

# 暫停「港人港地」傳遞兩大訊息

特首梁振英昨日回應有關已擱置「港人港地」政策的問題時表示，「港人港地」政策是「先導計劃」，只是在樓市過熱時才用，自從政府推出「雙辣招」措施後，樓市已經不存在過熱的情況。事實上，當局暫停「港人港地」政策，向市場傳達出兩大重要信息：一是標誌着曾經「亢奮」的香港樓市已經實現軟着陸，進入正軌；二是顯示當局調控樓市措施正因應樓市及經濟環境改變作出調整，以防止對樓市造成衝擊。

因應近年樓市不斷攀升，當局推出了包括「港人港地」、「樓市雙辣招」等在內的連串調控措施，大力壓抑外來投資和炒賣的需求，取得了顯著效果。本港的樓價升勢已經被遏止，今年首季樓價暫跌0.5%，而近期開售的多個新盤多以低於市場價出售，預期樓市在今年將會繼續調整。政府資料顯示，新盤市場只有719宗非港人入市個案，佔整體一手成交僅5.3%，按年大減逾20%，說明調控措施已經成功將大量投機性資金驅離樓市。現時的樓市主要由有實際需要的買家支持，改變了過去由投機性資金主導樓市的不健康局面。隨着樓市重返正軌，政府的調控措施也可以適當鬆綁，「港人港地」政策暫

停止是樓市軟着陸的一個標誌。近年本港樓價遠遠超出了市民的收入水平，主要原因是超低息環境以及大量熱錢流入所致。隨着美國聯儲局購債計劃將在今年秋季結束，並可能最快明年春季加息，預示低息環境即將結束。美國進入退市周期，也引發大量熱錢由新興經濟體回流。一旦大量資金離開香港，本地資金氾濫的情況可能會逆轉，息率隨時較美國更早上調，必然會對樓市產生明顯影響。當局因應這些外圍不利因素，及早微調樓市政策，適當放鬆限制，反映當局的調控是靈活及貼市，不會一成不變，也不會過猶不及。當市況出現逆轉時當局也會立即作出對應，市場不必擔心調控措施會加大樓市的調整壓力。

樓市調控措施是非常時期的非常之舉，只能治標不能治本。要令樓市長遠健康發展，關鍵在於理順供求，不論市況好壞都確保有足夠的地皮供應市場，並且大量增加公私營房屋。因此，當局應繼續加強拓地、推地的工作，特別是因應近期多個發展項目及地皮拍賣出現流標的情況，及時調整地價釐定與市場的落差，完善推地機制，確保有足夠的地皮供應市場。(相關新聞刊A3版)

# 日本為售武鬆綁 威脅世界和平

日本昨日通過「防衛裝備轉移三原則」，大幅放寬向外輸出武器裝備和軍事技術的條件。問題的嚴重性在於，日本從未深刻反省侵略歷史和戰爭罪行，如今卻為售武鬆綁，暴露其欲成爲軍事大國的野心，爲重新邁向軍國主義鋪路，對地區安全帶來新威脅。包括美國在內的國際社會須對日本強軍備戰提高警惕，共同防範日本軍國主義死灰復燃，給世界帶來新災難。

日本作為二戰戰敗國，戰後確立「武器出口三原則」、和平憲法及非核原則，防止日本重走軍國主義的舊路。安倍政府處心積慮地打破束縛，放棄實施多年的「武器出口三原則」，以新的「防衛裝備轉移三原則」取而代之。表面上看，新的「三原則」對武器出口仍設一定門檻，但在實際運用中，只要藉口「國際和平貢獻」或「日本安全保障」需要，日本就可對武器出口大開綠燈。安倍政府暗渡陳倉，完成武器出口從「禁止」到「解禁」的過渡，意味日本戰後提倡的「和平國家」理念發生重大轉變，朝軍事大國邁出重要一步。

日本是世界科技強國，工業發達齊全，具有強大的軍備研發、製造能力。日本擁有世界上最龐大的核廢料儲備，並具備核武製造技術，有分析稱日本只需半年即可製造出核彈。放寬武器出口限制後，日本的軍工企業可獲取更高端的武器製

造技術和資金，刺激軍工企業膨脹，本國的軍事實力迅速擴張。而且，爲了拉攏東南亞國家，日本很大機會向東南亞國家出口武器及軍事技術，將對地區紛爭和軍備競賽推波助瀾，製造更多的地區緊張因素。

