

從穩定樓市措施看 房屋政策的銳變

楊汝萬編

香港亞太研究所

公共政策論壇報告

從穩定樓市措施看 房屋政策的銳變

楊汝萬編

香港中文大學
香港亞太研究所

目 錄

前言	1
討論內容	
有關穩定樓市措施的民意調查結果	2
香港房屋政策的新定位	5
從市場參與者的角度看新房屋政策	9
在居屋和公屋政策上的轉變及其影響	12
從宏觀角度評新房屋政策	14
樓市急滑與財政危機源於錯誤政策	17
怎樣使市場活躍起來？	19
政府仍須扮演維持地價的角色	20
市場力量受政府土地供應的影響	22
取締居屋衍生的貸款計劃及租金津貼問題	23
租金津貼和公屋問題	24
房委會政策及土地供應均影響市場	26
政府宏觀監控角色可助樓市復蘇	27
置業貸款、富戶政策和賣地勾地等問題	29
附錄一：參加者名單	31
附錄二：「香港家書」 （二零零二年十一月二十三日於香港電台發表） ...	33
附錄三：市民對政府新推出的九項穩定樓市措施及 整體樓市前景態度意見調查	36
附錄四：家庭住戶數目與永久住宅單位數目，1987-2001	41

從穩定樓市措施看房屋政策的銳變

前言

（楊汝萬）

今天十分歡迎各位蒞臨香港中文大學，出席「從穩定樓市措施看房屋政策的銳變」的公共政策論壇。一九九八年時，我和劉兆佳教授曾策劃和主持了一系列針對當時香港備受注目的公共政策問題的論壇活動，今（二零零二）年再次沿著這個模式，舉辦一系列的公共政策論壇。這次論壇是本系列的第二次，上次約在一個月前舉行。這次選了房屋政策的銳變為主題，主要是因為在上月十三日孫明揚局長宣布了穩定樓市的九項措施，今天是十二月十四日，剛好是措施宣布後的一個月，正是討論這些措施的適當時候。相信各位都瞭解這些措施推出後在社會上出現了很大的反響，意見大部分都是正面的，但亦有一些不同的看法。我在上月二十三日的電台節目「香港家書」中也表達了我的一些看法（參看附錄二），但我的看法如何不重要，最重要的是香港市民怎樣看新政策的影響。我們需要比較科學性和系統地收集市民的意見，故此，在上月的二十五至二十七日，我們進行了一次民意調查，其結果已分發到大家的桌面上。這次調查成功地訪問了 1,021 人，可以說是在最短時間內搜集到市民對所謂「孫九招」的看法，稍後我會向大家介紹我們調查的結果。今日論壇的安排是先由四位嘉賓講者發言，接著會有約一小時的時間讓台下的專家學者暢所欲言，討論孫局長提出的措施，最後是傳媒朋友的提問時間。

2 從穩定樓市措施看房屋政策的銳變

今天以房屋政策的銳變為主題，是具有一定的歷史意義的。若大家有留意香港的房屋問題，都會知道在一九七二年，剛履新的港督麥理浩宣布了一系列的鴻圖大計，其中最重要的一項是十年香港公共房屋計劃。一九七二年距今剛好是 30 年，孫局長在此時宣布新的房屋政策，實具有很重要的歷史意義。回顧這 30 年來的發展，房屋政策是否有了新的定位、新的做法呢？此外，明年亦是石硤尾大火後的第 50 年，正是香港公營房屋發展的金禧紀念。香港亞太研究所與香港房屋委員會正積極合作，籌備有關的紀念書籍，明年將會面世。正如上述所強調，現正是回顧與前瞻的重要時刻，而要瞭解公營房屋對社會經濟的影響，以及公、私營房屋與社會經濟的互動，都可在孫局長提出的措施中略見方向。過去數年，樓市急遽萎縮，我認為推出穩定樓市和民心的措施是必要的。我們希望這次論壇能集思廣益，讓政府聽取不同的意見，從而在制訂政策時能平衡各方的利益。在一國兩制這個新環境下，我們期待新的政策能確定新的路向，為香港市民再度帶來安定繁榮的日子。

