



新房策應優先助基層置業

梁智囊蔡涯棉：需重訂公私營房屋佔比

▲ 香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市非理性攀升，港島東半山豪宅一呎賣7.5萬元，灣仔「劏房」月租七千，大學生一畢業就申請公屋，樓市充滿病態，政府正擬重新制訂長遠房屋政策，期望撥亂反正。梁振英競選特首時的房屋政策智囊、房委會資助房屋小組委員蔡涯棉在接受本報專訪時指出，港府07年後對樓市放任自流，無任何長遠策略，是導致目前市場供求失衡、樓價飆升的元兇；他建議，新的10年房策應重訂公私營房屋的佔比，優先幫助基層市民置業，訂下目標取締板間房、「劏房」。

「長遠房屋政策要立即展開」！蔡涯棉在接受本報專訪時強調。就新一屆政府擬重新制訂長遠房屋政策，他認為，政府首先需要對未來的住屋需求作出評估，估計本地及外來人口的增長，包括「雙非」、「單非」嬰兒等亦要計算入內；其次是研究如何照顧初次置業、樓換樓的需求，大單位、細單位的供應比例；第三是規劃公營房屋與私人住宅的供應比例，房地產佔政府的財政收入比例等，最後是如何在土地和制度上去保證持續實施。

短線目標各途徑增加供應

雖然上述的評估工作需時，同時部分政策——如房地產佔財政收入減少，還將牽一髮而動全身，政府確實需要小心研究，但蔡涯棉認為不代表政府現在只能等待研究結果出台，因為本港樓市正面臨一個最「現實」的問題：供應不足，社會怨氣上升。因此政府在制訂長遠房策的同時，短線的房策應該以增加供應為目標。政府提出的白表人士免補地價購買二手居屋，可增加居屋的流轉，是其中一個解燃眉之急的措施；目前市場有不少增加短線供應



■蔡涯棉認為，港府07年後對樓市放任自流，無任何長遠策略，是導致目前市場供求失衡、樓價飆升的元兇。
香港文匯報記者張偉民 攝



的建議值得研究，如提高樓宇密度、工廈地改住宅、市區小型公屋等等。

可免息貸款助年輕人置業

蔡涯棉強調，長遠房策應該優先處理收入不多的基層市民，因為本港樓市正處於不斷向下流的不健康情況，舉例，一個中低收入人士原本想在購買一個500呎單位，中產人士想購買700呎，但因為樓價上升，中產人士被逼與中低收入人士爭購500呎單位，最終基層市民置業夢碎，「最慘係佢哋」，長久下去必然令社會不安，對政府失去信心。

因此，長遠房策需以確保協助基層「上樓」為目標，切實做到公屋平均3年上樓的承諾。公屋「計分制」更必須檢討，因為樓價高企下，不少年輕人，甚至大學生為解決住屋問題，一畢業就申請公屋，但其實數年後薪金就隨年資上漲，反而一些最

需要的人士，例如35歲薪酬卻仍然只得8,000至9,000元的低收入人士，最需要公屋卻未能受惠，扭曲了社會現實。

板間房「劏房」長遠應取締

長遠而言，增建公房及居屋、重建置業階梯是最根本解決房屋問題的方法，不過數量要適中，以免太多供應「推杯」樓市。而當日後供應量充足的時候，蔡涯棉建議，政府可以向首次置業人士推出免息貸款，協助年輕人置業解決年輕人難儲首期的問題。至於板間房、「劏房」等不合規格的房屋，屬於房屋供應不足下的產物，亦設下長遠目標取締。

他認為，目前制定的每年私樓供應2萬伙是一個合適的數字，但亦應該在日後因時制宜作出修訂，至於之後的10年計劃，建議在第5年的中期時間作出檢討，以增加靈活性。

香港過去曾實施的長遠房屋政策

實施時間	計劃名稱	主要內容
1973年	十年建屋計劃	1.訂立10年建屋目標 2.成立房委會和房屋署 3.在新界開拓新市鎮興建公屋 4.1976年推出居屋計劃*
1987年	長遠房屋策略	1.把從置大廈及廉租屋邨納入重建計劃 2.提高公屋租戶入住資助自置居所的機會 3.給予受重建影響的公屋戶優先權，購買重建用地上興建的資助出售單位 4.推行自置居所貸款計劃
1998年	《香港長遠房屋策略白皮書》	1.每年興建不少於85,000個公營及私營住宅單位 2.2007年前提升自置居所家庭比率至70% 3.2005年前把輪候公屋的平均時間縮短至3年