日本軍國主義曾給亞洲及世界人民造成深重災難，但是至今日本沒有深刻反省，卻一再尋求突破和平憲法、武器出口的限制。一個裝備先進武器、夢寐以求重現帝國光輝的日本，與周邊國家發生擦槍走火的危險性必將大幅提高，這也是周邊國家最爲擔心和警惕的。昨日，韓國外交部對日本實行新武器出口原則表態，希望日本政府充分考慮到周邊國家的感受，在推行新政策時奉行公開透明原則。中國外交部也表示，希望日方深刻吸取歷史教訓，重視亞洲鄰國的安全關切，順應時代潮流，走和平發展道路，多做有利於地區和平穩定的事。日本向軍國強國越走越近，美國的縱容放任不無關係。美國實施「重返亞太」戰略，日本是其倚重的「馬前卒」。二戰中，美國嚐過日本軍國主義的苦頭，珍珠港事件的慘痛教訓是美國史上不能忘記的一筆。儘管美日是軍事同盟，但日本國內希望擺脫美國控制大有人在。日本強國備戰，軍國主義死灰復燃，美國要有高度危機感，切莫養虎爲患，害人害己。(相關新聞刊A17版)

# 權威人士：港樓市已「軟着陸」

## 特首：海外買家需求非常低 「港人港地」需要時可短期重啓

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)有報道指，特區政府決定擱置前年9月推出的「港人港地」政策。特首梁振英昨日表示，自「雙辣招」後，樓市已不存在過熱情況，其中海外買家的需求已跌至「非常低的數量」，但強調倘日後有需要，「港人港地」可在短時間內啓動。有權威人士向香港文匯報透露，本港樓市目前已「軟着陸」，進入正軌，隨着未來三四年有合共71,000個私人發展單位供應市場，估計本港樓市未來將進一步平穩發展。



梁振英表示，樓市已不存在過熱情況。

傳媒昨日報道指，政府去年3月推出兩幅位於啟德發展區的「港人港地」，其中標價跟沒有此條款的地價分別不大，政府內部擔心日後落成的「港人港地」單位，亦未必可如預期般以較便宜的價錢出售，加上俗稱「雙辣招」的買家印花稅及額外印花稅，以稅收的方式壓抑外來投資和炒賣的需求的措施亦見收效，內地人在港買物業的比例已有所下降，而「港人港地」立法及涉及規管執法的工作亦很複雜，港府經檢討後，認爲現時無必要再推。

**政府優先考慮市民住屋需要**  
梁振英昨日出席行政會議前主動表示，由於近年樓價和租金急升，香港的住屋問題仍是市民最關心的民生問題，故本屆特區政府上任後，採取多管齊下的措施，包括增加土地和房屋供應，也採取了控制需求的措施，尤其是遏抑炒賣需求、投資需求和非本地需求。他續說，實行這些遏抑需求措施之後，樓市有平穩甚至回落的跡象，政府會繼續留意市場的發展，採取多種措施來令有需

要買樓自住的市民能解決住屋需求，並強調調政府仍然是以香港本地居民的住屋需要爲優先。

**推出時已表明「先導計劃」**  
梁振英指出，「港人港地」政策推出時，政府已表明是「先導計劃」，而且是在樓市過熱時才用，自從政府推出「雙辣招」措施後，樓市已經不存在過熱的情況。被問到是否擱置「港人港地」政策的立法工作，梁振英表示，政府目前仍會跟進市場發展，並非指現時海外買家的需求，已經跌至「非常非常低的一個數量」。

**強調市場接受證政策可行**  
梁振英強調，「港人港地」先導計劃在市場是被接受，顯示政策是可行的，「知道這政策的可行性之後，日後有需要的話，我們(政府)可以在短時間內啓動，如果有需要的話」。有權威人士向香港文匯報表示，香港樓市目前已「軟着陸」，隨着未來三四年有合共71,000個私人發展單位供應市場，估計本港樓市未來將進一步平穩發展。



**見招卻步 海外買家跌至8.2%**  
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)在政府推出連串壓抑海外買家來港買樓需求的措施下，目前以內地客爲主的海外買家在港入市比例已經大減，入市宗數由推出BSD稅(買家印花稅)前一季(2012年第3季)的約12%，降至最新統計即去年第四季的8.2%。不過，內地客對香港樓市始終有需求，市場上仍不時錄得內地客「豪界」BSD的成交。從地產代理的統計中可見，政府於2012年10月底推出向非港人徵收的BSD後，連同早在2010年政府已將房地產剔除出投資移民計劃，加上期內適逢內地宏調收水，多重夾擊下，以內地客爲主的海外買家來港買樓的入市比例，自2011年第四季出現高峰後，就開始回落。**BSD 出台成交即跌**以推出BSD前一季(2012年第3季)與去年第四季作比較，去年第四季內地買家佔一二手住宅成交宗數比例爲8.2%，比推出BSD稅前一季的約12%，下跌3.8個百分點；相關金額比例佔約12.9%，亦比推出BSD稅前一季的16%，下跌3.1個百分點。然而，去年下半年後，香港二手樓價受壓開始下調，一手樓市減價促銷，內地買家重新投入香港樓市，令去年第四季內地客入市比例及金額再度回升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，去年第四季，香港私人住宅市場內地買家比例，佔宗數8.2%，佔金額12.9%，按季分別上升2.4及4.9個百分點；同期，內地賣家比例佔宗數3.9%，佔金額4.9%，按季分別微升0.3及0.6個百分點，綜觀香港樓市內地買家仍然大幅高於賣家，內地資金流入香港樓市，並未終斷。