有關穩定樓市措施的民意調查結果

（楊汝萬）

為瞭解香港市民對有關穩定樓市措施以及整體樓市前景的看法，香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室於二零零二年十一月二十五至二十七日，進行了一項民意調查，以電話隨機抽樣方式，成功訪問了 1,021 位香港 18 歲或以上的成年市民，系統地探討了他們的相關態度和看法，以下是調查的主要結果（抽樣方法見附錄三）。

對於政府推出的九項穩定樓市措施，有四項取得過半數受訪者的贊同，包括「政府將繼續提供出租公屋，但實際數量將按照具體情況逐年調整」（64.5%）、「政府將繼續透過提供置

業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位」（75.2%）、「政府將放寬私樓租務管制」（65%）和「政府將取消兩項防止炒樓的措施」（56.6%）。

另有兩項措施表示贊成的受訪者多於不贊成的受訪者，即「政府將會停止定期賣地，同時暫停土地儲備表勾地至二零零三年底，而日後新土地只會透過勾地供應」（贊成者佔 45% 而不贊成者佔 38.2%），以及「暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不會推出鐵路沿線上蓋物業」（贊成者佔 45.3% 而不贊成者佔 38.7%）。

至於不贊成者多於贊成者的措施則有三項，分別是「政府將停建及停售居屋」（不贊成者佔 66.9% 而贊成者佔 27.6%）、「政府將全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃」（不贊成者佔 46.5% 而贊成者佔 38.7%），以及「政府將終止發售公屋」（不贊成者佔 62.7% 而贊成者佔 31.4%）（見附錄三表一）。

從上述的結果可見，市民對新措施並非照單全收，尤其是對於停建及停售居屋和終止發售公屋，他們大多數均持不贊同的態度。

此外，過半數的受訪者（58.8%）表示對上述九項穩定樓市措施沒有信心，表示有信心的只有不足三成（27.3%），反映出市民對政府的新政策措施的信心仍相對地薄弱（見附錄三表二）。

調查也同時探討了市民對一些社會經常討論的房屋措施或理念的看法。首先，有 38.4% 的受訪者仍認為房屋發展應以公營房屋為主導，但也有 35.6% 認為應以私營房屋為主導（見附錄三表三）。有關結果顯示市民對未來房屋發展路向的態度頗為分歧。其次，對於一直困擾香港樓市和經濟的負資產問題，超過半數的受訪者（53.1%）認為政府沒有需要出手幫助樓宇負資產人士，認為有需要的有 38.3%（見附錄三表四）。明顯地，社會的主流看法是傾向認為政府不應出手幫助樓宇負資產

4 從穩定樓市措施看房屋政策的銳變

人士。其三，同樣有過半數的受訪者（50.1%）不贊成為減輕政府興建公屋負擔而向輪候公屋人士提供租金津貼租住私人樓宇，表示贊成的有 44.8%（見附錄三表五）。

至於對整體的房屋政策，有 58.1% 的受訪者表示不滿意或非常不滿意，較去（二零零一）年五月進行的同類調查上升了近一成，而表示滿意或非常滿意的只有 29.7%，較去年五月下跌了超過一成（見附錄三表六）。有關數據說明，在過去一年多，市民對政府房屋政策的不滿，有惡化的趨勢。

在整體樓價方面，有 47.3% 的受訪者認為現時的整體樓價適中，較去年五月的 50.3% 下降了 3%，表示過高的有 32.3%，與去年五月的 33.8% 相近，而表示過低的則有 13.7%，較去年五月的 8.2% 上升了 5.5%（見附錄三表七）。簡言之，儘管有近半數的市民認為目前的整體樓價適中，但仍有不少人士認為過高，而且有關的比例高出認為過低的人士近兩倍。

至於對未來兩年整體樓價的看法，過半數的受訪者（50.3%）認為與現時差不多，認為會上升的有 16.4%，而認為會下跌的有 26.3%（見附錄三表八），反映市民對未來兩年的樓價仍抱持中間而稍稍偏於負面的態度。

對於未來兩年的經濟前景，大多數的受訪者（75.4%）表示不樂觀或完全不樂觀，表示樂觀或非常樂觀的只有 17.9%（見附錄三表九）。就有關數據而言，市民對於未來兩年的經濟前景，仍明顯普遍流露出悲觀的情緒。

