文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

拿出執行力解決土地房屋供求矛盾

差估署昨日公布，5月私人住宅樓價指數按月升0.6%至393.7，連升第五個月，較歷史高位僅低約0.8%。當中實用面積430平方呎或以下的A類單位指數創歷史新高，反映市民住房剛性需求強烈，買家搶入細價樓。在本港經濟受疫情打擊的大環境之下，住房剛需仍然強勁，反映本港土地、住宅供應不足才是樓市失衡、樓價與市民負擔能力脱節的主因。政府要抓住由亂及治、落實「愛國者治港」的契機，拿出執行魄力，迎難而上，多管齊下化解市民住屋的燃眉之急。

今年首五個月，本港住宅樓價累計升約3.6%。5月份A類單位樓價指數以439.7創下歷史新高，至於實用面積1,722平方呎或以上的E類單位卻按月挫0.07%。細心比較數字可發現，一般核心家庭剛需主導的小型單位率先創新高，指數接近440點，相反面積較大的B、C、D及E類單位，指數普遍只有300多點，面積越大指數越低。數字直觀地反映，住宅市場的供應未能滿足一般家庭日益增長的剛性需求，導致普羅家庭搶購小户型單位，其熾熱程度比大型單位更甚，情況值得高度關注。

一直以來，本港樓市無懼風吹雨打，原因正是剛性需求強勁。如果市場熱炒豪宅大單位，中小單位仍在市民的負擔能力以内，這樣的樓市尚算健康。現在率先創新高的是以自住爲主的中小型單位，更説明自住單位供不應求愈演愈烈。

現在一個屯門一手新盤的呎價動輒也要2萬元以上，一個三口之家的300平方呎單位，需要五六百萬才能「上車」，家庭月入最少要有4.5萬元以上才供得起，而全港打工仔只有不足13%的人能達到這個收入水平，這充分顯示本港中小型住宅樓價嚴重「離地」，市民連最基本的住屋需求都難以滿足。

現屆政府提出「明日大嶼」計劃，立法會財委會去年12月已經通過5.5億元的「明日大嶼」前期研究撥款；社會上也有不少聲音爲覓地建屋獻言獻策，有意見建議，用位於大欖郊野公園不超過100公頃的邊陲土地，即千分之二的郊野公園面積，興建約2萬至3萬個居屋單位，每平方呎劃一作價6,000元出售給市民；還有意見認爲，可以利用改劃釋放工廈、空置校舍等土地房屋資源。無論何種方法，特區政府都應該廣納衆議、積極研究，以多種方式增加短中長期的土地供應，滿足市民居住之需。

中央領導人關心、重視本港的房屋問題，國務院副總理韓正今年3月全國「兩會」期間曾指出，香港的住房問題需要得到解決，「解決這一問題難度很大，但總要有解決開始的時候。如果一直就這樣，也形不成共識，也沒有解決辦法，一有辦法立法會就在『拉布』，最後損害的是香港市民的利益。」

過往政府覓地建屋面對巨大政治阻力，攬炒派炒作所謂環保、官商勾結等議題，阻礙政府覓地建屋。隨着香港國安法實施、完成完善選舉制度的立法，香港重回正軌，有關阻礙基本掃除，行政立法關係可望大爲改善。在這樣的新環境下，政府必須急民所急、想民所想解決土地房屋問題。香港並不缺地，也不缺開發土地的建議，關鍵是政府要坐言起行，迅速行動，讓市民切實見到增加土地房屋供應的成效。

追討員工補償 不容《蘋果》卸責諉過

網媒《立場新聞》宣布，將5月份及之前刊登的博客、轉載及讀者投稿等評論文章暫時下架，並暫停接受會員資助，董事局中有6人亦辭去董事職務；《蘋果日報》前主筆馮偉光（筆名盧峰）在機場被禁止出境及拘捕。《立場新聞》、《蘋果日報》的高層明知可能已經觸犯香港國安法，紛紛「跳船」自保，反過來又拿「扼殺新聞自由」口號污衊抹黑政府的依法究責行動，企圖擾亂視聽、逃避法律制裁。《蘋果日報》母公司壹傳媒坐擁數以億計資金，至今仍無交代《蘋果日報》員工遣散費等福利安排，欲借資金被凍結諉過政府，做欠薪無良僱主；《蘋果日報》員工應根據勞工法例向壹傳媒追討補償，維護自己合理權益。

