

港樓價跌兩成 辣招或會鬆綁

學者：「日落」終有時 惟不應「一刀切」

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 為遏阻樓價升勢，港府去年至今兩度增收印花稅，強調這是「非常時期的非常措施」，言下之意，即措施於「正常時期」就會調整。那麼，樓價跌多少才代表非常時期過去？政府何時才會「退市」？有學者直言，依照政府數據，若現時息率回升至3厘的較正常水平，供樓負擔水平將飆升至68%，而正常水平應該不超過40%。按此計算，樓價要下跌兩成甚至三成以上，政府才會考慮局部放鬆措施力度。

新一屆政府上台後，至今兩度增收印花稅，去年10月底推出的買家印花稅(BSD)、以及加強版額外印花稅(SSD)，主要針對境外買家及公司名義買家，以及增加投資者入市成本。而今年2月中下旬再推的雙倍印花稅(DSD)，顧名思義，將原來的從價印花稅率乘雙倍計算，並且將稅項擴闊至非住宅物業，希望全面性打擊樓市投機氣氛。政府形容上述增收稅項是「非常時期的非常措施」。

樓價指數須跌至100點

長策會成員兼經濟學家關焯照接受本報訪問時指出，這一連串壓抑需求措施只是針對現時超高樓價的現實情況而採取，既然是非常措施，一定會有「日落」的時候，估計樓價至少下跌20%以上，即中原城市領先指數(CCL)回落至100點(2011年5月水平)，政府才會考慮放鬆措施力度。

雖然關焯照認為措施終有一天會撤回，但他對措施的推出持正面態度，認為有其必要性。因為按正常息率約3厘計算，市民供樓負擔比率應該不能超過40%，到達50%就已經不合理，但目前的供樓負擔比率卻已達到68%，屬相當危險水平，「高樓價當然有代價」。又認為市場誇大了措施的影響，目前樓價雖然未大幅回落，但跌勢已成，顯示措施有一定成效。

樓市不會突180度逆轉

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥亦稱，既稱「非常措施」，當然會有取消的一天。但何時叫停，得看樓價下跌的幅度有多少，以及是否形成一種跌勢。他特別強調三種稅項不應「一刀切」全部撤回，應視乎當時的經濟環境有針對性地放寬。例如當內地客已再無來港置業的需要時，BSD就可作出適度放鬆。

事實上，對於在跌市時撤回措施後樓市是否會上升，潘永祥亦有所保留，因為由歷史經驗可以見到，推出新措施後，不代表樓市會突然180度逆轉，一般只是令樓價升勢或跌勢放緩。以2002年11月的「孫九招」為例，當時的房屋及規劃地政局局長孫明揚推出多項房屋政策穩定樓市，但卻遇上「沙士」，樓市至2003年中下旬才回升。

買家印花稅可逐步放寬

不過亦有學者主張應盡快全面撤回辣招。中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，只要樓價回調10%，措施就應該逐步放鬆，甚至撤回。例如BSD，可以由樓價15%，每次回調5%，逐步減少至取消。他指BSD、DSD等都影響香港作為自由市場的經濟體系，不可長期實施，副作用會令外資對在港投資產生疑慮，對樓市長遠發展不利。

他又指，辣招雖然有效壓抑需求，但同時亦減少供應，對二手物業買賣的影響已經浮面，市面交投幾乎停頓，因為準買家入市加重交易成本，二手業主受SSD影響亦會減低放盤和換樓意慾，最後買賣兩閒，之後影響的是其他經濟環節，如裝修、律師等。

上周的立法會財委會上，亦有議員關注政府會否因為近期的樓市走勢變動，調整管理需求措施。運房局局長張炳良於會上回應，政府汲取過去10多年經驗，不會因近期樓市降溫而突然改變現行增加房屋供應政策，會綜合考慮多方面因素，但若觀察到樓市出現重大變化，有需要時會考慮調整現時管理需求的政策。



關焯照 潘永祥 莊太量

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港市民的置業門檻愈來愈高，200萬元的樓盤買少見少，300萬元的樓盤只屬於「入門級」單位。對於一個月入1.5萬元的上班族，300萬樓價就相當於200個月的人工，要16年半的時間不吃不喝才夠付樓價。如果每月「死慳死抵」儲錢5,000元，沒有外力的資助下，就要一個上班族600個月的積蓄，即50年才還清。

或許很多人會反駁上述的簡單計算，畢竟每個人的家庭環境不同，理財方法不同，工資也會不斷增長。但無可否認，對現時很多80、90後的年青人來說，買樓實在是遙不可及的夢想，買樓亦等於放棄許多其他生活的物質需要，是一個痛苦而長遠的負擔。

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，現時樓價處在歷史高峰，即使回落20%，但工資沒有上漲下，一般市民要買樓依然相當吃力。

樓價急升 港人置業最吃力

據政府統計處住戶收入數據，去年香港工作人口每月主要收入中位數為12,000元，較上次調查的2006年時上升20%；家庭住戶則由2006年時的17,100元增至20,200元，升幅18.1%。收入升幅看似可觀，但來坊早前發表的《全球樓價指數》指，本港樓價僅去年1年升幅已達23.6%，超過6年的收入升幅，難怪香港人都說「要發達就炒樓」。

