



目錄:

「反高樓價網」www.macauhome.net .....	2
土地是國民資源：透過供、求及價格關係合理分配.....	2
高樓價阻礙地區經濟和人民發展.....	3
已買樓的人：高樓價真的對你有好處嗎？.....	4
GDP (國內生產總值) 的迷惑：一切令 GDP 上升的都是好事？.....	5
樓價下跌會導至失業？ 雞先還是蛋先？.....	5
樓宇炒賣 = 不務正業 ~~~ 社會的癌症和寄生蟲.....	6
偽善者的話：「青年人不要想那麼快置業~ 儲錢吧！」.....	7
鄰埠特首（曾蔭權）對住屋之荒謬觀點.....	8
「自由市場」— 神聖不可侵犯嗎？.....	9



## 「反高樓價網」[www.macauhome.net](http://www.macauhome.net)

(www.macauhome.net) May, 2010

高樓價是阻礙人民生活、社會發展，甚至經濟發展的伴腳石。當然，有小部份人在高樓價的環境下可以得到龐大利益，而這些人往往是有權勢的人。因此，有一些人會用不同的方法，包括歪理和謊言，把這些殘害社會的現象合理化甚至美化。不幸的是，有很多歪理經過不斷的貫輸，就被很多人或大多數視為合理。在今日的社會裏，沒有什麼人會質疑這些歪理的合理性...

本網站是要透過理性分析，論證高樓價是一種破壞社會和人的原素。這種現象對社會沒有任何好處。尤其是當某個地方的土地資源運用機制被轉化成一個向市民大眾榨取金錢的機器。

### 土地是國民資源：透過供、求及價格關係合理分配

(www.macauhome.net) May, 2010

住屋是人類生存的必需品。就如食物和食水一樣。但因資源是有限的，所以我們會透過買賣機制來把這一些資源分配。而一個掌握這些資源管理權及對人民負責的政府，在合理的情勢下，不應允許這些人民賴以為生的資源被炒賣，用作向大眾榨取暴利的工具。因為政府存在的一個重要目的是為大眾謀求最大福祉，而把生活必須品作為炒賣對象是與大眾的利益相違背。

前特首何厚鏞在他其中一分司政報告中說過要發展澳門的房地產市場。筆者的理解是，他當時是要推動澳門房地產炒賣。如這樣的話，我的問題是：他這個司政方針的理由是什麼？目的是什麼？會帶來什麼好處？為誰帶來好處？

結果時，澳門的樓價在何特首管治期間升了數百個百分點。市民居住生活困難而怨聲四起，遊行示威，甚至警民衝突之多及頻密更是回歸前前所未見。

如果政府不讓毒梟毒害百姓，為何要幫助地產商及炒家殘害市民？過中道理，相信全澳市民都心中有數。



## 高樓價阻礙地區經濟和人民發展

(www.macauhome.net) May, 2010

有好多人都有一個錯覺：樓價高可帶動經濟發展。但事實上，樓價上升只是經濟發展的「副作用」，而並非經濟發展的動力。

其實樓價標升會損害地區的經濟的健康發展。在這情況下 GDP 數字似乎好看；因為超高樓價的交易會推高 GDP 數字。但在這些看似美麗的數字背後，我們的經濟結構被一步一步地侵蝕。

澳門龍頭產業（賭業）所帶動的經濟發展本來是可以惠及各行業，因為市民多了金錢可以到不同商店場所消費，帶動整體經濟發展。可是在高樓價的環境下，市民本來可以用作消費的資金都被地產商和炒家吸走，市場上透過大眾消費而推動各行業發業的動力隨之減低。在這種畸形的經濟環境下，很多行業都不能生存或發揮，結果是經濟走向單一化。

高樓價除了阻礙經濟的健康發展外，其實亦阻礙區內人民的發展。在超高樓價的環境下，剛步入社會的市民都會以獲取生活基本需要，即住屋，為首要目標。其他的個人發展和理想都被迫拋諸腦後。人們變得單一化：青年人不會追求理想，不進行創業這種較高風險發展，讀多點書也等於浪費時間。發展自己的個人天份和潛能亦比不上現時以最快和安全的方式賺錢來換取安定的居所來得重要。結果：「澳門人 = 賭場從業員」

