

# 樓市成交劇挫惹取消逆周期措施憧憬

# 金管局：確定轉向才撒辣

香港文匯報訊(記者 陳遠威、黃嘉銘)樓市走向持續不明朗，交投淡靜，市場寄望政府放寬樓市調控措施，金管局昨重申，雖然樓市近日成交量下跌，但樓價仍高企，前景未清晰，目前未能確定樓市是否已轉勢向下；若樓市現階段整固後再升，不排除要再推逆周期措施；至於何時可放寬，則要看樓市周期變化。恒地主席李兆基昨日則認為，「辣招」應只是應急措施，若樓市持平當局就應撤銷，他並料未來樓價跌半成至一成的機會大於升半成至一成。



金管局總裁陳德霖。資料圖片

昨日多個本地電子傳媒報導稱，金管局待樓市確認已轉勢向下，就會放寬現行限制按揭貸款的逆周期措施。由於目前樓市成交量劇減，樓價亦有下調趨勢，有關報道引發市場遐想，認為在樓按政策上向採取逆周期管理辦法的金管局，現見到目前樓市向下，將開始準備放寬調控措施。反映二手樓價表現的中原城

市領先指數CCL最新報120.41點，按周下降0.45%，結束三週連升。事實上，CCL自今年2月以來，一直於120點的水平窄幅徘徊，升勢不再。

### 因應周期變化採適當措施

金管局發言人昨強調，目前樓市交投淡靜，但樓價仍然膠着，現階段仍未可確定樓市周期是否開始轉向，逆周期措施的成效仍須觀察。若樓市整固後再度升溫，會因應周期演變再度採取適當措施，增加措施力度以保障銀行體系穩定。至於何時放寬部分措施，會留意成交量、樓價、利率及供款負擔比率等指標，待確認樓市周期轉向明確形成後，方會研究須否調整部分措施力度。

發言人補充，自09年至今，該局已先後6次推出樓市逆周期措施，以收緊按揭成數。期間市民按揭成數，已由當初平均64%降至近日55%。借款人收入用於還債比率，亦由早期的41%降至目前的35%。這些數據都反映，一旦遇上樓市或經濟逆轉，借款人的抗震能力增大，銀行承受的風險壓力亦不會如97年跌市般大。

### 李兆基：樓市回穩應撒辣

人稱四叔的李兆基昨表示，政府過去兩年推出多項樓市「辣招」只是應一時之急，相信將來樓市回穩，樓價下跌，甚至出現供過於求時，屆時辣招「唔撤都要撤」。他認為，現時樓市受多項因素影響，並取決於整體經濟環境，但相信將來一定

是「貨多」。然而，他認為樓價下跌多少就「好難講」，只是估計樓價跌半成至一成的機會大於上升半成至一成。談到本港現時營商環境，李兆基僅回應「一般啦」。

### 施永青：放寬按揭幫助微

不過，中原地產創辦人施永青則認為自由金管局放寬按揭措施，對樓市幫助不大，原因是目前的息口只是2至3厘，放寬按揭成數的影響比不上撤銷一項BSD(買家印花稅)的影響大。BSD稅率為樓價的15%。

長遠房屋策略督導委員會成員黃遠輝昨認為金管局未必會放寬按揭，他指，如果樓市回落，將會帶動成交量回升，相信金管局只是想告訴市場，他們對此有一套方案。

事實上，自2009年進入低息環境以來，港府推出大大小小逾30項壓抑樓市的逆周期措施，最近兩輪措施更被坊間稱為「辣招」，但3年來樓價仍上升36%。目前樓價處於膠着狀態，成交縮減，地產代理業界近期發起遊行以表達希望政府撤銷辣招的訴求。

根據地產代理統計，自從政府在今年2月進一步推出樓市調控措施以來，住宅物業市場氣氛急劇下滑，買家購置住宅物業的意慾疲弱，上半年整體成交量下降至平均每個月4,600宗，遠低於去年平均每月6,800宗，亦少於2003年沙士期間的4,700宗。而在以往的年份，每月平均交投約10,000宗。



目前樓市交投淡靜，但樓價仍然高企。

## 四叔捐地最快一個月揭盅



李兆基稱，有信心捐地最終能夠成事。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)房屋供應是普羅大眾近年最重視的議題，人稱四叔的恒地(0012)主席李兆基捐地建屋備受市場關注。四叔昨日進一步透露詳情，他表示現正就首幅捐出的元朗馬田壚佔地逾6萬平方呎的農地與房協商討補地價問題，表明「已搗掂七七八八，幅地已乾乾淨淨，由生地變成熟地」，並願意先行墊支補地價及建築費待城規會批准後即可興建，相信最快一至兩個月內會有定案。他並重申捐地的銷售對象由房協決定，但認為售予青年人始終較好，對社會的回報較高。