國際貨幣基金組織(IMF)早前公布2012年香港經濟評估報告，亦警告樓價急升是香港經濟的重大風險，港人買樓全球最吃力。報告指出，去年次季，本港樓價中位數已達家庭年收入中位數的12.6倍，大幅超越全球其他主要城市高踞榜首；位列第二的澳洲為6.7倍，遠低於香港。以1,200平方米的豪宅售價比較，去年本港平均呎價僅次於倫敦，高過東京、新加坡及紐約。

次出1992年至2011年49%的長期平均數。倘若息口回升3個百分點至較正常水平，置業購買力便會大幅惡化至68%。」

09年金管局首收緊按揭

文件轉載一個來自差餉物業估價署的圖表可見，供樓負擔比率自2008年第四季金融海嘯後跌落32%的低位後，便一直呈升勢；2009年升穿40%後，開始引起政府注意，同年10月金管局推出首輪收緊按揭措施，2010年8月再推出第2輪。

2010年第四季供樓負擔比率更升穿40%水平，達到約44%，引起政府憂慮，當時政府立即推出額外印花稅(SSD)「降溫」，金管局亦配合推出第3輪收緊按揭

措施。然而，2010年底美國實施的第二輪量化寬鬆措施，大量熱錢湧入推高樓價，供樓負擔比率未有因為「辣招」的推出而回落，反而因為措施令市場供應減少，樓價不跌反升，供樓負擔比率2011年初達到50%的高位。

及至2011年中，低息環境持續、熱錢持續流入，政府擔心供樓負擔比率會再度飆升，於是推出第4輪收緊按揭，希望「防患於未然」。但事與願違，2011年的供樓負擔水平，雖然曾經短暫回落，但全年一直維持在40%至50%之間。

負擔比率回至32%才放心

踏入2012年，樓價一直攀升至歷史高位，市民置業百上加斤。在極低息的不



新一屆政府上台後推出樓市招數

- 2012年
- 7月16日 每年容許5,000名符合白表資格人士，在居二市場購買未補地價的居屋單位
 - 8月30日 推出「梁十招」，公布短中長期的樓市供應部署
 - 9月6日 「港人港地」正式出爐。率先推出兩幅位於啟德發展區土地，涉及約1,100伙
 - 9月14日 金管局推出3項收緊按揭措施：
 1. 收緊個人第二套房的按揭申請
 2. 申請人的主要收入並非來自香港，收窄最高按揭成數上限
 3. 所有新造按揭年期上限一律定為30年
 - 10月26日 推出「雙辣招」：
 1. 買家印花稅：非本地人士或公司名義買家徵收樓價15%稅項
 2. 加強版額外印花稅，將稅階提高、年期加長。
- 2013年
- 2月22日 推出「辛辣招」：
 1. 雙倍印花稅率：樓宇買賣印花稅的稅率全面增加一倍。除非是首置或換樓人士
 2. 印花稅修訂擴至非住宅物業，簽訂「買賣協議」之後，就須要繳付印花稅。
 - 2月22日 金管局推出2項收緊按揭措施：
 1. 下調商業物業按揭成數上限10%。
 2. 將按揭還款壓力測試由加息2厘增至3厘。
- 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

數周後樓價或會明顯跌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府連番出招，再加上銀行加息，雖然令交投大跌，但樓價依然相當硬淨，3月份只有零星業主態度軟化，但減價都不多。經濟學家關焯照說：「我唔覺得無跌哦，其實已經跌緊，睇多幾個禮拜樓價就會明顯下跌。」

4月登記量料不足六千宗

事實上，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)已連跌三周，最新報121.83點，較上周下跌0.96%，為19周以來最大跌幅，三周累計跌1.48%。

據中原翻查土地註冊處資料，3月份本港整體物業註冊量只錄得6,841宗，按月急跌29.1%，較上年同期更挫52.2%。不過數據主要反映2月市況，當時正值春節前後，又遇政府出招招壓市，打擊層面廣泛，令整體交投全面下挫。由於辣招於3月影響「最入肉」，多間銀行亦於3

月加按息，預料4月登記數字會跌破6,000宗水平，即去年2月以來最差的水平。

若朝鮮開戰樓價或跌20%

交投淡靜之際，近日內地更出現H7N9疫情，加上朝鮮戰雲密布，都為後市添上不明朗因素。關焯照指，疫症對本港住宅買賣會造成心理影響，而戰爭則仍要視乎影響有多大，若全面打仗的話，本港樓價無法避免一定會急挫，跌幅至少15%-20%。

事實上，自政府出招後，過往交投最活躍的周末，十大屋苑成交量一直於低位徘徊，往往只錄約數宗至十多宗交投，屋苑錄得零成交變得「司空見慣」，偶有業主願意將議價幅度擴至10%，交投才會較易促成。最近，就連一向喜歡創新高價的一手新盤，亦有發展商主動降價求售，樓市跌勢似乎無可避免，但這一輪跌幅估計仍然屬溫和。

