

補地價政策難保公平

曾淵滄

在勾地之前，有多位大地產商公開批評特區政府在補地價的談判上態度強硬，叫價太高，導致商討的過程過慢。一些地產商甚至說如果港府不盡快與地產商在補地價的談判上達成協議，香港樓房供應將會出現斷層、短缺。但是，大地產商的言論似乎沒有得到輿論的支持，政府立場依然強硬。最公平、最具有透明度的土地拍賣方法就是拍賣，拍賣是真正的市場供需情況的反映，「補地價」則由地產發展商與政府通過討價還價的方式成交，這是很不容易的事。

數星期前，短短的兩天之內，何文田一幅土地與新蒲崗的另一幅土地被發展商從「勾地表」內勾出，並訂於十月十二日公開拍賣。這兩幅土地的勾地底價分別為五十億與三十億，一般估計兩幅土地最後拍賣成交價的總和將達一百億。

地產商看好後市

能勾出這麼大幅的貴重土地不算多，這說明大地產商的確需要補充土地以供將來的發展。當然，更應該說他們看好地產後市。

可是，在勾地之前，有多位大地產商公開批評特區政府在補地價的談判上態度強硬，叫價太高，導致商討的過程過慢。一些地產商甚至說如果港府不盡快與地產商在補地價的談判上達成協議，香港樓房供應將會出現斷層、短缺。但是，大地產商的言論似乎沒有得到輿論的支持，政府立場依然強硬。結果，大地產商不得不以勾地來補充土地。香港的土地供應有兩種，一是透過公開拍賣、投標，以出價最高者取之。「勾」地也是拍賣的一種，只不過不由政府主動撥出土地供拍賣，而是由發展商自己認為需要加添土地儲備而從「勾地表」中「勾」出土地，被「勾」出的土地還得通過公開拍賣來決定買主。今年，在何文田這幅土地被「勾」出前，嘉華國際也成功地「勾」出兩幅土地，但嘉華只成功地透過公開拍賣，買得其中的一塊土地。

另一種則是透過私下協商，以「補地價」的方式讓發展商將手上的農地改為住宅、辦公樓、酒店……等用地。

我認為最最公平、最具有透明度的土地拍賣方法就是拍賣，拍賣是真正的市場供需情況的反映，「補地價」則由地產發展商與政府通過討價還價的方式成交，這是很不容易的事。什麼是「補地價」？因為香港的每一幅土地都有一個固定的用途，因此，如果發展商手上擁有一幅農地，想將之改變為住宅用地，他就必須付給港府一筆錢，這筆錢應該是這幅土地的住宅用途與農業用途之間的價格差異。



在過去，真正補地價的價錢一般上會比這個差異小，如果完全沒有差異，發展商也不必辛辛苦苦地收購農地來當儲備，同時，證券行的分析員也不會在分析該發展商的股票價值時考慮他們手上所擁有的農地。但是，如果這個差異過大，也就是說，補地價的價格太「低」，市民就會質疑這是一場官商勾結的行為。不很久之前，紅灣半島的居屋通過補地價轉變為一般私人住宅用地，政府就被傳媒、市民質疑為官商勾結的行為，因為那幅土地補地價的價格太低了，適逢香港樓市在經過去年非典之後大幅上升，更多人就認為政府在那一次的補地價的討價還價過程太過軟弱。因此，負責談判的官員是在「千夫所指」的壓力下與發展商談判的。

補地價討價還價不易為

很明顯地，在市民與傳媒的壓力、監督之下，最近幾個月，負責談判的官員態度都趨向強硬、嚴格。有一位大地產商公開在傳媒透露，以前官員比較有人情味，現在比較嚴格，原來討論後彼此同意價格一過期限，就得重新談判，地產商都希望有關的政府官員能像過去一樣富人情味，能夠以較低的價格讓他們通過補地價來增加住宅土地的供應。

實際上，發展商們都錯了，他們不明白，所謂高一點的價格或低一點的價格是相對的，發展一個住宅區至少五年，從成功地取得土地算起，發展商最快也得三年半才能公開出售「樓花」，這段時間的土地供應一旦增加，他們原本以為是低的土地成本就會變高。

很簡單的道理，如果政府允許某一個發展商以低價轉變土地用途，大量發展商就會爭 將他們手上的農地拿出來補地價。很快地，住宅土地的供應就會過剩。從一九九七年至今，香港住宅供應量大幅上升，導致樓價出現災難式的下跌，發展商在這段期間推出的住宅，有多少是通過公開拍賣取得？有多少是通過補地價取得？很顯然的，通過補地價取得的住宅用地遠多於通過拍賣會取得的土地。於是，不少在當年以「低」價格補地價的發展商後來發現他們打錯了算盤，土地供應太多了，最後只好虧本賣出由那些土地發展出來的住宅。

沒有人能壟斷拍賣會

我認為，如果發展商是明白事理的，就不會在傳媒公開挑戰特區政府補地價叫價太高。他們應該明白，特區政府是應該堅持嚴格控制土地的。今日香港樓價與一九九七年高峰期比較，仍然下跌超過百分之五十。特區政府勾地表上仍有不少土地等待「勾」出，市民對樓市後市仍未具有信心。抓緊土地供應，不隨意以低價進行補地價是對政府、對市民、對發展商都有利的。



如果發展商感覺自己將來可供發展的 land 的確是嚴重的短缺，發展商就應該更積極地通過勾地的方法在市場上公開買入土地。一塊土地勾出來後，還得經過公開拍賣的，過程是透明，但補地價則不然。爲了鼓勵發展商多多通過勾地來取得土地，政府在勾地的底價制定上可以鬆一點，訂得低一點，訂得低不代表該幅土地將會低價出售。土地勾出後還得公開拍賣，我相信沒有人能壟斷拍賣會，而拍賣的結果就是市場的真正平衡點。

〔本文已刊於 2004 年 10 月 4 日之大公報〕