

基層發展中心

2015年3月21日立法會房屋事務委員會公聽會發言稿

地產霸權製造「樓奴社會」 政府入市/退市只為托市 長策「拖中求穩」迴避矛盾 無意解決樓市泡沫危機

「基層發展中心」長期關心政府施政及各項影響民生的社會政策，並於 2013 年公屋發展六十年之際，聯同「捍衛基層住屋權益聯盟」出版《拋磚記：回應新自由主義的香港房屋運動》一書，揭露自港英政府到特區政府的房屋政策如何助長地產霸權，將香港打造成「樓奴社會」，影響香港市民生活的方方面面。今天香港地產霸權累積的社會矛盾，已非制訂《新長策》或施政報告一堆建議措施可以解決，必須從根本改變地產資本主導社會發展入手，改變形成樓奴社會的社會條件，才可讓香港健康發展。

《新長策》「拖中求穩」迴避處理「地奴現象」

梁振英在競選特首時提出「穩中求變」的政治口號，並指房屋問題是他施政的重中之重。從去年公布的《長遠房屋策略 2014》(《新長策》)及今年施政報告提出種種建議措施來看，我們看到的，已經變成「拖中求穩」四個字！我們沒有水晶球，卻可從歷史吸取經驗和教訓。港英政府在 1987 年公布第一份《長策》，撤銷制訂房屋政策的房屋局，提出以市場主導及推動自置居所為主要策略，造成回歸前樓樓飆升，樓市泡沫危機造成民怨四起！回歸後，董建華政府在 1998 年公布第二份《長策》，政府重設房屋局，提出建屋安民的八萬五建屋目標，政府大舉「入市」，重新主導房屋發展。2002 年，亞洲金融危機令香港出現通縮，百業蕭條，政府在地產商的壓力下，政策作出 180 度轉變，以「孫九招」終結政府建屋安民的大計，全面停建停售居屋及公屋，再次「退市」，由私人市場全面主導香港樓市。往後十年，樓市如脫疆野馬，地產霸權為所欲為地將香港打造成樓奴社會。梁振英上台，政策再變，提出「以供應為主導」的房屋策略，並推出需求管理措施（辣招）遏抑樓市，但情況已經積重難返！從歷史教訓之中，我們可以看到一點，不管政府採取「入市」或「退市」策略，目的都是為了「托市」！《新長策》縱使洋洋萬言，試圖複製港英麥理浩時代的「十年建屋計劃」，如果政府沒有從根本治理地產資本主導造成的「地奴現象」(地產霸權下形成的樓奴社會)，一切措施都不過是「拖住先」而已。

房屋階梯製造樓奴 助地產商經濟掠奪

眾所周知，港人深痛惡絕的地產霸權，根源在於香港殖民主義下官商共謀的金權政治，政府施政長期向商界利益傾斜，而因涉及政府龐大的賣地收入，當中尤以地產商為甚。特區政府延續殖民政府的權力結構，《新長策》強調要重建的「房屋階梯」，與其說是協助市民自置居所，實質只是鼓勵一種經濟掠奪，讓小業主向地產商進行「資產轉移」。2014 年底，香港銀行體系仍未償還的住宅按揭貸款總金額高達 9,845 億，佔本地生產總值達 43.8% (2014 年本地生產總值約 22,457 億)！另外根據金管局數字，香港家庭負債佔本地生產總值的比率亦創下 64% 的歷史新高。不少人夢想擁有物業後可以成為「業主」，其實不過是「樓奴」罷了！其實，地產霸權不能單獨作惡，它的存在，除了因為「官商共謀」的權力結構令政策傾斜，更重要是以「樓奴社會」作為其存在的社會基礎。

儘管《新長策》及梁振英今年發表的施政報告，用了大量篇幅推銷政府如何應對香港當前的房屋問題，但經歷過去三十年房屋政策令樓市大起大落的教訓，香港人已深明「房」、「地」、「產」關係千絲萬縷，任何房屋及土地政策，始終都離不開政府如何看待「地產市場」。因此，《新長策》若獲市民支持，

