

面對不跌反升的樓價，政府一再出招嘗試壓抑，不出數天，賣地成績出奇地理想，呎價又準備升上新高，而我們一再在報章雜誌上看到政黨和梁振英建議復建居屋，政府穩定樓價措施作用有多大不用多說。以事論事，撇開這幾天的新聞不理，只看三招十四式，針對炒樓的只有禁止摩貨炒樓這招，而這招打擊佔炒賣數目僅一成的摩貨所造成的影響，最多也只是讓炒家目標轉移至二手樓而已。發展局局長林鄭月娥說：「已盡力增加土地供應。」那其實也是很熟悉的台詞。但本人深信，政府除了增加土地供應，可以做的措施還有很多。

### 政府無大刀闊斧改革

面對買不到樓的問題，政府到頭來還原基本步——增加土地供應。有需要置業的香港市民可能還不明白，增加了土地供應後，總是感覺不到樓宇供應增加了。理由很簡單：推出的新樓，已經不是讓香港人去買的；地產商很早已不需要政府增加土地供應，他們囤積的土地比香港人想像的多得多，無需要稀罕增加土地供應，等的只是他人發展讓自己的地價升值才起樓；樓宇市場也脫離供求邏輯運作，在不合理的售樓方式、不負責任的低利率和製造的熾熱炒賣氣氛下，地產商推出樓宇的呎價只會遞升而不會下降。問題癥結還是擺在面前，只是政府未大刀闊斧改革；虛招虛式過後，故態復萌。

### 樓價地價狂飆加劇貧富懸殊

當樓價上升到脫離現實的地步，樓價問題已不再是經濟問題，而是社會民生問題，需要政府果斷出手干預。當急籌備結婚生子的成年人遲遲未能買樓，未敢生小孩，除了成年人會不滿外，年輕人也會感到前途灰暗，本來可以打破階級影響追求夢想的教育制度也變得虛偽。當商場可以三個月換一次租約，每次瘋狂加租，逼走小商戶讓連鎖企業進駐，並不斷流動，小生意更難經營，也打破原有的社區脈絡。當然更重要的是，瘋狂的樓價和地價，會不斷加劇香港嚴重的貧富懸殊。

瘋狂的樓價和地價是貧富懸殊的重要原因，這個不得不承認。基層和年輕家庭收入大部分放在住屋，扣除交通、教育、基本生活開支後已經所餘無幾。香港沒有銷售稅，但在瘋狂的地租下，租金佔店舖開支超乎常理地高，每次購物市民被無形中狠很強行收了稅也不知道。當炒家不斷從炒賣獲利——當中獲利等於普通人幾年以至十幾年辛苦努力，樓固然愈來愈細，樓價固然愈來愈貴，禍害無可避免牽連其他普通市民，尤其是泡沫爆破後，最直接受害的竟然是普通市民。

假如政府還未敢出手解決樓價問題和貧富懸殊，繼續以市場理由為過時的高地價政策辯護，市民對政府的不信任是自然的事。生活費不斷上升，基層生活得不到改善，政府一如以往袒護大地產商，仇富心理和深層次矛盾只會日益加劇。打兩份工的準新郎猝死、沙田紅梅谷寮屋大火驚覺一屋分十房分租等新聞事件，已經不斷給政府警號。要是繼續拖拖拉拉，不盡早拆彈，為不滿情緒降溫，及早解決社會矛盾，進一步衝突早晚會發生。