



樓市熾熱，政府失責？

早前本港播出內地的寫實電視劇集《蝸居》，曾在大陸引起社會的廣泛討論，甚至有傳因為題材敏感而遭當局禁播；香港也有電影《維多利亞壹號》用暴力血腥控訴房地產市場的瘋狂。同時，分析香港地產發展商如何壟斷樓市以至公共事業和零售業的著作《地產霸權》最近亦推出中文版。香港市民(尤其是較年輕一代)抱怨置業困難，不滿地產商經營手法的聲音日漸響亮，特區政府過去幾個月頻頻出招，向市場發出意圖平抑樓價及加強規管售樓安排的信息。今期專訪了幾位對土地供應、房地產市場有第一身認識的專業背景信徒，深入探討樓市泡沫是否存在、樓價高漲的底因、房地產市場有否出現壟斷，以及對應不同階層市民的居住和置業需要的可行措施等。希望能讓教牧和信徒更深入了解這些複雜問題，並從信仰反思自置物業等同為「安居樂業」背後的中產心態。

去年底，傳媒廣泛報導西半山豪宅天匯的頂層「88樓」單位以世紀高價售出，但實際住宅樓層只有33層；大半年後，當日以天價成交的廿多個單位，大部分最終被買家「撻訂」，未能完成交易。整宗事件引起社會關注樓盤成交過程、單位尺碼資料等欠缺透明度的弊病，各界力促政府針對地產發展商巧取豪奪的銷售手法加強監管。屋宇署率先於今年4月16日修訂《作業備考》，強制發展商日後編排物業層數時必須順序，除了「4」、「13」、尾數是「4」的層數可接受刪除外，其餘一律不准跳層，今年9月1日起申請入伙紙的發展項目，將受新指引規管。之後，財政司司長公曾俊華於不足一星期內再公佈所謂「九招十二式」(見頁6表一)，以打擊市場資訊不對稱的不良銷售手法，由香港地產建設商會以新指引的形式於6月

1日起實施，但卻只適用於新推出的樓花；政府且一再重申假如新指引成效不彰，會考慮立法。市區重建局(市建局)5月3日推出更加嚴厲的八招，規管旗下樓盤的銷售；政治耳語謂背後是被傳媒稱為「能吏」的發展局局長林鄭月娥主催，目的是積極回應輿論對「九招十二式」力度不足的批評。

特區政府更於4月宣布，主動推出何文田佛光街地皮在6月公開拍賣，是八年來首次。雖然之前兩幅被勾出的新界住宅地皮，拍賣成績差強人意，加上深水埗西鐵

本期內容提要

- 特區房地產政策的現在與未來 頁2-3
- 樓市泡沫的前因後果 頁3-9
- 信仰反省 頁9-12



南昌站上蓋項目流標收回，何文田地皮結果仍以理想價格成交。同時，有說政府出招之後，樓市成交曾一度萎縮，樓價亦見回軟跡象，特別是新界西北區樓市泡沫爆破，出現撻訂及蝕讓潮。但最近兩個月，樓市短暫喘息後似乎又重上升軌，可能市場已經完全消化了政府出招的效力。我們在評論新政策成敗之前，或需要先檢視特區的土地供應和房屋政策的現況，參考不同的意見，才能找出問題的癥結。

特區房地產政策的現在與未來

前地政總署署長劉勵超早於本年2月25日，在《信報》發表了題為〈樓價可以不高嗎？〉的文章，提出十條問題，質疑樓價攀升是由於政府土地供應不足和高地價政策的說法。劉勵超認為不存在所謂「高地價政策」，因為政府根本不可能「賤價賣地」，否則只會惹來「利益輸送」、「官商勾結」的指控。劉勵超並不反對政府恢復定期賣地，以增加供應，但就算麵粉(土地)價格平宜了，也不代表麵包(住宅單位)就會平；他同時間接承認了樓市有「豪宅化」的現象，所以即使政府在賣地條款上限制單位的面積，也未必能保證增加中下價樓的供應。劉勵超反指，歸根究柢香港近年保育意識高漲，市區發展的高度和密度受限制，「若海不能填、山不應移、樹不宜伐、村不可遷、集體回憶不該毀」，市區住宅用地賣一幅少一幅，樓價能不高嗎？

劉勵超最發人深省的提問是：「無論是把半生積蓄投資在房產的小業主抑或是投機的炒家，他們會樂意看見政府大力壓抑樓價，把自己的財富蒸發掉嗎？樓價下

滑，股市(尤其是地產股)必然受累，小股民的怨憤將向誰發洩？」換言之，香港所有的業主均形同地產商手上的「人質」，政府打擊炒賣、推倒樓市就等如與民為敵。難怪回歸之後，越來越多評論認為地產商主宰了香港各個經濟領域，地產商及其代表更獲政府重用出任法定及諮詢委員會的多項公職。難道這就是香港無法改變的「現狀的暴政」(tyranny of the status quo)？

