

回到「有瓦遮頭」時— 對復建居屋問題的政策建議

I. 引言

1. 特區政府就「資助市民自置居所」政策重新進行諮詢，根本是政策倒退。特區政府雖然一再重申沒有預設立場，卻要市民提出具說服力的理由，才會重新考慮放棄停建居屋的「既定」政策方針，或恢復提供其他資助置業方式。特區政府顯示的政策方向有二：其一是市場上有充足的「上車盤」供應，因此政府無需介入興建租住房屋以外的住宅樓宇；其二是政府計劃透過活化居屋二手市場措施，以增加中小型「上車盤」的供應，俾能紓緩地產市場上供應緊張的狀況。

2. 本智庫並不認同政府不復建居屋的政策方向。本建議書嘗試回應是次諮詢的兩個要點，先列舉資料證明作為「上車盤」的中小型住宅單位並非如政府所說那麼充裕，然後指出活化居屋二手市場的潛在政策矛盾，最後提出對資助房屋政策的建議，包括贊成復建居屋的理據與構思。

II. 「上車盤」不足：有問題說成沒有問題

A. 私樓需求

3. 特區政府認為，市民置業宜循序漸進，首次置業應考慮二手中小型單位。政府以二百萬元作為分界線，二百萬元以下私人住宅被視為「上車盤」，並認為市場上有充裕的「上車盤」供應，理據是一手單位及二手單位私人住宅單位的成交宗數中，成交額在二百萬元以下的在2003至2009年間平均佔總成交量超過五成，¹因此市場上有充足的樓盤滿足市民的置業需要。

4. 事實並非如此，先從新增住屋需求說起。在2005至09年間，私人中小型住宅的每年入住量平均為13 240個（見表一），這可視為新增的住屋需求，但每年新落成的單位平均只有約10 690個，也就是說過去5年每年平均短缺2 550個單位。更值得注意的是，在2007及2009年，中小型住宅入住量較新樓宇落成量分別多九千及五千個單位，顯示近年市場需求增長強勁。

表一：中／小型住宅單位數目 (個)

單位 \ 年份	2005	2006	2007	2008	2009	平均數
落成量	16 250	15 130	9 730	7 600	4 740	10 690
入住量	16 150	14 040	19 300	6 290	10 420	13 240
剩餘/不足數目	100	1 090	-9,570	1 310	-5 680	-2 550

資料來源：參看差餉物業估價署：《香港物業報告2009》，2010年，22頁。

B. 「上車盤」比例與實際供應同告下降

5. 近幾年樓價節節上升，一手樓盤的平均成交價格在2003年為276萬元，而2010首七個月則為771萬元，上升幾近兩倍，二手樓宇的價錢亦步亦趨，平均成交價格由2003年的179萬元上升超過九成至今年首七個月的343萬元（見表二）。

表二：一手及二手住宅樓宇買賣合約平均價格 (百萬元)

年份 \ 合約價格	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (1-7月)
一手樓盤	276	380	583	413	609	700	738	771
二手樓盤	179	239	251	255	309	314	310	343

¹ 〈整體私人住宅成交（2003至2009年）〉，《資助市民自置居所公眾諮詢》，2010年5月。

資料來源：參看《住宅樓宇買賣合約統計數字：一手及二手買賣》，土地註冊處網頁，
<<http://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/agt-primary.htm>>

6. 影響所及，符合二百萬元以下標準的「上車盤」數量相應減少，佔總成交宗數的比例明顯下降，由2003年的百分之七十一一下跌至2009年的百分之四十七，今年首七個月的情況更形惡劣，進一步下跌至略高於四成的水平。對不少基層市民而言，一百萬元以下的住宅單位才合符他們的承擔能力。可是，這類單位的成交宗數佔總成交量的比例跌幅更驚人，由2003年的百分之三十二跌至2009年的百分之九，其數量也由22 838宗跌至10 603宗；這類單位的成交宗數佔總成交量的比例在今年首七個月更減至少於百分之五(見表三)。樓價不斷上升，愈來愈多樓盤超過「上車盤」的標準，與幾年前比較，市民置業即使付出相同數額的金錢，所購得的單位可能面積較小、樓齡較長、或位置偏遠，影響生活質素呢！

