

Search

增加土地供應 提高房策成效

2018-07-06

吳子倫 城市智庫成員 「就是敢言」秘書長 明匯智庫青年研究員

香港的房屋問題嚴重，樓價越來越貴，單位越住越細。特首林鄭月娥日前推出的三項政策，希望能改善現有狀況，筆者將會逐點作出簡評。

居屋新定價將會與市價脫鈎，這是正確的方向。居屋的本意是協助沒有能力購買私樓的市民擁有自己的單位。可是現時的樓價遠超市場購買力，以市價七折定價已經不合時宜，讓資助房屋失去原意。按真正用家的購買力計算房價，使他們在合理的價格「上車」，消除業主加租的憂慮。雖然轉手限制嚴苛，但對用家並不構成太大影響。筆者認為此措施是市民所樂見的。

一手樓空置稅方面，這措施未必有太大成效。要是發展商的預期樓價升幅較政府所釐定的稅率為高時，根本沒有太大誘因令發展

商加快推售，甚至會將成本轉嫁買家。要提升空置稅的效果，政府應考慮大幅提高稅率，增加發展商的持貨成本。雖然二手樓的空置稅徵收非常困難，但政府亦應該多加研究，畢竟二手樓和一手樓性質不同，投資者一般較願意將單位出租，租盤供應將可能因此而增加。

至於政府將興建私樓的土地轉為增建資助房屋，這的確能讓更多收入較低的市民擁有自己物業。可是，私樓的供應將會因此而減少，使私樓市場變得熾熱，未能「上車」的市民可能要承擔更高昂的租金。增加土地供應是必須解決的事實，沒有可發展的土地，政府提出多少好規劃也徒然。

每個土地發展選項都有利有弊，筆者相信填海是最佳的選擇之一。填海能容納來自其他地盤平整工程的挖掘物。換言之，移山製造新土地時，泥土能用於填海，等同開發了兩幅新土地。填海更不用考慮收地問題，減少司法覆核帶來的時間拖延。加上填海技術越趨成熟，對環境損害也許較開發郊野公園為小。

無論如何，特區政府今次推出的措施可看出其解決房屋問題的決心。不過房屋問題並非單靠政府就能解決，社會必須配合，一起找出可發展的新土地。選擇發展方案是痛苦的，也不可能有所有人

都接受的方案，不過大眾仍要盡快定下方向，為自己未來的居所出力。