

批BSD下半年失效 購買力一觸即發

展望今年的樓市，湯文亮表示，如果政府不再出新招，以中原指數CCL計，估計在125至130點之間，如出招，則難作預測。如果收招即取消部分措施，則會見140點。

倘無辣招 樓價指數恐150

他指，以目前的CCL（編按：最新CCL（2月22日）報121.58點）來說，預測數字是上升，但實際是跌，因為首個SSD（額印稅）已經控制了約10點升幅，收緊按揭亦控制了10點升幅，BSD（買家稅）亦控制了15點升幅，3個合計共控制了35點，如無上述3個因素，中原指數應已達到150點，現樂觀估計是140點，所以預測表面上升，實際上仍是跌。

他認為，BSD的藥力，相信到今年下半年已經無效，如果放鬆BSD，樓價就會飆升，如果BSD不變，購買力就會爆發。

租金看升20% 豪宅稍回落

湯文亮預期，今年中價樓如按揭放鬆，流轉加快，樓價會有力上升；未來是中下價物業上升空間10%以內。租金方面，由於通脹上升，租金亦會跟上升，市民由於難上車，不介意「俾貴啲住好啲」，因此看好租金有約20%升幅。

雖然對整體樓市樂觀，但湯文亮估計，豪宅市場會有小小回落，主因是BSD，因好多豪宅買家均以有限公司名義購入，BSD再加上豪宅業主的持貨力強（不肯減價賣樓），都令交投減少。他補充說，豪宅之所以多用公司名義買賣，是因為每人持有的份數及支出數目可以更加清晰，如收租、管理費及利息等雜項支出均可有數得計，亦方便核數師每年核數，故此希望BSD為短暫措施，時效不會太長。

他直言，BSD對集團及個人而言影響不大，因主要投資均以收租為主，但對於地產從業員而言影響較大，因市場有3.6萬名地產代理，雖然不會全被淘汰，惟估計至少約1萬人會失去飯碗，這些一般是學歷較低，或「失意軍人」，即由另一行業失業者轉為地產代理的人士，希望政府能顧及他們的飯碗。



■BSD逼市之下，湯文亮料今年豪宅樓價稍回落。資料圖片

新居屋概念不清 顯新政府未熟書

新政府上台後，重推居屋，其中青衣綠悠苑苑收近4.5萬份申請，超購44倍，「白表免補價」亦收到3萬多份申請，超額5倍。湯文亮指出，由於僧多粥少，除非樓價中途回落，否則市民個個抽獎，反而錯過入市買私樓的機會，有關措施可能是好心做壞事，易招民怨。

中獎機會低 反誤入市時機

湯文亮認為，買居屋的家庭收入上限放寬至4萬元，令到可以參加「抽獎」的人數增加，但由於「獎品」無法同樣大增，反令中獎機會降低。原可買私人樓宇的人士，現被吸引買居屋，但由於抽中機會微，耗時等入市，食白果時此部分人仍是無殼蝸牛。除非樓價下跌，否則，他們將來就會埋怨政府，錯過當年入市私人樓的機會。因此推出此措施，是反映新政府未熟悉居屋市場的運作。

同時，湯文亮認為「白表免補價」的名稱易令市民混淆，市民應了解清楚，只是現階段免補地價，日後最終仍要補地價，令市民以為等於抽獎，中獎就發達免補地價。事實上不是，只是可以買賣，但有朝一日，單位售予非合資格的人士，單位終究亦是要補地價。

籲大建公屋 居屋勿再增加

他指，好多地產同行均認為，讓樓市自己發展，即使樓價高少亦不緊要，但要興建大量公屋，予有需要的人士，即使公屋質素好一點亦可以，位置可以稍遠，但要給有需要人士，同時提供交通津貼，相信社會會更和諧。