關鍵是要搞清楚政策的目的，是將房屋視作市民的「安居之所」，還是地產市場的「商品」，繼續搭建「房屋階梯」，鼓勵投機炒賣的樓市！

財富高度集中 稅制改革刻不容緩

曾俊華在今年財政預算案第 149 段指，香港只有四成人口繳納薪俸稅，交稅最多的 5% 負起 60% 稅款；此外，只有一成註冊公司繳交利得稅，交稅最多的 5% 已負起 80% 稅款，間接警告港人要審視擴闊稅基，並提出要設立「未來基金」。但曾俊華把香港人看得太笨，這些數字，不就是反映香港的財富高度集中，出現商富民窮，貧富兩極化的情況已經到了臨界點嗎？過去幾十年，全球性或地區性的金融危機不斷爆發，部分夢想成為「業主」的小市民，勞碌一生，在樓市泡沫爆破後，除了窮丁只剩下一個「磚頭的銀碼」外，可能已經所餘無幾！

香港現時面對的房屋難題，不只是反映社會貧窮的「劏房戶」，或者一群自覺沒有未來的「青年樓奴」，更非可供發展土地足夠與否的問題，而是一個由「官商共謀」、「地產霸權」及「樓奴社會」形成的結構性資產轉移過程引發的「經濟掠奪」問題！如果政策制訂者仍然視而不見，或不願正視問題的根本成因，只是以「語言偽術」或「小修小補」的措施「拖住先」，歷史經驗告訴我們，這份《新長策》最終都只會是紙上文章，過一段時間就會再因政治、經濟需要而被否定，最後被束諸高閣。

為了讓香港跳出過去「房」、「地」、「產」歷史發展的怪圈，改變形成「地產霸權」和「樓奴社會」的社會條件，讓香港人有機會真正安居樂業，我們認為《新長策》須重定政策短、中、長期目標如下：

1) 推行「稅制改革」措施：不能單靠「辣招」(需求管理)作為短期的政策工具，應逐步推行稅制改革(包括徵收資產增值稅、土地／房屋囤積及空置稅)，取消一切催谷置業的稅務優惠，節制物業累積和增值，打擊炒風，減低樓市泡沫的風險。為遏止樓市炒風，政府更要停止任何把房委會／房協等公營機構資產證券化的研究計劃；

2) 落實「建屋安民」政策：房屋政策應以「安民為本」，反對政府利用擾民及轉移矛盾的措施，製造社會分化（例如所收緊富戶及寬敞戶政策、公屋申請非長者一人配額及計分制等）。政府在制訂出未來十年建屋、覓地計劃的同時，不單要回復一個公屋居民可負擔的租金調整機制，亦要恢復包括租金及租住權保障的租務管制，保障租客免受頻繁加租迫遷之苦，並提高個人及家庭申請公屋的資產與入息限額。此外，所有經政府出售的公營房屋（居屋及租置公屋）只可自住或售回政府，不應向私營市場轉讓或放租；

3) 提供「社會房屋」選擇：停止推行任何慫恿置業的政策，壓抑買樓收租行為（包括收緊對作投資用途的物業按揭貸款條件），以免刺激樓價和租金，令地產霸權問題惡化；參考現時海外和過去本地的社會房屋及合作社房屋經驗，在公屋、居屋、私樓以外，推行非商品化房屋，確保市民有權參與整個規劃過程，打破地產霸權對市民的控制。

張炳良局長在《新長策》的序言提出要改變政策思維，市民提供適切而可負擔的居所。然而，要落實一個有遠景、有承擔及「以民為本」的房屋政策及措施，就再不能迴避要徹底改變政策過去一直向地產資本傾斜而製造出來的「地產霸權」和「樓奴社會」。