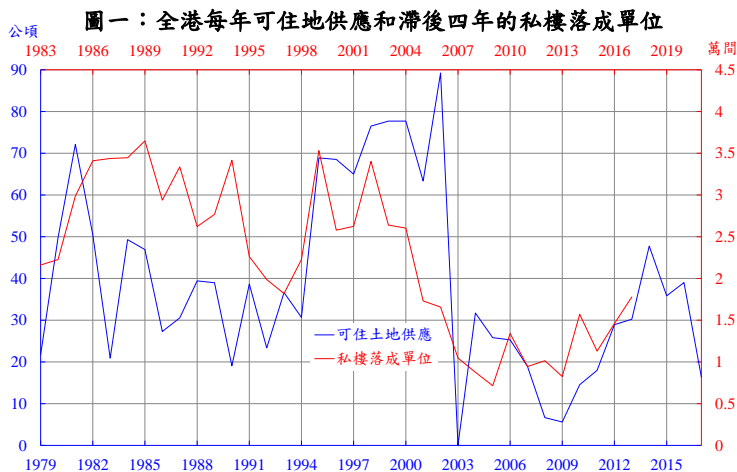


《經濟日報》全版專欄〈一名經人〉

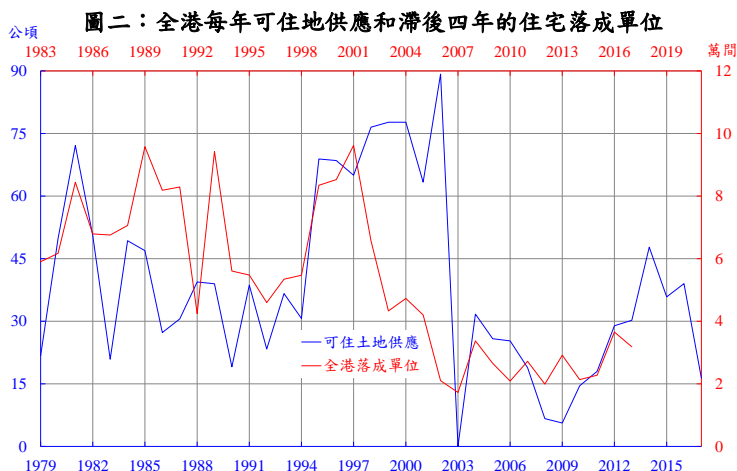
有地未必有單位 逼出空置更實際

一輪討論過後，覓地建樓大概有點方向，除了政府傾向的填海外，棕地其實不少，絕對是辦法之一。今次我們看看土地供應與單位供應，再與住屋需求三者間的關係。

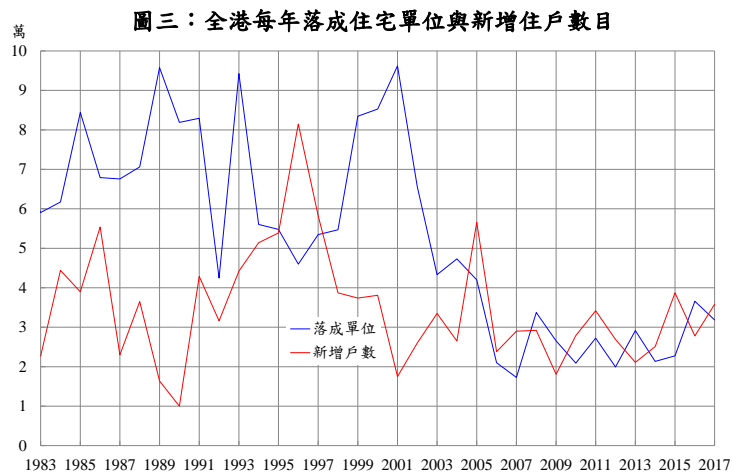
圖一為歷來每年可住地供應和私樓落成單位。可住地供應包括了公開拍賣或投標、換地權益書投標和私人協約三個來源；1997年起只剩第一（即賣地）和第三（即批地）兩種。至於「可住」，即只計商住兩用和住宅兩類。如圖所見，海嘯後可住地供應曾由2009年的5公頃急增到2014年近50公頃。不過，對應四年後（約為建屋所需時間）的私樓落成增幅不大。即使在沙士年代前，其實可住地供應跟私樓供應亦關係不大。



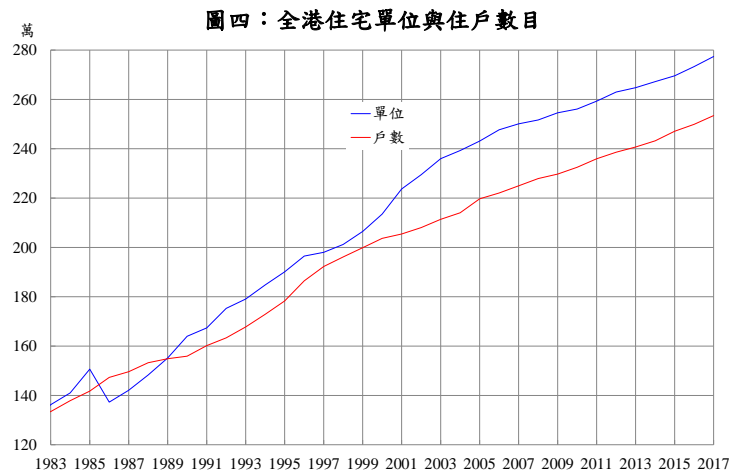
圖二將可住地供應對比四年後的全港公、私樓單位總供應，兩者關係亦顯然不高。這些官方數據顯示，增加可住地供應不等於隔幾年便對應增加住宅供應；素來皆非。



近年的所謂供不應求，大概源於圖三的年落成量與年增戶數之比較。的確，若自2005年起看，每年的供、求很貼；但1995年前和1998至2004年間的餘額去了哪？



圖四是我們常強調的真正總供求。只要點算清楚，其實是夠有餘的，多出一成。



既然單位相對戶數有剩，又何況增加土地不等於增加單位，那麼增加單位的王道，是如何將早年多出但不翼而飛的單位逼出市場。於此，只有二手空置稅能辦到。

羅家聰
環球金融市場部