

大公報社評

井水集

穩樓新招夠辛辣 商舖炒風莫忽視

歐美元化寬鬆貨幣措施復加人民幣升值預期升溫，熱錢湧進本港來勢洶洶，資產泡沫日趨惡化，港府昨日果斷再推兩招遏樓市，包括調高額外印花稅率以及針對外地人士、所有本地與外地註冊公司買家，徵收百分之十五的買家印花稅，目的為增加炒家成本，遏抑樓市投資需求。

港府多年來連番出招調控樓市，包括主動增加大量土地供應，預期今年住宅動工量可達二萬個，為十二年來最多，可惜遠水難救近火，況且持續超低息環境與市場資金氾濫，令本港住宅樓市高燒不退。

今年整體樓價累升百分之十六，其中中小型住宅最為凌厲，升幅超過百分之二十，足夠抵銷最高百分之十五的額外印花稅率，炒賣物業有利可圖，造成短炒之風再現，需要推出額外印花稅「加強版」，就是調高短炒物業額外印花稅率，從現時最高百分之十五調升至百分之二十，並且延長實施期限至三年，三年內轉售物業者，都需付額外印花稅，對打擊短線炒賣活動，應可收立竿見影之效。

同時，美國財政懸崖與歐債危機威脅世界經濟，衰退風險急增，今年上半年本港經濟增長不足百分之一，這與樓市狂熱成強烈對比，當前樓價確實與經濟表現、市民購買力嚴重脫節，但樓價始終高企不下，究其原因，是磚頭資產視為對抗銀紙貶值最佳的投資工具之一，加上近年外地買家在港置業不斷增加，支撐著高樓價。

針對外地買家佔住宅樓市成交日增，港府宣布向在港置業的外地人士、本地和外地公司註冊買家，徵收全新的百分之十五買家印花稅，若然三年內轉售物業，合計最多支付百分之三十五額外印花稅率，招數頗為辛辣，不但打壓以公司名義避稅炒樓活動，還有效阻止外來熱錢一窩蜂湧向住宅市場。

在非常時期應有非常措施，外地買家在港置業需付額外印花稅的措施並非本港獨有，海外其他地區也有相若措施，所推出的政策都是為穩定當地地產樓市為首要考慮。

特首梁振英上任不久，已推出十招樓市政策，應對美聯儲局推出QE3與歐央行實施無限購買歐債國債，可

惜效用尚未完全彰顯，卻遇上人民幣升值預期升溫，迎來新一輪熱錢湧入，近周超過四百億資金流入本港銀行體系，相信只是剛剛開始，往後可能有千億計資金湧入本港，當局今次再推兩招遏樓市，便是要防患未然，避免資產泡沫進一步惡化。

令人關注的是，近年工商舖物業交投愈來愈熾熱，租售價格升幅比住宅有過之而無不及。據差餉物業估價署報告顯示，截至今年八月止，整體零售舖舖與工廈售價分別勁升百分之二十六點八與百分之二十五點一四，跑贏住宅樓價百分之十六的升幅，至於寫字樓價格也不弱，首八個月累升百分之十二點四。

工商舖物業表現靚靚，成為炒家樂園，與下列原因有關。一是工商舖不在額外印花稅徵收範圍之內，炒家紛紛轉戰工商舖市場。二是港府活化工廈以及啓動東九龍計劃，招引資金投向工廈與寫字樓市場。

工商舖物業租售價格被大幅炒高，增加企業營商成本，不利本港經濟發展，當局必要時需加碼出招，將額外印花稅措施徵收範圍擴大至工商舖物業。

政府可以輸 老人不能輸

政府提出的「長者生活津貼」撥款申請，昨日提交立法會財委會審議，但會議一開始就有議員提出「中止待續」動議，審議工作立即停頓，表決更遙遙無期。

四十萬受惠於每月二千二百元津貼的長者，失望之情可以想見。長者們不能明白：立法會不是反映民意、為民請命的機構嗎，何以在長者生活津貼問題上竟會作出阻撓？議員只應督促政府關顧老人，何以政府向老人提供生活津貼竟會被指為是壞事？

