

# 香港房屋土地不患寡而患不均？

## 慎思而行

近年香港房屋價格飛漲，市民怨聲載道。政府的一貫政策，是希望通過增加土地和房屋供應來平抑樓價，可是在樓

價不斷上漲的情況下，市民普遍對政府失去信心。不少市民認為，香港地產市場被少數地產商壟斷，政府庫房亦從高地價得益，容易出現「官商勾結」，是以供求定律失效，縱使增加土地和房屋供應，樓價仍然高踞不下，只會令地產商就賺錢更多，市民不會得益。至於「公私營合作發展新界農地」，只會加強「官商勾結」，因此不少市民認為香港的土地房屋問題，不患寡而患不均，增加土地和房屋供應不能解決問題。

以上的看法雖然十分普遍，卻經不起推敲。在董建華推行「八萬五」的年代，香港的地產市場一樣被少數地產商壟斷，可是當年房屋供應大量增加，而需求則因為經濟不景而大幅減少，在供求定律的作用下，樓價從一九九九年到二〇〇三年下跌了六成以上，說明就算物業市場被少數地產商壟斷，供求定律依然發揮巨大作用。

回歸二十一年來，統計數字清楚顯示，香港的住宅樓宇供應一直嚴重不足，只有在董建華時期是例外。一九九七年董建華剛上任便致力增加土地和住宅樓宇供應，在一九九九年到二〇〇一年三年間達到高峰，平均每年新建住宅單位高達九萬七千個（包括七萬一千公屋及二萬六千私樓），不過在供求失衡，物業價格大幅下跌及負資產的災難下，政府縮減公屋及停止增闢土地。從二〇〇二年到二〇〇六年五年間，每年平均興建公屋單位大幅下降到一萬七千，不過每年新建的私人住宅仍然有二萬三千五百個（主要是早年開始興建的大量私人住宅需要幾年才能建成），是以每年新建的住宅單位仍然有四

萬零五百個。到了曾蔭權第二任五年間（二〇〇七年至二〇一一年），每年新建的住宅單位下降到二萬五千個（包括一萬五千五百個公共房屋單位及九千八百個私人住宅），是回歸十五年以來的新低。從董建華的「八萬五」到曾蔭權的「二萬五」，清楚說明曾蔭權在土地房屋方面何等無所作為。

## 決心大幅填海 扭轉困局

在二〇一一年，香港住宅樓價已經突破九七年的高位，可是之前特區政府停止增闢土地多年，香港幾乎無地可用。梁振英甫上任政府便「翻箱倒籠」覓地建屋，甚至被批評為「盲搶地」及插針建屋。縱使如此，梁振英五年任期內每年新建的住宅單位平均只有二萬五，比前五年的水平根本沒有增加，說明要在三、五年內增加土地及房屋供應是何等困難。增加土地及房屋供應，動輒需要十年甚至二十年。

隨着政府決策民主化及透明化，每一道程序都須要諮詢及市民參與，亦須要應付投訴甚至司法覆核，包括要提供土地給農民復耕及原區安置，是以增加土地房屋所需的時間愈拖愈長。

不過現代填海技術進步，填海所需的時間比從前可以縮短兩三年。如果本屆政府痛下決心大幅填海，應該可以在十年時間左右根本扭轉香港的土地和房屋短缺。香港房屋土地既患寡亦患不均，大規模填海雖然可以解決「寡」的問題，不過還要推行適切的房屋政策，才能解決「不均」的問題。

宋恩榮

「民主思路」召集人(研究)  
香港中文大學經濟研究中心副主任