

「中央經濟工作會議-香港助力國家經濟發展」

助力內地房地產市場有序健康發展

首先，申報利益。我沒有任何上市公司的股票，不是任何上市公司的董事，在內地沒有任何房地產。沒有上市公司股票，沒有內地房地產，並非沒有信心，而是主動迴避。

中央經濟工作會議指出「要確保房地產市場平穩發展，做實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作，滿足行業合理融資需求，有效防範化解優質頭部房企風險，改善資產負債狀況。同時要堅決依法打擊違法犯罪行為，支持剛性改善性住房需求。要堅持房住不炒定位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡」。

內地房地產市場要有序健康發展，香港應該「有位」，可以「有為」。

新中國成立後，內地房地產市場的創建始於 1988 年，當年的 4 月 12 日，第七屆全國人民代表大會第一次會議通過修改憲法第十條第四款，在「任何組織或者個人不得侵佔、買賣、出租或者以其他形式非法轉讓土地」一句後面，加上「土地的使用權可以依照法律的規定轉讓」。

憲法修改後，上海市政府在當年成功以招標方式出讓位於虹橋經濟技術開發區一塊商業用地的土地使用權。我參加了標書的起草工作和英文參考版的翻譯工作，之後還參加了當時已經存在的不同形式的樓房產權的「併軌」工作，以及後來沒能持續的房地產市場供需和價格的調查、數據研究和公布工作。

中國內地的房地產市場起步較晚，而且「軟件」建設，包括市場制度、法規、政策手段和市場數據的建立，都較修建大樓等硬件建設落後。改革開放早期，內地在房地產市場建設等問題上採納了不少香港的經驗、意見和建議，香港也為內地辦了不少培訓班。上世紀 90 年代中期開始，不知道什麼原因，這些借鑒和交流大量減少。

香港房地產的歷史比內地長，而且價值高，因此相對於內地城市，香港房地產市場對經濟、民生以至政府財政的影響有過之而無不及，因此香港長時期建立起來的市場法規和制度、市場管理手段，以及累積的經驗和教訓，都值得內地全面和深入了解，繼續借鑒。

長期以來，世界各地的大城市都有不同性質、不同程度和不同規模的住房問題，住房和連帶的房地產市場問題都是重大的民生、金融經濟以至政治問題。今天我想對香港經驗教訓的個人領會，做點分享，希望對內地房地產市場有序健康發展有借鑑作用。

住房問題的主要體現是供不應求造成價格和租金超出部份居民的負擔能力，世界各地都有不同規模，不同類型或補貼方式的保障住房。在新加坡和香港，政府提供出租或出售的保障住房（公屋、居者有其屋、組屋等）比例都比較高。中國內地也有必要繼續為缺乏市場購買力的部分居民提供保障住房，這是保民生的重要方面。保障好這方面的需要，餘下的住房需要就可以通過市場解決，說「通過市場解決」並不是說對市場放任不管。世界各地，包括香港，在區別好保障性住房和市場住房之後，市場這一塊還是可以在必要時對供應和需求兩側做有針對性的管理調控。區別保障性住房和市場住房的目的就是避免混淆保障性住房和市場住房的功能，釐清政府角色，避免政府因一時一事過度介入市場造成的訊號混亂，預期不清，和市場不穩。

管理住房市場，既要避免價格急升造成的民生、泡沫化和金融風險等問題，也要避免價格下滑造成的社會、金融和其他經濟、民生問題。**房地產是國民經濟的支柱產業，是民眾多年累積的主要財產，房地產業規模大、鏈條長、流域廣，房地產低迷往往形成經濟壓力。**

住房市場的供需容易失衡。有別於其他民生必需品，房屋沒有替代品，同時生產周期長，因此未能及時增加產量滿足積壓或新增的需求，更不可能通過進口補充，而且需求量和需求形態的變化也不容易預測，這些都是供需容易出現不平衡的基本原因。

供需關係是關鍵。要客觀了解一個城市的房地產市場問題，要制定預防、紓緩以及解決問題的對策，必須充分了解該市場的供應和需求。

在供需關係問題上，供應一側相對簡單。有足夠的建設用地和足夠的建設力量，就可以有足夠的供應量滿足需求。在香港，由於地形地貌、規劃制度和行政流程，突出的和長期存在的困難是供應不足。

在需求側，可以說香港已經告別了炒房的階段，過去十多年，特區政府對需求的管理、調控措施，穩定而明顯有效，在落實「房住不炒」這一條上，香港有比較正面和完整的經驗可供內地借鑑。

