

古樓稅逼散貨？

梁不排除任何方式增供應 張炳良：空置率不高



梁振英表示，影響民生問題及市民居住需要，當局不會坐視不理。
香港文匯報記者劉國權攝

香港文匯報訊（記者 鄭治祖、聶曉輝）特首梁振英在施政報告中提出用多管齊下的策略增加建屋土地供應，但有聲音質疑地產商拖慢新樓發售速度，造成住宅供應長期不足。梁振英昨晨表明，倘有地產商囤積托價，影響民生問題及市民居住需要，當局不會坐視不理，不排除用任何方式解決這個問題，包括徵收一手樓空置稅（俗稱吉樓稅）等。他又強調，無論是供應管理還是需求管理，只要有需要，都不排除會即時出台新的政策。運輸及房屋局局長張炳良則稱，目前已落成但未賣出的住宅單位有4,000個，空置率是4%，並不高，但希望降至3%。



數據顯示，香港私人樓宇的空置率為4%，但分析指一手樓的空置率達到30%，質疑有地產商囤積單位以托高樓宇售價，導致私人樓宇長期、人為地供應不足。梁振英昨晨第三度出席電台節目，解釋施政報告的措施時談到有關問題。

梁振英說，為增加私人樓宇供應，特區政府已不斷加快地產商預售樓花的審批手續；自他上任半年來，當局已批出8,000個單位的預售樓花申請，並正審批另外1.2萬個預售樓花的申請，相較過去5年每年平均只得9,000個是一大進步。

有人質疑，儘管地產商獲批大量預售樓花單位，但目前一手樓空置率偏高，反映地產商囤積居奇、待價而沽，故建議當局徵收一手樓的空置稅。梁振英在回應時強調，特區政府賣地給地產商起樓，並不是一個單純的商業行為，而是要透過地產商起樓並供應給市民，解決市民的住屋需要。「如果因為囤積，影響到市民及時解決住屋需要，是違反政府賣地本意，我們一定會密切關注。」

4000伙待價而沽

他續說，倘真的出現囤積托價現象，並影響住屋問題及民生問題，他不排除會採用任何方式，直接解決這個問題，「手段有幾種，不同考慮都有，外國亦有各種各樣的經驗」，包括徵收一手樓空置稅。他又重申，在有需要時，當局不排除會再推出新的政策，解決市民住屋

的問題。運輸及房屋局局長張炳良昨晨在接受另一電台訪問時則說，政府希望增加房屋供應，及盡量善用土地資源，「所以我們不希望見到有不必要的囤積」，不過，「有時在轉折過程中有空置是正常的」，而目前全港私人樓宇的空置率平均為4%，公營房屋為約1%，比率不算很高。

他續說，未來三四年，將會有6.7萬個一手單位供應，而已落成但未售出一手貨尾單位為4,000個，「不是一個很嚴重的問題」。

他續說，當局會設法釋放更多的資源，「倘能將4%（空置率）降至3%當然更好」，但「任何稅項的制定本身必須考慮對整體經濟的影響、它的操作性，以及實際上我們所面對的情況是否很嚴重」，相信財政司司長在有關問題上會聽取社會各方面的意見去研究。

賣樓不能無限期

發展局副秘書長陳松青在昨日香港電台節目《城市論壇》上亦表示，當局暫時看不到有發展商刻意囤積不賣的現象，發展商可能短期內調整樓策策略，但一般都會盡快將這些項目換取更多的流動資金，「發展商有責任在買地後的一定年期內起好（樓），取得入伙紙」。

不過，行政會議召集人林煥光昨日在一公開活動被問及「吉樓稅」時表示，特區政府積極研究如何將空置單位投入市場的思路正確，並認同在有需要時當局要考慮向一手單位徵收。

市民代理看法分歧

準買家

■曾嘗試抽居屋單位的鍾太太（黃詩韻攝）：若發展商真的有空置單位，就應該降價「平啲賣出去」，可以避免繳交空置稅。但相信地產商並不會做虧本生意，稅項有機會轉嫁給買家。



■打算購入單位作自住的謝先生：如政府實施空置稅應會對穩定樓價有幫助，真落實推行的話，他會「睇定啲」再決定是否買入物業。但他亦認為奉送空置年期等，可能難以推行，可行性不大。

■連先生：不贊成實施空置稅，因為不能過於趕絕地產商，而且現時累積空置的單位數目不算多。

地產代理

■香港置業代理林先生：不贊成徵收空置稅。若徵稅，到頭來也會轉嫁給買家。而樓價則會隨勢上升，交投量相信亦會相繼下跌。

■香港置業代理張先生：不贊成空置稅實施，因為擔憂會影響交投量及最終費用會轉介到買家身上。

■美聯代理朱小姐：支持徵收空置稅，合理的稅項是可以接受。我不擔心稅項會帶來很大影響。市民艱辛儲錢買樓，若樓價越來越高，確難上車。不過，她認為，徵收稅項會有一連串影響，宜詳細研究好再推出，否則政策轉來轉去，受累的都還是買家。

