文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

空置稅雖可考慮 實施須慎之又慎

特首梁振英昨日表示，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等。我們認為，若空置情況嚴重，或確有地產商囤積托價，當局不得已下可考慮引入空置稅，以增加供應。不過，作為自由港的香港，實施空置稅不僅會影響營商環境，而且可能削弱發展商投地增加房屋供應的意慾。當局應調查清楚本港私樓是否存在大量和長期囤積的現象，掌握準確情況，倘實施空置稅，須慎之又慎。

根據外國經驗，個別地方的政府會對空置物業徵收物業稅，以防投資者囤積居奇，干預房地產市場健康發展。土地是重要社會資源，政府賣地增加房屋供應，解決市民住屋需要，若有物業囤積空置，土地資源不能有效利用。

不過，本港奉行自由市場原則，單位被空置可能只屬發展商因應市場環境短期調整的售樓策略。因此空置稅作為非常時期的非常措施，當局倘推行，須審慎研究措施成效和樓市環境，避免出現反效果。施政報告的短中長期房屋供應，都需要發展商配合始能落實。若徵收空置稅，發展商為免繳交不必要稅項，可能影響日後的投地意慾，從而減少住宅單位供應。市況一旦逆轉，小業主亦難以出售或出租物業，而被逼承擔空置稅，可謂百上加斤。

目前息口已屆最低水平，美國可能於明、後年加息，發展商建屋後亦需盡快完成項目，套現流動資金發展新計劃。面對樓市未來風險，發展商囤積單位的成本不輕，本港近年大部分新樓盤在未入伙之前亦已沽清。此外，目前本港私人樓宇的空置率平均為4%，和其他地區相比屬偏低。有意見指有發展商囤積一手樓單位待價而沽，當局應調查市場行為，準確掌握市場情況，包括探討市場是否存在大量長期空置單位，以及發展商是否存在囤積居奇行為，避免個別空置現象以偏概全。

低息環境和資金異常充裕，加上住宅物業供應緊張、土地不足，是樓價高企的根本原因。當局考慮設立空置稅前，應進一步透過其他方法，短期內增加土地供應，加快紓緩住屋需求情況。當局應全面覓地，寸土必爭，包括考慮釋放勾地表中長期空置的土地、增加地積比率、改變土地用途，以及研究重建舊屋邨增加單位數量等，以維持住宅土地供應穩定，樓市平穩發展。

日有意改善中日關係 希拉里勿搞事

美國國務卿希拉里承認釣魚島在日本行政管轄範圍內，中國外交部發言人秦剛指出，美方上述言論罔顧事實，不分是非，中方堅決反對。美國在中日釣魚島爭端上負有不可推卸的責任，希拉里作為美國政府的最高層人物之一，發表明顯偏袒日本的言論，為日本右翼打氣撐腰，令爭端火上加油。事實上，日本首相安倍晉三將托人帶信給中國領導人，流露出改善中日關係的意願，美國應該謹言慎行，不要再傳遞錯誤信號，以免增加解決釣魚島問題的複雜性，不利亞太地區的和平穩定。

釣魚島及其附屬島嶼是中國固有領土，有史為憑、有法為據。中日釣魚島爭端，根源就在於美國私相授受將釣魚島的管轄權交給日本，在中日之間埋下爭拗伏筆。去年因日本「國有化」釣魚島，令中日爭端尖銳化，美國一再聲明在釣魚島主權歸屬上不持立場，採取模糊化態度。如今希拉里指稱釣島屬於日本行政管轄的言論，有違美國在中日爭端中保持中立的立場，暴露其外交政策的混亂。

日本前首相鳩山由紀夫日前已訪華，承認釣魚島存在爭議；另一位前首相村山富市，以及前自民黨幹事長加藤紘一也計劃本月底訪問中國，希望為改善因釣魚島問題惡化的中日關係尋找突破口。據報道，現任首相安倍晉三委託本周二訪華的公明黨黨魁山口那津男，將一封親筆信交給中共總書記習近平，向他轉達希望改善日中關係，盡快舉行首腦會談。今次山口訪華，是安倍晉三再次成為首相以來，執政聯盟內最高層人士訪華，亦是自去年日本宣稱「國有化」釣魚島以來，第一位執政黨高層訪華。另據日本媒體報道，安倍亦正考慮派執政自民黨副總裁高村正彥，作為首相特使訪問中國。日本朝野中人短期內密集訪華，正正說明中日關係長期緊張，對日本百害而無一利，日本要振興經濟將更加困難，日本深明其中利害，希望尋找途徑打破僵局。此時此刻，希拉里的言論無益於中日矛盾緩和，反而產生矛盾激化的效果，是極不負責、別有用心。

