CS GROUP
忠誠 最專業測量師 最專業拍賣行
服務範圍
估價、拍賣、地產代理、按揭轉介、租務管理
查詢委託　2541 2282

連番辣招對物業市場及經濟的衝擊

忠誠測量行有限公司董事　關樂平

政府針對地產市場熾熱推出連番辣招，以上月推出的至為大力，市場立即冷卻，逆轉已成大勢，問題只是會持續多久。政府連番辣招，是以行政手段制止市場需求，以彌補政府多年來對土地/樓房供應不足，尤其是此番干預非住宅市場，令整體地產市場嚴重扭曲，市場參與者再難以傳統智慧推斷市場走勢，不但衝擊地產業界，亦對全港經濟有負面影響。筆者所屬的香港地產代理專業協會，與其他各大代理商會，包括香港地產代理商總會、地產代理聯會、香港專業地產顧問商會、香港新界地產代理商聯會、地產代理（從業員）總公會及地產代理人員協會，於3月20日舉行記者招待會，以下是地產代理業界七大商會於當日發表的共同意見：

一向以來，地產代理業也十分支持政府各項政策的實施，我們也體會到在現今環球量化貨幣寬鬆政策下衍生出的非常環境，必須要用非常的行政手段去處理的，但是有關措施難免引起了市場的扭曲操作，除了地產從業員因樓市蕭條生活上面對困境外，市民亦可能會因爲有關政策將物業市場扭曲付出了代價，地產代理站在市場最前線作爲市場證人，必須盡言責，報導市場最新的實況，讓政府及社會在需要的時刻可作出合適的應變，或就措施作出調整。

以下我們將報道政策後的市場現況、政策引起的危機、及應對方案作出表述：

(1)政策後的市場現況

(a)辣招超額達標

自從2010年推出第一次額外印花稅，住宅市場短線的投機已開始絕跡，直至近期的雙倍印花稅出爐後，連長線的投資活動也大幅減少，住宅的成交徘徊在03年沙士時期3000−5000宗左右的水平，而工商舖已經由熾熱回復到寂靜的水平，市場可以說進入了半冬眠式狀態，我們相信管制樓市措施已經是絕對超額地達標，甚至可能已經是「過了籠」，這方面我們是需要向政府發出忠告的。

(b)上車和換樓人士是多了置業機會，但置業條件的提高，及不明朗的市場因素阻礙了他們置業，置業宗數不見提高，反而減少。

房屋資助是我們一向支持的，這是基於公義上的原則，但雖然措施實施後上車置業及換樓自住的人士是得到新稅項豁免的關係，有關人士是得到更多的置業機會，但按揭上的收緊又重新製造了障礙給他們，因爲壓力測試的加大及息口的提高，令到他們可能不符合到按揭借貸的條件，或是被迫降低置業上的要求，這個可能是達不到讓社會有財富更好分配的原則的，最起碼，政府應該不斷檢討以確定更多的合適的人士能掌握擁有資產的機會。

(c)因爲政府用行政手段後，人爲地增加了風險和成本，所以買家突然間減少，多個樓花地盤率先作出劈價及優惠，這些互相搶客的舉動已蔓延至二手樓，加上傳媒的廣泛報導，樓價正在調整中，樓市顯然已經走向不健康的發展，破壞香港賴以成功的自由市場經濟。

(d)市面上住宅供應不足令樓價上升，短期內供應難以增加，政府用行政手段控制需求，實爲扭曲市場之行爲，令樓價上升，但成交減少。

(2)政策引起的危機

(a)很少成交去支持很大的市場

自從2010年推出第一次額外印花稅之後，因政策而提高的成本和風險，不單只令到炒家卻步，也令到包括用家的小業主惜貨而售，放盤量低令市場出現價升量跌情況，但市場因爲長期依賴很少的成交量去支持的關係，因此價格並沒有完整的鞏固力，當遇上衝擊的時候可能會容易失控暴跌，這樣是要小心的。

(b)樓價下跌覆水難收

當一手蔓延到二手市場的時候，往往一發不可收拾，衆多小業主在很難產生互信下，會出現互相踐踏減價的情況，隨之而來的，便是影響香港經濟，這個現象不是社會之福，我們相信亦不是中央政府、香港特區政府、香港市民願意見到的。

(c)財富蒸發

房地產本來是在高通脹時期的資金避險地，但是管制樓市的措施將市場重新格式化，市民是否會失去了原本有效的避險投資工具？這會否是中產人士的一個損失？另外，如果樓價長期受控或者下跌，其升值率若低於物價升值的話，是否等於香港人的財富正在蒸發？政府是時候要想一想合適的樓價目標及減價程度，適當時間讓政策要引退，以免一發難收。

