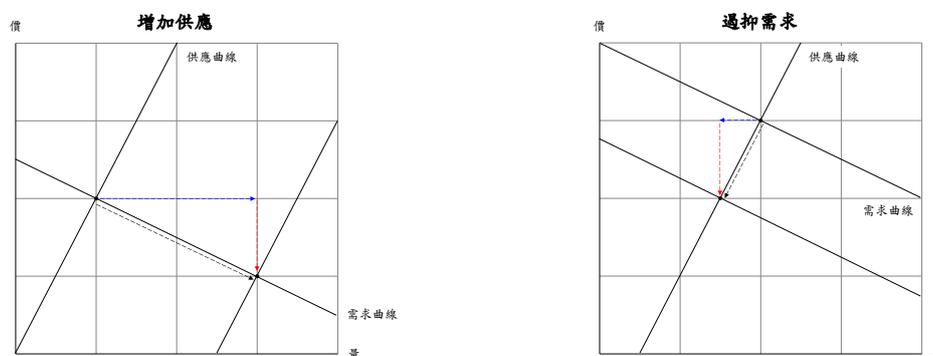


iMoney 全版專欄〈一名經人〉

根本性錯誤

近年幾乎全港都指樓價問題變相是供應問題。請別人云亦云，先用腦袋想清楚。

土地、住宅等供應素來欠缺彈性，就算即刻動土開工，單位也要好幾年後才落成。需求呢？剛剛相反，彈性極大。一聲QE1、2、3，一聞樓價日日新高，本來無的需求，都突然出來了。隨便找本教科書或上網查看吧：這樣欠彈性的供應，曲線是偏垂直的，而頗彈性的需求，曲線是偏水平的。若要樓價跌同樣幅度（紅箭），增加供應事半功半（左圖藍箭），遏抑需求則事半功倍（右圖藍箭）。這些簡單道理，商科高中生都懂。



之前的遏抑需求辣招無用，並不表示需求遏抑不到樓價，只是辣招遏抑不到需求，這兩段邏輯要分清楚。辣招遏抑不到需求可有兩個原因：一是辣招根本針對不到需求，二是辣招不夠辣；前者是質的問題，後者是量的問題，又要分清楚。既然曾多次加辣，即很可能不是量的問題而是質的問題，未有對症下藥。什麼藥才對症，這裏不討論。

然而，需求遏不到就向供應埋手，上文已論述了，更不是辦法。

羅家聰
環球金融市場部