## 樓市稍降溫 議員關注何時鬆綁

# 港府增供應挺辣招

■張炳良表示，政府需時間觀察樓市情況，不會急於改變政策。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

■近期業主開始減價賣樓，議員關注本港樓市是否已降溫。

**香港文匯報訊（記者 鄭治祖）港府連番推「辣招」，加上受外圍因素影響，本港部分地區樓價近期出現「止升回跌」情況，加上成交近乎停頓，對各經濟環節影響浮現。有立法會議員關注政府會否調整、收回管理需求措施為樓市鬆綁。運輸及房屋局局長張炳良昨表示，政府汲取過去10多年經驗，不會因應近期樓市降溫而突然改變現行增加房屋供應政策，但若樓市出現重大變化，有需要時會考慮調整現時管理需求的政策。**

立法會財委會昨日召開特別會議，審議財政預算案的房屋政策部分。多名立法會議員關注政府會否因為近期樓市走勢變動，調整甚或收回買家印花稅、額外買家稅等管理需求措施。民建聯梁志祥關注未來3至4年會有67,000個私人住宅單位推出市場，關注政府會否因應市場供應量回升調整辣招。民主黨單仲偕則指，近期樓市亢奮程度有所降溫，更有個別賣盤劈價1成，認為政府是時候考慮一下管理需求措施有哪些地方可以鬆動，活化樓市。

### 若樓市重大變化或調整房策

對於近期樓市走勢出現變動，張炳良認為政府毋需過早下結論：「現在在市場裡有很多不同揣測，我每天都看不同評論，有些說不會跌，有些則說會跌，至於劈價的事例都只是個別事例。整體趨勢會如何呢？我們覺得還要多點時間去觀察。」他強調，財政司司長曾俊華在引進措施時也提到會因應市場狀況調整措施，政府不會用硬性、簡單的數據去量化市場情況，會綜合考慮多方面因素，包括價格、成交量、市場其他因素、經濟狀況，若樓市現重大變化，有需要時會考慮調整政策。

張炳良續指，政府過去數年聆聽了社會意見，亦汲取過去10多年經驗，明白不應因為市場的變化而突然停止樓宇供應或者一下子供應過多樓宇，應該持續供應：「從政府來講，我們亦需要持續地去保持一個供應量，無論在私人樓方面、公營房屋方面，在私樓的置業方面，實際上的確存在一種狀況，當樓市不斷向上的時候，可能很多人怕上不到車，購買力更加強。但當樓市有些停滯的時候，的確置業人士會考慮多些，但政府不應該因為這樣就突然很急速地改變供應方面的政策，我們應該持續地供應。」

### 盼有方法增加公屋流動性

對有近半「綠悠雅苑」中籤者不揀樓，張炳良表示情況正常，因為每次賣樓反應都受買家對市場、自身承擔能力、樓市後勢的看法等一系列因素影響。他強調政府仍然認為社會對住屋需求實在，但市民在哪個價位才會買樓，則由市民自行決定。

張炳良又承認，公屋需求壓力越來越大，未來更只會增加不會減少，但目前仍能大致上維持到平均輪候時間在3年以下，政府現階段仍然爭取維持一般家庭申請平均輪候3年獲得第一次編配公屋單位。他表示：「3年作第一次編配的選擇，這個平均輪候時間的承諾我們不想隨便地去動搖。當然我們明白要守住3年平均輪候時間的這個目標，壓力是大的，但我們希望能夠日後有方法去增加公屋流動。」他續指，面對龐大公屋需求，政府會在整體房屋政策上配合，透過其他渠道加快公屋單位流動，令到經濟環境較好的租戶要搬出單位或繳付雙倍租金。

