

致：財政司司長曾俊華司長
運輸及房屋局司長鄭汝華局長

曾司長、鄭局長：

很高興近日在新聞中知悉，曾司長和鄭局長都關注近期樓價下跌的情況，並指將因應情況，考慮放寬冷卻樓市措施。作為地產代理從業員，我代表業界同袍表示歡迎，也從心底裡希望，面臨被裁員/結業遣散的業界同袍，能在這消息振奮下走出失業的陰霾。

當然，我們也知道，政府沒可能一下子便放棄冷卻樓市政策，司長和局長要考慮整體社會利益，尤其坊間有許多上不了車的市民，希望政策持續能為他們帶來多一些上車的機會。然而，在市況逆轉時仍堅持冷卻樓市措施，又是否符合社會利益呢，這的確值得深思。或許，地產代理是卑微的行業，我們人微言輕，但仍冒昧來信，希望能藉此信函，將打擊樓市措施出台後，業界的情況，以及我們耳聞目睹，親身感受市民在買樓換樓時所面對的現實問題，一一向司長、局長陳述，讓司長、局長在做出決定時，能更切合普羅市民，以及地產代理界的生態，做出最明智的選擇。

額外印花稅(SSD)出台至今，已足足一年。年來，炒家的確已經絕跡，因為二手住宅市場上，再沒有他們可短線獲利的空間。本來，大家都期望樓價可藉此有所調整，想買樓換樓的市民可以因為少了炒家從中賺價，輕易買到理想家園。(並非貶低炒家，炒家也有其市場價值及作用，只是一般市民覺得炒家取財太輕易，將其貶斥。)這對我們業界來說，何嘗不是一種雙贏局面。樓價升幅過高過急，往往將仍未趕得上車的市民通通拋下，換樓階梯少了最下層的上車人士，樓市無可能正常發展，地產代理業也無可能健康生存下去。

可惜，事情並非如願發展，SSD 出台及豪宅物業按揭加緊後，僅僅是炒家絕了跡，但它們所引發的連鎖效應，卻波及所有二手住宅類別，尤其是有實際需要買樓換樓的市民，他們非但享受不了樓價下跌的預期效果，反而面對更多困難。

從業主角度來看，環球投資市場風起雲湧，動輒損失慘重，倘若把物業套現，也未必找到安全的地方來投放資金，橫豎早年簽下的按揭息率仍屬於超低水平，租金收入比每月供款額多，租金回報遠勝銀行的儲蓄利率，倒不如繼續持有物業做收租用途，價錢上自然也不會做出大幅度的減價調整。這也就是當初 SSD 推出初期，樓價不跌反升的原因。

從買家角度來看，市場上少了盤源，業主的叫價也沒有多大的調整，在選擇不多的情況下，他們若有實際的買樓需要(例如結婚、增加家庭成員)，也只好在選擇不多的情況下勉強選擇。誠然，政府已公佈「置安心資助房屋計劃」，也有復建居屋新政策，但在僧多粥少，未來仍未可預知的情況下，有多少有實際需要的買家願意冒風險去等待，等一

個多年後亦未必能確保中獎的機會？

至於想換樓改善生活環境的市民，他們要面對的更是兩難局面：既希望以理想價(較高一點的價格)售出現住的物業，又希望以理想價(較低一點的價格)購入心儀的物業。市場盤源少，即買家不能輕易買到心儀物業，加上逾七百萬的按揭成數減少，即使售出原有物業，也未必有足夠的資金支付首期。如此情況下，大多數想換樓的市民只好打消換樓的念頭，更不會輕易放售現住的物業，市場上流通的盤源進一步減少。

身為地產代理，我們的職責是幫助買家和業主取得共識，以雙方都同意的價格和買賣條件去完成交易。我們的收入，來自佣金，與樓價的高低並無太大關係，只要物業市場秩序井然，交投量充足，我們便有生存的空間。但在冷卻樓市措施下，二手市場盤源減少，業主議價空間欠奉，能成功促成的交易宗數與日俱減。

根據土地註冊處的二手私人住宅買賣合約登記，2010年11月的成交宗數是12,442宗，12月是8,854宗，SSD推出後更是每下愈況，2011年11月的數字是3,606宗，與08年金融海嘯時最低點的3,133宗相距不遠。現時，全港持有地產代理個人牌照的營業員約34,682人(根據地產代理監管局2011年11月30日公佈的統計數字)，以現時每月僅三千多宗的二手成交來計算，即約十人才有一宗二手成交的生意，試問業界人士能如何求存？

