

牢記「八萬五」慘痛教訓

曾淵淪

「天價樓」數量有限，今日香港樓價是建於超低利率的條件之上。明年，利率隨時會回升，利率一回升，樓價很可能就會自動調整。如果特區政府再落井下石，推出一些打擊樓市的措施，當年「八萬五」的歷史很可能會重演。



香港多數市民把一些所謂「天價樓」新聞當成娛樂新聞看，不少人甚至懷疑「天價樓」是不是真的，還是地產商吹噓的？但是，會特首的施政報告無緣無故談樓價，並說「天價樓」的價格不會推動一般中價樓的樓價。這一下子引起了想買樓但又錯過去年年底今年年初低價買樓機會的人不滿，傳媒發現這個熱門話題，也炒作一番，於是政府也不得不高調回應。

金融管理局也因此發出指引，要求銀行將2000萬元以上的住宅貸款按揭由目前的7成降至6成，同時謹慎處理估價的過程。也就是說把樓房的價值估低一點，估低一點貸款也就少一點；還有，貸款者的入息計算也得從嚴……。同一天，行政會議成員、房委會委員張炳良公開呼籲政府重新考慮復建居屋，官員也公開說正考慮優化勾地政策，活化居屋轉售補地價政策……。

不能過度干預樓市

一時之間，很多人都以為香港樓價已經泡沫化了，非出手降溫不可了。

這是危險的看法，政府如果錯誤地、過度地干預樓市，最後導致樓價下跌，經濟下滑，大量不滿聲音又會出現。當年，董建華宣布辭職，與樓價狂跌、經濟衰退有不可分開的關係。

首先，「天價樓」不知是真是假，買樓者與地產商之間有沒有什麼特別安排，外人不可能知道，就算所有「天價樓」的成交價都是真的，「天價樓」數量畢竟有限，買不起「天價樓」者也不必抱有酸葡萄心態，就將其當成娛樂新聞看好了。「天價樓」會帶動附近樓市的價格飛升麼？不可能的，1998年年底，我以呎價4000元的價格買下位於牛池灣飛鵝山半山山曉暉花園的一個單位，目前，曉暉隔鄰，同一地產開發商新鴻基地產推出一個新樓盤峻弦，平均呎價9000元，曉暉的售價便因此飛升嗎？沒有。峻弦推出之前，曉暉不少業主過度興奮，封盤不賣，一心以為峻弦開售後曉暉樓價就可以三級跳。結果都失望了，峻弦以兩倍於曉暉的價格開售，而曉暉的價格依然故我，沒變。另外，天匯創出呎價7萬元，但其隔鄰住宅呎價依然只有

1萬元，也屬豪宅價，但離呎價7萬元仍差很遠。實際上，購買這些呎價7萬元住宅的人，心理狀態根本上就是炫耀財富罷了，與一些女人花幾萬元買個名牌手袋是同樣心理，負擔得起呎價7萬元的人少之又少。

腳踏實地找「上車盤」

金管局宣布新指引：2000萬元以上的住宅，銀行按揭貸款不能超過60%。實際上，今年頭9個月，全香港住宅成交買賣有79661宗，其中2000萬元以上的住宅成交買賣僅1658宗，佔全體買賣宗數的2%。相反，低於100萬元的住宅買賣則達7294宗，佔9%。這些數字還不包括居屋公屋的買賣。否則，低於100萬元的住宅買賣宗數還會更多。超過2000萬元的住宅買賣僅佔總成交量的2%，我們何必為這2%超級富豪的行為擔心？大作文章？再退一步說，把1000萬元至2000萬元間的3279宗住宅成交也算進去，也只不過再增加4%。換言之，超過1000萬元的住宅成交總量也只是6%，與低於100萬元的住宅成交量的9%還差很遠。

