

房屋未来：关键时刻 聚焦供应

多年累积下来的结构性房屋问题表现于：房屋供求严重失衡；楼价租金高企，脱离经济基调和一般市民的负担能力；劏房蔓延及公屋轮候人数不断增加，尤其是年青人申请数目。解决问题需要时间，社会矛盾需要疏导。

解决房屋问题为本届政府民生施政的重点，冀能重建房屋阶梯，协助基层「上楼」、中产「置居」，促进社会向上流动，并稳定楼市。

政府已推出两轮「需求管理」措施（所谓「辣招」）以遏抑楼市过度亢奋，虽有一定成效，却不能治本。归根究底，问题的核心在于供求严重失衡，若供应依然滞后，除非外围经济环境剧变，否则累积的用家需求仍会推高楼价租金，恶性循环会延续下去。

政府刚公布《长远房屋策略 2014》，采纳了长远房屋策略督导委员会的主要建议，主张改变政策思维，以供应为主导，愿景是为市民提供「适切而可负担的居所」，以公营房屋占新增供应之多数（公私营为六四之比），并按最新总需求估算提出未来十年（2015-16年至 2024-25 年）新增四十八万个单位的建屋目标。

长远房屋策略分三大主线：（一）加建出租公屋、善用公屋资源；（二）复建资助出售单位（包括居屋），丰富其形式，适当地利用私人机构力量，并促进市场流转，增加「置居」机会；（三）稳定私人楼市，在销售和租务上促进良好做法。

然而，提出目标宏图较易，落实目标涉及多个挑战，不容低估，包括：土地供应、规划配套需时；社会上有人对大规模土地开发（如新界东北）和更改土

地用途，充满疑虑以至抗拒；在市区增建公屋，动辄被否定为「插针起楼」、破坏环境；地区上对房屋发展（特别是公屋发展）带来人口密度和交通负荷增加而有保留；以及建造业人手不足和承受力有限等。

建屋宏图縱有合理目标、符合社会公益，但若克服不了这些困难和阻力，必会事倍功半，举步维艰。深层的结构性房屋问题，没有什么「即食」灵丹，也没有「不痛」而获的出路，所谓“no pain, no gain”。供应未能大幅增加前，更有必要做好有限公屋资源的合理和公平分配。

有人说：我们根本不需要建这么多新房屋，目前有不少房屋被空置囤积，只要打击空置、征收空置税便能解决问题。实情当然并非如此，按差饷物业估价署的最新数字，2013年的私楼空置率只为4.1%，为1997年来低位。若空置超多，则租金在经济供求定律下根本上不去！

不少人问：既然政府肯为应对楼市炽热而引入「辣招」，为何不能以同样逻辑打击租金高企？困难是，租金管制，无论是全面还是限于某类型单位，都会导致业主减少放出租盘及提高叫租，在租盘市场供求紧张的情况下，实际供应减少而租金水平上升，到头来会变成好心做坏事，帮不了广大的租客（注¹）。至于由政府提供租金津贴，在供求严重失衡下，也会诱使业主加租，租金津贴反变成政府输送利益予业主。

市区劏房蔓延，遂有团体建议找地建「过渡性房屋」。若能找到土地兴建这类房屋，倒不如直接兴建公屋？有建议用一些短期空置的待重建楼宇提供过渡性房屋，但现实上究竟能挤出多少个这种弃置单位呢？按拆迁经验，住户一般住至最近限期才搬出，故此可用的空置期其实不会长。

¹ 运输及房屋局就租务管制议题的研究结果和观察，详见立法会 CB(1)1709/13-14(01)号文件。

有人甚至主张取缔所有劏房，此乃不切实际，现时的劏房户可迁至哪里？除非尽快大量兴建公屋，于是问题的核心又回归到增加供应。政府会加强执法，取缔工业楼宇的非法劏房，并改善住宅楼宇劏房的安全，以合乎屋宇条例。

或有人会质疑：这不能做，那也因杯水车薪不去做，政府是不是单一思维，不肯去探求其他解决房屋问题的方法？绝对不是。政府当然有责任聆听各方意见、考虑所有可行方法，不过，关键词是「可行」。任何措施，若不能对症下药，或弊大于利，甚或未见其利先蒙其害、令问题恶化，则负责任的政府又怎能只顾一点、不及其余，凭感觉行事呢？

当下乃关键时刻。我们得承认问题及其复杂性，尤其是土地开发及改划上遇到的困难和阻力。若缺乏社会共识和意志去克服各类短期行为和小众利益，一遇反对即叫停，则难以迈开大步从根本处解决供应问题。走不出困局，就改变不了命运，那么青年人的「房屋未来」又从何谈起呢？

长远房屋策略定下大方向、大框架。它是起点，不是终结。往后，政府会沿此推动房屋政策的改革，提出进一步的具体构思。

张炳良教授
运输及房屋局局长