二手樓市淡靜，地產代理從業員一樣要想辦法找生存之道，最直接的方法就是集中精力推銷發展商的一手樓盤。平時，我們地產代理會分工合作，有些專門負責一手樓盤的銷售，有些專心做地區的二手樓盤。現時大家一窩蜂全部依賴一手樓市場，假若發展商不賣新樓，我們的生計便即時面對考驗。地產代理界的汰弱留強階段經已展開，未來市況若持續壞下去，倒閉關門大吉的將陸續有來，我們的飯碗也面臨被打破的危機。

從另一角度看現時的買家，他們所面對的前景也一樣令人擔憂。七百萬以上的物業按揭被收緊，即二手樓無法借足以往一般能承受造的七成按揭，但一手樓盤卻不受此金剛箍限制，因為發展商往往透過承造二按，讓買家借足按揭。新例變相驅趕買家入一手市場，近期一手旺二手靜的局面足以見證，未來倘若市況急轉直下，這批一手買家隨時變成負資產苦主。再者，市場嚴重向一手樓傾斜，未來市場任何風吹草動，一手買家面對的危機將更悚目驚心。

另一方面，樓花期內不准業主轉售，這在炒風熾熱時，的確能有效阻遏炒賣樓花的風氣；但跌市時，卻變成雙刃刀，成為買家的致命一擊。以將軍澳為例，都會駅、首都在收樓期間，都面對樓價調整，銀行估價不足的問題。若在此時，仍不許業主轉售止蝕，那沒有足夠資金上會的買家，唯一可行的方法，便是向發展商撻訂，同時又要面對發展商重

售時追討差價。試想想，普通市民面對虧損時，束手無策引頸受戮，這對他們來說，又是否公道及合理？此時此刻，條例變成發展商向買家開刀的利劍，這又會否是港府當初禁止樓花期轉售的用意？

我們又看看二手物業市場的情況。二手業主無可能如發展商般提供二按、分期付款等方法，價格競爭上自然處於較弱的位置。近年一手樓、二手樓的呎價差距，普遍超過五成，足見當中的分歧越來越大。二手業主倘若急需現金，想套現救急，在此環境下，他們惟一可以做的，就是賤賣資產。試想想，假若環球投資環境繼續差下去，到時要賤賣資產套現救急的，怎會是一個半個業主？到時樓價如骨牌效應般連環倒下，人人忙中逃難，互相踐踏，香港的樓市將面對如何的一個亂局？

SSD 雖然有效打擊炒家，但同時也令普通市民在買樓時的靈活度減低，逃生門也被關上了。我們曾經接觸的數個個案，買家下了訂金後，最終因為銀行估價不足，或自己預算出了問題，或家庭情況有變，想變卦離場。若在平時(未有 SSD 時)，買家可以選擇以“摸貨”形式，蝕少少離場，但在 SSD 限制下，買家面對 15%的額外印花稅，加上兩次買賣的經紀佣金，費用實在不菲。很多人只好硬著頭皮，左撲右撲借錢完成物業成交，還要準備挨足兩年，才能退場。SSD 本想懲戒炒家，卻無意中令這班買家無辜受罰，應該也是意料之外。未來，若樓價持續下跌，被此例懲戒的肯定不是少數市民。

港府當初推出各種冷卻樓市措施是因時制宜，權宜之計，既然樓市環境已逆轉，外圍經濟仍繼續惡化，連鎖反應也陸續浮現，為免市況持續轉壞造成更大破壞，懇請曾司長、鄭局長盡快檢討冷卻樓市措施，讓樓市重歸自由發展的軌道。

我們誠意來函，陳情冷卻樓市措施下的種種利弊，懇請曾司長、鄭局長詳加考慮。如果曾司長、鄭局長想進一步了解業界的情況，以及普羅市民置業時面對的難題，我們很樂意親自和司長、局長以及各政府官員面談詳述。盼覆。

附：中原地產員工的聯署簽名

(正本送交財政司司長曾俊華先生，
副本送交運輸及房屋局司長鄭汝華局長)

李玉祥
中原員工協會主席
二零一一年十二月二十日