市場住房這一塊，從目的來說，需求可分為四類：

1. 自用需求
2. 投資出租需求
3. 炒賣需求
4. 外來需求

「房住不炒」就是為了保障自住需求而遏止炒賣需求。炒賣需求要遏止，因為「炒」是短期轉手，往往是一哄而上，後果是加大供不應求的缺口，人為推高價格，製造市場恐慌，影響民生，繼而加大價格泡沫，危害金融穩定。

至於投資出租需求，由於在不同社會的不同時期，都有部分居民（例如外國來華工作人員）有租房自住需要，因此在保障買房自住的前提下，並不遏止買房出租作長遠投資之用。

最後一個類別是外來買家形成的需求，視乎供應的充裕程度，如果外來人口買房自住，或者作為長遠投資出租，而不是炒賣，一般政策上並不遏止。

總而言之，調控房地產的基本原則，是首先區分保障性住房和市場住房，在市場住房這部分，在四類需求當中，以保障自住、遏止炒房為重點。

區別了不同性質的需求，就可以制定相應的、因時制宜和因地制宜的措施鼓勵、容許、遏止甚或打擊。針對炒賣問題，炒家不是為了炒而炒，而是為了短期圖暴利，因此遏止炒房，就要針對和去除利潤誘因，令炒房無利可圖。一般的手段是財稅和金融手段，香港常用的是印花稅。印花稅是一種從價的房地產買賣稅，針對不同房地產和不同買家的稅率差異很大，例如自 2012 年起，針對炒房，特區政府開始徵收額外印花稅，買入後在六個月內轉售，印花稅為 30%，六個月至一年內徵收 15%，一年到三年 10%。所有非香港永久性居民，在香港買房要繳付高達買價 30%的印花稅。這些印花稅手段基本上是「寓禁於

徵」。其他財金調控手段包括貸款相對房價的比例和貸款利率等。香港的經驗是有效的，而且簡單易明，收放靈活。

除了制定印花稅的不同稅率外，政府也可以通過限制銀行房貸的比率，一方面限制炒房，同時減輕銀行承受的風險。

以上是香港管理住房需求所基本遵從的原則，以及常用和有效的手法，除此之外，政府並不管制一手或二手房的出售價格，避免價格倒掛。在香港，政府曾經管制過市場住房的租金和在租約期滿後保障租住權，包括在一年前實施的劏房（一種在原來房子中分間的小套房）的租金管制，但基本上仍然遵從以下兩個原則，一是盡量縮小管制範圍，譬如香港過去曾經限制過非豪宅租金在租約期滿後的增幅，但不管制豪宅租金增幅，在不管制豪宅租金增幅的同時，保障豪宅租戶在租約期滿後的租住權；二是在市場穩定後，政府盡快撤銷管制。

「房住不炒」在香港已有共識，香港本地居民有優先權利買入住房也是共識，房地產市場的交易情況是否符合社會這兩個共識，香港有全面、公開、及時和準確的數據供社會參考和監督。這些數據當中，最重要的一項就是空置率。空置率的準確定義並不是內地曾經在一個時期普遍使用的錯誤定義，即一個開發項目未能賣出的比率，這個錯誤的定義只能說明樓盤的銷售情況，一個樓盤賣得好，可能大部份是炒家買入。正確的空置率說明使用情況，和銷情無關，具體定義是在調

查當天，一個城市、一個區或一幢房子的空置比率。最有可能出現住房銷售率高但同時空置率高的原因是炒賣，而最有可能出現銷售率低，空置率又低的原因是開發商盲目開發。

定期調查房子空置情況的另一個科學需要就是衡量市場的住房需求量。一個城市當年落實的住房需求有多少套？要回答這個問題，首先是要了解住房需求如何得到落實？答案是部份來自存量房當中的空置房，部份來自增量，亦即當年落成的新房子。具體計算方法是上一年的空置量加當年的增量，減去當年年底的空置量，一加一減的得數就是落實了的需求，在香港用的詞是「入住量」。按過去幾年入住量的變化，可以具體和科學地說明當地人口變化、住戶變化、經濟變化等因素造成的市場變化趨勢。入住量和趨勢性入住量的變化，可以作為當地政府開發和批租土地數量的依據，以及開發商和其他市場持份者（包括普通買家）決策的依據。

多年來，香港市場住房的空置率相當低，在 4% 左右，一方面說明香港炒房問題得到遏止，同時也說明香港的市場效率相當高。

市場效率高低決定了社會資產的使用效益，是經濟發展質量的一種體現，也是市場經濟成熟程度的體現。具體來說，在房地產市場由於市場效率低造成的過量空置，都是嚴重的資產虛耗。市場是交易平台，交易效率越高，市場的效率就越高。香港的市場效率高，體現在買賣

