

美息欲加難加 房策須轉思維

學者：高樓價削政策效果 增供應為治本正道



美國聯儲局本月中旬議息後，對何時加息隻字不提，只表示會削減買債規模，究其原因，是經濟數據表現參差，令當局議而未決。在美加息未有提早來臨下，本港樓價持續無止境攀升，屋苑破頂之聲此起彼落，上車盤直逼500萬元，置業人士繼續望樓興嘆，港府早前訂下的樓市政策亦變成難鳴孤掌。學者預計，本港高樓價仍會持續惡化，多項房屋政策將被迫剝停，而遏抑樓價上升最治本之策還是增加供應，令供求恢復平衡。

香港文匯報記者 顏倫樂

本屆政府視解決房屋問題為政府首要任務，上任兩年多來連續推出多項房屋及土地政策，然而，受外圍環境影響，加上時移世易所帶來的變化，導致今年樓價再度急升，殺了政府一個措手不及，多項房屋政策均被剝停或改變。

多項樓市新政策無疾而終

經濟學家關焯照日前接受本報記者訪問時表示，高樓價下，今年以來不少房屋政策都出現變化，白居二、「港人港地」等等，本來就因應市場需求推出市場，但近期樓價高企，令白居二入市比例大減，「港人港地」亦因作用有限、「無迫切性」而變相不再存在。關焯照直言：「好多政策唔講唔講就無咗喇喇。」

不過，土地供應因屬長期調控樓市措施，面對樓價高企，政府今年不惜降低地價批出土地，為的就是長遠增加土地供應而遏制樓價。由最近市建局觀塘市中心項目、港鐵大圍站項目，以及多幅低價批出的官地，均可見到港府賣地已不再維持高地價政策。

辣招未能遏止樓市升勢

關焯照直指，目前樓價的確已升至相當高的水平，雖然差估署的私宅負擔比率只54%，但若加3厘息已至70%，不可不察。而8月香港中文大學公布2013年度的香港生活質素指數，更顯示以家庭入息中位數計算，一般市民需要不食不用不住14.19年，才有能力購買市區一個400方呎單位，較2002年所計算的4.68年長約10年之久，港人上樓之夢遙遙無期。

政府過去三年多來相繼推出多項「需求管理」措施，但樓價仍屢創新高，這固因為目前樓市大環境所致，如低息環境持續、失業率高等；但亦與市場剛性需求有關，如政府早前放寬換樓客的雙倍印花稅(DSD)，雖然原意並非放寬辣招，但市場最終卻解讀為減辣，令積壓的購買力被釋放，成為推高近期樓價的原因之一。另外，政府雖然積極增加土地供應，但遠水未能救近火，即使今年新盤量上升，但仍然供不應求。

他預期，樓價升勢仍會維持數月，若情況持續惡化，估計政府將被迫再出辣招，以防樓泡出現。他提醒，不可忽視政府加辣的動機，以及壓抑樓價的決心。而加辣的方式，或會再延長辣稅的年期，例如將額外印花稅(SSD)的年期由3年延至5年，亦可能會徵收資產利得稅、按揭利息稅等。

下季港鐵市建局擔大旗

資深測量師陳東岳表示，港府上周公布新一季賣地計劃，預算可提供6,700伙住宅，但仍依賴港鐵及市建局項目為主，兩者共佔新一季供應約80%，較為矚目的是曾試過流標的港鐵天榮站項目，再推能否成功標售，是整季能否達標的關鍵。他認為，當局應增加招標條款的彈性，以減低流標的風險，穩定未來住宅供應，否則一旦缺口打開，累積數量愈大，便愈難追回。

樓市不斷變化，房屋政策亦跟着改變，白居二、新居屋等亦須跟隨大市靈活改變，他亦認同，假若樓價「升得太離譜」，政府不排除會加辣，估計亦會循需求管理上出發。

呎價逼萬元 近半白居二棄購

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)為紓緩本港急切「上車」需求，港府自去年首季起先後開放5,000個名額予白表家庭免補地價買居屋(俗稱「白居二」計劃)，不過反令樓價升勢蔓延至居屋，個別成功申請人士亦因上車難，被迫放棄入市。房屋署資料顯示，一年半以來，市場僅有2,070宗成功入市，入市比例低至四成許，近半申請人棄購。

