

【解牛集】— 刊於〈信報〉，2018年7月17日

林鄭新房策終現解民所急決心

麥寶龍

香港科大商學院會計學系高級講師

行政長官林鄭月娥上月底聯同相關官員公布六項房屋新政，市場稱為「娥六招」。面對長期樓市亢奮之勢，樓價如今已完全跟普羅市民的負擔能力脫鉤，怎樣解決居住的民生問題，早已成為不能再延宕的施政重點。市民喜見政府終於提出較務實和聚焦的房屋新政，冀能逐步解決這個困擾港人多年的問題。

處理各階層住屋需要是德政

在「娥六招」中有關基層住屋需要的新政，要算是改撥私營房屋用地以發展公營房屋。政府將改撥位於啟德和安達臣道石礦場合共九幅本用作私營房屋發展的地皮，用作發展公營房屋，其中三幅更位於啟德發展區黃金地段。政府預計此舉措施能建 10,600 新公營房屋單位，用作資助出售或出租公屋。

建設更多公營房屋，有助市民安居，強化社會發展的穩定性。以新加坡的房屋措施為借鑑，該國的公營房屋（組屋制）佔整個房屋市場供應的八成半。當然，我們並毋須跟隨新加坡的公私營房屋比例。但從中也可看到，解決住屋問題，是社會發展的穩定器。目前增加公營房屋，有巨大的實際需要，以穩定市民殷切的住屋需求。

居屋售價同市價脫鉤

在顧及中層市民的住屋需要方面，政府擬就居屋售價跟市場脫鉤，並以家庭負擔能力作為計價的圭臬。囿於篇幅，計算機制不必在此花篇幅討論，按計算的結果，售價將以五二折出售，低於過去的七折。這項售價機制的修訂，確實值得支持和歡迎，因為新措施可以協助有住屋需要的市民購置居所，使住屋作為物業第一屬性的功能得以貫徹。

在六項房屋新政中，亦有較高階的項目。政府擬邀請市區重建局，把位於馬頭圍道的非合作發展項目，改作「港人首次置業」（「首置」）先導項目。特首構思中的「首置」，單位面積雖小，卻是為港人首次置業的「上車盤」。這個「首置」相對於居屋、白居二及綠置居，是較為「高階」的市場。因為從申請資格可見，除

了確定港人身份外，在入息限額及資產限額上，都有較高規定，受惠家庭只限於收入介乎 57,001 元至 74,100 元這個組群，一人申請的收入規定可減半。據市建局評估這個「首置」先導項目的單位售價，若按六二折出售，呎價為 14570 元；若以七二出售，則呎價為 16920 元。因此，「首置」無疑屬於一個較「高階」的樓房市場。

從上述三項措施中，清晰可見政府推出的房屋新政，致力兼顧不同階層市民的住屋需求。新房策更見整體性和「到位」。

財政儲備須審慎運用

畢竟資助房屋單位售價同市價脫鉤，政策已向前踏出了一步。但當政府決定把資助房屋訂價與市價脫鉤後，政府勢必增加其財務上的負擔。房委會資助房屋小組將開會審議新定價政策及轉讓限制，政府預計新一期居屋 3 個屋苑新定價機制下的總售樓收益為 118.57 億元，較原來定價少收 41.04 億元。

此外，房屋協會主席鄔滿海日前表示，這項房屋新政策對房協會造成一定財政壓力。無可否認，把資助房屋單位售價下調，房協和房委吸納更多發展成本，必然增加財政負擔的壓力。鄔滿海預計每個新界單位將蝕 50 萬元，市區每單位更會蝕 100 萬元。

筆者不知蝕價數目如何計算，也無質疑之意，但特首林鄭月娥隨即回應表示，政府會「一力承擔」房協和房委會因資助房屋與市價脫鉤而產生的財務困難，政府有充足的 788 億港元財政儲備在手，雖然此說反映特首對落實新房屋政策的決心，然而，從公共理財管理角度看，儲備的使用必須慎審，尤其目前中美貿易戰陰雲密布、港元匯率波動不定，月前港元匯價持續下跌，跌破 7.85 弱方兌換保證水平，金管局曾多次入市干預，買入港元，情景迄今還歷歷在目。如今外圍的經濟不確定性風險升溫，若缺乏審慎的財政管理，儲備不僅終有耗盡的一天，而且耗損的速度會相當快，值得警惕。

