

提振樓市穩經濟 地產界盼撒辣

炒賣風氣已不再 適時讓市場自行調節



去年施政報告推出減辣措施後，樓市仍然疲弱。地產業界再度呼籲特區政府全面撒辣，取消不合時宜的人為干預措施，並配合不同政策，例如下調某個樓價層級的印花稅、降低壓測門檻等，以刺激準買家入市意欲，帶旺市場氣氛。他們強調，當前撒辣刻不容緩，否則錯過最佳時機。

大公報記者 梁林林

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，整體經濟環境未如理想，地產市道未能獨善其身，地產商無能力挽救經濟，呼籲特區政府全面撒辣，以穩定樓市，第一步先令樓價止跌回穩，若然樓價再跌，所觸發的負財效應難以想像。

拉動裝修傢具零售等多個行業

另外，地產建設商會指出，撒辣只是移除對樓市的人為干預，不但讓樓市健康發展，更可以帶動其他各行各業，例如銀行、金融、法律服務、裝修、傢具、零售等，將有助整體經濟恢復增長。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，去年10月財政預算案減辣後，刺激效果曇花一現，力度明顯不足，建議特區政府這次應果斷把當年遏抑樓市炒風的行政措施全面撤銷，讓市場重回自由調節軌道。

黃光耀強調，樓市現況已今非昔比，當年推出措施是因為樓市求過於供，但如今卻供過於求。事實上，過去兩年新盤共售出不足2萬伙，與往年平均每年1.5萬至1.6萬伙相比，吸納量明顯未能跟上供應量。最新數據顯示，未來3至4年一手私樓潛在供應量及貨尾量同樣處於高水平，若然樓市仍然處於劣勢，現存供應量的消化期勢必拉長，加上高息環境，市民入市信心虛怯，特區政府實在有必要全面撒辣穩定民心。

他又補充，危機當前，先踏出撒辣第一步，之後樓市發展則以摸着石頭過河的態度觀察，因時制宜作出相應修正，又或於撒辣之時，同步降低某個樓價層面，如600萬至900萬元之上車類物業首置印花

稅，雙管齊下激活樓市。黃光耀強調，樓市已到達危險水平，應當機立斷採取行動，否則錯過救市良機便為時已晚。

倡撤二套房辣稅 滿足投資需求

嘉華國際(00173)營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明建議，特區政府應從四方面恢復樓市活力。首先，適當地減辣，可研究撤銷港人購買第二個單位的辣稅，支持港人在港置業投資。事實上，自特區政府實施高才通計劃後，來港專才首要選項並非買樓自住，但因為有居住需要，所以會先租樓。加上本港去年初疫後全面復常，大批內地生來港搶租，推動去年租務市場極旺，租金不跌反升，個別屋苑租金回報率回復到可觀水平。若然特區政府肯鬆綁，鼓勵港人買多層樓收租，絕對有助提升吸納樓市能力。

另一方面，溫偉明表示，辣招不宜一刀切，應該保留額外印花稅(SSD)。此招是特區政府當年遏抑炒風的重招，如今炒風近絕跡，理應順手取消，但由於樓市正值低迷，倘若撤走此最後辣招關卡，勢必觸發市場掙扎，加劇市場供過於求的失衡情況，為顧全大局，SSD有其存在價值。

第三方面，溫偉明建議從放寬銀根著手。一是透過降低購買第二個單位的按揭壓測，減低阻礙，提升買家的入市能力，重新激活樓市；二是特區政府可考慮提出投資誘因，容許內地資金南下，有助振興樓市。

最後，溫偉明認為提振樓市可重用舊橋，向本港中小企提供利息補貼，讓中小企資金調配更得宜。



樓市過去一年表現未如理想，地產業界希望全面撒辣，帶旺樓市氣氛。

各界對樓市政策建議

- 地產建設商會 梁志堅**
 - 全面撒辣以穩定樓市發展，第一步先令樓價止跌回穩
- 會德豐地產 黃光耀**
 - 把遏抑樓市炒風的行政措施撤銷，讓市場重回自由調節軌道
- 嘉華國際 溫偉明**
 - 降低買第二個單位的按揭壓測，提升入市能力，激活換樓鏈
- 中原地產 陳永傑**
 - 重推首置人士低息貸款計劃，以及公務員低息置業貸款
- 美聯物業 布少明**
 - 下調住宅買賣印花稅，以及重推首置人士貸款計劃
- 浸會大學 麥萃才**
 - 預期美國進入減息周期後，本港樓市才改善，住宅交投回升



