

投地意欲降 樓市有變數

港鐵天水圍天榮輕鐵站上蓋住宅發展項目昨日截標，在近期樓價頻頻破頂情況下，竟然全不見地產商跟影，出現零標書的慘淡反應，不禁令人關注樓市前景出現變化。今次項目招標失敗，或許與發展項目補地價偏高有關，但近年當局大舉增加土地供應，消耗地產商不少購買力，加上外圍經濟不明朗因素多，也是導致地產商投地意欲下降因由所在。

天水圍天榮站上蓋住宅發展項目地皮面積二十萬方呎，可建四幢住宅，合共可建近百萬方呎樓面。基於輕鐵站上蓋，加上今年樓市開局不俗，樓價在個半月內累升百分之五，按理這個發展項目，地產商會爭相搶。事實上，早前招收意向書時，收到十六份意向書，反應相當不俗，可是不知何故，到了正式招標的時候，卻出現零標書的冷淡反應。

原來天榮站上蓋發展項目涉及補地價金額並不便宜，達到二十七億元，幾乎三千元一方呎，而賣樓收益又需與港鐵分紅，估計住宅部分每呎售價至少八千元，才有合理利潤，這些嚴苛的條

款相信是眾多地產商最終打退堂鼓的因由。

因此，天榮站發展項目並非想像般吸引，況且總投資額不少，達到六、七十億元，即使大型地產商退出競投，中小型地產商也未必有足夠財力應付。今次港鐵項目招標失敗結果，反映出地產商投地意欲下降，不像以往一窩蜂搶地，而是採取選擇性投地策略，估計與下列因由有關。

（一）港府密集式賣地，地產商有「食滯」跡象。

根據資料顯示，一一至一二年度，政府賣地涉及三十六萬方呎，比九七至九八年樓市高峰期為多，總額為六百九十九億元，而本年度至今，賣地涉及二十二萬方呎，總額為約近四百億元，從中可見地產商近年吸納大量土地儲備，動用逾千億元資金買地，難免有點「食滯」的感覺，投地策略很難再像以往積極進取。

（二）受到樓市辣招打擊，地產商賣樓套現難度增加。

自政府推出買家印花稅後，內地買家在港置業潮減退，新樓盤要依賴本地

買家承接，銷售速度明顯比以前放慢，影響地產商資金回籠，對再投地意欲會有所影響。最近有個別地產商變陣，透過拆售工商以至酒店等長線收租物業套取資金，便可知道推售住宅樓盤有難度，被迫要向工商物業打主意。

（三）港府大增土地供應漸見成效，住宅供求有望達致均衡。

去年有逾一萬八千個新動工住宅單位，為十二年來最多，而去年底止興建中而未售的一手樓達四萬八千個，超過過去九年平均的四萬二千個，同時預計今年有二萬四千個樓花及貨尾推出市場發售，換言之，未來住宅供應逐步增加，供不應求現象將會逆轉，地產商投地自然手軟起來。

歐美日持續推行量化寬鬆貨幣措施，未見其利先見其害，已引爆全球貨幣戰爭，各國暗地裡競相貶值，對世界經濟構成的衝擊程度難以評估，本港經濟將不能獨善其身，而地產商投地突然放軟手腳，有相當啓示性，預示樓市前景可能有變，市民置業時更須審慎，量力而為。

「沙士」十年 前事不忘

本港衛生防護中心發言人昨天澄清，到目前為止，本港並沒有發現人類感染新型冠狀病毒的個案，但會密切留意事態發展。

有關傳言，是因為英國近日出現嚴重的呼吸道感染個案，迄今已有三人確診、其中一人死亡，而驗出的是一種新型冠狀病毒，且三人是一家人，傳染途徑雖未確定，但有可能是「人傳人」。

事有湊巧，又一種新型冠狀病毒在外國出現並肆虐之際，正是本港「沙士」疫情十周年到來之時。

十年前今日，七百萬香港市民正陷入一片惶恐與不安之中，整整四個月時間，數千人染病、二百九十九人死亡，六位醫護人員「中招」殉職，市面經濟活動停頓，「重災區」淘大花園十室九空、仿如鬼域，遊客因「疫埠」之名而裹足，衛生局局長楊永強黯然下台……。這一切一切，近日在傳統的紀念特輯中又再次重現市民眼前，多位當年領導、參與抗疫工作的醫護人員，包括中大沈祖堯教授、港大袁國勇教授等都帶着沉痛心情憶

述了當日面對不知名病毒和病人、同袍一個個倒下的難忘經歷。

但是，重提舊事，不是為了傷感，而是往者已矣、來者可追，今日重提「沙士」，最少有兩大意義：

一是不能「好了傷疤忘了痛」，衛生防疫工作絕不能放鬆，特別是袁國勇教授在訪問中所指出的，廣東人嗜吃「野味」的習慣仍未改變，病毒變種入侵人體的危險性仍可能存在，絕不能掉以輕心。