中國維護主權領土完整的決心是不容置疑的，絕不會放棄原則來換取和平穩定，更不會向任何強權低頭屈服。中日矛盾激化、甚至發生衝突，美國捲入其中，決不會有好處。美國目前債台高築，自顧不暇，當務之急是集中精力處理國內事務，而非在中日爭端上推波助瀾。亞太地區衝突風險增加，必然影響美國的安全及經濟復甦。美國必須慎判形勢，多作有利地區和平穩定的事，切勿製造麻煩。

(相關新聞刊A4、A5版)

信心極速回歸 一手二手齊反彈

港樓周末成交爆升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上周公布的施政報告未有出招打壓樓市，「無壞消息即是好消息」，首個周末樓市即獲得支持，過去兩日假期一二手樓市全面反彈。中原地產統計，過去兩日十大屋苑一共錄得46宗二手成交，按周再升44%，創近8個月的新高，返回去年5月的水平；一手成交也按周升56.5%至216宗。二手成交中，更有多個屋苑再錄得新高價成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，特首梁振英上任後的首份施政報告無特別調控樓市措施，市場信心極速回歸，有短期住屋需要的用家加快入市，刺激二手交投急升，尤其中價藍籌屋苑成交暢旺。

中原十大屋苑 46宗成交周升44%

中原十大屋苑成交46宗，按周升44%，當中，成交量升幅最多的屋苑為將軍澳新都城，成交7宗，而之前一周僅有一宗成交；沙田第一城則錄得10宗成交，為十大藍籌屋苑中成績最好，但相對之前一周卻下跌4宗，主要因屋苑造價已攀至歷史高位，買家考慮因素增加，入市速度放慢；紅磡黃埔花園過去兩日亦錄得3宗成交，擺脫之前一周「捧蛋」的命運。

另一代理行美聯物業，十大屋苑統計亦錄得34宗成交，按周上升約9.7%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，梁振英首份施政報告內措施以增加供應為主，以治本方法解決樓市問題，樓市氣氛轉趨明朗，業主及買家均對樓市重拾信心，施政報告後首周末整體樓市氣氛向好，一二手交投皆見暢旺，反映早前累積的購買力正逐步釋放。

樓市升勢料延續至農曆新年

雖然樓價呈現上升之勢，不過業內人士指出其實樓市仍充滿隱憂。財政司司長曾俊華近日就於網誌強調，若再次熾熱亢奮，政府會毫不猶豫地推出其他措施，務求樓市健康平穩發展。市民入市前須衡量風險。

高樓價下，買家入市變得更謹慎，拖慢成交速度。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，施政報告後，業主普遍心雄反價甚至封盤，不僅拉長議價時間，更阻礙成交出現。

業主心雄 反價封盤情況普遍

香港置業高級執行董事伍創業亦稱，相信樓市升勢延續至農曆新年，惟由於業主割價意慾大幅下降，現時二手成交量未能完全配合和反映出樓市氣氛。

樓價上升的原因，除因為施政報告無打壓樓市措施外，盤源收窄亦令業主叫價進一步上升。中原趙鴻運表示，鰂魚涌太古城盤源不斷收窄，現時交吉及連約放盤跌至歷史新低，僅約530個，促使業主心雄，反價封盤情況普遍，本月迄今太古城錄約46宗成交，預期於盤源匱乏及農曆新年氣氛轉濃下，屋苑成交步伐將會減慢。

■沙田第一城周末錄得10宗成交，為十大藍籌屋苑中成績最好。

■天晉2期成功搶佔「頭啖湯」，成為施政報告後首個周末最多成交的新盤。

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	過去兩日成交宗數	上周末成交宗數	平均實用面積呎價(元/方呎)	升跌幅(%)
太古城	5	3	13,786	+1.6
康怡花園	3	2	11,600	+3.2
海怡半島	2	1	11,700	-9.6
美孚新邨	5	3	9,700	+1.5
麗港城	3	1	9,100	+13
黃埔花園	3	0	11,200	-
新都城	7	1	10,546	-1.8
沙田第一城	10	14	9,600	+1.3
嘉湖山莊	6	2	5,770	+3
映灣園	2	5	8,250	+0.3
總數	46 (+43.8%)	32		