(3)應對方案對於現時政府處理樓市的問題，我們認為方向沒錯，方法有錯，業界有建議的意見如下：

(a)認清楚樓市現在的本質

近年香港房地產熾熱的問題，一是源於環球的量化貨幣潮，令國際市場也「錢多貨少」，二是過往供求失衡，三是國內同胞對香港物業增加的需求。我們要認清楚這本質才能對症下藥，治本之法其實只有增加市場上的「可現時買賣貨源」，所有現政策其實只有Buytime作用，長期的減低需求意欲的方式，不可能是治本之法。

(b)將物業市場定位

我們建議將物業市場分爲：（一）投資物業市場；（二）住屋需求市場，面對香港獨特的本土經濟及物業市場需求情況而定出兩個市場，解決香港物業市場問題根源。

(c)認清增加土地的作用

增加土地只能增加到房屋產品的元素，增加這原素的確有了條件去增加房產的，但是純粹增加土地及遠期房產並不可以增加到「可現時買賣貨源」，而且在增加供應及製作過程中，很大機會會增加成本，所以解決未來量化貨幣引起的高通脹潮，增加土地並不可以短期產生到關鍵作用的。

(d)管理及提高效率業界認爲在進行的土地開發及發展方面，建議包括：放寬住宅樓宇地積比例，加快農地轉爲住宅用地，在沒有爭議的海域填海，增加土地等措施。我們是可以做多一些管理及提高效率的改革，令到一些批地、批圖則、改變用途的流程得到簡化及更快捷地進行，令到一些現有的熟地可以打破框架加入短期的供應上，這個是一個正確而又馬上可以執行的方法。

(e)優化各項投資市場

樓市之所以成爲資金的避難所，正是因爲很多的投資市場（包括股市和匯市）都曾在金融海嘯後出現過動盪及不安，令到不同人們都找相對穩定的房地產去投資，所以要令樓市減壓就應重整其他的市場秩序或作出改革，才能滿足到市民對透過投資產品去避險的殷切需求。

(f)房屋證券化

外國其實是十分流行將房產證券化，即是說將房地產用證券形式去發售，只有這個做法才能將原有的充足數量的物業，去滿足到市場的投資需求，在香港單是居屋的未補地價部分，粗略評估應有二千多億市值的資產，如果將其變爲股票讓白表等需要房地產人士認購，這個是一個好的機會分配，從這個方向去看，可以解決到因環球量化貨幣政策而帶來的「錢多貨少」問題了。

(g)認清措施應針對之對象

政府連番出招，打擊層面亦愈見廣泛，漸漸偏離控制住宅樓價以助本地人士置業之本意。2012年實施之買家印花稅，一刀切向所有公司買家徵收額外買家印花稅，我們認爲此稅項不應針對本地公司，如爲香港成立之公司，以及其所有股東均爲本港永久性居民，只要申報及提供相關證明，應獲豁免買家印花稅，如三年之內有任何股權轉讓予非香港永久居民，則必須申報及即時補交全額買家印花稅。另外，最近增加印花稅之措施，擴展至住宅以外之工商物業，我們認爲買賣工商物業爲正常投資行爲，增加懲罰性稅款有違自由市場做法，亦令投資者卻步。

(h)盡快檢討2010年及2013年的辣招成果，如發現有阻礙香港的發展，或不能達到幫助中產以下的階層置業的，都要有勇氣去修改。

總結：

政府連番辣招衝擊物業市場，我們業界認爲會對香港造成三輸：（第一輸）香港物業市場及香港經濟受到嚴重損害；（第二輸）香港市民在物業市場得不到其應有的權益，包括上車換樓，改善住屋環境及投資物業權利；（第三輸）香港地產業及相關行業，極度受傷害，估計地產代理行業未來將有10至20%的公司倒閉、將有10至20%的從業員失業，而最壞的事，若果此低潮持續將有更多倒閉及失業出現，最後，業界期望政府接納業界建議的意見，從善如流，不要過度干預香港物業市場，適度而爲。

業務範圍

物業估價
租金評估
專家報告及專家證人服務
發展重建顧問服務
可行性研究報告
換地、更改土地用途、商討補地價
規劃申請
差餉反對
中國及澳門物業估價

重點服務介紹

發展重建顧問服務

近年市場上甚多整幢大廈業主聯合出售物業作重建，是項安排之優點在於投資者可購入整個地皮後拆卸物業重建，業主因此可以最優厚條件出售其物業。

忠誠測量行可爲業主評估地皮／大廈之重建發展潛力，好讓業主明白在客觀合理條件下該物業的最高出售價，作爲訂下底價或議價的基礎。我們更可於可行性報告內提供專業建議，確保在出售物業後，能夠有效率地攤分該利潤予有關業主。