二是當年「沙士」一役，政府領導全城抗疫，市民大眾在危難中顯示出團結合作、互助互愛的可貴精神，醫護人員更展示了治病救人、不顧安危的高尚品德，正如沈祖堯校長在訪問中所形容，對香港來說，那是最壞的時刻、也是最好的時刻，他希望今日港人社會也能重拾這種同舟共濟的精神，互相體諒，減少爭拗。

「沙士」十周年，近三百條生命的代價，特區政府應予以總結和重視，從而促進社會凝聚和團結。

關 昭

強調限購從嚴 擴大房產稅試點 溫總臨別重拳抑炒樓

【本報訊】國務院總理溫家寶20日在中南海主持召開本屆政府最後一次國務院常務會議，研究部署繼續做好房地產市場調控工作。會議提出堅決抑制投機投資性購房，嚴格執行商品住房限購措施，擴大個人住房房產稅改革試點範圍。

據新華社報道，會議指出，近年來，各地區、各部門認真落實中央關於加強房地產市場調控的決策部署，取得積極成效，投機投資性購房得到有效抑制，房地產市場形勢逐步平穩。住房限購、差別化住房信貸和稅收、增加土地供應等綜合性政策措施，對合理引導住房需求、緩解供求矛盾、穩定房價特別是遏制一些熱點城市房價過快上漲，發揮了關鍵作用。

會議指出，我國正處於城鎮化快速發展時期，短期內熱點城市和中心城市住房供求緊張格局難以根本改變，支持自住需求、抑制投機投資性購房是房地產市場調控必須堅持的一項基本政策。要保持政策的連續性和穩定性，嚴格執行並完善有關措施，促進房地產市場平穩健康發展。

會議確定五項措施

（一）完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和除拉薩外的省會城市要按照保持房價基本穩定的原則，制定並公布年度新建商品住房價格控制目標。建立健全穩定房價工作的考核問責制度。

（二）堅決抑制投機投資性購房。嚴格執行商品住房限購措施，已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市要在限購區域、限購住房類型、購房資格審查等方面，按統一要求完善限購措施。其他城市房價上漲過快的，省級政府應要求其及時採取限購等措施。嚴格實施差別化住房信貸政策。擴大個人住房房產稅改革試點範圍。

（三）增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量原則上不低於過去五年平均實際供應量。加快中小套型普通商品住房項目的供地、建設和上市，盡快形成有效供應。

（四）加快保障性安居工程規劃建設。全面落實2013年城鎮保障性安居工程基本建成470萬套、新開工630萬套的任務。配套設施要與保障性安居工程項目同步規劃、同期建設、同時交付使用。完善並嚴格執行准入退出制度，確保公平分配。2013年底前，地級以上城市要把符合條件的外來務工人員納入當地住房保障範圍。

（五）加強市場監管。加強商品房預售管理，嚴格執行商品房銷售明碼標價規定，強化企業信用管理，嚴肅查處中介機構違法違規行為。推進城鎮個人住房信息系統建設，加強市場監測和信息發布管理。

會議要求進一步完善住房供應體系，健全房地產市場運行和監管機制，加快形成引導房地產市場健康發展的長效機制。

►溫家寶總理希望加快形成引導房地產市場健康發展的長效機制
資料圖片



▲針對近期部分熱點城市房價上漲趨勢明顯，國務院再度出臺有關調控措施
資料圖片

辣招調控房地產

- 1 要求各地公佈年度新建商品住房價格控制目標
- 2 建立健全穩定房價工作的考核問責制度
- 3 嚴格執行商品住房限購措施
- 4 房價上漲過快的城市應及時採取限購等措施
- 5 嚴格實施差別化住房信貸政策
- 6 擴大個人住房房產稅改革試點範圍
- 7 增加普通商品住房及用地供應
- 8 2013年底前，地級以上城市要把符合條件的外來務工人員納入當地住房保障範圍
- 9 嚴格執行商品房銷售明碼標價規定
- 10 推進城鎮個人住房信息系統建設，加強市場監測和信息發布管理

房產稅推廣仍有難度

【本報實習記者步瀟瀟北京二十日電】今日國務院常務會議研究部署繼續做好房地產市場調控工作，確定將嚴格實施差別化住房信貸政策，擴大個人住房房產稅改革試點範圍。北京房地產專家對大公報表示，此輪房產稅改革方向還有待具體實施細則。

擴大試點需具體指引

社科院房地產金融研究中心副主任尹中立對本報表示，房產稅關係到中國社會經濟運行的深層次問題，擴大範圍一直在提出，但推行起來也一直有難度。國務院會議提出個人住房房產稅改革試點範圍的擴大，但並沒有明確推行的具體條件，比如符合什麼條件的城市推行試點，是採用之前重慶或者上海的方式，還是「另闢蹊徑」，探索出一種新的模式，實際推

