員支持。他冀望雙方日後有更多溝通，「一條心」解決房屋問題。

王國興促加快覓地建屋

出席午宴的房屋事務委員會主席王國興表示，政府每年只提供1.5萬個公屋單位的供應太少，要加快覓地興建公屋。他要求張炳良加建公屋、興建適量居屋，及制訂長遠房屋策略。房屋事務委員會副主席馮檢基認為，土地應用得其所，他建議將勾地表中閒置5年或以上的土地撥作興建公屋。他又引述張炳良說，會尋找合適土地興建公屋，至於建屋數量指標，就由長遠房屋策略督導委員會決定。

另一名委員會成員李卓人認為，政府每年應有3萬個公屋單位供應才能滿足需求，他希望政府盡快制訂新指標，解決輪候冊人士等候時間長的問題。