

嚴防樓市泡沫影響經濟民生

在上星期，有大地產商宣布業績，一位超級富豪在記者會上說：「香港現在出現負利率的情況，根據歷史，負利率的情況下，樓價就會上升。」他這番話，從「方程式」來看是對的，因為憑過往經驗，負利率的確會帶動樓價上升。不過，故事的結局是什麼，這位身為大地產商的富豪，當然沒有提及，那就是負利率引致樓市上升的時候，樓價的升勢已經是「水尾」，隨時可以「跌番轉頭」的事實。

心水清的朋友，相信仍然記得九六、九七年，香港面對負利率的情況下，樓價是如何像火箭一般飆升。但我相信大家印象更深的是，一升浪過後，樓市泡沫爆破，通街都是負資產，人心惶惶，人人勒緊褲頭，出街吃飯也要計過度過的日子，政府甚至要出動「孫九招」托市。前後不到十年，相信沒有人能夠忘記這段「痛苦的集體回憶」？

相信大家都不願意歷史重演，讓滿街負資產的苦況重臨香江，所以，我們應該趁樓市未出現很大泡沫的時候，推出措施平衡物業市場的供求，避免泡沫爆破，影響其他經濟環節。

嚴控銀行的信貸增長

金管局最近高調提出，銀行必須嚴格遵守七成按揭的指引，這實在是一個可取的做法。今天的銀行，尤其是大銀行，都出現「水浸」的情況，須要拓展貸款市場，才能保障銀行的盈利基礎。自然地，銀行都會傾向提供寬鬆甚至過分寬鬆的樓宇按揭安排，包括低廉的利率及優厚的回贈，甚至透過某種信貸安排，繞過七成按揭的指引，增加按揭成數。

銀行要賺錢向股東交代，無可厚非；但是在貸款易、成本低的狀況下，很容易為樓市火上加油。我認為，金管局作為銀行的監管機構，實在須要花些工夫，嚴格控制銀行的信貸增長，一來可以控制信貸風險，二來可以避免投資物業的成本過低，令樓市繼續升溫。

更重要的是投資者的心態。因為不單止銀行提供樓宇按揭，就是其他財務機構甚至地產發展商，都會為準業主提供銀行以外的貸款安

排。這些機構和貸款安排，未必樣樣可以由金管局監管。堅持撲入市、資金又不足的人，仍然有門路。其實，置業者仍然要自己衡量風險。

歷史告訴我們，樓價有上有落，利率有高有低，買樓牽涉的是數年甚至十數年的供款負擔。置業者不僅要確定今天有能力供款，更要考量在可見的將來也可以承受樓價和利率的變動，同時要避免過度借貸，否則，樓市稍為調整，後果難以預料。

無論是金管局的監控措施，還是置業者自省，都是調節物業市場的需求。但是，我們究竟可不可以在供應方面採取行動，適當地調節市場供求，避免樓價大上大落呢？其實，政府的賣地政策和恢復夾屋計劃，都是值得討論的議題。

先說賣地，現在政府採取的勾地制度，其實就是說明政府仍然放不下源於港英政府的高地價政策。結果，即使地產商有意勾地，也往往因為勾地價未到政府心目中的底價而告吹。這樣，要成功勾地，就一定要出高價，地皮的拍賣價，自然水漲船高。麵粉貴，麵包自然便宜不到哪裏，樓價自然高企。

政府宜調低勾地價

所以，政府若希望樓市健康發展，就應該先放鬆對高地價政策的堅持，調低勾地價，然後由地產商，也就是市場參與者，在拍賣場中決定地皮的合理價值。若政府賣的地是好貨色，何愁地產商不會在拍賣時激烈競爭，何愁沒有可觀的地價收入？

另一個政府可以考慮的方法，就是恢復推出夾屋，仿照居屋重售貨尾單位的做法，出售手上大約一千個夾屋單位。當然，出售的速度和時間，仍然可以根據樓市的供求而定。畢竟夾屋的市場定位與居屋不同，夾屋與私人物業市場之間，容易造成直接競爭，如果太急推出夾屋貨尾單位，就容易被指為與民爭利，扭曲市場。

所以，在決定是否推出夾屋貨尾單位之前，香港房屋協會必須審慎考慮市場狀況，並把夾屋貨尾作為調節市場供應的最後手段。只有出現樓宇供應嚴重失衡的情況，才應該考慮推出。但是，我們一定不可以忘記這張調節樓市的「好牌」。