



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

就房屋政策的立場

2010 年 9 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室
Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



香港專業及資深行政人員協會

就房屋政策的立場

2010 年 9 月

前言

過去一年，社會就樓市急升、市民無力自置居所出現熱烈的討論，就此行政長官在五月六日宣佈，在未來五個月，就政府資助市民置業問題展開諮詢，並會在十月發表的《施政報告》作詳細交代。他強調政府有責任使每個人都有屋住，但政府是否需要用公帑幫助市民投資置業，如何訂出界線，均需要社會凝聚共識。

本會一直密切關注香港住宅市場的發展，尤其過去一年，住宅樓價持續上升。有調查發現，反映樓價變動的指數，本年第二季較去年底上升逾 10%¹。在樓價急升的情況下，不少

¹反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL，截至今年 8 月 13 日報 83.51 點，較去年年底的 73.23 點顯著上升 10.28%或 5.46 點。



評論均質疑政府為何對市民置業困難，未有伸出援手。縱然財政司司長在四月下旬宣佈推出規管一手樓銷售指引（俗稱「9招12式」），及在八月中再宣佈打擊炒樓措施，但社會上提出協助市民置業的意見此起彼落，包括復建居屋、復推夾屋，及為青年人提供另類的租屋計劃等。

有見及此，本會經過詳細研究和討論後，提出如下建議，冀望特區政府重新制訂長遠房屋政策，在推出各項有利穩定樓價措施之餘，並要研究各類協助市民置業的方法，包括重新啟動「居者有其屋」計劃。

一．房屋供求情況

過去幾年，私人住宅單位落成數目減少，造成一手和二手住宅單位的整體空置量已連續四年下降，其中2009年的空置率更創下12年來新低。屋宇署四月份公佈的「私人住宅一手市場供應統計數字」報告，顯示本年首2個月批出入夥紙有約4,870個，較去年首季1,600個單位增加兩倍，但2009



年第四季落成量 1700 個單位，按季減少了 700 夥，全年落成量連跌 7 年至 7200 夥，有關數字創有紀錄以來新低，而且落成量未能達到政府目標的 1.47 萬夥。即使市場估計今明兩年新單位落成數量將多達一萬個，但與每年需求平均兩萬個相比，仍差了一大截。

此外，在「勾地表」上新增的 11 幅住宅土地中，大多數為中小型地皮，而市場也預期，未來三至四年，將有 58,500 個一手私人住宅單位供應，包括現貨、興建中但未預售，以及隨時可動工興建的單位。本年中房協和房委會推出的 4,800 個夾屋和居屋貨尾。表面上，這些措施和數據，似乎能回應增加中小型住宅單位數量的訴求，但事實上過往幾年，中小型樓宇售價並不便宜，令青年人和普羅市民置業卻步。據一家代理行的全球住宅價格指數報告顯示，去年第四季本港樓價按年升幅達百分之二十八，成為全球升幅最高的地方。縱使政府在四月份推出「九招十二式」規管樓花銷售措施，令市場充斥觀望氣氛，但社會對特區政府協助市民置業的期望，包括復建居屋的訴求，並沒有減退。



二．協助市民置業

目前社會上就協助市民置業提出不少意見，而復建居屋是其中一個頗具爭議的建議。為分析有關政策，本會認為要先從市民置業的角度入手，並要瞭解「居者有其屋」計劃的理念，然後才對有關討論作出方向性建議。

自置居所的訴求

「安居樂業」是中國人的傳統價值，是維持社會穩定和諧的基石。在香港，住房的開支對大部份家庭而言佔入息比例的首位。自從政府取消租務管制，當樓價飆升，租金亦隨之上漲。可是，自置居所可以提高住房開支的可預測性，減少租金上漲對家庭經濟的影響，有助安定民心，穩定社會。七十年代，港英政府深諳此道，大力推行公共房屋政策，為的就是要安定民心。今日香港的管治理念仍以穩定和諧為目標，協助市民置業是關鍵策略，亦是民心所向。故此，特區政府更應體恤民情，積極回應社會人士的訴求，平息民怨。



