

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Times
Date : 8 September 2016 (Thursday)
Page : D05

Property

樓市
論壇

讀者
來稿

港房策之成效 事與願違

過去4年政府使盡洪荒之力遏抑樓價，期望可以幫助市民解決住屋問題，因此推出各種手段和方法務求對樓價有立竿見影之效。由雙辣招、需求管理、港人港地、制定短、中、長期土地供應規劃、提高住宅按揭門檻等舉措，樓價終於有所回落，但是在行之有效的自由經濟下，房地產市場卻受到一定程度上的干擾。

未分清「需求」「需要」

樓價下降並未能解決 200,000 劏房人士、未能減少輪候公屋和居屋人數，反之根據房委會最新公布輪候人數卻繼續上升。筆者個人認為原因之一是政府過於着眼一手市場的計量供應，而忽略了在市場上供應的實際數量。每一個樓盤供應到市場前，發展商必須獲得政府發出的預售樓花同意書，若未有同意書，縱使樓盤接近完成或已經完成也不允許在市場上出售，因此不應計入實際供應量之內。例如麵包仍然留在焗爐內，只能當作麵粉直至離開焗爐。根據地政總署公布今年至五月底，累積待批預售樓花同意書的新盤數量達 14,526 伙。據統計 2015 年私樓全年動工量 18,152 伙，若假設其中 50% 將於今年下半年申請預售樓花同意書，今年全年累積申請書總數可高達 23,000 餘伙，大幅超出政府今年估計的 18,000 伙供應，但是實際可以推出市場的數量則無從估計。

而原因之二是政府用多種行政手段包括辣招、按揭等扭曲二手市場正常的流轉。而實施「需求管理」政策後二手住宅市場流轉率大大降低，一手成交佔總成交宗數由 2011 年 13% 持續擴大至 2015 年的 31%，估計今年繼續增大。試想將大部分需求尤其是上車盤強行導向供應量不穩定和選擇性極狹窄的一手新盤，使解決住屋問題變得更加複雜。

房屋政策必需要協助特定需要幫助的社會階層，而非「全民皆賊」式投放藥方。筆者認為現居劏房戶及輪候公屋人士理應被考慮為優先處理的階層。「需要」與「需求」是有明顯的差異，政策着力點也有緩急輕重之分，始為上策。✍️ (文章經編輯刪節)

■香港測量師學會產業測量組副主席 林增榮測量師