### 正洽補地價 房協定銷售對象

房協則表示，他們正與恒地就有關捐地計劃進行探討，但詳細內容仍待進一步商討，暫不透露商討細節，預料最快1至2個月之後會有結果。

李兆基日前已披露鎖定向一幅元朗馬田壚佔地逾6萬平方呎農地，以低於市價出售，助有意置業的青年人上車。他昨出席培華教育基金午餐會時表示，揀選該地皮是因為配套齊備，已經整理為熟地，鄰近有住宅物業，若城規會通過將可即時起樓，相信快則一至兩個月有定案，慢則兩至三個月，有信心捐地最終能夠成事。

### 願先行墊支補地價及建築費

李兆基續指，現正與房協商討補地價問題，若售價太高，買家會感到吃力。他又表示，以往房協的項目一般都會獲政府批出半價的補地價，希望最終補地價只需市價的三分之一，即是令每個單位只需補地價30萬元，連同90萬元建築費，未來可以成本價120萬元出售，他更表明願意先行墊支補地價及建築費。

至於銷售對象會否只予年輕人，李兆基回應指，捐地銷售對象可由房協決定，暫時仍希望捐地銷售對象為青年人，他直言或會有中年人反對，但相信售予青年人的作用較大，「青年人可享受幾十年，八十幾九十歲老人無時間享受」，強調青年人對社會的回報較高。

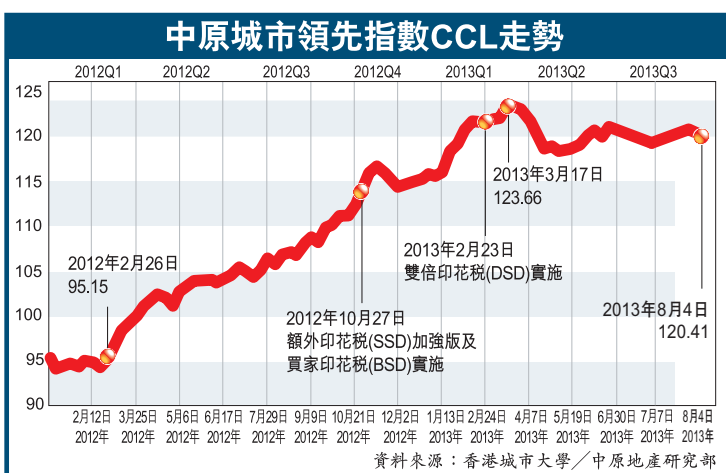
被問及若是次捐地最終不成功，會否考慮成立基金捐地，李兆基表示，自身亦有相關想法，例如成立像培華基金般的非牟利機構貢獻社會，但前提是政府提供資助。

### 農戶若逆權侵佔問題不大

至於有報道指元朗馬田壚農地需要收回的3萬方呎中，有農戶居住超過20年，有關農戶決定向法院申請逆權侵佔，令是次捐地再添難度。李兆基回應指，有關問題不大，強調自己買地時是正式與業主及在律師樓處理，更笑言若今次計劃失敗亦「無咩所謂」，因為自行發展地皮「可賺多10億、8億」。

被問到若元朗馬田壚地成功捐出，餘下6幅私人地皮會否繼續夥拍房協合作，他指要視乎首幅農地發展再作定論，而現階段其他農地的水電及交通配套未完善，可能要兩、三年後才可捐出。他期望元朗地皮可發揮帶頭作用，未來亦希望捐出更多地皮。

## 樓價斷纜 三連升後跌0.45%



CCL最新報120.41點，按周下降0.45%，結束連續三週的輕微反彈。反映6月20日美國表態退市後，物業成交萎縮，整體樓價高位反覆徘徊。7月底有發展商開始貼市價推新盤，8月1日美國聯儲局未有退市時間表，仍有待8月中下旬公布的CCL才開始反映，料CCL繼續在120點上下水平反覆徘徊。

### 需求降 今年樓價料跌10%

另外，日前差餉物業估價署最新樓價指數顯示上半年樓價累升約6.7%，美聯首席分析師劉嘉輝表示，樓價指數創新高主要反映早前「白居二」相繼入市的情況，惟近數星期「白居二」買家追價審慎，大市成交又見回落，上述樓價指數實際有「滯後」現象。事實上，據美聯「樓價走勢圖」資料顯示，7月份樓價已再度回落。目前樓市交投相當薄弱，加上租金回報收窄，在投資需求降的情況之下，料今年全年樓價跌5至10%。

