

延樓花期 增供應

多1.5萬伙可預售 助樓市降溫



張炳良表示，有意見認為白表免補地價買二手居屋計劃，推高居屋市場價格，是不公道的講法。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、陳錦燕）在特區新一屆政府上任一周年之際，港府昨新推兩招增加房屋供應，其中將私樓可預售樓花期由20個月增至30個月，市場估計此舉即時令可售樓花大增71%或1.5萬伙，達到3.6萬伙。另又提早24個月推售新一批居屋，提供2,100伙。業界對此表示歡迎，但提醒政府要加快審批程序作配合。有學者認為，讓發展商可提早賣樓，有助增加供應，可進一步穩定樓價，但買入超長樓花要留意樓市下跌風險。

樓市政策作為本屆政府的「重中之重」，一直積極回應市民置業訴求，運房局局長張炳良昨出席房委會例會後表示，為回應市場上對供應量的需求，政府同意將預售期由20個月延長至30個月，相關細節下月初會由地政總署知會業界。除增加房屋供應速度，張炳良同日亦公布新一批居屋將於2016/17年落成，提供2,100個單位，並在2014年底發售，提早24個月，以滿足社會對居屋單位的需求，全面增加市場供應量。

新居屋提早明年底售

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，初步評估，延長預售樓花期，可預售的供應將由現時估計的2.1萬伙大增至3.6萬伙，增加幅度達71%或1.5萬伙。然而，截至5月底待批預售樓花的數目高達14,975伙，為10年半的高，劉嘉輝認為政府要同步加快審批配合，才能真正加快新樓花的供應，預期發展商逐漸適應一手新例，下半年的推盤數目估計較上半年多。

面對美國加息風險，讓發展商出售超期樓花及提早推售居屋，有人擔心會令買家風險上升。張炳良指，當局已考慮有關因素，但基於市場上對房屋的需求殷切，在權衡下，因而作出以上決定。他提醒市民，市場本身有波動，在任何情況下，作出置業抉擇時，需要考慮清楚長遠負擔能力。有團體建議興建短期的中轉房屋協助有急切住屋需求的家庭，他說，如果有這類空地，寧願直接興建公屋。

有利樓市穩健發展

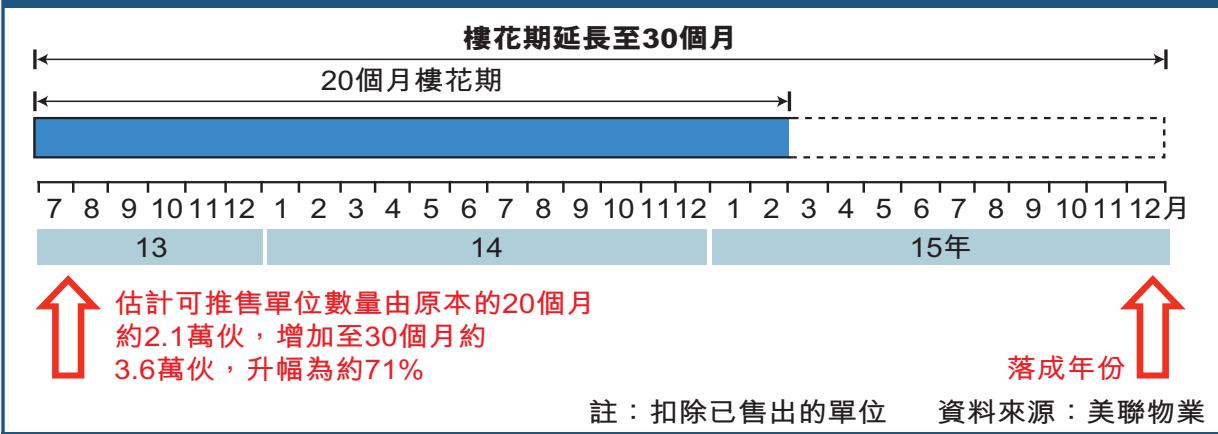
長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉認為，兩措施有利樓市穩健發展。他表示，私樓市場在過去幾年的落成量少，導致供求失衡、樓價高企，而現時延長私樓預售樓花，或會令私人發展商在短時間內增加供應，加上新居屋提早發售，能滿足不能繳付私樓首期的市民，平衡單位供求。他相信雙重措施下，能有效穩定樓市。

另外，有意見質疑，白表免補地價買二手居屋的計劃，令居屋二手市場單位供不應求，導致樓價急升。張炳良指，有關評論是不公道的，他認為，居屋價格變動會受一系列因素影響，包括香港本身和外圍經濟的因素影響，不會簡單地因政府一個計劃而有影響。他說，根據內部分析，由2011年至2012年期間，即在白表計劃未推出前，在居屋二手市場和自由市場居屋補價買賣，二手居屋價格較大多出5%。

港府同意將預售樓花期延長至30個月，料可售單位增1.5萬伙。 資料圖片



預售樓花期延長可增至3.6萬伙示意圖



地建商會：政府審批需跟上

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於政府將私樓樓花期由20個月延長至30個月，地產建設商會執委會主席兼會德豐地產主席梁志堅昨表示，歡迎政府有關政策，可提早10個月賣樓，對增加供應有正面幫助；不過，他認為，也要政府及發展商雙方配合，相信日後發展商會盡量減少改則。

