如何重組香港的置業階梯？

張宏業 特許測計師、中國房地產估價師

多年來，多屆的香港特區政府都悉力解決香港的房屋問題，現時卻仍面臨不少挑戰，包括助青年人/首置人「上車難」長久問題、徹底性消除劏房惡劣現況、公屋輪候人數「長居不下」的局面、資助居屋數目興建速度趕不上剛需現況等等。

撤辣後購買力傾向私樓

最近，特區政府全面撤去樓市辣招以提振樓市成交，但又出現資助居屋滯銷情況，實屬有關當局不能盡計的最新改變。趁着有700人士通過審核「港人首置」的資格時機，市建局推出紅磡鶴園街2號煥然懿居第三座260伙，揀樓初期反應欠佳，首兩百獲邀者出席率皆低於一半，這跟2019年6月間首座首日共有80位合資格人士獲邀中已能成功售出71伙，第三座初期銷情明顯地遜色不少。究其原委，主要是樓市全面撤辣後，大量新盤單位以減價速銷手法求套現，例如九龍灣私樓新盤泰峯，首批168伙打折後均價只是1.48萬元/平方呎，二者叫價非常接近，私樓更沒有5年內轉售限制、又無需補地價自由出售，買家傾向選擇私樓是可以理解的。

2022年施政報告中，特首提出重啟私人參建資助房屋計劃，邀請發展商投標政府土地興建居屋，以及在私人土地上發展居屋。去年6月份公布計劃命名為「樂建居」，今年3月份，政府推出首幅「樂建居」地皮招標。地皮位於柴灣祥民道的柴灣內地段第185號用地，並將於7月19日截標。地盤面積約5,213平方米，住宅單位總數不少於700個。如果合計另幅東涌第122區用地，兩幅土地可提供約2,300個資助出售單位，有助填補居屋數目不足。房屋局表明「樂建居」計劃框架，是跟居屋同一房屋層級，即是入息、資產限額和轉讓限制，均會與當日推售的其他居屋項目看齊。

如2023年行政長官施政報告第98段中指出，特區政府「繼續透過資助出售房屋（包括「居屋」、「綠表置屋」、「港人首次置業」，及新的「樂建居」等計劃），在整體布局上設置公私營房屋軌道銜接的置業階梯」。聰明的讀者自然發現「資助出售房屋」階梯變得多樣複雜，而且居屋2023計劃及燃然懿居第三座浮現滯銷情況在在反映私樓樓價的連番下調已構成私樓和資助售房屋間有所重疊，而產生了購買人士自然上流的最新市況！

冀簡化三層置業階梯

回顧現行特區的住屋階梯，最底層是出租性的過渡性房屋、簡約公屋及一般公屋三類，中層算是五種出售性資助房屋，包含參與租置計劃的公屋、綠置居、居屋、樂建居和港人首置計劃及最頂層的私人住宅。

三層階梯共計有九類，尤其是最多樣、最受歷史因素塑造的中層部分，共有五大部分，也長遠地構成整體系統簡化時的困難性。

不少年紀較大的公屋建築群將會逐漸步入重建程序，有助吸納過渡性房屋和簡約公屋用戶陸續上樓。長久而言最底層的階梯可望簡化為以一般出租公屋單位主導的願景！至於出售資助房屋的板塊，長遠可將居屋、樂建居及港人首置房合併，並且通過分級制度再細分。每期推出時更加應該按照當日私樓市況，逐次制訂定價、申請資格收入和資產總數等條件，以保持政策靈活性。

倡關注助夾心階層向上流

步入2024年，特區房屋政策和置業階梯重整成為眾多立法會議員的關注點！筆者非常認同洪雯議員的觀點：房屋政策欠納入一個向上流機會。公屋戶和私樓業主並不是最困難解決的階層，尤其今屆特區政府已表明致力增建公屋和有序完全撤辣使私樓市場重回市場規律運作。最棘手的一族是無資格輪候公屋、並無力購買私樓的夾心階層，令房屋階梯出現斷裂，對私樓長遠需求構成威脅。撤辣招後私樓市場出現「小陽春」，大多入市人士都是新香港人、換樓客及物業投資者，未來有持續私樓購房者都要依賴由資助房屋上流一群。現行的房屋政策應該導向他們有上流機會，才是未來特區私樓市場健康發展的因素。

今屆政府表明增加公屋供應量，但也構成特區政府逐年的財政負荷。長遠來說，政府可多推行私人發展商參與資助出售房屋計劃，既可中短期大增供應量，更可大大減低政府的財政負擔。當然需要重建檢視出售資助房屋的各項發售條件，並且按當日市況再行修訂。如洪雯議員倡議，公營房屋中的出租和出售比例可以從目前七三比改動為六四或五五比，以回應各階層市民的需求！