在置業的意欲上，有 82.1% 的受訪者表示沒有打算於未來兩年在香港買樓或換樓，較去年五月的 75.7% 上升了 6.4%，表示有打算的有 9.8%，較去年五月下降了 7.3%，而表示考慮中的有 5.9%，與去年五月的 6.4% 相近（見附錄三表十）。從數據的比較可見，市民未來兩年的置業意欲仍相對低沉，而且較去年五月還差。

另一方面，有 88.7% 的受訪者表示沒有打算於未來兩年在中國大陸買樓，較去年五月的 85.7% 上升了 3%，表示有打算

的有 4.8%，較去年下降了 4.9%，而表示考慮中的有 5.1%，較去年的 4.2% 微升了約 1%（見附錄三表十）。

若結合上述兩項數據分析，不難發現，不論在香港還是大陸，市民未來兩年的置業態度仍然頗為消極，而且較去年五月時更為負面。這樣低落的置業意欲，基本上與前述他們對未來兩年經濟前景的悲觀看法頗為一致，前後呼應。

總括而言，從這次調查的結果看，現階段市民對政府新推出的九項穩定樓市措施，仍有不同的意見，而且整體上對其穩定樓市的能力，也缺乏信心。這種缺乏信心的表現，很可能與他們對未來兩年經濟前景普遍感到悲觀有關，而後者也壓抑了他們的置業意欲。若然這判斷屬實，要重建市民對樓市的信心，除了要耐心等待新措施發揮預期的效用之外，相信最終還是要根本地扭轉香港現時的經濟頹局，讓經濟的重新興旺帶動樓市的健康發展。

香港房屋政策的新定位

（孫明揚）

今天蒞臨的嘉賓都是長期參與房地產工作或在這方面極有研究的學者專家，我期望在稍後的討論中，除了能和大家交換想法外，更重要的是能聽取各位的意見，俾能有所參考。

正如剛才楊教授所說，政府的公共房屋發展已踏入差不多第 50 個年頭。49 年前的石硤尾大火，導致了香港政府房屋政策的出現。香港號稱是世界上經濟最自由的地方，但在房屋方面，與自由經濟運作其實是有很大的差距。當然，這種情況有其歷史背景因素，亦有它一定的存在價值，香港能有今日的成就，也與房屋政策有一定的關係，所以我們不能把舊日政策的貢獻一筆抹殺。

房委會重組已 30 年了。一九七二年時，前徙置事務處和房屋委員會合併，成為了今天的房委會。或許大家不知道，我當

6 從穩定樓市措施看房屋政策的銳變

年也有參與這些工作，那時我正在徙置事務處任職，故此很多事情對我來說，就像白頭宮女，回首前塵，已是面目全非。到了今天，公營房屋佔整體房屋的比重已經很大，我想沒有別的地方會像香港房委會那樣，是全世界最大的地主，擁有最多的租客。不過這是否最好的架構、最好的安排呢？這是值得我們深思的。最近我們公布了新的房屋政策，經過深思熟慮後，我們認為政府應重新釐訂在這方面的角色。政府應否在房屋方面擔當這樣重要的角色呢？我本來很希望能夠在宣布新措施時能一併提出架構的重整，可是因為種種的原因而未能如願。

社會人士最關注的是樓市的問題，並不是房屋政策。因為我主要是負責房屋政策的制訂的，故此我的說法會與社會的希望有少許的距離。今天早上傳媒問我對樓市的看法，究竟樓價將會是上升還是下降呢？對我來說，我只負責政策的範疇，樓市的升降不會令我因此而失眠。我最關心的是我制訂的政策方向是否正確，能否營造一個令市場能夠發揮自身作用的環境。當然，我樂意看見樓市興旺，這對香港經濟也有正面的作用。但從政策範疇來看，我比較關心政府在房屋方面扮演的角色。

以前政府在面對不同的問題時，曾提出不同的、具針對性的措施來調整政策，可惜卻沒有機會把政府的基本政策完完全全地說清楚，所以我們現在要清楚表達政府的政策，即政府不會再擔當發展商的角色。我希望讓香港市民能體會我們這次的重新定位，並瞭解到為甚麼我們會那樣做。

