

今日香港



香港地理位置屬丘陵地帶，山地多、平地少，因此可用於建築的土地十分稀少。圖為沙田廣源邨。資料圖片

居者有其屋計劃是香港政府其中一個公共房屋計劃，為收入不足以購買私人樓宇的市民提供購置居所的選擇。近日，政府重新推出居屋計劃，預計把6個將於2016年至2017年建成的屋苑在12月接受預售申請，此舉再次喚起市民對居屋政策的關注。居屋政策上世紀推出至今，其間曾一度失去對市民的吸引力，甚至因出現批評此項政策的聲音而一度停建及停售。惟近年再在市民訴求下重啟居屋政策，到底過程中經歷了甚麼改變？居屋政策的內容是甚麼？當中又有何利弊？本文將一一探討。



運輸及房屋局在上月中旬公布新一輪居屋計劃詳情，首輪共推出超過2,000個居屋單位到市場供合資格市民申請購買，是次居屋分布在青衣、荃灣、沙田及元朗區，當中大部分為單幢式樓宇為主。這次居屋以市價七折作定價，兩入家庭收入上限上調至46,000元，令政策覆蓋面更為廣闊，在近年樓價、租金同樣高企的背景之下，確實吸引不少渴望置業的市民。在未來，將有更多居屋落成，可見政府銳意為市民重新塑造置業階梯。

# 居屋重臨 置業有階梯?

## 居屋知多少

### 居屋政策結構

居者有其屋計劃早於1970年代開始在香港推行，由香港房屋委員會負責策劃、興建及出售，並於1978年推出首個居屋屋苑。居屋的推出，是始於1960年代推出的廉租屋邨，其後考慮到需要推出完善置業階梯給廉租屋和公屋的市民，和社會上不足以負擔購買私人樓宇的市民，因而推出居屋政策讓市民置業，一方面鼓勵公屋住戶置業騰出空缺，另一方面擴闊資助房屋政策覆蓋層面。

### 居屋定價及業權

由於居屋政策屬於政府出售的資助房屋，在定價及業權上與私人市場的樓宇有着不少區別。首先，為了幫助有需要的市民更容易置業，居屋的售價將按樓宇市場的價格按某個折扣率出售，以這次的新居屋為例，折扣率定於七折。

另外，因定價存在折扣率，居屋業主的業權有着不少限制，例如轉讓限制。轉讓限制的設立用意在於分割資助房屋與私人樓宇市場，當中包括轉讓限制期及補償安排。在轉讓限制期內，房委會可規定居屋必須出售給房委會，或先繳付按當年市場價格的某個比例的金額才可出售、出租或以其他方式轉讓。補償安排則是在轉讓限制期屆滿後，業主仍需按規定為物業進行估價並繳付補償後才可出售、出租或轉讓。

### 申請人士分流

綠表及白表制度亦是伴隨着居屋政策而推出。回顧推出居屋政策的目的，一方面是為了完善公屋住戶置業階梯，另一方面亦為既不受公屋政策惠，又未能負擔私人樓宇市場的價格的一群市民自置物業。因此，居屋的申請亦分為綠表和白表。綠表申請資格為申請者是公屋住戶，白表則為非公屋住戶的申請者。

另外，為確保申請者為有需要人士，亦會同時設有入息和資產上限，確保政策資源不被濫用。

### 停建居屋

在1997年爆發的亞洲金融風暴及香港，樓價隨即暴瀉，其後數年在通縮的威脅下，令整體樓宇供應求過於供，一手市場甚至出現惡性競爭，居屋市場和私人樓宇市場嚴重重疊，因而在2002年向房委會建議只出售剩餘居屋單位外，由2003年起無限期停售及停建居屋。在此背景下，政府一直對復建居屋抱着審慎態度，一方面需要平衡社會對資助房屋的需求，另一方面需要維持市場的自由度，盡量避免刺激市場。



## 提供入場門檻 VS 影響私樓市場

### 利 對抗高樓價市場

香港地少人多，而且香港地理位置屬丘陵地帶，山地多、平地少，因此可用於建築用的土地十分稀少。再者，香港為了支持各行業發展及吸引外資，一直奉行低稅率政策，稅基亦相對其他地方狹窄，因此在政府收入當中，拍賣土地的收入變得更為重要。

由於上述兩個因素，使得地產發展商在政府投得的土地價格並不低廉，令建築價格日益上升，使得整個私人市場都維持在高樓價水平。因此，政府的居屋政策變得十分重要，為收入不足的人士在這個高樓價市場中提供一個低入場門檻。

### 社會資源再分配

香港產業主要集中在專業服務業、金融業、地產及零售業，形成市民的收入差距頗大。根據香港統計處在2011年人口普查報告指出，香港堅尼系數已達40年新高，意即香港市民的收入差距巨大，因此必須有合理的制度把政府的收入進行資源再分配，扶助收入不足人士，減輕他們在住屋問題上的開支。在這方面，居屋政策便是很有效的房屋政策，一方面在現有稅基及拍賣土地方面增加稅收，再以資助居屋方式重新分配令夾心階層受惠。