行還需要更明確的指引。

亞太城市發展研究會房地產分會會長陳保存預計，擴大房產稅試點的過程不會很快，因為地方財稅部門還沒有大規模試點房產稅的規劃。他認為重慶和上海兩年以來的試點並不很成功，上海去年的房產稅有24.6億，但新房成交收入比上一年減少300億元。從實際推行效果來看，很難有城市願意「追隨」試點稅的腳步。此前提出湖南、湖北將試點「新版」房產稅，但鄂州、湘潭兩個城市最終作罷。

地方推行房產稅改革還面臨諸多有待解決的實際問題。陳保存分析稱，一方面，此輪試點房產稅是針對新增房還是存量房沒有定論。另一方面小產權房屋到期後是否推行也不明確，在房產權和土地確權還沒有完成時間的情況下，房產稅都不好推行。因此在不完全具備試

點條件的城市，落實房產稅還需要較長過程。

陳保存認為，推行房產稅改革更主動的方式應該是由滿足試點條件的地方城市提出改革需求，進而再由中央部署。他預測，2013年房產稅試點不會推行到北京等一線城市。

差別化利率政策有利市場

國務院會議還提出，要嚴格實施差別化住房信貸政策。陳保存表示，去年底國務院就基本鎖定了差別化利率政策，提出有保有壓，對自住房、改善性住房要鼓勵，投資和投機是持續抑制。會議提出的政策比2012年的調控更為寬鬆，沒有出臺更嚴格的政策。繼續強調差別化的利率政策將更有利於市場發展。

陳保存認為，去年中國經濟穩增長過程中，對於房地產業的利好信息就是地方以城市軌道交通等基礎設施建設為主。他分析說，今年中國經濟的投資規模還將繼續加大，政府將主要依靠賣地等措施實現投資回籠，因此不會出現進一步打壓房地產的政策。

民完成了申請。

市民徐先生是一名初中教師，剛參加工作三年，得知龍悅居的公共租賃房開始申請的消息，他也趕到住建局服務大廳來申請。徐先生說，自己雖然不是低收入階層，但屬於夾心層，自己不一定有把握申請到，因為可能有更多收入不如他的市民，但他還是來碰碰運氣，希望日後可以輪候到。徐先生表示：「輪候制更加公平，有條件買商品房了就可以退出，不像以前的分配方式，分給你了你就可以住一輩子，很多人已經收入大大改善了，但就是佔着房子不退出，利用保障性住房出招斂財，無異於住房腐敗。」

建三位一體保障體系

據悉，除了採取輪候制的保障房制度外，深圳還將每年拿出5億元，向參與人才安居計劃的1000家試點企業的十萬名符合條件的員工發放住房補貼，逐步建立「租、售、補」三位一體的住房保障體系。

深圳試水保障房輪候制

【本報記者毛麗娟深圳二十日電】深圳將在全國率先試水保障房輪候制，對保障房申請人進行排序選房或配租，並逐步建立「租、售、補」三位一體的住房保障體系。深圳的保障房包括安居型商品房和公共租賃住房。

深圳市住建局發布的《深圳市公共租賃住房輪候與配租辦法（徵求意見稿）》正面向全市公開徵求意見，辦法指出，今後深圳所有保障性住房都將按照輪候制進行排序選房或配租，具備申請條件的市民將按照住房保障「輪候」制度，採用首次集中輪候排隊、日常輪候遞補的方式來進行。為了保證公平，首次輪候的，按照申請人入戶時間與繳交社會保險時間中較早的一項確定其輪候排位順序；日

常輪候的，依申請人受理回執號的先後確定排序，並依序排在首次輪候末位申請人之後。

深圳市住建局住房改革發展處處長姚衛城表示，平時就建立一個統一的排序庫、輪候庫，集中地受理申請，集中地進行審核，集中進行公示，並對社會日常公開，有助於保障性住房公開、透明地分配與使用。

市民讚輪候制更公平

深圳龍華的龍悅居是深圳現有的最大的保障性住房項目，可提供1.1萬套的公租房和1800多套的經濟適用房，項目目前已經完工，並從1月份開始首次接受市民輪候制申請，截至目前，已經有兩萬多市

內地現行房產稅試點城市

實行時間	地點	稅率
2011年1月28日	上海	對上海居民家庭新購第二套及以上住房和非上海居民家庭的新購住房徵收房產稅，稅率因房價高低分別暫定為0.6%和0.4%
2011年1月28日	重慶	對重慶主城9區內存量增量獨棟別墅、新購高檔商品房、外地炒房客在重慶購第二套房徵收房產稅，其稅率為0.5%—1.2%