

大公報社評

# 林鄭施政積極有為 特區發展有新局面

中共中央政治局常委、國務院副總理韓正，日前在中南海會見特區行政長官林鄭月娥，在聽取有關粵港澳大灣區發展規劃意見的同時，對林鄭及其管治團隊上任一年來依法施政、積極作為，在推動經濟發展、促進穩定和諧等方面推出一系列政策和措施，給予了充分肯定的評價。

作為分管港澳事務的中央領導，韓正作出如此高度的評價，對林鄭本人及其團隊來說，肯定是極大的激勵和鼓舞，同樣，就是廣大香港市民，對此也會感到欣慰和高興。事實是，未來「一國兩制」的進一步貫徹實施，以及特區的長期繁榮穩定，除了中央的支持和助力外，一位能夠得到中央信任、支持的特首及其管治團隊，作用是至關重要的。中央信特首、信林鄭，特區的事情就好辦，市民的福祉就有保障，意義非同小可。

事實是，林鄭及其管治團隊上任一年來，工作上勤奮有為、積極施政，並自覺維護「一國兩制」，維護國家主權、安全和利益，堅決反對「港獨」和遏止一切違法違憲行為，表現確實是令人刮目相看的。

林鄭月娥及其班子，是在去年特區成立二

十周年的重要時刻接過管治重責的，而在此之前，特區經濟發展有停滯不前的危機，反對派違法亂港加劇、暴力抬頭，發生了七十九日違法「佔中」和大年初一晚的旺角暴亂，還有鼓吹分離分裂的激進「本土」和「港獨」勢力冒頭，這一切，都使得林鄭特首及其團隊一上任便要進入「熱廚房」，工作很不好開展，部分市民及建制派人士甚至擔心其政治識見是否足以駕馭錯綜複雜的局面。

然而，一年時間下來，事實擺在眼前，林鄭特首及其管治團隊不僅在施政上積極有為，在維護和落實「一國兩制」方面也毫不遜色，無論是政治、經濟、社會以至更好融入國家發展大局方面，都比過去有更大的動作和新的開拓，大幅扭轉了前一階段令人鬱悶的局面。

這其中，除了林鄭本人及其團隊的不懈努力外，來自中央的關懷和支持起到了「運轉乾坤」的關鍵作用。去年七月一日，林鄭及其班子「新官上任」頭一天，習近平主席在新一屆特區政府就職典禮上發表了重要講話，為林鄭及其新班子的工作指明了方向、明確了任務、鼓足了士氣，為特區政府的依法施政和全面貫徹落實「一國兩制」掀開了新的一頁，帶來了

良好的開局。

這裏面，習主席嚴正指出：任何危害國家主權安全、挑戰中央權力和香港特別行政區基本法權威、利用香港對內地進行滲透破壞的活動，都是對底線的觸碰，都是絕不能允許的。與此同時，在「一國」的基礎之上，「兩制」的關係應該也完全可以做到和諧相處、相互促進。要把堅持「一國」原則和尊重「兩制」差異、維護中央權力和保障香港特別行政區高度自治權、發揮祖國內地堅強後盾作用和提高香港自身競爭力有機結合起來，任何時候都不能偏廢。只有這樣，「一國兩制」這艘航船才能劈波斬浪、行穩致遠。

與此同時，習主席還對林鄭及其管治團隊的工作提出了具體期望和意見。主席指出：未來五年，希望特別行政區政府廣泛團結社會各界，全面準確貫徹「一國兩制」方針，堅守「一國」之本，善用「兩制」之利，扎扎實實做好各項工作。要與時俱進、積極作為，不斷提高政府管治水準；要凝神聚力、發揮所長，開闢香港經濟發展新天地；要以人為本、紓困解難，着力解決市民關注的經濟民生方面的突出問題，切實提高民眾獲得感和幸福感；要注重教育、加強引導，着力加強對青少年的愛國主義教育，關心、支持、幫助青少年健康成長。

對習主席一年前的重要講話，林鄭特首昨天在接受《紫荊》雜誌的專訪中就表示，作為行政長官，有堅定的信念，按着主席的要求，全面準確貫徹落實「一國兩制」。「一國兩制」必須是尊重一個國家的「一國兩制」，必須是自覺維護國家主權、安全和發展利益的「一國兩制」。過去十二個月，香港也發生了一些有爭議性的事，特區政府對於任何鼓吹「港獨」的言論，立場都是堅定的，是堅決反對的。