經濟下行、私樓價格下調、特區政府財務情況改變在在推動本地房屋政策和置業梯級的演化及改進。長遠來說，簡化三層置業階梯內容及幫助市民持續上流是不二法門，市場管理者必然是特區政府，祈望本土房屋市場可以滿足不同人士的房屋需求！

美經濟熱勝預期 投資者早有準備

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

一如所料， 當前的數據所見，通脹雖然受控，尤其是最新的個人消費支出物價指數（PCE）數據，抵消了部分來自消費者物價指數（CPI）或美國生產者物價指數（PPI）的擔憂，令投資者明白何以央行大員的取態，未必盡如外界般高估通脹復燃的可能性。

◆美國最新公布的經濟數據表現優於分析師預期，但投資者反應卻似早有準備，金融市場沒有出現「應該出現」的急速變化。圖為紐約證券交易所。 資料圖片

可是，另一邊廂，就業情況持續樂觀，職位空缺的增長，多個數據均有所見，以至製造業復甦，在在令投資者明白，何以局方也不會急於減息，因為實在犯不着自己推翻自己一手有份帶領出來的好景氣！

是的，當前的美國經濟數據，有不冷不熱、一切剛好、恰到好處的水平，決策者斷不會無事生事，自己跟自己過不去的。

數據為本 維持現狀

這就說明了，正如去年至今在此多次指出，愈是接近所謂充分收緊的境界，局方一定傾向以數據為本，作為解釋整體立場的工具，但其實，說到底，沒有既定時間表和路線圖去減息，根本就是希望維持現狀，延續當前境況。

無論如何，最新美國經濟數據所見，通脹固然受控，但又未到中長期目標，故此，局方不至於否定減息一事，但肯定不會特別着急，尤其考慮到其間其他數據，特別是就業市場的熾熱，見諸美國首次申領失業救濟金人數在歷史低位徘徊，持續申領失業救濟金人數亦低於預期，如此一來，試問央行大員怎有興趣盡快減息？

美聯儲官員意見大不同

是的，近來多位美聯儲官員相繼發言，意見可謂大不相同，由認為年內1次減息都不必的，到年內3次減息是起碼和合理估計的，又或者兩者之間的，都大有人在，這樣的期望管理，好處是外界自行對號入座，各適其適，壞處是沒有收窄範圍，金融市場潛在波動更甚。

有趣的是，投資者也不是等閒之輩。美國公布的經濟數據之強，繼續令外界吃驚，非農數字明顯遠超分析預期，便是一例。面對這個明顯強勁數據，市場上投資者真實反應如何？

顯然，投資者並不是簡單二分法，非黑即白。即使就業市場強勁，減息不會馬上來臨，也不直接等於跌市快來。何以故？因為大家早有預期。

是的，關於美國經濟數據，尤其勞工市場的熾熱，非始於今天，不止於近期的非農，分析以趨勢為本，自然有所準備，一開始可能尚有一點驚嚇，但一兩次下來，大家便知所進退，一切如常。

金價無息但創新高堪玩味

尤其考慮到，勞動力需求殷切，整體市道暢旺，企業層面，盈利增長等，有如良性循環，對於美股的影響，兩相抵消之下，減息不急，未必礙事。何況，投資者早已在第一季，一直下調減息預期，如今即使再推遲，那又如何？當然，值得一提，也最堪玩味之處，在於整個觀察上的最突出者，黃金既無息可收，減息步伐比預期慢，原則上反應應該急勁，但金價仍如斯堅挺的創新高行情走勢，說明了投資者對於數據上的變化，其實早有準備了。

（權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

次季樓市溫度未減 旺丁又旺財

廖偉強 利嘉閣地產總裁

經過了過去幾年的疫情、加息等接連打擊，樓市好不容易等到了政府「撤辣」，得以走出寒冬期。近期不論上車客、換樓客、分支家庭、投資者、投機者等，都積極入市，更重要是內地買家亦熱衷來港買樓，尤其在小紅書等內地社交媒體推波助瀾下，更形成一股勢不可擋的「南下買樓潮」，對代理而言，這種銷售速度、數量和高佣金比率都同步升溫的日子，實在是千載難逢的「黃金大時代」。

