

香港特區政府穩定房地產市場的政策簡介

香港特別行政區成立至今已近八年。在一國兩制的大前提下，香港特區享受高度自治，經濟自由發展，而在政府架構上亦大多沿用回歸前的行政制度。惟於過去八年，香港經歷亞洲金融風暴及非典型肺炎事件等等打擊，經濟發展屢逢障礙，樓市泡沫爆破，物業價格從九七年高位下降大約 70%，不少物業淪為「負資產」（即物業價值低於貸款餘額），當中大部分是自置居所，令市民面臨沉重的財政及心理負擔。面對此艱難情況，香港政府採用了多項土地及金融政策，務求穩定樓市，使其以溫和速度健康發展。經過多方努力，過去一年，香港經濟大有起色，物業市場亦止跌回升，投資信心日漸恢復。現在，我會與大家分享香港特區政府所採用的穩定樓市政策，冀能為大家就國內房地產市場調控方面帶來一些參考及啟示。

一、申請售賣土地制度

根據基本市場學理論，減少土地供應可以令物業價格上升。香港特區政府自一九九九年開始，恢復「申請售賣土地制度」（即「勾地」）。這制度其後更取代了定期土地拍賣及投標，成為現時政府土地拍賣或招標的唯一方式。於此制度下，政府會定期公布「可供申請售賣土地表」，如發展商有興趣購買表上土地，須向政府列明願意付出的最低價格，並支付相等於最低價格百分之十的押金，如果政府認為價格可以接受，便會舉行拍賣或招標。倘若拍賣成交價或該發展商的投標價低於最低價格，則按金會被沒收。這種土地售賣方式令政府有機會靈活而適當地調整市場上的土地供應，同時使土地於市道低迷時免被賤賣。例如於二零零二年九月的拍賣過後，由於地產市道持續不振，政府於同年十一月宣佈暫停拍賣土地，直至二零零四年五月始再作土地拍賣，令土地供求不致失衡，地產市場亦得以喘息復元。

二、補地價政策

除土地拍賣及招標外，改變土地用途是香港另一大土地供應來源。但凡牽涉改變地契用途之土地，均須經過「換地」或「修改土地契約」

手續，始可作新發展用途。以上手續均會涉及「補地價」，而地價金額由發展商與政府因應市況自行協商。這制度使政府能因應市場需要決定補地價金額，具彈性地調節土地供應。

三、停止兩鐵（地下鐵路及九廣鐵路）發展物業土地招標

鐵路沿線上蓋物業向來是香港房地產市場的一大供應。政府於二零零二年十一月宣佈停止地下鐵路及九廣鐵路的發展物業招標，配合暫停拍賣土地政策，減少土地供應，穩定房地產市場。有關停止招標措施直至今年初市道回穩才獲解凍。

四、房屋政策

由香港政府直接參與的房屋福利可分為公共房屋及居者有其屋兩類。前者為出租房屋，供低收入家庭入住；後者一如其名，是政府出售房屋，幫助市民置業安居的計劃。於樓市欣欣向榮時，這些房屋福利的確為中低收入家庭解決了住屋問題。但於樓市泡沫爆破後，樓價回復至市民可負擔的水平，這些福利降低了市民對私人房屋的需求，變相成了打擊房地產市場的幫兇。於二零零一年九月起，政府已押後出售居屋，並於二零零二年十一月宣佈停售公屋及居屋至二零零六年底，減少對私人房地產市場的干預，以令樓市健康發展。

五、資助置業貸款及放寬樓宇炒賣措施

除減少供應外，政府亦透過推行資助置業貸款計劃。幫助合資格的低收入人士置業，改善他們的居住環境，有助房地產市場復甦。另一方面，雖然二手市場按揭比例最多只有七成，但對於發展商為新樓盤提供的二按或其他按揭優惠，政府未有干涉，亦間接促進房地產市場的交投。

此外，政府亦於二零零二年放寬控制樓宇炒賣，包括取消內部認購限制及取消每位買家只限購買單位的數目，讓發展商更有彈性地推銷新計劃，刺激樓宇的銷售。

六、放寬租住權管制

以往《業主與租客（綜合）條例》保障租客免被業主逼遷，但一直以來被評為對租客過份保障，不合時宜。最近，政府修訂了有關條例，一方面繼續保障租客的租住權，但同時亦平衡了業主的應有權益，鼓勵

了投資人士置業收租。

透過以上種種措施，加上整體經濟復甦，香港的房地產市場已走出谷底，朝穩定而健康的方向發展。其實，九七年前後，香港房地產市場大起大落，對政府、發展商及市民來說，是個沉痛的教訓，而對市場的長遠發展而言，既有深刻沉重的歷史意義，亦展現出當局對房地產市場作適當監察調控的需要。希望以上的一些經驗，能為在座各位對房地產市場的調控工作提供多些參考，使國內房地產市場可以健康成長。謝謝。