



穩定樓市措施意見書

新世紀論壇經濟政策組 (15-06-2000)

本港樓市由98年開始大幅滑落。根據差餉物業估價署的資料，現時私人樓宇的售價指數已回落至92至93年的水平，較97年的高風期下調四成多。一些地產公司的非正式統計更顯示，單是本港三十一個具規模的屋苑，市值已由97年高峰期大幅落五成，總市值消失四千多億元，涉及業權估計達十五萬名以上。這些人之中，不少人是花了大半生積蓄置業的中層人士，更有萬多個家庭是以房屋協會的首次置業貸款買樓的夾心階層，他們原本只希望安居樂業，並以置業作為儲蓄保值的方式，但現在卻無端背負了一大筆負資產。

雖然有人認為樓價持續下跌，有助更多沒有物業市民有機會「上車」，但現時不少負資產業主失去換樓能力，而且更令住宅物業失去保值能力，打擊市民置業的信心。不少市民即使有能力、有需要，也不敢置業，避免陷入負資產狀態，市場成交也因而大幅減少，最後造成惡性循環，令樓市每況愈下。

再者，樓市疲弱亦影響到市民的消費信心，令到內部消費不振，整體經濟復蘇的速度亦因而減慢，不少服務行業和低下層市民的收入也受到拖累。而且由於物業按揭在本港銀行業務中佔相當比重，樓價進一步下調將可能令不少銀行陷入困境，甚至對香港的銀行業造成損害。

在這情況下，政府實在有需要採取適當措施穩定樓市，避免負資產問題日益嚴重。故新論壇提出以下五項建議：

1. 明確取消「八萬五」的目標

目前樓市低迷的主要原因之一，是政府過去一直強調每年提供八萬五千個住宅單位的目標，令市民相信未來會有大批住屋供應而令樓價進一步滑落，即使是有真正置業需要的市民，也因為怕陷入負資產狀態而缺乏置業的信心。

雖然政府近期已較少重提「八萬五」的口號，一般輿論亦指「八萬五」的目標已名存實亡，但政府始終拒絕明確表示會廢除這個目標，而政府官員亦不時發表公開言論，指香港的經營成本仍過高，暗示樓價尚應下調，這種混淆的訊息毋疑令「八萬五」的陰影揮之不去，進一步打擊市民對樓市前景的信心。

新論壇認為，要穩定樓市，政府便有必要向公眾表明廢除「八萬五」的建屋目標，改為按市場需要賣地，而政府官員也不應再發表批評香港樓價過高的言論。這樣才能建重市民置業的信心。

2. 減建居屋



政府當年推出居屋的主要目的，是要協助未能負擔高昂樓價的中層人士置業。但現時居屋與私人樓宇的價格已拉近，居屋已失去幫助中層人士置業的作用。若居屋供應不能進一步減少，只會進一步打擊私人樓宇市場。

新論壇認為，政府的角色只應集中向真正有需要的低下階層提供住屋，故房委會應進一步減建居屋，並把興建居屋的資源撥作興建出租公屋，增加公屋供應量，縮短公屋輪候年期；至於房屋協會手上的夾屋貨尾，也不應再出售，而應改作出租用途，避免令本來已疲弱不堪

的樓市雪上加霜。

3. 全面檢討房委會職能及組成方式

目前房委會身兼物業發展、出售、出租、管理等多項職能，造成結構性的問題，包括官僚架構的龐大臃腫，以及行政、監管制度上的混亂。再加上房委會成員全部由政府委任產生，令委員會成員缺乏問責性。

新論壇認為，政府應該全面檢討房委會的職能，精簡房委會及房屋署的架構，提高行政效率、增加管理、監察的透明度。

為了加強房委會的問責性，政府亦應該考慮效法部分西方國家，以更透明、公開的方式產生這種責任重大的高層委員會。例如可仿效美國，將委員會部分議席開放，透過選舉產生；又或可以考慮英國的方式，公開接受公眾提名，再以高度透明的準則甄選委員會成員；政府甚至可參考北歐國家的共責制(corporatism)，由不同的專業團體和地區組織推選代表加入委員會。

4. 放寬二手樓按揭限制

目前銀行的樓宇按揭比例限於樓價七成的規定，源於 90 至 93 年，政府及銀行界希望打擊當時樓市過熱的炒風。但目前樓價已大幅下調，樓市炒賣活動已幾近消失，尤其是二手物業場市。新論壇認為，金管局應放寬有關指引，將按揭比例上限增至樓價的八成半或以上，令銀行能自行因應市場情況，評估風險，更靈活處理樓宇的按揭比例，也令市民能以更具彈性的方式置業。

5. 調低樓宇印花稅

政府在 91 年開徵樓宇印花稅，並推出一系列壓抑炒樓措施，目的是要打擊當時過熱的樓宇炒風。但至時今日，這些措施毋疑已不合時宜，甚至會阻礙真正有需要的人士置業。儘管政府在過去兩年已逐步放寬打擊炒樓措施，樓宇印花稅的繳交時間亦已延至樓宇交成後，但為了減輕購買中下價樓宇人士的負擔，政府應進一步調低樓宇印花稅，並進一步研究目前是否仍有一些行政措施對置業人士和發



展商造成不必要的限制，然後予以放寬。