

# 香港房屋發展的透視與前瞻

王于漸

## 一 導言

香港土地房屋價格長期居高不下，冠絕全球，嚴重脫離市民及工商業的負擔能力，形成困擾民生及經濟發展的深層次矛盾，包括財富不均、社會分化、政治不穩，並成為年青人成家立室及向上流動的障礙。商鋪、住宅的昂貴租金亦令海外新興產業及高端人才望之卻步。

房屋政策被視為重中之重，因為它既是解決居住問題的民生政策，亦是改善財富不均和促進基層、年青人向上流動的社會政策，更涉及財政和經濟範疇。無奈目前香港房屋問題百孔千瘡，如何扭轉香港人「愈住愈貴，愈住愈細」的困局？本文倡議在特區政府現有政策下，推行簡單快捷的「港人有其屋」計劃，重塑切實可行的房屋階梯，讓廣大市民得享安居樂業、投資保值的美好生活。

### (一) 空中樓「價」

毋庸置疑，擁有物業與否足以大大影響財富分配及向上流動，房屋政策理應着力助民置業。目前中國內地城市居民自置居所比例高達87%、台灣85%、新加坡90%，香港僅得51%，瞠乎其後兼嚴重偏低。擁有物業的「有產階級」與沒有物業的「無產一族」之間的鴻溝難以收窄，造成不少深層矛盾也就不足為奇。

香港樓價之所以高不可攀，典型答案是房屋短缺，而特區政府的政策回應亦只限於增加供應。但要對策奏效，就必須先明瞭房屋短缺以致樓價飆升的原因所在。

箇中主因發軔於1990年經濟急速全球化，包括中國對外開放以及長期的低利率政策。由於利率偏低，國際大都會的物業市道均在本地及全球需求熾熱帶動下急升，此狀況於日後的香港仍然持續。高樓價的繁榮現象對香港的經濟前景，以至其在「一國兩制」下作為全國最開放城市的角色，存在明顯的益處，政府自然沒有理由去干預。事實上，樓價上升帶來的影響並非全屬負面。至於較明顯的負面影響，在於財富不均，以致機會、社會流動性、跨代流動性不均。

## (二) 地「埋」其利

另一個經常被忽略的重要因素，在於現有土地和公營房屋資源未獲善用，是以亟須徹底改革相關政策。

香港面積超過1,100平方公里，市區範圍及已建設土地面積不足25%，土地使用率比例遠低於新加坡的73%、深圳的57%及上海的46%，說明香港土地利用效率極低。新界有大面積土地可供發展，不過地權零散複雜，政府未能建立可用的土地開發機制。即使在業權已屬於政府及已經平整的土地，亦易受各方利益持份者阻撓。

## (三) 「樓」轉不靈

房屋方面，全港出租公共房屋(公屋)單位數目高達八十多萬，卻因政策僵化，未有與時並進而未能發揮其應有價值。2001至2016年期間，政府雖增建68,000個出租單位，但是住戶數反而下跌了4,000人。公屋租戶只有使用權，沒有轉讓權或分租權，其單位的使用價值遠低於市場價值，造成資源浪費。即使戶主的子女長大遷離或配偶身故，戶主也因不能將單位出租而缺乏誘因作較有效率的安排，例如搬出與子女同住，或搬到房價遠低於香港的內地大灣區。唯一享受公屋資源的方式，是獨自一人使用整個單位。數據顯示，超過三分之一的公屋戶主為六十五歲以上，近年出租公屋每單位平均居住人數不斷下降，跌勢將會持續；而私人樓宇(私樓)的相應數字卻不斷上升。

預計未來五年，新建公屋單位將有61,000多個，平均每年12,000多個，只佔現有總量的1.5%；縱使政府全力增加供應，大概只能提升至2%左右，就如杯水車薪。

## 二 活化公屋

新冠肺炎(COVID-19)疫情令各國債務負擔沉重，勢將拖慢全球經濟增長。香港經濟屬外向型，兼且產業結構單一，難免增長乏力，短期必須依賴