

## 房策撥亂反正 更勝復建居屋

香港經濟日報| 2010-09-30

A38|國是港聞|By 徐海山

施政報告公布前夕，地產商繼續摩拳擦掌，不單豪宅創天價成交，連二手公屋亦成炒家追捧對象，面對熾熱的樓市，希望置業而力有不逮的市民，只能更加寄望政府，在資助市民置業諮詢結束之後，可在施政報告中開出置業安居的良方。

### 助置業 社會穩定凝固劑

房屋問題，是最大的政治，讓市民置業安居，是社會和諧穩定的凝固劑。新加坡的公營房屋計劃(組屋)，以促進種族和諧，凝聚國民認同為目標，滿足了八成半人口的需要，穩著了人民行動黨幾十年的政權，是房屋政策正面外在效應的最佳例子。

回顧過去歷史，政府雖說奉行積極不干預，但始自七十年的「十年建屋計劃」、八十年代的「長遠房屋策略」、以及回歸後的「香港長遠房屋策略白皮書」，房屋政策相對清晰，以鼓勵市民自置居所為首要目標。由公共房屋、居者有其屋、夾心階層住屋計劃、到各種置業貸款，政策工具多，照顧層面廣，解決了一半香港人的住屋問題。

回歸後首份施政報告，董建華為香港的房屋政策訂下三大目標，除了大家熟悉的八萬五外；還有十年內全港七成家庭可自置居所，以及將公屋輪候時間縮短至三年。

這些目標，都遠超目前八十後對住屋的所想所求，無奈原本可贏得民望和掌聲的政策，卻因金融風暴降臨，政策調整緩慢，八萬五被十多萬負資產戶認定為樓價下降的頭號元兇。

盡管 02 年政府使出孫九招，宣告停建居屋，但民間怨氣，最終間接導致零三年的管治危機。

### 從積極介入 到絕不干預

八萬五的教訓或許太過慘痛，令房屋政策由董建華的積極介入市場，走到另一極端，去到曾蔭權的完全不干預。除了維持公屋的供應外，政府幾乎失去擬定房屋政策目標的意志。事隔十年，曾蔭權競選政綱的百多項綱領，竟然無一項與房屋有關。置業安居這一香港人基本的要求，罕有的不被當局視為重要的議題。

而原本為房屋和土地供應提供一條龍服務的房產及規劃地政局，被分拆為發展局和運輸及房屋局。政府解說，由運輸局兼管房屋的原因，是公共交通與房屋發展計劃息息相關云云，如此牽強的說法，可見房屋政策已被上亞厘畢道邊緣化，淪為政策局重組的孤兒。

### 市場主導房屋供應 勢釀泡沫

政府失去協助市民置業的政策目標，將房屋供應完全交由市場負責，導致今天土地供應不足，樓價泡沫嚴重，市民置業困難等等問題。在剛完結的自置居所諮詢中，大家只集中討論是否復建居屋的問題，對於過去完全不干預的房屋政策下帶來的市場失衡，欠缺應有的檢討。

復建居屋(或如何復建)只是房屋政策的一小部份，比考慮是否重建居屋更重要的，是一套清晰、明確、協助市民滿足房屋需求的持續性房屋政策，為香港市民的居住需求、置業比例、人均最低居住面積，承擔能力等制定政策目標，避免完全由市場主導而導致的壟斷以及投機炒賣等市場失效問題持續出現。

今次施政報告能否贏取到市民的掌聲，就視乎特首能否「撥亂反正」，提供一套以改善市民居住水平為主的房屋政策，協助港人解決置業問題。

**徐海山** 新論壇義務秘書 觀塘區議員