

三面夾擊之下 樓市拐點可期

「派糖」為何換噓聲？

北非與中東地緣政治因素可能使油價長期高企不下，全球趨向加息對抗通脹，目前超低利率時代快結束，世界經濟面臨考驗，加上港府下年度主動賣地，又增加可賣土地十八幅，下年度賣地相信會比本年度為多，當土地供應恢復正常水平，已連升七年的香港樓市隨時出現逆轉。

今年一月份樓價比去年底續升百分之二至三，再創十三年新高，市民抱怨去年底推出徵收額外印花稅措施失敗，無助冷卻樓市，財政預算案又未加碼出招遏樓市。不過，近月外國經濟環境急劇變化，香港樓市狂態未必能持續下去。

（一）石油危機響起警號，北非及中東多國政局不穩，憂慮影響石油供應，刺激油價暴升，不利世界經濟。突尼斯與埃及已先後變天，令人關注會否進一步波及主要石油出口國。每日產量達一百六十萬桶原油、佔全球石油總產量百分之三點三的利比亞，瀕臨內戰邊緣，據報當地石油產量受到影響，而石油輸出國組織未必能及時增產填補利比亞產量，國際原油價格應聲升破一百美元。

阿拉伯世界在北非與中東掀起的變革潮，肯定會帶來深遠的政治與經濟影響，當地局勢動盪不會在短期內平息，而是持續一段長時間，勢令原油在高位徘徊，威脅世界經濟復蘇。即使目前油價水平與零八年中的一百四十七美元歷史高位有距離，但現時世界經濟景況不可與零八年同日而語，金融海嘯在零八年九月爆發後，歐美經濟元氣大傷，迄今尚未完全復蘇過來，難以承受逾百美元的油價，經濟會受高油價打擊，恐再陷衰退，還引發通脹升溫，呈經濟呆滯、高通脹的滯脹危機。在這客觀環境，香港樓價再升存在變數。

（二）全球通脹肆虐，利率趨升。當前油價漲勢急勁，復加全球糧價受極端氣候影響創出二十年新高，通脹已席捲全球，新興經濟體首當其衝，而歐美通脹壓力亦與日俱增，例如英國最新通脹達百分之四，有加息壓力，而飽受主權債務危機打擊的歐元區，通脹也超標，加息是遲早問題。至於新興經濟體如中國、印度、巴西及韓國需進一步加大收緊銀根的力度。此外，面對資金流失，香港的銀行同

業拆息亦緩緩上升，個別銀行停做拆息按揭，預示按揭利率見底回升，將影響置業意欲。

（三）近期世局不安，利率看升，環球股市爆發沽售套現潮。香港股市昨日跌至五個月低位，本地地產股跌幅尤其厲害，遠高於同期的恒生指數，不排除地產股走在樓價下跌的前頭。

另外，港府下年度「實牙實齒」增加土地供應，除主動賣地外，又增加可賣地十八幅，賣地的積極性與主動性，實近年所罕見。同時，主動賣地之中，九幅為住宅地皮，提供四千五百個單位，與本年度共售十幅住宅地皮、涉及五千個單位相近，若連同地產商申請勾地拍賣，以及港鐵上蓋招標、市建局項目以及私人重建，住宅供應有可能達到政府預期的三至四萬個單位，將為近十年來最多，有助樓市供求回復均衡。

世上沒有永遠只升不跌的樓市。在外圍政經環境不穩、利率向上及土地供應逐步回升三面夾擊之下，連升七年的香港樓市有可能出現拐點。

財政預算案發表，反應一般，普遍認為缺乏新意，六千元注入強積金更引來不少反對聲音。

其實，除了紓困措施，預算案還有不少「實事」，包括加大對教育、醫療和社會福利的投入；其中如醫療衛生，來年開支達三百九十九億，比去年增加百分之九，很多新增或擴充的服務都是市民所需或供不應求的，如成立危機小組加強對精神病患者的緊急轉介、擴大醫管局「藥物名冊」、資助更多合資格病人到私營醫院接受白內障手術、縮短電腦斷層掃描及核磁共振掃描的候候時間……等等，都是切切實實解決問題的。

