



王卓祺：居屋定價與市場「脫鉤」是一着高招，可扭轉大部分人房價不可負擔的心理預期。若公私營由「六四比」改到「七三比」，長期下來新增土地便大多數作公營房屋用途。

(資料圖片)

# 新房策找到港人置業夢的突破點？ 新加坡經驗的參照



博約集  
王卓祺

特首林鄭月娥於香港特區成立21周年前公布新房策6招，其中兩招值得深入探討：其一是將居屋定價與市場「脫鉤」；其二是將原本計劃為私營房屋的土地，改為興建公營房屋。隨後，她還表示公私營房屋的比例有可能由「六四比」改為「七三比」。本文探討政府新房策可有新加坡房屋發展經驗的元素，並從策略及較長遠角度理解，現屆政府可能為落實港人置業夢找到突破點，亦討論其前提為何。

## 新房策真正的新加坡元素

新加坡公營房屋與該國中央公積金密不可分，大部分人都以公積金供款購買組屋（即香港的居屋）。香港的強積金，勞資雙方供款只及工資10%。對基層來說，退休亦成問題，何來餘額購買居屋呢？出租公屋是他們唯一可負擔的最佳選擇。因此，林鄭政府提出公私營房屋可能由「六四比」改變為「七三比」，意義重大，即長遠來說，有七成港人住在公營房屋。至於其內在比例，特首還沒有具體表示。若落實這個「七三比」，公營房屋長遠便佔主導性。

新加坡的公屋由建屋發展局（建發局）提供，絕大部分是居屋。現在約有八成新加坡家庭住在政府興建的居屋。經過50多年的發展，新加坡真的做到安居樂業其中安居這個傳統中國人嚮往的生活情況。有學者形容新加坡社會政策為「資產富，收入窮」，居屋便是這一概念最重要元素。

為什麼新加坡人民行動黨能夠長期執政，與該國的房屋政策有莫大關係。新加坡有八成家庭住在居屋是什麼意思？舉例來說，1996年吳作棟政府引入中上階層家庭居住的執行共管公寓（Executive Condominiums），提供與私樓公寓同等質素及設施的公營豪華公寓。即是說，政府出售的居屋覆蓋全國八成家庭，包括住在豪華公寓的中上階層。林鄭特首若真的將公私營比例由「六四比」改為「七三比」，長期下來香港公營房屋的覆蓋面便迥然不同。這是最值得參照的新加坡房屋政策元素。

至於論者所謂居屋定價由市價七折改為五二折，是脫鉤云云，則非政府房策或社會政

策的本意。新房策居屋定價仍然是「評估市值」，只是由50%申請者增至75%申請者可負擔的單位，即新折扣之下多了四分之一家庭毋須花超過40%入息作按揭供款。新定價仍然與市場掛鉤。而新加坡居屋定價則是住戶負擔能力之內，即住戶收入不超過四分之一作按揭供款。這個新定價是有條件的可負擔能力，並非新加坡居屋完全可負擔能力的元素。

更清楚的是，賣出居屋要補地價，即秉承政府對非傳統福利對象要用市場原則。不過，以香港房價佔住戶收入標準來看，居屋新定價已經有所突破，值得肯定。

## 香港人置業夢的突破點？

土地足夠與否，與新加坡公營房屋發展經驗沒有關係。因為土地足夠與否，視乎社會價值引出的優次而已。香港沒有建屋土地嗎？四成土地劃為郊野公園，回歸後差不多放棄填海造地，背後是價值因素作祟，例如後物質主義者寧要保育不要建屋。因此，香港土地供應因青年新世代或整體社會價值轉變而變成新房策的前提。

新加坡經驗同時指出，有沒有可建屋的土地，視乎社會是否有強大而持續政治支持，並轉化為增加建屋的土地儲備。新房策亮點就是增加公營房屋的政治支持力量，尤其是對購買私樓及居屋絕望的青年新世代。如何燃起他們及大多數港人置業夢呢？居屋定價與市場「脫鉤」是一着高招，可扭轉大部分人房價不可負擔的心理預期。若公私營由「六四比」改到「七三比」，長期下來新增土地便大多數作公營房屋用途。總而言之，新房策只是兩招（若其中一招真的擴大公私營房屋比例），港人的置業夢並非遙不可及。理論上，將來的土地供應便與大多數港人連成命運共同體。若此，誰可說這兩招新房策不重要呢？若落實到位，它們可能是林鄭特首最重要的政績了！

## 解決「不在我後花園症候群」之道

參照新加坡建發局的房屋佔有率（包括少量出租單位），有政治支持就有地；有地的前提解決，置業夢便有落實機會。新加坡建發局成立於1960年的前一年，只有9%家庭住在公營房屋，1970年公屋佔有率已達30.9%，1980年67.8%，1990年更高達85%。今日的香港公營房屋底子不差，45%左右。

只一個填海造地的「東大嶼都會」便可容40萬至70萬人，原本預計2030年落成。然而，上屆政府2014年提交立法會申請撥款做研究，至今仍沒有着落。填海造地屬15至20年的長期方案，救不了「近火」。有熟悉房策的朋友提醒我，沒有大幅增加短期5至10年土地供應的前提下談填海造地，只是止痛劑或迷幻藥。

可能由於微地阻力原因，特首林鄭月娥搞了一個諮詢計劃，要建立共識。香港是一個多元社會，任何政府政策都難免招來非議，更不可能要達至共識才作決定之事。若決策者有信心其政策對香港長遠及整體利益有利，如高鐵及一地兩檢，都應義無反顧迎難而上。在找地問題上，無疑粉嶺高球場具有指標性作用。除了它補充5至10年土地的部分缺口，更重要的是，它表示政府下大決心，社會權貴亦敢動！這樣，其他方案的利益持份者便沒有什麼好說的了！

## 總結

香港房策有自己發展軌迹、背後價值及制度邏輯，就算特區政府新房策有新加坡房策經驗的元素，但又有所不同。我們將之與新加坡比較，只是說明香港過去以市場為主導的房策不能應對社會新的情況。當然新房策有它的不可預測性，但理念上它增加政府擴展土地的政治支持力量。這項政策改變值得肯定。只有勇於嘗試，才會知道能否成功。新加坡公屋主導的參考價值便在於此。

最後要重申一下，



若新房策有效調動土地供應的政治支持，我們可能處於解決香港房屋問題的轉捩點、港人置業夢的關鍵點及其前提。

筆者觀察論者多以短期效益月旦新房策，實有失公允。當然好的政策若缺乏落實的信心及決心，又當別論。若此，這兩招新房策便如朋友所言，有可能是止痛劑或迷幻藥而已！

(本欄隔周五刊登)

作者是香港中文大學  
香港亞太研究所名譽高級研究員