反對派阻撓長者生活津貼的最新「理據」，是政府「不尊重」立法會的議事程序，議員要求有更多時間「聽取民意」，政府卻堅持要在昨天或最遲下周二表決。

反對派議員這一指責或屬實，但是，在他們眼中，議事程序是否比緩解長者生活困難更重要？儘管大批清貧長者要靠微薄的一千元「生果金」以及執紙皮為生，儘管四十萬長者望眼欲穿早日拿到二千二百元津貼，但只要專責議員們認為不被尊重、面子有損，就算明明是合理、迫切的撥款申請也要「中

止待續」、不予審議和通過？在選舉過程中，把屋邨的公公婆婆拉去投票站時，他們是這樣說的麼？

按照立法會「議事規則」，撥款申請在財委會被「中止待續」後，政府需要重新提交，而且最少要五個工作天前提交。

勞工及福利局局長張建宗昨日再次重申：撥款必須在本月底前通過，否則，津貼款項將難以在明年三月發放，因為各項跟進工作需時，包括向四十萬合資格長者發信及更改銀行資料。

事實擺在眼前，下周二政府是否能再次提交撥款申請，尚成疑問；就算可以提交，反對派亦會再次動議「中止待續」，令議案無法表決。

看來，反對派阻撓梁振英政府依法施政的政治目的又一次「成功」了，撥款申請本來堅持「不改不撤」，又吃了一個「眼前虧」，面對議會刁難和長者渴求而左右為難。政府的提交過程或可做得更好，但反對派以老人福祉作為脅迫政府的手段，只能說一句可恥和無良。

關 昭

市建局斥資 12 億 提供 180 單位 西環工廈重本改住宅

穩定樓市

市區重建局啓動的首個工廈重建先導計劃，成本「貴到嘔」。市建局昨日宣布，斥資十二億元收購重建西環一座樓齡四十年的舊工廈，重建為一百八十個中小型單位，預計七年後落成。若以落成後樓面面積粗略計算，住宅單位「麵粉」成本呎價已高達一萬五千元。市建局預料項目虧蝕逾一億元，發展局局長陳茂波則大派「定心丸」，稱市建局若面臨財困，政府必定再注資，希望工廈重建項目「做快點，做多點」，增加市區住宅供應。

本報記者 朱晉科



▲左起：張震遠、陳茂波和羅義坤出席記者會，講解有關西環工廈重建事宜
本報記者杜漢生攝



▲市建局啓動首個工業大廈重建項目，收購士美菲路工業大廈改建住宅
本報記者杜漢生攝

工廈樓價近一年大升兩成

【本報訊】工廈樓價近年節節上升，有測量師表示，本港近年寫字樓價飆升，加上藝術團體湧入工廈，導致工廈單位需求大，而政府鼓勵活化工廈的措施，亦吸引炒家入場，推高廠價，過去一年本港工廈樓價上升一至兩成。市區重建局現時入市收購工廈，並不容易，但有「尚方寶劍」護航，可申請動用《收回土地條例》強制收回工廈業權。

美聯物業工商部董事陳偉志表示，目前全港工廈大廈的呎價平均為三千至三千五百元，西環堅尼地城較少有工廠大廈，最近成交的買家大多數為炒家，根據美聯數據顯示，過去一年，香港工廈平均成交呎價最高的地區為北角和鯉魚涌，分別約七千元和五千元，西環過去一年工廈平均成交呎價約為三千八百元。

測量師學會房屋政策小組主席潘永祥指出，近年香港寫字樓價飆升，以及本港不少藝術團體負擔不起一般商舖租金，轉而進駐工廈，拉動工廈單位的需求，令本港工廈樓價節節上升。中原測量師行執行董事張競達表示，政府提出起動九龍東計劃、鼓勵活化工廈措施，吸引不少炒家入場，過去一年工廈樓價上升一至兩成。