提出了這個政策後，我們還有很多配套措施要做，如架構上的改革，便是我們下一步的工作。現時政府還有數個不同的機構在提供公共房屋，它們彼此間應如何合理分工呢？政府在這方面的方向將會是怎樣？角色又是怎樣？比方說應否再讓公務員到屋邨收租並負責管理的工作呢？這些工作其實是可以交給私人機構來做，他們做起來可能比政府更好，這都是我們要深思的問題。再舉另外一些例子來說，我們可審察房屋協會的角色，研究它怎樣才能配合政府的工作。又例如市區重建局方

面，其角色是比較狹隘的。在香港，很多私人樓宇都缺乏管理，更不要說維修保養了，長此下去，這些樓宇的狀況會變得愈來愈壞。若我們袖手旁觀，那不是會加重將來市區重建局的工作嗎？這些問題都需要好好考慮。若我們能用一點資源搞好私人樓宇的管理和維修，五、六十年後，我們面對的市區重建問題不是會更少嗎？房屋局將會在這些問題上多花功夫。我們在這方面正和一些專業團體作初步探討，看看怎樣能營造一門新興的行業，讓更多人能改善他們的樓宇管理和居住環境。這些工作很簡單，但還沒有人來做。我看這將是一門很大的行業。不過，在細節上我們還是要仔細考慮後才能提出來向公眾諮詢，然後落實來做。正因如此，在房屋問題上我們還有十分多的工作要做，而不只是斤斤計較樓市升跌的問題。

我對楊教授介紹的民意調查結果一點也不感到意外，這都是在我們的意料之中。因為現時很多人都居住在公共房屋，故調查中最後的幾項結果都是不問而知的。若你問人喜不喜歡加價，我可以肯定的說十人中十人都說不喜歡；若你問喜不喜歡減價，我相信十人中十人都說喜歡，包括我在內。你的問法這樣概括，結果當然會是這樣。當然若你在問題中加上一些條件或假設，結果可能會不同。調查雖反映了一般人的看法，但對於我來說，調查發現約有四分之三人對經濟前景感到悲觀這一點才是最重要的。香港人還未看到外國經濟因素將會對香港有正面的影響，而香港經濟內部則通縮持續，加上財赤的問題，確實困擾了很多。這也是為甚麼特首對這幾個問題特別關心。我期望特首在明年一月的施政報告中能就這些問題提出針對性的意見。在過去一星期，大家也知道政府內部也就著財赤的問題進行廣泛的討論，希望能以開源節流的方法提高市民的信心，並能夠在未來數年改善這個問題。我對此是抱積極樂觀的態度，因為很多事情都是事在人為。政府應向市民清楚解釋問題的情況，並且一定要表明我們明白問題的本質，以及顯示出我們的信心。最重要的是，能讓市民明白我們的建議。只要

8 從穩定樓市措施看房屋政策的銳變

市民深感我們的建議是可接受的，並體會到政府解決問題的決心，我相信政府是能幹出一些成績的。

另外，我關注到調查結果顯示約五成八的市民不滿意政府的房屋政策，這結果並非那麼的意想不到，因大家都可以想到，政府的房屋政策在過去一直爲人所詬病，被指爲搖擺不定，方向不明，今天提出一些針對性措施，使人以爲是向東走，明天又提出另一些針對性的措施，使人以爲是向西走，但東與西又怎樣協調呢？市民似乎期望政府能夠說清楚。對於這個問題我也感受很深，故此在上月公布的房屋政策——我不喜歡把它形容爲穩定樓市的措施——提出了以後的政策方向。當我在公布這些政策時，我很努力地希望市民能明白我們的政策定位，以及爲甚麼會這樣定位，希望能清除一些以往我們看不到的障礙，讓我們看到一條比較平坦的前路和方向。這是我希望達到的效果。但從市民的角度看，他們會說這只是孫明揚一廂情願的想法，在這數年來一連串的房屋改革措施中，你也只不過是其中一個改革者，爲甚麼我要相信你多於你的前任者呢？我是明白和接受市民爲何會有這種看法，因爲光說是沒有用的，我不能說信者便得救。五年後若有機會再和大家一起討論，我希望到時我能說這五年來我們是貫徹如一的，並且在這五年來建立起來的基礎上提出更多的措施，使我們的目標能更完滿達成。我希望五年後我能在這裏驕傲地和大家說我做得好，但今天我不能這樣說。今天我只能說在未來的四、五年，我將會貫徹這個方向，並且做更多的工作，令大家感到我們堅持這個方向。我無法使你們必然相信我，話亦只能說到此，但我希望大家能感受到我們會堅持這個方向，並認同我們的看法。這正是我們現時面對的困難，我們也只能以成績向市民交代。

