



論反干預地產市場言論之反智內涵

B2Simple
- 10/12/2010

樓價屢創新高，資產泡沫近在眉睫，在實體經濟叫苦連天的經營者及苦無一瓦容身之無殼蝸牛，幾經艱苦，才說服得政府出招打擊炒賣，受到既得利益者反對是意料中事，但民怨太深，反對者已不大敢太公然以什麼破壞投資環境及自由經濟為理由，而挑那些緊急套現的需要作為主要理據，但卻沒有任何實質數據支持，究竟過往有千份之幾的個案例子是當事人由於不可抗力而在短時間內被迫將購入物業售套現而非存心炒賣，不要說沒有統計，即使過往有進行類似之調查，亦難以作準，那有人會自認炒賣那麼老實，始終炒賣都會說自己是投資，不少本地人其實還是過不了道德一關，不似西方專業炒家，自有一套經濟理論及倫理學來支持炒賣行為的合理性，更不會那麼笨公然說自己炒賣讓稅局來找自己麻煩。

購買物業，除富豪或專業炒家外，對一般人來說是人生一個重要的決定，足以左右一個家庭往後十多二十年的收支，事前該有適當和穩妥的財務安排，包括購買足額保險作為風險對沖豈有輕易出現意外便需要急急套現的道理，當年九七後樓價大跌最終高達七成，不少人的物業變成負資產，收入亦大減，大部份的一樓業主仍選擇堅持下去，經十年時間才勉強翻身，相比之下，支撐一二年時間又有多大困難，需要變賣套現可謂萬中無一，大可能是炒家乘機套利的藉口，以假設性之虛無需要來作為反對壓抑正實實在在影響民生之炒風的措施，實在牽強。本地精英或自命才俊者，處處以西方為師，西方國家地產市場壟斷情況比本地低，但對物業炒賣規管嚴格，以港人移民熱點加拿大卑斯省為例，銷售以實用面積計算，第二設有極高資產增值稅，但對第一個擁有之物業提供豁免銷售稅外，如果賣出物業的資金在一定期限內用來購買新物業而不是利用增值來套取利潤便可免徵收。這類措施在不少西方國家都大同小異，以便保障國民的居所價格不致被炒賣活動扯得太高，影響社會安定，只有那些將不干預等同自由市場的人士，才會聲稱干預一個被壟斷的市場及其中的炒賣活動是破壞自由經濟，而有意無意地迴避自由市場還是否存在的問題，如果已沒有自由市場，還能破壞什麼，就似控告所謂疑犯剛謀殺一個已入土多年的死人般荒謬，普通人不知自由市場為何物，人云亦云還情有可原，但決策高官及大學中的學者亦將不干預說成是等同自由市場才叫人失望，幸而近日已漸見評論聲音與老樸所言相近，指出壟斷商之出現早已將自由市場殺死。

壟斷造成價格上升的預期，助長炒賣風氣，老樸並非什麼食古不化之衛道之士，對炒賣並無抗拒，沒有炒家來承受風險，風險規避者便無從將風險對沖 (hedge)，只是抗拒非自願的投機者 (involuntary speculator)，炒賣有如賭博，小賭怡情，大賭誤身，炒賣者如果明白其中風險並有足夠理性之心理準備，炒賣又何防，問題是樓房物業亦屬民生必需品，如果不能分隔用家及炒家市場，又不壓抑炒風，便等同驅趕沒有能力承受風險的普羅大眾進入投機市場，成為專業投機者的點心，有如誘導(騙?)長者或退休人士這類當然風險規避者 (risk averter by default) 購買槓桿率極高之票據 j 如雷曼迷債一般。

樓房物業具有兩個功能，一是不言而喻（self-explanatory）之實用功能，二是價值貯存之容器及增長工具，作為經濟增長而產生之財富寄存之所，一知名經濟 教授稱之為財富倉庫，如果這類寄存倉庫是藝術藏品或古董甚至股票，不涉民生，確能吸收那些隨經濟增長而產生之財富，並將這些財富 引導至效率高之生產部門，但如果這類以貨幣計算之財富，不過是透過信貸擴張及將同一資產不斷重覆買賣而帶來的增長，實在看不出對總體經濟有何正面作用。如 有關資產是民生必需品或生產要素，更可能帶來負面影響，光考慮直接之經濟效益而沒有量化影響所引發之不良後果帶來的經濟損失，經濟學又那配稱為社會科學皇 冠上之明珠。英 國近日的大學加費措施，正突顯這類基於表面經濟效益訂定政策的缺陷，暴亂帶來之直接經濟損失，已抵消不知多少之學費收益，而且屬於不可彌補之損失（irrevocable dead loss）長遠而言，對中下階層意圖藉教育向社會上層流動之成本大增，這後果是否能夠量化成經濟數據？近年不斷有一些隨口說用者自付，經濟效益，自由市場 等貌似充滿經濟學智慧之言論，當中極多魚目混珠，脫離現實民情，亦漠視弱勢族群在不對稱議價能力下面對之不公平競爭及待遇，根本上歪離自由經濟不容不對稱 權力的根本原理，否則將壟斷市場及國營企業之市場也叫自由市場好了。

最反智之反干預行動是地產代理之抗議遊 行，中學生也曉得物價上升需求下跌，除非物價升幅抵消需求量下跌幅度才能令交易額增加，即需求彈性小於一，雖然居所屬必需品，但較迫切之正常需求來自準備 成家立室的年青一代，但一來可轉買為租，二來可暫寄住父母或家人家中，對如此高價商品，這個彈性系數估計確是匪夷所思，理論上樓價回落至用家能力負擔水 平，交投量大增，代理業務應該更好才是。第二個可能性是投機性需求導致需求異常增加，即需求曲線右移，但後果是樓市崩 潰後，經濟元氣大傷，更多情況是外來大鱷飽食遠邊，留下一大群小業主花一二個十年來清理負資產，為求短期個人利益而不介意出現這情況出現的，反智之餘，更 不道德。

不斷推高樓房物業價格而不問工商物業的 邊際產值或住宅物業之居民承受能力，是否單憑自由市場便能解釋過去，如果自由經濟化作圖騰而不理會社會效益，那便失去當初在計劃經濟及自由經濟之間辯正和 選擇之原意。高地價政策多少近似龐茲騙局，現在這個局已玩到用八十後及九十後的投入作為六十後及七十後購入物業者之紅利，算起來，老樸也算是既得利益者， 但繼續這個合法騙局，不如為下幾代積點陰德。

— 完 —