而在社會、經濟、民生方面，林鄭特首上任以來，本着勤政務實和有所作為的宗旨，在房屋、土地、教育、扶貧以及創新創科和青年工作方面，都推出了不少新的政策和措施，特別是市民最關切的住屋問題，林鄭拿出了最大的決心和勇氣，力求開拓土地來源，解決土地供應長期不足的根本難題。就在昨天，特區政府就推出了開徵一手房屋「空置稅」和調低居屋定價的新措施，希望對市民置業難和樓市持續升溫起到一點緩解作用，看來反應是正面的。

（習主席視察香港一周年系列社評之四）

## 徵收差餉租值200% 料難增新盤供應

# 一手樓空置稅加速貨尾推售

樓價飆升，為催谷發展商將已落成新盤推出市場，避免單位囤積推高樓價，據了解，行政會議通過的三招房屋新政策中，包括開徵一手樓空置稅，向落成後空置逾一年的單位，徵收200%的應課差餉租值。地產業界估計，空置稅或有助加速發展商推售現樓貨尾，但措施無助增加新盤供應，料對樓市影響有限。

大公報記者 梁穎賢、曾敏捷

消息人士透露，空置稅將會訂為應課差餉租值的兩倍，相當於樓價的5%，以《差餉條例》徵收。所有一手物業由獲批入伙紙起計算，一年後仍未賣出便需徵稅，但若單位曾出租逾半年，便可獲豁免徵稅。空置稅須待立法會通過修改法例，才可以落實推行。

### 適合徵稅貨尾僅2573伙

美聯集團（01200）主席黃建業表示，一手樓空置稅徒具虛形，難以大幅增加新盤供應，有「為出招而出招」之感覺。空置稅有機會加速發展商推售現樓貨尾，但亦可延後推出原定推售的樓花單位以應對，此消彼長之下，對增加新盤供應的作用非常有限。豪宅方面，即使不少超級豪宅以現樓形式發售，但此類單位新供應罕有，相信發展商仍惜售珍貴物業，善價而沽，亦未必會受影響。

一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，整體貨尾量截至6月25日只有8309伙，當中現樓貨尾量僅有3886伙，佔46.8%。Q房網香港董事總經理陳坤興稱，六月份推盤量雖創半年來新高，但貨尾數量仍處低水平，反映市場置業需求強烈，即使落實空置稅，但現存一年或以上空置一手貨尾僅有2573

伙，佔貨尾量約31%，由於涉及伙數不多，相信對市場影響輕微。

### 發展商拆招或先租後賣

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，空置稅或令發展商調校推盤部署，極有可能力谷貨尾盤，延遲出售樓花項目，直線減少市場選擇。超級豪宅最首當其衝，該類物業普遍以現樓發售，加上消費者非大衆化市場，面對差餉高、空置稅額相應高，致風險大增，不過發展商曉得見招拆招，日後有機轉以樓花形式出售，又或以先租後賣形式推售，以避過雙倍空置稅，但要面對折舊風險。他預期空置稅實施初期，或令發展商開價不及以前進取，新盤售價將以貼市價推售。

戴德梁行環球董事、大中華區副總裁及估價及顧問服務部亞太地區主管趙錦權稱，向一手住宅物業徵收空置稅，不及在賣地條款加入物業出售限期條款的效益大，例如發展商必須在取得入伙紙後的若干時間內推售所有單位。另外，若在賣地條款加入物業出售限期條款，只要在合約訂明便可，程序較為簡單直接，更不需要經冗長的立法程序修改現有稅務條例。



◀行會通過開徵一手樓空置稅，地產業界估計或有助加速貨尾推售，但無助增加新盤供應

### 市民點睇新措施？

<b>楊先生（銀行）已置業</b> 一手樓空置稅無太大作用，如果推至二手樓也有空置稅就會較有用，始終一手樓空置稅只針對發展商，對整個樓市生態無太大影響。	<b>Terry（金融）已置業</b> 參照申請者群體入息中位數來限制並非很好，收入低的人，供樓時間相應增加，而且入息四、五萬元才有能力負擔，兩、三萬元不如住公屋。	<b>王先生（大學生）未置業</b> 居屋由七折降至五折對大部分人來說幫助不大，放出更多居屋抽籤好過，但有政策好過無，短期內不考慮置業。	<b>謝先生（翻譯）未置業</b> 政府應加強遏抑炒樓的辣招，「空置稅唔夠辣」，對有意上車的人長遠幫助不大，反而放出啓德地皮興建資助房屋更有助上車。
---	---	---	---

