



居屋「杯水」難撲火 人人等「中獎」樓市整固後再升

香港文匯報訊(記者 周穎)政府推出一系列公營房屋措施,以期在增加方面取得更多主動權,如998伙置安心租轉賣、5,000個白表免補地價計劃,甚至「港人港地」等等。業內指出,眾多的公營房屋,由於名額有限,根本無助樓市降溫,加上人人等「中獎」,只會短暫凍結購買力,待結果公佈後,不中籤的準買家又重投私人市場,刺激私樓價再度上升。

本港樓價於過去幾年間如同坐上火箭,一路急升,已經超出一般打工階層可以負擔的水平。據政府統計處資料,由2001年至2011年,本港個人每月收入的中位數由11,000元升至12,000元,升幅僅9%;同期本港家庭每月收入中位數也僅由18,710元上升至20,500元,升幅為10%。但同期樓價(中原CCL)由2001年1月7日的44.76點,升至2011年12月26日的95.47點,升幅113.29%,10倍於工資升幅!

工資十年升9% 樓價升1倍

市民上車難,已經是社會當前最急需解決的問題,新政府於是推出一系列房屋措施以圖撲火,包括推出青衣綠悠雅苑置安心租轉賣計劃、5,000個白表免補地價計劃,甚至港人港地等。不過近日所見,政策卻進一步推高樓價,市場屢有居屋及夾屋單位獲「迫價」及「反價」成交。昨日天水圍居屋天頌苑,在兩日內,就再錄綠苑新高成交,新成交為P座3樓7室,單位建築面積579方呎,實用面積433方呎,獲買家以白表價234萬元承接,建築面積價約4,041元。

業界直指一系列樓市措施是「好心做壞事」,反令細價樓自去年下半年起升勢變得急速。(見另稿)

城大建築科技學部高級講師潘永祥認為,綠悠雅苑訂價與二手居屋售價相若,較為易於鍾情青衣區的買家所接受,但由於有地域限制,相信在接受申請至公佈結果期間,該批買家會停止入市,即短暫凍結區內購買力,區內私樓樓價將下跌;至結果公佈後,不中籤的準買家會重投私人市場,屆時區內私樓樓價又會上升。

名額有限刺激居屋叫價大升

至於5,000個白表免補地價名額措施推出後,刺激居屋叫價大升更是預料之內。潘永祥解釋,因未推措施前未補地價的居屋買家只是綠表人士,現措施推出後,準買家對象即時大增5,000個,而白表買家的負擔能力比綠表人士為高,業主及投資者對市場充滿憧憬,故叫價心雄理所當然,相信至申請者結果公佈後,市場將回歸現實,由市場供求決定,當然若果業主叫價過高令準買家卻步,業主最終亦要「死氣」減價的。

一系列的房屋措施未能壓抑私人市場細價樓樓價,以數據而言,私人市場每年成交近10萬宗,而998個置安心及5,000個白表免補地價名額數量有限,佔整體市場比例極細,理論上而言,有私樓買家流入公營房屋,私樓樓價會回落;但市場實際環境是,低息效應,加上市場熱錢流入,樓價原有10%上升空間,但由於一系列的房屋措施影響下,抵消當中2%升幅,令樓價上升空間收窄至8%,因此措施對市場仍然有一定正面作用。

新盤銷情仍佳 供應未補上

港人港地措施由於落成年期起碼3年以上,加上只是單位不售於非港人,對整體樓市影響不大,即使落成日,由於買賣對象有限,因此亦只對本身屋苑樓價受壓。泛海執行董事關瑩琳認為,998個置安心及5,000個白表免補地價名額數量、買家和家庭入息等均有限制,而5,000個白表免補地價不是不用補地價,只是將補價延長,因此市場與私人市場不同。事實上,香港開埠以來房屋一直存在供求不平衡,長期供不應求,只有增加供應,才能解決問題。而高樓價問題正是反映供求不平衡,最近的新盤銷售仍然理想,而買家多為本地真正用家,由此反映措施對私人市場無影響。

華府退市 港樓或跌20%

以青衣綠雅苑為例,目前最平的一房單位售價245.9萬元,以25年按揭、目前2.15厘息計,每月供款9,543元,家庭負擔比率(以一人家庭入息上限2.5萬元計)為38%,當息口分別加2厘及4厘後,月供款即升11,866元及14,462元,負擔比率亦增至47%及58%。德銀亞太區首席經濟師Michael Spencer預期,美國的量化寬鬆措施將於今年年底大致完成,故下半年有加息的可能性,屆時或會對本港樓價造成影響。但由於低息環境和人均收入增加,仍然利好本港樓價,預料樓價仍然會上升。若本港樓價因為政府措施而回穩,通脹可望回落,否則樓價續升將令本港陷入滯脹。

