

長遠規劃

向硬性指標說不

港大趙麗霞：「需求預期」 彈性應對樓市

政府將訂立長達10年的長遠房屋策略，港大城市規劃及設計系教授趙麗霞倡議，制定長遠「自置居所比率」目標，令施政的力度更明確，但在規劃每年供應量則以一組高低不同幅度的數字，取代硬性指標，應對樓市波動周期。 ■本報記者 余敏欽

曾多年在房委會出謀獻策的港大城市規劃及設計系教授趙麗霞，本月中與一眾學者成立「可負擔房屋研究網絡」，希望為長遠的房屋政策及發展提供學術意見。

土地供應主導 施政失指標

她坦言，現屆政府在房策目標，似乎放棄制定長遠「自置居所比率」的目標，令施政的力度、規模都失去一個指標，房屋供應變成一種land supply drive（土地供應主導）的模式。

「現時是搵到多少土地就起多少，施政建屋的力度及責任都與過往很不同。」趙舉例，如董建華時代希望做到7成人擁有自置居所，透過一連串計劃推算，確實足夠達到7成。「土地數目只是搵出來，社會希望有此目標，有一個藉口去收購農地、進行市區重建及公屋重建等。」

訂立政策目標又是否代表「八萬五」要重臨？趙麗霞並不同意。她認為，房屋「需要」與「需求」並不一樣，前者可基於人口增長、新成立住戶淨增長、適婚年齡人口等推算，但後者卻受經濟、社會發展及市場變化影響，不易推算出來。

「過去10多年經濟如此波動，正好可以睇到經濟衰退時，需求會如何改變，經濟轉好時，需求又會有變化，香港社會對房屋需求因經濟改變而改變。」

因此她建議，在訂定預算時候，應考慮各種

趙麗霞小檔案

- 現擔任港大城市規劃及設計系教授，及英國University of Ulster訪問教授
- 從事逾20年房屋政策研究，分別創辦可負擔房屋研究網絡、香港房屋研究網絡及亞太房屋研究網絡
- 過去曾擔任多項公職事務，如房委會委員、房委會居屋小組成員，城市規劃委員會委員、土地及屋宇諮詢委員及環境上訴委員會等

趙麗霞論房策

- 缺乏政策目標，令施政力度、規模都失去一個指標，房屋供應變成一種land supply drive模式
- 土地數目只是搵出來，社會希望有此目標，有一個藉口去收購農地、進行市區重建
- 無米如何煮飯？但種米要好長時間，無可能明日要煮飯，今日才種米

影響需求因素，做出多個不同假設，如高中低經濟增長的方案。「需求預期不應定死數字，不是定出一個如『八萬五』的數字，而是定出一個幅度，如由6萬到10萬，中間有一個彈性存在。」

政府土儲不足 如無米煮飯

在訂立需求預測之後，政府才能夠決定供應策略。趙認為，造地理應是持續性的，如董建華時平均每年平整133公頃土地，即使是94年先後亦達到60至70公頃，新造出的土地在市況不好時，不一定要推出，反而可建立土地儲備。

「其實我哋過去失去一個黃金時間，在亞洲



金融風暴後，市場需求如此低的時候，如果能夠堅持去發展土地儲備，現時就不會有供應如此短缺的局面。」她強調。

一個合適的土地儲備數目，趙麗霞認為，要考慮到土地平整、生產周期去制定，如造地過程較長，就可能要訂立5至10年的持續供應。「無米如何煮飯？但種米要好長時間，無可能明日要煮飯，今日才種米。」

當建立土地儲備後，推不推出按住宅市場情況去決定，公屋就睇輪候冊而定。她強調，政府作為新土地的主要供應者，不能夠出現供應「能少不能多」的局面，導致土地價格被推高。☞