表三：住宅買賣合約成交金額分類

合約金額 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (1-7月)
<100萬元(宗)	22 838	25 782	23 768	19 606	20 461	11 018	10 603	3 509
百分比	31.9%	25.6%	23.0%	23.8%	16.6%	11.5%	9.2%	4.5%
100萬至 <200萬元(宗)	27 800	31 424	32 300	26 832	45 457	36 784	43 085	28 049
百分比	38.8%	31.2%	31.2%	32.5%	36.8%	38.3%	37.4%	35.7%
<200萬元(宗)	50 638	57 206	56 068	46 438	65 918	47 802	53 688	31 588
百分比	70.7%	56.8%	54.2%	56.3%	53.3%	49.8%	46.6%	40.2%
總數(宗)	71 576	100 630	103 362	82 472	123 575	95 931	115 092	78 586

資料來源：《住宅樓宇買賣合約統計數字：按成交金額分類》，土地註冊處網頁，
<<http://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/agt-consideration.htm>>

7. 香港寸金尺土，個別單位是否符合「上車盤」的標準，面積大小是關鍵因素。按照政府的統計分類，中小型單位可分為四十平方米以下單位、四十至七十平方米以下單位及七十平方米至一百平方米以下三類單位；三者之中，七十至一百平方米以下的單位面積較大，樓價一般超過二百萬元的「上車盤」標準，其餘兩類單位，則取決於樓價高低。地理位置是另一決定性因素，香港島各類型住宅樓宇的平均價格偏高，大部份樓宇的價錢均超過「上車盤」的標準。

8. 比較而言，九龍及新界地區的樓價雖然較低，但由於近年樓價飆升，及新落成單位數量逐年減少，以至符合「上車盤」標準的樓盤愈來愈少。該兩區新落成的四十平方米以下單位由2005年的2 180個，銳減至2009年的243個，佔同年私人住宅單位

落成量的比例也由百分之十三跌至百分之三。四十至七十平方米以下單位的供應方面，九龍地區的平均樓價也升至超越兩百萬元的水平，新界地區符合兩百萬元標準的單位數目而越來越少（見表四）。

表四：九龍及新界區私人住宅落成量

單位面積 \ 年份	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (1-6月)
40平方米以下（個）	2 180	1 426	656	628	243	184
百分比	12.6%	8.6%	6.3%	7.2%	3.4%	2.6%
40至70平方米以下 （個）	7 823	9 742	6 932	4 498	2 413	3 743
百分比	45.2%	58.8%	66.2%	51.3%	33.7%	53.2%
總數（個）	17 321	16 579	10 471	8 776	7 157	7 030

資料來源：〈私人住宅－各類單位拆卸及落成量〉，差餉物業估價署：《香港物業報告2009》，表4。

C. 「上車盤」未來供應：不容樂觀

9. 按目前樓價推算，只有九龍及新界40平方米以下住宅單位才有機會符合兩百萬元以下的「上車盤」標準，據此估計這類單位的供應量在2010和2011年分別為1 214個及830個，²問題是有關數字尚未扣除空置率及拆卸量呢！

10. 新落成的樓宇未必會即時推出市場，原因是當中存在不少滯後因素，例如地產商分批出售單位，甚至有「惜售」現象等，故每年的新樓宇落成量不可以視為當年新單位的實際供應量。樓宇空置率長期高居不下，反映了問題的嚴重性：在2005至09年間，每年年底的新單位空置率維持在百分之八十八至九十九的高水平，³也就是說九成新落成單位不會在同年發售。據此推論，若不計算重新推售的空置單位數目，今年能夠供應市場的單位將包括去年九成的新落成單位，約六千三百個，及今年預算落成單位的十分之一，約一千四百個，⁴兩者合計共八千個單位左右。

11. 此外，部份新增樓宇供應量還會被拆卸的同類單位數目所抵銷，更須注意的是，中小型單位的拆卸量近年呈明顯上升趨勢。在2005年，四十平方米以下單位共有238個被拆卸掉，至2009年上升至397個，拆卸量首次超過落成量，也就是說該類單位的實質數量出現下降。四十至七十平方米以下單位方面，2005年的拆卸量為211

