

「脫困有法」及住戶置業活動調查
Reversing the Deflationary Process in Hong Kong

何灝生
嶺南大學經濟學系系主任
公共政策研究中心主任
Ho Lok-sang
Head, Department of Economics
Director, Centre for Public Policy Studies
Lingnan University

Abstract

The crux of the current economic crisis in Hong Kong lies in a depressed housing market. This situation was predicted in an early issue of the CPPS/CAPS Joint Newsletter in 1998 and is due to misguided policies. To get out of the impasse we have to revitalize the second-hand housing market and introduce a mechanism that may bring about the orderly sale of the huge overhang of new housing supply. This can be achieved by immediately suspending the Tenants Purchase Scheme and by providing incentives to buy second-hand housing, such as enlarging the amount of the Home Purchase Loan if the buyer buys a second hand unit. We propose to rent the outstanding Home Ownership Scheme housing stock to public rental housing tenants on a voluntary basis and offer the vacated units to those on the waiting list. We also propose a quota auction scheme that would restrict the number of new housing units put on the market each year for the next 3 years.

香港目前的情況十分嚴峻，但是只要有章有法，問題其實也不難解決。然而解決問題必須建基在對問題成因有正確的認識。倘若方法不當，則香港將無可避免會面臨災難性的後果。

香港目前最大的問題是受制於兩個惡性循環。第一個在私營部門；第二個在公營部門。

在私營部門，樓價下滑打擊本土經濟的命脈。市民購買力隨樓價萎縮，失業率和破產個案隨購買力萎

縮而上升，樓價再隨失業率和破產個案上升而進一步下瀉。

在公營部門，樓價下滑導致商業景氣下跌；商業景氣下跌導致政府財政收入減少和社會福利支出增加；財政赤字擴大造成加稅及裁員壓力；加稅和裁員又進一步打擊樓價。

如何破解這兩個惡性循環是問題的關鍵。

要破解這惡性循環必須認清此問題絕非因本港競爭力不足所導致，而是源自政策性因素。正是因為這個原因，問題其實盡在我們掌握之中，因此可以化解。

不要相信港元要貶值才能挽回本港競爭力這說法。事實上本港寫字樓租金已跌至很低水平，製造業工資已遠低於新加坡。本港出口表現今年以來在本區而言算是十分理想，服務出口更可說十分出色。本港國際收支長期出超，根本沒有貶值的需要。

本港的通縮主要是因為「供求」交迫所造成。供應方面，97 後建樓過多。需求方面，也因政策因素摧毀了二手樓的成交而萎縮。97 年 12 月推出的租者置其屋計劃一夜之間使公屋居民多年來不斷注入樓市的資金即時萎縮。根據我們最近的一個調查，居屋業主中 74.1% 原為公屋居民，私樓業主中 35.6% 原為公屋居民，在在證明公屋低廉租金實為「業主培植場」。公屋大平賣使公屋租客不作他想，流入樓市的資金和換樓鏈即時破壞。發展商被迫連年削價發掘新買家，樓市便不得不跌。

基於這些考慮，我們的破解法有下列數條。如果落實，我們有信心會扭轉通縮、創造就業、和大大提高本港經濟增長，特區政府的財赤也可化解，港元也再無貶值的壓力。

化解方法一：用最直接的方法，為市場從底部注入新資金，提高二手市場交投

- A. 立刻宣佈停售公屋和居屋，基於全體市民福祉考慮，我們呼籲政黨市民支持。於停售公屋同時，我們建議政府宣佈公屋戶可

申請以優惠租金(低於市值租金三至四成)入住居屋，騰出單位再以優惠租金讓輪候冊內居民上樓。

- B. 為居屋居民提供原價回售機會，條件是居民必須買回一個較原屋價高的二手樓。買回的居屋單位可轉租給公屋戶。在這政策下，每一個回購會同時為一個二手業主創造吐現或換樓機會。這方法即時紓緩樓價下調壓力和負資產問題，也為不少租客和業主提供改善居住環境的機會。更重要的是能啟動換樓活動，創造就業機會。
- C. 更改首置貸款條款，現時一般而言，首次置業者可貸款 60 萬，我們建議：如貸款者購入二手住宅，借貸額增至 70 萬；如貸款者購入新樓貸款額則減至 50 萬，這做法亦會有助於啟動換樓鏈和紓緩樓價下滑的情況。長遠而言這方法對發展商也大大有利。由於二手市場復甦，失業問題可紓緩，信心可重臨。發展商不再以一手買家為銷售對象，樓價可扭轉連年下降的命運。
- D. 要注意，政府這樣的支出有「四兩撥一斤」之效。同時政府可多收租、多收印花稅、減少福利支出，多收其它稅項，減少建屋開支。

化解方法二：供應管理

目前樓宇供應遠遠大於需求。如果不能有秩序地消化過剩的樓，單靠上述的方法未必能收必勝之效。由於目前信心薄弱，我們不能冒任何失敗的風險。

按照我們的建議，政府三年內完全停售居屋，政府會邀請發展商簽訂一個自願但具約束性的協議，在投得一個「年內售樓權」後才能在年度內售樓，而全港的年內售樓權由政府參考住戶形成率和經濟狀況調控，其宗旨不在刻意托市而是消除因過剩樓宇而造成發展商爭相劈價的情況。發展商於年頭競投，每口價為樓價的 0.1%，在物業確實賣出時繳付，政府拍賣售

樓權所得，將用以補償有樓落成但不擬推出樓盤的發展商。

按設計，如果政府未能取得所有主要發展商的同意，整個計劃會擱置，由於發展商不透過這計劃避免彼此之間的惡性競爭，因此對他們有利，他們支持的機會頗大。個別發展商也絕對毋須顧慮被不簽協議的行家佔取便宜。

The Lingnan Commentary is jointly published by the Hong Kong Institute of Business Studies, the Centre for Asian Pacific Studies and the Centre for Public Policy Studies of Institute of Humanities and Social Sciences, Lingnan University, four times each year. Views expressed in The Lingnan Commentary are those of the authors only and may not represent Lingnan University's.

The Lingnan Commentary Editorial Board:

Advisor : Professor Edward K.Y. CHEN
Editor-in-Chief : Professor Lok Sang HO
Editors : Professor Mee Kau NYAW
Professor Tsang Sing CHAN
Professor Yak Yeow KUEH
Dr. Clement K.W. CHOW

Publishing and distribution:

Hong Kong Institute of Business Studies,
Lingnan University, Tuen Mun, Hong Kong
Tel : (852) 2616 8373
Fax : (852) 2572 4171
Email : hkibs@ln.edu.hk

Editorial:

Centre for Public Policy Studies,
Lingnan University, Tuen Mun, Hong Kong
Tel : (852) 2616 7433
Fax : (852) 2591 0690
Email : cpps@ln.edu.hk

The Lingnan Commentary can also be read on-line at:
<http://www.library.ln.edu.hk/etext/lnc/lnc.html>