有人說香港樓價已是專業人士都買不起是誇大了，隨着教育普及，今日香港專業人士的平均收入自然遠遠比不上20年前。但是我們也應該說，若不是教育普及，今日香港不少專業人士如果早生20年，他們也沒有資格當這一類專業人士。今日月入僅1萬至2萬元的所謂專業人士滿街都是，夫妻倆加起來月入2至4萬元當然買不起千萬元的住宅。而這些住宅只是極少數，僅6%。其中不少更不是由香港人買下，而是來自海內外的人買下的。今年頭9個月，住宅買賣成交宗數最多的價格是介於100萬元至200萬元之間的中價樓，為27920宗，達35%。換言之，中低價樓佔了總成交量的44%，這才是香港的現實。這44%的買樓人士才是真正腳踏實地的人，200萬元以下的住宅就是地產代理商口中的所謂「上車盤」。在專業普及化的今日，專業人士已不是什麼天之驕子，要買樓，就應該腳踏實地尋找這些「上車盤」。

什麼才叫做樓市泡沫？

1997年，新界西北偏遠的嘉湖山莊700呎的單

位成交價高達300萬元，這就是泡沫。今日，這類樓價成交價僅120萬元。12年過去，倒退了60%。當年高價買樓的人至今仍仍是負資產人士。

一個最佳的衡量樓市是否泡沫化的指標是供樓負擔比率，1997年是85%，今日是35%。什麼是供樓負擔比率？供樓負擔比率就是家庭收入中用來還房屋分期付款的錢所佔的比例。當年，香港好多人買樓的平均供樓負擔比率高達85%，表示這些家庭用收入的85%來供樓，餘下的15%才用來開飯、買衣、乘車、為子女交學費……這當然是不可思議的，15%的家庭收入怎麼能夠用？這就是泡沫。實際上，當時大部分買樓者根本不打算供樓，他們是炒樓，是被某些傳媒不斷吹噓的炒樓發達故事所影響而炒樓。他們沒有考慮到，樓市泡沫爆破之後，他們去哪裡找錢來供樓？收入中用作供樓之餘，15%怎麼可能過活？

什麼是樓市泡沫？

那時香港社會也像今日一樣，大量市民、政客都要求政府出面壓抑樓價。結果，特區第一個特首董建華就提出所謂的「八萬五」計劃，用來壓抑樓市的升勢。但是，實際上根據香港反映樓價指數的中原城市指數顯示，1997年7月1日實際上就是香港樓價的最高峰；1997年7月2日，泰銖大幅貶值，遭國際對沖基金狙擊，亞洲金融風暴正式揭開序幕，香港平均樓價再也沒有能力恢復1997年7月1日的水平。換言之，香港特區成立的第二天開始，樓價已經在泡沫自動爆破之後往下跌。但是，當時沒有經濟預測能力的政府依然推出「八萬五」計劃。最後，造成平均樓價下跌7成，滿街都是負資產的苦業主，經濟嚴重衰退，50萬人上街示威，董建華宣布辭職……這個教訓還不夠深刻嗎？

今日的香港樓價是建於超低利率的條件之上。明年，利率隨時會回升，利率一回升，樓價很可能就會自動調整。如果特區政府再落井下石，推出一些打擊樓市的措施，當年「八萬五」的歷史很可能會重演。希望特區政府好好地記着這個教訓。

作者為城大副教授，博士

沈祖堯可為良醫兼良相

游雨僧

得好抵嘅電話費

沈祖堯在港讀書，現時研究及學術成就超卓，但學業及工作卻非一帆風順，他升讀皇仁書院及香港大學醫學院更幾近考包尾，剛行醫時亦感鬱鬱不得志。大學畢業後，沈祖堯加入威爾斯醫院行醫，卻不獲賞識，遂辭職到加拿大修讀博士課程，其後回港繼續行醫。他的成就中最為人熟知的，是在二〇〇三年沙士一疫中，帶領中西醫療隊在前線與疫症對抗，展開了一系列SARS冠狀病毒臨床及流行病學的研究，被《時代周刊》列為當年的「亞洲英雄」。

本港出現過不少蜚聲國際的人才，但人才往往留不住。鍾尚志笑言：當年他力邀已移居加拿大的沈回港時，「足足用咗五千蚊長途電話費，動之以情咁勸佢返嚟帮手，呢五千蚊係我呢世人得好抵嘅電話費」。五千蚊長途電話費，為香港喚回一個貨真價實的人才，鍾尚志善莫大焉。