² 參看〈私人住宅－各類單位拆卸及落成量〉，差餉物業估價署：《香港物業報告2009》，表8。

³ 〈私人住宅－整體空置趨勢〉，差餉物業估價署：《香港物業報告2009》，表10。

⁴ 參看〈[私人住宅（整體）]單位數目〉，《香港物業報告2009》，18頁。

個，至2009年增加了兩倍至768個，拆卸量佔同級樓宇落成量的比例由百分之二上升至四分之一強（見表五）。

表五：中小型住宅單位落成量及拆卸量比較

單位面積 \ 年份	2005	2006	2007	2008	2009
40m ² 以下拆卸量（個）	238	250	128	503	397
40m ² 以下落成量（個）	2 408	1 601	1 029	871	373
拆卸量佔落成量百分比	9.9%	15.6%	12.4%	57.7%	106.4%
40至70 m ² 以下拆卸量（個）	211	226	468	593	768
40至70 m ² 以下落成量（個）	10 754	10 664	7 188	4 897	2 998
拆卸量佔落成量百分比	2.0%	2.1%	6.5%	12.1%	25.6%

資料來源：參看〈私人住宅—各類單位拆卸及落成量〉，差餉物業估價署：《香港物業報告2009》，表4。

D. 大雞不吃細米：私樓「豪宅化」

12. 特區政府試圖透過批地條款規定地產項目的中小型單位比例，冀能增加中下價住宅單位的供應，但由於「限尺不限價」，地產商傾向興建豪宅，小市民還是無力承擔這類小型豪宅的樓價。參與市區重建局重建項目的地產發展商同樣傾向發展豪宅項目，故難寄望市區重建項目在供應「上車盤」方面有所貢獻。

13. 地產發展商對興建中下價單位興趣不大，並非始自今天。目前半數人口居住在公營租住房屋，原因之一是私人市場提供的住宅單位遠遠不能滿足市民的基本需要，政府才會介入。

14. 中小型住宅供應減少，不但影響樓宇價格，租務市場也不能倖免，小型單位租金上漲的幅度同樣拋離其他類型的樓宇。2010年第二季，40平方米以下單位的租金較2005年同期增加了四成以上，高於所有類別單位三分之一的平均漲幅（詳情參看表六）。即使基層市民放棄置業夢想，透過租賃解決住屋問題，由於中小型單位供應短缺，他們仍要承受高昂租金之苦。

表六：私人住宅—各類單位租金指數

單位面積 \ 時間	指數					平均數
	<40 平方米	40≤70 平方米	70≤100 平方米	100≤160 平方米	>160 平方米	
2005年次季	82.5	83.8	90.5	92.1	95.6	88.9
2010年次季*	117.5	115.4	115.9	122.7	130.1	120.3
增幅(%)	42.4%	37.7%	28.0%	33.3%	36.1%	35.5%

* 臨時數字

資料來源：差餉物業估價署：《私人住宅-1979-2009年6月各類單位租金指數》，〈http://www.rvd.gov.hk/en/doc/statistics/his_data_3.pdf〉，《香港物業報告－每月補編（二零一零年八月）》，〈http://www.rvd.gov.hk/en/doc/statistics/rvd1_1.pdf〉

15. 另一項增加中小型單位的供應的措施，是透過港鐵公司及市區重建局項目多建中小型單位，問題是地產商未必不願合作。港鐵南昌站上蓋便由於地產商出價偏低而導致流標，致使該項目擬提供的3 300個單位延遲供應。

16. 簡言之，當前置業難的問題根源在於市場供應失衡，未能提供充足的中小型單位滿足市民居住及改善生活方面的需要，若要正本清源，最有效的方法是直接增加住宅單位供應以舒緩市場短缺的問題。

