

公開地價下限收緊地積比率-對當前穩定及推動樓市向好的幾點建議

新論壇 (30-07-2003)

(一)制訂公開的地價下限

目前政府賣地、改變土地用途而補地價時，往往根據市場變化釐定土地的底價，而且有關價格也屬保密，不作公開。然而，土地是社會寶貴而有限的資產，而且每個地區的土地發展，政府都必須撥出一定資源，作出地區以至整體性的政策和基建配套。因此，政府釐定地價下限時，必須考慮該等成本因素，不能單純按照市場變化，任由土地的最低價格無止境下滑。再者，在現行政策下，土地底價隨樓市下調，已對市民的信心造成嚴重打擊，從而進一步拖低樓市，造成惡性循環。

基於以上考慮，新論壇認為，政府作為最主要的土地供應者，現階段不宜賣地，即使要恢復勾地，在釐定土地底價時，必須作出思維上的改變，按照基建和政策配套成本，以及地價加上建築成本後的價格不會低於同區周邊樓價水平等因素，為勾地表內的土地釐定公開的價格下限，而且有關政策必須具連貫性和堅持。雖然未來一兩年，每年仍有數萬個新建單位供應，令樓價可能繼續下調，但只要政府能表現出決心，堅守有關價格下限最少三至五年，便能向市民和發展商發出明確和清晰的訊息---土地價格將不會進一步下滑，從而重建市場信心。

另外，政府也應該檢討目前農地改變用途的補地價政策，讓農地改作住宅用地時，以較合理的水平進行補地價，避免一些住宅發展項目以過低價錢補地價，影響市場信心。

(二)收緊地積比率

政府在回歸後大幅放寬土地的地積比率，一方面令單位供應增加，另一方面影響都市環境。因此，政府將來新批出的土地，應收緊地積比，這既可避免單位供應過剩，亦能優化城市環境。當然，市區重建局轄下一些重建項目，有關土地原本的地積比已相當低，故可放寬至合理水平。

(三)經合理補償後延長建築期

目前土地建築期一般只有四至五年，令發展商不得不急於興建樓宇出售，令單位供過於求。因此，政府應容許發展商作出合理補償後，逐年延長建築期，最多不超過三年，而補償金額則可逐年增加，讓發展商更能因應市場情況，更靈活地安排發展計劃，避免單位供應過多而進一步拖低樓價。但政府同時須加強監管發展商妥善管理空置地盤，避免影響環境衛生。

(四)盡快與地鐵磋商可行方案

據稱目前兩鐵土地可建單位達六萬五千個，當中大部分為中價的優質住宅物業，再加上發展商手上的地權，每年落成的單位勢必超過九五至九七年的水平，令地產市道勢必繼續下調。最近九鐵已回應各方訴求，將土地發展權交還政府。政府也應該積極與地鐵公司磋商，在不損股東利益的前提下，提出可行的方案，妥善處理地鐵的土地發展權。

(五)鼓勵債務重組減少銀主盤

大量銀主盤出現，是樓市持續下調的主要原因，當中涉及的負資產業主，主要是飽受經濟環境困擾的中產階層。因此，政府應研究果斷而積極的措施，鼓勵及協助銀行為負資產業主重組債務，紓緩長期受負資產困擾的中產階層的壓力，減少銀主盤，將一些原本須繳付 P 加二利率的個案，降至 P 減二的息率，並將還款期由目前的數年延至二十或三十年，有需要時業主可以另覓擔保人，例如業主有穩定收入的子女作擔保。

(六)放寬二手樓按揭成數

二手市場在整體樓市佔極重要部分。若二手樓不活躍，負資產業主的困境也不能紓緩，直接打擊整體樓市信心。鑑於目前發展商為一手樓提供二按等優惠，遠遠高於一般二手樓交易的條件，令二手市場一直沉寂。因此，金管局應放寬二手樓按揭至九成，讓二手樓市的業主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，增加二手物業市場買賣的靈活性。

(七)鼓勵移民購買二手樓，給予在港置業內地人多次往返

為了幫助刺激二手樓市場，政府制訂移民計分制度時，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。同時，政府應與中央政府商討，讓在港置業的內地人士，可享有多次往返簽證進出香港與內地。

政府要穩定樓市，甚至要樓市向好發展，便必須要向市場提出清晰、明確的訊息，其他重要政策也不能與此互相矛盾，而且這些訊息和政策也要維持一段時間，才能恢復市民對樓市的信心。

(本文已刊於 2003 年 7 月 30 日之大公報)