



房策(二之二)

特首李家超發表施政報告在即，與市民最息息相關的房屋政策是關注重點。比較過去五屆特區政府的房策，世紀21香港行政總裁吳啟民在接受香港文匯報訪問時指出，房策最重要的是要有連貫性，香港過去正因欠缺長遠土地供應政策，一度停止造地，成為今日樓價持續飆升的遠因，現屆政府應以長期思維出發，制訂加快「明日大嶼」填海及「北部都會區」造地具體策略，日以繼夜增加土地供應，為下一代謀求充足的居住空間。

◆文：香港文匯報記者 黎梓田
圖：香港文匯報記者 涂穴

吳啟民期望，現屆特首李家超領導的政府班子，可以讓香港做到真正的「好食」和「好住」。他解釋，香港「衣、食、行」相當方便，想吃些什麼都可以買得到，但「住」就相當困難，即使有數百萬元存款也無法買樓或者換大屋。有人甚至認為有幾百萬元不如去外國買大屋，總比在香港買間「豆腐棚」強。

樓價跌讓更多人買得起

雖然作為地產代理，但吳啟民直言，不認為樓價跌是壞事，反而樓價下跌能让更多人買得起屋，可以讓港人不用在狹小的空間生存，更多人能夠安居樂業才是最重要。

吳啟民特別比較了每屆特區政府土地房屋政策，他指，在1997年回歸前後，香港樓價暴升，炒風盛行，時任特首董建華提出長遠建屋計劃，每年提供不少於8.5萬個住宅單位，希望10年內全港七成的家庭可以自置居所，輪候租住公屋的平均時間由6.5年縮短至3年。可惜1998年爆發亞洲金融風暴，2003年又遭逢「沙士」，樓價暴跌逾六成，負資產數字逾10萬，及後政府就沒有再提「八萬五」。

政府曾停建居屋停止賣地

到曾蔭權上任初期，經歷亞洲金融風暴打擊及「沙士」後的香港經濟嚴重衰退，市民收入大減，因此當年政府推地速度減慢，更一度停建居屋及停止賣地。內地居民赴港「個人遊」推出後，香港經濟開始復甦，加上土地供應大減，自2005至2006年起樓價便展開長達17年的升浪。

吳啟民指，到梁振英上任特首時，樓價已處於非常高的水平，當時土地緊缺已達非常嚴重情況，可謂「巧婦難為無米之炊」。當時，香港在經歷亞洲金融風暴及金融海嘯後走向復甦，社會上的民生及住

屋需求提高，以及外來資金流入等原因使樓市越升越高。他認為，第四屆特區政府有研究長遠房策，但沒來得及提出大規模土地計劃就換屆，梁振英任內特區政府賣出超過100幅土地，對推動土地供應來說，已是一個好的開端。

直到前特首林鄭月娥領導的特區政府，汲取了之前幾屆政府的經驗，正視多年沒有着墨的長期房屋供應政策，最具代表性的就是她提出倍增現時全港房屋單位的「明日大嶼」及「北部都會區」，香港市民住屋的願望也變得比以前清晰。「北部都會區」還有「職住平衡」的考慮，願景十分美好。

「明日大嶼」填海分秒必爭

但吳啟民強調，林鄭也只是開了個頭，「明日大嶼」及「北部都會區」的落實還得靠現屆政府接力推動才能成事。相比起「北部都會區」要在新界收地，「明日大嶼」有更大的靈活性，規劃的限制也比較少，故「明日大嶼」的填海工作應盡快上馬。他舉例，與香港定位類似的新加坡，近年已經「日以繼夜」填海造地，可以說是每一秒都在增加土地，香港在這方面應該急起直追，保障下一代，甚至下幾代都有足夠的土地去居住，讓香港變成更宜居的城市。