身兼房委會資助房屋小組委員會主席的行政會議成員張炳良，後來也在報章撰文附和劉勵超的分析，指出政府不能對樓市下重藥，是因為「怕樓市崩盤、人皆輸家」，況且任何行政指令也敵不過國際和國內游資的龐大市場力量。張炳良建議，社會應該接受高樓價的現實，然後採取措施主動回應「未上車」置業者的不滿，並考慮以徵稅方式「正常化」炒賣活動，用之於改善貧富懸殊和其他社會需要。

繼張炳良之後，行政會議召集人梁振英3月至5月在《明報》發表〈樓市與住房〉系列文章，高調支持政府資助市民置業，取態明顯與官方立場迥異。梁振英列舉數據，論證近年新住宅供應低、空置率跌、租金升、自住戶增加慢、租戶增加快等事實，因此斷定樓市不存在「泡沫」或過度投機炒賣，樓價高漲主要純粹是供不應求的結果。但梁振英認為，樓市沒有泡沫，不等於社會沒有住房問題，而且政府有責任協助中間階層安居置業，他更直指反對復建居屋的理據薄弱，忽視了幾十年來政府通過房屋政策實現的社會目標：

香港社會有些意見，令人費解，有人將政府在房屋問題上的任何動作，形容為干預



市場，違反市場經濟理念，也有人認為：政府沒有需要，更沒有義務鼓勵或資助沒有能力在市場按市場價格買樓的市民，成為自住業主，最後還有人指政府興建居屋，會造成樓市下滑。堅持這些說法的人，過去40年，大概住在火星，沒有住在香港。

運輸及房屋局局長鄭汝樺隨即於5月4日在《信報》撰文，間接反駁梁振英的「火星論」，明確表示政府自2002年之後，退出私人物業市場，七成置業率不再是目標，鼓勵置業也不是現行的政策。政府有責任令市民「居者有其所」，而非「家家有層樓」；重申政府的立場是願見「一個平穩健康和市民可負擔的樓市發展，而非大上大落的物業市場」。鄭汝樺一方面認為居屋無助平抑樓價；另一方面，居屋只是一般市民置業時，眾多選項當中最乏吸引力的一個。她更提出，復建居屋會引起更多的問題，除了用公帑資助買樓的公平問題以外，相信背後真正的問題是居屋興建需時，不能應付旺市時的需求，反而在淡市時滯銷，且令樓市雪上加霜。說穿了，其實政府也沒有信心如何把握時機，通過居屋的供應調控市場。

當輿論認為鄭汝樺的文章，是為政府堅拒復建居屋的立場減壓護航，特首於5月6日出席立法會答問大會時，卻出乎意料地改變口風，承諾就資助市民自置居所進行五個月的諮詢。然而，這次公眾諮詢的方式卻罕有地沒有完整的諮詢文件，運輸及房屋局只於6月1日發放一套54頁的「諮詢框架」簡報表，卻無提出任何具體

方案或可行方向，只是臚列公私營房屋市場的現況，而諮詢期也縮短至本年9月17日。評論幾乎一致認為諮詢的重點是框架內最後的三條「關鍵問題」：(一)為何資助市民自置居所？(二)應協助哪些人士？(三)以甚麼形式協助？這種貌似開放卻充滿引導性的提問方法，顯示政府抗拒復建居屋的立場呼之欲出，所謂「諮詢」的目的，不過是為餘下任期不足兩年的曾蔭權政府換取時間。

我們恐怕社會再次錯失一個機會，公開廣泛地由不同持分者探討不少「耐人尋味」的切身問題：「地少人多」究竟是政策的結果，還是天然地理的限制？到底供不應求、投機炒賣、寡頭壟斷等，哪個因素對樓市影響最大？就算政府有責任令「居者有其屋」，是否應優先照顧最弱勢的市民的居住需要？

樓市泡沫的前因後果

其實吹脹樓市泡沫的是政府、大地產商、炒家，還是人人有份？為了解香港土地房屋供應政策和房地產市況之間，當中錯綜複雜的細節關係，我們邀請到三位擁有相關專業背景的信徒接受訪問。其中兩位由於分別現職地產界和曾於特區政府服務，所以選擇不透露真實姓名。為尊重受訪者意願，並且讓他們能暢所欲言，所以我們以代號稱呼。

土地行政角度

G曾在房屋署和地政署任職，離開政府後在一間上市公司主管地產物業部門，現已退休但仍不時為教會擔任顧問工作。G認為在回歸之後，特首董建華曾經摸索如



何調整殖民地年代的高地價政策，擺脫大地產商壟斷經濟命脈和各個生活環節的局面，試圖提升產業、開拓新的經濟範疇，不過可惜功敗垂成；而現在由曾蔭權領導的弱勢政府，則更難以力挽狂瀾。他說，抗衡大地產商的既有利益猶如政治自殺，「邊個提，就邊個死」。G自言無論在政府部門，抑或是在私營機構服務期間，多次領教過一些大地產商「賺盡每一蚊」的作風，對他們某些「做假層出不窮」的不光明手法，以及有時連生意合作夥伴的利潤也蠶食的營商策略更不敢恭維。

