

房策重中之重 首置回應訴求

今日香港

行政長官林鄭月娥屢次強調房屋政策是其施政的重中之重，而受到市民期待的「港人首次置業先導計劃」終於出爐。究竟「首置」計劃能否回應市民的住屋訴求？可能會引起什麼爭議？下文將會進行探究。

張揚 特約作者

小知識

量化寬鬆 (Quantitative easing, 簡稱QE) 是一種非常規的貨幣政策，是指一國的貨幣管理機構 (例如中央銀行) 透過公開市場操作，以提高實體經濟環境中的貨幣供應量，即相當於間接增印鈔票。

新聞背景

安達臣道地皮 建千首置單位

為了應對因香港樓價高企而導致市民置業困難的問題，行政長官林鄭月娥在首份施政報告中，提出年底推行「港人首次置業先導計劃」，建議選取的住宅地位於觀塘安達臣道，估計可提供約1,000個首置單位。

過地契條款，要求發展商作出混合發展，即除了興建私人房屋單位，亦須設計、興建及出售指定數目的「首置」單位，出售對象的資格包括：
1. 須為居港滿7年的香港居民；
2. 從來沒有在港置業；
3. 收入介乎居屋收入限額和居屋限額加約三成之間。

樓盤供應緊張 樓價持續升溫

1. 地產商囤積居奇：據報道，香港主要地產發展商，加上港鐵未批出的地皮，加起來跟政府手上的儲備不相伯仲。同時，地產發展商多年來一直收購農地，手上具備發展潛力的土地遠遠超越政府。

2. 內地人來港買樓：內地資金氾濫，不少富有的內地人選擇以手上的資金購買香港房屋作投資，亦有不少內地人認為來港置業是身份的象徵。這種現象令本港樓市熾熱，樓價上升。
3. 香港物價通脹：建屋的原料及人工都隨着通脹上升，導致建屋成本增加，樓價亦隨通脹而上升。
4. 受到環球經濟影響：在美國的量化寬鬆政策影響下，環球資金氾濫，大量熱錢流入香港。

小知識

新加坡「組屋」惠民

新加坡政府為中產和基層市民提供公營房屋，稱為「組屋」(見圖)。「組屋」只接受家庭申請，家庭入息限制一般不超過40,000港元，與香港申請居屋的資格相近。「組屋」的價格為市價的五成，規定買入後5年內不得轉讓或出租，賣出時不需要補地價。現時，新加坡有八成人居住於「組屋」，較富裕的市民則可選擇私人市場的房屋。當地的地產代理商表示，「組屋」政策對私人住宅市場的影響甚微。

市民被迫租樓 貧富懸殊加劇

1. 居住質素下降：現今樓價高企，大批不合資格申請公屋或正在輪候公屋的市民被迫選擇租樓。一般單身人士的工資若負擔不起租住私人單位，唯有選擇較廉價及可負擔的劏房、板間房、棺材房等。這些單位的面積狹小，欠缺生活空間，加上是非法改建的間隔，有嚴重的結構安全問題，部分單位的防火設施亦不足，衛生環境欠佳。
2. 加劇貧富懸殊問題：投資風氣在香港普及，物業是一種高回報的投資選擇。政

小知識

樓宇空置稅 (Vacant Property Tax) 是指對空置達一定時間的房屋徵收稅項。政府早前曾表示，關注地產發展商是否出現囤積單位的情況，若影響市民的住屋需求，違反賣地本意，不排除推出樓宇空置稅。有輿論認為，徵收樓宇空置稅有助打擊地產發展商囤積，以降低空置率。但有意見指，若徵稅後，業主無法出租上物業並須支付空置稅，會對投資者造成打擊。有學者則認為難以界定何謂空置，在執行上有困難。

化寬鬆政策亦導致港元必然跟隨美元在國際市場上貶值，加上香港有外來資金湧入，銀根寬鬆，促使樓價跟隨通脹上升。

房屋問題一直是香港市民關注的重點。

資料圖片

施政方針——安居樂業篇

概念鏈接

「首置」上車盤 (First-time Homebuyers Scheme)：是政府推出給首次置業的香港永久性居民購買房屋的計劃。對象是收入超出申請居屋上限、又難以負擔私人住宅的首次置業市民，尤其是年輕家庭。「首置」上車盤會以公私營合作模式興建，較市場定價低，但限制亦較多。例如設有轉售限制等。