正如我剛才所說，我關心的主要是政策的問題。至於架構方面，希望大家能給我數個月的時間，讓我能提出一些方案和大家討論，最終使政策和架構兩者之間能夠互相配合。至於樓

市方面，我曾經和很多人說過，我一向對樓市不大感興趣，只是在七月接任這個職位後才開始在這方面惡補，與很多人包括一些在座的嘉賓討論樓市的問題。樓市的問題其實很簡單，只是供求的問題。現時供應充裕，不論公、私營單位的供應都比以前多了一大批，故此現時要解決的是供求失衡的問題。坐在我對面的何灝生教授最近給了我一封電郵，提出了他對供求問題的看法。他說要有秩序地供應樓宇單位，確保價格更平穩些，但我認為政府不可能在這方面作出取態，這是需要由市場來決定的。我深信香港的地產發展商在這方面都是很有經驗的，所以我不是太擔心。但我們必先要解決供求失衡的問題，樓市才能有較佳的表現，故此，若把所有的希望都放在我公布的九項措施中，這是有點期望過高了，而且從政府的角度看，解決樓市問題亦不是我們政策考慮的重點。當然我們樂於看到有這樣的效果。若期望我們提出的九項措施能使市民立刻完全重拾信心，那是有點不切實際的。

我想我已說得太多了，應是時候來個總結。總括來說，我們希望能夠透過實際的行動，使社會各界及廣大市民能體會到我們有決心去維持一個清晰及貫徹始終的房屋政策。若能解決當前的供求問題，使供求回復平衡，通縮情況獲得改善，經濟重拾活力，相信到時香港又會是一番新景象。我個人對香港的前景是非常樂觀的，每個人應盡力發揮自己的力量，所謂眾志成城，香港的前途將會是非常光明的。

從市場參與者的角度看新房屋政策

（郭炳江）

很高興今天有機會在這裏和大家分享我對香港樓市和房屋政策的一些看法。作為一個市場的參與者，我非常高興見到政府落實了一套全面而清晰的房屋政策。孫局長於上月十三日所公布的一系列措施，有助恢復市民對置業的信心，穩定樓市。

10 從穩定樓市措施看房屋政策的銳變

在過去，政府不單扮演市場監管者的角色，亦是市場的積極參與者，包括大量興建居屋和公屋、出售居屋及部分公屋。政府推出「孫九招」穩定樓市措施，不再扮演發展商的角色，減少對房地產市場的干預，令未來物業市場的發展將更以市場為主導，對香港房地產市場長遠的健康發展，有著重大的意義。

我們大家都知道房地產市場是香港經濟重要的一環，房地產及建築業在過去五年平均佔本地生產總值約 14%，與房地產有著直接關係的行業同時亦為本地提供了大約 14% 的就業機會，即雇用了超過 45 萬雇員，假若把間接有關連的就業人口一起計算，總人數約有 55 萬。

同時，香港私人房屋及公營房屋業主約共 150 萬，他們所擁有的物業是他們最大的資產。樓價在過去五年多以來大幅回落 65%，對他們無疑是一個沉重的打擊，造成巨大財富損失，出現眾多負資產人士。據估計，負資產宗數超過 11 萬，這些負面因素亦直接反映在疲弱的消費市道上，令通縮持續，阻礙經濟復蘇。據一項研究指出，本港過去四至五年間的通縮約有一半由樓價（租值）下跌引起。通縮加上呆滯的經濟表現則令市民置業信心薄弱，樓市雪上加霜，市民對經濟前景的信心亦因此進一步受到打擊，於是香港經濟出現了一個惡性循環的現象。因此，重建市民對置業的信心，使樓市健康而穩定地發展，對香港整體經濟的發展有莫大的裨益。