政府從2004年開始實施以土地申請表(俗稱「勾地表」)的方法賣地，G不同意這等同推行高地價政策，因為維持高地價並非政策原來的目的，**但現行政策無形地令政府「埋葬」了自己作為土地供應者的積極主導角色，將主動權拱手讓與大地產商，任由樓市「人為地」易升難跌，「配合」了大發展商在地產市場上延續他們的壟斷地位。**G指「官商勾結」的說法流於表面，因為政府對大地產商「手軟」，有其背後深層的結構原因。他慨歎政府公務員與地產商議價談判時往往都「好輪蝕」，缺乏對市場資訊最即時的掌握。例如在執行上，更改地契(lease modification)的程序繁複，需時最少兩年多，要反覆經過多個部門和持分者的審議商討，讓地產商在過程中可以用時間換取空間佔盡先機，而最後補地價的成交金額往往不充分反映市場價格。

G不認同香港「地少人多」，因為可發展用地「賣一塊，少一塊」只是對市區而言，其實新界尚有不少可發展用地，只

不過因為有時業權不清晰，政府既無足夠的人手、也無明確的政策去重新規劃這些土地。若政府不及早為將來的發展鋪路，又害怕觸動鄉郊的既得利益者，紛爭只會無日無之。他舉例，在遷拆菜園村的爭議之中，絕大部分市民都不去深究，部分受影響的居民在法律上都沒有正式的土地業權，嚴格上他們只是僭建者。G更指教會內不少人引用聖經大談「土地公義」，支持維護私有產權不被政府侵吞，卻完全忽略了現實上的產權問題，有是非不分之嫌。

G批評特區的土地政策缺乏遠見和彈性，公務員的官僚因循心態固然嚴重，甚至整個問責團隊在各自政策範圍內都是畏首畏尾，「哪邊反對聲音大，就向哪邊傾斜」，令管治失效。所以他預料在市民和政客的呼聲下，政府遲早會屈服重新定期賣地。他支持廢除勾地表制度，但反對照樣用舊有的模式賣地。第一，他覺得要改善過往僵化的做法，如果賣地預備期(lead time)過長，會令土地供應脫離了市場需求的步伐，所以要更靈活、更有前瞻性(proactively)地以3-6個月作為賣地週期，而不是一年前預先公佈。第二，是嘗試局部引入「限制條件投標」(restricted tender)的方式，不以「價高者得」作為唯一準則，既為中小型發展商提供機會，也可以為市場供應不同類別呎數的單位，而不會一窩蜂「豪宅化」。不過，G承認政府即使在賣地條款上加入限制，也很難控制住宅單位的供應質量和落成時間；例如，現有的賣地條款已經規定地產商在限期內建成樓宇，類似防止囤地的措施雖然存在，但罰則太輕、或沒有嚴格執行。G相信要保證賣地可以達到增加住宅供應的目標，最徹



底的做法是政府與發展商合資經營(joint venture)。他指出，這本來應該是市建局的功能，但現在市建局卻沒有承擔起應有的社會責任，做到既活化舊區、善用重建的土地資源，亦保障原居民分享到重建的經濟成果。

長遠而言，G建議政府應多管齊下，增加土地供應之餘，亦要打擊炒賣風氣。他透露，以合法或非法渠道從內地湧入香港樓市的鉅額資金是不能杜絕的，香港的社會氣候也不宜「落重藥」(例如像澳洲立法限制外國人買樓)，但最少可考慮引入物業增值稅。同時，政府在資助房屋方面必須有所承擔，但他反對復建居屋，認為居屋這隻「怪物」衍生不公平和欠效率等問題，它已經完成了歷史任務，反而市建局提供的單位或可填補居屋的角色，但由公帑補貼的資助房屋必須有「流轉」的機制避免「終生佔用」。

業界市場角度

M是香港最大地產發展商之一、旗下一間公司的行政總裁和執行董事，在地產界有十多年管理經驗。他評論目前的樓價，認為不能武斷地單憑數字說樓價是否過高，因為「平」或「貴」是相對的。一手樓和二手樓、小單位和豪宅不能直接比較，也不能單純比較經濟復甦期和衰退期的樓價來衡量升幅。按M的評估，如果以高位同高位比較，現在優質地段的頂級豪宅呎價比1996-97年的時候最少高五成，但以其他地區(例如將軍澳、青衣等)的一般中小單位，現在比上一次高峰期低20%-40%，很多樓盤的價錢仍然是普通買樓人士(雖然未必是年輕的首次置業人士)負

