

WEN WEI EDITORIAL

樓市有起必有落 收緊按揭減風險

為防範樓市泡沫風險進一步惡化，特區政府日前再出兩項「辛辣招」，財政司司長曾俊華昨日在網誌中坦言，他提出的管理需求措施都是「非常時期的非常措施」，希望透過減低某些買家群組的需求去紓緩供求失衡。事實上，樓市與宏觀經濟一樣，都存在周期性起伏，不會只升不跌。當局連出重招調控樓市正是為了減低樓市逆轉時的風險。在目前樓市風高浪急之時，市民置業應量力而為，金管局應嚴格監管銀行，適時收緊按揭要求，確保所有貸款人按規定通過風險測試，以免利息上升時出現大量無力供款的負資產業主，衝擊金融體系穩定。

當局上周再推出重招調控樓市，而且覆蓋面更廣，進一步壓抑需求。出招後首天，各區一、二手樓成交量急跌，樓市氣氛急劇降溫，反映措施令熾熱的樓市有所冷卻。踏入2013年，本港樓市依然保持升勢。然而，樓市不可能超脫周期的升跌循環，愈長愈急的升市意味隨之而來的調整也將更激烈。1997年金融風暴觸發的樓市狂瀉，令本港經濟傷筋挫骨，差不多花了整整十年才恢復元氣。現時樓市泡沫已較97年有過之而無不及，當局必須汲取當年教訓，及早釋除樓市泡沫。

應該看到，當局連番推出重招調控樓市，固然令炒家的投資成本大增，以達到趕走炒家的目的，但

亦難免對用家造成影響。然而，樓市現時已飆升至一個不合理的地步，市民冒險上車風險極大，部分財力不足的投資者，承造過高的按揭上車，當遇上樓市逆轉，隨時會淪為負資產。當局假若對亢奮樓市置之不理，市民繼續滋長「愈遲買愈貴」的心理預期，勢令樓市泡沫火上加油，在爆破時將對本港經濟帶來巨大傷害。因此，當局接連出招壓抑需求，是非常時期的非常之舉，出發點是從市民利益着眼。雖然有關措施並不包括首次置業人士，但市民也應留意樓市潛在風險，衡量自身財力，不宜盲目上車以免遭受損失。

為配合當局的調控樓市措施，金管局也同步收緊物業的按揭成數，以及將所有物業的供款壓力測試由2厘加至3厘。樓宇按揭佔銀行業務一個極大的比例，在樓價高企時銀行自然傾向增加放貸，以賺取可觀回報。然而，如果大量財力不足的人士成功獲得貸款上車，遇上樓價大跌，經濟下滑，隨時會引發斷供潮，業主損失慘重之餘，銀行也將出現大量壞帳，衝擊銀行體系穩定。因此，金管局更要嚴格把關，要求銀行須確保貸款人符合所有的風險評估。當局也應密切留意市況，隨時再次收緊按揭成數，寧願令一些能力未足的人士不能上車，也好過讓他們承受巨大風險。

南海東海護漁開發都須常態化

中國農業部南海區漁政局表示，中國將於2013年在南沙群島海域展開常態化護漁，保障中國前往南沙作業漁民的正常權益。當前南海、東海的海上糾紛日益頻繁，中國對南沙群島海域進行常態化護漁，既是顯示捍衛主權、維護漁民利益的堅定決心，亦是對有關國家挑釁行為的有力反制。我國對於海上旅遊、油氣開發的維護也應常態化，以促進對有關領海的開發利用。

我國是海洋大國，促進海洋漁業持續健康發展，對於保障水產品供給、增加漁民收入、促進沿海地區經濟發展、維護我國海洋權益具有重要意義。然而，部分與我國南海、東海相鄰的國家，長期覬覦我海洋權益，非法侵佔我島嶼，驅趕我正常作業的漁民，令我國利益嚴重受損，漁民生命安全受威脅。去年，我國海監、漁政部門在釣魚島、南沙等東海、南海海域實施維護漁業巡邏，不僅起到宣示主權的效果，而且使漁民獲得有效保護。去年整年在我國南海海域正常作業的漁船，沒有一艘遭到外國的非法扣押。

我國領海面積廣闊，有18000多公里海岸線，數千個島嶼。由於歷史和現實的原因，目

前我國與多個相鄰的國家存在海上爭議。現時中國的海上應對力量除了漁政，還有海監、海巡等多個部門，存在互不隸屬、力量分散的弊端，而且裝備落後、數量不足，單獨以一個部門的力量來面對複雜的海洋權益糾紛實在是獨木難支。參照美國海岸警衛隊、日本保安廳等海洋強國以準軍事化、綜合化建立海上警備力量的經驗，中國也必須盡快整合組建一支精幹可靠、執法有效、行動統一的海上警備力量，必要時與海軍聯合行動，更好地完成新形勢下的海上維護國家權益的任務。