香港政府自一九五零年代起興建公營房屋，到一九七零年代宣布十年建屋計劃，推出居者有其屋計劃，政府在房屋供應方面一直擔當著非常重要的角色。舉一個例子說，過去 10 年，房委會與房協合共興建了超過 43 萬間資助房屋，當中可供銷售的單位約 19 萬，同期私樓的落成量卻不足 26 萬，而現時已經約有一半人口居於公營房屋內。

過去政府在興建公營房屋方面投放大量資源，單在二零零一／零二財政年度，政府在房屋方面（包括居屋、公屋等等）

的公共開支就超過 330 億元，佔整體公共開支約 12%。但這種以實物為資助的方式，基本經濟學原理正可指出，並不是分配資源的最有效率方法。具體而言，我可就以下幾方面說明。

第一，政府提供土地給房委會興建資助房屋，大大減低了有關的土地收入，即使購入居屋的市民日後在公開市場賣出單位的時候需要補地價，但這種安排既不能即時反映有關土地的真正價值，亦推後了政府獲取收入的時間。同時，根據統計，居屋業主補足市價的買賣不多，因此政府真正在這土地得到的收入不多。在現時政府財政比較緊絀的時候，這種資助模式就更加值得商榷。相反，假如把該幅土地推出私人市場，土地將落在最會利用此土地的地產商手上，它的真正價值就會反映在成交價中，而政府亦可以即時運用那些收入，更靈活地為有需要的家庭提供資助，或是提供其他更有需要的社會服務。

第二，本港樓價已從高峰下滑了 65%，現時已有超過 120 萬家庭有足夠負擔能力購買一個典型 600 平方呎的全新住宅單位，私人發展商供應的樓宇已經可以滿足廣大置業人士的需求，居屋根本沒有存在的需要。事實上，居屋的銷售率已大不如前，二零零二年九月推出的居屋就只能售出約 55%，反映市民對居屋需求不大。在新政策下，政府用資助貸款取代居屋，在資源運用上將更有效。

第三，政府停售居屋和公屋，對樓市的良性循環和換樓階梯有正面的影響。以往由於公屋居民可以購買租住的公屋單位，而這些公屋與部分居屋的質素相近，令二手居屋失去了這批潛在買家，造成居屋業主換樓困難。同時，過往新居屋出售時一般有 40% 至 50% 折扣，在樓價相對平穩下，大部分居屋業主換私樓能力不大，因為賣居屋後得回的資金不多，很難換較大和較好的私樓，令換樓階梯受阻。停售居屋及公屋後，令換樓階梯得以重新運行，即公屋居民買二手居屋、居屋業主換二手私樓和二手樓業主可換一手樓。

此外，政府在二零零三年後只會以勾地的方式推出土地發

售，這個亦是以市場主導機制來推出政府土地。換言之，市場若對物業有實質需求，發展商才會在儲備表勾地，那麼未來的供應將更切合市場的需求，大大減低了出現供求不平衡的機會，樓市波動較小，有利市場長遠發展。

所以，這次政府為房屋政策重新定位，不再擔當一個發展商的角色，從實物的資助，改為主要以現金貸款及租金津貼去幫助市民解決房屋需要，未來土地及房屋供應以市場需求為主導，無論從有效分配資源，或是從政府理財的角度來看，都是一個明智之舉。我相信在場有不少經濟學方面的專家或同學，對這方面有更深切的瞭解。猶記得經濟學入門第一課就告訴我們，市場是最有效分配資源的方法。我們認同政府應該為真正有困難的市民提供房屋資助，但同時必須把對市場的干預程度減至最低，為房地產市場的長遠發展提供一個公平及穩定的環境。最後我想強調一點，新的房屋政策無疑是走對了方向，但要見到好的效果，是需要一段時間逐漸形成的，大家不能期望在很短時間內見到很大的效果。同時，要達致長遠成功，政府必須持之以恆，不應動輒修改有關政策。

在居屋和公屋政策上的轉變及其影響

（陳家樂）

政府宣布新的房屋政策中，關於居屋無限期停售停建的提議，我認為是可以理解和接受的。我首要的考慮點，是居屋需求的減少和公屋資源是否有效的運用，而非穩定樓市，因為我一直以來都認為居屋並非是窒礙樓市的元兇。

