

打擊炒賣樓花對家用有利無害

□王于漸

經紀及炒家較發展商精於調控售樓日期及價格之間的關係，而出售單位的溢價則可視為對它們承擔風險及完成配對的報酬。既然要把樓價提高出售，炒家自然選擇較佳單位。而用家則可有二種選擇：一是付出溢價向炒家購入較佳單位，其次是以較低價格向發展商購入較差單位，最後是延遲買樓決定。用家深知較佳單位已落入炒家手中，便會選擇考慮以較低價格購入較差單位，從而提高了發展商在短期內把所有單位出售的機會。

發展商售賣樓花的主要特點是將部分單位售予經紀及炒家，由他們持有單位，這樣，發展商成功地將「擇日」出售單位給用家的風險轉嫁到經紀及炒家身上。後者願意承擔這些風險的部分原因，是他們在進行單位和用家配對工作方面較發展商更有效率。發展商亦因全部單位出售的機會提高，因此提高了風險調整後的預測利潤。此點是構成發展商預售單位予炒家的誘因。

樓價只會更高

總括來說，發展商預售單位予經紀及炒家的做法不但減少要承擔的風險，也保證用家有較充裕時間作出決定。這種安排反映的並非市場失效，而是一種使市場更有效率，風險及回報得到較佳平衡的做法。事實上，打擊炒賣樓花是不能保障用家的利益，反而只會造成反作用。一般人只看到經紀及炒家將樓價炒高的現象，他們錯誤地認為沒有了炒賣的活動，就可以向發展商用訂出的價格買入單位。可是炒賣活動減少後，反而提高發展商及用家本身要承擔的風險，結果樓價只會更高。「對炒賣樓花的正確認識，下一作者為中大「香港經濟研究中心」主任

承擔風險更大

發展商將樓宇單位整幢出售時的折扣，主要是補償投資者的必須承擔的較高風險。通常類似的交易會規定投資者在一段期間內不得把單位零售予用家，這種限制是投資者要承擔較高風險的箇中原因。

和拍賣方式比較，發展商是處於較有利位置，用家可有較大自由度決定何時買樓。拍賣方式使發展商較難把單位出售予經紀及炒家，發展商及用家同樣在「擇日」方面承受了更高風險，因為若「擇日」「正確」售價較高，若「擇日」「錯誤」則售價較低，兩者同樣在時間壓力下承受了訊息不完備帶來的風險。在這種情況下，發展商的售樓價只會更高，而用家的負擔不見得會減少，但所要承擔的風險則更高。

抽籤方式，亦是減少了經紀及炒家所