擔得起的。

被問到樓市是否已經出現「泡沫」，M說，以樓價相對入息中位數來量度供樓的負擔能力(affordability)是其中一個比較客觀可取的方法，但是仍不能抽空其他經濟因素；例如，負擔能力亦與利息高低有密切關係，而入息中位數又會因人口結構改變而拖低，不能真實反映普通置業者的購買能力。他同意，新樓盤在市場定位和價格上有「豪宅化」的趨勢，溢價比同區二手樓甚至可以高出一倍有多，但不能不考慮新樓和舊樓在質素上的差別和增值。整體而言，他看不到樓市出現1997前後那種「不健康」的瘋狂炒風，而且投資者跌過一跤，很多已經比過往成熟。

據M提供的數字，新落成住宅單位的數目，從2004年的26,000個，大幅下跌到2005年的17,300個，隨後每年遞減，至2010年估計只有4,500個，遠低於大約每年兩萬多個新單位的市場需求。他解釋這部分與政府之前幾年減少土地供應有關，並非完全是發展商「惜售」，而是勾地表制度製造了不明朗因素，在不知道將來的土地供應如何的情況下，地產商不得不小心籌劃。他否認地產商有意「囤積居奇」，因為一個成功的發展商寧願以「流水作業」的方式，「長賣長有」生意才能持續。

M大致同意梁振英說「供不應求」是樓價高企的主要原因，可是還有其他影響供求和價格的金融環境因素。特別是聯繫匯率制度令香港的利率走勢與經濟情況屢次出現背道而馳：通貨膨脹的時候，不能加息，結果形成實質負利率，大量外地熱錢和本地資金流入樓市吹脹泡沫；相反，

表一 財政司司長「九招十二式」、市建局「八招」

政府規管樓花銷售9招

- 樓盤宣傳物品須清晰提供樓盤座落地點及地址資料
- 發展商必須提供最少一個與交樓標準完全一致的示範單位(俗稱清水房)
- 樓盤現場內至少設一個實地單位供公眾參觀
- 樓盤開售前七天提供售樓說明書
- 樓盤開售前三天公佈價單
- 發展商提供首張價單須包括更多單位：100個單位以下項目最少提供30個或三成單位；100個單位以上項目最少提供50個或五成單位，以較高者為準
- 發展商須同步在網頁上載售樓說明書及價單
- 開售樓盤五天內，發展商須披露有否涉及發展商的董事局成員及其直系親屬的交易
- 銷售樓花及已建成一手私人住宅物業時，須遵守商會售樓指引

政府規管示範單位12式

- 須向地產建設商會提交一份經認可人士審批文件，確認示範單位周邊尺寸與落成後的單位一致
- 示範單位面積必須與當局批核的圖則一致
- 示範單位用料及設備需與落成後的單位一致
- 至少提供一個與清水房予睇樓者參觀
- 須設天花板，示範單位樓底高度不可超過落成後單位
- 顯示圍繞單位外牆的真實厚度
- 須設大門；如拆去房門或廁所門，要在示範單位地上劃出該門位置及展示門框
- 如拆去非結構外牆，須在單位地面以實線劃出所拆外牆位置及尺寸
- 須展示冷氣機房、窗台及露台等尺寸
- 須列明交樓後所提供的電器或其他用品
- 須在當眼處貼出尺寸及比例等平面圖
- 公眾可在示範單位量度尺寸

市建局8招規管旗下樓盤銷售

- 所有單位只作公開發售，不可內部認購及預留單位
- 首批單位只售予以個人名義交易買家
- 同一樓盤內，任何買家不可買多於兩個單位
- 每個樓盤售予公司名義的買家，不可超過樓盤單位總數10%
- 發展商不可出售單位予任何協助銷售推廣該樓盤的物業代理或中介人
- 發展商揀首批單位時要獲市建局同意，杜絕只賣靚單位及減少托市情況
- 發展商董事局成員及高層人士如買單位，簽臨時買賣合約前要向市建局申報；簽署後24小時內須公佈所有成交單位資料
- 除第一批單位外，所有單位價單須在派發價單的一小時內張貼在售楼處



當通縮或衰退的時候，卻不能減息，結果樓市和經濟一樣雪上加霜。M相信，長遠而言港元或者應該改為與人民幣掛鈎，才真正符合香港的經濟需要，但內裡有太多政治和國際金融的複雜因素。香港既然享受了匯率穩定的「好處」，就不能要求「兩全其美」，必然有所犧牲；同理，受惠於國際資金港口的角色，香港也不能限制國際游資自由出入我們的物業市場。經濟繁榮的代價就是，金融體系的先天缺陷(handicap)放大了樓市的波幅，所以**M反對目前社會輿論只是一面倒投訴樓價飛漲，而忘記了樓市的真正面目是「大升大跌」，而非「有升無跌」。**M語重心長地勸那些擔心將來樓價更貴，永遠買不起樓的年輕人要小心，在內地和特區政府雙管齊下的政策措施下，加上未來利率走勢必然上升，樓市的去向仍然「拭目以待」。