*後期加入的房屋政策 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)蔡涯棉認為，目前本港樓價不合理地上升，源自每10年重訂的長遠房屋策略在1998年被亞洲金融風暴打亂，政府03年沙士後更全盤改變方向，到2007年應制訂新的長遠房策亦無任何行動，並繼續維持03年的房策，終令樓價在08年金融海嘯後全球放水之下，全面失控。

檢討房策機會一再錯過

港府自1987年提出首個長遠房屋策略後，1998年公布第二份《長遠房屋策略白皮書》，並定下3個長遠目標：由1999至2000年度開始，每年興建不少於85,000個公營和私營房屋單位；2007年年底，達到全港70%家庭擁有自置居所；在2005年年底，將輪候租住公屋的平均時間縮短至三年。政府當年同時推出「首次置業貸款計劃」。

可惜整個房屋建設大計，在亞洲金融風暴的衝擊下無聲無息地消失，政府於2002年再調整房屋政策，推出新的置業資助貸款計劃，並且終止租者置其屋計劃；又決定2003年起，除繼續出售小量居屋貨尾單位外，無限期停建和停售居屋。同時，在賣地政策方面，亦於1999年開始採用勾地制度，到2004年更全面停止官地拍賣，全面採用勾地制度。

蔡涯棉表示，若以10年作一個期限，2007年本應全面檢討並制定另一個10年房策，但當年沒有任何動作，反而繼續實施2003年沙士非常時期所作的臨時性措施，其中影響最深遠莫過於無限期停建居屋，以及2004年停止官地拍賣，全面採用勾地制度等。本港樓市自07年開始進入無長遠房策的「真空期」。

房策07年起「真空期」

長時間缺乏長遠房屋政策的情況下，政府沒有供應計劃、沒有評估市場需求，終於令樓市供求失衡，直接導致近一兩年樓價急速攀升。根據運輸及房屋局資料，去年落成量跌至9,460個低位，相比2010年的13,405個急挫29%，若與過去十年(02至11年)平均數值約17,515個比較，更相差達46%。

蔡涯棉說：「私樓少，需求大，無論租樓買樓都貴，租唔起就唯有申請公營房屋，但市場又無居屋供應，中間的置業階梯消失，僅餘下頭(私樓)和尾(公屋)，最慘是頭尾又要供應少，形成今日公屋輪候逾19萬人，私樓造價就日日新高！」

置業階梯斷 19萬人申公屋

房屋問題並非一朝一夕能夠解決，蔡涯棉認為市民應給予新政府時間，以目前的情況作例子，雖然港府自2010年開始提出要主動增加土地供應，但去年才全面推出大量土地，而發展商推地建屋需時，即使樓花亦要最快明年推出市場，短時間內樓市斷層的現狀難以改變。

細單位炒風盛 小心接火棒

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府計劃明年容許5,000個白表人士免補地價購買二手居屋新措施，不過，新措施出台後，細單位樓價卻借勢「炒起」。蔡涯棉則提醒，政府已準備為新措施設置禁售期、分批推出等，加上政府最近一兩年推出的土地不乏「限呎盤」，日後細單位的供應將大為增加，投資者宜小心免接火棒。

市場炒作明年白表客入市

蔡涯棉認為，居屋新措施能解決眼下公營房屋供應不足的燃眉之急。至於細單位樓價卻借勢「炒起」，蔡涯棉分析，供應不足下，任何風吹草動均會被市場炒作，現在細單位價格上升，是因為預期明年會有新需求投入市場，市場自然不放過機會鼓勵準買家加快入市。

但實際情況是，5,000個名額佔未補價居屋數目極少，更需留意的是，7月未補價的居屋暫時成交127宗，按月只是微升3宗，顯然消息未有令線表人士大舉入市。蔡涯棉提出數個疑問給市民思考：現時居屋市場是否只是「乾升」呢？有沒有支持力呢？而且居屋本來並非炒賣市場，政府已準備為新措施設置禁售期、分批推出等，最近一兩年推出的新供應亦不乏「限呎盤」，究竟細單位樓價還可以升多久？

居屋第二市場成交按月統計*

年/月	成交宗數	金額(億元)
11/01	162	2.92
11/02	106	2
11/03	154	2.97
11/04	132	2.7
11/05	170	3.51
11/06	122	2.52
11/07	98	2.05
11/08	110	2.26
11/09	86	1.79
11/10	120	2.48
11/11	99	1.85
11/12	79	1.55
12/01	78	1.64
12/02	142	2.8
12/03	181	3.92
12/04	171	3.85
12/05	185	4.13
12/06	124	2.85
12/07**	127	2.93