《蘋果日報》長期造謠煽暴、勾結外力反中亂港，觸犯香港國安法，最終高層爲「跳船」自保而停刊，完全與政府的正當執法行動無關。《立場新聞》以《蘋果日報》爲師，鼓吹煽動的手段與《蘋果日報》如出一轍，在修例風波中抹黑警方、美化暴徒大出風頭。如今看到《蘋果日報》的下場，《立場新聞》作出停刊文章、董事辭任的安排，和《蘋果日報》前主筆馮偉光漏夜乘機潛逃英國一樣，都是爲了「跳船」脱身，害怕承擔法律責任；但他們都以「新聞自由」爲自己以往的違法行爲「貼金」，企圖 打「悲情牌」逃避法律責任。

香港作爲法治社會，有法必依，違法必究，香港國安法不是備而不用的擺設。警方及保安局對《蘋果日報》等採取執法行動，是基於黎智英與壹傳媒管理層涉嫌違反香港國安法的行爲，但政府至今沒有取消《蘋果日報》報刊註冊，也沒有要求他們停刊。《蘋果日報》等停止運作，是該公司管理層出於「跳船」自保考慮而作出的決定，與政府何干？

現在的問題是，包括《蘋果日報》在内壹傳媒僱用的800名員工本月薪金及遣散費如何支付，至今沒有公布，這些員工淪爲《蘋果日報》及壹傳媒犧牲品。壹傳媒作爲上市公司，今年5月份發表的公告曾披露，截至今年3月31日，集團的現金結餘爲5.21億元，管理層認爲自今年4月起計18個月内，集團的營運資金可應付集團開支和支薪用途。因此，《蘋果日報》即使被凍結1,800萬元資金，但仍有足夠資金出糧及給予員工遣散費。金融界立法會議員陳振英表示，倘《蘋果日報》資金短缺，壹傳媒實際上可動用名下資金爲其支付員工薪金；當然由於壹傳媒是上市公司，故須訂立有關法律關係及文件，以向股東交代。

可見，《蘋果日報》借資產被凍結爲由不出糧、不安排遣散費，根本是故意不履行僱主責任；向保安局申請解凍部分資產以作出糧之用，更暴露《蘋果日報》轉嫁矛盾，把不出糧、不安排遣散費的責任推向政府。面對《蘋果日報》這個無良僱主，受影響員工應向勞工處及勞工組織求助，直至申請將《蘋果日報》乃至壹傳媒清盤，追討員工應得的補償。