III. 活化居屋二手市場措施效果存疑

17. 針對社會上「置業難」的批評，特區政府建議活化居屋二手市場，冀能增加中下價樓宇的供應。三項措施中香港按揭證券有限公司承辦補價貸款擔保計劃頗具爭議性，原因是居屋業主的應對策略可能千差萬異，致使政府的如意算盤無法奏效。概括而言，居屋業主的回應方式有三個主要可能性：

- 其一：購買居屋的市民主要目的是為家庭提供住所，何況申請者須符合資產限制，故相信大部份居屋業主沒有能力購買私樓，因此不會貿然賣屋，把自己弄得「無家可歸」，補價按揭保證對他們來說意義不大；
- 其二：對於打算放售單位的業主而言，他們會利用賣樓所得款項直接支付補價，避免預先補價而需承擔額外風險；
- 其三：個別業主透過補價貸款擔保計劃改變所持有的居屋為私樓，具體數字會有多少，暫時無法估計，至於具體原因則包括：
 - ◆ 提高出售、放租物業或轉移業權的靈活性；或
 - ◆ 把償還補價貸款當作長期儲蓄。

18. 補價貸款擔保計劃另一引起爭議的地方，是會否背離活化居屋二手市場的政策原意，因為居屋單位補價後，其性質與私樓無異，銷售對象不像居屋二手市場那樣限於公屋住戶或公屋輪候冊上人士。更重要的是，該等單位一旦進入私人市場，便不會再在居屋第二市場出售，也就是說居屋二手市場的貨源會逐步減少。誠如前文所說，究竟有多少居屋業主會先行補價，暫時難以估計。但從政策效果而言，居屋轉變為私樓後在私人市場放售或出租，客觀效果等同從居屋二手市場抽走貨源，這與壯大居屋二手市場的政策目標背道而馳。簡言之，居屋二手市場與買賣私樓化居屋的市場，兩者是由相互排斥的，因為他們爭奪相同的貨源。

19. 更甚者，居屋先行補價的做法勢將加重市場投機因素。由於居屋業主應繳付的補價是按單位現行市價評定，部份業主可能等待地產市道低迷的時候才補價，部份業主則對居屋有升值預期，即使暫時不補價，也不願放售，因而不願進入居屋二手市場放售樓宇，形成居屋二手市場「有價無市」的局面，同樣會減少公屋住戶購買居屋的機會。

20. 誠如上文所說，居屋私樓化及局務業主的投機心態，都會導致居屋二手市場貨源減少，以致居屋二手市場漸形萎縮，加上大部份公屋居民沒有能力跨進私人市場置業，自然也負擔不起日後與私樓相若的居屋樓價。故此，公屋居民因購得居屋而交回公屋單位的數目勢將不斷減少，直接衝擊目前以居屋二手市場促進公屋流轉的策略性安排。長遠而言，特區政府所謂「兩個市場 三個層次」的構思便會瓦解，公屋居民也沒機會透過購買居屋改善生活質素。

21. 更重要的是，居屋若能輕易「私樓化」，新建居屋假以時日都會變成私樓，新增居屋供應等於新增私樓供應，地產發展商自然會堅決反對任何復建計劃。

22. 基於此，本智庫認為不應倉促推行補價貸款擔保計劃，避免大量居屋轉變為私樓而打擊居屋二手市場的穩定發展，至於簡化居屋買賣行政手續的措施，確實能發揮活化市場的效果，應盡速落實進行。

IV. 贊成復建居屋

A. 停建居屋的不良後果

i. 削弱公屋流轉

23. 特區政府拒絕復建居屋的理據之一是停建居屋沒有阻礙公屋流轉，這與事實不符。停建居屋相當程度上減慢了公屋的流轉，影響程度並非如特區政府所說的無關重要。特區政府強調即使沒有居屋計劃，每年仍有不少公屋單位由於住戶遷出而得以收回，在2004/05至2008/09年期間，每年平均收回8 500個公屋單位。⁵問題是有關論述只交待了事實的其中一面，沒有說出政府停止各項置業資助及貸款計劃後，公屋居民自願交回單位的數目減少了一半，由1997年至2001年每年平均交回15 390個單位，下降至2002年至2007年10月的平均每年交回7 121個單位。⁶

