

政府毋需再出招

湯文亮博士

紀惠集團行政總裁

2015 年 5 月 19 日

澳洲麥格理認為香港樓價繼續飆升，政府或者要再出招，我認為麥格理未能了解香港物業市場，他們說的樓價貴，無論是否用中原指數，或者是其他數據，都是以落成的住宅單位計算，至於那些與二手樓同價的新樓盤，麥格理就沒有考慮，所以，他們認為要出招，我認為不需要，因為，現在所有有關物業指數計算方法都是小數計，大數不計。若果以此為理據出招，政府豈不是對市民講根本不了解物業市場，鬼佬講兩句就出招，真的是自暴其短，不過，自暴其短是麥格理，他們一方面說政府要出招，另一方面說樓價今年會持平或者下跌 5%，既然持平或者下跌，點解仲要出招，這點我不明白。

現在二手細價樓久不久會出現一些創新高價，就好似類固醇一樣，令樓市亢奮，不過，大家從不追究那些創新高價的始末因由，與此同時，大量新樓盤與同區二手樓同價，但是沒有數據顯示出來，而那些“創新高”價就左右樓市走勢，搞到連麥格理都認為樓市狂飆，香港政府有可能出招壓樓市。做生意應該大數計，小數不計，很多人或者不會明白，我試舉一個實例，現在銀行對於一萬元以下支票是不覆核簽名樣本，因為除成本太貴之外，亦會拖慢整個交收流程，所以，一萬元以下支票就掂行掂過，不過，銀碼愈大，銀行就 check 得愈嚴，有人問銀行家點解唔怕那些細碼支票是被人冒簽，甚至連簽名都不符。銀行家話，根本很少發生，就算會發生都是那些大銀碼支票，做賊都是做大數，小數不當然不做，又點會冒簽細眉細眼支票。

現在我們樓市是小數計，大數不計，細價樓樓價飆升，我的“細價樓爆煲論”當然是預測錯誤，但大家同週邊的人有冇入市買細價樓，當然有，而且為數不少，不過他們是買新樓，問有沒有人買二手細價樓，答案幾乎是沒有，所以，二手樓成交量比沙士時還要少，不過，做物業代理的絕不擔心，因為地產商佣金俾得疏爽，小業主就縮窒，做物業代理都是大數計，小數不計，梗係做佣金多，又唔會反口反價的新樓盤。如果政府真的是考慮要出招，最緊要先考慮大小問題，然後，大數計，小數不計，以大多數物業成交價為準，包括新樓及二手樓，我相信，在政府了解之後，應該唔會出招。

地產資訊網