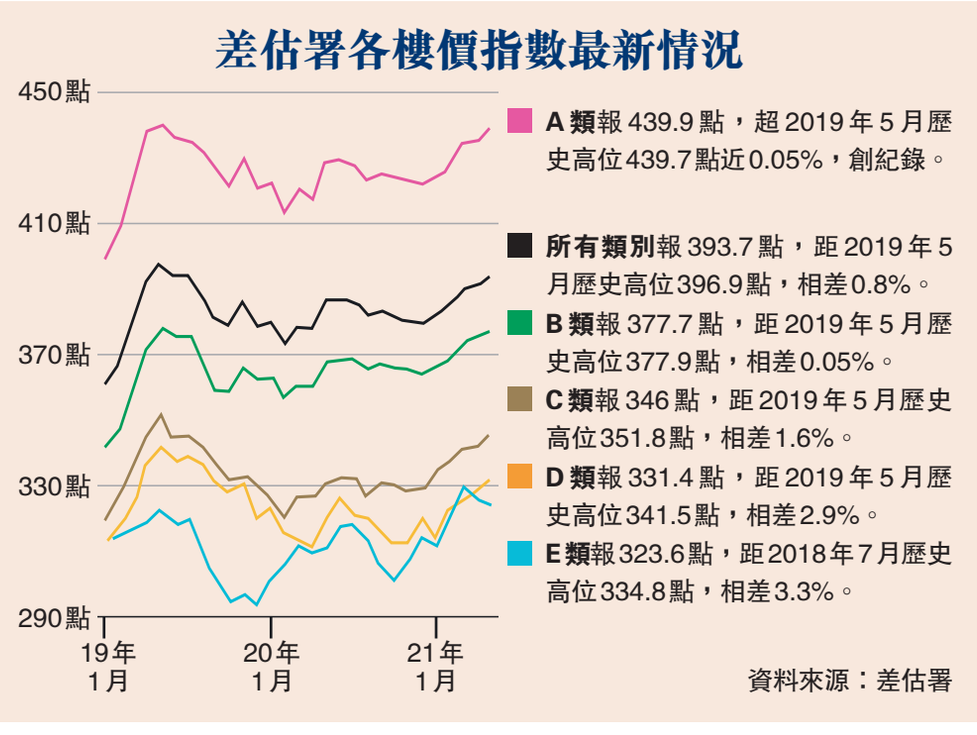
樓價5連升 細單位先破頂

差估指數差0.81%平紀錄 下半年或再升5%

本港樓市再闖高峰，其中首個「登頂」類別為A類細單位，即實用面積430方呎或以下的戶型。差餉物業估價署昨日公布，5月私人住宅售價指數報393.7點，按月再升0.64%，連升5個月，累升3.63%，再升3.2點或0.81%就已打破2019年5月的舊紀錄。當中，A類細單位率先破頂，最新報439.9點，較2019年的歷史高位高0.2點，創下歷史新高。分析料，樓市下半年將繼續攻頂，第3季全面破頂後繼續向上，下半年可望再升5%。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●A類細單位打破紀錄，其他售價指數部分距離歷史高位不足1%。 資料圖片



差估署昨公布，5月私人住宅售價指數報393.7點，較4月的391.2點再升0.64%，升幅按月加快外，指數已連升5個月，累升3.63%，並創了自2019年7月以來的23個月新高。若與2019年5月歷史高位396.9點比較，樓價距離破頂只差3.2點或0.81%。

其他單位類別或下季破頂

值得留意的是，以不同單位面積分類，A類單位（實用面積430方呎或以下）樓價指數已經破頂，最新報439.9點，較4月的435.2點升4.7點或1.08%，升幅跑贏大市外，並較2019年5月歷史高位439.7點微升0.2點或近0.05%，成為各類單位面積中，最先打破歷史高位的戶型。

其他單位類別樓價指數亦已逼近歷史高位，估計1至2個月內將陸續破頂。整體而言，A至C類中小型單位售價指數報396.3點，按月升0.66%，D至E類大單位報329.6點，按月升0.55%，彼此歷史高峰均於2019年5月出現，分別為396.3點及329.6點。

租金3連升 尚差11%才登頂

除樓價外，租金亦有小幅向上，但升幅明顯較樓價小。差估署公布，5月私人住宅租金指數報177.9點，按月升0.28%，連升3個月，升幅主要由D至E類大單位帶動，按月升幅有3.3%，A至C類中小型單位則近乎無升跌。對比樓價水平已升近頂峰，租金指數距離它的歷史最高位仍相距甚遠。翻查記錄，租金指數的歷史高位在2019年8月出現，當時租金指數高見200.1點。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，新冠肺炎疫情持續穩定受控，新盤市場大旺，銷售反應極為理想，帶動二手市場量穩價升，預料6月樓價升幅進一步加快。倘若下月底公布的樓價指數可如預期般再升1%，整體樓價在上半年破頂機會已無懸念。

陳海潮看好下半年樓價，料升幅可與上半年相若，升幅大約有5%。縱觀全年，如疫情不再有大規模爆發，預測樓價可錄約一成上升空間。若下半年能較早實現通關，則全年樓價升幅有機會擴至13%至15%。

分析：疫情受控入市意慾強

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，樓市持續暢旺，主要因疫情好轉，有利買家入市意慾。他坦言，現時樓價的表現比想像中好，預期樓價在第三季破頂，相信發展商會積極推盤，估計今年一手樓銷售仍然十分熾熱，這股購買力應該可以持續到第四季。

林氏又指，如年底前可以通關，相信部分內地的購買力會湧入香港，尤其豪宅市場。在現時情況及數據分析下，預期全年樓價會上升5%，表現會比之前預計的為好。至於租金受經濟及失業率影響，估計租金今年會向下調整，亦反映今年的租金回報率會持續偏低。