低息環境鼓勵市民上車

低息年代,不少市民無懼樓價高企,希望買樓保值兼賺租,收租夢可能隨着息口上升而破滅。港府評估美國有機會最快今年年底加息,增加市民供樓負擔。有投行預期,美國於明年下半年有加息的可能性,因本港目前的樓價已超乎一般家庭的負擔,屆時買家供樓負擔遠超97年,市民宜待適當時機才入市。中信證券國際執行董事、企業及高資產客戶銷售及業務發展主管林一鳴表示,近期有一

新增的供應開始應市,屆時樓市才面臨真正考驗,買家不可不察。

過去兩年樓市無視辣招,升勢不停。中原CCL由港府首度推出SSD(額外印花稅)即2010年11月至今,由當年10月底的86.87點,升至最新的今年1月6日的115.6點,升幅33.07%;而自梁振英特首去年7月1日上任當日的105.46點計,至今升幅9.62%,可謂是將所有辣招完全化解。

隨着美國經濟數據改善,業界估計美息最快明年下半年回升。

香港文匯報訊(記者 周穎)遠水難救近火,上屆及新一屆政府雖然出招一次比一次猛,但樓市狂牛仍未能止步,部分原因是樓房建築需時,新增供應未可迅速應市,加上低息環境,資金增持磚頭,令市場繼續處於供不應求狀態。然而,隨着美國數據改善,業界估計美息最快明年下半年會掉頭向上,加上港府過去3年

分營業稅。

江蘇省移動是中移動在江蘇設立的全資子公司,報表合併入上市公司。其2011年客戶總數超過5,700萬,年運營收入達406億元,資產總額超過600億元,官網上稱「對江蘇省GDP貢獻率近1%」。江蘇省移動亦是納稅大戶,2011年上繳稅費共45.5億元,五年內累計上繳稅費203億元。一旦被稅務部門最終認定,江蘇移動所面臨的並不僅是10億元的補繳稅款。最終如何處罰與定性有關,若判斷是江蘇移動主動是故意,如果10億元稅款都定性為偷稅,按照江蘇省移動的情節嚴重與否,最高罰款可達五倍,即罰款總額最高可在50億元。並且,在涉及調增計稅所得額40億中,扣除10億元的稅金之後,按照上市公司的規定,將在這30億當中計提百分之三十作為上市公司分紅。不過,亦有相關人士對於此項調查能否得到稅務部門的最終認定表示擔憂,由於涉及知名公司且稅款數額巨大,「結果還不好說」。

若認定偷稅最多罰50億

報道引述消息人士指,江蘇省移動此次調增計稅所得額達40多億元,按照國家規定的計提稅率,江蘇省移動涉嫌偷漏稅超10億元。涉及稅種近50個,其中主要是以所得稅為主,還涉及小部

利嘉閣：政府好心做壞事

香港文匯報訊(記者 周穎)利嘉閣研究部主管周滿傑直言,政府一系列居屋措施反而對樓價起助燃作用,令居屋更熱炒,可謂「好心做壞事,令細價樓在(去年)下半年升勢急速」。

他補充,居屋措施對市場整體成交量影響不大,整體市況成交低沉,主要由於額外印花稅(SSD)影響,惟去年遇上市場熱錢不斷流入,市民要投資追通脹,導致樓價持續高企,出現下半年細價樓樓價升勢明顯又急又快,因此上述兩大原因已經蓋過一系列房屋措施的影響。

業主抬價賺「免補地價」水位

他表示,白表居屋免補地價措施反而對二手市場有反作用,因為不少居業主趁機將單位大幅抬價,除個別業主願意高價入市外,不少買家對價格感到難以負荷,令市場成交陷入拉鋸局面,因此不難解釋市場一面出現新高價成交,但二手成交反覆向下的現象。

對於二手私樓市場方面,除將軍澳區受惠有新盤推出外,其它地區主要是跟隨整體市況成交向下,在兩者拉扯下,一系列樓市措施對二手私人樓市影響不明顯。

甲、白表免補地價申請居屋要點

今期有5,000個白表資格配額,包括4,500個家庭配額及500個單身人士配額。

如果申請超出配額,將會由擲球來決定成功的申請人。

- 申請人在申請截止日期或之前已在香港居住滿7年。
- 單身人士及2人或以上家庭每月總入息分別不逾2萬元及4萬元,家庭總資產分別不逾41.5萬元及83萬元。
- 申請截止日期之前的24個月起,申請人及其家庭成員不得擁有或與人共同擁有任何香港住宅樓宇。
- 申請人及所有家庭成員均沒有接受任何房屋資助。