24. 特區政府在2007年恢復銷售剩餘居屋，在促進公屋流轉方面取得可觀的成績。在2007及2008年間，房委會及房協共出售了四期剩餘居屋及夾屋單位，售予綠表申請者的單位達5997個，⁷公屋居民於一手市場購買居屋/私人參建居屋而交回的公屋單位數目，在該兩年分別達到1 394及2 821個，若與公屋居民於二手市場購買居屋/私人參建居屋而交回的公屋單位數目一併計算，政府在這兩年收回的單位數目，分別達到3 547個及4 196個。⁸有關數字相信對復建居屋政策有積極的參考意義。

ii. 削弱公營房屋財政穩健性

25. 政府把出售居屋所得，包括地價部份，撥歸房委會，供興建及管理公營房屋之用，既減輕了政府財政負擔，也大大提高了租賃房屋政策的可持續性。特區政府在2002年停售居屋，房委會由於失去了出售居屋所得資金，財政出現危機，因而要分拆轄下的商場及停車場業務，⁹由此可見出售居屋對公營房屋政策財政收入的重要性。出售居屋貨尾單位及居屋補價所得也會撥歸房委會，故補價貸款擔保計劃可以鼓勵相當數量的居屋業主補價，短期內可以為房委會帶來一筆額外收入，但長

⁵ 〈運輸及房屋局局長就「增加中小型住宅供應」議案總結發言全文〉，《新聞公報》，2009年11月4日。

⁶ 各項政府資助房屋計劃包括：居屋及私人參建居屋、二手市場的居屋及私人參建居屋、「自置居所貸款計劃」或「置業資助貸款計劃」貸款等，參看〈問題V. 收回的租住公屋單位的數量〉，《有關李永達議員的提問》，立法會房屋事務委員會，2008年1月7日會議。

⁷ 〈第一至第四期剩餘居屋單位的申請和銷售統計〉，《出售剩餘居者有其屋單位》（香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄），2009年3月26日，附件1。

⁸ 《政府當局就恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的補充文件(跟進文件)》，立法會房屋事務委員會（2009年2月2日），CB(1)1696/08-09(01)，附件三。

⁹ 參看〈房屋及規劃地政局局長就房屋方面的開支概況致辭全文〉，《新聞公佈》，2003年3月27日。

遠而言這項財政資源終有耗盡的一天，屆時公營房屋的興建及管理將成為特區政府的沉重負擔。

iii. 中下價樓宇供應更形短缺

26. 每年建成適量的居屋更可以發揮穩定中下價樓宇供應的積極作用。居屋與公屋的政策背景有頗多相似的地方；幾十年來，地產發展商始終無法提供足夠的中小型住宅共租賃或購買之用，以至港英政府先後推出公屋及居屋政策，介入地產市場並成為物業供應者。必須指出的是，本港地產發展商並沒有因此而大量倒閉破產，反而欣欣向榮，不斷壯大。另一方面，地產商近年傾向興建大中型住宅甚至豪宅，導致中下價樓宇出現短缺現象。政府對此熟視無睹，過去幾年更全面停建居屋，其客觀效果等於全面撤出中小型樓宇市場，這種「全退」策略並不正確，拒絕充當發展商只會作蠶自綁，倘若地產商安於發展豪宅及中上價錢樓房而放棄發展中下價房屋，政府的循循善誘成效不彰，便需適當運用政策工具以展示介入中下價住宅物業供應的實力與決心。

iv. 置業率每況愈下

27. 特區政府全面停止資助置業政策，包括停建居屋的後果逐步浮現。1998年，即董建華宣佈長遠房屋策略白皮書那一年，本港市民的整體置業率為46.6%，在2004年置業率達到最高峰的54.3%，其後逐步回落，在2008年跌至52.7%。¹⁰若政府的土地及房屋政策繼續採取被動態度，在復建居屋問題消極拖延，整體置業率勢將進一步下降，成為本港貧富不均及兩級分化的另一名證。

v. 窒息社會流動

28. 居者有其屋計劃推行了三十多年，超過三十萬個家庭購得居屋成為業主，至於透過居屋二手市場購得居屋，及透過出售居屋轉購私人住宅的家庭，同樣是數以萬計。居屋計劃幫助市民憑藉自己的努力改善生活質素，成為個人努力可以帶來正面回報，及得以向上流動的明證。

