

# 「讓樓價回到港人可負擔」 促宅地「有求必應」

## 任志剛倡外匯基金遏樓價

### 任志剛土地政策觀點摘要

- 政府作為「獨市」的土地供應者和保護公眾利益者，應以「提供住宅用地以滿足需求」作為政策目標。
- 政府需要採用大刀闊斧的方式，大幅度增加住宅用地，力度要足以將「供不應求」變成「有求必應」，以及長期維持這個狀況。
- 只要住宅用地的市場價格高於（SPV）開發這類土地的平均成本，政府就應該增加供應，消除外界以為政府刻意推行「高地價政策」，控制住宅用地供應以作牟利，犧牲市民住屋需要的誤解。
- 只要住宅用地存在短缺情況，應透過罰則阻止囤積居奇。
- 大規模填海是必須的長期項目。短中期的大刀闊斧措施則包括重新規劃農地和部分郊野公園用地。



■農地宜重新規劃。



■政府可善用部分郊野公園用地。



■吐露港填海，可成為戰略性土地儲備。



■任志剛認為，大規模填海是必須的長期項目。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）由土地供應專責小組開展的「土地大辯論」聚焦如何增加土地供應，行政會議成員、前金管局總裁任志剛昨指出，「讓樓價回到香港市民可以負擔的水平，是一項重要的公眾利益」，認為政府在住宅土地供應需採取大刀闊斧的方式，將「供不應求」扭轉為「有求必應」。他又提出多項建議，包括提議將存放在外匯基金的部分財政盈餘，注資到一間獲明確授權負責土地開發及供應的「特殊目的」公司（Special Purpose Vehicle SPV），以落實土地供應政策的目標。

任志剛昨發表網誌，指在研究由專責小組提出的各項建議時，要充分考慮香港土地政策的目標和理論基礎，才能確保結論符合公眾利益。

#### 「獨市」供地者須保護公眾利益

他認為，只有政府擁有增加土地供應的能力，是「獨市」供應者，當土地市場出現供不應求、價格上升的問題，也只有政府才可以解決，責無旁貸。政府也是公眾利益的促進者和保護者，在供應土地時，需要從公眾利益角度出發。因此，政府在任何情況下，不論是有意或無意，均不應利用其住宅用地「獨市」供應者的角色來賺取利潤。

在住宅用地層面，任志剛認為政府的土地政策應有四個重點：

- 第一，政府作為「獨市」的土地供應者和保護公眾利益者，應以「提供住宅用地以滿足需求」作為政策目標。這個政策目標附帶兩個重要考慮，一是什麼數量才能滿足需求，二是以什麼價格水平去滿足需求。
- 第二，在數量方面，政府現時的做法，好像是用一些人口增長和人均居住面積等數據的假設，去推算住宅用地的需求，從而制定相關的開發安排。但如果要改變市場普遍對住宅價格「只升不跌」的預期，政府有需要採用大刀闊斧的方式，大幅度增加住宅用地。力度要足以將「供不應求」變成「有求必應」，以及長期維持這個狀況。

#### 倘地價高於開發成本 增供地

第三，在價格水平方面，政府當然應繼續依賴市場機制去發現價格。然而，在決定住宅用地供應量時，政府應該更加留心

市場所提供的價格信號。任志剛認為最理想的情況是，只要住宅用地的市場價格高於開發這類土地的平均成本，政府就應該增加供應。此舉有助消除外界的誤解，以為政府刻意推行高地價政策，控制住宅用地供應來牟利，犧牲市民住屋需要。

#### 促懲罰丟空地過囤積

第四，住宅用地是香港的一項非常重要的資產，丟空而不作發展有違公眾利益。他建議，只要住宅用地存在短缺情況，政府就應透過懲罰措施，阻止囤積居奇。

至於怎樣實現上述土地市場的「有求必應」，他認為可利用存放在外匯基金的部分財政盈餘，以資本方式注資至一間「特殊目的」公司（SPV），而該公司獲明確授權負責香港的土地開發及供應，以落實政府土地供應政策的目標。