「額外差餉」成效有待觀察

另一方面，政府將修改訂《差餉條例》116 章，要求所有獲發佔用許可證或俗稱「入伙紙」達 12 個月的一手私人住宅單位業主——主要為地產發展商，每年須向政府申報單位使用情況。在申報當中，若發現有單位在過去 12 個月中，超過 6 個月時間未作居住或出租，均被視為空置單位，有關業主需要繳付「額外差餉」，亦可視作空置稅。金額為該單位的應課差餉租值的兩倍，以 2018 年 3 月住宅物業平均租金回報率為 2.5% 計算，即大約相等於樓價的 5%。這 5% 稅負是否足以

令發展商更積極清理手上存貨，有待觀察。但政府今次優化房屋政策的決心應給予肯定。若此項「額外差餉」新政奏效，發展商將調低那些推盤期較長的住宅單位（例如豪宅或獨立屋）的售價。

每次推售兩成數額可提高

政府除了將就一手私人空置單位徵收「額外差餉」外，政府決意作出地產行業銷售住宅手法的規管，積極改善民生的居住問題，筆者十分樂意見到政府最終能回應、並糾正地產發展商按住宅單位的銷售手法。政府決意修改「預售樓花同意方案」(pre-sale consent scheme)，此舉的目標，乃針對地產發展商以「擠牙膏」方式，即藉「限量分期推盤」而借市場反應和形勢加推加價。政府將要求地產發展商於每期推盤預售樓花 (off-the-plan) 數目，不能少於有關獲地政總署批出的「預售樓花同意書」所涵蓋的住宅單位總數的兩成。若剩餘未賣出單位的數目，低於總數的兩成，地產發展商須一次過推出餘下單位。今次修改，要求發展商每次推售的住宅單位數目按這項措施實行並即時生效。由此可見政府對落實新政的決心。

筆者對於這項修改，額手稱慶。事實上，筆者在本欄早已提及，這種銷售手法對樓價的升勢產生「火上加油」效果。不過，這兩成之數，確實有提升的空間，故建議可定時作出檢討。

兩個樓宇售盤例子

容讓筆者試舉例說明。翻查地政總署的資料，最近數月所批出的「預售樓花同意書」，以大埔白石角的雲匯為例，地政總署批出 640 伙，參考發展商的銷售情況發現，首售推出 168 個，發展商稱聲，為了滿足置業者的需求，再加推 88 個，同期執行。粗略計算，發展商這次推出的單位數目，高於「預售樓花同意書」所要求的兩成之數。

再以屯門御半山樓盤為例，地政總署於 2018 年 3 月批出「預售樓花同意書」，有 522 個，發展商分六次推售。於本年 5 月首次推出 187 個，高於兩成。其餘推售分別有 78、38、28、18、10 個，不單只呈現「擠牙膏」方式，關鍵是每次將未推出銷售安排的住宅伙數將會加價。可見糾正「限盤推售」，規定每次推售的單位數目不少於單位總數的兩成，完全有提升的空間，建議把比例上調致三成至三成半，相信此舉更能發揮政策效果。

房屋新政方向正確

「娥六招」中的最後一項為政府在運輸及房屋局轄下，將成立專責小組，提供一站式的統籌支援，協助及促成更多由民間機構推動的過渡性房屋，以紓緩輪候公共租住房屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難，此舉正反映政府對急切改善房屋問題的回應。成效如何，有待觀察。

整體來說，特首建議的新房屋政策具針對性和務實。與過往政府倡議及實行的樓宇管控措施，即所謂「辣招」比較，新房策更見整體性和「到位」，並沒有如過往予人一個藥石亂投，或甚至藥石無靈的觀感。今後資助房屋售價將以市民的負擔能力釐定及調整，並降低單位供應的價格；此外，改撥私營房屋用地以發展公營房屋；邀請市建局把位於馬頭圍道的非合作發展項目，改作「首置」先導項目，是在供應上下工夫。向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」，以及修改「預售樓花同意方案」，是修正地產發展行業在行銷上的偏差行為。

筆者認為，這些房屋新政策值得支持，在當前樓市處於十分亢奮的狀態下，「娥六招」可以起一定的降溫作用。但更重要的是，政府應積極地並保持更開放態度去貫徹真正利民解困的政策立場，為這六項新房策作嚴緊的監督和定期的檢討，訂定一套有效及可持續的房屋民生政策。

〔本文由科大商學院傳訊部筆錄，麥寶龍博士口述及整理定稿〕