

樓價大調整 港宜適時撤招

國基會：歡迎增建屋量 助維持市場穩定

香港文匯報訊（記者 方楚茵）面對供應漸增及美國加息時間步近，今年來本港樓市有所下調，國際貨幣基金組織（IMF）昨指出，本港的主要風險是可能出現物業價格失序調整，並觸發經濟活動、銀行貸款、家庭資產負債與樓市之間的惡性循環，在目前樓市上升周期實施逆周期對策有助維持穩定，但當局需因應宏觀風險減退程度，逐步撤銷印花稅等辣招，並在市況急速調整時加快撤招。不過，特首梁振英昨回應指，調控樓市僅初步見效，還要繼續搵地，現非「撒辣」時機。



■在供應增加及美國或提早加息下，國基會憂慮本港樓價會失控調整。資料圖片

梁振英：調控初見效 續覓地增供應



■梁振英表示，會繼續努力解決困擾民生的房屋短缺問題。

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）國際貨幣基金組織代表團贊同政府採取積極政策，加強整體經濟及金融體系承受衝擊的能力，並重申聯繫匯率制度是最適合香港的匯率制度。行政長官梁振英對於報告讚揚特區政府工作表示高興，並強調政府調控樓市有初步成效，會繼續努力解決困擾民生的房屋短缺問題。

梁振英昨日在出發前往海南博鳌論壇前，主動回應國基會報告對本港的評估。他說，國基會在三個主要方面肯定及讚揚特區政府的工作，包括加強金融體系以至整體經濟承受衝擊的能力；認同聯繫匯率是最好的匯率制度；以及港府政策令樓市有秩序調控，同時增加土地和樓房的供應等。

梁振英重申，政府在調控樓市方面有初步成效，未來會繼續努力不懈，解決困擾民生的房屋短缺問題，尤其是在改劃土地以增加公營房屋方面，必須與地區人士及區議會共同克服問題。

曾俊華：目前非撤招時機

財政司司長曾俊華回應國基會報告時表示，很高興國基會讚揚政府實施的金融監管及財政管理政策，使香港得以成功及具備承受衝擊的能力。鑑於全球及內地的最新發展，政府將會繼續採取積極的政策，提升香港整體經濟及金融體系的實力，在應對潛在的外圍風險的同時，亦充分把握尤其是來自與內地進一步融合的新機遇。

被問到國際貨幣基金組織指，本港樓市「雙辣招」措施可因應市場步伐逐步撤銷，曾俊華回應指，當市場正常化時，政府會跟隨市場作出決定，但目前並非時機，相關的草案亦未通過。

IMF代表團完成在港考察後發表初步總結指，本港在環球經濟復甦支持下，預料今年外需改善，內需堅穩，帶動經濟增長加快至3.75%。勞工市場保持穩健，失業率略高於3%，通脹率維持約4%。本港經濟增長雖加快，但主要本地風險來自物業價格失序調整而觸發經濟活動、銀行貸款、家庭資產負債與物業市場之間的惡性循環，建議政府繼續實施穩健而具前瞻性的金融監管、良好公共財政管理以及聯繫匯率制度，增強本港經濟承受衝擊能力。

增供應助解決不均問題

該會指，歡迎政府最近公布計劃增加房屋（包括公營房屋單位）供應，可助解決不均問題。惟措施見效需時，因此在市場上升周期實施逆周期審慎監管及財政政策，可助促進市場有序調整及維持金融穩定。但退出逆周期審慎監管措施則應視乎宏觀金融體系風險退減程度，建議印花稅的財政措施可因應市場正常化步伐逐步撤銷，若市況急速調整更可加快撤銷步伐。

IMF對本港金融體系的壓力測試結果顯示，本港銀行體系具充分條件承受惡劣境況，包括內地、本港及全球經濟增長減慢、美國利率上升及資產價格受衝擊等。港府亦主動推行有助維護金融穩定措施，包括積極管理按揭成數及個人貸款供款與收入比率。

