



「八萬五」陰影 揮之不去

新世紀論壇經濟事務發言人 羅祥國博士 (20-06-2000)

在地產商及負資產者的壓力下，房委會公佈了暫停出售居屋措施，而據聞若上述措施對穩定樓市作用不大，將會透過調節土地供應來穩定樓市。

當經濟在今年第一季，已有雙位數字的實質增長，股市亦曾突破了亞洲金融風暴的歷史高點，但我們的樓房交易數量，和部分住宅樓宇的價格仍然下跌、銀主盤增加、供樓的實質利率高達十多厘、房協大幅減價出售「貨尾」，這些都使約有一百萬個家庭的「有樓一族」蒙受嚴重的損失，並打擊他們安居樂業的信心。這是否只是短期現象？情況是否可以改善過來？

根據新世紀論壇近日的一項調查，有超過 70% 的被訪者對未來五年內，香港是否一個可以安居樂業的地方是抱有懷疑，甚至是否定態度，這是對施政者一個嚴峻的警號，不應掉以輕心。政府如果認為時間是否可以治癒這個傷口，並不即時以危機處理，情況是不樂觀的，市民的耐性是有極限度的。

警號響起 政府勿掉以輕心

房屋委員會最近決定下半年停賣居屋，把部分居屋改為出租公屋，並把原本一半一半的公屋和居屋比例，改為公屋佔六成，居屋佔四成。這些調整當然對穩定房地產市場有一定的幫助，並再一次的顯示了「八萬五」的建屋目標名存實亡，但除非政府願意明確的公開聲明取消「八萬五」的建屋目標，不然「八萬五」的陰影，仍然是揮之不去的。

特首在九七年十月第一次確立每年建屋八萬五千的「硬指標」，再加上七成市民自置物業的宏願，一開始就有非常濃厚的計劃經濟的味道，這大大干預了香港房地產市場原有的自由市場運作，與「基本法」的第五條可能是有抵觸的。

特首以此為達到某些政治目的之手段，其出發點可能是非常高尚，和具有遠見的；但他？忽略了很多的經濟規律和其影響，以及整體房屋問題的複雜性。

房屋是市場商品

房屋在香港的市場機制下作為一種商品，是有實質居住的需求，長期投資的需求，和短期投機的需求。在九七年回歸前，投資和投機的需求非常龐大，物業交易一年有二十多萬宗。政府從九七前的龐大需求，估計出每年八萬五的供應量，以滿足市民的需求，這基本上是忽略了房屋需求的多方面性和複雜性。

在經濟不景和前景不明朗時，投機和投資的需求，是會短期內完全消失的，至於實質的居住需求，也會產生同樣的情況。現在樓價雖然已跌了一半，但市民對房委和房協的居屋，和夾屋需求？大大減少，就是這個原因。

近日樓宇交易量創新低，並不是經濟整體仍然不景，主要是由於前景不明朗；市民估計，政府仍會推出大量居屋！政府仍然有「八萬五」！利息可能會再升！

房地產業一向以來是香港主要的經濟支柱之一，樓房是全港一半家庭的重要資產，和退休保證，也是很多中小型企業資金的來源。政府如果不？意地長期破壞了房地產業，在香港整體經濟的正常功能和貢獻，這是錯誤和不負責任的政策，必須設法糾正。

取消「八萬五」才是最終出路

政府是可以立刻公開向市民明確地宣布，取消「八萬五」這不合時宜的干預政策，並恢復推行一個以自由市場運作為基礎的房屋政策。

再者，政府高官也不應再批評香港樓價過高，競爭力不夠的言論，要令市民重拾置業的信心。

(本文已刊載於 2000 年 6 月 20 日之《香港經濟日報》)