

政府減辣將有助樓市「復常」

星島專訪

本港樓市轉趨淡靜，樓價跟隨持續向下，業界期望政府將於本月底發表的新一份《施政報告》，會有「撤辣」或「減辣」等利好樓市措施。鼎珮董事總經理陳玉成認為政府應該「減辣」，包括調整買家印花稅（BSD）及從價印花稅（DSD），令樓市重返正常升軌，然而「重中之重」是金管局取消置業人士尋求按揭貸款時，需要通過壓力測試，以免繼續扭曲市場。

■鼎珮陳玉成表示，比起樓市「辣招」，「重中之重」是金管局取消壓力測試。



鼎珮陳玉成言論重點

- ◆政府「減辣」令樓市重返正常升軌
- ◆暫時豁免海外專才在港置業需先付合共30%買家印花稅及從價印花稅
- ◆撤銷本港居民購入第二項住宅需繳付從價印花稅
- ◆建議保留額外印花稅
- ◆壓力測試扭曲市場，金管局應該取消
- ◆若政府有政策支持，年底樓價有望升5%
- ◆冷凍倉業務從回報率來看，投資已呈飽和
- ◆本港數據中心業務面對鄰近地區很大競爭

陳玉成接受本報訪問時表示，本港樓市經過上半年一輪反彈之後，踏入下半年起進入調整期，可惜政府未有及時出手，以致近期樓價持續向下，認為政府有條件檢討現行的樓市需求管理措施，例如暫時豁免海外專才來港置業，需要預先繳付15%買家印花稅及15%從價印花稅，改為居港未滿7年沽出上物業，政府才追收相關稅項目，藉此鼓勵更多海外專才來港。

政府應該「減辣」令樓市重返正常升軌，但「重中之重」是金管局取消置業人士向銀行尋求按揭貸款時，需要通過壓力測試的要求，因為有關措施扭曲樓市。

他續說，政府亦可以考慮撤銷本港居民購入第二項住宅物業時，需要繳付的15%從價印花稅，因為即使購入第二項住宅物業不是自用，亦可以將之出租，令到市場租盤增加，連帶住宅供應亦跟隨增加。至於購入物業3年內轉售，買家需要繳付額外印花

稅（SSD），他說這項措施的原意是不希望市場重現炒風，因此建議保留。

不過，比起樓市「辣招」，陳玉成認為「重中之重」是金管局取消壓力測試。他指出，暫且撤開按揭保險計劃不說，因為已經屬於另一個範疇，金管局要求銀行為置業人士承造按揭時，需要進行壓力測試，令到一批原本每月收入足夠供樓的人士，因為有關措施導致每月收入要求增加，最終未能通過壓測而被逼放棄置業，除非是獲得家人幫助，增加首期金額以降低按揭貸款金額。

倡暫豁免專才買樓辣稅

他續表示，儘管金管局去年放寬壓測要求，然而樓宇按揭設有成數限制，已可保障銀行體系穩定，加上市民有需要才置業，因此為何不大力闢斧直接取消壓測，以免繼續扭曲市場，讓更多有需要市民上車，直言這是「最容易去做、最有道理去做」。

金管局為保障銀行體系穩定，2010年起要求銀行為置業人士承造按揭時，需要進行壓力測試，其後因應樓價持續攀升，2013年將門檻進一步提高至假設按息出現水平上升3厘。

直至去年9月，因應美國大手加息，本港銀行跟隨調高最優惠利率，金管局始放寬壓測要求至假設按息上升2厘。

積極物色合適項目

集團持有的長沙灣現樓項目睿峰，累售290伙，套現近28億。問及未來增加土地儲備策略，陳玉成表示，由於整體樓市回調，集團將更積極留意合適的項目，尤其是寫字樓，即使調整未完結，相信難見底不遠。

各類寫字樓當中，集團較傾向乙級寫字樓，原整幢購入所涉及的銀碼，較甲級寫字樓為少，而且回報率較高，丙級寫字樓則不會考慮。

今年初集團曾表示，已物色到冷凍倉及數據中心的合適選址，陳氏指目前還在洽商當中，又稱慶幸集團採取審慎的投資策略，詳細研究市場走勢，因而避過近期的跌勢。

他補充，在港發展數據中心面對很大的競爭，包括來自新加坡及內地華南地區。至於冷凍倉業務，市場需求是否已經飽和暫不得而知，然而從回報率來看，這類物業的投資已經呈飽和狀態。記者 吳振東 攝影 何健勇

政策配合樓價有望升5%

差估署住宅售價指數連續四個月下跌，年初至今累積漲幅顯著縮窄，市場憂慮全年樓價恐倒跌。鼎珮董事總經理陳玉成直言，假如政府未有「減辣」，恐怕樓市「比較困難」，但若政府有政策支持，年底時中小型住宅樓價有機會上升5%，更理想的情況將錄得8%升幅。

市場剛需依然強勁

陳玉成表示，樓價回調吸引一批有足夠負擔能力的買家入市，由於希望置業安居的人很多，意味市場剛需依然強勁，假如政府有政策配合，相信年底時中小型住宅樓價可錄得5%升幅，甚至可以達到之前預測的8%。

不過，他對面積1000方呎或以上、銀碼較大的住宅前景有保留，其中一個原因是這類單位的買家，不少是生意人，面對全球經濟大環境，前景未明朗的情況下，換樓需求會減少。

問及全面通關之後，內地買家來港置業不及預期，陳氏指問題不在是否全面通關，徵結所在是環境經濟未如理想，又說通關有助本港及內地進一步融合，以十一黃金周為例，雖然不少港人北上消費，但亦有不少內地居民來港旅遊，當他們熟悉香港及信心加強，將來或會來港置業，屬於潛在的購買力，無論對本港那一類型的物業，均有利好作用。

料美國短期不減息

至於息口問題，陳玉成指利率變化對樓市當然會有影響，但直言現在再談論息口問題已經過時，因為相信美國還會繼續加息，而且短期內不會減息，反而美國長債及短債息率倒掛「復常」更值得關注，因為這預示美國經濟很大機會陷入衰退。

資料顯示，最近40年美國經歷4次經濟衰退，之前3個月及10年期債息倒掛均會「復常」。