該會認為本港金融制度規管及監管穩健，具足夠能力承受可能出現的衝擊，但需建立一套金融機構處置機制及保險業規管和監管，繼續與國際組織聯繫，應對跨境挑戰及符合正在演變的國際標準，維持優良規管及監管和推動市場基建發展，有助提升本港離岸人民幣業務方面的競爭力。

須注視內地信貸風險

但IMF關注本港銀行體系因內地相關貸款上升，信貸水平自2010年來迅速增長。近年本港銀行向內地非銀行類客戶提供的貸款和有關風險承擔顯著增加，以廣義計算佔銀行體系總資產的比例上升至19%。包括借予內企在香港關聯機構於本港以外（包括內地及其他地區）使用的貸款、本港銀行在內地的附屬公司所借出的貸款，以及香港銀行借予海外公司在內地使用的貸款。隨著中港融合、金融聯繫持續深化，認為當局須密切注視相關風險，並與內地監管機構維持緊密合作。

外圍方面，美國退市雖收緊本地資金流動性，但美經濟轉好抵銷負面影響。退市若加劇資本流向及金融市場波動，或帶來顯著負面影響。內地方面，一旦出現不利情況，或會打擊經濟信心，並透過貿易及金融渠道對本港造成負面影響。若內地經濟成功轉型，短期內雖可能拖慢增長步伐，但中長期卻可帶來重大益處。

支持設財劃組及聯匯制

財政政策方面，代表團支持長遠財政計劃工作小組從長遠角度擬定財政政策的工作，可助引導公眾討論如何應對人口老化及貧富差距的開支、維持低稅制及堅守審慎理財間作出平衡。該會又指，聯繫匯率乃最適合香港的匯率制度，令本港成功應對不斷轉變的全球環境，並認為本港對外收支狀況與其本身中期基本因素及可取的施政框架大致相符。

市場變數多 樓價下調加快

香港文匯報訊 IMF昨指出本港的主要風險是樓價可能出現「失序調整」，認為港府宜因應樓市的調整程度，逐步撤銷「辣招」，以免拖累經濟。事實上，受到新盤近月減價促銷、樓市「辣招」三讀通過以及美國預告可能提前加息等負面因素影響，私宅樓價近期跌勢開始加劇，餽讓個案亦告頻頻出現。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，樓價已由去年高位回落，據該行的「樓價走勢圖」，樓價持續下滑，首季樓價已跌約1.5%，而相比起去年2月份高位

比較，累積跌幅則進一步擴大至4.6%。特別是近月有不少利淡消息出籠，包括地皮相繼以低於市場預期售出，甚至乎流標。再者，新盤定價競爭力，甚至較同區二手更低。另美國似有意加快退市步伐，加息或提前來臨等等。上述負面因素相信會令今年內樓價加快調整。

首季物業成交跌11%

至於物業買賣方面，今年首季整體物業（包括一手私樓、二手住宅、工商舖、純車位及其他物業）註冊宗數合共約13,988宗，較去年第四季15,712宗跌約11%，甚至跌穿去年次季低位14,291宗，並創1991年有紀錄以來新低。當中二手住宅更僅錄約7,800宗，首次季度跌至不足8,000宗，則創自1996年有紀錄以來新低。

IMF昨提出，港府應視乎宏觀金融變化的情況，印花稅亦隨着市場步入正軌而逐步撤銷，一旦市況出現急速調整，則可加快撤銷步伐。劉嘉輝認為，預期今年樓價的調整主要受需求管理措施及

料首季GDP按年升3.3%

港大昨日還公布了經濟預測數據，料2014年第一季實質本地生產總值較去年同期上升3.3%，與2014年1月9日預測的3.5%的升幅比較略有下調，主要由於北美嚴冬引致外部需求改善的輕微延誤，及香港統計處統計數據的修訂，預料2014年第二季實質本地生產總值將較去年同期上升3.7%。就業市場將繼續充滿活力，失業率在2014年第一季及第二季均為3.1%。他又預期通脹在短期內會因食品價格與租金的穩定而舒緩，整體通脹率由第一季的4.3%，下調至第二季的4.1%。