大公報記者林海莹攝

## 土地房屋樓價 市民關注度創新高

【大公報訊】港人對土地及房屋的關注度創新高。香港研究協會調查顯示，在政治、經濟和社會民生議題中，最多受訪者表示最重視社會民生，當中最多關注土地及房屋問題，達41%，較去年同類調查增加11個百分點。香港研究協會在6月20至26日期間訪問1103人，46%受訪者稱最關心本地社會民生議題，其後依次為經濟（23%）和政治（20%）。社會民生方面，「土地及房屋」（41%）是受訪者

最重視的議題；經濟方面，「房地產價格」（41%）是受訪者最重視的議題，兩者皆錄得逾一成的升幅，比例雙雙創一年新高，反映市民愈趨聚焦於住屋及土地供應等相關議題。

### 議員冀空置稅盡早落實

協會表示，研究反映民意聚焦土地房屋議題，呼籲政府就相關項目積極研究及推出適切措施，回應社會訴求，並需密切留意國

際局勢變化，以防香港受不利因素影響。對於開徵一手樓空置稅、居屋定價與市價脫鉤等，身兼房委會委員的工聯會立法會議員郭偉強稱，現時居屋政策失焦，市民連資助房屋也無力購買，他歡迎政府將居屋與市價脫鉤，認為居屋應以市民負擔能力定價，長遠應以成本價出售。工聯會立法會議員麥美娟稱，政府應加快步伐落實一手樓空置稅，並應設立土地增值稅。

## 高折扣居屋自由市場交投靜

【大公報訊】記者謝進亨報道：居屋復售以來都是以市值七折定價，五折出售要數到1998年推出的第19期丙居屋計劃，當年樓市低殘，七個屋苑共一萬多個居屋單位，房屋委員會提供四、五、六折三種彈性折扣優惠價供買家選擇。20年過去，有地產代理稱，有關居屋單位已升值逾倍，但受「補地價」機制所限，自由市場（已補地價）的交投較少。

### 補地價相對較多

藍田康瑞苑、將軍澳寶明苑在第19期丙居屋推售，單位面積280至800平方呎，當年售價32萬至210萬元。居屋業主在私人市場轉售前需補地價，若20年前以市值40%「上車」，補地

價要按今天評估市值的60%計算，涉及金額較大，或令轉售較少。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，有350伙的康瑞苑，在自由市場鮮有交投，第二市場（未補地價）去年錄得五宗成交，最近一宗是去年11月，33樓一個800平方呎單位，以540萬元成交，較原業主20年前買入價升值約1.45倍。

至於有1476伙的將軍澳寶明苑，中原地產副分區營業經理伍錦基稱，今年自由市場錄得兩宗交投，包括寶柏閣B座9樓單位，實用面積426平方呎，售550萬元；寶松閣A座34樓單位，實用面積211平方呎，售235萬元。去年全年共有八宗成交，七宗已補地價，一宗未補地價。

## 透視鏡

蔡樹文

## 穩定樓價措施須有後着

行政會議昨召開特別會議討論房屋政策。消息稱，行會通過向住宅樓宇徵收一手樓空置稅，及建議居屋和綠置居定價與市價脫鉤，並將部分住宅地撥作興建公營房屋，今日將開記者會交代詳情。

行會昨日的議程包括三方面，一是建議將居屋定價與市價脫鉤，改為參考申請者負擔能力來釐訂，居屋售價可望由目前的市價七折減至五折；其次是計劃把部分在賣地表中的土地，撥作興建資助房屋；三是針對私

人住宅開徵空置稅。

行會這次的動作涉及三大層次，即減輕居屋置業者負擔、增加資助房屋供應、防範房屋屯積。這是林鄭出任特首以來，針對不斷攀升的樓價做出最大的動作。

### 土地供應足才可治本

香港住宅供應面對供需失衡的結構性矛盾，是多年累積下來的問題。在未有足夠土地供應之前，住宅供應問題仍將困擾特區政

府。誰都曉得，一旦土地供應充足，所有房屋問題都迎刃而解，在未有足夠土地供應下，政府所有穩定樓價措施，只能治標，讓樓價在短期內不會太瘋狂，時間長了，樓價恐又再度瘋起來。

現屆政府雖積極開拓土地資源，唯阻力不少，遠水亦不能救近火。政府在推出相關措施後，必須有後着，只要當局秉持「樓是用來住，不是用來炒」的宗旨，實施穩定樓價政策，定能獲得市民支持。