東海、南海也是台灣漁民的傳統漁場，台灣也最願開發利用相關海域的豐富油氣資源。釣魚島、南沙等島嶼與台灣距離也較大陸更近。兩岸聯手在東海、南海的維權，定能形成強勢，達至事半功倍的效果。其實，目前兩岸在釣魚台維權上也有一定默契，今後兩岸當局應積極考慮採取互相支援的常態化合作模式，為兩岸維護主權、捕魚、資源開發提供行政及軍事上的保護，共同應對外來的挑戰和干擾，積極、務實、穩妥地推進兩岸東海、南海合作，共享利益，造福兩岸人民，造福中華民族。

(相關新聞刊A6版)

財爺：雙倍印花稅有效 適時再調整

非常時期非常措施 半數用家不受影響

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)為防範樓市泡沫風險進一步惡化，特區政府日前再出兩項「辛辣招」，包括購買「第二套房」者需要繳交「雙倍印花稅」。財政司司長曾俊華昨日在網誌中坦言，他提出的管理需求措施都是「非常時期的非常措施」，希望透過減低某些買家群組的需求去紓緩供求失衡，尤其是要避免200萬元以下的住宅成為炒家的獵物，令投機活動更加熾熱。他強調，有關措施不會影響有實際住屋需要的港人用家，並估計會有一半該類買家可獲豁免繳交「雙倍印花稅」，當局會緊密觀察有關措施的成效，並在有需要時作出適當調節。

曾俊華昨日在其網誌上以《調控樓市新措施》為題撰文，介紹他在上星期公布的兩項加強樓市需求管理的措施，防範樓市泡沫風險進一步惡化。他說，在消息公布後，不少朋友向他表達了意見，包括傳媒、議員和學者，他們都普遍都支持特區政府是次的決定，認為目前推出新一輪調控措施的適當時間。

抑炒家短炒 長遠增供應

曾俊華坦言，要長遠處理住屋問題，必須要靠增加供應，而他所提出的管理需求措施都是「非常時期的非常措施」，透過減低某些買家群組的需求去紓緩供求失衡，故他一直嘗試以「買家光譜」的概念推出管理需求措施，先將市場上的買家區別，針對性地增加他們的置業成本，從而減低整體需求。

他說，「我最先推出的SSD(額外印花稅)，是要壓抑炒家短炒，之後再以BSD(買家印花稅)降低公司買家及海外買家的置業意慾。餘下來的，主要剩下本地的長線投資者和用家。由於亢奮情緒主導了目前的樓市，單是這批本地買家亦足以構成巨大的需求」。

自從政府去年推出加強版SSD和BSD後，樓市的亢奮跡象曾稍為紓緩。

不過，亢奮情緒最近又再度出現，住宅樓價在1月上升了2%，升勢更延續至2月，情況並不理想，令他相信是時候再次推出措施，而政府是次推出的「雙倍印花稅」，是透過將印花稅率全面增加一倍，增加所有物業交易的成本去減低入市意慾，尤其是200萬元以下的交易，有需要特別處理。

首置或換樓 免交雙倍稅

曾俊華解釋，200萬元以下的物業交易，印花稅原為樓價的0.75%。2007年，特區政府決定向這類價格較低的物業提供優惠，令相關印花稅大幅減至100元，「今次我們將印花稅劃一提升一倍，若200萬元以下的交易只收取200元，金額明顯低於其他價格物業收取的印花稅。我擔心這些低價物業成為炒家的獵物，令投機活動更加熾熱。事實上，根據去年的數字，200萬元以下的住宅交易有超過16,000個。因此，我決定將200萬元以下物業交易的『雙倍印花稅』設為1.5%，即舊稅率0.75%的一倍」。

他續說，為了照顧有實際住屋需要的港人用家，當局決定豁免只打算擁有一個住宅物業的香港永久性居民，無論是首次置業或者換樓，都只需按原來稅率繳稅，毋須繳付「雙倍印花稅」，而「先買後賣」的換樓者，只要其原有物業能在購買新物業後的6個月內出售，就可申請退回多繳的稅款。參考近年的住宅銷售數據，有一半的本地買家應可獲得豁免，毋須繳付「雙倍印花稅」。

置業需量力 息口要留意

新措施雖然豁免香港永久性居民用家和換樓業主，但曾俊華再次提醒有意置業的市民，作出置業決定時必須考慮自己的承擔能力，外圍的風險以及短期內的樓宇供應，「目前的超低利率環境不可能永遠維持，私樓的供應已經回升，市民置業前必須考慮這兩項足以影響樓價的事實」，又重申為了讓樓市回復健康發展，及維護香港的金融穩定，他會毫不猶豫在適當的時候推出措施，「今次推出雙倍印花稅後，政府會緊密觀察其成效，在有需要時作出適當調節」。