所以M覺得市民置業心態濃烈所製造的需求，更值得社會(包括教會)反省。他留意到，近年年輕人越來越早希望畢業後盡快購買居所，但他們的期望卻與承擔能力脫節。M認同新一代對香港的歸屬感增強，渴望置業安居無可厚非，但是房產由居住的基本需要，變成保值投資工具，再變成一種與樓盤廣告包裝的生活品味(lifestyle)掛鈎的商品，反映推崇消費和擁有(ownership)的個人主義滲透社會各階層。

地產商分批推售的手法，常被論者狠批是經濟理論所謂的「價格歧視」(price discrimination)，即每一單位產品都按消費者願意支付的最高價格出售，剩餘價值被全部剝奪轉化為地產商的實際收入。M解釋，這些營銷策略並非房地產獨有，不過像其他不少的奢侈品一樣，也是利用買方「不理智」

的消費心理「願者上鈞」。所以，M覺得政府的九招十二式都是「花招」，買家的眼睛比政府雪亮，特別是買第二層樓保值投資的人對自己參與甚麼遊戲「心知肚明」。

M觀察香港的物業市場(包括住宅單位和商用寫字樓)與別不同之處，是它的超級流動性，物業並非被當作固定恆產來投資，而是像流動資產一樣在零售市場上方便買賣，其交投量之活躍非常驚人，「樓換樓」成為一些人生活的正常節奏。因此，他判斷香港的房地產是一個高效市場(efficient market)，於是也不構成輿論所講的大地產商「壟斷」的情況，因為價格若非市場能夠承受的話，大地產商即使真的聯手也無法托市。M表示，他不覺得有真憑實據指控政府偏幫個別的大發展商，他們之所以財雄勢大，是過去幾十年競爭的結果，中小型地產商無疑在大型項目或投地上稍遜，卻並非全無生存空間。

M認為在商言商，遊戲規則令發展商追逐最大利潤，但政府卻有責任利用賣地收益，再分配財富，照顧社會上有需要的市民。他反駁，在缺乏政府的牽頭和政策支援下，地產商即使想負擔企業社會責任也有所不能，所以他同意類似G的建議，政府可以嘗試在某些項目賣地時加入特定條款，鼓勵通過私營市場的參與，提供帶有資助性質、市民能負擔的另類房屋，M有信心地產界也會有人樂意參與。M甚至認為，地產界不會反對復建居屋，因為居屋和私樓屬於兩個不同的市場。但更有效的是興建類似新加坡的組屋，當政府能為夾心階層提供較高質素的租住單位，才可以減低他們「求之而不得」的置業意欲和挫敗感。



M和G在不少議題上不謀而合，皆反對市建局現在與民爭利的營運方式，且支持考慮引入物業增值稅「寓禁於徵」。M也同意，政府在土地政策上不夠果斷，例如在啟德機場和添馬艦舊址用地問題上拖泥帶水。但對於政府與市場之間的關係，他們卻有不同的理解。M支持恢復定期拍賣土地增加供應，但政府應該有透明連貫的恆常政策，可以按市場需要微調，但不應隨便背逆市場的走勢「舞高弄低」，意圖托市或降溫，因為每當政府過份積極地預測市場脈搏，往往變成過猶不及，朝令夕改反而令市場無所適從；相反，若政府的土地供應太「遷就」市場，又會招致「官商勾結」的社會疑慮。

經濟金融角度

擁有多個會計師專業資格的企管人鄧國洪，工作上參與內地的房地產發展和投資，亦熟悉金融資本市場運作。鄧國洪多年來不斷進修神學，認為神學反省不能脫離經濟現實、違背經濟定律，或混淆價值取向和事實判斷。

鄧國洪主張，分析樓市不能單看靜態的供求關係，現在香港正處於「後金融海嘯」近乎零的實質利率、低通脹、銀行水浸，經濟向上擺動(upswing economy)的非常時期，種種既有因素放大了對後市的心理預期，包括對通脹重臨、利率上升、房屋供應持續落後於需求等的預期，令市民心急買樓。鄧國洪特別提醒我們，不能因為在道德價值上不同意炒賣，就對樓房的雙重功用(dual purpose)——既滿足居住需要，又同時是儲蓄/投資/投機的工具——視而不見。在我們論斷買樓、賣樓、換樓

這些經濟行為之前，需要明白購買物業成為港人保值和增值的首選，背後有經濟、社會和文化的理由。除了因為香港人習慣結婚買樓以組織核心家庭，文化上我們已經改由養兒防老，轉變為買樓作為退休保障，這是個人對政策和經濟環境的一種適應；而且，相對其他複雜和高風險的投資工具，買樓收租能提供穩定的收入，是符合經濟理性的選擇。