王家富表示，美歐經濟復甦均會加快，可帶動全球經濟走勢，令本港的出口增加，經濟也從中受益。而內地經濟下滑雖然對本港有負面影響，但中央政府仍有足夠能力把握經濟，相信即便不能保「7.5%」，也不會相差太遠。雖然有分析擔憂內地信貸風險是否會連累本港，但他認為，香港有穩健的金融體系，加上金管局對此相當敏感，將會及時作出指引，就算內地金融出現問題，也不會導致本港遭受強烈影響。

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
2014年4月 星期四
4897001360013
10
早間有雨 部分天晴
甲午年三月十一日 農曆 氣溫 20-27°C 濕度 70-95%
港字第23413 今日出紙4疊12張半 港售7元



本港樓市辣招內容撮要

日期：2013年2月22日

稅項：推出「雙倍印花稅」(DSD)

內容：把樓宇買賣印花稅的稅率全面增加一倍，最高稅率由樓價4.25%加至8.5%，首置或換樓人士可豁免。印花稅涵蓋範圍擴至非住宅物業，簽訂「買賣協議」之後就要繳付。

日期：2012年10月26日

稅項：推出「加強版」額外印花稅(SSD2)

內容：將額外印花稅的適用期，由2年延長至3年，首半年轉手稅率由15%加至20%；半年至一年由10%加至15%；一年至三年由5%加至10%。

日期：2012年10月26日

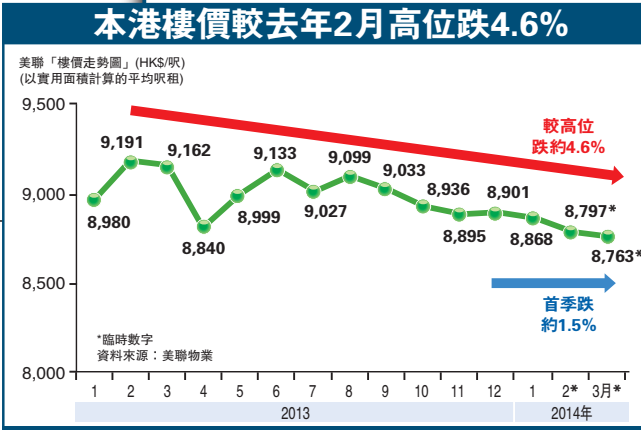
稅項：推出「買家印花稅」(BSD)

內容：對非香港永久居民人士，以及用本地及海外公司名義買入住宅，一律徵收15%的買家印花稅。

日期：2010年11月20日

稅項：首度推出「額外印花稅」(SSD)

內容：買家6個月內轉手徵15%印花稅；6至12個月內轉手徵10%印花稅，12至24個月轉手徵收5%印花稅。



一手市價推盤所致，今年樓價跌幅不會太大。在此情況下，相信政府於短期內撤招的機會不大。然而，根據過往經驗，本港樓價出現大幅調整往往受外圍因素影響，如外圍環境變差令樓價出現調整，加上未來供應增加及現行「辣招」有機會令樓價一瀉不止，因此政府應審時度勢，盡量避免重蹈1997年至2003年樓價急跌對經濟帶來的負面影響。

「佔中」對港經濟有影響

對於「佔領中環」，王家富稱如若發生對本港經濟一定有影響，但目前只是「雷聲犀利，令大家緊張」，最終有多少人支持及參與「佔中」，以及佔領的範圍有多大，目前都難以預測。他稱，暫時看「佔中」的影響不會太大，因此港大的經濟預測模型並未納入該因素，但「佔中」一旦發生，或會影響外地公司來港上市及投資的意願。