

## 期望政府再推救市「下集」

前民政事務局長，新世紀論壇副召集人，銀行/公司董事 藍鴻震 (03-12-2002)

房屋及規劃地政局長孫明揚公布九項有關穩定樓價的措施後，一般地產商都表示歡迎，給予相當高的評價，有地產商更對措施給予九十分以上。雖然部分人士持不同觀點，例如停售公屋和居屋會令基層市民和公屋住戶的置業機會減少；減建公屋又可能令公屋輪候年期難以進一步縮短等等，但整體而言，今次的措施無論是對港人心態和整體樓市都起了穩定作用。

不要忘記，過去幾年樓價不斷滑落，負資產業主的數目一直增加，二手樓市幾乎全面停滯，這一切都在打擊市民對樓市、經濟，以至香港前景的信心。較早前一家地產公司的調查顯示，以七成按揭計算，若樓價再跌一成，負資產住宅樓目便會增加七成多，由目前接近十九萬個增至三十二萬個。相反，若樓價上升一成，負資產單位數目將會減少兩成，四萬多個業主可以解困。雖然該調查結果與金管局的數字有一定距離(金管局統計，今年第三季全港只七萬多宗負資產個案)，但仍有一定參考價值。金管局的研究也顯示，樓價下跌一成，個人消費便會下跌百分之一。很多人甚至會恐怕樓價再大幅滑落，香港會像日本的例子一樣，銀行壞賬將造成很大破壞。

現在措施起了一定的正面作用，一手樓盤銷情也有好轉。雖然有測量師懷疑這情況能維持多久，但最低限度，樓價的跌勢停止了。在心理上，對負資產一族的信心，以及對二手樓市都有一定程度的幫助。

孫公身為房屋、土地和規劃政策的負責人，相信他和一班同事已在他們負責的政策範疇內盡了最大努力。但從整個政府來說，今次的努力還是未夠全面，我希望今次的九招只是「上集」。要處理整個房地產問題，政府還有沒有「下集」呢？因為今次要處理的問題不單涉及孫公負責的範疇，而且是整個政府都要面對的香港人大問題，包括整個香港的信心問題。

其實，房地產的問題關鍵基本上在於供應與需求，今次的九項措施主要針對供應方面，例如停止定期拍賣土地、停止勾地至 2003 年，2003 年底前停止就兩鐵沿線土地的物業發展招標；無限期停建居屋，向房委會建議終止私人參建計劃；停止出售公屋等等。這些措施都的目的都是減少土地和房屋供應。當中仍有一些地方值得斟酌。

例如對於停止賣地，一些地產界人士就有不同意見。有人認為放緩或減少賣地數量，更勝於一刀切停止賣地。因為一些中小型發展商以往以高價購入土地，早前卻以低價出售手上的樓盤套現，可能虧了本。現在地價回落了，他們希望購



入一些較便宜的土地，好讓他們在地產界繼續發展。另外，對於整個建造業，包括泥水、三行和裝修工人的就業，今次的措施的多大影響，現在仍不能估計。

此外，雖然政府會繼續推行置業貸款計劃；計劃放寬租務管制，讓租務市場回復自由運作；另外又建議取消兩項控制炒樓措施，包括取消內部認購的限制，以及取消每個單位的買家只可購買兩個車位的限制等。然而，政府始終沒有具體研究如何健康地刺激市場對房屋的需求。

例如政府在 99 年將物業交易印花稅由 2 至 2.75% 調高到 2.25 至 3.75%，那是因為當時的樓價是偏高，例如一些豪宅呎價達二萬元也不足為奇，加稅有正面影響。但現在樓價已大幅回落，3.75% 的印花稅對置業者的懲罰性作用太大，市場難於接受，於人情上也不合理。政府是否可相應調低印花稅，減輕置業人士的負擔呢？事實上，調低印花稅未必會減少稅收，若樓市交易增加，政府這方面的收入會是因減得加。

又例如目前七成的樓宇按揭比例可否放鬆至八至九成呢？目前不少發展商都為一手樓提供二按，令買家只須繳付一成首期，甚至無須付首期。但二手樓的買家卻沒有這優惠，銀行對二手樓的估價也較苛刻，一些住宅連五成按揭也做不到。若放寬銀行的樓按比例，將有助恢復二手樓市的信心。這可更直接幫助負資產一族。

另外，假如香港引入投資移民政策時，可考慮包括一些在港置業，再帶現金來港居住的外來人士，這對樓市、經濟和信心都有一定正面影響。例如在港購買五百萬元以上的住宅，加上帶五百萬港元現金來港，居住滿七年便可成為永久居民。其實香港的條件並不下於英、美、澳、加等地。在地理方面，對東南亞、台灣和國內人士而言，沒有人會覺得在這裏居住是坐移民監；香港的稅制也好，不單沒有境外抽稅(worldwide tax)，甚至港人在境外的收入和盈利也不必繳稅，只要證明其業務交易是在境外進行就可以了。

香港也可以吸引東南亞及內地的學生來港，以全費入讀大、中、小學，以至國際學校，有關學生的家長或親人也可陪同來港，但必須自行置業或租住單位。相信對物業市場都有一定幫助。

總括而言，我相信政府今次推出的「上集」能把樓市在一個時間內穩定下來，但當政府和市民都喘定下來之後，希望政府能有效地制訂和有信心地推出「下集」的措施。

(本文已節錄刊載於 2002 年 12 月 3 日之《星島日報》。)