

iMoney 全版專欄 〈一名經人〉

缺地？

講來講去，都說土地不足。不過，請用常識判斷一下。第一，本港單位 280 萬個，連流動的住戶 250 萬個，單位多出戶數一成。這個巨大缺口只在私樓出現，至於公屋、居屋的單位僅多出戶數 2% 和 6%。即使容許 3、5% 的自然空置率，亦仍有達 5、7% 的「不必要空置率」可從私樓擠出來。別小看這比例，只要計計即知有約十萬個單位。

第二，自立、離婚等無疑或變相增加總戶數，但縱以個人為單位計，人口增長自 2002 年至今一直在按年 0.6% 水平橫行。這十五年來，全港單位由 230 萬升至 280 萬，複式折算的年化增長 1.2%，恰比人口增長快一倍，即無論以住戶或個人作計都夠數。若非統計處計錯戶數、人數，又或好多人偷渡入境匿藏，難道多出單位都人間蒸發？

請別見到人人叫不夠地就照單全收。新界四處廢車場放車軌，市區四處丟荒工廈，還有四處平日無人打波的球會……這些不是地，偏要打日日忙碌運作的貨櫃碼頭主意？大批五、六十年的七層舊樓準備倒塌，難道都要如土瓜灣那幢樓般要自行採檔才行嗎？強拍難做，強拆容易了吧？大條的道理是關乎人命，政府若肯出手，又有幾困難呢？

常言要發展大嶼山，將兩個馬場搬去迪士尼附近，一邊跑馬另一邊跳舞有何不好？這樣易辦，填平筲地即可；而騰出的馬場附近本已衣食住行齊備，要起樓也不見怎難。這些「常識建議」其實俯拾皆是，真不明白緣何還要大鑼大鼓、大費周章去討論覓地，且還要取難不取易去打郊野公園、填海、碼頭的主意，更甚的是將過程愈講愈複雜。

供應其實不一定要從土地裏找。很多人忘記了經濟課堂第一樣學的——供求定律。價格由供求決定，但亦反過來影響供求。只要預期樓價必升，本有供應亦會收起來了，解釋了文初提及之象。別將之說成純粹的市場現象，這樣囤積居奇多少已有造市成份，還乍不見？

羅家聰

環球金融市場部