經濟適度多元化？哈。。。。

#



## 已買樓的人：高樓價真的對你有好處嗎？

(www.macauhome.net) May, 2010

很多買了樓的人都會意識到，樓價上升其實對他們沒有直接好處。因為無論樓價如何上升，他們也需要居住的地方，所以其實得不到實際好處。只是自己的物業價值上升，心理好過一點。

但這種看法只是事實的一部份！事實上，樓價標升對你「百害而無一利」！

1. 細屋搬大屋：相信大多數人都希望在人生路途中可以不斷改善生活環境；而「細屋搬大屋」是其中一種實踐的方式。但是，當你進行細屋搬大屋交易的時候，你是需要支付「細屋」和「大屋」之間的差價。換言之，如果樓價上升的話，你所需要付出的差價就隨之提升，直接損害你的利益。
2. 折舊：你買下來的新屋會隨時間折舊。二十年後，假設整體樓價隨著時間上升，你居住的樓宇的價值在數字上也會上升；但因折舊原因，其實你二十年後居住的「舊樓」已相對貶值。就好像現時的舊唐樓情況一樣。如果樓價不段上升，而你有一天又想換新屋（假設同等面積），你需支付的新舊樓差價就會變得更高，直接損害你的利益。如果要換較大的新居，問題更不言而喻。
3. 子女成家立室：多數人都會生兒育女。子女會隨著時間長大和成家立室。好明顯，樓價高企對他們成家立室帶來重大障礙。就算你居住的「舊樓」在帳面上上升了值，對你或你的子女也不會帶來好處和幫助。

除非你手上有餘的樓宇單位 或 你打算大屋搬細屋 或 新屋搬舊屋，甚至放棄這個城市賣樓移居外地。否則樓價標升對身為小業主的你是百害而無一利！

#



## GDP (國內生產總值) 的迷惑：一切令 GDP 上升的都是好事？

(www.macauhome.net) May, 2010

一般而言，GDP 上升代表地區經濟活躍，人民收入上升。所以推動房地產炒賣的人喜歡把炒賣行為和 GDP 捆綁起來，試圖美化炒賣和高樓價現象。

但我們把這套甜言蜜語照單全收之前，先要看看何為 GDP:

$GDP = 消費 + 投資 + 政府開資 + (出口 - 進口)$

換言之，我們用更高的價錢購買房屋時，構成 GDP 的「消費」部份就會增大，從而推高 GDP。等等。。。這樣提升 GDP，即是搵大眾市民笨，益了地產商？！

## 樓價下跌會導至失業？ 雞先還是蛋先？

(www.macauhome.net) May 28, 2010

一些不想樓價下調的人常常會說：樓價下跌會引至經濟低迷，從而導致大量人口失業，最終所有人都沒好處。他們（包括香港特首曾蔭權）還經常引用上世紀末的「金融風暴」來引證。不過，這種說法是偷換概念。因為事實上，樓價下跌不是當年金融風暴期間引致經濟下跌和失業上升的原因；而相反，經濟下跌才是引致失業和樓價下跌原因。那些人只是倒果為因，誤導公眾而已！

但是，當本地樓市被炒致泡沫化，而這泡沫佔本地經濟一個重要比重時，就會為我們的經濟增添不穩定因素。就好像 2008 年由美國引發的「金融嘍海」，正正是房地產過度膨脹所導致。因此，口中說要用炒賣和高樓價來穩定經濟的人，其實正在破壞我們經濟的穩定性！

額外資料:

