

# 租管成效待觀察 增供應才是治本

**鄭宏泰**

香港中文大學香港亞太研究所副所長(執行)

**黃子為**

香港中文大學香港亞太研究所副研究員

根據政府統計處最新資料，2021年全港永久性居住屋宇單位總數已經超過290萬，而家庭住戶數目約有270萬，稍低於單位數目。

## 增單位數目 亦需處理分配問題

表面看來，應該每個家庭住戶均可擁有房屋單位，供應滿足需求有餘；但現實上，香港房屋問題嚴重人所共知，單單增加屋宇單位數目，未必能夠解決問題，還需視乎單位如何分配。

作為國際大都會，香港物業不只由港人持有，不少也由外來投資者持有。樓價近年屢創新高，不少市民無法負擔，置業困難自不待言，因此促使他們轉向公共房屋，或暫時租住公私住宅。由是看來，政府不單需要確保社會有足夠住屋單位供應，還要確保樓價處於一個可負擔的合理水平。

## 疫下樓價稍緩 未增置業意慾

近年，香港社會人心欠安，部分中產選擇移民賣樓，加上疫症肆虐，樓價的確停止上升，甚至稍有回落迹象；不過整體而言，仍然處於20多年來高水平。在中大香港亞太研究所今年1月的電話調查中，高達60.2%的受訪者表示，現時不是買樓合適時機，只有15.9%認為是合適時機，可見價格不再持續上升，並沒有吸引太多市民置業。

一些人可能認為，不少市民預計樓價會持續下跌，因此寧可等待一段時間，讓樓價下降至合理水平才入手。不過，事實並非如此：只有26.6%受訪者預計未來樓價會下跌，而42.7%則回答未來樓價會與現在差不多，甚至有19.3%覺得會上升。

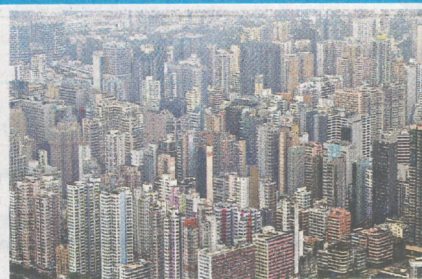
市民內心充滿矛盾，一方面覺得現時樓價太高，不太值得購買，同時又不太認為樓價會下跌，若不趁早購買，萬一樓價真的再升，只怕後悔莫及，這種矛盾心情在租住私人樓宇的一群中尤其明顯。

至於居於自置物業者，不論是自己還是家人擁有物業，都不及租住私人樓宇者抗拒現時買樓，前兩者認為現時不是買樓合適時機的比例，分別是56.3%和58.1%，而有較大置業需要的租住私人樓宇人士，相關比例高達72.9%，大多數租住私人樓宇者不覺得現時應該買樓，寧可再等待樓價下調。

不過，租住私人樓宇人士對樓市前景偏

## 不同置業狀況 市民看房屋問題 (%)

家庭房屋支出負擔有多重	自置		租住	
	自己擁有	家人擁有	公營房屋	私人樓宇
非常重	8.4	6.4	9.7	31.9
頗重	33.9	39.0	26.2	41.9
不太重	38.1	43.0	46.9	18.5
完全不重	17.1	6.7	5.0	4.5
不知道/很難說	2.5	4.9	12.2	3.2



政府需要將私人樓宇租金控制在合理水平，而長遠治本之道，還是要從提升供應入手，公共房屋方面尤應佔更大比率。(資料圖片)

屬最樂觀的一群，他們預計未來一年樓價上升有29.4%，明顯比居於自置物業（自己擁有：12.1%；家人擁有：24.3%）和租住公營房屋人士（17.5%）高，而他們預計樓價下跌的比例有23.6%，明顯少於居住自置物業（自己擁有：30.4%；家人擁有：31.3%）人士，可見有不少租住私人樓宇人士預期未來樓價上漲，亦未必認為未來是買樓合適時機。

## 租私樓者 感房屋支出負擔重

與此同時，租住私人樓宇人士是社會上感到家庭房屋支出負擔最重的一群。高達73.8%租住私人樓宇者表示，家庭房屋支出負擔非常重或頗重，而居住自置物業（自己擁有：42.3%；家人擁有：45.4%）和租住公營房屋人士（35.9%）的相關比例則不足一半。

由於政府資助關係，租住公營房屋人士感到的負擔最輕，自然不難理解。至於居住自置物業人士，若已全數還清按揭貸款，房屋支出自然很小；然而香港市民按揭貸款年期通常長達20年或以上，完全還清買樓貸款者畢竟只是少數，多數居住自置物業者仍需定期還款，有關款項理應較房屋租金高，但是他們收入應該高於租住私人樓宇者，因而感到房屋支出負擔較輕。

## 大幅壓低樓價 絕非良策

要紓緩市民的房屋支出負擔，應該首要幫助租住私人樓宇人士。他們可分為兩個類別。其一是經濟能力較低、沒有能力購買私人樓宇

者，除非樓價大跌，否則他們不太可能置業。不過，大幅壓低樓價不是良策，樓宇往往是香港人的重要資產，壓低樓價會導致大量負資產人士出現，讓自置物業的市民大眾陷入財政危機，繼而打擊本地經濟，最後租住私人樓宇人士都會受到負面影響。

對於這類低收入租住私人樓宇者，他們一般都打算輪候出租式公共房屋，故此政府應該加快並增加建設這類公共房屋，縮短他們的輪候時間，而非增加私人住屋單位。

另一類別屬租住私人樓宇、且不符合申請租住公共房屋資格的人士，他們有一定經濟能力，但沒足夠資金作購買私人樓宇的首期，出售式公共房屋會比較適合他們。當然，他們當中有不少都打算購買私人樓宇，只是覺得太貴，不打算傾盡家財購買，政府需要考慮限制樓市持續飆升。

值得注意的是，增加公共房屋需要一定時間，不是短期內可以達成。因此，在完成建屋大計前，需要將私人樓宇租金控制在合理水平。政府近日通過租管條例修訂，限制割房租金上升的幅度，即使政策成效尚待觀察，政府可考慮擴展租金限制至非割房單位，讓所有租住私人樓宇人士都能得到合理保障；但這必然引起社會更大回響，因為二戰後一段長時期，租金管制帶來巨大問題，年長一輩應依然記憶猶新。

至於長遠治本之道，還是要從提升供應入手，公共房屋方面尤應佔更大比率，以滿足社會基層住居需要。

◆ 近年社會動盪，加上疫症肆虐，樓價停止上升，甚至稍有回落迹象，不過整體仍處於20多年來高水平。根據中大香港亞太研究所電話調查，高達60.2%受訪者表示，現時不是買樓合適時機，可見價格不再持續上升，並沒有吸引太多市民置業。

◆ 租住私人樓宇人士是社會上感到家庭房屋支出負擔最重的一群。高達73.8%租住私人樓宇者表示，家庭房屋支出負擔非常重或頗重，而居住自置物業和租住公營房屋人士的相關比例則不足一半。

◆ 對於低收入租住私樓者，政府應加快並增加建設出租式公共房屋，縮短輪候時間，而非增加私人住屋單位；對於不符合申請租住公共房屋資格、卻無足夠資金作購買私樓首期者，則出售式公共房屋比較適合。

香

港人住屋花費之高，可謂全球前列，市民大眾每月收入中的不少比例，都用在房屋上，因此住屋問題一直是每屆特區政府優先解決的問題。今屆政府先後提出「明日大嶼願景」和《北部都會區發展策略》，計劃增加土地供應，建造大量居住單位，藉以紓緩市民對房屋的需求。