沈祖堯在中大擔任醫學院院長期間，管理能力不容置疑。沈祖堯選擇當中大校長，並非意味着放棄他的醫學專業，他可為良醫兼良相。



紓緩失業率仍需努力

白沙



港是港非

今年上半年的經濟狀況欠佳，裁員潮一波接一波。但隨着政府救市也一招接一招，失業率似乎頗有起色。然而，市民十分重視職業的安定性，它既牽涉到家庭飯碗，也關係到社會安定，是無法忽視的大事。

為此，由行政長官主持的策略發展委員會不斷討論促進就業的短期和中期措施，意義便非比一般。有一個重要問題必須指出，不論短期還是中期的促進就業措施，最要緊的是盡早定奪，盡早落實，令市民看到曙光，更重要的是不只有臨時工，而且工作要穩定，千萬不能拖拖拉拉，邊討論邊落實是一種有效的方法。套用中醫結合治病的方法，就叫以西藥先行，抑制病情，再用中藥調理，根治疾病。

早前策發會秘書處就促進短期及中期就業措施發出文件供委員參考，文件指出，金融服務和地產及建築界別失業人數上升，受影響的多為高技術人員。而在貿易及物流和旅遊及消費相關服務界別，受影響的則為低技術工人。雖然最近情況有所改善，但仍不能掉以輕心，以為全部問題都已獲解決。

針對實際情況，即時參看有關資料，看看有什麼工種適合高技術人員和低技術工人，而不是等待全盤評估完結之後，再重新打開檔案查找適合的工種，這樣相信完全可以做得到。

任何有關民生的事都不能拖慢板，必須想市民所想，急市民所急，惟其如此，付諸實際行動，才是為民做實事。

政客上網上線搗亂為實

李增元

施政報告「群策創新天」發表已有數天了，就社會整體而言，除群眾關心的樓價上漲過快的因素報告着墨有所欠缺外，其餘的意見並不算多和強烈。尤其是普選議題更是鮮有市民問津和議論。於是反對派就有些坐不住了，開始將泄憤的矛頭集中對準政府及特首，並不惜節外生枝、小題大作，上綱上線，將不同時期的施政報告硬扯在一起比較。

其實多數香港人都明白，反對派所以如此大動干戈，主要是因為他們的政治訴求遭拒，轉而泄憤報復。將幾次施政報告比較並不合適，由於每年的經濟狀況及政治形勢變化起伏很大，因此施政報告只能因應其變化而制定不同策略，就如同今年受金融海嘯影響而不派糖與上個財年因政經形勢好而減稅派糖一樣，不可作簡單地比較說其好壞。

拋開反對派的觀點和怨恨，筆者認認為施政報告還是有一定的新意，比如中環改造及重新改造和利用舊的工業大廈。

凡是到過香港的人都會明顯的感受到高樓大廈林立所帶來的生存空間擠逼和壓抑感。同時也會發現，在開發商不斷地發出新樓盤的同時，還閒置着大量舊的工業大廈及有待重新改造的老舊民居樓房，如觀塘、土瓜灣、港島南區的黃竹坑等……。

這次的施政報告中提到中環改造要降低樓房的高度及密度，打通海濱長廊及增加綠化休閒區域，體現了政府以人為本的綠色環保理念，確實有讓人眼前一亮的感覺。另外，允許開發商購併改造舊的工業大廈一策，也確實讓人既感到了政府為了子孫後代惜土如金的歷史責任感，同時也感到了政府在土地開發思路方面的切實轉變，即，由過去單一的增加土地開發，轉變為挖掘潛能與開發並重。否則，香港這個土地資源並不富庶的地方，任由一味開發，只會重蹈維多利亞由海向河再向水溝演變的覆轍，直至走到山窮水盡的地步。什麼叫政府的責任感？這就是政府的責任感。

到港產子涉功利賬？

畢曉哲

據資料顯示，近年來，外地孕婦在香港各醫院分娩的數字持續上升，尤其是內地孕婦，在二〇〇一年至二〇〇八年短短的七年內，赴港產子的人數由六百二十名增加至二點五萬名左右，居然翻了四十倍！