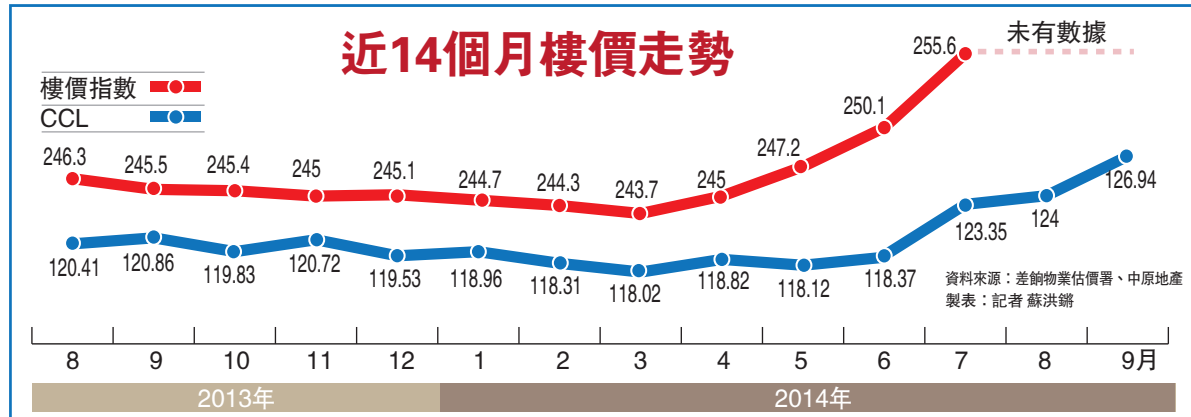
二手居屋市場頻創新高

回顧白居二實施一年情況，二手居屋市場破頂消息不絕於耳，鯽魚涌「富貴居屋」康山花園一個中層戶，在本月中於綠表市場以395萬元易手，實呎突破九千，高達9,165元，創屋苑綠表新高價成交。而青衣居屋青宏苑一個高層兩房單位，日前以補價380萬元成交，折合呎價達7,510元貴靚青居屋。

由於居屋售價越來越貴，不少已成功申請白居二資格人士，亦選擇放棄入市。根據資料，房委會及房協去年向首批2,500名成功



本港樓價居高不下，學者認為政府要想辦法增加供應才能治本。



樓泡幾時爆？

中信里昂王豔：明年跌10% 瑞信陶冬：按息加1厘就爆

中信里昂地產研究部主管王豔認為，隨著明年美國加息，以及本港住宅樓宇供應增加，樓價將會逐步回落，明年及2016年將下跌10%及5%。

王豔表示，市場去年原已預期樓價今年會跌，但由於美國加息速度及退出QE時間表較預期慢，加上5月時政府放寬雙倍印花稅換樓期限，遭市場錯讀解讀為「鬆綁」樓市，以致今年樓市卻不跌反升。但隨著美國明年加息，將扭轉市場預期。

另外，她認為，政府為了吸引地產商增加供應，預料土地價格將進一步下跌。而樓價下跌對恒地(0012)及新地(0016)的影響較大，因該兩家的公司利潤來源以本地樓市為主。

瑞信董事總經理兼亞洲區首席經濟分析師陶冬認為，樓市升勢能否持續，取決於美聯儲局何時加息，以及內地樓市何時爆煲，他相信轉勢因素會於明年中浮現。

陶冬認為，本港樓價升勢由細價樓主導，細價樓樓價上升乃因本港存息低，本地資金要進入資產市場尋求回報。若美國明年開始加息，本港按揭利率或於明年底上升100點子至150點子(100點子=1厘)，月供壓力變大，收益率下跌，就會減少細價樓需求。

另外，外資流入本港以及市場預期內地繼續定向寬鬆政策，亦是支持樓市上升的因素。豪宅市場方面，若內地樓市「爆煲」令資金回流內地，將引發本港豪宅樓價下跌。

今年政府房屋政策變化

政府房屋政策	今年變化
白居二措施	公屋、居屋樓價急升，市民買樓卻步。一年半以來，5,000個名額中只有2,070個「提名信」的申請(已入市)，意味入市比例只得41.4%，超過一半申請人「棄購」。
市建局「需求主導」重建項目	細單位售價飆升，小業主換樓無門，土瓜灣道舊樓因只得68%業權人接受市建局收購，未達到啟動重建的八成門檻，成為第二個被拉倒的「需求主導」項目。
港人港地	發展局局長陳茂波今年中表示，非本地買家在港置業的需求大減，暫無迫切再推「港人港地」，又強調沒有終止計劃，有需要時會再度實施。
新居屋	首批新居屋2,160個單位將年底預售，消息指，過去半年市民住屋及非住屋開支顯著上升，估計新居屋家庭申請入息上限將上升一成，即約4.8萬元。
每年土地供應目標1.88萬伙	為長遠增加房屋供應讓樓價降溫，多幅官地即使以低市場下限價亦照樣批出，政府賣地底價明顯下調。
港鐵項目	港鐵將軍澳日出康城第4期、大圍站項目全部調低補地價，其中大圍站最新推出招標的補地價，較兩年前下跌18.5%。
市建局觀塘市中心第二、三區重建項目	因應土地曾經流標，消息指，市建局批出發展權的價錢不足70億元，低於初次招標時所提出的80億元門檻，意味當局平賣土地。

