

## 論復建居屋的必要性及政策風險（下）

居屋政策作為一項長遠公共政策，在討論有否復建必要時，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。上次說到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。

### **政府資源分配與公共房屋儲備**

公共房屋及居屋政策，涉及龐大政府開支，資金回籠亦相當緩慢。政府在有限的資源下，投資復建居屋，涉及機會成本，必會影響其他政策，如基建、教育、醫療等開支。因此討論居屋政策時，不能作為單一政策來看，而要衡量民生資源分配的迫切性及長遠政策回報。因此政府必須對居屋供應量及總投資額作審慎考慮，並小心制定購買居屋資格的條件。

另外，復建居屋是一個有深遠影響的政策，不能如私人發展商投資決策般一同並論。謹慎決策，才可減低因經濟周期而出現大幅波動的投資意欲帶來的衝擊，避免政府在市場變化下進退失據。如定期興建居屋並保留部分作為儲備，長遠來說，則政府可增添一項穩定房屋供應的措施，靈活應對未來經濟周期所來的負面影響，避免房屋市場的大起大落。

### **建屋數量及推出市場的把關機制**

由於建居屋項目需時長達三年或更長時間，加上金融市場千變萬化，亦可令樓宇買賣意欲急速轉變，所以試圖擔當市場平衡者或地產商絕不是政府應當的角色。硬性「目標化」的房屋政策之下，不但「瞄準」數量及受惠者等目標有相當大的難度，更要負上極大經濟風險，絕不能掉以輕心。因此，我們要好好汲取過往政府急發而慢收的房策痛苦經驗，避免草率制定「目標化」政策。

與此同時，政府亦應正視政治風險。有人擔心，一旦重啓居屋政策，在建屋量及推出時間上或會受僵化的決策程序影響，不能因應市場變化作出調整之餘，更淪為政黨爭取選票的

工具，甚至成爲政治妥協的犧牲品，違反興建居屋、幫助中下階層安居的原意。因此，政府在考慮重啓居屋政策時，有必要引入有廣泛金融、地產專業人士及社會科學研究專家代表的把關機制，作出每半年一度的政策檢討，隨時因應社會及市場變化，調整推出市場的居屋單位數量。

## **結論**

市場有一定的自我調控能力，政府在落實房屋政策時，要在過度干預市場和照顧有需要社群之間作出平衡。復建居屋是值得考慮的，因爲社會上確實存在一批需要政府照顧的市民，不能因爲置業人士有投資意欲而置他們的居住需求於不顧。然而，政府在有限的資源下重啓居屋政策，亦要小心謹慎去控制建屋量，以滿足有需要者的居住需要爲首要任務。與此同時，政府亦不能過分依賴居屋政策去應付房屋需求問題，避免政策僵化，難以應對經濟周期帶來的市場變化。因此，除居屋外，一系列相對靈活的政策作爲補充是必須的。與此同時，政府更應從提升教育、稅制、交通配套等政策方面著手，全面提升市民的競爭力，推動知識型經濟增長，才能全面處理複雜的房屋問題。

〔香港長遠房屋策略系列之三〕

「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](http://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](mailto:cindyng@hshd.com.hk)