鄧國洪不同意梁振英指，住宅空置率持續下跌，就等如沒有過度投機炒賣的推論，因為自住或出租的單位也可能長期在市場放售待價而沽。鄧國洪提出，除了市民的負擔能力，也可以租金回報率是否過低等不同參考指標，衡量樓市是否存在「泡沫」；另外，更明顯的就是過去幾年出現的新樓盤「豪宅化」現象，因為豪宅市場對整個物業以至租務市場有指導性作用和「漣漪效應」，對其他和M有南轅北轍的判斷。

鄧國洪也不認同樓價高漲單純是供不應求的結果，因為先要分辨清楚對新建住宅單位有用家的直接需求，也有買家的衍生需求(derived demand)，**對未來樓價升跌的心理預期才是左右樓市的最大力量**。這也解釋了房產與其他商品不同的性質：樓價在上升軌時即使脫離基本因素亦吸引買家高追，但在下降軌時就算用家可以負擔亦不敢貿然入市，此所謂「寧買當頭起，不買當頭跌」的現象。於是，鄧國洪不認為特區政府的賣地政策是高地價的真正「元凶」，因為價高者得是無可厚非的。現時的勾地制度對政府而言是有利的，假如政府屈服於部分地產商的要求，預先公



佈勾地表土地的低價，反而會扭曲市場，對政府百害而無一利。但與G一樣，鄧國洪也覺得不少土地仍未被有效使用；例如被規劃為GIC(政府/機構/社區用途)的用地，又或者舊工業區，政府都沒有主動在規劃和政策上配合，善用這些被長期空置的土地。他指，要根本性地改變物業市場的供求關係，一方面，必需非常大量地增加土地供應，才能抵消一些大地產商以囤地方式控制物業供應的力量；但另一方面，除非能改變市民「買樓比租著數」的心態，否則始終很難應付所有的需求。他補充，例如近年大量國內投資者入市，便令到市場的投資需求大增。

鄧國洪說，一般人認為地產市場被大發展商「壟斷」的講法，仍嫌太單純片面、不夠宏觀。由於房產發展是非常資本集中(capital intensive)的投資活動，買地賣樓需要雄厚的財力，資產流動性(liquidity)是成敗存亡的關鍵，大地產商有必然的競爭優勢。以香港的市場規模而言，除非政府在政策上刻意向中小型發展商傾斜，否則未必容得下更多的競爭者。鄧國洪同意引入競爭有助降低樓價，但不能輕易否定本地經濟的先天地限制。

另外，特區政府如果真的要打擊短期炒賣，最立竿見影的方法就是像大陸一樣，從收緊銀根借貸入手，按需要以不同幅度調升炒家的資本成本和風險。不過，鄧國洪提出一個被大多數人忽略的基本問題：「為甚麼樓價高一定是壞事？樓價低就是好事？」政府真的要雷厲風行嚴打炒風，並非沒有辦法，但壓抑樓價的代價卻鮮有政客論及。鄧國洪說，房地產和金

融業已經成為香港的經濟命脈，大部分市民已經在享受高地價和投資活動暢旺的好處；物業市道和股票市場一池死水，反而人人受害。金融地產業根本就是我們最寶貴的「本地優勢」，香港資本市場成熟，財金技術(knowhow)、法制基建、資訊流通、企業家冒險精神等，均是我們既有的強項，是其他地區想模仿也學習不來的。鄧國洪說，他不否定香港的經濟需要轉型，但過程中的陣痛和風險，社會未必願意承擔，他比喻：「好似你身體器官有個腫瘤，都唔可以話切就一刀切晒佢，以防流血不止。」

鄧國洪特別重申，他個人並不贊成炒賣，相反他看到物業市場賭博性的本質：不少人嘗過資產升值甜頭之後，都會被吸引加碼下注，有能力的會樓換樓，買了一層自住的、又想多買一層投資，結果有些人要等到市場「爆煲」損手為止，絕少人懂得在獲利的时候套現離場。所以，他雖然同意復建居屋能有助紓緩樓價，因為居屋是私樓的替代品；但在應付了一些人居住和置業需要的同時，也變相使居屋成為他們將來繼續參與物業投資的「上車盤」。換言之，無論在概念上或政策上，都很難分辨自住的、投資的、投機的人，然後只針對前者提供援助，由此亦產生如何最有效使用公共資源，以及公平分配的問題。

信仰反省

除了梁振英以外，不少論者(包括香港大學社會工作系教授周永新)均指出，資助市民置業的政策自殖民年代久已有之(首批居屋於1978年推出)，根本不是新鮮事物。



然而，政府**應否**「干預」市場的意識形態之爭仍然產生了轉移視線的作用，反而政府**為何和如何**「干預」的問題，未有機會通過公開論證目標和手段之間的取捨而得到解答。究竟亟待政府解決的，是應付不同階層市民的居住需要，還是樓價過高令部分人買不到樓，所以需要出手調整？特別是作為信徒，我們應如何理解聖經裡面優先照顧窮人的教導在政策層面的實現？

