

致 房屋局局長 黃星華先生 規劃地政局局長 蕭炯柱先生

### **籲請從速檢討土地房屋政策，挽救地產經濟 2000/06/15**

據本會之統計，2000 年下半年至 2001 年底，私人市場可售一手樓花及一手現貨住宅單位有 85,000 個，與過去兩年每年市場吸納 20,000 個一手住宅單位相比，明顯是嚴重供過於求。

目前於各種數字表面顯示，本港經濟已在復甦現象中。但我們這一群在地產界從業之行政及專業人仕，卻感到地產業面臨前所未有之沖擊。物業已不再是市民購買來保值養老之資產，有關地產業及佔本港生產總值超過 35% 之其他有關產值都將受嚴重影響。

於「經濟轉型」這主觀願望未實現之前，本港經濟可能已被使人信心盡失之地產拖累。目前我們會內各類發展商之高級行政人員及售樓經理等已感到推售樓宇面對必須一次比一次降價之壓力，即使降價也不能售出與推廣價成合理比例的單位數目。投地價低對現貨之影響，積貨對地價所產生惡性循環，而居屋夾屋推出也對私人市場帶來直接間接衝擊。

而有樓市民更是膽戰心驚，心情頹喪，深覺買樓置業之舉不智，未有樓者更採觀望態度，恐防「上錯車」。只有個別地點好、小呎碼樓盤可以吸納部份首次置業人士。而一批「供景樓」者，更只能怨聲載道，心力交瘁地看著一生積蓄付諸流水。

綜觀上述情況，可見於新房屋政策實施後，下列成效與原指標有大出入。故此土地、房屋政策有極需盡速檢討之必要：—

- 1 私人樓宇 97 年後五年內不能達至每年 3.5 萬（平均不到 3 萬）
- 2 私人置業率只微增 5%，至 2007 年絕不能達至 70%

有人歸究金融風暴影響上述政策之達成。而我們不敢苟同，因為反過來說房屋地產政策，如不因應金融風暴而檢討調整，會使更多人失去置業機會，影響企業借貸，反而加速，加深金融風暴對本港經濟之影響。

所以我們鄭重呼籲，必須馬上修改及調整土地房屋政策而配合現時經濟狀況，否則將會無可挽救。

我們建議：—

#### **一) 立刻廢除十年內達至 70% 置業率之指標**

實際上從開始我們已多次發表表示不認同這個指標。

原因非常簡單，自置物業之需求不與人口增加或供應增加成正比。只有市民覺得置業可自住外有投資保值作用才有買樓意慾，換句話說，只能用經濟誘因推動置業率。實際上，是項指標由「最高指示」下達後，所有執行部門皆盡心盡力推售公屋、居屋、夾屋，更改土地用途，推出充足土地儲備，以期達至指標。然而實際情況是，刻意締造置業率，會使市場供求平機制扭曲，使樓價不正常地再降低。如最近房協及發展商之新盤及貨尾超低價清貨，可見一斑。但已對整體樓市造成一定惡性影，效果適得其反。反之循序漸進，使市民打好經濟基礎，締造就業，物業再有升值潛力，置業率不期然會自升。

## 二) 馬上將每年出售居屋數目定於 1 至 1.5 萬之內

將出售房屋數目定為每年公營房屋之一半是錯誤決定。過去 10 年私人樓推出量平均是每年三萬個（最高 3.6 萬，最低 2.9 萬），居屋平均是 1.5 萬（最高 2.5 萬，最低 0.4 萬）

實際上市民對於每年可消化購買居屋、私樓之總數約為 3.5 萬至 5 萬，視乎經濟情況及供應。但近一兩年因要追回公營房屋數目而趕建，出售單位數目因而驟升，使市場現貨充斥，加速做成低潮。而本年度更要推出居屋約 3 萬多，使情況更惡化。

我們不是反對居屋之興建及其資助低收入者作用，但我們反對居屋之推出，不顧市場及金融機制每年合理吸收量而強制執行。

故我們建議，未來五年每年房委及房協推出居屋總量控制於 1-1.5 萬左右，而視乎市況及經濟因素調整。

## 三) 從速解除或縮減一切有關打擊炒樓措施

很多措施已不合時宜，適宜儘快調整或取消：—

- 買樓印花稅可考慮降低，如整體救市措施有效而增加買賣宗數可抵消差額。
- 售樓花需抽籤之限制已不需要，購樓 現已可隨意選擇。
- 樓花按揭上限應加以放寬至 85%，如果銀行界表示 70% 是穩定按揭風險措施，實在是對樓價無信心，仍未見底之表現（實際上新現樓已可按 85%）。

我們建議放寬之 15% 可以用買保險形式管理風險，銀行體制現亦有龐大存款應付借貸。

#### 四) 檢討土地供應機制及速度

出售土地政策應適當調整：—

- 廢除固定的拍賣土地時間表，將土地列入“可賣土地表內”，讓市場決定是否需要拍賣，拍賣多少及什麼樣的土地。該“可賣土地表”可在傳媒定期公布。
- 重新檢討分割一些過大地皮，以規劃要求控制道路配套設施之興建，(如由政府或一個發展商建造，造價從地價減除)，可使多些中小型發展商參與競投，使地價更市場化。
- 另應檢討一些居屋地皮位置，是否推出市場更能賺取更多廠房收入，以推進房屋政策。因現時一些居屋地位置尤勝私人住宅。

#### 五) 調整及放寬首置津貼條件

放寬單身人仕首置是好開始。

但應考慮擴展資助至受大跌市所影響置業自用人仕。因其大部份是一心用一生積蓄置業自住保值，但有部份人已因夫婦一方失業、減薪，等情況而百上加斤甚至斷供，賣樓。故能酌情提供更多資助於此等人仕重新置業是可研究的。

最後，我們強調，本港社會之中產階級已感到被壓迫得透不過氣來。面對負資產、減薪、失業威脅等問題而得不到支持，不能解決，將使社會不安，人才流失，造成更大經濟惡果。

此致

香港地產行政學會

副本傳：行政會議，立法會議，土地與建設諮詢委員會，長遠房屋策略諮詢委員會

(如有諮詢，請電 2823 7007 張小傑會長或 2576 0101 許永渡第一副會長)