

供地「治本」 樓市受控

遏回歸後樓價屢升勢頭 學者：有賴港府迎難覓地



編者按 香港即將迎來回歸祖國19周年。19年，彈指一揮間。「一國兩制」偉大構想在香港實踐並取得極大成功。在中央政府堅定不移支持下，在歷任特首和他們領導的特區政府帶領下，香港不斷前行；近四年來，特首梁振英及其領導的特區政府，針對香港出現的新情況、新問題，致力發展經濟、改善民生，成績有目共睹。本報從今天開始推出「香港回歸19周年」新聞專題，全面回顧本港在樓市、房屋、安老、扶貧、科技等方面的發展，與讀者一起從香港回歸後的歷程中體味香港的發展歷程。

潛在供應(伙)



近年潛在私樓供應量

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港回歸祖國踏入第十九個年頭，這些年樓市風雨不斷，1997年金融風暴、2003年沙士、2008年金融海嘯，香港每次都能浴火重生，但高樓價魔咒始終纏擾港人。今屆政府痛定思痛，大張旗鼓覓地建屋，短短4年終扭轉樓市供求失衡局面，未來三四年將有9.2萬伙供應創新高；亦扭轉了樓價近十年來只升不跌的預期，樓價由去年9月高峰掉頭回落，至今已下跌超過10%，市場趨向理性。本報訪問不同學者與政界人士，都認為樓市能夠降溫，有賴今屆政府克服重重覓地困難，迎難而上。

終住屋問題非一朝一夕可以解決，到今年土地供應才真正到位，可見增供應對樓價的影響較慢，也反映政策需要持之以恆，否則修正需時。

人均面積公屋輪候待改善

他亦指，本屆政府於房策上合格，但有可改善的地方，好像未有制訂人均居住面積，公屋輪候時間太長等都有待改善。

同時，面對人口老化問題，政府的房屋政策亦未見作出配合。近年長策會制定未來十年的總房屋供應目標46萬伙，謝偉銓認為數量仍屬偏少，因為每年結婚人數約五萬多對，離婚人數約兩萬對，再加上時下年輕人需要個人空間，都演變成對樓宇的需求，認為每年的私樓供應大概要到三萬伙，才足以彌補之前供應不足的問題。

他期望，政府可以於資助房屋上提供更多階梯，給不同人士提供可負擔的居所，因為市場上對住屋需求有上升趨勢，但樓價仍然偏貴，供應應該按不同情況增加。另外亦要繼續積極覓地建屋，否則巧婦難為無米之炊，建議政府可以將新界土地的密度再放寬、填海等。

最近樓價下跌，他認為除經濟下行的因素外，樓宇供應上升亦是主因：「始終每年供應量由以前一萬伙增加至兩萬伙。」

批某些建屋程序過長

不過，他批評政府某些涉及建屋的程序愈來愈長，以前需要4年至5年的時間，現在可能要6年至7年，而社會不時有聲音對政策唱反調，都影響政策的成效。

2003年香港「沙士」，樓價跌入谷底，但隨後2007年美國次按危機及2008年金融海嘯，環球央行量化寬鬆(QE)救市，熱錢刺激香港樓價一路高燒，也引發社會怨氣。今屆政府上任後，即從兩方面着手調控樓市，一方面出招招壓抑需求，另一方面力推土地增加供應，4年下來終有所成。

潛在供應量達9.2萬伙

大增土地供應下，本港住宅未來三四年的潛在供應量將達9.2萬伙，創有記錄以來新高；也扭轉了樓價近十年來只升不跌的預期，樓價自去年9月高峰掉頭回落。

差估署資料顯示，最新的今年4月份樓價指數跌至273.1點，較去年9月樓市高峰期的306.1點急跌10.78%。而以中原城市領先指數計，樓市由自1997年7月1日的100點，升至今年6月24日的129.38點，回歸19年來升29.38%。

潘永祥讚梁振英做到嘢

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，今屆政府房屋政策已經合格，尤其在土地供應方面，制定10年長遠房屋政策，並訂下每年供應目標，按部就班地推地建屋，成功扭轉之前樓市長期供應不足的窘境，「公平啲，佢(梁振英)做到嘢」。

他又說：「順應民意唔搵地好容易，只要唔填海，唔郁新界地就無人鬧，所以搵地起屋，無咁動力同決心係好難成事。」

今屆政府推出多項房屋政策遏制過熱樓價，潘氏最深印象是實施「3辣招」，認為有效壓抑投機炒賣。

批部分人將供地政治化

他認為本屆政府於房屋問題上已經盡力，較招人話柄的是治理下社會較多抗爭，但缺乏智囊團助其化解不同爭拗，令不少規劃研究與發展都遭遇阻力。他批評一些人士將開發土地變得政治化：「認為只要同政府對着幹就有光環，一句官商勾結就有選民支持。」

謝偉銓：政策須持之以恆

建築、測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓亦認為，本屆政府於上任後已看到房屋問題的嚴重性，將其放在施政重中之重的位置，任內「做好咗好嘢」，尤其於增加土地供應上下了一番功夫，但始

「3辣」遏炒風 樓價終理性

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本港高樓價問題由來已久，由劏房、籠屋、閣仔，再到近年的「棺材房」，衍生的社會現象及問題都令人唏噓。特首梁振英2012年上任後，肩負起解決高樓價問題的責任，同年火速推出連串「需求管理」措施，包括加強版的額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)、雙倍印花稅(DSD)。3辣招成功打擊了熾熱炒風，讓樓市回歸理性。