當然，這些措施，在預算案中不如紓困措施般耀眼，但一來是「真金白銀」的投入，二來確能惠及市民，對一些本來要自掏腰包買貴藥的患者，或者「排大隊」等着做白內障手術的市民來說，能說不是好消息嗎？眼前對抗通脹固然重要，但長遠來說，提供更佳的醫療、教育和社福服務，受惠的不同樣也是市民大眾嗎？

因此，「財爺」發表的這份最新預算

案，措施是否得力、是否利民紓困，還得從更全面、長遠的角度去考量，不即時退稅、六千元又不即時「入袋」，無疑是一「敗筆」，但瑕不掩瑜，對「財爺」堅守謹慎理財、積穀防饑原則，致力從根本上推動本港經濟發展和改善社會民生，以確保本港的長遠競爭力，這份承擔不應輕易被抹殺。相反來說，「糖」派得又大又甜還不容易？要贏得一片歡呼聲又有何難？但曾俊華「捨易取難」，沒有趁機大懷納稅人之慨而為自己博掌聲，最少誠意可嘉。

而對曾司長來說，六千元的「大糖」為何沒有得到預期中的掌聲？原因值得深思。為政者恪守自己的理財觀念和原則固然重要，但市民大眾又豈會都是「低班生」、又豈會沒有自己的理財觀念與守則？即發六千元就會推高通脹的說法，令市民大眾感到不被尊重甚至被愚弄，亦對官民關係更增不信任 and 疏離感。社會財富、巨額盈餘是市民大眾創造的，市民才是預算案的主人。

關 昭

按證推四優化措施 冀年中實行

「逆按揭」可預支年金應急

為解決長者退休後的財務安排，政府去年宣布研究推出安老按揭計劃（簡稱「逆按揭」），惟憂慮保費等手續費高昂，加上傳統觀念傾向將物業留給子女，因此市場對新安排反應冷淡。為加強逆按揭計劃吸引力，按揭證券公司決定推出四招優化措施（見表），目標爭取於今年中將計劃正式推出市場。

本報記者 郭文翰

參考安老按揭計劃的長者，透過將物業向金融機構進行抵押貸款，最長可終身套取定額現金以作日常開支，而申請人可在原有物業內居住直至去世。長者的後繼人可選擇支付本金、利息及保費等贖回物業，亦可由放貸機構將物業變賣，扣除成本後的餘額將給予後繼人，一旦出現虧損則由按揭證券公司「包底」。

按揭證券執行董事彭醒棠表示，在聽取市場意見後，決定推出四項優化安排，從而提升計劃的吸引力。包括單人取得年金較兩人申請為高；申請人可一次性提取年金應急或特別安排；增設六個月冷靜期；盡量減免輔導費等行政費用。

兩人年金少於單人

假設一對七十歲的夫婦以一個價值二百五十萬元的物業，共同申請安老按揭並選擇終生計劃，兩人合計每月收取七千元年金。如果只是一人提出申請，每月年金為七千七百五十元。彭醒棠解釋，如果申請人去世，該物業將會被放貸機構收回，同住的另一長者則需要遷出。雖然兩人共同申請的年金較少，但卻可為兩人提供居住的保障。

逆按揭計劃的初稿，只限於「供完」的物業才可作抵押。在優化措施下，申請人可一次性提取部分年金，包括全數清還物業未償還的按揭貸款，以至支付醫療開支和物業維修費等，但取款後每月收取的年金將會相應減少。彭醒棠表示，並無劃一調減年金的標準，而需要按個別情況進行釐訂，包括考慮物業價值及申請人年齡等。

為保障取款後申請人亦可收取年金，一次性取款上限為剩餘年金現價的50%，而下限為年金剩值的15%或



▲一個價值250萬的物業，兩夫婦共同申請終生計劃，每月可收取七千元年金

本報攝

十萬元，以較高者為計。彭醒棠舉例說，假設申請人可取年金剩值為一百萬元，即一次性可取最多五十萬元，而最少取款為十五萬元。

被問及如何減免申請費用時，按揭證券公司總裁劉怡翔表示，將會與律師公會收集意見，並與銀行磋商費用安排，現階段尚未釐訂實際收費。至於保費方面，彭醒棠表示，一般申請將會即時收取樓價2%作為參加費，但現決定於第四年開始，分七期收取，即第四年至十年，每期收取0.28%，而逆按揭計劃年費則維持每年1.25%。

