

## 新世紀論壇 鼓勵移民購二手樓 暫停興建政府大樓

——新世紀論壇就穩定二手樓市建議措施（06-01-2003）

新世紀論壇曾多次向特區政府建議，引入「活水」刺激香港經濟復甦，其中包括吸納投資移民，例如購買 500 萬元物業再攜同 500 萬元來港者，可獲居留權，住滿七年後可成為永久居民。據報道，政府正研究類似措施，新論壇對此表示歡迎。

另外，政府去年 11 月 13 日公布一系列穩定樓市措施，得到社會各界的肯定及支持，相信對整體樓市能產生一定的幫助，新論壇也認為這些措施方向正確，表示支持。

不過，受到在過去幾年樓市持續不景氣影響，一如所料，今次的措施未能即時對二手樓市產生直接的幫助。事實上，二手樓市持續呆滯，令中產階層飽受負資產問題困擾，並直接對消費信心和整體經濟造成打擊。因此，政府必須協助中產人士走出困境。鑑於樓市問題不單涉及房屋及規劃地政局的工作，而且關乎各個政策局的配合，加上行政長官即將公布新一年的施政報告，預計振興經濟和引入投資移民等問題將會是重點之一，就此，新世紀論壇提出一系列建議：

### 1. 私營樓市：

#### 1.1 鼓勵投資移民購買二手單位

政府正研究引入一套投資移民計劃，而社會上也有聲音，要求特區政府與中央磋商，放寬內地人士來港購買物業，換取居留權。新論壇贊同，政府應吸納東南亞、世界各地、包括台灣和內地的投資移民來港。為了幫助刺激二手樓市場，政府訂制移民計分制度時，可規定凡在港為購買二手樓(例如業權從發展商轉手兩年或以上的樓宇)的申請人可獲加分。另外，也可規定申請人必須在港購買一定金額以上的樓宇，以及攜同一定數額的現金來港(例如購買 500 萬元的物業，及攜同 500 萬元現金)，相信對於中上價的二手樓宇有一定幫助。

#### 1.2 放寬七成按揭比例 簡化物業買賣程序

現時不少發展商均提供二按或現金回贈等，使一手買樓家享有一成首期，甚至零首期優惠。但二手樓買家卻沒有這類優惠。因此，為同時配合投資移民的新政策，方便二手樓業主買賣，金管局應許容銀行給予達致資產值 95% 的樓按，讓二手樓市的賣家可以更靈活的方式把樓宇加按，然後賣樓及再置業。另外政府也要研究簡化物業交易手續，增加二手物業市場的靈活性。



### 1.3 制止大量銀主盤產生 鼓勵債務重組

因為負資產問題而造成的銀主盤不斷湧現，對二手樓市造成進一步打擊。因此，政府應鼓勵銀行為負資產業主重組債務，包括將原本將這些業主所繳付 P+2 利率，降至 P-2，並將還款期由目前的數年延至 20 或 30 年，有需要時可以業主另覓擔保人，例如業主有穩定收入的子女作擔保。為了鼓勵銀行向負資產業主借貸，新論壇建議，金管局可因應銀行向這類個案提供的貸款金額，將同等金額的款項存入該銀行作遠期存款，從而增加銀行能調動的遠期資金。預計有關建議將可減少因為負資產而造成的銀主盤。

### 1.4 暫停興建政府辦公大樓

目前過高的辦公室空置率亦是樓市低迷的因素之一。政府應叫停規劃中的政府辦公大樓計劃。政府部門應向私人業主租用他們目前大量空置的寫字樓。政府不應該帶頭浪費社會的資源。本港現有數以千萬呎空置的寫字樓，政府卻不租用，反而花數十億元的公帑興建新的政府辦公大樓，實在與財政司長收緊政府開支背道而馳。例如廉政公署大樓的發展計劃應該暫時擱置，廉署應可以搬進一個現有的政府辦公大樓。

## 2. 引「活水」救經濟：

### 2.1 招收外來自費學生

吸引外來學生來港，以成本以上的市價，自費入讀本港大、中、小學，以至國際學校。學生更可由同一至兩名親人陪同來港，但有關人士不能享受香港永久居民的福利，也要自行置業或租住私人房屋，更不能在港工作。

### 2.2 發展市價的自費醫療服務

吸引外來人士來港自費享用公私營醫療服務，例如生產、治療、美容外科或療養等。政府也應該加強在區內宣傳本港的優質醫療服務，尤其是一些本港專長的醫療技術，例如心臟科和肝臟手術等。另外，入境政策也須作出相應配合，確保有緊急需要的病人，可以盡快入境接受醫治和消費。

## 3 公營房屋：

### 3.1 加快落實租金津貼

事實上，目前政府應加快檢討，向低收入人士提供現金補貼租住私樓的計劃。這



將會給市場一個清晰的訊息，政府將會著重於補貼低收入家庭，租住私樓包括負資產業主空置的物業，減低他們負擔。如租務市場有所改善，再改善租務法例，減少租霸，二手物業市場也可連帶受益。

### 3.2 暫只重建舊型屋鶯

配合政府較早前公布的穩定樓市措施，按需要興建出租公屋，新論壇支持政府維持公屋輪候時間在三年之內，但政府應暫時只重新發展過時的舊型屋<sup>2</sup>，不會好像過往每有填海土地，便立刻「霸」地建公屋（如紅磡、西九龍、啓德等。重建的舊屋<sup>3</sup>如石硤尾、白田、黃竹坑已應有充足的土地供房委會多年發展）。

### 3.3 落實執行公屋富戶政策

政府提供出租公屋，目的是照顧有需要的基層人士。基於公平原則，我們贊同政府落實執行富戶政策。社會為貧窮者提供居所，設一既定限期(例如現行政策是10年)，限期滿後，住戶須證明其經濟條件仍合符入住公屋資格。而當局也應加強執法，避免出現隱瞞收入。若住戶入息超出一定標準，須繳付市值租金，並在一定限期前遷出，騰出單位給真正有需要的人士。

## 4. 其他刺激經濟措施：參考瑞士及其他國家經驗

政府應積極研究其他刺激本港經濟的措施，包括參考其他國家的經驗。例如我們可更好地發展銀行財經商務的新方向，除了傳統的銀行業務，香港大可派一些人到瑞士作深入觀察，了解當地經驗，看看這高地價、高工資的因素，有何方向值得香港借鏡。例如目前瑞士和不少國家，包括美國和加拿大，均沒有徵收遺產稅。香港若不與這些國家看齊，會否導致部分資金外流？政府應在這方面作檢討。