*第二市場即未補價居屋交易市場
**截至8月22日 資料來源：中原地產
製表：香港文匯報記者 顏倫樂



■政府計劃明年容許5,000個白表人士免補地價購買二手居屋。

益人盡己 宗教成推動力

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)蔡涯棉曾在競選期間協助梁振英撰寫房屋政綱，因此一直被外界視為特首梁振英的房策智囊之一。「政治我唔識，我只希望新政府有心搞好經濟，針對經濟民生做得更好。」

先研佛學再信基督

蔡涯棉最近8個月頻頻亮相公開場合，究其背後原因，可能與信仰有些許關係，原來去年他由研究佛學，改為信奉基督教。「雖然佛學係好，教你做人做事不要執着，但基督教就教你施比受更有福，要為他人着想，益人盡己，幫到我解決問題。」

作為政府智囊之一，其房策取態有一定參考價值，特別重視年輕人置業問題。「總覺得過去政府沒有甚麼具體協助年輕人的政策，我哋唔能夠一味講年輕人不能縱壞得，要面對現實，作為將來的主人翁，年輕人感到前景無希望，收入呆滯追不上樓價，結唔到婚，你佢哋點樣愛香港？」

30多歲起學動功靜坐

1986年，年僅28歲就創業，成立置業國際，坦言當年係「緊張大師」，壓力好大，令身體變得好差。30多歲的時候知道不能再放任身體變差，於是學動功、靜坐，這些年輕人不會碰觸的活動，甚至研究佛學，令心境變得平和。學足20多年，今年55歲，他形容自己的生活非常規律，甚至可以說是一個「好悶的人」。

年紀不算大，卻打算逐步減少在置業國際的工作，笑說：「趁而家仲有氣有力，做多少公職，回饋社會。」據了解，蔡涯棉過去長時間任職香港房屋委員會委員(1999至2007、2009至現在)，並為香港房屋委員會商業樓宇小組委員會主席(2009至現在)，日後將會投入更多時間於房委會事務。

涂國彬打波論投資攻守

持稿 踏入8月，多股颶風襲港，新近的「林瘋」熱潮更銳不可當，連永豐金融集團研究部主管涂國彬亦受到這股風暴影響，以籃球論股。身材不算高大，但熱愛打籃球的涂國彬原來是三分球高手，他教路指，打球重點不是看球和對手，而是要密切關注對手「心口」，別讓對方左右打右，而港股的「心口」正是美國聯儲局。

QE3採拖字訣 不會推出

正所謂知己知彼，百戰百勝，要看透央行，涂國彬教路，先要研究聯儲局主席伯

南克。在二月美國國家經濟研究局曾有分析伯南克的文章，指伯南克03年曾發表一篇有關零息時代的聯儲局作用的文章，而且預言成真，08、09年市場出現信心危機，當時所有資產價值都下跌，聯儲局只能求水推石，成功挽救市場，但之後QE2的效果已較為遜色。

所以涂國彬認為，聯儲局不會推QE3，因為要管理市場期望會面對一定困難，市場對放寬銀根有一定期望，太多太少都不行，而且若要長期維持市場憧憬，聯儲局只能在推QE3的日期上一拖再拖，不會有具體數字也不會在下月的會議上公佈實施年期。

上落市走勢 應防守為主

涂國彬又以自身經驗比喻，作為三分高手，要突破困境，首先不可以自我設限，在球場上，三分射手也可以上籃得分。但他指，三分射手不會一直走籃，而股市亦一樣，以現時上落市的走勢，除非有大突破，否則以保險計仍以防守為主。而在市場資金亦如籃球一樣，若不能自己得分，就得把球傳出，再等待時機。涂國彬指，現時市場「心口」正是炒不起的債市，既然前景不明，不如等待時機，以收息類型的領匯(0823)、置富產業信託(0778)等作防

守，再繼續留意「心口」的起伏。

港股下季高位料見21760

論及今年的股市表現，涂國彬表示，港股年內走勢仍會維持「上落市」，預料恒指第4季高位可望至21,760點，低位則回落至大約18,000點水平。現時港股波幅在20,300點上落，估計短期反彈目標為20,345點，市場仍會維持「窄波幅」及「小成交」，當中弱勢股可望反彈，建議已持有的投資者應趁機會沽出，稱這類弱勢股將會「彈完就散」。

金價難大升 宜轉投澳元

此外，涂國彬指，金價於今年初開始漸漸向下，主要由於市場對美國推出QE3的期



■涂國彬稱，打球重點要密切關注對手「心口」，而港股的「心口」正是美國聯儲局。
香港文匯報記者 方楚茵 攝