



「八萬五」不除 樓市難止跌

新世紀論壇經濟事務發言人 羅祥國博士 (16-06-2000)

本港樓市自九八年開始大幅滑落，九二至九三年的水平，較九七年的高峰期下調四成多，估計已令到超過十五萬個家庭陷入負資產狀態。這些人之中，不少人是花了大半生積蓄置業的中層人士，更有萬多個家庭是以房屋協會的首次置業貸款買樓的夾心階層，他們原本只希望安居樂業，並以置業作為儲蓄保值的方式，但現在卻無端背負了一大筆負資產，社會上自然怨聲載道。

樓市疲弱不單禍及中層人士，亦會影響到市民的消費信心，內部消費不振，整體經濟復蘇的速度亦因而減慢，不少服務行業和低下層市民的收入也受到拖累，最終整個社會也要承擔惡果。

在這種情況下，政府實在須要作出果斷的決定——明確取消每年「八萬五」的建屋目標。

無可否認，政府當初推出「八萬五」的目標，是為了穩定樓市，希望令市民知道未來仍有大批房屋供應，毋需急於置業而刺激樓市劇升。而八萬五的目標，也不過是根據回歸前政府的跨部門房屋需求研究小組的調查結果所制定。

但在目前樓市日見低迷的情況下，「八萬五」反而成為打擊市民置業信心的口號。因為市民相信未來會有大批住屋供應而令樓價進一步滑落，即使是有真正置業需要的人，也因為怕陷入負資產狀態而不敢買樓，結果令樓宇成交日益減少，樓價每況愈下，物業資產愈見萎縮，造成惡性循環。

而政府最大的問題，是以「八萬五」作為一個硬指標，欠缺因應市場調節的靈活性，雖然在目前樓市陷於如斯低迷的狀況，政府始終沒有明確表示會廢除這個目標，而政府官員亦不時發表公開言論，指香港的經營成本仍過高，暗示樓價尚應下調，這種混淆的訊息毋疑令「八萬五」的陰影揮之不去，市民又怎會對樓市前景樂觀呢？

因此，政府要穩定樓市，便必須向公眾表明廢除「八萬五」的建屋目標，改為按市場需要賣地，而政府官員也不應再發表批評香港樓價過高的言論。這樣才能建重市民置業的信心。