

## 「居有所」是目標，居屋是唯一途徑？

運輸及房屋局局長 鄭汝樺

只是十六個月前，房屋委員會出售第四期剩餘居屋三千二百個單位，認購率是出售單位的三點四倍，是出售剩餘居屋單位以來最低，結果只是售出六成。最近，同屬資助房屋、由房屋協會出售的夾屋八百個單位，三萬三千七百人申請，認購比率四十倍，預料全數售罄。市民對住宅房屋的需求，有出於實際需要，也有從保值投資的角度考慮；因此，價高時一樣有「需」，價低時卻也不一定有「求」。

此一時、彼一時的現象，原因雖然錯綜複雜，但基本的規律變化不大。市民對資助房屋的需求，猶如對私樓需求一樣，隨着整體經濟和物業市場上落。市升需求增，市落需求縮，規律素來如是。

其實，市民真正所需的，首要是居住，或租或買，目的是為有一個家。不過，近日社會上的討論聚焦在置業，復建居屋之聲再起，實在與上述規律和近期本地樓價上升有着莫大的關係。

一年光景，本地整體的經濟和物業市場轉到不同的周期，熱錢流入，利率持續處於罕見的極低水平，過去兩年住宅供應相對滯後於需求，還有一些投機活動，都在推動物業價格向上走。香港人對樓市和樓價十分敏感，不但因為逾半數家庭已自置物業，是家庭財富之所繫；另有不少欲置業者，關心着置業的機會和將來負擔。

對有住屋需要的置業者而言，最重要是買到可負擔和實用又有價值的住房，那可以是私人住宅，又可以是資助房屋；一手新樓有之，買二手樓「上車」更多；是大廈或唐樓單位，又或是村屋；在市區、郊區，又或其他地方。

換言之，買到價錢在能力範圍內的住所是目標，居屋只是眾多「上車」的途徑之一。事實上，在住屋需要加入保值或升值考慮之後，居屋很多時已非首選。置業者若然負擔條件許可，又有選擇，通常寧願買私樓，皆因私樓的保值或升值潛力比居屋大，買賣又方便。

故此，對經濟民生而言，需要的是一個平穩健康和市民可負擔的樓市發展，而非大上大落的物業市場。政府房屋政策的理念，在於維持公平和穩定的環境，讓私營物業市場可以持續健康發展，無論是買是租，都讓市民可以物色到自己喜歡而又負擔得來的居所。當然，對於那些沒能力租住私營房屋的低收入家庭，政府會為他們提供資助公共房屋。自二〇〇二年房屋政策重新定位開始，政府一直把資源集中於供應資助租住公屋。

## 建居屋無助平抑樓價

歷史為鑑面對目前樓價上升，主張復建居屋者，除了是對樓價急升的本能反應，有些更希望可平抑樓價，方便置業者較易「上車」。但過去的經驗又或學者的研究均得出結論，建造居屋無助壓抑樓價。一九九七年資助房屋出售增至二萬八千個單位，當年樓價同時創了高峰。樓價升跌，歸根到底，取決於供求關係。不少論者清楚指出事實，建造居屋計及平整土地至興建期，需時五至七年，無助及時增加供應；供應到位時，市況可能已變化，效果隨時適得其反。另有倡議說，不必大量興建。但數目太少，又如何拉近供求的差距呢？

促使市民置業 恐防超額負荷另有倡議者說，樓價升至大眾可望不可即，復建居屋能給置業者（尤其年輕人）多一個較易「上車」的選擇。

確實不時有報道指出，一些收入不太高的市民，包括一些畢業二、三年的年輕人，月賺約一萬元，無法「上車」，購置一個二百萬元的居住單位。

其實，置業向來都是人生大事，也是當大家比較成熟和有經濟實力才考慮的一件事。相信大部分擁有物業的人士都有同樣經驗——「上車」之前經過多年辛勤工作，努力儲蓄到足夠的首期，才實現願望，買的大都是二手中小型單位；待財政條件進一步改善，才換到更新更大的居住空間，置業是這樣穩健地拾級而上。所以，問題是社會是否有共識以公共手段改變這置業階梯？但凡未曾置業人士，都給予公共資源補助，幫他們早日購得自己的住房，或買下一手資助物業？