優先照顧窮人？

三位被訪者異口同聲認為，市建局目前在房地產市場上扮演的角色極不理想，因為市建局有《收回土地條例》作為「殺手鐮」，但與發展商合作的過程中，又可以從中獲利，自負盈虧猶如牟利，變成一個必賺的大地主，其維護公共利益的位置越來越模糊。

可以預見，市建局未來在市區重建的角色將越發吃重，而且在市區可發展用地難求、買少見少的情況下，加快市區重建或者是增加土地供應的唯一出路，但是怎樣擺平市區重建的公眾訴求，公平分配經濟利益，卻產生重重難題。例如，「樓換樓」或「原區安置」的要求，是否合理、是否可行？目前決定賠償金額時，是量度現有單位的實用面積，但計算時卻用同區樓宇建築面積的呎價，是否有欠公允？自政府修改法例，將強制拍賣門檻由九成降至八成，而本土保育意識又日益高漲，因市區重建引起的爭拗，隨時成為社會衝突的新戰場。

再者，舊區重建背後的貧窮問題，更千頭萬緒。舊樓業主當中固然有老弱者，需要社會的關顧；但除了業主的利益之

外，我們還要看清，舊區舊樓租客面對的居住、生計、家庭等困境，他們包括住在分租板間房的家庭，呎價逼近豪宅的「籠屋」的獨居者等，裡面又有不少新來港家庭、少數族裔、老弱殘障者等最弱勢的社群。單靠現時的公屋政策，無法滿足他們同時要應付就業、子女教育、社群網絡等需要，即使他們能輪候到公屋，也可能因為地區偏遠、缺乏就業機會、交通時間和費用等問題而無奈放棄。這裡揭示了房屋政策不能孤立於整個城市的規劃，起碼還有交通、社區設施等配套問題，甚至牽涉各個經濟範疇，生活費用高昂，職位空缺錯配(有工無人做、有人無工做)等一籃子的問題。假如政府自滿於維持數字上的平均公屋輪候時間於兩至三年，就等如政策成功，無疑是自欺欺人，對社會的深層次矛盾視而不見。

現行公屋政策是否需要檢討改進，也因為樓市的瘋狂而被排擠出社會議程，新屋邨越起越遠、越起越細(甚至有雙幢屋邨的出現)、公屋富戶、終身制、租金調整基礎、單身申請人輪候無期等流弊，未受正視。事實上，興建管理維修公屋所動用的公帑，無論是金額和資助比例，比興建出售居屋要高得多。不過，三位被訪者大致認為，照顧基層市民的基本住屋需要，與回應中產置業困難，兩者不是非此即彼、互相排斥，而應有輕重、先後、緩急之分。

政府應該資助置業？

三位被訪者均指出，當年的「八萬五」政策絕非樓市泡沫爆破的起因，而只是「機緣巧合」將經濟逆轉的破壞力



放大了。他們雖然不認同「置業權」的講法，認為買樓是個人的經濟行為和決定，但在原則上並不反對政府用某種形式資助置業的理念，但對居屋是否唯一或最好的方法，有不同程度的保留。其中的顧慮包括，目前對復建居屋的呼聲，沒有先檢視居屋政策原有的缺陷，也沒有深思熟慮過整個規劃、數量、定價等應有的原則。

每逢樓市稍差，居屋就頓時乏人問津，因為當居屋和私樓的價格差距拉近，買家若一併考慮樓宇質素、出租限制、日後出售的補地價費用、未來增值潛力等因素，居屋的實質價格可以比同區二手或一手私樓還要貴。有論者更指居屋非但不能遏抑樓價，更反而將私人發展商排擠出中下價單位的市場，助長豪宅化趨勢。而且，公屋的訂價緊迫市場水平，所謂的「資助」其實只是一種暫時的「折扣」，當出售居屋、按市場價格補地價時，將會全數「歸還」。於是有論者形容居屋是「置業的天梯」，其主要作用純粹是心理上的安慰劑，令廣大的未置業者尚存盼望，有朝一日可以加入有樓一族，小市民繼續發買樓夢、換樓夢；另外，復建居屋的政治作用，就是讓政府擺出一副敢於與地產商對著幹的姿態，而不是坐以待斃。假如此分析成立，復建居屋始終也沒有針對樓市的種種怪現象對症下藥。

社會上也有人支持重推2002年已經結束的「首次置業貸款計劃」(首置)，包括一個名為「蝸居部落」的網上群組。但另有意見認為，首置是好心做壞事，「利誘」無足夠經濟能力的人入市，只是對樓市火上加油，甚至吹脹另一個泡沫，其弊病

