

香港社會服務聯會  
對「資助市民自置居所公眾諮詢」的回應

香港樓價在過去幾年不斷攀升，令許多市民，包括專業及中產階層均感到難於置業。不少評論均要求政府增加土地供應以壓抑樓價上升，並透過復建居屋或其他形式（如先租後買）資助市民置業，而政府亦於 5 月開展上述公眾諮詢，以收集市民對政府應否資助市民置業的意見。本文為香港社會服務聯會的回應。

政府在 1978 年起推出居屋計劃，至今共售出超過 22 萬個單位，平均每年接近 7 千個。居屋的目的，是鼓勵市民置業，並為公屋租戶提供出路，以便他們可以脫離公屋租戶行列，讓其他有需要人士入住其騰出的公屋單位。

居屋除了作為鼓勵置業的工具外，亦有其他經濟及效益，包括：

1. 為公屋居民 / 基層市民 / 夾心階層提供置業、累積資產 (asset building) 及向上流動的機會。
2. 減少市民因樓價急升而產生對社會及政府的不滿。
3. 透過鼓勵更多人自置居所而促進社會和諧、穩定及歸屬感。
4. 促進地區平衡發展 — 香港部分地區過於集中興建公屋 (如天水圍)，令地區缺乏經濟動力、間接帶來更多社會問題；另外部分地區過於集中興建私營房屋 (如港島區)，令人力供應失衡，在聘請基層勞工 (如家務助理) 方面出現很大困難。如果在各區興建合適數量的公屋、居屋及私營樓宇，可令地區達到更佳組合，對經濟及社會發展均有好處。

居屋計劃在 1978 年推出以來，一直深受市民歡迎，一直被視為私營房屋市場及出租公屋以外不可或缺的重要元素，在九十年代制訂的長遠房屋策略亦佔有一個重要的位置。過去二、三十年的經驗，可見居屋與私營樓宇兩個市場可以並存，亦未有證據顯示居屋會衝擊私營市場或樓價。

市民對居屋的需求在 1997 年後因為樓價急挫而減低，但這與居屋的性質無直接關係，主要原因是亞洲金融風暴及政府訂定 7 成置業目標後大幅增加樓宇供應，屬於短期現象，不能取替居屋過往的價值及社會貢獻。只要政府維持穩定的居屋供應，居屋仍然有其存在價值，仍然會受市民歡迎。

在考慮以上因素後，社聯對於政府應否資助市民置業一事，有以下意見：

1. 政府應復建居屋，並維持一個穩定的供應。
2. 有關居屋的供應量，可參考香港人口和社會結構的變化，例如出生率、學歷、結婚率等，以及整體房屋的供求情況。

3. 在復建居屋之餘，應確保出租公共房屋的供應不受影響，三年「上樓」的指標不變。同時應回應現時單身非長者對公屋的需求。
4. 政府應對香港公屋、居屋、私樓的供應制定較長遠及穩定的政策，以回應社會需要，平衡供求，減少樓價因供求失衡而大幅上落。
5. 社聯對於由政府資助市民購買私營樓宇有保留，因為此舉可能對樓市造成刺激，令樓價因為需求增加而上升；另外，政府資助市民買私樓，亦容易被視為對發展商的利益輸送。

完