

## 專家評預算案

【按揭業】王美鳳：居屋補價貸款 預計使用率不高

財政預算案中提出，研究由按揭證券公司推出新的補價貸款擔保計劃，協助資助居屋補地價，加強在市場上的流轉。中原按揭董事總經理王美鳳認為，有關計劃讓資助房屋業主不用繳交補地價情況下出租單位，當出售時則要歸還有關款項，與逆按揭、安老按揭等大同小異，雖然可少量地增加市場上的租盤，但作用有限。

王氏解釋，計劃只可讓本身有能力購買私樓的業主使用，他們有一定財力，於整體業主數量中比例較少，加上「分租」概念在市場反應並不熱烈，故相信計劃使用率不高。同時，業主要繳交保費等開支，亦要自行放租，甚或負擔維修等問題，亦會窒礙業主參與的興趣。

縱然計劃只提供有限作用，但王美鳳認為仍有些好處，例如提供多一個選擇予業主，不用立即補地價下靈活出租物業，可以增加租盤，適合家庭組合轉變的物業，亦為老化人口提供另一個融資渠道。

對於昨日（27日）金管局公布新一輪樓按措施，王美鳳指，降低按揭成數及調控壓力測試，影響第二套房及非自用物業買家，料投資物業需求進一步削弱。而降低\$700萬以下自用物業按揭成數最多一成，則增加上車難度。

王氏認為，新措施遏抑上車、換樓人士及投資者的置業需求，而市民亦需時消化後才再作部署，故樓市會即時降溫，物業交投短期下跌。至於樓價方面，她預計，上半年市場仍平穩向上，而下半年則觀望氣氛濃厚，全年將溫和發展。

-----  
【業界人士】林一鳴：居屋補價貸款 成效存疑

資深地產分析員林一鳴直言，是次財政預算案內容及措施對本地樓價發展影響不大，「寬免差餉對樓價沒多大影響，而賣地計劃的內容亦早已在房策會計劃下進行，亦沒有多大新意。」

相反，林氏對資助房屋的補價貸款擔保計劃成效存疑，並認為措施「有點奇怪」。林氏解釋道，「基本上，居屋業主都視其物業為自住的唯一物業，故推出計劃後，究竟有幾多人會放棄自己單位去買新樓或租住面積更細的單位呢？」

財算案公布當日未有提及任何辣招，惟相隔1日後，政府便出招再遏樓市。林氏早前亦曾建議，港府應「雙管齊下」來調控樓市。

在長遠供應上，增加住宅供應來迎合市場需求已經成為整體調控樓市的大方向，可惜的是「遠水不能救近火」。故林氏認為，港府需要適當的「辣招」來配合遏止樓價向上，「現時細價樓樓價升幅失控是由於 DSD（雙倍印花稅）遏市下，令以往投資豪宅、工商舖的資金一面倒流向細價樓市場。有見及此，政府可考慮倘若在第二套房上統一 DSD 稅率，不論\$200 萬抑或\$2,000 萬物業都需繳交重稅，以防投資者令上車盤樓價再火上加油。」

另一方面，林氏建議，政府亦應微調現時印花稅稅率，若果證明業主購入第二個單位是基於換樓原因的話，除雙倍印花稅退稅外，亦可考慮減少現存的印花稅稅率，以增加細價樓的流轉速度，從而穩定樓價。

-----  
【測量界】何鉅業：簡化審批程序 加快增加住宅供應

測量師學會會長何鉅業認為，財政預算案有關住宅土地供應措施能穩定樓價，讓樓市健康發展。

何氏指，長遠房屋策略所定下的藍圖依照施政目標而行，在土地規劃及增加供應上，尤其在公營房屋供應目標上比較清晰。惟是否能夠與地區團體合作、作出協調來增加土地則要視乎實際情況，故對私營房屋的中長期供應發展有所保留。「不過，現時市場對住宅需求殷切，只要政府招標底價不太高的話，來年土地拍賣應可輕易達標。」

何氏亦建議政府可簡化審批程序、施工過程，以及就輸入外勞等議題來作出所關動議。由於現時勞工短缺容易令人力資源成本水漲船高，並不諱言雖然議題備受非議，惟終始要面對現實來解決，至於簡化審批過程則可以令工程「早點開工」以配合增加住宅供應的需要。

至於商業用地方面，何氏指出，釋放灣仔政府大樓已「早聞樓梯響」，惟一直未有具體時間表落實執行。而且，增加商業用地亦非個別項目事宜，應考慮附近配套、設施，並以九龍灣為例，雖然區內已經有多幅商貿地獲批，惟相關交通配套、行人連接設施卻未能作出相關配合。