

大公報社評

井水集

十項措施增加供應可奏膚功

在樓市持續升溫、四百呎小單位以至舊區唐樓價直撲萬元大關的情勢下，特區政府昨日一口氣推出十項短、中期措施，增加土地及房屋供應，以期安定人心、穩住樓市。

十項新措施，五項可望於半年到一年內落實，其中包括明年年初出售天水圍天頌苑居屋剩餘「貨尾」八百個單位，以及將「置安心」計劃的「先租後買」改為出售，首批青衣青綠街一千個單位明年預售，此外，政府手上有九千個私人住宅「樓花」單位正在處理中，估計也可及時推出應市。

在此情況下，未來半年到一年，市場上最少有約一萬一千個公私營住宅單位推出，供應上可以稍為紓緩。加上未來數年加推土地、改變土地用途及「工廈變公屋」等措施，整個樓市供求上可望取得較佳的平衡。

十項短、中期措施的出台，是及時和必要的，也反映了梁振英政府上任以來致力解決房屋問題的努力和決心。

當然，冰凍三尺非一日之寒，眼前樓市處於逆近瘋狂的狀態，並非短時間內形成，而歸根到底，供應不足是問題

癥結所在。

早在梁振英上任首周，就曾經前往大嶼山、東涌一帶視察，他指着眼前大片荒地深有所感地說，香港不是沒有土地，為什麼還有那麼多人上不到樓，要住籠屋和劏房呢？

而前任特首曾蔭權，在卸任前終於宣布復建居屋，也對自己任內多年未能更好解決土地供應和房屋問題表示遺憾。過去五年，本港每年新落成供應的樓宇單位數量平均僅為五千個。

對十項短、中期措施的出台，有人質疑，對遏止樓市過熱、壓低樓價可能作用不大，因為在當前樓價高企下，不少市民根本無力「上車」，就是上了車，日後供樓負擔也不易應付。此說並非無據。但是，十項措施的出台，或者說梁振英整個房屋政策的基本理念，並不是要「推搡」樓市，而是有其更長遠的目標和願景。十項措施當前可望稍過加風，長遠來說也有助整體房屋政策的實現。

早在參選政綱中已可以看到，梁振英是把解決房屋問題放在其施政藍圖首位的。所謂「安得廣廈千萬間，天下寒

士盡開顏」，一個社會，住屋是市民最基本的、也是最起碼的要求，住屋問題不解決，輕者市民難以安居樂業、安心工作，重者社會上因財富分配不均而造成的怨氣將日積月累、難以平復，樓價對基層而言如天文數字，就是中產也只能望「豪宅」之門而興嘆，怨氣最終只會發泄到政府頭上。

對此，梁振英一直有比較清晰、明確的看法，他認同置業安居要靠個人努力，但當樓價去到與市民實際購買力已嚴重脫節的時候，作為土地規劃者、供應者和審批者的政府，是有責任站出來做一些事，確保土地要有持續的供應，樓市不致因「求大於供」而變成「脫韁野馬」。

未來特區政府將會制訂一套更加長遠和全面的房屋政策，其願景將會是：樓市保持平穩發展、市民居住質素得到改善，而眼前以至未來數年，關鍵仍然是增加供應。

因此，十項措施的出台，從實際層面而言，是增加供應策略的一部分，而從心理層面而言，則可以看到梁振英政府解決房屋問題的努力和決心。

民主黨「三急」冇得救

「民主黨」昨日在多份報章刊登全版廣告，大字標題「全線告急」，民主黨的「白鴿黨旗」在漆黑一片的底色中顯得「陰風陣陣」，的確令人感到不寒而慄。

民主黨「全線告急」，急什麼？俗語謂「人有三急」，原來，民主黨也有「三急」：

一曰「保皇黨和人民力量左右夾擊」，二曰「政局非常兇險」、三曰「民主路線分裂」。

「三急」之下，民主黨仍不忘先為自己「評功擺好」，往自己臉上貼金，吹噓過去二十年，民主黨致力爭取直選、反對二十三條，又「藉着議會抗爭與對話談判，寸土必爭，邁向終極普選」，「民主黨與港人並肩作戰，一起走過民主的路」……。

