

測量師：對樓價影響有限

香港文匯報訊（記者 莊禮傑）有報道指房委及房協將會推出 3 個資助房屋項目，涉及 3 千多個單位，樓花期長達 3 年。有本地測量師認為項目對本地私樓樓價影響有限，指會令二手居屋樓價升幅放緩，並預測市民對項目的反應會不俗，有經濟學者則指 3 年樓花期太長，提醒市民要留意資金周轉。

對於房委及房協項目對本地私樓樓價影響，**香港測量師學會**房屋政策小組主席陳昌傑認為有入息資產限制市民購買居屋，因此即使沒有這 3 個項目，項目的對象在私人物業市場的負擔能力都是有限，所以項目推出料對樓市影響有限。他補充指即使項目對象不能負擔購買，但在沒有相關項目下，他們都可能勉強租住到私樓，仍對私樓樓價有一定支持，唯其影響間接及並非即時，加上樓花期長達 3 年，即使市民現時認購也不可即時入伙，未能即時離開私人市場，因此未必對樓市有大影響。

料令二手居屋樓價升幅放緩

陳昌傑預測項目會令二手居屋樓價升幅放緩，他指早前市民對「白居二」的反應踴躍，令二手居屋價錢上升得比較快，現時有新居屋推出，令市民未必會再選擇二手居屋，而且一手居屋也有機會比二手便宜，令二手居屋的需求降低。陳昌傑又認為 3 年樓花期可以接受，最重要是因為計劃起碼給予買家擁有自己物業的時間表，令他們不用徬徨，不用怕樓價愈遲愈貴而「追價」，對整體樓市穩定性都有幫助，他又指是次推出 3 個項目的位置算方便，因此預測市民的反應都會不俗。至於價錢方面，陳昌傑指居屋約為私樓市值七成，在現時私樓市值有回落跡象之際，他認為賣方要在預期私樓市場走向後才定七成折扣，否則若私樓市值回落，便會令項目的價錢吸引力下降。

學者籲留意資金雙倍開支

而香港中文大學經濟學系副教授莊太量則以私樓落成為例，認為 3 年樓花期太長，他指認購市民至少有兩年會一邊負擔正在居住的單位，一邊已要替樓花項目供款，因此提醒市民要留意雙倍開支下的資金周轉。莊太量認為項目對樓價影響不大，表示樓價主要受息口走勢影響，指香港樓價大跌的機會不大。