美國金融機構濫發貸款，引至房地產價格標升。當經濟環境改變，借貸人無法償還貸款觸發泡沫爆破；再透過房貸抵押債券造成骨牌效應，漫延全球。



www.macauhome.net

更新: 2011 年 4 月 8 日

## 樓宇炒賣 = 不務正業 ~~~ 社會的癌症和寄生蟲

(www.macauhome.net) May 28, 2010

樓宇炒賣不會對社會帶來好處。這種行為不會為社會創造什麼。它利用抬高住屋價格的手段來榨取社會的資源，降底人民的生活質素。

社會上大部份的人都透過工作為社會提供生產力、創造新的事物、提供服務，並帶來貢獻。但是，一些稱之為炒家的人，只會透過炒賣行為，令本來已存在的東西（如住屋）的價格提升，從而榨取更多別人辛苦賺取的財富。這些行為不會為社會創造什麼，不會帶來什麼貢獻，沒有建樹。他們只為社會帶來更多社會問題，把大眾的財富轉移到少數人手中，帶來更多貧富懸殊，製造更多痛苦，減少更多歡樂。炒賣行為是社會的癌症。但奇怪的事，有一些政府會鼓吹這些「癌症」的出現和發展。



## 偽善者的話：「青年人不要想那麼快置業～儲錢吧！」

(www.macauhome.net) May 28, 2010

香港地產富豪李嘉誠在 5 月 27 日的新聞上回應有關高樓價問題時，語重深詳地勸誡香港年青人不要想那麼快買樓，要像他當年儲十多年錢。類似的說話，何只李大富豪喜歡說。。。。

儲蓄是一種值得鼓勵的行，正所謂積穀防飢，是中國人的一種良好傳統。但十多年勒著肚皮儲錢，然後全部奉獻給像李大富豪的地產商和炒家來支付樓宇首期，為的就是一個安定的居所，這種社會狀況就值得商榷。這個「要儲十多年」的標準是由誰來定義的？是誰造成的？為什麼要儲十多年而非兩、三年？儲下來的錢是你們地產商收的，你們地產商當然希望廣大民眾可以儲更多錢，然後全部歸你地產商所有！

現時樓價被炒至市民承受不了的地步，你大富豪就出來聲東擊西，扮好人教青年人儲錢（用來奉獻給你們）。講這些說話時就算不覺得羞恥，也應該知道有利益衝突吧？！用儲蓄這個正面行為轉移視線和合理化高樓價問題，試圖偷換概念還要扮好人，這正是偽善者（Hypocrite）也！

置業首期要儲兩年也好，儲二十年也好，儲一世也好，其實沒有一個準則。對於廣大的民眾福祉而言，可以把更多辛辛苦苦賺來的錢留給自己及所愛的人享用而非奉獻給地產商，是美好的事。但這美好的事正與地產商和炒家的利益背道而馳。所以他們不段想把什麼「青年人要刻苦」、「儲錢給地產商是正道」等概念貫輸給所有人；為的就是要擴大自己的利益，從人民口袋裏榨取更多財富。

最後想補充一點。樓價被炒至超出大眾承受能力…對 80 後，70 後…50 後也是一樣。偽善者們只是用 80 後「過橋」；試圖以指責他們「未學行先學走」來合理化地產商的所作所為…混淆視聽；好讓他們可以在未來日子方更繼續榨取更多民脂民膏。 #



## 鄰埠特首（曾蔭權）對住屋之荒謬觀點

(www.macauhome.net) 2010 年 5 月 8 日

近年高樓價問題亦成為鄰埠香港的焦點所在。筆者這兩天在電視看到香港特首曾蔭權在立法會回答議員有關高樓價的題問時，發現此人的言論及思維不知所謂。所以想在此討論一下他那種扭曲的觀點。

有議員在立法會問曾特首會否幫助市民置業，他的回應是，政府不會幫市民投資。在此人的腦子裏，住屋不是人類賴以為生的居所，而是一種投資工具！沒錯，住屋可以用作投資，就如足球可以用作賭博。但一個神智正常的人怎會連足球運動和足球賭博也分不開？曾特首。。。議員所問的是市民居住問題。。。不是投資問題！

雖然筆者其實也不贊同政府直接支助市民置業，因為此舉會進一步推高樓價，令問題更加惡化。但增特首的回應可見此人思維上的特點。

筆者又在電視看到曾蔭權解釋政府不壓抑樓價標升理由。曾說樓價下跌會造成負資產，這是他最關心的（大意）。還提醒人們不要忙記金融風暴時負資產的教訓。筆者也提醒曾蔭權，負資產的問題正正是高樓價所做成的問題。看來曾蔭權的策備是把這個潛在的炸彈（負資產問題）不斷廣大兼永久存，同時令現在及將來的香港市民永遠受高樓價之苦。