## 樓價僅跌0.5% 高首度出招七成

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**在政府連串辣招打擊下，樓市交投幾近停頓，樓市停頓對相關經濟環節如經紀、銀行按揭、律師、搬屋、裝修、傢俬電器銷售等的影響開始顯現，同時亦令市民的正常換屋需求受到影響，不少市民都關心政府何時收招或樓價要跌到什麼程度才收招。政府官員昨已言明需再觀察多一段時間才能決定。事實上，近日樓價由歷史高位回落，但跌幅僅0.53%，十分輕微，目前的樓價較政府2009年10月首度推出調控措施時，仍高達71%，也較2010年11月推出額外印花稅前高達45%，實難令政府此刻就收招。

### 較兩年前推額印稅高45%

政府連番出招期望樓市降溫，已令樓市交投陷癱瘓，個別新盤減價促銷，二手亦見減價，令近期一、二手樓價似有回軟勢頭，但未有對樓市形成較大的下調壓力。事實上，反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數於上周五公布的最新數據報123.01點，比今年3月17日公布的歷史高位123.66點略為下跌0.53%，但仍較2009年10月4日首度出招前的72.7點大升70.1%，即3年半內樓價升70%，即每年平均升20%；亦較政府首度推出額外印花稅，即2010年11月前的85點，仍高達45%；亦較今年2月22日推雙倍印花稅「辛辣招」前的121點，高1.65%，樓價可謂根本未跌過，更遑論「跌夠要收招」。

美聯物業董事布少明表示，雖然政府推出調控樓市措施令二手成交下跌，但相信只會影響短期成交，市場購買力仍然存在。他表示，投資者暫時持觀望態度，當樓價下跌就會即時入市，預期本港二手樓價今季會回落5%至10%，成交按季回升20%。

### 樓價今季料回落5%至10%

他表示，由於港府推出加碼調控樓市措施，令新界首季的二手註冊量按季跌約10%，只有6,304宗，較去年同期跌18%；涉及金額238億元，按季跌4.8%。他指出，現時市場的購買力，由二手市場轉移至一手市場，預期帶動今年一手註冊按年升1倍至超過1.2萬宗，當中今年新界區一手樓價將會升10%。

萊坊最新發表的報告亦指出，政府早前宣布推出適用於所有物業的新一輪樓市降溫措施，令市場上的炒賣活動減少。萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文預計，由於住宅市場不明朗，中小型住宅業主的態度開始軟化，議價空間隨之擴大。同時，部分發展商亦減價推出新項目，提供多種優惠刺激銷售，3月份豪宅及中小型住宅價格僅分別錄得0.6%及1.2%的增長。他表示，豪宅價格將保持平穩，預料今年跌幅不多於5%，一般住宅價格跌幅則在10%以內。

## 差估署：4.8萬私樓丟空

**香港文匯報訊（記者 方楚茵）**香港光怪陸離的現象常見，樓價貴到飛起，市民上不了車，有人逼住劏房，政府出招壓市仍解決不了民怨沸騰，移山填海寸土必爭每年亦僅供應2萬伙，但另一方面竟有近5萬伙私樓無人住。據昨日差餉物業估價署公布的《香港物業報告2013》，截至2012年底本港私人住宅空置量卻達48,000伙，空置率達4.3%，扭轉2011年的空置量跌勢，數量雖只輕微由2011年的47,920伙增加80伙，但已是五年來第三高的空置量。

### 未來兩年新供應達二萬六

差估署報告顯示，當中私人住宅的中小型單位空置量達38,860伙，空置率3.8%，是自2010年及2011年連續兩年空置量高於40,000伙後，再次回落至40,000伙以下，亦是五年來第二低空置量。差餉物業估價署預測，本港今年的落成量將大增58.7%至12,270伙，2014年更可達至13,750伙，即未來兩年供應約有26,000伙，反映港府兩年來大量推地供應市場的成效漸見，未來兩年新供應量將急增，且大多屬於中小型單位，然而目前各種辣招窒住市民的置業意慾，意味屆時的空置量將大增。

大型單位（實用面積逾100平方米）空置達9,140伙，空置率10.7%，乃是五年內新高，亦較2011年的7,920伙增加15.4%，而去年大型單位的落成量亦增加1.14倍至2,420伙，明年則會回落至1,280伙。

