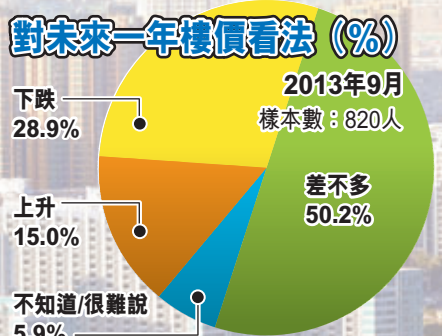
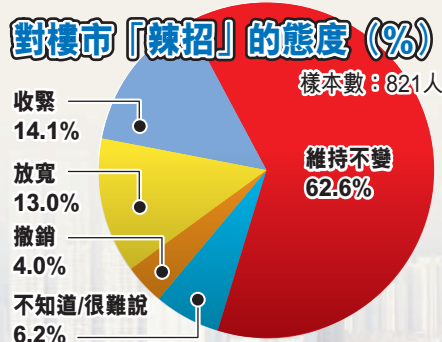
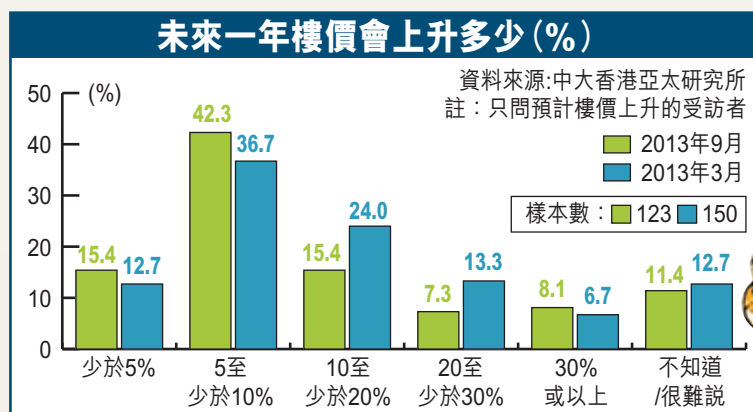
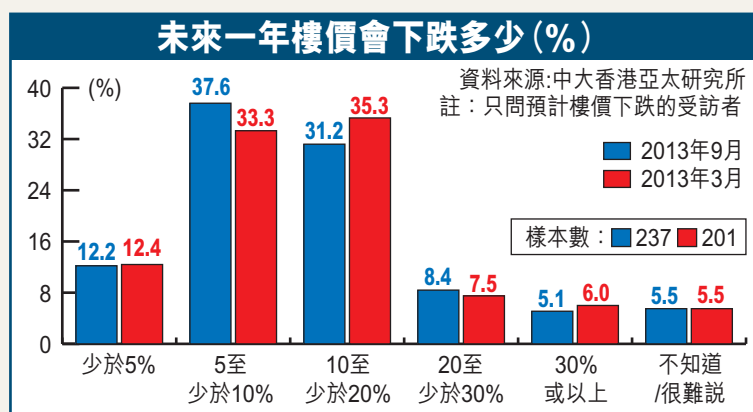


62%港人撐辣招

14%支持收緊措施 三成看跌樓市



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)市場及議員對政府應否撤銷樓市「辣招」有不同聲音，立法工作陷於膠着。昨有調查指市民大眾普遍支持維持辣招，中大一項調查顯示，89.2%的受訪市民認為樓價過高，62.6%人認為額外印花稅(SSD)等「3D辣稅」應維持不變，支持收緊的有14.1%，主張放寬的有13%，要求撤銷的僅4%。調查亦發現，約一半人認為未來一年樓價將平穩，估計下跌的有28.9%，較去年8月及今年3月的兩次調查



中大香港亞太研究所最近以電話調查方式，成功訪問了821名18歲或以上的香港居民，了解他們對政府壓抑樓市措施——額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)(俗稱「3D辣稅」)及樓市升跌預期的看法。調查結果顯示，認為辣招對抑壓樓價上升有「很大效果」的有17.7%，認為有「頗大效果」的有33%；認為「效果很小」的有36.3%，認為「完全沒有效果」的有6.5%。