忠誠測量行亦提供招標服務，以招標或拍賣方式出售全幢物業或其部分業權。

關樂平小檔案

忠誠測量行有限公司董事
英國雷丁大學企業管理碩士(建築及地產)
英國皇家特許測量師學會資深會員
英國皇家特許規劃及開發專業測量師
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
香港土地行政學會資深會員
香港地產代理專業協會上任會長
英國皇家特許測量師學會香港發言人

關先生擁有超過38年物業發展、代理土地行政及生意估值的經驗，尤擅項目發展、發展策劃、規劃申請、修改地契、土地行政及生意估值等服務。

忠誠拍賣行：香港中環干諾道中15-18號大昌大廈7字樓　牌照號碼：C-012527
忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓　牌照號碼：C-019157
上海悅華物業管理有限公司　(86-21) 6521 6600 潘月英
忠誠測量行廣州　(86-20) 8331 0329 方健輝

港島區：2853 7126

城市花園舖位
北角
118呎 連約
細碼珍珠
售價200萬

華軒商業中心
軒尼詩道
295呎連約
全廈翻新 雲石大堂
售價295萬

得利商業中心
灣仔道
424呎 位置佳
約3.5厘回報
售價318萬

章記大廈
德輔道中
356呎 吉售
單邊 望行人天橋
售價490萬

秀華商業大廈
謝斐道
吉售 486呎
實而不華 平地大堂
售價350萬

樂軒台
柴灣
350呎 對正馬路
民生旺舖 連約
售價528萬

協生大廈
軒尼詩道
720呎
連約 長情租客
售價550萬

好利商業大廈
蘭桂坊
750呎 吉售
投資自用
售價900萬

旺　舖
筲箕灣
食街 連約
600呎+400呎 880萬
92378813洽

恆澤商廈
駱克道
1248呎 連約售
上市公司約 3厘半回報
售價900萬

鴻圖商業大廈
駱克道
1300呎+ 900呎天台
特色單位 連約
售價1080萬

民生旺段
灣仔道
900呎 闊面
人流超旺 英皇旁
售價1400萬
租價 43800 元

裕安商業大廈
銅鑼灣
1430呎 高層
名師設計平地大堂
售價1400萬

合成大廈
擺花街
1000呎 連天台
轉型中 潛質優厚
售價1800萬

福　苑
西半山
海景 四房大則
建築1768呎 實用1414呎
全苑至筍
只售2050萬

中環　地庫
威靈頓街
600呎
連約 約3厘回報
售價2950萬

永安集團中心
中環核心
3015呎 高層連約
投資自用皆宜
售價5065萬

九龍區：9237 8813

欣圖軒
何文田
實用540呎　建築684呎
2房 名校網 520萬
9427 1107洽

松濤園 銀主
九龍塘
實用1859呎 建築2324呎
罕有放售 勿失良機
售價2800萬

南昌街
深水埗
500 呎 實用連閣
連約 細碼 見票即收
售價728萬

炮台街
佐敦
380呎+ 380呎閣樓
門闊12呎 高鐵效應
售價980萬

興發商廈
旺角
348呎 3厘回報
售價348萬

旺 舖
太子
門闊18呎 有後門
1300呎 高實用 連約出售
售價2280萬

康宏廣場
尖沙咀
1751呎 甲級商廈
位置優越
售價2100萬

花墟段
旺角花園街
1000呎+500呎
連約 長情租客
售價3980萬

好時中心
尖沙咀
尖東旺舖 500呎
自由行必到 連約
售價3500萬

投資及管業收租服務
• 一站式服務
• 專人跟進：由投資→物業交易→放租→篩選租客→簽訂租約→收租
• 令投資者無憂享受回報
2853 7196 馮小姐

投資精選：2853 7126 / 9237 8813

上水中心
1座5樓C室 連約 實用330呎
開268萬
今天拍賣：2013年3月22日

新北江商場
天水圍
北區唯一大型商場
正電梯口 人流旺
144呎 5厘回報
售價580萬

滙景商場L4層
藍田
211呎 連約
約4厘回報
售價483萬

大嶼山　貝澳農地
約3485呎 / 5227呎　售價77萬 / 105萬
地皮有價 趁低吸納

租務精選
麥當勞大廈 1512呎 @38
荷里活道 714呎 @39
華廈工廈 太古 ※4100呎 @14
旺角龐堅中心 567呎 @17
尖沙咀白蘭道 300呎 叫58K
北角 300呎 $9500
荃灣萬景峰 1102呎
實用848呎 海景連傢俬 32K
御金・國峰 472呎 全新 23K

重要事項：此物業資料只供參考，不構成合約一部分。在準備資料過程中，已盡力務求準確，但恕不保證絕對無誤。在法律容許的情況下，本公司不會負上任何因使用本物業資料而引致損失或賠償的責任。有意購入／租用者，請自行諮詢專業意見。
www.chungsen.com.hk