這就怪了。如果情況確如廣告所言，民主黨幹了這麼多大事、好事，「與港人一起走過民主路」，那麼，它應該得到全港市民的歡迎和支持，選票往他們身上投還來不及，何以又會急得如熱鍋上的螞蟻，「哭喪」般登全版廣告「告急」呢？

看來，如果不是「告急」是假，就是廣告中吹噓的「與港人一起走過民主路」是假，總有一樣是：「你呢人」？

所謂「面對保皇黨和人民力量的夾擊」，人家建制派候選人靠的是平日為市民辦實事、辦好事的實績，靠的是支持特區政府依法施政的理直氣壯，和人民力量本是兩回事，何來「夾擊」？事實是，人民力量與民主黨，本是抗中亂港「同聲同氣」的同路人，只是「人力」以暴力手法冒起，吸引了部分激進青年的支持，民主黨則是「老奶奶的棉被——蓋有年矣」，既缺乏新意、又內鬥不斷，越來越萎縮，如此不怪自己，卻要怪人家「左右夾擊」，不是太可笑了嗎？

看來，選戰當前，民主黨面對不利選情，的確很「急」，但這「急」怪不了誰，只能怪自己，直到今天，仍只會講什麼「保皇黨」、「二十三條」、「左派坐大」，不是已老掉牙齒了麼？真是想不急也難！

關 昭

短中長三線落藥平衡供求 地產界讚十招果斷到位

本港樓價失去理性狂升，政府終於忍無可忍以十招平穩樓價，業界大讚政府做法果斷，透過短、中及長線三線落藥，認為可平衡供求、冷卻過急的入市情緒，有助樓市長遠健康發展。

本報記者 陸香明 梁穎賢

地產建設商會執委會主席梁志堅指出，商會最快會在未來一星期討論當局的新措施。他說，短期內住宅供應不足，而需求甚大，認為政府推出措施補足無可厚非，亦反映當局有決心增加土地供應，相信措施可令市民安心，對樓市即時影響不大，樓價料會保持在現水平。

梁志堅：令市民安心

他認同當局加快批出預售樓花同意書，又稱置安心轉租為賣亦可幫助上車客，發展商不會反對。他指出，新加坡有類似「港人港地」的措施，但當中有不少限制，相信要待特首公布新《施政報告》才會著墨。梁志堅續稱，不相信以後推出的地皮都會設「港人港地」限制，因其會影響本港自由市場。

至於當局擬將政府、機構或社區用地改作住宅發展，梁志堅稱要待政府公布細節後才作評論。

新地（00016）副董事總經理雷靈贊絕對支持政府出招穩定樓市，政府宣布增加土地供應，以及加快審批預售樓花同意書，是回應市場對住屋的實際需要，同時加大資助性房屋針對基層的實際需求，對穩定樓市起積極作用。雷靈贊認為政府今次出招，不會影響短期樓價升跌，而可令樓市健康發展，亦不會動搖發展商賣樓步伐，旗下屯門龍門將按原定步伐下月開售。對於短期供應只得1800伙，雷靈贊不認為是杯水車薪，直言政府已盡力做到最好。

長實（00001）執行董事趙國雄認為，政府加快審批預售樓花申請，發展商就可以早將單位推出市場，對減輕現時樓市熾熱有幫助。長實投資董事郭子威亦支持梁十招，認為整體措施有助樓市長遠健康發展，並贊成政府推出資助性房屋針對基層，加大供應力度絕對可應付未來需求。不過政府平穩樓價決心顯見，排除對買家短期造成心理壓力，可冷卻過急的入市情緒。

陳永傑：進可攻退可守

恒地（00012）營業部總經理林達民認為，政府應清晰將私樓及普羅大眾的市場分開處理，可保障基層的需求，而又能讓私樓市場自由調節。政府一口氣推出多項措施遏市，但地產代理界幾乎一致認為措施有助樓市健康發展。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府推出措施屬「進可攻退可守」。他認為，如果當局落實重藥為樓市降溫，當經濟環境大逆轉時，樓市將成重災區，反而增加土地供應及加快審批預售樓花同意書，長遠而言可穩定樓市。陳永傑稱，措施可將現時市民「爭先恐後」的入市氣氛稍為降溫；而未來3至4年將提供65000個私樓供應，或令發展商開價態度轉趨審慎，新盤開價或現驚喜。