他說：「居屋一如坐小巴，是迫不得已才出現的，不應再增加，現政府已經無再發小巴牌，當時推出小巴，只是因應當時的情況。如居屋一樣，當年樓價太貴，才出現居屋。但小巴危險有飛車，亂佔線的問題，居屋問題搞得不好，亦會擾亂樓市。」



■湯文亮認為居屋「白表免補價」是好心做壞事。圖為上月樂富房委會外的交表人龍。資料圖片

“你唔緊張錢 錢自然跟你”

湯氏家族原從事木材生意，幼承庭訓，要取之社會，用之社會。故此，湯文亮經常捐錢做善事，希望幫助有需要人士，「大家開心，自己亦開心」。他說：「錢好奇怪，你唔緊張，自然會跟你，你緊張佢唔嚟。財不入急門說得沒有錯。」

湯文亮稱，不喜假期出港，因為太多人，不喜與人逼，反而多於3月份舉行家族旅行，一齊請假，一行十多人出外度假，期間可以腦震盪，了解大家對各事件的看法，交流意見。

■香港文匯報記者 周穎



■湯文亮（中）幼承庭訓，取之社會，用之社會。圖為他在2010年獲頒世界傑出華人獎。資料圖片

湯文亮

寓禁於供 樓市可穩

鑑古知今 遏樓價學雍正

樓市屢創新高，新政府四出撲火，火卻越燒越旺。資深舖位及商廈投資者湯文亮亦慨嘆現時樓市「立立亂」及「坎坎」，他認為政府要樓市平穩、下跌，不一定要打壓，反而可善用豐富的財政盈餘，加速土地開拓，效法雍正抑米價，寓禁於供——「當發展商見到增加土儲變得容易，就不會囤積不賣，還會盡快把手上物業推售」，樓價自然會下降。

■香港文匯報記者 周穎

地增加供應，正正是困擾現屆政府的最大問題。紀惠集團行政總裁湯文亮日前接受本報訪問時，就以清朝康熙及雍正皇帝抑米價的一段典故作分析，話說在康熙年間米商已經囤積來抬米價，康熙出台了許多措施都無法把米價壓下去，情況一如今日的香港樓市。

及至雍正即位，起初亦是用峻法懲治囤積，有「炒者罪輕，囤者罪重」之說，米商雖然不再囤積，但又想出了霸住農田不生產的辦法，造成人為短缺，令米價依然高企。雍正的對付辦法是動用儲備，徵收閒置農地，並交由新米商及農戶耕種，結果很快就將米價控制住。

倡七成強拍 降投地門檻

湯文亮表示，康熙雍正當年解決米商囤積，是採取寓禁於徵，寓禁於緊，寓禁於供的辦法，最後仍是靠增加供應才能解決問題，對應今日香港的情況，他建議，港府不應再出任何限制措施，同時應加速土地開拓工作，大膽批出錢，加快開拓新界土地；另外加快市區重建，大膽讓發展商收購舊樓，甚至收購七成業權已可強拍，取消舊樓收購BSD。

停止買樓 禍延廣損經濟

「只要樣樣都加快，一定可以增加供應！」他說，若果投地及增加土儲變得容易，發展商就不會囤積土地及樓房不賣，還會即時將手上物業加快推售，甚至還可以吸引新發展商加入建樓，目前的問題正是不易買地。當供應增多，樓價自然就會下

降。「多人買樓，就可以開拓更多土地，而賣地收入增加，亦可支付開拓土地的费用。買家停止買樓，則令地產相關的周邊行業受到打擊，長遠影響本港經濟。」

他形容，香港目前最苦的是中產，有不少中產無樓，因不少人在2至3年前賣了自住物業，全因前特首曾蔭權指當時樓價瘋癲，政府要出招令樓價下挫兩至三成，故有不少業主趁勢沽出物業，準備等樓價下跌時再入市。但事與願違，樓價高居不下，樓市因而出現瘋癲情況，租金又跟隨樓價狂升，過早賣了樓的中產現在是「兩頭都蝕」，痛苦萬分。

