居者有其屋－新願景

未來@香港成員、中原集團主席施永青先生

講述房屋問題時，很多人會引述唐朝詩人杜甫的詩句「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏」，形容「居者有其屋」自古以來都是中國人的心願，哪一屆政府能完成這個使命，便應視作很重要的德政。

居屋的歷史悠久，由七十年代末已經推行，但為何直至現在仍未解決住屋問題呢?因為居屋申請一直沿用抽籤制度，只能解決少數人的需要，現時只有約一成多的市民住在居屋。政府需以更有承的態度去處理居屋申請，將現時的抽籤制度改為輪候制度，讓政府能夠掌握實際的居屋需求量，用地選址及發展規模才有章可循，才能解決全民的居住需要。

香港人不應該有居住問題。香港人均生產力名列世界前茅，有足夠財力興建住宅；又不缺乏土地，現時只有百份之七的土地面積用作住宅用途，當中市區住宅用地只佔百份之四，其餘百份之三為鄉郊用地。政府只需提供百份之二的土地，足以使香港人住得更好。換言之，問題不在土地供應，而是政府在城市規劃方面不肯轉變。香港的農業已於六、七十年代開始息微，但仍有大量土地被撥作農業用途。廢棄農地並非新事，然而規劃上卻未有改變，令土地不能善用，阻礙香港發展。政府必須重新檢視荒廢農地的發展方向，才能釋放珍貴的土地資源。

另一方面，只需提高地積比率，即可增加住宅樓宇的數量，並不需要增加土地供應。以九龍塘及加多利山為例，現時的地積比率為 0.6 倍，若果將地積比率提高至 5 倍，便可以興建更多房屋，應付更多人口，市民的生活亦會得到改善。問題是政府能否跳出原有的框框，將地積比率的界線放鬆一點呢?反對提高市區地積比率的人士指這樣做會影響居民生活質素，加重交通及排污系統的負荷。不過，現時深水埗、大角咀等劏房臨立，人口遠超原有規劃，當區的交通及社區設施早已不勝負荷。若然提高地積比率，不單只不會增加區內設施的負荷，更可改善居民的生活環境及質素。只要增加市區的地積比率，便可讓更多人居於市區。

現時香港人買不起樓的主要原因是地價高昂。如若政府在政策上加以配合，以「零地價」或「低地價」批出地皮，並規定只能售予首次置業的香港永久性居民，這樣每個香港人一生中都會有一次購買廉價樓宇的權利。將來亦只可轉售予其他合資格的首置客，讓港人改善居住環境。居屋應與私人市場分割，售價與市民購買力掛勾，成為只屬於香港人、為民生服務的市場，不讓外來投資者及非首次置業的人士參與便可。

現時政府實施各樣稅項，如雙倍印花稅、額外印花稅等，希望藉此為樓市降溫，將樓價調整至合理水平。然而，調節私人市場的價格不是解決之道。若大幅調整私人市場的格價，會對香港經濟及社會帶來大量問題，如負資產、消費能力下降、再投資能力下降，以及可能出現通縮等。因此，香港不能沒有私人市場，政府只要把居屋及私人市場分割，讓私人市場繼續按市場機制買賣，更大可撇走樓市辣招，任由外來投資者炒賣。若專責小組以這個願景去諮詢，相信不難取得共識。