### 今年將軍澳元朗供應最多

新界亦續成本港最大供應庫，2013年預測落成量的13,550伙中，接近83%坐落於新界，將軍澳及元朗則各佔25%。2014年預計新界所佔的比率將降至56%，元朗和荃灣的供應量共佔落成量的27%左右。

市民怨聲載道的高樓價，據報告顯示，住宅售價自2011年下半年短暫整固後，去年再現升勢，增幅顯著。中小型單位去年第四季售價指數較2011年第4季升24%，較去年第三季亦按季升6.8%。租金亦隨樓價上升，去年第四季的租金指數與2011年第4季相比升10.9%。

### 中長線二手樓價升勢放緩

對於明年及後年落成量明顯增加，利嘉閣研究部主管周滿傑指，政府近年積極賣地，房屋供應開始呈現回升趨勢。而數據顯示，預測2013年私宅落成量約達13,550伙，較去年實際落成量10,150伙增加33.5%，為近7年新高。於2014年又將遞增至15,820伙，預計按年增長16.8%，勢將見近8年新高。

私宅落成量已現回升勢頭，加上預測落成量的複合增長率達24.9%，周氏預期未來兩年發展商賣樓時間表步伐將日益緊湊，一手住宅促銷壓力勢必同步增加，就算按年落成量未可應付每年2萬伙自然需求，惟仍深信中長線二手樓價升勢將可因此緩和。

**本港私人住宅空置情況**

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| 所有住宅 | | | | | |
| 空置量（伙） | 52,940 | 47,350 | 51,530 | 47,920 | 48,000 |
| 空置率（%） | 4.9 | 4.3 | 4.7 | 4.3 | 4.3 |
| 中小型住宅 | | | | | |
| 空置量（伙） | 45,950 | 38,770 | 43,960 | 40,000 | 38,860 |
| 空置率（%） | 4.6 | 3.8 | 4.3 | 3.9 | 3.8 |
| 大型單位(實用面積為100平方米或以上) | | | | | |
| 空置量（伙） | 6,990 | 8,580 | 7,570 | 7,920 | 9,140 |
| 空置率（%） | 8.8 | 10.5 | 9.2 | 9.5 | 10.7 |

■資料來源：差餉物業估價署

## 二手止賺 北角樓劈價16%沽

**香港文匯報訊（記者 方楚茵）**政府辣招摧市餘勢經月未退，二手成交冷淡，部分業主腳軟軟，寧願趁早止賺，盡快沽貨離場。當中東半山本月迄今僅錄3宗買賣，當中低密度住宅健雅花園更大手減150萬元將單位易手，成為近期市場一宗大額減價成交。而港島區北角青雲大廈則錄一宗大幅減價90萬元至490萬元成交。

中原東半山跑馬地副區域聯席董事張偉光表示，市場新錄得的健雅花園6座高層E室成交，單位實用面積1,208平方呎，建築面積1,549平方呎，業主最初開價2,700萬元，後見市況淡靜，減價至2,550萬元將單位易手。原業主則於2009年9月以1,480萬元入市上址，轉手賬面大幅獲利1,070萬元，單位升值72%。

### 青衣居屋綠表308萬成交

港島區樓雖渴市，亦難敵政策影響，中原副區域營業經理林龍南指，政府出招後，該區成交大減，新近促成的北角青雲大廈高層A室成交，原業主於今年2月放盤時叫價580萬元，但政府出招後為求盡快沽貨，大幅減價90萬元至490萬元成交，減幅達16%。原業主則於2008年1月以231萬元入市上址，是次轉手賬面獲利259萬元。

本周房協綠悠雅苑開始揀樓，預計項目向隅客及參觀客陸續回流二手市場，部分青衣業主減價吸買家。中原分行經理林振邦指，青衣居屋青宏苑剛錄得B座中層3室成交，單位建築面積686平方呎，實用面積506平方呎，綠表市場成交價308萬元。業主原開價330萬元，願降價22萬元沽出單位，減幅近7%。