▲發展商、代理及專家齊為樓市出謀獻策。

提振土地市場建議

- 恢復公開拍賣，與現時招標並行
- 特區政府賣地底價要貼市，同時優化項目審批及建造程序
- 恢復勾地表機制，以增加成功出售地皮的機會
- 賣地及補地價引入分成制度，吸引發展商發展土地
- 檢討標準補地價金額宜縮短至每6個月一次

近年調整樓市需求管理措施

2019年10月	放寬首置人士按揭保險，首置者申請九成按揭的樓價上限由400萬元升至800萬元；申請八成按揭的樓價上限由600萬元升至1000萬元。
2022年2月	調整物業印花稅(第2標準稅率)稅階，下調價值1008萬元以下物業的印花稅
2022年9月	再放寬按揭保險，申請九成按揭的樓價上限升至1000萬元；申請八成按揭的樓價上限升至1200萬元
2022年9月	金管局下調壓力測試要求，由假設利息3厘改為2厘
2023年7月	進一步放寬按揭保險，1000萬元以下物業可按九成；1000萬至1500萬元以下物業最高可按八成，貸款上限900萬元；1500萬至3000萬元以下物業最高可按七成，貸款上限1200萬元
2023年10月	徵額外印花稅(SSD)期限由3年減至2年 買家印花稅(BSD)及新住宅印花稅(NRSD)由各15%減半至各7.5% 對外來人才置業所涉BSD及NRSD採取先免後徵

代理籲重推首置貸款 幫助上車

刺激需求

樓價連跌兩年，地產界寄望周三公布的財政預算案帶來喜訊，為樓市全面撒辣，同時建議推出首置客低息貸款、研究讓市民預早提取強積金作首期買樓，以及撤銷買家印花稅(BSD)以吸引外資。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市辣招旨在遏抑需求，回顧2010年首項辣招出招時，本港經濟處於增長階段，加上低息環境，樓價拾級而上，為遏抑炒風，特區政府推出額外印花稅(SSD)，並於2012年及2013年推出買家印花稅及雙倍印花稅(DSD)。不過，目前影響樓價的因素已全然相反，經濟受外圍影響，加上美國多次加息，樓價掉頭向下，是時候為樓市全面撒辣，提振買家信心，讓資金重投房地產市場。

除了撒辣外，布少明建議特區政府下調住宅買賣印花稅，以減輕買家入市成本，包括將100元釐印費通用範圍，由樓價300萬元上調至500萬元，而樓價501萬至1500萬元的類別也可適量調低。

同時，布少明建議重推首置人士貸款計劃，為首期不足的年輕人提供樓價10%至30%的低息貸款。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市購買力不足，準買家入市信心疲弱，即使特區政府為樓市全面撒辣，亦未必即時讓樓市反彈，樓價最多止跌。

陳永傑認為，本港樓市需要吸引外資，以激活交投，建議特區政府全面撤銷公司名義買家的住宅印花稅，歡迎外資及投資者入市買樓。對於自

住人士，他呼籲重推首置人士低息貸款，以及公務員低息置業貸款，並仿效新加坡，讓市民預早提取強積金作首期買樓，雖然強積金是市民的退休資產，但買樓也是資產選項之一，趁目前樓價回落，放寬強積金提取時間，可以讓市民把握時機入市。

麥萃才：減息後樓市才回暖

香港浸會大學會計、經濟及金融學系副教授麥萃才表示，特區政府去年底為樓市減辣後，樓市氣氛未見改善，樓價亦持續下挫，真正的「元兇」是高息，目前按息高企，投資者買樓收租的回報僅約3厘，買樓投資的吸引力不足，他們寧願把資金存於銀行收高息定期。

他相信，待美國進入減息周期，本港樓市氣氛才改善，屆時住宅交投回升，發展商投地意欲亦變得進取。對於有聲音呼籲撤銷買家印花稅以吸引外資，麥萃才認為，此舉變相鼓勵投資者透過公司名義入市，令基層用家置業面對更多競爭對手，最終「不夠人爭」難以上車。



▲樓市表現與本港經濟息息相關。

潛在供應10.9萬伙 歷來最多

供求失衡

樓市受經濟低迷及息魔雙重夾擊，成交縮減，供求失衡現象愈趨惡化。據房屋局數據，截至2023年12月底，未來3至4年一手私樓潛在供應達10.9萬伙，創歷史新高。已入伙而未售出的現樓貨尾逾2萬伙，未售樓花也有約7.1萬伙，同是2004年有紀錄以來最多。