# 業界：審時度勢調整合理

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特首梁振英昨日未有正面回應是否已擱置「港人港地」計劃。有業界人士指出，在「雙辣招」及美國可能快將加息等影響下，市場已經轉變，當局「審時度勢」後決定調整對策是合理的，避免重蹈當年「八萬五」的覆轍。

協助特首梁振英制定房屋政綱的房協主席鄺滿海昨日指出，相信特區政府是在檢討「港人港地」，和其他同期推行的相關政策成效後，作出了取捨和調整。他認爲，「雙辣招」的影響和涵蓋面，比「港人港地」更大。

**免重蹈「八萬五」覆轍**  
長策會委員劉炳章指出，時勢有變，特區政府有需要因時制宜，「形勢已經開始有變化，首先是雙辣招見效，其次是外圍退市，倘不擱置可能又會重蹈八萬五的覆轍。現在可能是暫時不需要有「港人港地」政策住，暫時不再推行這個政策住」。

**看好「雙辣招」續發揮**  
前長遠房屋策略督導委員會成員關煒照認爲，

現時境外投資者已大幅減少，樓市亦回落，毋須再推行「港人港地」，聚焦在較宏觀的「雙辣招」就可以。

不過，長策會委員李華明就聲言，這是因爲政策本身失敗，所以要叫停。他稱，啟德兩幅「港人港地」，去年共以45億元賣出，每呎樓面地價超過5,000元，「『麵粉』都這麼貴，預計推出市場要過萬元呎，幫不到香港人置業……『港人港地』只是一個政治口號，在政綱上可以發揮一定的作用，但一旦落實已經發揮不到任何作用」。

立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓坦言，「港人港地」提供的單位只是「杯水車薪」，並估計政府當初推出該政策時，只是一種「港人優先」的政治姿態，又希望當局交代是否已擱置政策。

曾經提出要取消「港人港地」的中原地產創辦人施永青稱，不應該叫停「港人港地」，而是檢討政策並協助市民置業，「我認爲要將『港人港地』更加嚴格到變成港人首置用地，保障仍未置業的香港人有機會置業的好方法」，又稱倘樓價已下回落，當局應該撤回「雙辣招」。

# 多管齊下 供求回歸平衡

特首梁振英當選兩年，銳意改善房屋問題，除兩度推出「辣稅」，增推土地，又制訂10年興建47萬伙的長遠目標，多管齊下令樓市供求漸回歸平衡。

香港樓價由2008金融海嘯後持續飆升，梁振英上任初期升勢仍未停止，反映整體二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)由上任時的105.46點，一直上升至去年3月時123.66點的歷史新高。

爲遏抑過度熾熱的樓市，政府2012年底開始推出「需求管理」措施，包括額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)、雙倍印花稅(DSD)，成功「凍結」樓價升幅，又制訂了房屋供應計劃，加上息口回升預期等影響，新盤開價審慎，二手相繼減價，CCL自去年3月123.66點見頂後，就一直在117點至120點之間窄幅徘徊了一年，至今回落4.2%。

**「辣稅」出 樓價逐步落**

資料顯示，去年3月樓價指數衝上高峰後，「辣稅」的影響開始「發酵」，之後CCL一直徘徊在117點至120點之間，今年3月初更創下一年多新低，跌至117.18點。最新的CCL則報118.42點，與去年高峰期比較下跌4.2%。

除樓價指數明顯回落，另一個反映樓市回落的指標是新盤的訂價大不如前。翻查資料，去年10月新地率先以「送稅」雙相抗「辣招」的方式開售天璽貨尾，點燃新盤「減價戰」，之後推出的新盤幾乎全部附帶相關條款，補貼金額高達樓價15%至20%。

今年年初新地再「落重藥」，大劈價重推元朗蘭薈，個別單位較去年3月首度推售時減幅最高達45%，正式宣告新盤「減價時代」的來臨。新盤減價，二手市場的減價情況更甚，甚至湧現蝕讓成交，反映部分買

家對後市不樂觀，似乎亦是樓價下滑的「先兆」。根據資料，市場去年上半年只錄得零星的蝕讓個案，但下半年蝕讓盤逐漸增多，以上水天璽爲例，過去1年成交的10多宗全數蝕讓(部分爲明賺暗蝕)，最高一宗的帳面蝕讓金額更達648萬元。

**學者料今年跌幅達15%**

香港城市大學建築科技學部高級講師潘永祥亦預測今年樓價跌幅可達15%以上，提醒買家留意外國經濟數據，及美國的退市速度。

**美聯：中小型單位跌最多**

美聯物業住宅部行政總裁布少明更預測，今年樓價將下跌15%，以中小型單位的跌幅最大。

香港文匯報記者 顏倫榮