香港文匯報記者 黃詩韻 黃子燁

財爺：囤積樓宇無益

財政司司長曾俊華表示，發展商也希望爭取資金回籠，做到貨如輪轉。



資料圖片

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）坊間正熱議所謂「發展商囤積單位」問題，財政司司長曾俊華昨日在網誌上撰文，認為減慢建屋和賣樓步伐，「對發展商來說並不一定有利」。他又預告，會於下月底公布的財政預算案中，交代2013/14年度的土地供應計劃；並強調會密切留意樓市的走勢，「如果樓市再次熾熱亢奮，我會毫不猶豫地推出其他措施，務求樓市健康平穩發展」。

香港市民雖然普遍同意和支持施政報告中的房屋政策大方向，但仍然覺得「遠水不能救近火」，擔心樓市再次熾熱發展。曾俊華昨日在網誌撰文解釋，過去2年多以來，特區政府增加了土地供應，一手樓的供應正在逐步回升；估計2012/13財政年度透過不同來源的土地供應，預計應可達到興建2萬個私人住宅單位的目標。

他續說，在2012年年底，已落成或建

築中而仍未發售的私人住宅單位有5.2萬個，加上在熟地隨時可動工的單位，在未來3年至4年間可供出售的一手單位達到6.7萬個。當局將會持續供應土地，未來更多單位會售出，也會有新供應補充；總供應並不會只餘得6.7萬個單位。

積壓資金不如貨如輪轉

曾俊華並特別提到發展商囤積單位的問題，坦承不排除會有發展商會因應市況調整短期的銷售部署，但認為發展商也會考慮其他不同的因素，才決定商業策略，如流動資金、年度業績、美國加息周期何時開始、積存大量單位的風險、樓盤的定位、競爭對手的策略等，而發展商也希望爭取資金回籠，以投地開展新項目，做到貨如輪轉。

他續說，美國聯儲局主席伯南克宣布，美國加息將與失業率及通脹掛鉤，並以失業率6.5%和通脹2.5%為指標，顯示美國有可能在2015年前加息，「我認為為減慢建屋和賣樓步伐，對發展商來說並不一定有利」。

曾俊華強調，當局已採取有力措施減少非本港永久居民和短期投資者的需求，並不排除在有需要時加強「需求管理」，務求樓市健康平穩發展。

地產商反對 執行難 成本高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、文森、鄭治祖）一手物業空置稅甫提出，即引發各界熱議。地產界與經濟學者普遍反對，認為即使作為非常時期的非常措施，基於執行上有困難，執行成本亦高，更可能影響地產商的投地意慾，反會令房屋供應「因徵得減」。



梁志堅表示，不可以規定你不賣就逼你減價。

地產建設商會執委會主席梁志堅昨日接受傳媒訪問時批評：「4,000個單位是否全部無拿出來賣過？還是賣唔到呢？樓盤還有貨尾，貨尾就一定空置。不是不想賣，價錢都出了，賣不出又能怎樣呢？」他強調，香港是自由社會，「不可以規定你一定要賣，不賣就逼你減價」（吉樓稅）係咪真係好，都要商榷一下」。

中原地產創辦人施永青昨日在一論壇後表示，香港住宅單位目前的空置

率僅4%，屬於「自然空置」，而過去數年僅有個別發展商囤積單位，大部分都在新樓盤在未入伙前賣清，倘因此而向地產商開刀，會對樓價構成一定的壓力。

學者憂拖慢勾地進度

長遠房屋策略督導委員會成員、經濟學者關焯照昨日在《城市論壇》上稱，一手樓的囤積數量並非太多，相信四大地產商都不太願意囤積，只是些發展商售樓較慢，政府一旦開徵吉樓稅，或會令發展商拖慢勾地進度，反而減少了住宅單位供應量。



關焯照相信四大地產商都不太願意囤積。

香港城市大學建築科技學系高級講師潘永祥認為，倘要實施一手物業空置稅，就一定要清楚界定細節定義，如是對未售的全新單位徵收，還是對

「港人港地」或適用

香港大學房地產及建設系講座教授鄧廣榮亦稱，要開徵吉樓稅不但難以定義「空置」，且執行成本亦相當高，而且樓宇空置未必是樓市升溫的主因。

香港專業人士協會副主席、資深測量師陳東岳認為，徵收一手物業空置稅，相信是政府因應非常時期推出的非常措施，主要希望還原住宅單位的「居住」功能，令實際一手單位的供應與計劃中提供的單位供應「掛鉤」，成為「真正的有效供應」。但他認為，很少發展商會選擇「起好唔賣」，因為樓市一旦不升反跌要蒙受損失，同時要支付承建商成本、利息等，並相信空置稅措施只能適用於「港人港地」。

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年1月
21期
4897001360013
多雲轉晴 間有陽光
氣溫：17-21°C 濕度：65-85%
港字第22972 今日出紙3疊11張半 售6元