未來樓價升幅誘因仍很大

吳啟民稱，如果政府不去提升造地或者收地的效率，政府即使努力推地也不會有太大成效，畢竟政府手上的土地是有限的，一旦基本政策不改的話，香港土地供應都會非常有限，經濟復甦後未來樓價升幅誘因仍然很大。所以，政府必須以加快推進長遠土地政策作為施政重點，並每年釋出相當數量的土地供應，讓市民有所指望，才能真正解決房屋問題。

受惠行業規範化 代理效率形象均提升

◆吳啟民表示，一手住宅物業銷售監管局成立及運行令一手房地產銷售更加清晰透明，消費者入市亦更方便。



吳啟民在訪問中表示，以從事多年地產代理的角色去看，對特區政府實施的多項房屋政策中，最難忘的是一手住宅物業銷售監管局的成立及運行，而且對於地產代理業界在一手樓宇銷售工作產生了很大的影響。

他指，以前一手賣樓，不同發展商有不同的手法，例如呎數面積的表述各有分

別、賣樓方式不同，甚至有買家要「入房」簽約時才知道真實價錢。

吳啟民認為，銷監局成立以來，發展商以及地產代理行業受到規範，也令到所有一手房地產銷售更加清晰透明，消費者入市一手樓更方便，行業規範也讓代理在一手樓的推介工作上更有效率以及提高其專業形象。

銷售程序完善置業增保障

吳啟民提到，隨着1997年11月地產代理監管局成立以來致力提升業界的水平和地位，並於2013年起要求地產代理在處理二手住宅樓宇的買賣或租賃時，必須向客戶提供物業的實用面積，減少業主與買家、租客之間因面積定義不一引起的爭拗及誤會，提升地產代理從業員的效率，也反映特區政府在回歸25年來正逐步完善地產代理銷售程序，亦加強市民購買物業的保障性。

房策要有連貫性 明日大嶼快上馬

吳啟民：以長期思維出發加快造地



▲圖為團結香港基金公布的「強化東大嶼都會」計劃電腦效果圖。資料圖片

▲吳啟民認為「明日大嶼」有更大的靈活性，規劃的限制也比較少，故「明日大嶼」的填海工作應盡快開展。

過去五屆特區政府期間樓市表現

特別行政區政府屆別	私人樓宇落成量 (單位數目)	一手私宅銷售數目	差餉物業估價署私人住宅物業售價指數 (1999年=100)		私人房屋土地供應 (土地供應的多少會影響未來五年的單位落成量)		
			全港私人住宅樓價指數中位數	任期內樓價指數變動 任期開始 vs 任期完成	政府賣地 (用地數目/面積)	鐵路物業發展 項目	市區重建局 項目*
第一屆 (1/7/1997-30/6/2002)	129,152	115,747	94.8	167.2 vs 71.9 (-57%)	74幅 (70.21公頃)	2項目	—
第二屆 (1/7/2002-30/6/2007)	113,847	99,367	85	70.9 vs 101.6(+43%)	23幅 (21.84公頃)	8項目	9項目
第三屆 (1/7/2007-30/6/2012)	48,617	62,590	136.1	102.8 vs 205.1(+100%)	51幅 (51.59公頃)	5項目	11項目
第四屆 (1/7/2012-30/6/2017)	63,678	77,527	271.5	206.1 vs 336.1(+63%)	112幅 (134.18公頃)	17項目	14項目
第五屆 (1/7/2017-30/6/2022)	97,689	83,310	382.1	337.5 vs 380.5(+13%)	47幅 (41.25公頃)	11項目	14項目

*市建局於2001年成立

資料來源：世紀21研究部、屋宇署、土地註冊處、差餉物業估價署、地政總署

業界冀本屆特區政府「大展拳腳」

產業測量師黃雍盛表示，今屆政府對於房屋政策表現得較有決心，例如「百日報告」及訂立KPI等，期望特首李家超的施政報告能「交到貨」。香港大學房地產及建設系講座教授鄒廣榮亦表示，期望現屆政府說得到做得到。