乙、置安心政策要點

項目入伙的第1至2年,房協只將單位出租,不會出售。租戶在這段期間在外間置業並終止租約,不會獲得置業資助。

第3至5年,租戶可以選擇購入單位。

第5年年底,租約屆滿,租戶必須遷出單位。

租約屆滿後的兩年內,沒有在第3至5年內置業的租戶選擇置業可獲置業資助。

- 公屋住戶及綠表人士,不受任何限制。
- 非綠表人士須符合,家庭入息上限3.9萬元、資產上限60萬;個人入息上限2.3萬元、資產上限30萬元。
- 租戶可優先購入租住的單位。
- 沒有被租戶購入的單位,房協將會同樣以市價將單位向公眾出售。
- 單位只會出售予個人買家,不會售予公司買家。
- 業主將來出售、出租單位不用向政府補價。

丙、港人港地政策要點

在賣地條款列明,發展商售樓時只限予香港永久居民。

單位30年內轉讓時,只限予香港永久居民。

不接受公司名義認購申請。

不作首次置業限制。

出租對象不限。

地皮在每季賣地計劃中公布,以招標形式出售,價高者得。

政策日後覆蓋房委會、房協及市建局等公共機構出售房屋項目。

製表:記者 周穎

加息潮一湧 業主隨時斷擔挑



隨着美國經濟數據改善,業界估計美息最快明年下半年回升。

香港文匯報訊(記者 周穎)遠水難救近火,上屆及新一屆政府雖然出招一次比一次猛,但樓市狂牛仍未能止步,部分原因是樓房建築需時,新增供應未可迅速應市,加上低息環境,資金增持磚頭,令市場繼續處於供不應求狀態。然而,隨着美國數據改善,業界估計美息最快明年下半年會掉頭向上,加上港府過去3年

新增的供應開始應市,屆時樓市才面臨真正考驗,買家不可不察。

過去兩年樓市無視辣招,升勢不停。中原CCL由港府首度推出SSD(額外印花稅)即2010年11月至今,由當年10月底的86.87點,升至最新的今年1月6日的115.6點,升幅33.07%;而自梁振英特首去年7月1日上任當日的105.46點計,至今升幅9.62%,可謂是將所有辣招完全化解。

低息環境鼓勵市民上車

低息年代,不少市民無懼樓價高企,希望買樓保值兼賺租,收租夢可能隨着息口上升而破滅。港府評估美國有機會最快今年年底加息,增加市民供樓負擔。有投行預期,美國於明年下半年有加息的可能性,因本港目前的樓價已超乎一般家庭的負擔,屆時買家供樓負擔遠超97年,市民宜待適當時機才入市。中信證券國際執行董事、企業及高資產客戶銷售及業務發展主管林一鳴表示,近期有一

些美國聯儲局官員提出在今年年底逐步退出量化寬鬆貨幣政策,出於政治考慮,奧巴馬政府屆時執行機會很小,而最快要到明年才會逐步退市。他預計若未來本港跟隨美國加息2、3厘,本港樓價下跌的幅度15%至20%。

以青衣綠雅苑為例,目前最平的一房單位售價245.9萬元,以25年按揭、目前2.15厘息計,每月供款9,543元,家庭負擔比率(以一人家庭入息上限2.5萬元計)為38%,當息口分別加2厘及4厘後,月供款即升11,866元及14,462元,負擔比率亦增至47%及58%。德銀亞太區首席經濟師Michael Spencer預期,美國的量化寬鬆措施將於今年年底大致完成,故下半年有加息的可能性,屆時或會對本港樓價造成影響。但由於低息環境和人均收入增加,仍然利好本港樓價,預料樓價仍然會上升。若本港樓價因為政府措施而回穩,通脹可望回落,否則樓價續升將令本港陷入滯脹。

華府退市 港樓或跌20%

以青衣綠雅苑為例,目前最平的一房單位售價245.9萬元,以25年按揭、目前2.15厘息計,每月供款9,543元,家庭負擔比率(以一人家庭入息上限2.5萬元計)為38%,當息口分別加2厘及4厘後,月供款即升11,866元及14,462元,負擔比率亦增至47%及58%。德銀亞太區首席經濟師Michael Spencer預期,美國的量化寬鬆措施將於今年年底大致完成,故下半年有加息的可能性,屆時或會對本港樓價造成影響。但由於低息環境和人均收入增加,仍然利好本港樓價,預料樓價仍然會上升。若本港樓價因為政府措施而回穩,通脹可望回落,否則樓價續升將令本港陷入滯脹。

