

## 房屋未來：關鍵時刻 聚焦供應

多年累積下來的結構性房屋問題表現於：房屋供求嚴重失衡；樓價租金高企，脫離經濟基調和一般市民的負擔能力；劏房蔓延及公屋輪候人數不斷增加，尤其是年青人申請數目。解決問題需要時間，社會矛盾需要疏導。

解決房屋問題為本屆政府民生施政的重點，冀能重建房屋階梯，協助基層「上樓」、中產「置居」，促進社會向上流動，並穩定樓市。

政府已推出兩輪「需求管理」措施（所謂「辣招」）以遏抑樓市過度亢奮，雖有一定成效，卻不能治本。歸根究底，問題的核心在於供求嚴重失衡，若供應依然滯後，除非外圍經濟環境劇變，否則累積的用家需求仍會推高樓價租金，惡性循環會延續下去。

政府剛公布《長遠房屋策略 2014》，採納了長遠房屋策略督導委員會的主要建議，主張改變政策思維，以供應為主導，願景是為市民提供「適切而可負擔的居所」，以公營房屋佔新增供應之多數（公私營為六四之比），並按最新總需求估算提出未來十年（2015-16年至 2024-25 年）新增四十八萬個單位的建屋目標。

長遠房屋策略分三大主綫：（一）加建出租公屋、善用公屋資源；（二）復建資助出售單位（包括居屋），豐富其形式，適當地利用私人機構力量，並促進市場流轉，增加「置居」機會；（三）穩定私人樓市，在銷售和租務上促進良好做法。

然而，提出目標宏圖較易，落實目標涉及多個挑戰，不容低估，包括：土地供應、規劃配套需時；社會上有人對大規模土地開發（如新界東北）和更改土

地用途，充滿疑慮以至抗拒；在市區增建公屋，動輒被否定為「插針起樓」、破壞環境；地區上對房屋發展（特別是公屋發展）帶來人口密度和交通負荷增加而有保留；以及建造業人手不足和承受力有限等。

建屋宏圖縱有合理目標、符合社會公益，但若克服不了這些困難和阻力，必會事倍功半，舉步維艱。深層的结构性房屋問題，沒有什麼「即食」靈丹，也沒有「不痛」而獲的出路，所謂“no pain, no gain”。供應未能大幅增加前，更有必要做好有限公屋資源的合理和公平分配。

有人說：我們根本不需要建這麼多新房屋，目前有不少房屋被空置囤積，只要打擊空置、徵收空置稅便能解決問題。實情當然並非如此，按差餉物業估價署的最新數字，2013年的私樓空置率只為4.1%，為1997年來低位。若空置超多，則租金在經濟供求定律下根本上不去！

不少人問：既然政府肯為應對樓市熾熱而引入「辣招」，為何不能以同樣邏輯打擊租金高企？困難是，租金管制，無論是全面還是限於某類型單位，都會導致業主減少放出租盤及提高叫租，在租盤市場供求緊張的情況下，實際供應減少而租金水平上升，到頭來會變成好心做壞事，幫不了廣大的租客（註<sup>1</sup>）。至於由政府提供租金津貼，在供求嚴重失衡下，也會誘使業主加租，租金津貼反變成政府輸送利益予業主。

市區劏房蔓延，遂有團體建議找地建「過渡性房屋」。若能找到土地興建這類房屋，倒不如直接興建公屋？有建議用一些短期空置的待重建樓宇提供過渡性房屋，但現實上究竟能擠出多少個這種棄置單位呢？按拆遷經驗，住戶一般住至最近限期才搬出，故此可用的空置期其實不會長。

---

<sup>1</sup> 運輸及房屋局就租務管制議題的研究結果和觀察，詳見立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件。

有人甚至主張取締所有劏房，此乃不切實際，現時的劏房戶可遷至哪裡？除非盡快大量興建公屋，於是問題的核心又回歸到增加供應。政府會加強執法，取締工業樓宇的非法劏房，並改善住宅樓宇劏房的安全，以合乎屋宇條例。

或有人會質疑：這不能做，那也因杯水車薪不去做，政府是不是單一思維，不肯去探求其他解決房屋問題的方法？絕對不是。政府當然有責任聆聽各方意見、考慮所有可行方法，不過，關鍵詞是「可行」。任何措施，若不能對症下藥，或弊大於利，甚或未見其利先蒙其害、令問題惡化，則負責任的政府又怎能只顧一點、不及其餘，憑感覺行事呢？

當下乃關鍵時刻。我們得承認問題及其複雜性，尤其是土地開發及改劃上遇到的困難和阻力。若缺乏社會共識和意志去克服各類短期行為和小眾利益，一遇反對即叫停，則難以邁開大步從根本處解決供應問題。走不出困局，就改變不了命運，那麼青年人的「房屋未來」又從何談起呢？

長遠房屋策略定下大方向、大框架。它是起點，不是終結。往後，政府會沿此推動房屋政策的改革，提出進一步的具體構思。

張炳良教授  
運輸及房屋局局長