此外，我們也意識到，自置居所可為市民的退休生活帶來一定的保障，一方面可減輕退休後的住屋開支，另一方面，日後若需要一筆醫療費用，又或要入住安老院，甚至參與房協的長者安居樂住屋計劃，便可透過變賣房產套取現金。隨著香港人口老化，宜及早協助市民置業，為市民的退休生活多作一重保障。

居者有其屋的理念

「居者有其屋」計劃有雙重目的：一方面是協助不符合租住公屋條件、又無力購置私人物業的家庭置業；另一方面，是鼓勵經濟條件已改善的公屋居民自置居所，騰出租住單位給輪候冊上人士。建一個居屋單位，使兩戶人家受惠，增加出租公屋的流轉，減少興建出租公屋的數量，亦減輕房委會管理公屋的負擔。

近年地產發展商著力發展「豪宅」，以迎合高收入家庭的要求，包括內地富豪與投資者。舊區的樓房紛紛被改建為「豪



宅」出售，同區的樓價連同租金亦節節上升。學者的研究數據顯示香港的社會流動出現放緩的現象，貧富懸殊亦趨惡化。相較 2003 年，今天私營房屋價格，已脫離合資格購買居屋人士的負擔能力。

鑑於自置居所有促進社會穩定和諧的作用，並顧及市民自置居所困難的現實。本會促請特區政府重新制訂「長遠房屋策略」，提高市民居住環境質素，每年檢視新增人口和家庭的數目、樓宇空置率、樓宇成交量、樓價與家庭收入走勢等因素；規劃出租公屋、居屋和不同類型及面積私營房屋的數量；按需要定期拍賣土地，以穩定樓價和滿足市民置業的願望。

我們又建議政府研究各類協助市民置業的方法，確保中等入息的市民，均有能力置業安居。針對收入或資產已超出入住公屋的資格、並希望置業但無足夠財力的市民，本會建議政府考慮重新啟動「居者有其屋」計劃，按當時的樓宇供求狀況，決定居屋的數量。(就本會回應「保留復建居屋」的意見，見附件)



三．政府主動賣地

政府在今年二月下旬，公佈新財政年度的「申請售賣土地表制度」(俗稱「勾地表」)，優化勾地表制度，因應情況安排土地作公開拍賣或招標。本年度的勾地表共有 62 幅土地，當中 11 幅為新增住宅地皮，大多數為小於 1 公頃的中小型地皮，而且地皮分佈區域廣泛，遍及港九新界。此舉無疑增加了中小型地產發展商參與勾地的機會，改變過往土地發展項目過大的流弊。

但政府所強調，以市場主導的勾地表方式，能為市場提供新的發展土地。實際上仍是把土地供應的主導權交給發展商；土地的供應往往處於被動狀態，而且土地能否獲發展，全賴發展商的主動勾地行為。如果發展商因為種種原因未能勾出地皮，政府則將難以透過調節土地及房屋供應以穩定樓價。事實上，本年度 62 幅用地中，51 幅是由去年度的「勾地表」中滾存過來的，由此可見，現行制度並未能有效增加土地供應。



本會認為，私營房屋的價格取決於建屋成本和供需比例。房屋與其他商品不同，既是民生之本，亦是投資產品。現行的勾地政策，任由地產發展商主導房屋的供應量，是導致供求失衡的主要原因，加上流動資金和低息環境的推波助瀾，令樓價飆升。由於政府直接操控房屋供應的要素—土地，故政府有責任透過主動調控土地供應，確保供求平衡，從而保障房地產平穩健康發展，因此本會建議重新考慮主動賣地，並檢討勾地表制度。我們認為政府應建立有效機制，確保建屋土地供應充足，並透過積極調控土地供應和房屋規劃，確保各階層的市民均有能力置業安居，包括作為社會中流砥柱的中產人士。