製表：記者 顏倫樂

賣地思維先變 求量不求價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)面對本港高樓價問題，政府近年大舉增推土地，希望藉長遠增加供應為樓價降溫，取消了保障土地不會被賤賣的勾地政策，但今年初港鐵天圍天榮站項目、大埔白石角科進路地皮仍相繼流標，打亂政府土地供應的進度。此後政府賣地政策明顯轉變，近月新界地價不斷下挫，港鐵及市建局項目造價亦雙雙下跌，反映政府已放棄一直企硬的高地價政策，連發展局局長陳茂波亦直言賣地要「追數」。

政府要「追數」地產商壓價

今年地價表現與樓價可以說各走兩極，當多個二手屋苑樓價創新高之際，地價卻只跌不升，發展商以建築費攀升作「擋箭牌」，解釋指發展成本增加，令投地出價亦相應調低，但不可忽視的是，許多發展商都不願多談對後市的看法，而地價不斷下滑，一方面可能是發展商對明年美國加息預期的評估結果；另一方面也可能是發展商看中政府急於完成既定供地目標的死穴，採取壓價手段。近期不少招標項目出現20多個發展商投標，但地價仍不斷下跌的情況，正是發展商希望「執死雞」(撿便宜貨)的反映。

增加土地供應，是政府降低樓價的「治本」之法，但今年卻是阻力重重，發展商對於地價的估計與政府明顯有落差。回顧今年政府賣地，由年初開始即已命運多舛，港鐵天圍天榮站項目1月流標後，3月份大埔白石角科進路政府官地亦步後塵流標，其後8月，市建局觀塘市中心重建項目竟要二度招標才獲承接，不致落得流標的悲慘下場。

其實政府亦早已留意到地價下滑的「現實」，為免影響增加土地供應進度，地皮底價一再讓步。如3月份白石角科進路地流標後，毗鄰科研路5月推出發售時，成交價即急跌至每呎樓面地價3,300元；而年內推出的港鐵項目，包括日出康城第4期、大圍站項目，政府亦都調低了補地價。同樣流標的市建局觀塘重建項目，第二度招標將條款大為放寬才成功賣出。港鐵大圍站更是首創A、B餐予發展商選擇。

項目流標增 條款愈見寬鬆

新界西北區地價更進入「冰河時期」，今年2月，南豐以每呎樓面地價2,139元中標屯門第2區震寰路與良德街交界地皮，創新界西北區新低紀錄，但紀錄維持到5月，即由屯門井財街地打破，後和合財團以樓面地價1,938元投得發展，同樣只維持短短1個多月，天水圍第112區即以每呎僅1,822元，創下新界西北區最平紀錄。

在政府剛公布的第四季賣地計劃中，在可建6,700伙住宅土地供應中，港鐵佔了近70%或4,600伙，屬於政府賣地中的土地僅有6幅共1,250伙，為2012後第一季後兩年半新低。一向將土地昂貴的港鐵，不難想像，也必須跟隨政府，調整思路及降低地價，才能完成供應目標。



白石角科進路213號流標收場。

樓價日日升 重建項目拉倒

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價近月攀升，甚至連累市建局需求主導項目被拉倒。今年6月市建局出價每呎約10,078元收購土瓜灣項目，但短短3個月之間，樓市重拾升勢，導致多個小業主「轉帳」，最終至本月初只得68%業權人接受，未能達到啟動重建的八成門檻，收購重建計劃被迫告吹。這是市建局繼深水埗黃竹街項目後，一年之內第二個觸礁的需求主導項目。

兩需求主導項目觸礁

被拉倒的項目為土瓜灣道68A至70C號一列9層高唐樓，樓齡已經54年，涉及129個業權，市建局早前應業主要求，納入「需求主導」計劃按7年樓齡機制，在今年6月向129個業權持有人發出有條件收購建議，出價每呎10,078元。據悉，個別小業主認為樓價高企，加上項目未來鄰近沙中線，預料未來尚有升值潛力，故不

願意接受申請。消息人士指，土瓜灣項目業主對收購的反應，是啟動9個「需求主導」項目以來最差。最近樓市急升，被認為導致項目未能收購的原因之一，業界指，近月樓市持續升溫，市建局6月的出價已被認為不合時宜，所得賠償亦難以換樓，令項目的收購反應一直欠理想。翻查中原城市領先指數(CCL)，由收購日期約121.19點，至9月中已升至126.8點，前後升幅達4.6%。



市建局早前啟動土瓜灣「需求主導」項目，但最終失敗而回。資料圖片



二手居屋康山花園樓價不斷攀升。