倡設新發展區拓展機構

黃雍盛指出，上屆政府即使面臨着包括中美貿易戰、修例風波及新冠疫情等情況，仍保持造地建屋的決心，並提出

多項增加長遠房屋供應的願景，包括「明日大嶼」以及「北部都會區」，為現屆政府開了個好頭。他認為，適逢今屆政府處於從「由亂到治」到「由治及興」的新階段，加上以上種種負面因素過去或已淡化，因此今屆政府也是時候「大展拳腳」，可以嘗試深化改進房屋政策的實施。

黃雍盛建議政府可以用「配合」、「支持」的角度制訂房策，最重要的是跟時勢走，例如新界土地發展仍然較片面，建議

政府可以成立類似新界土地拓展局的機構，協調業主做基建，亦讓業主有反映意見的渠道。

樓價下跌惟勿「放軟手腳」

鄒廣榮認為，特區政府在房屋政策上應做到既照顧各方意見，亦能兼顧社會利益及發展需要。他稱，房屋問題不會因為樓價下跌而消失，期望政府切勿因樓價下跌而「放軟手腳」，應繼續正視房屋問題。

疫情影響供應 加速拓地不遲疑



◆世紀21香港建議本屆特區政府加快實施新界新發展區計劃，盡快批出新發展區的賣地及換地申請。資料圖片

世紀21研究部日前發表的五屆政府私人住宅樓宇數據顯示，過去五屆政府期間樓價累計升幅達三倍多，上屆政府面對疫情衝擊問題，其間樓價升幅亦達13%。

世紀21研究部蔡慶佳指出，最令人憂心的是從第三屆至第五屆政府期間，即使「辣招」不停，「辣稅」一招接一招(SSD、BSD、DSD等)，但樓價仍然加快急升。「辣招」成功打壓樓市交易數量及購買能力，但亦使換樓變得極其困難，市民換樓意慾大減，在樓市供不應求情況下，樓價猶如「火上加油」。

該行對五屆政府於土地供應的數字作比較，過去五屆政府的賣地數字，

以前特首梁振英領導的第四屆政府最多，賣出超過100幅土地，涉及134.18公頃，而上屆政府(第五屆)則只賣出41.25公頃。由於上屆政府賣地減少，港鐵批出項目亦減少，其間私人住宅的潛在供應原地踏步。根據房屋局提供私人住宅一手供應資料，截至今年6月底，一手市場潛在供應為9.8萬伙，數字與五年前(2017年6月底)持平，市場潛在供應於未來數年會出現「瓶頸」，相信未來幾年私樓落成量勢必顯著回落，要維持未來私人住宅的穩定供應，就必須有效地加快私人住宅的土地供應。

世紀21香港建議今屆特區政府，必須從短、中、長期三方面加快土地

供應，從根源解決土地不足的問題。

簡化程序加快「生地轉熟地」

短期而言，新一屆政府必須盡快簡化規劃及改用途程序，盡可能於短期內加快生地轉熟地，解決現時私人土地「瓶頸」問題，同時加快「土地共享先導計劃」上馬及隨之優化，借助發展商的資源加快私營以至公營房屋的供應。

中期來說，過去政府已展開多個新界新發展區計劃，包括古洞北、粉嶺北、洪水橋以至元朗南的新發展區計劃，現階段政府應加快計劃實施，盡快批出新發展區的賣地及換地申請，同時亦應有系統地擴充市區周邊地區

的發展，包括將部分工業地、綠化地改劃作住宅的規劃申請，擴大市區版圖至周邊綠化地是全世界大城市的必經階段，作為國際都會的香港亦不例外，更應加速有關發展。

速批新發展區賣地換地申請

長期來說，作為長期增加土地供應的選項，造地是必不可少，政府可考慮加快「明日大嶼」步伐，讓整體大嶼山發展計劃以至中部水域人工島的工程得以盡快「上馬」，再者龐大造地計劃的開展，自然亦有減低發展郊野公園的壓力，舒緩長遠發展對郊野公園的衝擊及土地「供不應求」帶來的壓力。