

居屋以外的政策選項

房屋政策既是福利政策，亦有投資成份。前文提過，作為福利政策，居屋要照顧一部份對香港社會和經濟作出貢獻，但無法分享經濟成果的一群人。但是，在以最有效方式幫助這群人置業的同時，亦要避免對私樓市場造成影響。由於居屋由決定興建到正式推出，需時甚久，因此，除居屋以外，我們亦應考慮其他即時措施，以期在短時間內幫助紓緩市民置業的壓力。現時社會各界提出的政策選項有四種，分別為中產公屋、首次置業貸款、租金管制及租金津貼。我們將逐一分析各項措施的利弊。

在上述四項政策中，「首次置業貸款計劃」作為應付樓市壓力的短期措施，應可即時見效。於一九九八年推出的「首次置業貸款計劃」，是特區政府為了落實一九九七年施政報告中所訂下十年內全港七成家庭擁有自置物業的政策目標的其中一項措施，透過向首次購置物業的中低收入家庭以及單身人士提供低息貸款支付首期以及相關開支，協助他們置業。這項措施可達到幫助市民置業的目標，但問題亦很大。在此計劃下，政府擔當貸款機構的角色，影響市民就其負擔能力而行使的置業決定。而這項計劃不但違反「大市場、小政府」的原則，且會起到間接托市的作用，不斷推高樓價，無異於飲鳩止渴。

與首置計劃一樣，有機會即時見效，但嚴重干預市場運作的，還有實施租金管制一途。租金管制可在租金升幅上作出限制，更可設立租期限時。如為免影響學童因搬家而導致的跨區上學問題，可以設立六年的保證租住期，並在保證期內設加租上限。租金管制的實行，將在一定程度上保障租住私人樓宇家庭的租住權，解決私人樓宇租戶普遍面對的不穩定因素。但這項措施不可能作為長遠政策，因為一但實施便會侵犯業主的權益，造成社會不公，因此頂多只能作為樓市熾熱時的過渡性安排，令租樓市場暫時冷卻。而最關鍵的缺陷是，這項政策並不能幫助市民置業，從而起到讓部分市民分享經濟成果的作用。而由於這項措施極富爭議性，實行與否必須十分謹慎，否則容易變得政治化，最後得不償失。

近期多個團體提出「中產公屋」的措施，為中低收入家庭提供公共房屋，並代為儲蓄市值租金和補貼租金間的差額，以用作置業首期。提供中產公屋，有兩個途徑，一為從現存公屋單位中撥出適量單位予中低收入家庭，一為額外撥地另外興建。但無論是哪一途徑，都有其弊端。前者佔用普通公屋單位，等於間接調高公屋申請人的入息限額，雖然作用立竿見影，但會導致普通公屋輪候時間增加；後者則同樣需要建屋時間，與復建居屋無異。另外值得一提的是，如以不同收入為準則劃分公屋類別，則有可能造成社會階層標籤效應，

令社會進一步分化。

除「中產公屋」外，租金津貼亦可減輕中低收入家庭在住屋問題上的壓力，並有可能達到幫助中低收入家庭蓄儲首期的作用。但和首置計劃一樣，這項政策也是嚴重干預市場之舉，有可能進一步推高私樓的出租價格，未必能實質幫助解決市民的居住問題。另外，無論是「中產公屋」還是租金津貼，兩種途徑都等同於擴大福利網，需要政府投入額外的土地及資金，如無出售居屋的收入作補貼，以現時的財務狀況，未必能成為可持續政策。

其實除了上述四項措施，政府還可以在買地條件以及限制上做文章。現時市民置業難，問題在於廉價私樓選擇少。即便是市區新「上車盤」呎價已逾萬元，而因為「偽豪宅」化的原因，新界的新樓盤價格亦節節上升，居高不下。針對這種市場資源錯配問題，政府應考慮引入「去豪宅化」作為賣地條件，在某些地段拍賣時對單位呎數、會所設施及車位數目等作出限制；甚至可考慮在私人發展商自願接受限制的情況下，以較優惠條件批出土地興建「上車盤」。

與此同時，近期從內地流入的熱錢大都被投放在房地產市場，對本港樓價帶來進一步的壓力。針對這個現象，政府應對這類有附帶條件的「上車盤」加入五年購買資格限制的條款，在樓宇推出市場後的五年內只容許本地人購買作自住用途。因為以優惠條件批地建屋，其實等於間接資助樓宇買賣，應是本地人才有資格享受的福利。因此，在樓宇推出五年內限制非本地人及以公司名義購買，阻止因內地資金湧入而帶起的炒風蔓延至本港中小型住宅。讓本地居民享有中小型單位的優先購買權，才能真正做到急市民所急。

綜上所述，居屋政策如遠水不能救近火，而居屋以外的各種政策選項不一而足，但都各有利弊。因此政府宜審時度勢，整合出一套全面而完備的短期方案，在避免過度干預市場運作的前提下，因時制宜，對症下藥。

〔香港長遠房屋策略系列之四〕

「群策學社」主席方文雄

2010年8月3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