財政司司長曾俊華(中)22日宣布新一輪樓市需求管理措施，以防樓市風險進一步惡化。資料圖片

交投「急凍」 短期「價量齊跌」

香港文匯報訊(記者 方楚茵)特區政府上周推「辛辣招」壓市，將第二套房及非住宅物業印花稅上調一倍，金管局也收緊商業物業的按揭成數，以及將所有物業的供款壓力測試由2厘加至3厘，港置高級執行董事伍創業昨認為，有關措施將令市民入市意慾，料再度冷卻已逐步轉旺的樓市，同時預期發展商亦因而減慢推盤步伐。

一月份施政報告無再推新辣招，市場逐步消化去年10月「雙辣招」的影響，樓市交投轉旺。2月份雖受新年節日氣氛影響，據港置研究部統計，2月新盤推盤量只與1月的973伙僅相差約2%，截至本月21日已錄得949伙推盤，料全月推盤量將超越上月，更有望升至逾1,000伙。若推盤數達千伙則推盤量連續3個月上升及自去年10月後推盤量首度回升至逾1,000伙水平。

業界料買賣雙方觀望

伍創業昨日預期，買賣雙方將觀望市況發展，勢必令目前各區二手盤源進一步緊縮，發展商或放緩推盤步伐，令市場供應大減，估計樓價短期內或將出現「價量齊跌」。交投即時「急凍」，令投資者「絕跡」，物業流轉率受到嚴重影響，為樓市前景添上陰霾。

他指出，港府去年10月推出「雙辣招」後，推盤量即由去年10月的1,672伙大幅下跌至11月僅錄的271伙，按月跌幅逾8成，故估計政府於上星期五再次推出新措施後，推盤量有機會回落，料下月推盤數字將下跌。

單計2月就有3個全新推出的新盤，包括九龍城「The Avery」、大角咀「奧域·西岸」及元朗的RESIDENCE 88，上述3個新盤已涉及近400單位，佔2月份整體推盤量逾4成，加上其他新盤加推單位尚悅及年初推出的將軍澳天晉二期。

當中，位於新界區的RESIDENCE 88及尚悅均各推出逾300個單位，加上其他新界區新盤亦加推單位，故2月新界區推盤數字表現突出，暫錄867伙，超越上月的831伙，並創4個月新高。

專家：樓價有望回至合理水平

香港文匯報訊(記者 郭兆東)香港樓市一旦持續升溫，港府不排除再加稅壓抑樓市。長遠房屋策略督導委員會成員黃遠輝(見圖)昨日出席電台節目表示，當局決心出辣招實屬「非常時期的非常手段」，相信樓價有望回至合理水平，首次置業的市民自會衡量樓市走勢。他認為，即使將印花稅增至兩倍仍未算高，但增設物業空置稅則難以執行。

他認為，即使當局將現有的印花稅增加至雙倍，仍較其他市場為低，相信有關措施有助壓抑樓價，當局亦會視乎措施在未來數月的成效；若樓市持續升溫，不排除再出招打壓，包括再度調高稅率，及在市民購買第2個單位時不提供按揭，但認為增設資產增值稅及空置稅未必可行。

空置稅應針對發展商

黃遠輝又說，增設物業空置稅以增加供應亦難以執行，因擁有本地物業的業主即使經常離港，但仍有回港自住的需要，故應考慮向發展商未出售的單位收取空置稅。另外，身兼房委會資助房屋小組主席的黃遠輝表示，房委會日後推出第7期剩餘房屋單位時，會考慮增設申請者入息下限，惟屆時下限會以最低工資水平釐定，還是與入息上限掛鉤，目前則未有定論；同時，黃遠輝認為居屋申請須設遞補機制，因出現的機會少之又少，當中涉及的行政費亦過高。至於近日流標的天水圍天榮站上蓋，他表示，房委會將積極考慮是否爭取用作興建公屋。

樓市再升溫或再加稅

黃遠輝昨日在出席電台節目時表示，港府有決心紓緩樓價高企的情況，現階段推出針對投資者的新措施，實屬「非常時期的非常手段」，當局希望藉新措施將市場對樓價持續上升的預期，回落至相對的合理水平，惟目前難以預測會回落多少。他相信，首次置業自住的市民，自會衡量樓市走勢，從而避免受新措施影響。



當局連番出招後，已有二手樓盤減價求售。

网络 提供多地房源

中原地產的分行网络覆盖国内30多个城市，香港、澳门、台北及新加坡。各地的销售团队亦全面联动，特别于房源方面，能为顾客提供包括台湾及新加坡在内多个地方的房源选择。

台湾及新加坡房源：
hk.centanet.com/overseas
香港房源：
hk.centanet.com/findproperty

中原地產
CENTALINE PROPERTY