賣樓時間表還看市況

梁志堅指出，無論是以往預售20個月或者即將可以預售30個月樓花期，最重要是審批程序上可否配合，如發展商於申請預售樓花時要交齊所需資料，即使申請時欠缺某些資料，當一知道後便補充作申請，地政總署亦要加快審批程序，才可達到提早10個月賣樓的增加供應方法。

他表示，現時發展商於屋宇署批則後，完成地基工程及已興建3至5層樓後便申請預售樓花同意書，未來會於批則後，當地基工程接近完成或已完成時便申請預售樓花同意書，由於要提早賣樓，未來除非有大的影響，否則發展商會盡量減少改則，只會有少許改動，以加快

賣樓步伐。不過，賣不賣到樓還要看市場氣氛。他坦言，會研究會德豐地產旗下的新項目能否可以配合到新措施。

發展商推盤更有彈性

英皇國際執行董事張炳強亦坦言，政府要簡化審批程序才可達到預期效果，否則只會出現新措施實施後，會有更多發展商提早申請，但地政總署又因工作太繁忙，因而遲遲批不到預售樓花同意書，不過，他指出，市場供應增加，對整體社會都有好處。

嘉華營業及市場策劃董事陳玉成亦稱，政府加長預售樓花期至30個月，可令發展商推盤時更有彈性，亦有更多單位作儲備，以便市場一旦有需求時，可以立即將項目推出市場。他指出，加長樓花期可令市民較早買樓，有更長時間作出計劃，不過，他指出，發展商會否加快推盤步伐，則仍然要視乎市況而定。



張炳強



陳玉成

用家少買超長樓花 成效待觀察



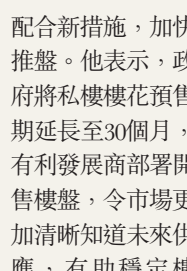
楊聰永

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍地產業務及銷售部總經理楊聰永相信，申請預售樓花同意書，要符合要求，相信未來幾個月都

不可以加快供應量，因為目前由申請至獲批一般要半年至1年時間，加上政府連串措施令市場氣氛有影響，現時賣樓速度已大不如前。雖然需求仍

新地：冀延長換樓退稅期限

新地副董事總經理雷霆亦指出，集團正審視旗下樓盤建築進度，期望可



雷霆

好大，但樓花不可以即時住，以往長樓花期的樓盤以投資者為主，如今政府的措施令投資者入市大減，用家會否買30個月樓花亦成疑問。

他認為，提早賣樓亦不代表增加供應，此並非對症下藥的方法，要提供更多一些供應，最重要是開拓更多土地。

配合新措施，加快推盤。他表示，政府將私樓樓花期預售期延長至30個月，有利發展商部署開售樓盤，令市場更加清晰知道未來供應，有助穩定樓市。對買家而言，如果政府能同時延長換樓客於半年內出售原有物業可獲退稅的期限，以省回額外印花稅，相信更為配合換樓階梯。

學者：提前賣樓 讓市民多些選擇

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、文森）有學者擔心，政府延長樓花預售期，展望現時息口可能向上，樓市下行風險大之際，可能增加市民買樓風險。同時，由於只是提前賣樓，實際供應並無增加，對樓市降溫效果有待觀察。

理工大學建築及房地產系客席講師姚松炎表示，發展商的存貨壓力非常大，尤其當大市有向下風險的時候，延長樓花時間對發展商有好大誘因，想快些推出手上的貨。他擔心當局在這樣的情況下延長預售樓花期，發展商有機會將風險轉嫁予買家。理大建築及房地產學系教授許智文亦指，延長樓花期令新盤即時供應增加，但倘若樓市逆轉，樓價就會受壓，而下跌幅度視乎市場反應、住宅樓花訂價及發展商的推盤速度而定。

買賣雙方都要承受風險

恒生管理學院商學院院長蘇偉民認為新措施有助遏抑炒風，但買賣雙方都要承受風險。「買方有機會買貴了，賣方亦有可能賣平宜了，可能3年後樓價更好，選擇更多，但始終都要買賣，是合約精神，不能輸打贏要」。他認為新措施只是心理因素，針對供應問題，長遠要解決住屋供應，仍然有賴開發土地及填海。

資深測量師陳東岳稱，現時地政總署審批預售樓花同意書相當嚴謹，發展商須符合規定，例如建築進度，是否有足夠技術和財政資源等，對買家已有一定保障。不過他亦認同，延長樓花期，只是提前賣樓，實際上的供應未有增加，主要因應現市況調整，對於樓市的影響不會多。

實際供應無增加

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量亦稱，延長樓花期對市況影響不大，因為加快賣樓的版塊始終只是樓花，而非現樓，而且現時市況下，受到美國「退市」言論影響，外圍環境不斷變化，樓市交投不多，發展商即使獲批賣樓，亦只是拿取入門券，多點空間及彈性賣樓，可能發展商會割價賣樓，但亦可能會等待合適時間再賣。

立法會議員謝偉銓認為，新改動令市民有多些樓宇選擇，但有迫切需要的市民仍然需要等待。他又說，樓花期太長，市民持有樓花超過6個月，仍要支付從價印花稅，政府應考慮在從價印花稅上作相應調整。