取款上限年金50%

另外，按揭證券公司還公布「中小企融資擔保計劃」最新情況，彭醒棠透露已有四十多間銀行準備參與，

安老按揭新增優化安排

一	單人借款比二人共同借款收取較多年金
二	可將部分年金提早一筆過提取
三	提供六個月冷靜期，期內終止服務可豁免保費
四	盡量減免費用，包括輔導費及物業估值費



左為彭醒棠，右為劉怡翔

團體稱年金太少之吸引

安老按揭例子		
年齡	70歲	
物業價值	250萬	
領取年期	1人申請	2人申請
	(每月領取金額)	(每月合計領取金額)
10年	\$12750	\$11500
15年	\$9500	\$8750
20年	\$8250	\$7500
終生	\$7750	\$7000

【本報訊】按揭證券公司就安老按揭試驗計劃，提出四項優化措施，包括容許借款人將部分年金提早一筆過提取應付特別開支、單人借款額較兩人收取的款項為多、設六個月冷靜期及盡量減免收費。有團體認為，優化版計劃每月所收取的金額太少，對長者的吸引力不大；亦有學者認為，按現時的樓價估值，若樓價上升，屆時長者可能會得不償失。

社區組織協會主任何喜華表示，優化版計劃提供的年金較少，以價值一百萬元的物業為例，六十歲以上的單人借款人只有三千七百元，而兩人借款人亦只有三千三百元，生活費用不足以應付生活所需。他說：「兩人家庭生活開支好大，但每個月只有三千幾元，生活費用會好緊縮。」他笑言，長者將房屋分租所獲得的金額，可能較計劃每月所得金額更為可觀。

中大社會工作學系黃洪亦認為，計劃每月所獲得的回報較少，根本未能吸引長者參與。參與計劃所獲得的款項，是按現時的樓價估值和按揭的年期估算，若樓價上升屆時長者可能虧損。他說：「依家個個都唔知樓價仲會唔會升，但萬一樓價上升，到時（長者）就蝕咗啲錢。」

退休三年的徐先生，與太太居住於藍田麗濠城，每月開支約一萬元。他認為，安老按揭計劃，每個月收取的年金只有千多元，不足以夫婦兩人的使費，計劃對其吸引力不大。他說：「對我嚟講唔係太吸引，因為我會考慮未來通脹的增加，月按揭收取的年金係固定，根本就追唔到通脹，我寧願將房分租出去仲化算。」

十億維修舊樓 下月諮詢立會

【本報訊】財政預算案建議向樓宇更新大行動「加碼」十億元，發展局局長林鄭月娥昨日表示，計劃於下月就增撥十億元建議諮詢立法會發展事務委員會，然後向立法會財務委員會申請撥款。房屋協會和市區重建局將以電腦抽籤形式，決定處理第二輪行動中第一類別目標樓宇申請的優先次序。

林鄭月娥稱，十億元撥款預期可全數滿足在第二輪更新行動中符合資格的申請，讓有關的業主立案法團可透過政府資助進行所需的屋宇維修。連同新的十億元撥款，總額達三十五億元的更新行動，預計將可合共協助超過三十幢樓齡三十年或以上的樓宇進行維修，以及創造六萬多個與建築行業有關的就業機會。

截至本月中，更新行動已為一千九百多幢舊樓的業主提供資助，令大量舊樓得到更新，亦已開創了近一萬六千個就業機會。當中二百多幢樓宇的維修工程已大致完成，另有五百多幢樓宇已展開維修工程。

第二輪更新行動於去年十月至十二月期間，接受業主立案法團申請其樓宇成為第一類別目標樓宇。政府共接獲五百多宗申請，涉及八百多幢大廈，法團踴躍的參與，大大超出原本二十五億元內的餘款中預算可接納的申請數目。而屋宇署於馬頭圍道45J號樓宇倒塌後，巡查了全港四千多幢樓齡達五十年或以上的私人樓宇，部分這批樓宇亦會被納入成為第二類別目標樓宇，由屋宇署協助進行維修。