供樓負擔超四成 港府便出招

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 若以供樓負擔比率計算政府對於「合理樓價」的承受範圍，以近兩年推出措施的時間表可以看到，只要供樓負擔水平若超過30%，政府就會開始擔心小市民的承擔能力，超過40%就會「出招」，若超過50%就會「落重藥」。換算成中原樓價領先指數(CCL)來看，意味樓價至少要回落至2009年第四季的水平，政府才會「放心」。

政府一份呈交予立法會的參考文件中，引用了供樓負擔比率來反映現時的高樓價問題。該份文件中提到：「由於樓價上升幅度遠超收入升幅，按揭供款對住戶入息中位數的比例或置業購買力，在2012年第四季已惡化至約52%，首

次出1992年至2011年49%的長期平均數。倘若息口回升3個百分點至較正常水平，置業購買力便會大幅惡化至68%。」

09年金管局首收緊按揭

文件轉載一個來自差餉物業估價署的圖表可見，供樓負擔比率自2008年第四季金融海嘯後跌落32%的低位後，便一直呈升勢；2009年升穿40%後，開始引起政府注意，同年10月金管局推出首輪收緊按揭措施，2010年8月再推出第2輪。

2010年第四季供樓負擔比率更升穿40%水平，達到約44%，引起政府憂慮，當時政府立即推出額外印花稅(SSD)「降溫」，金管局亦配合推出第3輪收緊按揭

措施。然而，2010年底美國實施的第二輪量化寬鬆措施，大量熱錢湧入推高樓價，供樓負擔比率未有因為「辣招」的推出而回落，反而因為措施令市場供應減少，樓價不跌反升，供樓負擔比率2011年初達到50%的高位。

及至2011年中，低息環境持續、熱錢持續流入，政府擔心供樓負擔比率會再度飆升，於是推出第4輪收緊按揭，希望「防患於未然」。但事與願違，2011年的供樓負擔水平，雖然曾經短暫回落，但全年一直維持在40%至50%之間。

負擔比率回至32%才放心

踏入2012年，樓價一直攀升至歷史高位，市民置業百上加斤。在極低息的不

合理樓市環境下，供樓負擔比率一直爬升至第四季52%的水平，回顧歷史，這個供樓負擔比率回到99年第四季水平。

置業問題成為新政府上台後首要處理的「燙手山芋」，本報統計，特首梁振英的班子由上台至今已7度出招，當中更有2次增收印花稅，2次收緊按揭等，更將稅項延伸至非住宅物業，落藥速度之快之狠，反映政府希望以「陣痛」，將樓市泡沫的風險降低。

若將過去政府出招的時間，與中原城市領先指數(CCL)掛鉤，現時的樓價指數約123點，而2009年第四季金管局首輪出招前的樓價指數約73點，按此推算，即樓價要下跌40%，供樓負擔水平才會回落至32%這個令政府「放心」的水平。

合理樓市環境下，供樓負擔比率一直爬升至第四季52%的水平，回顧歷史，這個供樓負擔比率回到99年第四季水平。

置業問題成為新政府上台後首要處理的「燙手山芋」，本報統計，特首梁振英的班子由上台至今已7度出招，當中更有2次增收印花稅，2次收緊按揭等，更將稅項延伸至非住宅物業，落藥速度之快之狠，反映政府希望以「陣痛」，將樓市泡沫的風險降低。

若將過去政府出招的時間，與中原城市領先指數(CCL)掛鉤，現時的樓價指數約123點，而2009年第四季金管局首輪出招前的樓價指數約73點，按此推算，即樓價要下跌40%，供樓負擔水平才會回落至32%這個令政府「放心」的水平。

版面導讀

中國 「長三角俱樂部」再增新成員，隨著蕪湖、溫州等8座城市的加盟，長三角聯席城市擴容至30座。今後長三角將在公共安全性上加強「無邊界、跨區域」性的合作。詳刊A8

台灣 台灣「總統府」前資政、國民黨大佬林洋港前晚病逝台中，享年86歲。林洋港上月因身體不適，入住台軍方中總醫院，後來引發多重併發症，前晚器官衰竭。詳刊A11

港聞 通脹可誘發焦慮症，甚至加劇病情，形成抑鬱症，更甚於產生自殺傾向。一項調查發現，全港85%的人因通脹受困擾，低收入人士的影響最大，每5人就有1人發病。詳刊A17

港聞 3名配備的士及私家車的竊匪，昨清晨先以偷來的土鐘毀銅鑼灣一間專售賣二手名牌手袋的店舖櫥窗，再極速掠去10多個總值約80萬元的名牌手袋，逃去無蹤。詳刊A20

體育 連創美國高爾夫球大師賽最年輕參賽、最年輕晉級紀錄的中國14歲球手關天朗，昨在全數6名業餘球手中脫穎而出，贏得象徵本屆賽事最佳業餘球員的銀盃獎。詳刊A34

地產 政府辣招「鎖住」投資購買力，經過一個半月時間消化，用家重新入市，上車盤交投「翻生」。美聯物業統計過去兩日十大屋苑成交，錄得20宗，按周升1倍。詳刊B1