堅尼地城祥興工業大廈重建項目是市建局根據《市區重建局》條例啓動，若在兩個月諮詢期內，收到書面反對，市建局會經詳細考慮後，將考慮結果與所有未撤回的反對意見等，一併呈交發展局局長考慮。若獲發展局局長批准執行，市建局便展開收購，並可在獲授權的十二個月內，向政府申請動用《收回土地條例》，收回重建涉及土地的所有業權。

用戶類別	收購價計算方法
自用業主	工廈市值交吉價 + 4 倍政府特惠津貼
非自用業主	工廈市值交吉價 + 1.5 倍政府特惠津貼
租客經營者	2.5 倍政府特惠津貼

註：廠戶所獲政府特惠津貼為每平方米\$2,200至\$2,370 × 實用面積

資料來源：市區重建局

位置	堅尼地城士美菲路 12P 號
落成年份	1972 年
地盤面積	944 平方米
工廈狀況	樓高 12 層，估計現有約 14 個業權人和約 11 個經營者
總發展成本	\$12.06 億（\$7.3 億收購開支+\$4.76 億建築、利息和其他開支）
可建樓面面積	8,000 平方米（住宅）+200 平方米（商業）
可建住宅單位	180 個，大部分實用面積 500 平方呎以下
預計落成期	2018-2019 年

資料來源：市區重建局

市建局主席張震遠指出，為配合政府多管齊下，增加短、中、長期土地和住宅供應，市建局未來五年，會有二十至二十五個市區重建項目，推出約四千五百個住宅單位，近五成為實用面積五百平方呎以下的中小型單位。為協助釋放所在地區已轉作住宅等其他用途的工廈地皮，市建局在財政司司長邀請下，已敲定兩個工廈重建先導計劃項目的選址。

昨日公布的首個項目，是西環堅尼地城士美菲路 12 號 P 的祥興工業大廈，樓高十二層，四十年樓齡，殘舊失修，廠房空置率達四成。市建局計劃重建為二十五層高的住宅樓宇，樓上住宅面積八千平方米，底層商業面積二百平方米，提供一百八十個住宅單位，大部分是實用面積五百平方呎以下的單位，預計二〇一八/二〇一九年落成。

每呎成本價達萬五

市建局預計總發展成本十二億零六百萬，包括七億三千元收購開支，其餘為建築、利息和其他開支。若以總成本除以總樓面面積計算，「麵粉價」即每平方呎成本價高達一萬三千至一萬五千元。

張震遠強調，每個項目重建需時七、八年，難以具體估計項目完成時的市價，「賺錢不是我們的目標」。若以今日市價去計算，市建局的重建項目，無論是

住宅樓抑或工廈，絕大部分都會虧損。市建局行政總監羅義坤稱，祥興工廈所在地皮的住宅地積比率約為八至九倍，低於現時工業用途的十倍地積比率，可增值空間少，估計項目蝕逾一億元。

陳茂波表示，政府希望市建局「做快點，做多點」工廈重建項目，釋放更多可供房屋或商業發展的土地。雖然市建局近年經營管理良好，看不到來年有注資需要，但由於重建工廈成本巨大，落成的每平方呎代價不少，市建局未必達到收支平衡。如果項目為市建局帶來財政困難，政府「責無旁貸」會再注資市建局。

張震遠表示，有政府承諾注資，市建局會努力推行並擴大工廈重建數量，借鑑今次經驗，明年初啓動第二個工廈重建，將重建為寫字樓，稍後公布選址。中原測量師行執行董事張競達表示，祥興工業大廈附近都是住宅，重建為住宅樓宇合適，但以純商業考慮，該區不宜興建中小型單位。測量師學會房屋政策小組主席潘永祥亦認為，市建局拿出十二億重建該工廈，未必是好的投資，但認同市建局要作出社會承擔，加快住宅供應，滿足社會的住屋需求。