林鄭月娥說，透過增加的十億元撥款，預期所有在第二輪更新行動中提交的申請，只要符合資格均會獲得資助。如首輪行動一樣，房協及市建局會以電腦抽籤形式，決定處理第二輪行動中第一類別目標樓宇的申請的優先次序。

市區重建業主可選樓換樓

【本報訊】發展局昨日公布新的市區重建策略，擴闊市區重建局在舊區重建的角色，並正式引入「樓換樓」安排，受重建影響的自住業主，可作為現金補償及特惠金以外的選擇。市建局即日起新開展的市區重建項目，將按新策略推行，市建局主席張震遠表示，受影響業主可在重建項目原址或在啟德發展區，選擇「樓換樓」。

在新的市區重建策略下，市建局的角色擴闊，除了以「執行者」角色開展重建項目，亦以「促進者

」角色，向業主提供顧問服務，協助大廈業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目。

新的市區重建策略並引入「樓換樓」選擇，市建局會在重建項目原址或同區或適當地區，提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。市建局發言人稱，「樓換樓」選擇的現金值按七年樓齡樓價計算，選擇參與「樓換樓」安排的自住業主，仍會獲發現金補償及特惠金，但須拿出款項作為「樓換樓」的樓價

訂金。

換樓可選原址或啟德

市建局在今個財政年度內，仍有兩個重建項目未開展，預料會成為首批享有「樓換樓」選擇的項目。張震遠昨日稱，在新開展的市區重建項目，住宅自住業主可在重建項目原址或在啟德發展區，選擇「樓換樓」。發展局局長林鄭月娥稱，撥予市建局用于「樓換樓」安排的啟德地皮，最快明年可交予市建局開始建屋。

九龍城區議員任國棟對新策略感到遺憾，認為當局沒有回應九龍城區居民的需求，提供「舖換舖」及「呎換呎」安排，日後只會令該區的業主日漸式微。

新策略並會積極籌備成立市區更新信託基金，及在九龍城區成立首個市區更新地區諮詢平台，政府稍後公布信託基金信託管理董事會成員及諮詢平台成員名單。發展局已要求市建局按新的市區重建策略，擬備來年的業務計劃和五年業務綱領。張震遠稱，市建局正根據新修訂的市區重建策略指引，為各項新構思制定執行方案。



►發展局昨日公布新的市區重建策略，正式引入「樓換樓」安排

本報攝

林瑞麟有信心通過選舉草案



◀林瑞麟向傳媒派台灣花生糖，記者笑稱是代財爺「派糖」

本報攝

【本報訊】立法會下周三恢復二讀二〇一二年行政長官及立法會選舉辦法的修訂條例草案。工聯會、民主黨、公民黨和部分獨立議員將提出多項修訂，預料會議將持續數天。政制及內地事務局局長林瑞麟昨日表示，政府在法案委員會中，已聽取部分議員的意見，再進一步修改的空間不大，但有信心兩個選舉條例草案可獲通過。另外，林瑞麟向記者大派台灣小食花生糖。記者笑稱，局長替財爺「派糖」。他連忙解畫說，只是想宣傳台灣小食，重視港台關係云云。記者追問他來屆有沒有興趣「更上一層樓」當司長時，林瑞麟則「大耍太極」，稱只想「平平穩穩」，會與今屆政府官員共同進退，努力完成現屆的工作。

三醜擲嘢 劉健儀促規管

【本報訊】前社民連成員陳偉業向財政司司長曾俊華「擲陰公紙」，連同叫罵的黃毓民被財委會主席劉慧卿趕離議事堂。其後，社民連梁國雄辭去預算案，並擲向曾俊華，也被趕離。立法會內務委員會主席劉健儀表示，部分議員都注意到有議員變本加厲，現時委員會無相關條例處理擲東西及在桌面展示物品的問題，認為有需要交議事規則委員會討論。