



論復建居屋的必要性及政策風險（上）

居屋政策對民生、福利、政府財政收入和支出、以及金融穩定等複雜課題具有深遠影響，所以不能被視作一項短期措施。故在討論居屋有否復建必要時，不但要從供求關係及投資兩方面思考，更要考慮香港的整體資源分配，及落實政策機制的風險。

現時對房屋的需求，來自居住及投資兩種。先談居住需要。

現時香港房地產市場（包括公共房屋）有約二百四十萬個單位，而核心家庭數量約為二百三十萬戶。單單從數字上看，似乎供求並未失衡。但若把整個地產市場細分成豪宅、中小型私樓、居屋及公屋等若干「小市場」來看，則有明顯的市場失衡問題。根據政府統計處數字，香港近年結婚人數不斷上升，已由二零零五年的四萬三千多對增至二零零九年的五萬一千多對。未計算新近畢業、新入職等離巢獨居人士，單以新婚家庭需求來計，每年已有四至五萬的新生需求。在缺乏公共房屋供應的情況下，政府預計的每年 1.4 至 1.8 萬個私人住宅新單位供應量，實在難以滿足每年新增的住屋需求，更不消提每年五萬多內地來港定居新移民對住屋造成的壓力。由於香港核心家庭人數近年維持在 2.9 人左右，而新生需求多為新婚二人小家庭，他們在職生涯還處於起步階段，薪金增長在過去數年亦未見顯著，加上物價高漲，因此中小型私樓市場並未能滿足一班中、青年及未上車的人士。此外，他們既不能上公屋，又難以負擔「偽豪宅」化的中小型私樓，居屋單位正好是一個中轉的好方案。

此外，如果把各級房屋市場視為經濟及社會的階梯，則居屋正好是連接公屋及私人屋的階梯，而並不存在「與民爭利」的問題。過往居屋白表申請者的數目與私樓的價格成反比，引証有能力的市民傾向購買私樓；居屋只是為沒有能力在私人市場置業的市民提供一個階梯，對中小型私樓的價格不會造成影響。缺少了屋居這個階梯，便會出現市場斷層的情況，也會使社會矛盾加深。復建居屋，減少上公屋的輪候時間，亦可以為房委增加收入來源，使公屋達致可持續發展，有助解決低下階層住屋問題。

再說投資意欲。有部分民意認為，政府有必要讓市民安居樂業，但無資助市民置業的責任，因為置業純屬投資行為，超出政府的幫助範圍。其實，居住需要和投資意欲間的界線很難清楚劃分，而兩者的性質亦並非互斥。事實上，許多居屋置業者首先考慮的仍是居住需要，投資增值只是附帶的好處。最重要的是，居屋單位並非高增值的投資，甚至未必是一定有

盈利的投資項目。政府對要以補貼價格購買居屋單位的人士有嚴格的資格審查；而在二手市場購買居屋單位則要補回差額，不能享受政府補貼。而居屋受樓宇質素及設施等限制，升價潛力有限，交還政府補貼部份後，二手居屋價格與同區私樓比起來並不俱競爭力。加上居屋單位供款中的利息，進一步提高購買成本，居屋單位作為投資工具的吸引力並不大。以柴灣區為例，截至今年六月，區內居屋單位平均呎價為三千多元，而二手私樓的平均呎價則在五千多至八千多之間，居屋單位升值潛力與私樓實在不可同日而語。

當然，投資回報不高並不同於沒有投資價值。每期居屋綠表及白表申請比例的巨大變化，如復售居屋貨尾第四期綠表和白表申請人數的比例為 28：72，而第五期則恰恰相反，比例為 72：28。這一變化在某程度上反映了白表申請者的置業決定會跟隨私樓市場波動，是投資意欲的具體表現。作為予中低收入市民，尤其是公屋居民以一個改善居住環境的機會，居屋更是類似儲蓄的保值方式，讓部分市民得以待能力上升時「升級」換購私樓，進一步改善住房質素。因此，居屋作為一種低風險，低門檻但同時低回報的投資工具，在銀行存款利息低的環境下，更有其存在價值。

居屋單位作為一個幫助中低收入階層改善居住環境和平衡樓宇市場的中轉方案，復建理據充足，但建居屋並非一朝一夕的措施，不可能一蹴而就；而其不可逆轉性對日後的房屋政策有深遠影響，因此建屋數量要經過審慎研究。尤其是經濟體細小如香港，受外圍因素影響是無可避免的，房地產市場受經濟周期衝擊而逆轉是可以預期的。萬一將來住屋需求出現大變化，居屋政策的僵化性質有可能拖慢政府應變的腳步，甚至淪為政黨的政治工具。因此，在研究復建居屋的同時，亦要考慮其他可行的，更靈活的措施，不能靠單一政策去應付複雜如斯的住屋問題。

〔香港長遠房屋策略系列之二〕

「群策學社」主席方文雄

2010 年 7 月 9 日

「群策學社」簡介

「群策學社」由 71 名無政黨背景、曾任或現任中央政策組非全職顧問、熱愛祖國和關心中港事務的香港人組成。「群策學社」希望就各成員不同的背景及專業知識，透過一個民間平台，去研究、討論及提出有利祖國和香港現今及長遠發展的方案，為祖國及香港的未來作出貢獻。

網址：www.hkstrategy.com

如有任何傳媒查詢，歡迎聯絡：

吳婉思

電話：(852) 2978 3083 / 9669 7151

傳真：(852) 2978 3786

電郵：cindyng@hshd.com.hk