資料來源：中原 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

一手樓盤過去兩日銷情

地區	樓盤名稱	成交(伙)
將軍澳	天晉2期	122
元朗	尚悅	75
九龍塘	龍苑	5
烏溪沙	迎海	5
大埔	溢玥·天賦海灣	3
長沙灣	一號西九龍	3
大坑	春暉8號	1
黃大仙	現崇山	1
西半山	蔚然	1
總數：		216

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

反應熱烈 天晉加推47伙

■雷霆稱，昨售出「天際天池屋」以2,992萬元成交，創項目價格新高。 黃子慢 攝

香港文匯報訊（記者 黃詩韻、黃子慢）除二手成交反彈外，一手交投亦顯著急升。剛過去的周六、日兩天，新盤共成交216宗，較之前一周的138宗急升56.5%，當中接連加推的新地將軍澳天晉2期成功搶佔「頭啖湯」，成為施政報告後首個周末最多成交的新盤。發展商昨晚「食髓知味」，即時再推47伙，建築面積平均呎價10,038元。

已售逾300單位套35億

新地副董事總經理雷霆昨表示，天晉2期售出逾300個單位，套現約35億元，建築面積平均呎價約1萬元至1.1萬元。其中昨日售出的1A座32B「天際天池屋」以2,992萬元成交，創項目價格新高。新地代理助理總經理陳漢麟稱，其建築面積呎價2萬元。餘下仍有兩個天池屋單位。

現居於港島西區的施生認為，施政報告中的樓市政策遠水不能救近火，即使政府有意增加供應量以穩定樓價，但土地供應不是說有就有，因此短期內未必能夠解決。他打算購入一個天晉2期的單位作長線投資用途。

加推建築呎價9958元起

銷售接連造好，新地昨晚趁勢加推47伙，其中46個為3房單位，建築面積平均呎價10,038萬元。可供出售的單位主要分佈於3B座18至31樓的C單位及5B座18至31樓的D單位。單位建築面積由892方呎至898方呎，實用面積為697方呎至702方呎。訂價由最平888.28萬元至942.23萬元不等。建築呎價介乎9,958元至10,493元，實用呎價介乎12,744元至13,422元。另一個位於2B座高層的3房大單位，建築面積為1,200方呎，實用面積943呎，建築呎價約12,083元，實用呎價約15,377元。

新盤兩天成交216宗升57%

其他新盤方面，新世界與恒基旗下元朗尚悅亦錄得75宗成交，為開售至今最高成交量周末紀錄。新世界旗下大圍溱岸8號亦一共售出兩伙4房單位，日前再加推一伙同類型單位應市。

另外，中海外九龍塘龍苑、新世界及恒基旗下烏溪沙迎海都錄得5宗成交。龍苑過去兩日以現樓形式發售，合共售出5伙，訂由5,150.175萬元至6,294萬元，建築呎價由18,022至21,629元不等（實用呎價由23,402至28,086元），套現2.84億元。剛過去周六、日兩天，新盤共成交216宗，較之前一周的138宗急升56.5%。

好運中心兩房戶呎價破頂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）各區都錄得新高價成交，中原分行經理馮子峰表示，好運中心日前就錄得一宗破紀錄成交，位於愉林閣（A2座）低層A室成交，單位建築面積509方呎，實用面積390方呎，兩房間隔，連租約以396萬元易手，建築平均呎價7,780元，創同類型單位新高價。

新買家為長線投資者，有感低息環境持續，加上新一期施政報告無辣招，對樓市前景樂觀，遂購入單位作投資收租之用；單位依租約月租12,000元，買家可享約3.6厘租金回報。據了解，原業主於2009年12月以215萬元購入單位，持貨3年多，是次轉手賬面獲利約181萬元，單位升值約84%。

錦龍苑高層易手兩年半賺94%

另外，世紀21奇豐物業林成豐表示，馬鞍山錦龍苑C座高層3室，建築面積515方呎，實用面積401方呎，2房間隔，座向南面，望山景，成交價316萬元（自由市場），建築面積呎價6,136元，實用面積呎價7,880元，創同類型單位新高。原業主於2010年5月以163萬元（自由市場）購入物業，現將物業沽售帳面獲利153萬元或93.9%。

濱景花園高層反價廿萬成交

另外，新近錄得沙田濱景花園高層單位獲換區外客以370萬元承接，屬市價成交。世紀21奇豐物業張文鏗指出，單位為5座高層A室，單位建築及實用面積478方呎及395方呎，業主原先叫價350萬元，終反價以370萬元成交，建築面積呎價7,741元，實用面積呎價9,367元，屬市價成交。

買家為區外客，購入作自住用途，原業主於2005年4月購入上述物業，當時作價156萬元，持貨至今獲利214萬元或1.37倍。