



## 致行政長官意見書(有關穩定樓市措施)

(20-06-2000)

董先生：

鑑於近年樓市持續疲弱問題，已對中層人士、中小型企業，甚至整體社會造成影響，新論壇在上周已約見房屋局副局長鍾麗嫻女士，並提交了穩定樓市的意見書（詳細內容可參照新論壇隱定樓市意見書），當中包括五項穩定樓宇措施：

1. 明確取消每年提供八萬五千個住宅單位的目標，改為按需要賣地；
2. 減少居屋供應，將興建居屋的資源撥作增建出租公屋，縮短公屋輪候年期；
3. 全面檢討房委會職能、架構及組成方式；
4. 放寬二手樓宇的銀行按揭上限至樓價八成半或以上；
5. 調低樓宇印花稅。

為了進一步了解市民對樓市問題的意見，新論壇亦於上周六舉辦了一個名為「小業主的困境與訴求」研討會，由新論壇經濟事務發言人羅祥國博士及民生政策發言人馮可強先生主持。出席的市民約有數十人，而出席者都踴躍發言，抒發自己對樓市持續疲弱的意見。部分發言節錄請見附件二。會上的討論內容要點如下：

### 1. 物業不能保值 整體社會受損

發言的出席者普遍認為，樓市持續下跌，對擁有物業的人士造成極大困擾。他們之中，炒買樓宇者只佔少數，其餘受害的人，大致可歸納為三類：

- a. 約大部分的受害者都只希望置業安居，不少人都在樓市高峰期時，眼見樓市持續急升，為怕將來置業更因難而及早置業。但在樓市急跌後，他們的積蓄便化為烏有，甚至要背負一身債項。由於物業失去保值能力，有與會者擔心，當這批人將已按揭物業的供款期滿後，已人到中年，即使將物業出售亦會虧蝕一大筆錢，到時可能根本再沒有能力改善生活質素。
- b. 另一類受影響者是中小型企業。這些企業的東主通常將物業按了給銀行，套取現金周轉。但樓價下調導致銀行削減信貸限制，令這些公司陷入困境，可能被迫要結業裁員。
- c. 樓市疲弱亦影響到消費信心，零售業、飲食業，甚至運輸業都會受到影響。因此，現時樓市疲弱，已由一個經濟問題發展成一個對整體社會造成影響的問題。

對於社會上有意見認為樓市下調有助更多人置業，有發言者提出反駁，指現時每月的樓宇買賣只有數千宗，遠少於樓市高峰期下的每月二萬多宗。樓市持續下跌，根本沒有人會願意置業。只有在樓價平穩向上時，市民才有信心置業。

### 2. 不求政府援助 只望減少干預



雖然發言的出席者都認為，中層人士是樓市下滑的受害者，但與會人士普遍認為，中層人士仍然不會期望政府的幫助，他們只希望自救。但政府應該減少對市場的干預。他們認為，以往由於樓價急升而令制定一系列措施干預樓市，以保障市民，但現在這些措施卻令樓價過分被推低，故政府應取消不當的措施。

對於新論壇建議的五項穩定樓市措施，大會亦即場進行了一項簡單的問卷調查，絕大部分與會者都贊成的該五項措施，贊成各項措施的人數百分率由八成半至九成半不等。

### 3. 不滿情緒日增 響起信心警號

有部分發者甚至認為，政府的政策是衝著中產階級而來，例如中層人士一直需要繳付稅項，又要靠自己的能力置業，但他們在樓市滑落之際卻是首當其衝的受害者。有出席者亦認為政府，政府不肯取消「八萬五」的目標，是為了面子問題，不肯認錯。甚至有出席者認為，中產人士對特政府已產生怨恨。

雖然這些論調未必有充足理據，甚至有點過於情緒化，但值得注意的是，這些批評已反映出中層人士對樓市問題的不滿情緒，再加上近年連串的社會問題，已令這些人對特區政府管治的信心動搖。

另外，為了進一步收集市民對穩定樓市措施的意見，新論壇由本月十八日起，發起街頭簽名運動，鼓勵更多市民向政府反映意見。收集到的簽名稍後將提交政府。

新論壇深信，特區政府本著全港市民的福祉，採取適當措施，確保本港經濟穩步復蘇，各階層市民亦能分享繁榮的成果。房委會上週公布五項減少居屋供應的措施，已踏出從善如流的第一步。但新論壇仍希望政府能廣納民意，進一步穩定香港樓市，故謹呈上此意見書，以供參考，冀特區政府能收集思廣益之效。

謹祝  
身體健康！  
新世紀論壇副召集人

馬逢國謹上  
2000年6月20日

附件二



## 部分與會人士發言節錄

1. 「我並沒有負資產，但作為一個中層人員，你們(新論壇)論點，我十分支持。我原本很支持民主黨，但現在我覺得，香港沒有一個政黨代表我們的利益，我覺得香港多數人都有自己的資產，他們也應支持新論壇，要求政府不要再不預市場。我覺得特區政府現在是干預市場，在九七年回歸後推出了『八萬五』政策，違反港英政府積極不干預的政策，令中產階層受害，我覺得政府真的要檢討房屋政策。」

