

長實挑戰政府底線 酒店速分拆出售



何鍾泰博士
大舜政策研究中心主席

近日，長實先聲奪人宣布拆售葵涌雍澄軒酒店，共計65個房間，預計可套現2.5億元。長實亦提出因為酒店套房屬於商業用地，可豁免SSD（額外印花稅）及BSD（買家印花稅），對於投資者而言，其回報可達到4厘，遠超一般投資產品，十分吸引。

本項計劃長實事前並未知會政府及有任何先兆，但輿論普遍相信，長實此冒險做法背後已有完整的法律諮詢，就傳統酒店及住址用地的定義做足充分分析，亦隨時作好與政府對簿法庭的準備。就本項計劃分析，長實如果勝訴，將為香港帶來問題。

使用土地明確分工

第一，地產發展商可就自身睇法，對土地房屋用途自行定義，將來更多非住宅用地難免被發展商取巧使用，作為牟利的工具；第二，本港土地皆有明確分工，對社會總體利益有貢獻的土地能享受低稅、低地價的優惠，舉例而言，酒店土地原意是配合本港旅遊業發展，吸引及方便外地遊客，其地價較一般住宅用地低，長實此舉可能被指破壞政府規矩，導致庫房收益減少，更重要的是損害了政府支持優勢產業發展的政策優惠並可能對其他產業造成深遠影響。

第三，本港酒店房間數目不足已在近日的世通事件中備受爭議，若然其他酒店爭相仿效長實，則本港可供旅客使用的房間將進一步大幅減少，難道香港要放棄旅遊業這一經濟支柱？第四，本港樓市處於高位，較1997年樓價更甚，現時長實出招，實質是急切套現大量現金，而投資樓市風險全數落在買家身上，而業權、酒店房間使用限制及管理配套設施亦因為該商品定義混亂的影響而難以釐清，最後消費者難以獲得保障。

兵貴神速，政府方面臨時翻閱舊有法律文件研究事件，必然需要在事件上花費更多精力。即使最終政府勝訴，但必然浪費較長的訴訟時間，政府的公信力將會進一步受損，而對於長實而言，酒店產權依舊為其所有，在該事件上其刺政府眼眉的膽識已賺盡社會的關注度，無疑是不俗的宣傳手段。

樓市風險市民承擔

推究此次事件的根本原因乃是SSD及BSD引發的爭議，政府越是要減少刺激樓市交投暢旺的誘因，減少炒家短期炒賣的意欲，地產界必然以更多的取巧手段相抵。政府越是打算在幾年內提高房屋供應，地產商則會想盡辦法出售物業套現。到最後，樓市風險亦由市民承擔。

現時，分拆酒店只是法律灰色地帶中的冰山一角，可見的將來，政府將有更多的法律需重新檢視及修改，而更重要的是，地產界已經「明刀明槍挑戰政府底線，政府或需重新考慮如何在討好市民的基礎上，別忽視了地產商的飯碗。

（本文為作者個人觀點，不代表本報立場。）