

梁振英：辣招不減不撤

近月樓價續升 措施若有漏洞將削弱效力

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）為回應香港市民「住屋難」的呼聲，特區政府推出多項被稱為辣招的需求管理措施，但有地產界中人就「叫苦連天」，稱辣招未能令樓價下跌，但就令成交大減，要求當局減辣。特首梁振英昨日強調，理解辣招會對部分人，尤其是與樓宇買賣有關的業界人士的業務造成影響，但即使當局「出招」，投機活動、非本地個人及非本地公司購買住宅物業的情況雖顯著減少，但今年3月至7月間，整體樓價每月的平均升幅仍然有0.4%，為了符合整體社會的最大和長遠利益，當局不會撤招，也不會減辣。

梁振英昨日在出席一午餐會時指出，今屆政府的施政理念是在容易出現短缺的問題上，採取「港人優先」的政策，「產科服務如此，奶粉如此，房屋亦理應如此」，經詳細評估後，當局於去年10月推出需求管理措施，即加強額外印花稅及引入買家印花稅，進一步遏抑投機活動，增加交易成本，冷卻樓市，以優先照顧香港永久性居民置業安居的需要。

堅持社會整體利益為先

他續說，今年2月，特區政府宣布新一輪的需求管理措施，增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅稅率，以及提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間。自從額外印花稅及買家印花稅推出後，投機活動、非本地個人及非本地公司購買住宅物業的情況均顯著減少，並處於極低水平。但今年3月至7月間，整體樓價仍然上升，雖然較今年首兩個月平均每月上升2.7%的升幅為低，但每月的平均升幅仍然有0.4%。

梁振英強調，特區政府完全理解這些穩定樓市和金融體系的政策，會對部分人士，尤其是與樓宇買賣有關的業界人士的業務造成影響，但利率偏低和資金氾濫的環境仍然持續，外圍環境仍然不穩，加上住宅單位的短期供求依然偏緊，樓市的泡沫風險依然不容忽視，有關的需求管理措施符合整體社會的最大和長遠利益。

樓泡爆破付出代價更大

他解釋，有關的需求管理措施已經有效應對物業市場的非理性亢奮，改變了社會認為樓價只升不跌的非理性預期，並減輕了香港金融體系承受的風險，倘當局貿然減辣，一旦樓市泡沫化，爆破的後果波及各行各業，地產和金融界更是首當其衝。「如果本屆政府在過去一年沒有及時推出需求管理措施，今天的樓價會更嚴重偏離經濟基調和市民的承受能力，當利率或其他外圍因素有變，買樓的市民和香港社會將會為樓價大幅下跌付出沉重的代價。」

倡「先訂後審」 靈活調整稅率

在午餐會後，梁振英主動回應有關地產界人士的「減辣」要求，包括豁免由香港居民擁有公司繳交買家印花稅，及豁免向非住宅物業徵收雙倍印花稅等建議。他坦言，當局在仔細考慮後，認為不容易在不出現漏洞的情況下滿足社會上這部分的訴求，「政府研究後認為任何形式的豁免或退稅，均會削弱有關措施冷卻樓市及減低樓市泡沫風險的效力，進而影響到宏觀經濟及金融體系的穩定性……（特區政府）不想有任何的修訂是為想鑽有關法例漏洞的人提供誘因，因為鑽到漏洞的話，確實誘因是大的」。

不過，特區政府在落實有關措施的相關條例草案中已加入條文，建議以「先訂立、後審議」的附例形式調整有關稅率，確保可以靈活參照市況，及時調整稅率至合適水平，在必要時可調整至零稅率。「政府會繼續密切監察樓市，確保樓市健康平穩發展，並會繼續與立法會緊密合作，務求盡快完成立法程序。」

增土地供應 須拓新發展區

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）「新民主同盟」立法會議員范國威等反對派中人，持續聲稱香港有「大量閒置住宅單位」，質疑特區政府的新界東北發展計劃等是「盲搶地」。特首梁振英昨日反駁，根據差餉物業估價署今年中公布的數字，香港住宅的空置量已經處於極低的水平，特區政府有必要拓展新發展區，以供應土地，滿足香港市民對房屋的殷切需求。

梁振英昨日在午餐會上演說，及其網誌上撰文，點名回應范國威及《蘋果日報》專欄作者林本立聲稱香港有「大量住宅單位空置」的說法，批評范國威早前通過比較政府統計處中有關全港「永久性居住屋宇單位」和「陸上家庭住戶」的統計數字後，得出本港有15萬個空置單位的「結論」，但「永久性居住屋宇單位」與「陸上家庭住戶」的涵蓋範圍不同，兩項數字不能作直接比較，更不能以此推算本港住宅單位空置的情況。

就范國威等聲稱，只要限制內地來港定居人數就可以「解決住屋問題」，梁振英指出，香港過去10年平均每年增加人口比率為0.58%：「解決（房屋問題）辦法並不在於壓低空置量，因為空置量已經處於極低的水平，更不在於限制人口增加，因為香港的人口增長率已經處於一個相當低的水平……要滿足社會上對公私營房屋的需求，大規模開發土地是刻不容緩的。」



