

把高速火車煞停房策向未置業者傾斜

作者：張志剛 一國兩制研究中心總裁

文章刊載於《明報》2016年5月11日

香港的房屋問題，不是今天，又或者本屆政府才遇上問題，「八萬五」建屋計劃是回歸之初最重要的政策，也引來其後廣泛對特區政府的攻擊。其實也是說明，房屋問題是各項社會問題之首。而就算是在港英政府年代，房屋既是「老大難」，也是重中之重，港督麥理浩所推出的10年建屋計劃，是他施政的亮點，但最終也只是應對當時的房屋問題，而無法根本解決。所以說房屋是香港二戰後一直存在的最嚴重社會問題，是客觀確實的結論。

政府曾誤判

如果大家有時間，可以坐車到香港各區跑一個圈，其實可以發覺近20年新建的房子並不少，這也令到在九七樓市崩潰之後，政府以為樓房供應量足，除了出招托市之外，目光焦點也轉去保育和改善居住環境質素，例如改低樓宇興建的地積比率、多闢綠化地帶等，但結果證明這是誤判。當然，美國在次貸危機之後推出的量化寬鬆貨幣政策，令到全球的物業價格普遍上升，香港只不過是程度上更為嚴重，但建屋量減少也是主要原因，所以才導致政府要連環出招，壓抑樓價。行政長官近日接受報章專訪時也明確表示，樓價租金，仍遠超港人負擔能力，政府增土地供應和「辣招」不變。這種明確表態，相信已經可以掃除近日樓宇價格下調的各種推測。

過去數年的房屋價格升幅，對社會各階層有不同影響，對於有一層自住樓宇的市民而言，他們在房地產的投資上實際只是扯平（no position）。因為樓宇自住用途，樓宇升值只是紙面上的獲利。如果要換大一點面積的樓宇，又或者為下一代置業籌謀，那就更可能是處於「空頭」（short position），或起碼「局部空頭」。真的獲利者，就是持有自用以外，擁有其他單位作為投資用途的業主或投資者。個人估計，這些家庭數目，應該不足10%。

公屋第二代很無奈

而在樓宇急促升值的大潮下，最吃虧的當然是無產之人。我們可以設想一下，一些沒有另外置業的公屋住戶，他們可以得到租金方面的補助，也可以有一個比較安穩的居住環境。但他們的第二代，就更處於一個無奈的處境。擁有私人物業，就算只有一層自住物業的中產，相對有能力為下一代置業提供一些支援，對這一方面，林奮強先生的「黃金五十」智庫早有研究。就算從報章地產版的報道，也可以見到不少父母為子女代付首期置業的幸福花邊新聞；但住在公屋的第二代，就很難成為這些幸福花邊新

聞的主角！

如果連上樓入住公屋都只是盼望的公屋輪候冊內的市民，那置業就連夢想也不是。

對於年輕人置業的期望，我們不能以極端的思維來面對，例如認為置業只是有能力的市民的選擇，政府毋須插手；又或者認為置業是每一個人的基本權利，畢業之後就可以達到。如果一些以香港為家的市民，努力工作，希望結婚組織家庭時，有一個屬於自己的小天地，但這卻是遙不可及的夢想，又或者連夢想也排不進，作為一個負責任的政府，就不可能視而不見。

上周本欄把行政長官在面書計算那條簡單數學引伸解釋過，潛在供應那 9 萬 2000 個單位，如果平均每個上升 100 萬元，那潛在的 9 萬 2000 個買家就要多付 920 億；如果平均每個上升 200 萬元，那就要多付 1840 億。青年事務委員會主席劉鳴煒先生之前勸勉年輕人，要希望置業，就要做好財務上的計劃，例如少去一些旅行和減少購買無謂的電子產品，這其實是對年輕人的金石良言。但如果年輕人是勤奮工作，省吃儉用，但仍面對樓宇升值遠高於薪金上升和銀行儲蓄存款增長時，那就等於踏自行車追火車，永遠追不到。

這種情況，就是社會的問題，也是政府的責任。現屆政府的房屋政策，是選擇向未曾置業的本地居民傾斜，以鋼鐵的意志，把那高速奔前的火車煞停。如果每個潛在供應單位下調 100 萬元，那就是 920 億，這 920 億直接回饋到潛在買家的口袋裏面。面對樓宇價格的調整，香港年輕人再重溫劉鳴煒先生的金石良言一遍，置業安居，相信不再是夢想！而樓宇不停的升值而令到財富的兩極效應，也可以得到一定程度的紓緩。

（文章僅代表個人立場）