可能有人懷疑，第二季樓市會否仍然維持這種溫度？筆者相信絕對不難的，原因是內地人再次聚焦香港的物業，並成為市場重大的客源，支撐樓市向上。目前，香港的樓價平均已由高位回落兩成半左右，加上內地人無須再繳巨額的辣招稅，此消彼長下，他們就覺得香港的物業就變得非常划算。此外，香港的物業質素、管理、保安等，更是比很多地方都優勝；而且容易租出，不太擔心會長期空置，可以享受穩定的租金回報，回報率亦比內地高一至兩倍。

「西餅客」重現 但未有條件大加價

有內地客積極入市，尤其是出現了一大批「西餅客」，即入市掃貨動輒就以「半打」或「一打」計算的大豪客。他們愛於新盤市場掃貨，新盤銷情也因此更為熾熱，這種盛況已很久未出現過。不過，發展商現有積存的貨尾量仍然高企，暫時來看，仍未有條件可以加價而不影響銷售速度。其實，市場確有一些發展商見市況暢旺，想略為調升價錢，但加價後項目銷售即時停滯不前；地產代理眼見如此，亦很自然會「捨難取易」，客源漸漸就流向了其他新盤。當面對銷售放慢時，這些發展商惟有再提高佣金，推動代理去幫忙促銷。始終現時，發展商都在積極去庫存，避免在目前高息環境下，面對沉重的資金壓力，所以已沒有太多「惜售」的空間。

筆者相信，隨着樓市的熱浪持續，反映市場信心已逐步復元；加上香港的壞消息已經盡出，反而好消息會愈來愈多，例如美國預期減息、有更多家族辦公室、大型企業落戶香港、更多專才移入香港補充勞動力等等，都有助香港經濟走出低谷，今年樓市「價量齊升」已不再是什麼天方夜譚了。

中美關稅之博弈

黃偉棠 時富資產管理董事總經理、特許金融分析師、註冊會計師、大學資深講師

2016年，時任美國總統特朗普對中國實行關稅政策，引起國際社會廣泛關注和爭議。他對價值超過3,000億美元的中國進口商品徵收高達25%之關稅。特朗普希望通過關稅政策來保護美國產業和就業。但這些關稅政策也對美國消費者和企業造成負面影響，導致進口商品價格上漲，企業成本上升，消費者利益受損。

對於實行關稅的國家來說，關稅可以保護本國產業，提高國內就業率，增加政府收入，減少進口，保護國家安全等。與此相對應的是，關稅政策的不協調會導致進口商品價格上漲，影響消費者利益，可能影響本國產業發展，減少出口，影響國際關係等。但面臨關稅的國家也可以通過調整產業結構，提高產品質量，開拓新市場等方式應對。

美若增關稅 其經濟恐陷困境

一份知名經濟學家報告指出，如果這次美國提高對中國進口商品關稅，這將使國內經濟陷入困境，推高通貨膨脹率。如果中國進行反擊，針對美國每增加一個百分點之有效關稅率，將使美國經濟增長率下降多達0.15%。即使當時特朗普利用所得稅來刺激消費和投資，對美國國內生產總值打擊仍將至少達到0.05%。這也將使美國核心消費者價格上漲0.1%以上，因企業將把進口成本增加轉嫁給消費者，而一些美國境內生產者也會趁機提高價格，結果將會是為期一年以上之通脹率上升。在美聯儲本身就有通脹壓力的情況下無疑是雪上加霜。

提高關稅成競選議題

特朗普在擔任總統期間對國家收達25%關稅，而拜登基本上保持近似水平。這兩位「長老」將在11月份總統選舉中再一較高下，而他們在競選期間態度都顯得對中國會更強硬。特朗普早前已提出，如果當選，將把對中國之關稅提高至至少60%。中國進口美國商品有效關稅率此前在2017年至2019年間就已增加1.5個百分點。特朗普之提議可能會使其「大幅增加」。即使每增加一個百分點的中國關稅將使美國政府收入增加約300億美元，或0.1%，但經濟學家們研究顯示，整體效果對自身（美國）經濟極為不利。由於價格上漲對實際收入和消費支出打擊將會超過貿易逆差下降，高關稅對國民生產值會有一定情度之負面影響，這還未包括可能存在之不確定間接影響，如對商業情緒和供應鏈狀況。

◆美國近年對中國實施提高關稅政策，聲稱可保護美國產業和就業市場。但這些關稅政策卻對美國消費者和企業造成實際負面影響。圖為江蘇南京龍潭港進出口集裝箱碼頭。 資料圖片

在通脹仍然是美國經濟大前提之下，繼續對中國施壓是否有效？還是繼續選擇「殺敵一千，自傷八百」？大家要作好投資或業務部署。

題為編者所擬。本版文章，
為作者之個人意見，不代表本報立場。