### 完善置業階梯

現時本港青年人對置業的需求殷切，有智庫曾於2012年5月就着置業議題訪問了過千個介乎18歲至39歲年青人的想法，調查發現，有27.4%的受訪者在衡量個人經濟及其他狀況後，計劃在未來5年置業，而有大約四分之三的受訪者表示有因應置業安排作出財務計劃。再者，過半數的受訪者認為置業的最大障礙是樓價已脫離實際負擔能力。由此可見，本港年輕人對置業的理想及實際環境落差很大。然而，若貿然改變現時行的高地價政策有着不少風險，較為可行而且風險較低的方法是再次推出居屋到市場，為青年在追求置業的路上扶一把，完善整個置業階梯。

### 弊 干預私人市場

居屋政策其中一個最令入詬病的原因在於它對私人樓宇市場的影響頗大。雖然居屋政策包含禁止轉讓期及在出租、出售或轉讓業權時需要補地價的限制，但因購買居屋者在補地價後仍可全權擁有物業業權，轉移至私人樓宇市場，而且居屋興建數目會增加整體樓宇供應量，因而降低了私人樓宇在二手市場的樓價。

有團體及學者都曾經提出應徹底分割居屋及私人市場，例如居屋只限轉售予合資格申請人士，避免居屋流轉再流到公開市場中交易。

### 間接資助投資

除了干預私人市場外，更有論述認為因為居屋的終點是私人市場，在禁止轉讓期滿及補償後，該樓宇資產由申請者獨有，因此購買居屋其實也算是一項投資。

再者，居屋樓價升跌的影響可說是居屋業主完全承受，換言之供樓能力或樓價升跌帶來的風險和回報都需要獨自承擔，與一般樓宇投資者無分別，因而有人提出質疑應否不斷使用政府資源為部分市民爭取投資機會。

居屋的推出對於處於同一收入水平，而努力儲蓄在私人樓宇市場置業的業主並不公道。

### 政策反應緩慢

由於現時重新推出居屋屬於樓花形式，由開

始接受申請至樓宇建成相距超過2年，現時居屋的分配只關注申請人申請那一年的經濟狀況，可能申請者在等候居屋落成期間家庭收入有了很大的改善，不再符合居屋的申請資格，惟行政方面手續繁複，導致政策反應緩慢，未能在實際情況上完善各方面的漏洞，未必能完全照顧到實際有需要市民。進一步而言，由於香港產業較為集中，容易受到國際經濟周期所影響，若整體樓價下跌時，居屋政策便會雪上加霜，打擊樓市復甦。



當年的亞洲金融風暴下，樓價暴瀉，其後數年在通縮的威脅下，令整體樓宇供應求過於供，一手市場甚至出現惡性競爭，居屋市場和私人樓宇市場嚴重重疊。資料圖片

### 未來發展

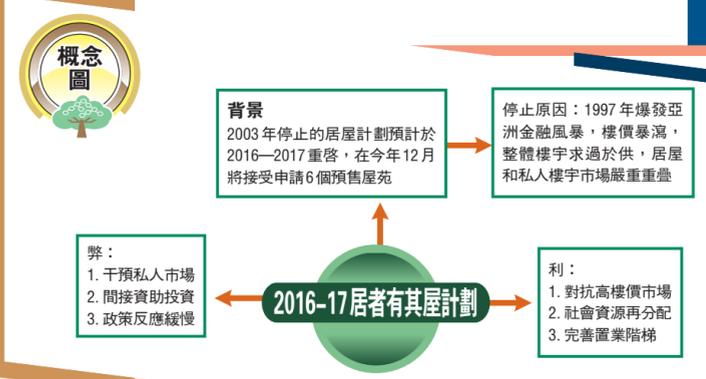
由於近年樓價的發展刺激社會大眾對居屋的需求，而政府亦應社會大眾期望重啟居屋政策。在未來，仍有不少改善空間完善整個政策。首先，若居屋申請日與落成日相距過久，可考慮重新審查申請人入息與資產，以確保政策受惠者符合標準。其次，政府可考慮如何明確分割居屋市場與私人市場，例如是延長禁止轉讓期或限制二手居屋市場的買家等等，以免重蹈覆轍，因兩個市場過分重疊而對私人樓市造成影響。



1. 根據上文，試闡述居屋政策背景。
2. 試根據上文及就你所知，香港重啟居屋政策有何利弊？
3. 有人認為，「居屋市場與私人市場過分重疊。」你是否同意此看法？
4. 你認為應從哪些方面完善現時居屋政策的不足？
5. 你認為居屋市場能有效幫助貧窮人士嗎？試提出兩個論點。



1. 概述其歷史沿革即可。
2. 試從其政策目的是否達到，以及政府反應速度方面入手。
3. 即要考慮居屋政策的兩項限制——轉讓限制期及補償安排，看看他們是不是能有效阻止兩方重疊。
4. 先指出有甚麼不足，再論述怎樣完善。
5. 先從香港的貧窮情況入手（堅尼系數、貧窮線等），再說明你的取向。



1. 《2160居屋單位年底推市價7折》，文匯網，2014年11月1日 <http://paper.wenweipo.com/2014/11/01/YO1411010014.htm>
2. 《政經多面體：居屋政策可更靈活多樣化》，文匯網，2011年9月13日 <http://paper.wenweipo.com/2011/09/13/PL1109130004.htm>
3. 《居屋補地價政策不宜改變》，2012年2月7日 <http://paper.wenweipo.com/2012/02/07/WW1202070004.htm> 香港文匯報記者 戚鈺峰