這種現象足以說明在香港生子已成為時下部分人的一種「新潮舉動」。在內地，尤其是廣東深圳地區，同樣有着較發達的社會經濟和醫療資源，也就是一個生孩子的事情，為什麼偏得遠巴巴地跑到香港去生呢？

其一，內地孕婦算的是「功利賬」。雖然目前在香港生子需要預約並繳付高達三點九萬港元的產科服務費，包括日常開銷及陪床護理費用，以及滯留香港期間的各類費用，這不是一筆小數目。但這筆投資與最後的收益相比，顯然很值。孩子將獲得香港居民身份，從孩子出生之日起，其家庭每月都領到香港的育子補貼，補貼數額甚至遠遠超內地一般家庭的收入總和。這還不算孩子到適齡以後，在香港就讀時享受的免費教育和部分免費醫療待遇。如此投入與產出相比，當然會令內地孕婦到香港產子趨之若鶩。

其二，有些人一貫有相互攀比和跟風心態。在廣東深圳地區，到香港產子已漸成時尚，或者說已成了財力地位的象徵。在盲目追風和攀比之下，即便一些家庭困難的孕婦也借貸到香港產子，其實這正是反映出個別社會公民的一種病態心理。

當然，也不能完全排除大量家長是出於子女的前途和發展考慮。畢竟在香港這一比內地相對發達的地區，孩子受教育程度以及未來的成長發展空間是優於內地的。這也是一個不可忽略的原因。

但是，眾人爭相到香港產子，甚至不惜代價、踏破門檻去尋求機會，至少是不理性的，反映在社會現象上也是不正常的。一是由於內地孕婦的大量湧入會擠佔香港本地醫院資源，對香港本地人利益只會造成負面影響。二是「鑽法律空子」能獲得高昂補貼，不鑽空子者卻無高額收益，這也是社會不公的體現。因此，對於內地孕婦大量湧入香港產子問題應引起有關方面重視並進行正面引導。



Good！有回歸大自然的Feel。

活化辦公室

三龍

樓價高企影響民生

東方淳



議論風生

為遏止豪宅炒風，金管局可能收緊二千萬元以上豪宅的按揭成數由最高七成降低至六成。雖然坊間對此表示贊同，但也有不同看法，認為炒作豪宅的人因為金錢過多，才不計較這樣的天價，其次是每個樓盤的天價豪宅只有一兩個單位，影響不大。爭論只就豪宅論豪宅，未能看到天價豪宅對社會產生的衝擊波和負面影響，即供樓自住的焦點在於市民依然受困於高樓價上。

雖然天價豪宅的影響面只局限在富豪遊戲圈子內，但是，正因為這種普羅大眾只看看的份兒而沒有沾邊的份兒，才容易產生反感和對抗情緒，加上香港資訊發達，豪花金錢購買天價豪宅的人，背景容易暴露在市民視線內。因此，對於天價豪宅的擁有者，坊間往往賦予很強的負面性，這從近日關於豪宅爭論之中已暴露得淋漓盡致，有人直指社會為富不仁的現象已經影響香港的發展前景，雖然言論顯得偏激了一點，但也不無道理。

富者過分炫耀財富

貧富懸殊問題向來最受社會關注，富者過分炫耀財富不足取。在居住問題上香港出現的兩極分化情況十分嚴重，且不要說最困難的住板間房和天台屋的人，單就有一份正常工作而又必須供樓的人而論，其住不舒暢及供樓的吃力程度，便足以令這類天價豪宅成為誘發他們對社會不滿的原因。很簡單的道理，論這類人的學識不比住得起豪宅的人低，勤奮程度可能也較住得起豪宅的人大，但他們為了供一層僅僅可以容身的樓，已經處於多種憂煩之中，譬如怕樓未供完遭受失業打擊，論為負資產一族；譬如怕在供樓期間健康出現問題而斷供遭銀行收樓。因此，正在供樓的