籲棄打壓 按揭上限復八成

因此，湯文亮認為，新政府無必要跟隨上屆政府的做法，應有自己一套，不要一味靠打壓，硬性扯跌物業市場，會有損經濟，稅收亦不穩，是危險的做法。反而應協助市民上車，如將按揭上限回復至八成，兩成作保護已足夠。他又指，如目前針對豪宅按揭的措施，完全是「捉錯用神」，因豪宅買家支付的首期，只佔個人總資產的小部分；反而中小型住宅的買家，借貸比率已較豪宅買家為高，也佔個人總資產大部分，所以控制豪宅買家的按揭成數效用不大。

同時，對有收入人士的買第二間樓，亦宜放鬆，「現在老豆想幫阿仔，將手上物業加按都不可以，因被視為炒樓，阿仔首期不足就上不了車。現在就似乎是單腳上樓梯，實仆死。」

“有智慧不如趁勢，趁勢更要量力”

舖位價值急升，連持有逾100個舖位的紀惠集團市價亦水漲船高，縱橫投資界多年的集團掌舵人湯文亮透露，現時個人投資心法是一「忍」，要以不變應萬變，投資切忌心急。個人座右銘，是「有智慧不如趁勢，趁勢更要量力而為」。

政策不明朗 戒急用忍

他表示，現時個人投資心法是一「忍」，要以不變應萬變。雖然估計樓市有升幅，但投資成本大，倒不如等政府出招令樓價下調。投資切忌心急，想投資的，等個別業主平賣才入市，個人最近入市亦忍手。因為樓價高，風險亦會大增。要用的、有能力可以入市，投資則要考慮政策的影響，目前前景不明朗。

至於投資物業市場，他認為，工商舖1億元以下會「熱」，因為市場難借錢，投資者原計劃買2億元物業的，會改買1億元的，以現金支付；買1億元的，會改買5,000萬元的。因借錢麻煩，令現金買賣盛行。由於市場出價吸引，有投資者會將物業拆細出售。

舖市前景佳 甲廈最穩陣

他指出，工商舖市場中，最穩陣舖位市場，因前景最好；而收租最穩陣是甲級商廈。舖位市場，因為香港為世界上零售業表現最好的市場，不少國際大品牌將本港作為進入內地市場的踏腳石，不介意以貴租承租舖位，作宣傳之用，所謂出處不如聚處，聚處又不如集散之處，香港有交通中樞及貨真價實的優點，吸引遊客，因此核心區舖位有其價值。現時業主亦不肯放售，買家要入貨，唯靠吸價，通常出價要高於市價20%，才可以洽購成功。

湯文亮透露，目前集團持有舖位達100個，出租率達100%，租金加幅維持20%至30%之間，集中在

灣仔、尖沙咀，中環區為主。由於未來租務市場競爭激烈，現時主力將租務搞好，主力翻新維修以提升物業價值，為休養生息的時間。集團不參與炒賣，物業以長線持有為主。

舖位集旺區 加租逾20%

未來集中投資中環、灣仔、尖沙咀、佐敦區一帶區域，長線扎根幾個區內。反而九龍東因涉及炒風，較少參與。因為做物業最後贏的是長控物業的人，無須參與炒賣。舖位租金升幅將會穩定，而價格升幅在10%以內。

堅拒炒賣 長揸笑到最後

寫字樓方面，以金鐘及中環區為佳，旗下位於上述兩區的寫字樓亦全部租出，預期今年核心區甲級寫字樓下跌機會不大，亦會平穩。

反而車位不算是投資，只是物業配套，集團早前已經售出不少車位，目前手上共有車位約300餘個，全部是租用旗下物業的租戶租用，不會單獨租車位予街客。而最近發展商只是見市道好，才放售車位。旗下有車位獲買家出價500萬元洽購亦不為所動，只留作自用。



■湯文亮看好舖市，尤其是核心區舖位。資料圖片