雙方能夠在短時間內找到對方，在完成談判交易條件後，在短時間內完成交易，使得賣方可以及早得到賣款，買方可以及早得到產權，及早使用房子。一些市場的經常性高空置率，並非由於炒賣，也並非由於需求疲軟，而是市場效率低，尤其是因為產權轉移的過程繁瑣。產權轉移過程繁瑣會產生另一個問題，就是夜長夢多，出現不必要的產權風險。這些都是內地市場在中長期要改革改良的問題。

香港房地產市場的效率高，有多種因素，包括產權轉移制度、相關法律和專業人士的專業道德和水平。香港的房地產買賣，大至幾十億的商業項目，小至居民住宅，在買賣雙方達成協議之後，產權都可以在極短時間內完成轉讓，即使賣方需要用部份賣款還清銀行抵押貸款，同時買方又要向銀行抵押借款才能完成買賣，買賣雙方的抵押和產權轉移都可以在短時間同時完成。內地近來有個別城市開始有類似的「帶押過戶」的做法，成效值得觀察和比較。

在預售房的問題上，地產商賣預售房，買家（包括一般市民）買預售房是常規，而且各有所求，地產商預售，是為了資金周轉，買方預買，也有買方的需要，包括預早計劃財政、安排家人上班上學、預先放售手上房子等。

因此，歷來香港都沒有法律或政策禁止各類用途（包括住宅用途）樓宇的預售。政府不禁止開發商預售的同時，大力保障買方在買入預售

房的一刻，和買入之後的權益。保障買方權益的基本做法是規範開發商在預售時的兩個主要責任，一是有足夠財政能力如期完成建築施工，向買方交付，不出現爛尾樓的問題；二是預售時的說明沒有「貨不對辦」的誤導成份。防止爛尾樓的具體做法是通過第三方，即律師事務所保管買方支付預售房的款項，確保專款專用，只用以支付該項目的建築費，防止開發商挪用。防止「貨不對辦」的具體做法是政府對預售房的說明書的內容有十分嚴格的規定。

歷史上，香港曾經有個別預售樓盤爛尾，也有「貨不對辦」的情況，但近年這兩個問題都已經解決，香港目前的做法，以及解決當年爛尾樓和貨不對辦的過程，完全可以供內地城市參考。

內地房地產產權的基本制度是有年期的土地使用權出讓和轉讓制度，這制度和香港的類似。房地產有年期就有年期屆滿的問題，香港曾經也有過大範圍的房地產年期屆滿的問題。在 1984 年《中英聯合聲明》簽署之前，所有位於新九龍和新界（也就是大部份香港的土地面積）的各類用途房地產都在 1997 年 6 月 27 日（也就是我國政府對香港恢復行使主權之前三天）或之前期滿，法律上港英政府作為土地產權的出讓方，可以在年期期滿時無償收回所有新九龍和新界的市場土地和樓房，這法律權力當然沒有實際可行性，問題是如何合情合理同時比較簡單，避免爭拗，避免混亂地處理續期問題。《中英聯合聲明》草簽前五個月，我在北京開展了這部份工作。《中英聯合聲明》提出的

解決辦法簡單而有效，在解決香港社會過半人口的住房產權過程中，水不揚波，在《中英聯合聲明》公布至今，沒有引起任何爭議或市場混亂。

《中英聯合聲明》關於年期續期的具體規定是「已由香港英國政府批出的一九九七年六月三十日以前 滿期而沒有續期權利的土地契約，如承租人願意，均可續期到不超過二〇四七年六月三十日，不補地價。從續期之日起，每年繳納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金，此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金。」

差餉是香港的一個稅種，是向所有樓房使用者徵收的稅，稅款是每年訂定的稅率乘以應課差餉租值，而應課差餉租值則是該樓房的年租值扣除維修等費用，由政府差餉物業估價署定期評定。在香港幾乎所有業主或租客的差餉單上面都有應課差餉租值這個數，都可以馬上計算出續期費用。

各位朋友，經歷長時間的建設，以價值算，一個城市的資產主要由樓房組成，一般家庭的資產也主要由樓房組成。在香港，市場住房有 123 萬套，價值港幣十萬億元以上。香港房地產市場，包括住房市場的產權制度、交易制度、管理制度，以至相關的法規、政策和措施，在內地的土地使用制度和住房制度改革初期，都是內地的重要借鑒對象。內地的土地使用制度和住房制度改革尚未完成，房地產市場的「軟件」建設尚未完成，無論是眼前迫切要解決的問題，或者是中長期向新發

展模式過渡問題，以至居民、政府、開發商、銀行等參與主體的功能、權責問題，香港的城市管理、治理實踐的借鑒作用是彌足珍貴的，香港數以萬計的專業人士的經驗是豐富的，內地城市可以從香港引資，也可以從香港引智。

謝謝大家。