2012年10月底，政府推出買家印花稅(BSD)、加強版額外印花稅(SSD)，主要針對境外買家及公司名義買家，目的是增加投資者入市成本；2013年2月政府再推的雙倍印花稅(DSD)，將稅項擴闊至非住宅物業。措施之多，破了回歸15年以來的記錄。連續3項措施，加上金管局過去4年推出3輪逆周期措施，大大遏制樓市炒賣活動。連同前屆政府時期，金管局前後共推出七輪逆周期管理措施。

翻查資料，自2010年11月政府首次推出SSD後，其後3年住宅摸貨註冊近乎絕跡。據立法會文件顯示，短期轉售個案(包括確認人轉售及廿四個月內轉售)於2011年每月平均宗數仍有約1,501宗，2012年平均數已明顯大跌至約661宗，而2013年數字再進一步減少，當年4月至12月平均只有約131宗。可見在辣招打擊炒風的威力。

高地價誕高樓價 非無地可用



高樓價問題源自「高地價」，其實是歷史遺留下來的問題。

1984年簽訂的《中英聯合聲明》，列明英方於過渡期內(1984年—1997年)每年只可賣出50公頃土地，如多於此數需得到中方首肯，令本身已經少的土地供應更少，直接把香港樓價推上新高。十多年內，香港地價上升了超過十倍，地產與香港經濟變成互相緊扣，造成了回歸後高地價的必然延續性。

事實上，本港並非無地可用，回歸後首屆政府曾推出「八萬五」政策，就是想破除港英時代高地價的「魔咒」，可惜生不逢時，遇上1997年亞洲金融風暴，股市大冧下，市場也擔心供應過多，加劇了樓市跌勢，結果衍生了逾十萬戶負資產，大為影響本港的經濟及民生。之後政府索性停止賣地，大削土地供應，初時的確令樓市有起色，但卻無阻解決高地價問題，更進一步加劇本港高樓價的情況，後遺症至今一直存在。

「辣」有後遺症 交投受壓

不過，辣招亦有後遺症，由於需求被壓抑，樓宇交投一落千丈。戴德梁行早前發表報告，統計2006年至2011年平均每月住宅成交量有9,214宗，但2011年至今每月平均均5,409宗，前後足足下跌逾四成，令地產代理業界生計受到衝擊。

新一屆政府樓市措施

- 2012年**
 - 7月 政府推出青年宿舍計劃，涉及5個樓盤
 - 9月 金管局推出第五輪收緊按揭措施
 - 10月 推出買家印花稅、加強版額外印花稅，打擊非本地人士炒風，並將稅階提高、年期加長
- 2013年**
 - 1月 房策會推出「白表免補地價購買二手居屋計劃」(俗稱白居二)，名額5,000個
 - 2月 推出雙倍印花稅率，額外印花稅修訂擴至非住宅物業
 - 2月 金管局推出第六輪收緊按揭措施
 - 4月 《一手住宅物業銷售條例》全面實施
 - 9月 長策會建議未來10年的總房屋供應目標47萬個，公私營房屋比例為六比四
- 2014年**
 - 5月 微調雙倍印花稅6個月換樓期限
 - 11月 因應整體房屋需求變化，未來10年總房屋供應目標由47萬個增至48萬個
 - 12月 預售2,160個新建居屋單位
- 2015年**
 - 2月 金管局推出第七輪收緊按揭措施
 - 8月 新一輪「白居二」政策，名額2,500個
 - 12月 長策會建議未來10年總房屋供應目標由48萬個減至46萬個
- 2016**
 - 2月 預售2,657個新建居屋單位

製表：顏倫樂



新樓盤開售，市民排隊買樓。資料圖片

香港樓市自回歸以來經歷大起大落，1997年亞洲金融風暴，樓價暴跌，2002年政府推出「孫九招」救市，樓價2003年後止跌回升，但卻埋下「高樓價」的地雷，因之後政府只懂延續政策，未有作出調整。最終本港連續十多年公私營房屋供應縮水，樓市陷入供應失衡的漩渦。回歸19年，樓市至本屆政府上任後才步入正軌。

據差估署資料，私宅落成量由2002年的34,035伙，一直遞減至2007年的10,471伙，2009年更跌至最低位7,157伙，只及高峰期落成量的兩成多。居屋落成量亦由之前差不多每年兩萬伙的水平，降至之後每年近乎「零」。出租公屋同樣下跌，近十年平均每年只有約1.5萬伙落成量，較高峰期2000年約5.5萬伙明顯有落差，亦令公屋輪候冊人數不斷上升。

多年來房屋政策的失誤，令樓宇供應大減，但購買力仍在，並盡數流向私樓市場，導致本港私樓售價於2004年後不斷攀升，即使2008年受金融海嘯影響而挫了挫升勢，但之後美國實施量化寬鬆(QE)政策，市場資金氾濫，大量流入樓市，終令本港樓價呈現瘋狂飆升的走勢，一發不可收拾。

本屆政府上任後，意識到高樓價已影響民生，甫上任已推出「3辣招」，又促使金管局連環收緊按揭，希望於新供應房屋還未來得及興建前，透過管理住屋需求先「治標」。

定10年長策 逐年檢討

此外，政府亦備多個途徑增加土地供應「治本」，具體措施包括將多幅社區用地、綠化地帶、工業用地等改劃為住宅用途，又開展多項規劃研究，發展大型新市鎮，並透過放寬發展密度去增加可建樓面等。亦制定10年長遠建屋目標約46萬伙，逐年檢討，全面提高土地供應的彈性及透明度。

2011年，政府宣佈復建居屋，本屆政府落實執行，現時部分單位已經預售。賣地政策上，政府取回主動權，2010年起主動賣地、2013年取消勾地政策，又主動公佈每年賣地目標及每季度的計劃，希望向市場釋放出政府推地的決心，安撫市民「上車難」的不安心理。

記者 顏倫樂