

局部高地價有利香港

曾淵滄

如果特區政府推行的是局部性的高地價政策，那是正確的，是對香港有利的。實際上，今日香港已經不可能出現整體性的高地價現象。自去年沙士至今，香港樓價平均上升 50% ，但是豪宅及地段好的樓盤的升幅高達 70% 至 90% ，而新界北部的樓盤一般升幅僅 20% 。今日香港豪宅樓價可以很容易超越每平方呎 1 萬元，但新界北部的樓價每平方呎仍難絕對超越 1 500 元。這巨大的差距正好說明香港樓市已是豐儉由人，市區土地、景觀一流的土地、海點、山頂、山腰……都應該走高地價政策。餘者，則盡力提供足夠的供應使之不與市民的購買力脫節。

上星期香港政府拍賣土地，價格出人意料之高，於是，在土地拍賣會後，香港各界出現了多種不同的反應。有人擔心香港重新走向高地價政策，影響市民置業的能力。有人擔心樓價已經與市民收入脫節，無力再上升。也有人擔心香港土地供應短缺，四年後將出現斷層，這時候會再出現另一次房地產泡沫。一些地產發展商則要求政府放寬補地價的價格，推出更多土地拍賣及增加勾地表內的土地儲備……

房屋及規劃地政局局長孫明揚已經否認政府將走高地價政策，但同時也不肯降低補地價及勾地的底價，重提勾地表內依然有多幅土地未被勾出，呼籲地產發展商積極勾地。

很明顯，香港政府的的確確是重新走向高地價政策了，只是作為一名局長，他並不方便如此說罷了，但只要看這次拍賣土地的結果就不難了解政府的政策。

香港樓市已豐儉由人

高地價政策是對還是錯？那就得看高地價政策是整體性的或是局部性的。我認為如果特區政府推行的是局部性的高地價政策，那是正確的，是對香港有利的。實際上，今日香港已經不可能出現整體性的高地價現象。自去年沙士至今，香港樓價平均上升 50% ，但是豪宅及地段好的樓盤的升幅高達 70% 至 90% ，而新界北部的樓盤一般升幅僅 20% 。上星期二拍賣的兩幅土地都是市區地，價格高一些是正常的，也不會影響民生，今日香港豪宅樓價可以很容易超越每平方呎 1 萬元，但新界北部的樓價每平方呎仍難絕對超越 1 500 元。這巨大的差距正好說明香港樓市已是豐儉由人，你想付萬元一呎住豪宅，有供應；你想付數十萬買個住宅，也不難。今年我有個學生，才剛剛畢業進入社會工作，已經在計劃買樓。是的，她已經有買樓的資格。今日，60 萬元就可以在上水買個小單位，3 萬元首期，然後每月僅付 3000 元至 4000 元就可以供起一套房了。因此，就算香港所有



的房屋價格比現水平上漲一倍，新界北部及西部的樓房仍是大多數市民買得起的住宅。所以說，樓價已經漲到與市民的購買力脫節是不正確的評論。是的，上星期拍賣的土地如天光道，僅地皮成本已經是每平方呎 5500 元，將來建成之後，每平方呎賣 8000 元是正常的，這當然不是一般人買得起的住宅。實際上，我們也不應該期望每名香港人都買得起這樣的住宅。如果住豪宅是這麼輕而易舉的事，香港哪裡還有人願意辛勤的工作？豪宅是許多人的夢，但只有勤勞、聰明，再加上運氣好的人才有資格住，這就是香港傳統的價值觀，每個人為了改善自己的生活條件而努力。

位置好土地買少見少

香港豪宅的市場肯定有的，購買者來自四方八面，並不局限於香港，他們可以來自內地、東南亞、美國、俄國、中東……對這些買得起或炒得起的人來說，買豪宅肯定是一種投資與投機，我們沒有辦法使到每個香港人都可以住豪宅，但是相信上水、粉嶺、天水圍、元朗、屯門的樓房價格肯定仍未與一般市民的購買力脫離。

高地價政策應該是局部性的高地價，市區土地、景觀一流的土地、海點、山頂、山腰……都應該走高地價政策。餘者，則盡力提供足夠的供應使之不與市民的購買力脫節。買豪宅的人來自全世界，他們也為香港帶來大量資金，有什麼不好？拍賣豪宅土地可以為港府收取大筆的資金，改善財政預算，有什麼不好？能夠大幅度增加政府收入而不影響民生的事，應該就是最好的政策，我們也不必擔心來香港買豪宅的人，是用家還是炒家，是用家固然好，是炒家也無妨。炒家來的同時也為香港帶來繁榮，有一天炒過頭了泡沫爆了，也是願者上，願賭服輸。

價格循環屬正常不必干預

到今天為止，全世界沒有一名經濟學者可以想出一個方法制止經濟循環、股市循環、樓市循環。循環是正常的、必然的。樓價不斷地上升，有一天一定會大幅下跌，這與股價不斷地上升，有一天會大幅下跌一樣，我們為什麼要干預之？有人很天真地以為，政府可以通過控制土地的供應來隨意控制樓價。所以，一看到天光道地皮價格很高，馬上站出來向政府建議多拋出土地以冷卻樓市，他們不知道，若政府多推出土地，不一定能達到冷卻的效果，更大的可能是製造另一個八萬五的效果。今日港人對長達 6 年的樓價下跌仍心有餘悸，政府若提供錯誤的信息是會令仍未完全恢復的信心再崩潰，那將是一場惡夢。所以，我認為政府不能在地產發展商的壓力之下讓步，一定要堅守局部高地價政策，香港位置好的土地買少見少，不可隨意浪費。



〔本文已刊於 2004 年 10 月 18 日之大公報〕