

調控初見效建屋增供應

香港商報 | 2013-05-10

報章 | A03 | 商報評論 | 名家指點 | By 藍鴻震

自從去年 8 月以來，特區政府連續出台一系列穩定樓市的措施，尤其是推出買家印花稅、加強版印花稅及提高稅率後，令原本熾熱的香港樓市有所降溫。據土地註冊處最新資料顯示，4 月 1 日至 25 日，全港僅有 3708 宗樓宇買賣登記，比 3 月同期減少 39%，有可能創出 53 個月以來的次低紀錄。具體來說，一手樓市由於仍受到新的銷售條例生效前的刺激，加上發展商努力減價促銷，令成交情況尚屬正常外，二手樓市非常淡靜，有少量業主已經開始發出願意降價求售的信息。

現行政策不宜驟變

上述現象正是特區政府有關措施初見成效的體現。過去幾年，由於種種原因，特別是上屆政府沒有及時根據客觀環境的變化而恢復定期賣地，令土地供應緊張，房屋建成交量大減，樓價隨之大幅攀升，一方面導致香港營商成本提高，另一方面，也給香港市民置業造成困難。

梁特首上任後，沒有迴避矛盾，而是迎難而上，將房屋問題列為特區政府施政的「重中之重」，以「成熟一項，推出一項」的原則，連續四次推出了多項嚴控房地產投機行爲的措施。雖然有人提出非議，但相信這些做法是符合香港長遠利益的。因此，希望有關方面要毫不動搖地堅持調控房地產發展的大方向，繼續從建立足夠的土地儲備，增加土地供應入手，令香港的房地產業能夠持續平穩而健康地向前發展。

現在的嚴控措施，特別是收緊按揭及印花稅上調的「辣招」，也令二手樓市一蹶不振，地產代理行業叫苦連天，他們要求放寬港人購買第二套樓的按揭比例，希望能夠搞活二手市場。

我認爲，是否需要調整控制策略，關鍵還要看樓價是否已經回歸理性。從目前的樓價看，儘管上漲的勢頭已經被抑制，但由於供應量還是不足，未來三到四年內，私人住宅每年只能提供 19000 個單位，少於年均 2 萬多個的平衡目標，如稍一鬆懈，積累的購買力及投機需求就會一湧而出，令樓市再度出現不健康的現象。因此，我認爲現階段的政策措施還要延續一段時間，不宜驟然更改。當然，如果客觀環境產生變化，必要的微調還是需要的，希望有關方面能夠加強這方面的觀察和研究，並與業界保持密切聯繫，及時採取因應措施。

須發展兩個新城市

針對目前房屋供應量不足的問題，特區政府其實可以採取更多的措施，鼓勵私人發

展商多建房屋。過去，政府有鼓勵私人參建居屋的計劃，也取得了較好的效果。最近，恒基地產主席李兆基主動提出：如果政府可免補地價發展荒廢耕地，發展商有望興建一些價值 100 萬元的 300 呎單位售予合資格的港人，協助他們上車，也可成為與「港人港地」有異曲同功之效的方案。這些建議不失為緩解供應緊張並有效協助港人、特別是年輕一代置業的良好方法，可惜到現在還沒有看到政府方面的詳細回應。我認為，政府既然把房屋政策視為政府最重要的施政範疇，就應該積極回應他們的建議和要求，營造合適環境，為私人機構多參與建屋創造條件。

最近梁特首指出，香港須盡快發展面積不少於沙田的兩個新城市，且在 10 年內要完成一個項目，即在 20 年之內將建成兩個新城市，料可為香港大大紓緩房屋及商用住宅供應不足的問題。但願此計劃可以馬上開始研究，盡快策劃並落實。

另外，建築界反映較為強烈的另一個問題，是勞工嚴重不足，影響了工程的進度，間接拖慢了房屋的供應。在目前失業率較低的情況下，為了鼓勵私人多建屋，我認為可以考慮根據勞工市場的情況，允許建築行業有計劃地輸入部分外勞。當然，這也需要和勞工界充分溝通，在達成共識之後，才能逐步推行。

民政事務局前局長 **藍鴻震**