至於當局將1000個青衣置安心計劃單位轉為出售，以及推售830個天水圍居屋貨尾，陳永傑認為，由於數量不多，加上明年年初才接受申請，消息對青衣及天水圍區二手車物業未有即時影響。他又認為，「港人港地」措施涉及層面多，例如「港人」的定義及香港自由經濟的國際形象等，須深思熟慮才可落實推行。



新地副董事總經理雷靈贊贊成政府出招穩定樓價

地產建設商會主席梁志堅相信新措施可令市民安心

春江鴨沽空地產股

【本報訊】投資者關注政府出招遏止樓價暴漲，本地藍籌地產股昨日全線遭到拋售，兼且沽空金額亦大增；其間專賣貴價樓的信和置業（00083）股價跌幅最大，下挫近半成，沽空金額亦增逾倍。地產股受壓，恒指昨日在期指結算日跌235點，收報19552點。

政府昨日在股市收市後才公布十項針對樓市的措施，但由於個別媒體已事先披露，大戶淡友借消息趁機「質低」港股，從中國利。港股低開131點後，最多跌279點，收市時仍要跌235點，收報19552點。本地藍籌股跌得最傷，其間信置股價跌4.9%，收報12.68元，是表現最差藍籌股；信置昨日沽空金額約5119萬元，較上日的2327萬元，增加120%。

同樣賣貴價樓的新地（00016）股價跌穿「紅底」，挫3.5%，報99.15元；沽空金額1.61億元，較上日5773萬元，增加179%。長實（00001）亦要跌2.7%，收103.8元，沽空額1.66億元，較上日增加2.8倍。物業代理股穩，美聯（01200）股價跌1.1%，收4.2元；相對靠穩的有收租股，九倉（00004）股價微跌0.4%，收48.2元。希慎興業（00014）股價跌0.8%，收34.65元。

分析員指出，本地樓市近月炒風熾熱，連帶地產股亦被炒上。以恒指地產分類指數計，自6月份起步，至本周三已累漲15.7%；相對地，恒指在這段期間只漲6.2%。因此，投資者借消息沽貨，先行鎖定利潤。恒指地產分類指數昨日跌2.8%，報25981點；恒指則跌1.1%。

專家：梁十招可為樓市降溫



中下階層市民對住屋需求殷切

【本報訊】房委會委員蔡涯棉認為，特首梁振英推出十項中短期的房屋及土地供應措施，可以短期增加房屋供應，以解燃眉之急，亦可以為樓市降溫，日後「有公屋、有居屋、有私人樓，業主叫價亦會溫和，買家方面亦不會太心急。」

理工大學社會政策研究中心主任鍾劍華表示，穩定樓市在某程度能起作用，尤其是冷卻中價樓價和針對熱錢炒賣單位，但認為盡快落實「港人港地」政策，長遠可解決土地供應問題。

香港大學房地產及建設系教授鄧廣榮認為，梁振英宣布增加的房屋供應，大部分都是市場預期之內，「置安心」改為只賣不租，供應量也只有五千個，沒有增加，影響有限，而將政府機構社區用地改劃做住宅地，能否成事仍然充滿變數，他認為，長遠土地規劃工作，才是最重要，但梁振英只表示成立委員會，但「始終要有長遠政策增加土地供應」。

理工大學建築及房地產學系教授許智文擔心，「港人港地」只是在新推出的土地加入限制，反而可

能將內地人來港買樓的需求，推向二手市場。

房委會成員黃國健認為，十項中短期措施是回應社會的訴求，特別是中下階層市民對住屋的需求。他又說，在外來資金湧入下，本港樓市仍有上升的壓力，如果政府草擬完「港人港地」的賣地條款，應該及時推出，回應社會的共識。

房委會成員文裕明則擔心，政府短期內新推出八百個居屋尾貨和一千個首期置安心計劃單位，供應量不足以壓抑目前熾熱的樓市，但他估計在政府不斷增加供應量的情況下，樓市繼續上升的機會不高。另一房委會成員林翠蓮認為，除非外來經濟有大大波動，本港樓市不會下跌，她又擔心政府在新界東北發展區等地收地難，影響未來的土地供應。