#### 憂東嶼地不夠用 倡填吐露港

回到「土地大辯論」的各個選項，任志剛認為大規模填海是必須的長期項目，並擔心只是東大嶼都會計劃是否足夠，認為也應考慮包括吐露港，以建立一個能夠長遠解決香港未來數十年土地短缺問題的戰略性土地儲備。短中期的大刀闊斧措施則包括重新規劃農地和部分郊野公園用地。

任志剛承認，若政府採用上述有關住宅用地的土地政策，對樓價可能帶來一定程度的影響，但他強調說，「我們不要忘記，讓樓價回到香港市民可以負擔的水平，是一項重要的公眾利益」。

他重申，如果政府要認真解決香港房屋問題，在住宅土地供應方面就需要採用大刀闊斧的方式，將「供不應求」扭轉為「有求必應」，政府作為「獨市」供應者和保護公眾利益者，「應當勇敢地迎難而上」。

## 愉景灣可公私營建屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「土地大辯論」接近尾聲，除填海外，公私營合作建屋亦被社會多番討論。香港興業董事總經理查懋成昨建議，政府可於愉景灣部分用地發展公私營房屋。他指愉景灣佔地面積650公頃，配套已經成熟，但地積比率只得0.16倍並不合時宜，建議提高發展密度。他說：「有咁大塊地嘍度，唔去利用係好浪費。」

#### 查懋成盼提高地積比

查懋成指出，現時愉景灣佔地約650公頃，地積比率才0.16倍，目前發展樓面才1,000萬方呎，大約8,000個單位，容納2萬人左右，密度相當低。據他了解，當初是因為供水的問題，令該區只可以容納2.5萬人，密度亦因此無法增加，但隨著時間過去，該區基建等已逐漸成熟，從前的供水問題早已解決，面對香港土地供應不足，愉景灣應該將發展密度提高。

他說：「多1倍地積比率都唔過分」。查懋成強調，愉景灣從來不是純豪宅區，當初發展時，已將其定位為混合社區，除了豪宅外，亦會有大眾化住宅物業。他說：「我哋作為發展愉景灣的地產商，亦唔想呢度插到滿晒，全部都係60層的高樓大廈。」

查懋成說：「公司歡迎政府在愉景灣進行公私營合作，我哋好願意配合政府，我哋有咁大塊地嘍度，唔去利用係好浪費。而且呢邊配套成熟，唔需要等耐耐。」他認為愉景灣發展，可以作為未來短中期的一個土地供應選項，政府應該用一個較靈活的眼光去看土地供應。

香港興業十多年前已向政府提出增加密度的方案，但目前未與新一屆政府傾過。查說：「關鍵係政府的態度，我哋就好開放，你話地價計幾多、咩叫上車盤、尺寸問題定價問題，或兩樣都係，地價夠平，限價我都唔緊要，因為其他地方都有

限價，你只要話我聽我可以有幾多利潤就得，合理利潤就得。」

#### 直言樓價高「脫離現實」

問到對現時樓價的看法，查懋成直言：「高囉，脫離啱現實，打工仔要做幾多年你話，你今日開始唔好食飯，19年後都啱啱好夠買上車盤咋。」

查懋成建議，現屆政府應該為一些新界的大型發展項目鬆綁，並且將申請建屋的文書往來工作簡化，將建屋時間縮短，讓房屋供應能夠盡快推出市場。

另外，香港興業執行董事鄧滿華指出，旗下愉景灣新一輪住宅項目預計於明年開始推售，提供逾27萬方呎，同區愉景廣場擴建部分將於明年竣工，屆時商場將增加逾7.6萬方呎。目前愉景灣尚有近135萬方呎的樓面與政府洽談中，足足傾了16年仍未有結果，項目可分4期至5期發展，期望可盡快批出補地價。



■查懋成昨建議，政府可於愉景灣部分用地發展公私營房屋。

香港文匯報記者 顏倫樂 攝

## 善用盈餘闢地 助民安居

特稿

時隔近10個月，任志剛再在網誌發表文章，建議將存放在外匯基金的部分財政盈餘注資到一間獲明確授權負責土地開發及供應的「特殊目的」公司（SPV），以落實政府土地供應政策的目標。任志剛沒有就這間SPV的運作進一步闡述，不過，記者根據接近任志剛的消息人士回覆，構想這間SPV的運作。