逾五成不同意豁免BSD

調查亦發現，約一半(50.2%)受訪市民認為未來一年樓價將會和現時差不多，較過去兩次調查分別上升3.8及1.9個百分點；但值得注意的是，估計下跌的有28.9%，較今年3月及去年8月兩次同類調查分別上升2.2及18.3個百分點。預料樓價上升的則有15%，較過往兩次調查分別下降4.9及14.7個百分點。換句話說，與過往兩次調查比較，大部分受訪者認為樓市將平穩發展，但看淡樓市的比率逐步增加。

認為樓價在未來一年將會下跌的受訪者中，37.6%估計樓價將下跌半成至少於一成，31.2%料跌一成至少於兩成，結果趨勢與3月份調查結果相若。而認為樓價將上升的受訪者中，相信樓價將上升半成至少於一成的有42.3%。

對於有言論主張豁免港人公司或慈善團體的買家印花稅，或豁免購買工

商物業的雙倍印花稅等，調查指，有52.7%受訪者不同意豁免港人公司購買住宅樓宇的買家印花稅，同意的只有20.1%，而表示「一半半」的則有24.4%。同樣地，不同意豁免慈善團體的買家印花稅的受訪市民佔42.8%，同意的有31.3%，22%表示「一半半」。在豁免工商物業的雙倍印花稅問題上，不同意的有51.6%，同意的只有19.2%，而表示「一半半」的則有23.6%。

持有物業者會要求撤招

不過，資深產業測量師彭兆基認為，是次調查的對象是否持有物業，對結果可有極大的差異。若受訪者是持有物業的話，會擔心辣招令其身家「縮水」，很自然對辣招反感，要求撤招；相反，如受訪者沒有持有物業，則可能認為辣招影響力未夠，又或是認為現時樓價未回到他們的心水價位，故希望繼續推辣招，甚至收緊。至截稿為止，中大沒有回應本報昨日有關這次調查對象是否持有物業的查詢。

仲量聯行董事總經理曾煥平亦指出，調查的對象有否持有物業對結果影響關鍵，但他相信市民預期樓價會下跌是客觀的事實。他又認為，現時「磚頭」仍然是香港市民心目中的理想投資產品，市民仍然對本地樓市抱有期望，希望可盡快置業，只是現時的時機未達他們的心水而已。

逾六成市民表示應維持「辣招」，14%支持收緊。 資料圖片

九成市民指樓價過高

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)在是次中大香港亞太研究所的調查結果顯示，89.2%受訪市民感到現時樓價水平過高，但有關比率已較今年3月及去年8月的同類調查分別降5.8及1.5個百分點；認為樓價水平合適的則佔7.3%，較上兩次調查分別上升了6.6和1.5個百分點；而表示過低的有1.2%，較過去兩次調查分別下跌了2個百分點及上升0.8個百分點。

負責調查的研究人員指，絕大多數市民認為現時樓價過高，正好解釋了為甚麼多數人希望樓市「辣招」維持不變，亦同時解釋了42.8%的市民認為三項「辣招」對抑壓樓價上升成效很少或甚至效果全無的原因。如現時撤銷或放寬「辣招」，或許會令樓市短期亢奮，令樓價再度急升，這應非普羅市民所願。

置業負擔能力續惡化

事實上，金管局日前發表的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》直指目前樓價過高，市民難以負擔。報告指，總體而言住宅價格在上半年錄得6.8%的累積升幅，局方估算的價格收入比率於今年中攀升至14.7，高於1997年的高峰水平，收入槓桿比率亦於6月份升至65%的高位，遠高於50%的長期平均水平，坦言現時物業估值仍然偏高；並指若按揭利率增加3個百分點，收入槓桿比率將攀升至84%的更高水平。局方內部估算顯示，以20年期按揭計，利率每上升1個百

分點，還款負擔將增加約10%。

此外，財政司司長曾俊華日前也強調，美聯儲暫緩退市，市場對有關消息非常敏感，再度呼籲要求「減辣」的議員，「不要令市民面對樓市再度亢奮的風險，也不要令市場產生不必要的誤解」，反映政府對辣招沒有任何讓步的空間。



■本港樓價高企，市民置業負擔能力續惡化。 資料圖片

財爺：熱錢風險威脅未除

香港文匯報訊(記者 蔡競文)財政司司長曾俊華昨出席中文大學50周年紀念經濟論壇時重申，歐美元寬熱錢對本港構成的風險威脅未除，強調本港必須作出適當的準備，減少負面影響。