房屋政策 (Housing Policy)：是政府為了滿足市民的住屋需求，並提供置業階梯而採取的策略。為了迎合不同階層人士的負擔能力，政府會提供出租的公共房屋和不同類型的資助性自置居所，並根據私人市場的供求情況，調節土地供應以控制房屋的數量，影響私人樓宇價格和租金的升跌，從而維持穩定而持續的住屋供應。

土地儲備 (Land Reserve)：是政府為了調節房地產市場、預留發展空間或促進土地資源合理利用和管理，而透過收購、置換、徵收、造地等方式依法取得並儲存的土地。

消除利益疑慮 跨越政治障礙

- 香港社會的不同持份者對「首置」計劃各有回應：
1. 行政長官：政府優先協助基層市民和家庭「上樓」，因而不會把長遠計劃用作興建公屋或居屋的土地變作「首置」盤。而在政府賣地表中選取觀塘的住宅用地，只屬試驗和示範性質。至於所涉及的公私營合作，發展商擁有一定的土地儲備，雙方合作不太困難，但須消除社會所關注的利益疑慮及跨越政治障礙，則存在挑戰性。
2. 地產發展商：政府擬推出「首置」盤以改善目前的置業階梯，用意良好，有助促進社會穩定和諧。
3. 地產代理：「首置」盤針對有足夠能力供樓、但無力繳付首期家庭，匡扶置業的方向正確。而首批只提供約1,000個單位，加上建屋需時，對樓市的短期影響有限。
4. 經濟學者：「首置」盤的家庭入息限額為52,001港元至68,000港元，這些人是全港入息最高的20%，用公帑資助他們置業是不公義的做法，因為他們有足夠的能力購買私人房屋，而儲蓄首期只是時間問題。政府應興建更多公屋和居屋，先協助基層市民「上樓」，尤其是居於劏房的人。
5. 分析師：要確保政府各部門配合「首置」盤，行政長官需要成立專責小組，甚至專責部門去處理，協調城規會、地政總署、發展商等，才能令「首置」政策發揮應有的作用，促進住宅用地增加。
6. 年輕市民：在香港「上車」難，好像放工時間在金鐘站轉港鐵，永遠都逼不上車。「首置」計劃對年輕家庭有很大幫助，起碼多一個選擇，期望上車盤的選址要交通方便、價錢合理。

想一想

- 1. 根據上文，指出「首置」計劃的好處。
- 2. 根據上文，指出並說明「首置」計劃的不足之處。
- 3. 你認為「首置」計劃有助解決香港的住屋問題嗎？解釋你的答案。

答題指引

- 1. 此題是資料詮釋題。學生必須根據上文，指出「首置」計劃的好處。參考答案：「首置」計劃的好處是讓有足夠能力供樓，但無力繳付首期的家庭可以有能力置業，解決市民的住屋問題。
- 2. 此題是資料詮釋題。學生必須根據上文，指出並說明「首置」計劃的不足之處，並略加說明。參考答案：首批「首置」計劃只有約1,000個單位，數量偏少，未能回應市民訴求。此外，「首置」計劃的限制甚多，例如出售對象必須為居港滿7年的香港居民，從來沒有在港置業，而且規定單身人士的收入必須介乎每月收入26,001元至34,000元，而二人或以上家庭則須介乎52,001元至68,000元，估計全港只有約55,000人符合資格，受惠人數不多。
- 3. 此題是立場題。學生必須先找出香港的住屋問題，然後再判斷「首置」計劃是否有助解決這些問題。如答有助，可指出：香港的樓價高企，大批不合資格申請公屋的市民被迫「捱貴租」，住屋開支龐大。「首置」計劃則可讓有足夠能力供樓、但無力繳付首期的家庭可以有能力置業，解決市民的住屋問題。如答無助，則可指出：香港住屋問題的主要成因，是有地產商囤積居奇，把建好的樓宇囤積，待樓價更高時才發售，導致樓盤供應持續緊張，樓價升高。有見及此，「首置」計劃只是治標不治本，政府需要立法禁止地產發展商囤積單位，例如樓宇落成後必須在指定時間內出售，以免因樓盤緊張而導致樓價高企。

概念圖



延伸閱讀

- 1. 《市場對「首置」上車盤的正反意見》，香港《文匯報》http://paper.wenweipo.com/2017/10/16/F11710160002.htm
- 2. 《「首置」上車盤不涉公屋土地》，香港《文匯報》http://news.wenweipo.com/2017/10/11/1N1710110069.htm
- 3. 《「首置」上車盤切中肯綮 以靈活方式盡快推行》，香港《文匯報》http://paper.wenweipo.com/2017/09/07/WW1709070001.htm