其實，負資產在金融風暴期間成為重大問題是因為當時香港正處於金融風暴。金融風暴使很多香港人失去工作或收入大減而無法償還銀行借貸；在這背景下，當時的負資產問題就轉化成實際的社會問題。但是在正常的經濟環境下，物業業主不會因為物業價值下降成為負資產而失去工作！所以，中國中央政府在金融海嘯後，經濟穩定下來的時候即時推出壓抑樓市措施，為國民製造更良好及合理的生活環境（當然最終如何發展還需觀察）。

所以，筆者無法理解曾蔭權為何為了防止現在出現負資產，而製造更多及更嚴重的潛在負資產隊伍，並且犧牲現在和將來香港人的福祉。筆者唯一可以解釋的就是普羅大眾的利益和地生商的利益是互相排斥的，曾特首需二選一……



## 「自由市場」－ 神聖不可侵犯嗎？

(www.macauihome.net) 2011 年 4 月 8 日

「自由市場」，「不干預市場」等理念經常被某一些人（包括香港政府經常以此掛在口邊）用作反對政府推行壓制瘋狂炒買住屋的理據。要討論這個問題，首先需要了解何為「自由市場」。

「自由市場」（Free Market）是經濟學之父亞當史密斯（Adam Smith，1723-1790）所提出的主張。根據他的理論，不受干預的市場是最有效的市場。沒錯，相對計劃經濟（如北韓），自由經濟的確是非常有效的。但是，不干預是否真的最有效？所謂的「有效」又是否對社會帶來最大的益處？

另一位對世界發展舉足輕重的經濟學家凱因斯（John Maynard Keynes, 1883－1946）就不太認同這種所謂自由經濟模式。他認為，沒有政府干預的市場是會失衡的。所以，有需要時，政府是應該干預市場。

其實現今全世界沒有任何一個政府是不會干預市場（凱因斯“勝”）。無論是控制息口、進出口貿易管制、專營權等等。。。全部都是政府干預市場的證明。澳門政府為什麼只對某數個人發出博彩執照，而不讓其他人自由開賭？澳門政府為什麼會推行買樓 4 利利息補貼推高樓價？澳門政府之前為什麼向在澳門買樓的外地人發出居民身份變相速銷？這一切不是干預市場嗎？

為什麼一說到推行壓制瘋狂炒買住屋的措施時，就有班人跳出來說要捍衛「自由市場」，把「自由市場」說成是神聖不可侵犯的東西？！

將「自由市場」放在人民利益之上根本就是本末倒置；依筆者認為，用「自由市場」做借口的人，不是腦子有問題就是。。。套用啊爺一句話：“別有用心”！

### 一些相關新聞參考：

澳門日報助理總編輯曾藝：“澳門屬於自由市場，有擔心過份規管樓市會影響市場發展”（澳門日報 28/2/2011：[http://www.macaodaily.com/html/2011-02/28/content\\_568250.htm](http://www.macaodaily.com/html/2011-02/28/content_568250.htm)>）



www.macauhome.net

更新: 2011 年 4 月 8 日

“王冬勝（匯豐亞太區總裁）倡限制內地人買樓 促對二套房實施差別按揭成數” （明報 2/3/2011：<[http://www.mpfinance.com/htm/Finance/20110302/News/ea\\_eaa1.htm](http://www.mpfinance.com/htm/Finance/20110302/News/ea_eaa1.htm)>）

“新西蘭限制外資買地：鑑於公眾關注港企等外資大量購買當地農地，新西蘭政府今日宣布新措施，限制外國人購買大幅土地。” （明報 27/9/2010：<<http://inews.mingpao.com/htm/INews/20100927/ta11220i.htm>>）

**結語：**「自由市場」是一種手段，而不是目的。一般情況下，自由市場制度是對社會和人民有利的。但自由市場不能保證在任何時候都能發揮正面作用。當自由市場不能發揮預期的作用時（如不能為社會帶來益處甚至造成社會問題），政府就必須干預，履行政府的責任。而不是本末倒置，為自由經濟而自由經濟。或以此為借口進行利益輸送，殘民以自肥。