#### 成本價大量供地 私樓勢降價

任志剛的構想可能是這樣的：首先，地從何來？由外匯基金注資成立一個專門收地、造地的「特殊目的」公司，由這間公司負責填海造地（當然要待政府通過填海方案後進行）、收農地，甚至收舊樓等，建立一個龐大的土地儲備庫；第二，有地如何推？什麼價錢？賣給誰？當市場的土地價格高過這間公司造地的成本時，這間公司就以成本價向市場推出土地。至於土地是賣給政府資助房屋或發展商起私樓都可以。

到這裡，有人會問，發展商買得平價

土地亦可以高價賣樓，無助樓價下降，但消息人士回應指，當「特殊目的」公司的土地很多，繼續以成本價推出，土地市場由「供不應求」變為「有求必應」時，相信發展商就難再企硬不降價。同時，由於土地是以成本價推出，也不涉及公營補貼問題。

消息人士指，其實任志剛新文章提出一個更重要的觀點是，「可負擔的樓價是一項重要的公眾利益」，政府是公眾利益的促進者和保護者，在供應土地時，需要從公眾利益角度出發。任志剛認為，現時住宅用地供應短缺非常嚴重，導致私人市場的樓價飆升至一般市民無法負擔的水平，並不符合公眾利益，亦影響社會和諧，同時令房屋需求由私人市場轉移至公營市場，增加政府作為公營房屋供應者的壓力。同時，市民大眾普遍預期樓價將繼續上升。要改變市場預期及令樓價有序調整，才是真正符合公眾利益的安排。由於住宅用地供應是影響樓價的關鍵因素，因此政府應該大幅增加土地供應，從而改變市場預期。

香港賣地的收入非常可觀，令公共財政錄得龐大盈餘。任志剛認為，從宏觀經濟角度而言，香港並不需要龐大的財政盈餘，而且龐大盈餘只會拖著經濟發展的後腿。另外，政府售賣住宅用地的收入，其實是一種稅收，由在私人市場以天價租樓或買樓的一般市民繳付。這是有違政府的房屋政策立場的。

#### 可釐清土策符公眾利益

過去，政府在住宅用地供應的立場上，一直令人誤以為香港存在違反公眾利益的「高地價政策」。因此，他認為政府需要清楚闡明符合公眾利益的土地政策。

綜合而言，任志剛的意思是，既然香港並非想藉高地價謀取更多財政收入，高樓價也不符公眾利益，同時香港又有豐厚的財政盈餘，與其全部投資外國資產，例如美國國庫券，為何不能將部分在香港運用？大規模開發土地也是適當運用財政盈餘以投資香港未來的好方法。

■香港文匯報記者 蔡競文

## 土儲公司概念好 技術運作難題多

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）就任志剛建議政府成立一間負責土地開發及供應的「特殊目的」公司（SPV），高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張楚楚昨認為，這個概念雖然好，但以公司形式成立，就難免令人聯想到是否想將土地供應的權力下放到私營機構，而財政盈餘去到私營機構後，政府如何作出監管，這種做法又會否變成繞過立法會的行為，如何能夠爭取到立法會議員的支持已是首個難關。此外，這間公司的角色定位亦非常清

晰，好像開發土地是否涉及周邊基建？除開發外，是否亦會收購私人土地，這樣做會否變相將土地價格推高？這間公司如何做到自負盈虧，賺錢的能力在哪兒？如果主力賺錢，會否變成另類外判？政府於這間公司的角色又是什麼？

這間公司將來出售土地儲備時，是否同樣設有發展年期限制？由於私人公司較難為土地設置發展期限，最終土地即使轉手予發展商手中，但沒有發展期限，控制土地供應的權力就會回到發展商手中。

他舉例，若這間公司向發展商收購農地，並改變用途，之後再於地價飆升時推出土地，但不設發展年期，那麼得來的農地雖然重新被發展商收購，卻等於左手交右手，發展商照樣可以讓這批土地曬太陽，更可藉此令土地用途鬆綁，令地皮價值抬高。這一點必須要留意。

但姑勿論這間公司的細節，成立土地儲備庫，並增加未來土地供應，是今屆政府的房策大方向，若成功扭轉市場對未來供應的預期，勢必會令地價及樓價回落。