事實上，資料顯示，祥興對面的嘉輝花園已屆二十六年年齡，平均呎價九千多；同區的新樓盤加多近山，平均呎價更錄得一萬五千元。

小業主企硬收購呎價萬元

【本報訊】西環堅尼地城祥興工業大廈所在地區，在西港島線將會開通的鐵路概念下，近年逐漸變身為住宅區，打造為豪宅的新樓盤相繼落戶，發展商與資深投資者更是早著先機，近十年陸續進場持有該座工業業權。有小業主稱七年之間，祥興的收購價由五千元升至一萬元，市建局入場已經遲，希望市建局不要採用較低的工廠價收購，而改用住宅市價。

祥興毗鄰西港島線堅尼地城車站出入口，附近多是住宅樓宇，亦有社區中心和休憩公園，升值潛力大。該工廈現時空置率達四成，有營運的單位主要用作寫

字樓、迷你倉與物流倉庫等。樓宇殘破兼有舊建，近年收到屋宇署的維修令與清拆令，據悉，小業主想維修，但數年來都難以取得其他業主同意。

嘉鋒化妝品有限公司老闆兼祥興工業大廈業主立案法團陳先生，四十年前大廈落成時，家族已在此開廠，高峰期持有三層單位，但數年前已將兩層分別轉售曾德豐及另一買家，只留一層約七千多平方呎的單位做寫字樓。他稱小業主普遍贊成市建局重建，但工廠市價加四倍特惠津貼補償方案不合理，希望改以住宅市價計算，呎價一萬元以上才接受。

祥興業主多城中猛人

【本報訊】市區重建局啓動的首個工廈重建項目堅尼地城祥興工業大廈，市建局估計涉及約十四個業權和約十個商戶，實際受影響數目，有待昨日進行的佔用人凍結調查核實。不過，據土地註冊處資料顯示，業權持有人不乏名人與資深投資者，恒地（00012）主席李兆基妹夫關乃雄及利國偉等人，均榜上有名。

包括利國偉李兆基妹夫等

據土地註冊處資料顯示，上址地舖於 2004 年 5 月以 1200 萬元購入，業主以凱威實業（TRIUMPH KNIGHT INDUSTRIAL LIMITED）持有，公司董事為包括資深舖位投資者譚炳寅。

1 樓單位於 1987 年 2 月轉手價 310 萬元，業主包括資源基業有限公司董事長兼行政總裁戴澤良博士的夫人羅太秦，及與香港大學的前任校長同名的鄭耀宗等相關人士。

3 樓單位於 1991 年 10 月以 1200 萬元購入，業主 MAXFAIR DEVELOPMENT LIMITED 持有，公司兩名董事為馮潔儀及關乃雄，關乃雄是恒地（00012）主席李兆基妹夫，而兩人另任職董事的數間公司，與近年恒地不少收購重建項目有關。

4 樓單位於 1996 年 9 月以 75 萬元購入，業主 EXPRESS MOTORS LIMITED 名義持有，公司董事包括何厚鏞、何厚熹、何厚燾、紀有年、關量才、利國偉、梁祥彪、馬清偉及蘇福林。

其中何厚鏞是恒生銀行（00011）創辦人何添兒子，利國偉是前恒生董事、梁祥彪是利國偉女婿及偉倫基金行政總裁及馬清偉是大生地產（00089）主席。

7 樓單位業主以 TITANO LIMITED 持有，於 2006 年 2 月以 430 萬元購入，公司董事為包括九龍倉中國地產發展有限公司董事包靜國，及會德豐（00020）兼九龍倉（00004）副主席吳天海，及執行董事兼集團財務總監徐耀祥。而 TITANO LIMITED 亦於 2010 年 8 月以 3000 萬元購入 2 樓單位。

8 樓單位業主 ATKINSON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED 於 1985 年 6 月以 220 萬元購入，公司董事為包括與裕泰興物業經理同名的胡油棠。