潛在供應創新高，但市場的消化力未能追上。去年一手成交量逾1.05萬伙，雖然較2022年不足9200伙略為回升，但對比一手新例於2013年4月實施後，一手新盤每年1.5萬至1.87萬伙成交，過去兩年的一手吸納量可說是近10年最淡靜，反映供過於求的失

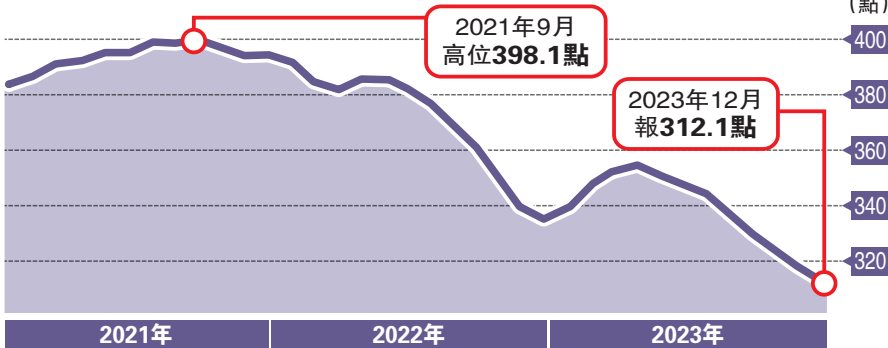
衡困局。

樓價創七年新低

樓市淡靜下，價量齊挫。差餉物業估價署數字顯示，去年12月樓價指數報312.1點，創7年新低，相比2021年9月高峰的398.1點，兩年多累跌21.6%。成交宗數亦同步走下坡，據土地註冊處統計數字，去年整體物業註冊登記58035宗，連跌兩年，較2021年逾9.6萬宗大減40%。

面對多項不明朗因素，發展商去年下半年開始陸續劈價賣樓，但買家入市意欲極淡，不少發展商只好暫停推盤，結果新盤及貨尾愈積愈多，樓市陷入惡性循環。

私人住宅樓價指數



專家倡恢復勾地制度 避免流標

因時制宜

樓市氣氛低迷，發展商的投地意欲跌落低谷，去年特區政府、港鐵及市區重建局三大土地供應來源均有項目流標，共多達6次，為歷來首見。息率高企、住宅銷售疲弱，令發展商在投地更趨保守，預計未來數月會有更多地皮流標，這將令特區政府的土地收入大減。有專家建議，特區政府宜檢討土地政策，可考慮恢復勾地制度及公開土地拍賣，以避免流標。

仲量聯行估價諮詢部資深董事區建強認為，特區政府在淡市時主動推地，但土地以低價成交、流標甚至無發展商入標，都向市場釋出利淡的訊息。因此，特區政府應適時檢討土地政策，以緩解目前局面，至少提高可以繼續出售地皮的機會。例如恢復勾地制度，發展商按所需勾出屬意土地拍賣或招標，此能增加發展投地意欲，又避免出現流標。

高力國際香港估價及諮詢服務主管鄭玄廷指出，特區政府賣地時，底價除了更要貼市之外，亦需考慮地皮的發展時間、建造成本及

相關風險。在樓價及地價持續貶值的市況下，特區政府應以減低發展成本為目標，優化審批及建造程序，包括縮短土地出售後等待入伙紙與發出滿意紙的時間、減省建築圖則的瑣碎要求、放寬興建地庫停車場，以及只在合適的私人發展土地要求配置社福設施等，方能減輕發展商對建造成本上漲、發展時間延長而導致利息支出大增等的憂慮，刺激其發展意欲。

議員：公開賣地與招標並行

立法會(地產及建造界)議員兼地產建設商會秘書長龍漢標認為，特區政府可以恢復公開土地拍賣，與招標制度雙軌並行。因在公開賣地中，發展商互相競價時，可即時提高預設的競爭價格，推高成交價，以增加賣地收入。

立法會(建築、測量、都市規劃及園境界)議員謝偉銓早前亦提議，特區政府可以改革賣地及補地價機制，包括引入項目分成制度，與發展商分擔風險及共享收益，令收取地價更符合市場情況，以及減低流標風險。