「我覺得特區政府很多政策也衝著我們中產階級而來，故中層人士應積極參與政治。政府應照顧低下階層，但並非要起一些豪華公屋給他們。」

我們要納稅，應對社會有貢獻，但我不希望種種稅制衝著我們來。我覺得我們就像羔羊一樣，等政府來宰割我們，中產人士為組織起來，組織自己的政黨，讓政府知道我們的力量。」

2. 「作為一個會計師，我看到不少令人痛心的現象，不少人為了自己的物業而破產，他們之中，有些是當為別人的擔保人，物業的原本的業主供不起，他們便要頂上，結果自己也負擔不來。另外有不少人將自己的物業按了給銀行，套取資金做生意，但樓價下跌，銀行便要這些人先償還差價，結果這些人便要申請破產。所以樓價下跌，不單只是地產商損失，還有這些中小型公司的僱員。」

「居屋更是一個笑話，不少人為申請居屋，將收入報低，樓市升了，賺了錢便去買豪宅，結果這種政策便鼓勵他們偽造收入證明。」

「這些問題都並非經濟數據所能看得到。」

3. 「政府以往干預得太多，有些做法是不合理的，現在只不過是將不合理的政策變回合理。很多低下階層都希望有自己的房屋，我也很贊成。但政府是否要推低樓價來遷就他們呢？樓價已跌了一半，但很多人仍然買不起樓，我們已給了他們兩年時間了，他們過去買不起，現在買不起，樓價要跌多少才買得起呢？」

「政府年多兩年前說要加強香港的競爭力，現在樓價跌了一半，外商是都跑來香港嗎？外資是否大量在港投資呢？我看不見。」

「現在並不是有更多人買到樓。目前每月只有數千宗物業成交，但高峰期時每月有二萬多宗交易。我根本本看不到這個政策對市民有何幫助。」

「中產階級又怎樣？他們不少人都將自己的積蓄放在樓宇首期，現在不單蝕光了，還要再補貼。絕大部分中產階級買樓都並非用作炒賣用途，只希望有個安樂」



窩，我們沒有理由受到懲罰。我真不明白，我買一層樓，政府最少拿去百多二百萬元(地價)，但政府拿了錢，還要推低樓價，令我們受損失，實在很不公平。我們已交了很多稅，也沒有取過政府一分一毫。

「去年政府推出了首次置業貨款，幫助中產人士置業，但這些人最後也變成負資產的一群。最終這批人也不滿意。我真不知道這個政策究是否一個好政策，總之就是大部分人也不滿意，有樓的不滿意，沒有樓的也不滿，想買樓的也不滿意。最主要的一點，若樓價不起，便沒有人會去買。那些現在買不起樓，喊著樓價低一點的人，若有一天他們買得起樓，但樓價會再跌的話，他們會怎樣？他們會叫好，讓多些人買到樓嗎？我才不信！」

4. 「不少中產階級都只是因為一時貪心而換樓，但最後卻成為『樓蟹』。我在銀行做的按揭信貸額也削減了五十萬元。政府說有二十五億元的中小型貸款計劃，我申請了很多次也沒有回覆。

「我們求人幫，倒不如求自己，若自己有實力的話，大不了就破產，幾年後又可重頭再來。我自覺得這是個機會給香港人反省，為何地產一塌下去，我們便這樣？這是因為過去十多二十年來我們懶了，不務正業。」

5. 「香港人買樓，有投資、有自用、也有炒賣，但有時炒賣也是被迫的，因為香港過去幾年，樓市供求失衡，市民也看好香港的前景，我們對董建華政府有期望，一窩入市，連十年也不置業的人也要入市，因為不置業樓價便會再升，有些人甚至替子女付首期，希望子女供樓。但由於樓市升值，他們因為一時的貪念而將樓宇轉手，這不是很大的罪過，但懲罰卻太大，而更大部分的人，是真的為了安居而置業。現在的代價實在太大。他們供完這層樓，到了中年，四、五十歲時，要翻身並不容易，他們何來資金？

「現在這個已成為社會問題，不少中業型企業要靠物業按揭而獲得貸款，但樓價跌五、六成，他們如何填補？這些企業要結業裁員，資產的效應影響到消費意慾，影響到零售業，飲食業，甚至是運輸業。今時今日這麼多政黨出來說這個問題，已反映出這個問題已由經濟問題發展成社會民生的問題。」

6. 「雖然我道知金融風暴，特首也不想看到，我覺現在應該檢討，不要再說面子，堅持著『八萬五』，一個英明的政府要看實際情況，而並非不肯認錯，政府要知道環境變遷便要改革，而不是要堅持下去。」