¹⁰ 市民整體置業率 = (自置居所住戶/住戶總數) * 100%，參看〈按居所租住權劃分的家庭住戶數目〉，《香港統計年刊》(2009)，表8.3，179頁。

B. 房屋政策被過度簡單化

29. 特區政府在引導社會討論資助置業政策的過程中，把居屋政策以至整體房屋政策過度簡單化，市民可能因而作出錯誤的判斷，必須予以糾正。房屋政策在過去幾十年發揮了促進了社會穩定和經濟發展，居屋政策作為整體房屋政策中的一個重要環節，更發揮了促進社會流動的重要作用。然而，現屆特區政府從多方面簡化及貶低了房屋政策的地位及居屋政策的重要性，具體事例包括：

- 資助房屋政策的政策目標被簡化至只剩下向有需要人士提供資助租住房屋一項；
- 把房屋政策照顧的對象局限於有需要的人士，忽視低收入階層的需要；
- 片面強調居屋政策可以幫助公屋流轉，而忽略其促進社會流動及調和社會矛盾的積極作用；
- 停建停售居屋使房委會失去一項主要的收入來源，政府對房委會的財政模式欠缺交待；
- 視市民整體置業率為禁忌，全面否定置業率作為社會發展願景及施政目標的積極作用。

C. 復建居屋的相關政策原則

30. 本智庫認為復建居屋能有效處理前文所述林林總總的問題。必須指出的是，居屋政策是本港整本港房屋、社會，以至經濟政策的一個組成部份，故此復建居屋不可能是單項的政策改變，其間還涉及整體施政理念以至相關政策原則的一些根本改變，特區政府在制定復建居屋政策時應重新確立以下原則：

- 擁有自住物業有助培養市民的歸屬感、促進社會流動，進而提升社會穩定的程度，應予以肯定，並投放適量的財政資源加以推廣；
- 公共房屋政策基本上是社會政策，除照顧弱勢社群外，更應兼顧低收入階層的需要；
- 資助置業計劃及租住公營房屋可以並行不悖；
- 公屋居民購買居屋會等於減少對政府房屋資助的依賴，公屋流轉可以減少興建居屋的數目，而出售居屋可以為公營租住房屋提供穩定的財政來源，有助提高政府房屋政策的可持續性。

31. 由於特區政府故意漠視居屋的好處，因此有需要予以澄清，以正視聽。協助公屋居民購買居屋的最大好處，是減少他們對政府的依賴。政府對公屋居民的補貼，除了地價外，還有維修及管理費用，但對居屋業主的補助只限於地價而已。至於居屋業主心理及身份地位上的提升，更非區區地價補助所能量化計算的呢！

D. 復建居屋具體方案

32. 本智庫認為，在考慮復建居屋的規模及數量時，還應顧及社會上仍有不少人對八萬五政策心有餘悸，因此應謹慎行事，在復建初期把興建單位的數目訂定在每年八千個的水平。

33. 若每年建成八千個居屋單位，按七成單位分配給綠表申請者，及三成單位分配給白表申請者的比例分配單位，估計每年會有五千六百個單位分配給公屋住戶或公屋輪候人士。在2007及2008年，公屋居民透過一手及二手市場購買居屋及私人參建居屋單位而交回公屋的數目，分別達到三千五百個及四千兩百個左右。¹¹由此可見，每年提供五千多個新落成居屋單位接近整體公屋居民的吸納能力。

34. 餘下的三成單位將售予合資格的白表申請者，則公開發售部份為每年兩千四百個單位，這與過去5年私人住宅入住量與落成量的平均差距（約2550個；參看表一）相當接近，即使推出兩千五百個居屋單位供非公屋居民購買，也不會危害地產市場的為穩定性。

