

## 以鋼鐵意志換來的天文數字

作者：張志剛 一國兩制研究中心總裁

文章刊載於《明報》2016年5月4日

行政長官梁振英上周在他的面書留言，題目是〈增供應、遏升勢、減負擔〉，內容是指本港私人住宅的潛在供應量再創新高。根據政府公布數據顯示，本港未來3到4年可提供的私人單位數目增到92,000個，比3個月前再增加5000個單位，按年計則增加了1萬4000個單位。

行政長官強調，本屆政府上任初期，就表示要增加房屋供應，遏抑樓價。當時有人質疑，擔心政府沒有決心，又擔心因為有人阻撓，政府無法實現承諾。而上述的數字再次說明，本屆政府有決心，而且做得到。

至於差餉物業估價署剛公布的私人住宅樓值指數，則錄得連續6個月的下跌，跟2015年9月的高位，下跌了12%（見圖）。至於住宅的租金，亦錄得同步的跌幅，跟2015年9月的高位177.5點，最新的數字也下跌了8%（見表）。

早前本欄曾經以〈減辣？請尊重事實！〉為題撰文，並以差餉物業估價署公布的樓價指數作印證，指出現時樓價仍然高於政府出招遏抑樓價時的水平，所以當時絕非取消「雙辣招」，或者是把上屆政府推出的措施包括在內的「三辣招」的合適時機。當時的「三辣招」時序和樓價走勢圖經增訂後見於附圖，樓價開始受控調整的情況一目了然。而近12個月的租金走勢見於附表，其同步下調的情況也是相當清楚。

樓宇的價格受相當眾多的因素影響，例如投機炒賣和利息的走勢趨向。而供求只是其中一個因素，又或者是最主要的其中一個因素。所以圖中所標示的「雙辣招」，也就是以行政手段來遏抑投機炒賣以及外來投資需求。這些手段有一定的時間滯後性，所以「雙辣招」推出之後，樓價仍然上升了一段時間，然後才回落。但租金則基本上是取決於供求，炒賣的因素沒有一個最直接的決定性影響，所以政府過去也沒有針對租金的行政措施。而租金的回落，最主要的影響因素就是實際的樓宇供應量有所增加，基本上改變了供求的情況，所以本屆政府一直堅持針對樓宇供求失衡問題，有短中長期的應對策略。但在這些措施完全生效之前，也會斷然推出行政手段，作出適切的調整。而這套綜合的措施，已經在住宅售價和租金指數的最近走勢反映出來。

行政長官在其面書作出這樣的一個計算，以上述92,000個單位作基數。如果一個單位的樓價平均減省100萬元，那買這些一手樓的市民便合共節省了920億港元。這920億元當然是一個天文數字，但如果大家是按照上述的計算，這個數字其實可以更「天文」一下。這裏所謂「每單位下調100萬元」只是一個基礎假設，而把這個假設

改動一下，就可以得出完全不同的結果。如果每單位上升 100 萬元，那買樓的市民就要多付 920 億；下調 100 萬元，那就少付 920 億元。兩者的差距，就是 1840 億。如果升跌幅不是 100 萬而是 200 萬，那多付和少付的最大差距就是 3680 億，這個數字可真的是夠「天文」了吧！

現屆政府最快 2022 年才收成

房屋政策是現屆政府施政的重中之重，而事實上，政府內由行政長官至司長，再以至相關的局長和部門首長，都是以鋼鐵般的意志，去尋地覓地，想盡一切辦法去增加香港短中長期的土地供應。而這些努力，許多也是需要相當長時間才可以見到成效。現屆政府在其任內最早開發的土地，最快也是 2022 年才可以完工入伙，而大部分更是在往後的時間才可以有樓房竣工應市。但如果本屆政府不做，又或者不是以鋼鐵意志去做，而只是用一般材料來做，又或者左腳交右腳，再加「左右插花」來應酬表演一下，現時的建屋量，根本想也不用想。樓宇平均售價上升了 200 萬那條數已經為大家計過，大家可以回味一下這種「天文」感覺吧！



(文章僅代表個人立場)