問及未來長遠房屋策略的檢討，應否制定每年建屋量的指標，文裕明認為可以作為參考，但最重要是土地供應亦要有長遠計劃，與房屋策略聯繫。林翠蓮又說，政府在討論長遠房屋策略時，亦要同時檢討本港的農業政策和人口政策。

中原城市領先指數CCL



各區樓價接連破頂

【本報訊】今年本港樓價反覆向上，各區樓價接連破頂。中原物業代理指出，多個大型藍籌屋苑呎價明顯升穿1997年高位，鯉魚涌太古城呎價較當年高出22%。二線屋苑樓價同樣瘋狂，紅磡黃埔新邨、鯉魚涌南豐新邨及沙田中心等屋苑，呎價更較當年高位再升超過三成。

樓價自年初起反覆上揚，多區錄得破頂呎價成交，中原數據顯示，十大藍籌屋苑中，其中7個最新平均呎價已升穿1997年高位，其中鯉魚涌太古城8月份平均成交呎價達10162元，較1997年高峰8316元高出22%。另外，沙田第一城及荔枝角美孚新邨，最新平均呎價亦較當年高出16.6%及13.9%。至於紅磡黃埔花園、鴨脷洲海怡半島、鯉魚涌康怡花園及柴灣杏花邨，呎價較當年亦貴4.6至6.7%不等。

二線屋苑樓價同樣瘋狂，中原研究部高級聯席董事黃良昇表示，該行選取12個主要二線屋苑的買賣合約登記平均呎價計算，當中10個屋苑2012年8月份的呎價，已高過1997年7月時呎價。其中，有3個屋苑的升幅超過三成，紅磡黃埔新邨今年8月平均呎價暫錄6892元，較1997年7月上升多達39.4%；鯉魚涌南豐新邨8月呎價則錄8414元，較15年前上升35.7%；沙田中心8月的呎價亦較當年升32.6%，暫錄7482元。

其他二線屋苑升幅同樣不小，該行數據顯示，香港仔中心呎價較當年亦升達27.9%；另九龍灣淘大花園、大埔中心、薄扶林置富花園、屯門大興花園等屋苑的平均呎價，亦比1997年7月高出超過一成。至於12個屋苑中表現最差的則為將軍澳新都城及深井浪翠園，最新呎價較當年分別低5.2%及39.2%，仍然未「返家鄉」。

工廈改住宅涉巨額補價

【本報訊】工廈活化變身住宅，是行政長官梁振英公布穩定樓價十招之一，據了解，要落實這招困難重重，由於住宅與工廈建築規格截然不同，改建極難符合建築物條例要求，重建則涉及巨額補地價，對市場誘因不大。

測量師學會前會長陳旭明表示，若工廈改裝為住宅，環境考慮將是最大限制。工廠區一般會有空氣污染問題，而住宅住戶多會開窗，若只是一幢工廈改裝為住宅，前後左右仍是工廈，改裝住宅的大廈便會有空氣和噪音問題。而且，新工廈樓層面積較大，窗戶較少，若改建成住宅，採光及通風方面都難以符合建築物條例。

據了解，建築物條例對工廠大廈與住宅大廈，有不同的建築規格要求，舉例工廈的升降機是運貨用途體積較大，住宅的則是較細部的客用升降機，貨軋改成客軋工程已極難，走火通道標準也有不同。

而且工廈地皮的地積比率通常高達十五倍，市區住宅地積比率只有七點五倍，就算連同商業部分一點五倍地積比率計算，用盡地積比率也只有九倍，工廈若重建為住宅大廈，未能增加樓面，重建利潤受影響。工廈重建或改建住宅，業主需向政府補地價，現行政策是按新用途下的地皮市值，減去地契註明用途的地價，向政府繳付差額，但工廈地皮地價極低，住宅地皮地價很高，涉及補地價金額龐大，打擊工廈業主改建住宅意欲。

陳旭明稱，業權分散或阻礙工廈改建，認為政府既然有意增加住宅用地，市區重建局可出手收購工廈單位。而舊工廈配套不足問題，政府可增加相應措施，他舉例，大角咀橡樹街一帶工廈，但沒有泊車位，而且電力供應不足，建議政府在鄰近撥地興建火牛房、電錶房等，增加電力供應。

