

不賤賣地 收緊地積比救市

新世紀論壇召集人馬逢國 (12-08-2003)

政府最近又再頻頻拋出一些利好消息，希望恢復市場信心，不過若我們未能重新檢視現行土地政策的兩個根本問題--釐定土地底價和地積比的原則，恐怕政府再推出多少救市措施也難有成效。

◆定地價下限 不隨樓價降◆

首先，目前政府在處理勾地、賣地和補地價的時候，按市場情況釐定土地底價。以往地產市道暢旺時，這機制確能保障政府不會賤賣土地，也為政府帶來豐厚的土地收益。但近年樓市持續疲弱，樓價每況愈下，在現行政策下，土地底價也隨之下調，令賣地底價和補地價的水平屢創新低，進一步打擊市場信心，促使樓價再受壓，造成惡性循環。再加上地價下限並不公開，市民對樓市前景更是無從估計，難以穩定信心。

事實上，政府作為最大的土地供應者，必須意識到地價無止境下滑的後果。今年3月，新加坡副總理兼財政部長李顯龍，在當地的財政預算案辯論中便公開表示，新加坡的地價不能大幅調低，否則便會出現如香港一樣的負資產問題。

由於未來數年，每年仍有2萬至3萬個單位供應，造成樓價可能進一步下滑，但只要政府能向市場發出明確信息，在未來最少3至5年內，土地底價不會隨樓價下調，這樣市場便會視這地價為指標，發展商便不會因為前景不明而大幅割價推出手上的單位，市民也會相信樓市不會無止境下滑。

最近輿論關注，政府應否如期在今年底恢復勾地，而地產界對此也有不同意見。其實，只要政府能以這種明確的方式釐定地價下限，即使恢復勾地，也不會對樓市造成壓力。因為地產商可按市場情況，自行決定是否接受有關底價。

◆8倍地積比 供應多密度高◆

另外，近年樓市供過於求的原因，是因為政府在回歸以後，大幅放鬆地積比率，以配合每年「八萬五」的建屋目標。以當年的沙田和大埔等新市鎮為例，一般住宅的地積比率只有5倍，但近年發展將軍澳時，超過一半地區的地積比率增加至8倍。這不單造成單位供應過多，而且部分地區密度過高，影響環境質素，也對公共設施和交通產生莫大壓力。

現在樓宇供應明顯過剩，無論站在穩定樓市，抑或是優化環境的角度，政府



都適當收緊新推出土地的地積比率。當然，收緊的程度需因應每個地區和每幅土地的情況而定，不能一概而論。例如一些市區重建項目，有關土地上的舊樓可能只有數層高，以今日的標準看來，這些土地原本的地積比明顯是過低，應該適當放寬至合理水平。

〔本文已刊於 2003 年 8 月 12 日之香港經濟日報〕