憂樓價刺激物價飆升 供樓族更苦

全民受苦

香港文匯報訊（記者 黎梓田）官方樓價指數步入破頂前夕，備受高樓價煎熬的小市民，擔心的不只是能否「有瓦遮頭」，而是各種生活所需支出都隨着樓價上升而增加，甚至醞釀成更大的社會怨氣。政府對於樓市議題亦責無旁貸，應多管齊下從增加供應着手，並非只靠手段壓抑樓價「治標不治本」。

已兩年無添新衣

任職傳媒行業的阿初，去年以白居二身份斥約500萬元在九龍城區買了一間居屋，做了九成按揭，要供25年。目前供樓款佔他每月收入六成，故坦言買什麼東西都要「計過度過」，連同之前為買樓儲錢，甚至2年無買新衫新褲。樓價上升對於已經入市的他並無太大感覺，因其深信即使樓價創新高，卻仍然未是最高，仍會繼續上升一段時間。

恐社會怨氣積聚

阿初雖然已經上車，但作為社會一分子，仍然會擔心未來民生情況。阿初説：「未來樓價上升，但經濟在疫情過後，短時間難以恢復，工資水平不會增加，到時住劏房的人就會有增無減。而樓價及租金上升亦會帶動物價上升，屆時不單止供樓的市民痛苦，無樓一族更加上車無望，亦會因物價上升而受害。年輕人無法上車，市民的怨氣會不斷累積下去，社會環境變得不穩定。」

確實，「離地」二字形容樓市絕對最合適。以屯門新盤為例，其參考呎價已到2萬元以上，要買一間勉強可住3人家庭的300方呎單位，就已需500、600萬元入場，而500萬元貸款要通過壓力測試至少要月入4.5萬元左右。根據2020年政府統計年報，全港385萬名打工仔之中，月入達4.5萬元只佔12.96%，除非是「被上天選中的細路」，否則靠自己「上車」絕對天方夜譚。

不幸中之大幸是，現時息口仍處低水平，供樓業主不會感受到強烈的痛苦。不過相比工資，樓價已表現出驚人的離地，社會有聲音指，要避免社會怨氣累積上去，政府需拿出更多魄力覓地建屋，而非只靠手段壓抑樓價。

汪敦敬：明年次季或再出辣招

專家意見

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署細價樓指數昨日率先破頂，綜合市場意見，樓市似乎「高處未算高」。多次準確推測後市的祥益地產總裁汪敦敬，昨接受香港文匯報訪問時引用其「龍市理論」，指樓市只是剛步入「龍市一期」（上升周期），估計至下一個「龍市二期」（調整期）之間仍有10%至15%升幅，並預測港府明年3月至6月將再出手整頓樓市。

汪敦敬近年常以「龍市理論」分析樓市，認為2009年之後的樓市有新市場結構，「龍市一期」是讓購買力釋放令樓價上升，「龍市二期」是政府出招令樓價調整鞏固期，彼此不斷交錯出現，因為不斷去除泡沫關係，無論是以浪頂或谷底去比較都是浪比浪高。

至明年中再升10%至15%

他指，樓市剛步入新一輪的「龍市一期」，差估指數下季破頂是大勢所趨，估計之後月份「連續破頂」。他笑言：「我覺得對現在樓市是有需要保持危機感，但我的看法是相當樂觀，因為未來顯然有足夠升幅支撐，息口又好低，好多板塊有追落後的空間。且過去二十年來，現在面對天災人禍是準備得最好的時期，香港這個回合守得唔錯。」

但他亦提到，當「龍市一期」走到一定時候，政府便會推出調控政策，預測將在明年3月至6月出現，因屆時樓價已高出今次頂峰較多，惟今年調控機會不大。他又預測到明年中，樓價再升10%至15%，並認為已是「理性」預測。

對於差估署細單位率先破頂，他認為細單位升幅其實已受到一定壓力，原因是近年出現換樓潮，令細單位更多人放盤，導致相關盤源上升。至於大單位升幅會較慢，將會出現追落後情況。

最看好800萬元以下單位

他又認為，現在是準買家入市的適當時候，未來3個月要注意600萬至1,000萬元單位，料升幅較多及跑贏大市。因目前在建或入則的新盤，大部分都屬細單位戶型，預期三房單位供應減少，故看好大單位，尤其800萬元以下物業。