居屋第二十四期甲的銷售數目，是個重要的參考數據。該期連同重售單位共有 3,423 個，只賣出 1,852 個，當中綠表佔 662 個，白表佔 1,190 個，而白表中有 515 個是單身人士，這解釋了箇中的原因，即白表單身人士竟佔近 28%。

香港亞太研究所的電話調查研究報告顯示，不贊成停建居屋的百分比（66.9%）比贊成的（27.6%）為多，調查沒有進一步追問原因。我猜想主要是少了個置業選擇。但我覺得公屋居民的置業階梯，不會因居屋的停售停建而失去機會，因為自一九九七年有居屋第二市場後，現在第二市場可轉手的居屋（即由首次售出日起計已超過兩年）數量已達約 23.4 萬個，居屋業主已申請售賣資格證明書的，約有 2.4 萬個，而每月平均有數百宗新的申請，這都證明他們有出售的興趣。居屋分布在不同的區域，也有不同的款式和設計；而在第二市場流轉可售賣的公屋，也逾 5 萬個，選擇不可謂不足夠。同樣，白表人士依然可申請置業貸款，數額也很充裕；當然，貸款不能完全代替居屋，但以現時的樓價和利息而言，影響是輕微的。

反而，我聽到較具爭議性的部分是完全取消「公屋出售計劃」。香港亞太研究所的調查亦顯示反對比贊成的多。反對的或意見有保留的主要論據有以下幾點：

第一，公屋（尤其是超過 10 年的公屋）跟私樓完全是截然不同的市場，售賣公屋對市場無影響；

第二，剝削了公屋居民買回自住單位的機會；

第三，房委會不能減輕維修和保養的包袱。

關於第一、二點，究竟有多少公屋居民會因停止「租者置其屋」（租置）計劃而轉向私樓市場，沒有客觀調查數據，實在難以估計，尤其在樓市低迷、失業率高企、信心薄弱的環境中。但正如上述，他們雖沒有機會買回自己的單位，但置業機會和選擇仍多。關於第三點，這是從財政角度考慮的問題，亦須詳細作數據分析。房委會的「得」是每期從售賣近兩萬個單位中進賬約十億，也省回每年的維修補貼，「失」卻是售賣前的維修支出、每戶 1.4 萬元的維修基金和失去該邨日後的土地發展權，同時要再重置新的單位予輪候冊申請者。

我覺得不繼續推展租置計劃的最強理據，就是第六期 A、B 後，計劃要推至和諧式公屋。我不能接受同樣的設計和相若

質素的公屋，只因是購回自己的單位，樓價相差卻是這麼大，這不但牽涉到公平的原則，亦會對現時居屋及其第二市場造成難以估計的衝擊和影響。

政府今次宣布的政策，希望房委會從物業市場中抽身而退，不要成為直接提供者和參與者，只承諾照顧低收入家庭的居住需要，方向非常清晰。我覺得現在有兩大問題值得大家去思考：

第一，如何使累積達 30 多萬的居屋及公屋第二市場單位與私樓市場接軌和有流動的渠道？有學者批評第二市場的單位因不用補地價，對私樓二手市場形成不公平的競爭，同時也造成壓力。

第二，我相信對低收入家庭提供基本住屋需要，沒有人會提出異議，但如何令有能力的公屋住戶投向居屋第二市場或私樓市場，以加速公屋的流通卻是一大課題。現行處理所謂「富戶」的政策和措施，成效並不太顯著。房委會如繼續不斷興建新的公屋，加上現有的租戶又移動緩慢，長遠下去，將會成為房委會龐大的財政包袱。

從宏觀角度評新房屋政策

（趙麗霞）

十一月十三日政府公布的房屋政策原則及穩定樓市措施，距今剛好一個月。市場及市民的反應已見端倪，論壇的其他講者亦對政府、私營及公營房屋的反應及看法發表了精闢的意見。作為一個學術研究者，我希望從宏觀及香港房屋政策蛻變這角度來談談政府角色的轉變及其對住宅市場復蘇的影響。

從香港房屋政策的歷史發展角度來看，十一月公布的三個原則及九項措施中，取消居屋及改變售地方法都屬於劃時代的政策或措施。居屋的停建及停售，終止了自一九七六年以來以