E. 三大「關鍵問題」：簡單問題複雜化

35. 政府諮詢文件的最後部份提出了三大「關鍵問題」，涵蓋的範圍既闊且深，普羅市民根本應付不來。問題的關鍵是特區政府化簡為繁，提出要全盤檢討房屋資助政策，而實際上是沒有如此必要的，這只是政府可以製造的人為障礙，好叫市民知難而退。試想想，絕大部份公共政策是經過社會反覆討論、政府反覆諮詢、立法會反覆辯論才敲定最後方案，還要經過寬限期、教育宣傳階段、適應期、試行階段才會全面實施。室內全面禁煙、最低工資立法均是典型例子。特區政府面對資助市民置業這幾具爭議性的問題，卻冀求在數月間建立社會共識，這無異於緣木求魚，強人所難。比較務實的做法是依循本港公營房屋以至防務政策發展的歷程，也就是受採取循序漸進策略，把政策檢討範圍收窄至復建居屋問題，再視乎日後的發展因應當時市民的需要做出政策調整。這樣的話，為何資助市民自置居所、應協助哪些人士，及以哪種形式協助三大問題的答案，居屋政策的既定政策目標、申請者的資格，以至資助額度都有清楚規定，是社會普遍接受及認為是行之有效的。

36. 尚需補充的是，本智庫反對任何形式的置業貸款計劃，因為資助市民在動盪的私樓市場買樓，道德風險極大，歷史教訓說明不可重蹈覆轍！再者，置業貸款會人為

¹¹ 參看〈有關過去五年收回的租住公屋單位數量(2009年2月2日會議紀要第8段)〉，《政府當局就恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的補充文件(跟進文件)》，立法會房屋事務委員會，CB(1)1696/08-09(01)，2009年2月2日，附件一。

地推高對住宅物業的需求，使樓價進一步攀升，市民的樓價負擔便更形沉重，從減輕市民住屋問題的負擔及市場供求平衡角度而言，政策效果並不理想；更重要的是，政府捨棄復建居屋而提供置業貸款，對物業市場有非常惡劣的影響。停止興建居屋的決策會向市場發出錯誤的訊息，表示政府在任何情況下也不會作出干預，地產發展商於是完全操縱地產物業的供應，更何況有利益輸送、官商勾結呢！

37. 近期政府拋出所謂居屋土地來源問題，提出究竟應該騰出公屋土地，還是騰出私樓土地轉作興建居屋用途，要市民在這兩難的問題間做出抉擇。行政長官在8月20日回應工聯會及專業會議代表要求復建居屋時，更反問：「你幫我搵地呀」¹²。有關土地短缺的觀點實在引人疑竇，原因是《香港2030規劃與策略最後報告》清楚指出，香港至2030年將有「新增」人口一百六十萬，¹³特區政府將根據「最可取的發展方案」在都會區、新市鎮以至本港各地提供住宅用地，報告中未曾提及土地短缺問題。本港近年人口沒有異常增長，故對住宅土地需求應在正常估算及規劃範圍之內。至於備用土地作興建公屋、居屋，還是私樓，主要是資源調撥問題，缺乏居屋土地是言過其實。特區政府有大量土地儲備可供應用，把居屋土地與公屋土地供甚至私樓土地供應對立起來，是撕裂社會的做法，並不可取。

¹² 〈特首指居屋覓地難〉，《信報財經新聞》，2010年8月21日。

¹³ 《香港2030規劃與策略最後報告》，2007年10月，表11.1，100頁。

V. 還原基本步

38. 回歸前的居屋政策卓有成效，港英政府為有需要人士提供租住房屋，居屋則發揮促進公屋流轉及協助低收入人士置業以改善生活的積極作用，奠定了幾十年的社會和諧穩定。特區政府因一時的經濟折騰，便放棄長期行之有效的政策措施，把政府的責任局限於照顧有需要人士的基本住屋需要，也就是俗語所說的「有瓦遮頭」便算有關交待，而置普羅市民改善生活及向社會更高階層流動的訴求於不顧，實在缺乏為政者應有的氣魄與承擔。

39. 適度復建居屋的好處顯而易見。特首宜適度增加公共財政開支中房屋部份所佔的比例，從而糾正過去幾年忽略基本民生居住需要的弊病，為基層市民重燃對生活的希望與期盼。

2010.9.9