■曾俊華重申，歐美元寬熱錢對本港構成的風險威脅未除。

曾俊華表示，由於美英日等國先後推出多輪量寬措施，造成熱錢四處流竄，「熱錢就像一個氣球，當外在環境改變的時候，它的形狀就會隨之而改變。」美國聯儲局6月

提出準備減少買債，令氣球內的空氣從新興市場流向先進經濟體，令新興市場貨幣貶值、利率上升和股市大幅波動。當市場都預期美開始減少買債時，聯儲局又突延遲退市，令全球股市應聲飆升，帶來不必要的波動。但退市只是遲早的問題，「我們必須作出適當的準備」。

他認為，短期內全球經濟只會緩慢地復元，不會大幅反彈，而且過程少不免會反反覆覆。另一方面，超低利率、資金氾濫造就熱錢四處流竄的風險。包括資產泡沫爆破、股匯波動加劇、通脹壓力升溫等各方面的風險，將會越來越明顯。熱錢流向將令全球的資產和外匯市場帶來波動，增加經濟復甦的不明朗因素。

中期看，各國需要積極推行適當的金融財政政策，逐步解決全球面對的問題，而發達經濟體的主權債務將會加劇國內政治爭拗，限制經濟增長的動力和步伐。

港人口老化日漸加劇

而長遠來說，人口老化是全球的現象，歐美甚至香港也面對同樣的問題。香港現時65歲或以上人士佔約14%，工作人口對老年人口的比例是5:1，估計到2041年老年人口將超過30%，當時工作人口對老年人口的比例會降至2:1。人口老化會令勞動力和生產力下降，進一步加劇政府財政壓力，並可能令全球經濟萎縮。

曾俊華說，標準普爾估計，如果各國沒有盡早進行有力的改革和準備，按目前的趨勢，全球六成國家可能在2050年前破產。「這是一個相當可怕的預測，但我認為不是危言聳聽。我們要及早作出準備。」

「辣招苦主」盼減辣微調



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府表明在推行「辣招」上無讓步的空間，民意調查結果亦傾向支持政府繼續辣招，一直號稱為辣招的「最大受害者」的地產代理似乎顯得孤立無援，昨有消息指龍頭大行中原集團的本港業務及利嘉閣今年全年佣金收入將不到30億元，較原目標最多減達40%。由業界組成的「辣招苦主大聯盟」估計，「辣招」不會在立法會一下子成功通過，預料有一定程度的「減辣」空間，並強調若政府一意孤行的話，不排除會再次上街遊行。

民意調查反映出市民對辣招心態不一，但代表辣招苦主大聯盟的香港地產代理商總會主席朱建蘭稱，可以肯定行內最希望的是撤招，即使「不撤招也希望減辣」。她有信心辣招不會在立法會一下子成功通過，預料有一定程度的減辣空間，當中最希望可放寬買家印花稅(BSD)，讓香港永久居民的公司客可豁免有關稅款，但支持政府阻止境外人士搶高樓價。

指裝修工人律師生計受影響

朱建蘭強調，大聯盟所反對的並非「為自己」，不少與地產相關行業如裝修工人及律師的生計亦受影響，長遠會令香港的國際地位日漸微。若政府一意孤行的話，不排除會再次上街遊行，大聯盟亦將於本月7日召開會議探討有關議題。

利嘉閣總裁廖偉強認為，民意調查反映部分港人希望樓價可跌至令小市民容易「上車」的水平，他指現時代理的立場只是希望辣招獲得修訂，再沒有期望政府會讓步撤招。亦會做好自己，減少公司開支成本。

稱工商舖買賣沒必要設「辣招」

有代理稱日前就有關「辣招」的問題進行網上調查，結果剛好與中大香港亞太研究所相反。美聯工商舖共訪問了325人，就政府應否立即撤銷工商舖雙倍印花稅表達意見，結果顯示62%受訪者贊成立即撤銷工商舖雙倍印花稅(DSD)，只有26%反對，12%無意見。美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，工商舖物業買賣為純粹商業活動，對民生影響有限，並沒有設「辣招」的必要，而且工商舖租金受背後商業活動支持，政府不應干預阻礙自由市場運作。政府應改善供不應求的問題，方為解決租金高企的上策。