### 白居二入市審慎 成交回落

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，

## CY網誌反駁范國威「盲搶地」論

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)今屆特區政府撥款增加土地供應，包括發展新界東北，希望增建住宅單位以解決市民「上車難」的問題，但反對派就一直以各種來歷不明的數據質疑當局。就有反對派議員早前公開聲稱，香港有「超過15萬間置住宅單位」，只要予以釋放，就毋須發展新界東北。特首梁振英昨日在網誌反駁，有關議員口中的「超過15萬」，是將醫院、監獄等而非住宅單位計算在內的不正確數據，並懇請有關議員在正確了解香港房屋的實際供求情況後，支持新界東北發展及其他土地供應計劃。

質疑特區政府沒有正視香港目前有「超過15萬間置住宅單位」而「盲搶地」，要求政府檢討新界東北發展計劃。

### 15萬間置單位數據失實

梁振英昨日在網誌發表題為《讓數字說明事實》的文章，坦言「超過15萬間置住宅單位」的數字令他「既驚且喜」，是因為數字與實際數字相差太大，喜則這數字如果屬實，政府不必辛苦地地建屋。

他說，由於自己即場詢問議員數字出處時未獲回應，及後他着同事去信邀請范國威提供具體資料，結果對方回覆指，該數字出自去年一篇《壹週刊》文章。他們在細閱後，發現「超過15萬」這個數字，原來包括的是

若以反映物業交投活躍程度的流通率作分析，不難發現流通率與樓價的走勢於政府推出辣招前相當近似，如97年物業交投相當暢旺，流通率曾達到約17%的極高水平，推高樓價至97年高位建築面積平均呎價6,208元。然而，隨著政府於2010年11月推出SSD後，流通率與樓價走勢不再近似，反而呈現背馳局面。政府令物業交投回落的同時，樓價卻被「夾升」。而期後政府再推連推出BSD及DSD，受3D夾擊，物業交投被冰封，情況相當淡靜，樓價始見回落，近月雖因「白居二」的帶動，令樓價略作回升，但上月已再度回落。

### 售轉租增 租金走勢將平穩

劉嘉輝稱，無疑現時樓價只見輕微回落，惟預期在租金回報率漸次吸引下，樓價在一年餘下時間的跌幅將加劇。事實上，在3D環境下，不少業主寧將物業轉售為租，放租盤上升令租金走勢難以如2012年般有逾15%的升幅，估計走勢僅能平穩發展。而今年上半年租金僅上升1.2%，租金回報率亦因此下調至不足4厘水平。若投資者需繳付雙倍印花稅的話，回報率更吸引力。

他指，如政府辣招不減，未來樓價大幅上升的機會不大，而租金走勢亦只會平穩發展，在資產升值及租金回報率均欠吸引之下，相信投資需求將進一步削弱。在「回報跌、交投降」之下，對樓價構成下調壓力，並估計今年全年樓價跌5至10%。

### 實際空置率近十年最低

梁振英指出，差餉物業估價署一直有透過定期的申報搜集全港物業的詳情，據差餉物業估價署今年中公布的數字，去年底香港空置私樓約48,000個，空置率是近十年來最低，而非范國威所指15萬個，而可供出租空置公屋單位更少，為3,689個。他懇請范國威在正確了解香港房屋的实际供求情況後，及早公開支持新界東北發展及其他土地供應計劃。

### 版面導讀

上半年旅客增  
內地客消費變

港聞  
旅發局昨日公布，今年上半年整體訪港旅客高達2,536萬人次，較去年同期大幅增長13.6%。內地客增幅依然最勁，但在港消費的模式明顯有變，傾向購中低價貨品。  
詳刊A16

國際  
拒出賣斯諾登  
電郵公司執笠

美國加密電郵公司Lavabit前日突然宣布結業，美國中情局前僱員斯諾登，上月中利用Lavabit邀請多名人權代表及律師到莫斯科機場會面，未知是否與此有關。  
詳刊A5

中國  
審計署公布審計結果，去年有超過6.5萬套保障性住房被違規分配或租借，57.99億元工程專項資金被挪用，超2,000畝土地被違規使用，10萬保障房戶違規享補貼。  
詳刊A7

國際  
美經濟未復甦，但美股升勢強勁，標普500指數今年已累升19%。有「末日博士」之稱的經濟學家麥嘉華昨日警告，美股近期市況與1987年股災爆發前相似。  
詳刊A11

跨境學童專用  
校網涵蓋10區

港聞  
民建聯議員李慧琼和北區區議員劉國勳引述教育局指，政府將會為跨境學童設立專用校網，而專網除了涵蓋8個鄰近邊境的校網外，更有意加入馬鞍山、東涌2區。  
詳刊A14

華創與英資Tesco(樂購)訂立不具法律約束力之諒解備忘錄，擬成立合資企業，華創及樂購持80%及20%權益。分析指，華創此舉或為鋪路收購百佳。  
詳刊B1

料舖路買百佳  
華創樂購合資