■港府推出多項辣招後，3月至7月本港樓價每月平均仍升0.4%。

解住屋難 關鍵在增供應

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）今屆特區政府上任以來，積極覓地興建房屋，以回應市民訴求。特首梁振英昨日在午餐會上特別引述多項統計數字，證明要解決香港房屋問題的關鍵，是要做到「地盡其用」，特區政府內部會進一步加強協調，及爭取當地區議會及地區人士的支持，物色更多適合發展公屋的土地，房委會亦正與相關政府部門商討，透過放寬公營房屋的地積比率及高度限制，增加公營房屋供應，「本屆政府會認真看待所有問題，實事求是，迎難而上，不諱疾，不忌賢」。

置業安居利社會和諧

梁振英昨日出席一午餐會以長遠房屋策略為題發表演說。他在講話初即明確指出，

「市民置業安居有利於社會穩定和諧」。因此，他上任後2個月即宣布成立「長遠房屋策略督導委員會」，希望為香港每一個家庭提供適切而又可負擔的居所。

梁振英強調，只要有足夠的房屋產量，不少房屋問題都可以迎刃而解：「只要我們有足夠的公屋產量，我們就不必區分不同年齡組別申請人的上樓政策……只要我們有足夠的私人住宅產量，我們就不必遏抑外來需求……只要我們有足夠的總產量，我們也不必顧慮公私營房屋的6：4比例，是否能夠滿足市民對公營和私人房屋的需要。」

建公屋可「地盡其用」

為增加公營房屋供應，他說，政府內部

上車需求支撐 樓價高位徘徊



■不少市民均有上車的需要，支持樓價企穩。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）特首梁振英不撤樓市辣招，受影響的地產業界甚至有人揚言不惜提出司法覆核，學者則一般認為樓市現階段風險仍高，政府不宜撤招。事實上，受低息環境及需求熾熱影響，新政府去年7月上台後推出的「3D辣稅」，雖遏阻了炒家及外地客，令成交大減一半，但由於本地首置客有豁免，在上車需求支撐下，樓價仍反覆向上，以中原城市領先指數（CCL）

計，由去年10月底的116.07點，反覆升4%至上周的120.86點。

面對棘手的樓市問題，政府去年10月26日推出首輪需求管理措施，包括買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)，遏制外地客及豪宅炒風。但樓價經短暫調整後重返升軌，政府今年2月底推出雙倍印花稅(DSD)，更涵蓋工商舖等非住宅物業，令交投幾乎「凍結」，3月時成交量急瀉近30%至6,841宗，4月至8月更一直在4,387宗至5,111宗低位徘徊，較平時每月約1萬宗成交大減一半。

首置客獲豁免 帶動上車盤

然而，樓價卻只升不跌，尤其首置客被豁免辣招，遂成為樓市主導，中小型物業升幅明顯，近期細價上車新盤熱賣亦說明了這一

會進一步加強協調，物色更多適合發展公屋的土地，房委會也會本着「地盡其用」的宗旨，在最具成本效益及可持續的原則下興建公屋。目前，房委會正與相關政府部門商討，通過放寬公營房屋的地積比率及高度限制，增加公營房屋供應，及按照現行的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，考慮重建舊公共屋邨，而為確保公帑的合理運用，房委會會推出不同的措施，包括「富戶政策」、打擊濫用和實施「寬敞戶政策」。

就郊野公園能否用作發展房屋時，梁振英強調，郊野公園既是保育場所，也為大眾市民提供康樂和休憩地方，是香港很重要的資產，特區政府並未就有關建議作出決定，但認為社會應「集思廣益去聽」。

學者：可微調但不宜撤招

香港大學房地產及建設系講座教授鄧廣榮表示，辣招推出多時，至今仍未通過立法程序，若突然調整會影響政府威信。3D辣招中，他認為最有效為BSD，因能打擊外來人士在港炒樓，由今年豪宅樓價的變化就知道政策的成效，但SSD及DSD則有微調餘地，如DSD的範圍延伸至工商物業，「舖位價格低，不代表租金就會低」，對營商環境幫助不大，反會打擊本港金融中心的地位。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指，如果政府未立法就先行撤招，將來樓價再升時，政府又再推出相關印花稅，就會變得「兒戲」，令市民不信服。

他認為，調整辣招印花稅稅率的做法，較撤招更具靈活性。又指現時樓價升勢已大幅放緩，但外圍環境不明朗，市民觀望加息周期將於何時開始，預期政府一至兩年內都不會撤銷樓市辣招。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年9月 星期四
4897001360013
問有陽光 幾陣驟雨
氣溫：27-31℃ 濕度：70-90%
港字第23203 今日出紙4疊13張半 售7元



■梁振英強調，要解決房屋問題的關鍵在於增加建屋量。
香港文匯報記者黃偉邦攝