變幻未定 前事不忘 後事之師香港走過升市帶動加建居屋那種不愉快的日子，大大小小的置業傷心個案，令不少輿論再三提醒：「前事不忘，後事之師」。尤其今天國際間金融和經濟變幻莫測，走勢不定，以香港彈丸之經濟體，港元與美元掛鉤，本地的資金流動和利息走向，都非香港自己所能主導。利息稍後回復正常，又或熱錢流走，都迅速影響樓價走勢和供樓者的個人財政處境。購置物業（不論私樓或居屋），意味增加家庭或個人的負擔和風險，個人和政府今時今日不得不慎而重之，不宜妄動搖擺。

## 居有所 政府有責

有調查指出，九成市民想「人人有份工，家家有層樓」。這固然是大多數人的理想境界，大家可以鼓勵人人努力，按各自能力達致，但是否構成政府的責任或社會義務，動用公共資源滿足呢？政府若要提出政策和資源促成市民置業，必須基於很強的理據和廣泛共識。

換言之，政府致力為市民安居樂業，有責任令市民「居者有所」，但「家家有層樓」卻不是現行政策。政府明白市民置業增加，或許有助社會建立歸屬和認同感，但必須按個人能力為大前提，尤其面對不確定的大環境，不宜由政府提供各種誘因，專門為某些群組多給一個容易「上車」的選擇，從而達到某一置業目標。

置業率乃市場指標 非政策目標政府過往曾為全港住戶訂下七成置業的水平，卻不合實況。二〇〇二年後，政府退出私人物業市場，置業率不再成為政策目標。市民的置業率，是反映市場狀況的指標，若然上升，是市民個人能力所及的追求和客觀條件配合的結果。雖然鼓勵置業不是政府政策，但不等於我們不理會市民的置業需要。政府要着力去做的，正正是了解問題真正所在，對症下藥，財政司司長已清楚表明，正循增加供應、壓抑投機活動、加強市場透明度和控制過度按揭信貸四方面推出措施；並積極研究活化現存三十多萬個居屋單位的二手市場，為的就是穩定樓市，增加置業人士負擔範圍內的選擇。

不要忘記，居屋政策目標主要是提供機會，使有經濟條件的公屋居民騰出單位，讓給更有住屋需要的輪候冊上的人士，幫一般置業者較易「上車」是其次。若然能活化目前三十萬個單位的居屋市場，增加其流通，可以是一個適時及有效的途徑。

### 資助對象如何界定？

政府協助市民「居者有所」，例如公屋資格，一直以入息和資產作主要準則；長者獲優先，此取得社會輿論認同。至於入住居屋和夾屋，亦是以入息和資產為準則，不是以年齡來劃界。主張訂出政策幫助單身年輕人置業，似乎不是社會主流價值；況且，長者有清楚年齡界線，其他組別的定義則較模糊。這課題同樣需要大眾討論，才有可能產生政策所依據的共識。

也許，除合資格入住公屋外，社會上確實有一批準置業人士，買樓較困難，但若然要選擇性地、實質地幫他們置業，我們必先回答和理清以下四組問題：

對象：幫的對象是誰？如何界定應以公帑資助置業的一羣？有什麼因素令他們需要公帑補助？幫他們置業會否令社會流動階梯更流暢？

公平：幫了某一批人置業，卻沒有幫別的，是否對其他納稅人公平？那會否反添社會不和諧？

公屋供應：若需要騰出原來給公屋的土地，轉撥作興建居屋，是否影響公屋的土

地供應？進而影響編配上公屋的輪候時間？

私樓供應：供應更多土地建造更多私人房屋，而非用作復建居屋，甚至規限發展商建造中小型住宅單位的面積和數目，是否更有效令樓價（尤其上車盤）平穩發展？

社會討論 政府聆聽 慎重思量在升市時，居屋對整體樓價起不到平抑作用，復建引起日後的問題卻不少，社會上辯論熱烈，輿論能否滙聚出主流意見？政府的立場是有根據的。任何改變，涉及上述種種問題，社會上應有空間讓大家理性討論，社會上每一個人都應參與，謀求共識。政府亦會小心聆聽，慎重思量研究。

樓價上升很容易觸動市民神經，亦驅動進一步的置業需求。歸根到底，置業者根本考慮的是可負擔的物業，「上車」不一定選擇居屋。

故此，針對樓價上升，政府不同部門分工合作，在多方面下工夫，尤其對症下藥增加供應，包括嘗試提供規限單位數目和面積的中小型物業發展的土地、打擊投機活動、增加市場透明度和控制樓按信貸。運輸及房屋局的工作，除了增加市場透明度外，亦會積極研究活化居屋。政府種種的努力，旨在讓樓市回復到一個健康平穩發展的狀況，那才是市民的基本利益所在。

*(2010年5月4日於信報刊載)*