本質上與美國的次按問題無異。當樓市下滑，他們都會首當其衝成為犧牲品——首置成功申請者後來斷供甚或破產者不計其數，成為慘痛教訓。

另外，房屋協會(房協)最近也公開表示，正研究重建俗稱「中產廉租屋」的乙類單位，讓未有能力購買私人樓宇、但收入偏高的家庭租住，以協助夾心中產解決住屋困難。但房協的構思卻沒有「流轉」機制，除非大量興建單位，否則只是杯水車薪；而且也沒有顧及市民覺得租樓「蝕底」的心態。因此，自由黨的田北辰建議，為一些處於公屋和居屋申請者之間的夾心階層，亦即按最新的申請條件，例如月入在\$11,600與\$27,000之間的二人家庭，設計一種新的、優質的資助房屋：住戶每月仍需繳付市值租金，但扣除房屋實際的租金後，餘額撥入滾存的儲蓄基金，住戶於五年後必須遷出及交回單位，並可一筆過領取過往五年的儲蓄，讓他們可以購買私樓。暫時未見其他政黨或政府積極回應田北辰的建議，難以評論它是否真的可行，是否會受目標的受惠對象歡迎。但它的確照顧了市民偏好買樓的意願。

要徹底「解決」供不應求的死結，是否先要令租屋成為一個真正的選項，轉化市民「買樓保值」、「置業才可安居」的想法？

為何非買樓不可？

政府的房屋及土地政策、樓市的種種問題，固然值得關注，但也不能忽略個人的價值取向。香港神學院學術主任趙崇明，曾在《時代論壇》的專欄批評：「當中產人士終日只會怨天尤人的時候，究竟



有沒有怨過自己？有沒有捫心自問，自己可能也是造成今天香港樓價飆升的元兇之一。」趙崇明澄清，他並不反對人買樓自住，他本人也有置業，但提醒信徒要問自己：是否用一種消費商品的心態買樓，甚至只顧單位的升值潛力，還是按基本需要和承擔能力決定買樓或租屋？他進一步向我們解釋，經濟發展是特區施政的重心，政府收入來源也依靠地產金融；中產人士更是經濟繁榮的既得利益者，他們不斷樓換樓就間接推高了樓價，有意無意地助長了樓市的炒賣活動。而趙崇明最擔心的是，「中環價值」已經滲入中產信徒的生活哲學；例如，信徒也為了子女升學而搬往名校區，甚至因此輕易放棄在原來堂會聚會的團契生活。他懷疑，歸根究柢是教會的教導，令信仰與日常生活的衣食住行脫節，信徒彷彿完全沒有被裝備，去拒絕參與世俗文化推崇的生活模式。

趙崇明強調，他不想空談理想主義：「你係咪一定要玩呢個遊戲呢？於是我哋說話：『唔係喎，我哋唔玩呢個遊戲唔得喎。即係我為咗我仔女…。』我知道係好難㗎！我最近都同幾個人傾過，呢個就係香港成為一個主流嘅意識。『我點樣做呢？我唔咁樣做，我就係少數；我就好難生存㗎！』我知道係好唔容易嘅！」趙崇明非常同情信徒的內心掙扎和現實處境的困難，但他同時堅持我們不能放棄反思：「教會係一個乜嘢嘅群體呢？其實，教會應該係一種〔另

類群體〕，分別出嚟嘛，係少數。呢個對現代人係好難，但係如果因為咁，我哋唔去反省、又唔去批判，而繼續走呢條路嘅話，我相信我哋只會繼續reinforce呢種意識形態咋喎…所以教會咪世俗化囉，福音仲有乜嘢意義呢？福音嘅批判能力同自我反省嘅power嘅邊度呢？」趙崇明分享，他被數月來八十後的連串抗爭所感動，慨嘆教會反而要從他們身上學習抗衡主流核心價值的可能性。

訪問中，趙崇明屢次重複，他明白信徒要在現今的香港社會，活出另類的生活態度殊不容易，而且往往必須有所犧牲，偏偏身為父母的，最不願意放棄為子女爭取更「優質」的生活。他自己和太太便曾經認真討論過如何為女兒的教育作安排，結果他們覺得不應追求名校，而是選擇適合女兒的愉快學習環境，課外活動更是要為興趣，而不是為裝飾履歷。趙崇明不同意這樣等如犧牲了女兒的前途：「佢係可能會輪蝕俾人㗎，因為講競爭㗎嘛。我哋傾囉，我哋感覺到種張力㗎，第一我就問：『乜嘢叫做成功？』我哋宜家對『成功』亦都係俾secular嗰種好中產，或者係整個社會嗰種主流意識框緊我哋點睇成功，成功就係一定入名校呀，有份好嘅職業呀咁。」趙崇明仍然相信，在女兒的成長過程中，更值得珍惜的是，一家人齊心去尋問何謂生活的美善和基督徒生命的價值。「家」不是結婚生仔，有層樓那麼簡單。

總編輯：葉菁華 副總編輯：禰智偉 執行編輯：鄧美美

設計：許仲瑜 承印：瀚林智設計印刷有限公司

出版：香港中文大學崇基學院神學院 使命實踐支援計劃
香港中文大學基督教研究中心

本刊旨在盡量提供各種資訊及多方面意見，供教牧同工及信徒領袖參考，其內容不代表崇基學院神學院立場。