德銀亞太區首席經濟師Michael Spencer預期,美國的量化寬鬆措施將於今年年底大致完成,故下半年有加息的可能性,屆時或會對本港樓價造成影響。但由於低息環境和人均收入增加,仍然利好本港樓價,預料樓價仍然會上升。若本港樓價因為政府措施而回穩,通脹可望回落,否則樓價續升將令本港陷入滯脹。



中動江蘇否認偷漏稅

香港文匯報訊(記者 劉璇)中國移動(0941)江蘇公司(江蘇省移動)否認該公司涉嫌巨額偷漏稅。江蘇省移動在官方微博回應稱,「公司自2012年四季度接受國家稅務總局統一開展的通信業發票專項檢查,現檢查正在進行尚未結束,相關報道與事實不符。」

內地《21世紀經濟報道》周六報道稱,由江蘇省國稅部門負責的該項稽查從2012年8月開始,主要針對江蘇省移動2009年至2011年期間的稅務情況,江蘇省移動涉及及調增計稅所得額達40多億元(人民幣,下同),涉及稅種近50個。不過,這個稽查結果還不是稅務部門的最終處理意見。若該情況最終被認定,江蘇省移動須補稅10億元甚至有可能被罰款50億元。

若認定偷稅最多罰50億

報道引述消息人士指,江蘇省移動此次調增計稅所得額達40多億元,按照國家規定的計提稅率,江蘇省移動涉嫌偷漏稅超10億元。涉及稅種近50個,其中主要是以所得稅為主,還涉及小部



江蘇省移動2011年運營收入406億元人民幣。資料圖片

同方泰德助重慶節能改造

香港文匯報訊(記者 王曉雲 北京報道)作為國家首批公共建築節能改造重點城市,重慶市預計2015年前實施450萬平方米的公共建築改造。其中,重慶市合作夥伴同方泰德(1206)將完成200餘萬平方米的建築節能改造工程,目前已完成第一階段工程。目前,同方泰德已建立城市級E-CLOUD節能雲服務平台(建築能耗監測與分析系統),為重慶市七大建築類型包括綜合建築、辦公大樓、酒店、商場、醫院、體育場館及學校樹立樣本工程,並主導完成近200棟大

型公共建築的能耗監測,以及30多萬平方米建築的節能改造,重點項目包括有重慶IFC美譽的重慶英利國際金融中心、重慶銀行及重慶文理學院等,所有項目均實現25%以上節能率,預計至2015年同方泰德共將為重慶市完成200餘萬平方米的建築節能改造工程。同方泰德執行董事兼行政總裁趙曉波表示,建築節能管理為國內新興行業,希望以重慶節能項目為示範,進一步推進建築節能在中國的城市化進程。

中信電訊90億 入股澳門電訊79%

香港文匯報訊(記者 卓建安)中信國際電訊(1883)昨日宣佈,該公司已與「英國大東」全資附屬公司Sable和葡萄牙電信簽署買賣協議,以收購其持有澳門電訊合共79%權益,總現金代價為11.61億美元(約90億港元)。上述收購完成後,中信國際電訊於澳門電訊的持股量將由原來的20%增至99%。中信電訊表示,有關收購需待獲得澳門政府及中國相關政府部門及監管機關的批准,公司期望能於今年下半年完成。目前澳門郵政(為澳門政府控制的實體)將繼續持有澳門電訊餘下1%權益。

吳長江任雷士照明CEO

香港文匯報訊(記者 劉璇)雷士照明(2222)公布,委任王冬雷做非執行董事,由上周五(11日)起生效。另外,公司委任吳長江做首席

執行官(CEO),同日起生效。該公司臨時運營委員會同日起正式解散,其職能和責任由董事會和首席執行官執管。雷士照明今日起復牌。

中國趨勢擴動漫業務

香港文匯報訊(記者 劉璇)中國趨勢(8171)旗下全資附屬公司中國趨勢科技於去年12月25日與歐美聯合留學生創業園訂立動漫合作框架協議。根據該框架協議,歐美創業園需於簽訂協議書之日起一年內,在中國深圳成立

註冊資本不少於6,000萬元人民幣的「動漫傳媒公司」。中國趨勢科技將提供「神探威威貓」320集原創動漫的獨家使用權予「動漫傳媒公司」,並獲得「動漫傳媒公司」營業收入的7%作為特許權收入。