人一般都會十分審慎理財，每月的收支計算得十分清楚，還要考慮有所積蓄，以免遭受突然之間的變故而把長年供樓的前功盡廢。

政府表示正研究如何增加住宅土地紓緩樓市困境，又打算推出夾屋貨尾單位，以低於市價三成作為吸引力，幫助解決市民居住問題。發展局局長林鄭月娥以三招形容為樓市解困，其一是正研究將部分俗稱「GIC」，即是「政府、機構或社區」用途的地皮更改為住宅用地，然後納入勾地表；其二是政府會與港鐵公司及市區重建局磋商，加快推出西鐵沿線上蓋物業項目與市區重建項目；其三是長遠研究新界西與新界東北住宅土地供應問題，達到擴大土地供應目標。

解困措施需快見效

無可否認，三招對於紓緩樓市有正面作用，但短時間難以見諸成效，與天價豪宅引起的坊間震動相比，正面作用易被溶解而難以抵擋負面衝擊，顯而易見社會情緒在受到煽動之下，不論自覺還是不自覺，都會產生對政府不滿的情緒。因此，如果能對以下三方面情況加以重視，相信有助於降低社會的負面情緒，以及令樓市不致受太大波動：首先，除了推出措施抑制豪宅按揭成數之外，某些不必要的言論如「買家的錢多到冇位放」也要有所節制，以免再次傷害大量為供樓而視樓價受到操弄的不滿情緒者。其次，政府既然已經提出了推出夾屋貨尾單位作為紓緩樓市困局的便民措施，就不可再嘆嘆板，從某種意義上說，還有必要拿出雷厲風行作風，盡快探討一個可行方案，盡快把這些樓價單位放盤，讓市民早日看到置業的優惠曙光。第三，將「政府、機構或社區」用途的地皮更改為住宅用地，是一種便利市區增加住宅單位的有效方法，相信最能夠引起社會注視，更可以在紓緩市區樓房需求上起強大作用。因此，在政府三招增加住宅用地上，這一招應放在首重位置。由於樓市波動牽涉的社會情緒既直接影響力又大

，因此，在面對金融海嘯沒有完全過去，股樓二市卻以急速步伐走在前面，並由此引起的社會擔憂兩市發生泡沫，危及市民生活和令經濟復蘇時間減慢應有思考，原因在於社會在經歷了「九七」樓市大滑坡及亞洲金融風暴之後留下的陰影仍沒有消除。究竟樓市會不會出現泡沫，除了政府重視及盡快推出有效措施之外，媒體多從分析的角度調解也可起很大作用，像市民發出的「豪宅樓價已達到令人窒息地步」，表現的就是一種深怕置業壓力加重的心態，解套的方法就應從多角度切入，而以「九七」樓市大崩盤作為教訓，不失具示警作用，可以令入市者提高警覺。

慎防整體樓市滑坡

儘管現在說香港樓市出現泡沫還為時過早，但警示香港樓市存在泡沫危險卻完全有必要，原因在於：一、過分宣揚樓市升勢，又認為香港經濟已經走出金融海嘯陰影，但事實上香港的外向型經濟在以美國牽頭的世界經濟依然反覆難定之下，不論數據還是行業實際情況都不樂觀。二、股樓二市跑前其他經濟發展項目，把對金融海嘯陰影的重視態度沖刷殆盡，戒備心理一掃而光，浮誇風氣又有所抬頭，損傷的就是香港賴以成功的務實作風這塊強大基石。三、目前有大量市民供款的樓盤尚未見大幅升勢，樓市尚可算健康。有學者指出，壓抑豪宅措施固然必要，但防止大體樓價下跌也很重要，原因在於如果為了壓抑豪宅樓價而造成整體樓市滑坡，令大量供樓市民陷入嚴峻的負資產困境，那麼，由樓市牽動的社會影響面，便不是僅僅由豪宅引起的震盪那麼簡單。

對比最新出爐的第三季度GDP依然按年下跌百分之三點八而言，不論豪宅還是一般市民供樓，表現的都是一種虛火現象，即與實體經濟根本不吻合。應當看到，在目前香港總體經濟慶幸有可能暫告見底的情況下，樓市的升幅明顯已與香港實體經濟脫節。