本會回應「復建居屋」的意見

本會一直關注社會上有部份意見對復建居屋持保留態度，就此我們有以下看法：

1. 對復建居屋持有保留的意見認為，居屋令樓價下跌，造成負資產，影響整體經濟。我們則認為，「居者有其屋」計劃對「白表」申請人有入息及資產限制，在樓宇市場上，並沒有與私樓的買家出現明顯的重疊。復建居屋的數量可以按市況調節，不會使樓價大幅下跌。事實上，「居者有其屋」計劃自 78 年推出至 97 年亞洲金融風暴來臨的 20 年間，香港的樓價趨勢一直平穩向上。
2. 此外，又有人指出，香港土地資源有限，復建居屋只會擠壓私營房屋發展。本會認為，復建居屋不一定需要增撥大量土地。目前房委會每年興建 1.5 萬個出租公屋單位，可把部份改為居屋，出售予公屋住戶，增加公屋的



流轉。此外，房委會亦可以考慮與地產發展商合作興建居屋，限價發售，為中小規模的地產或建築商開拓發展空間。

3. 至於有意見指，房產屬個人投資，認為政府不應以公帑資助個人生財。本會認為，提出這些意見的人士，似乎對現行居屋轉售安排未有清晰的瞭解。居屋業主在出售居屋單位前，必須按當年居屋售價比較樓宇市值的折讓率補付現值差額。業主的投資得益並不包含房委會提供的樓價折讓。所以不應因此反對復建居屋。
4. 社會上也有人強調，2003年政府宣佈停建居屋，是一項重大的房屋政策決定，故不應輕率推翻。本會認為，當年的決定是因應亞洲金融風暴引致樓價大幅下跌而作出的對策。事實上，當時政府並沒有詳細解釋終止居屋政策的理據，因一時的經濟逆轉，且未經社會討論，而推翻20多年來對社會安定繁榮貢獻良多的房屋政策，在程式上有欠妥善。



5. 此外，縱然有意見認為活化居屋二手市場可以增加「上車盤」的供應，未必需要復建居屋，但現有 30 多萬套居屋絕大部分並非空置單位，預計透過活化居屋二手市場能增加供應的單位數目不多。同時以今天樓價高企，居屋住戶要遷往私樓亦不容易。自從政府提出活化居屋二手市場，炒賣風氣已蔓延到居屋，價格亦屢創高位，情況值得關注。



香港專業及資深行政人員協會

2010/2011 年度理事會成員

- 會長：胡曉明先生, JP
- 創會會長：容永祺先生, MH, JP
- 常務副會長：謝偉銓先生
- 副會長：陳建強醫生
陳紹雄工程師
林大輝議員, BBS, JP
李鏡波先生
林雲峯教授, JP
吳長勝先生
史泰祖醫生, JP
黃友嘉博士, JP
- 財務長：林義揚先生
- 秘書長：黃偉雄先生
- 副秘書長：李惠光先生, JP
- 理事：區永熙先生, BBS, JP
陳鎮仁先生, BBS, JP
周伯展醫生
范耀鈞教授, BBS, JP
何君堯律師
劉秀成議員, SBS, JP
梁家棟博士
莫華倫先生
彭詢元先生, SBS, CSDSM
譚偉豪議員, JP
曾其鞏先生, MH
黃錦輝教授
鄔滿海先生, SBS
楊素珊女士
袁國強資深大律師, JP
- 陳世強律師
何順文教授
羅范椒芬女士, GBS, JP
梁美芬議員
盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP
伍翠瑤博士
孫德基博士, BBS, JP
- 陳茂波議員, MH, JP
邱達根先生
鍾志平博士, JP
馮柏棟資深大律師
劉勵超先生, SBS
李樂詩博士, MH
梁定宇先生
伍山河牧師
彭華先生
鄧淑明博士, JP
華慧娜女士
黃天祥先生, JP
吳德龍先生
楊位醒先生, MH



香港專業及資深行政人員協會

社會事務委員會

主席：陳紹雄工程師

副主席：陳建強醫生

何順文教授

伍翠瑤博士

黃偉雄先生

陳記煊先生

范耀鈞教授, BBS, JP

霍靄玲女士

馮柏棟資深大律師

羅民念先生

廖美香女士

梁美智女士

梁定宇先生

莫華倫先生

伍山河牧師

彭詢元先生, SBS, CSDSM

黃元山先生

鄔滿海先生, SBS

吳德龍先生

楊位醒先生, MH

應詠絮女士

註：排名依英文姓氏字母排列