

致長遠房屋策略委員會委員:

談到解決房屋問題, 特區政府總是利用最大借口 - 土地供應不足. 但有地是否會多了政府資助房屋? 多了房屋又是否可以解決香港人的居住問題呢?

土地供應

就土地供應量, 列舉一些政府及各委員都知, 但卻裝傻扮懵不當是事實的數據如下:-

1/ 最多市民爭議的粉嶺哥爾夫球場, 足有一個荃灣之大, 如果用來起公屋, 可以住十萬人, 而且只雖 1 年通知期而無需賠償就可取回, 但是現在只供 2000 會員享樂.

2/ 元朗橫洲棕土地, 可以容立 52,000 人, 但是因鄉事派反對, 最後只收回 1/4 土地. 最近鄉事派勢力更聲稱要把落馬洲棕地改建為購物城, 目的只是為了方便水貨客, 協助兩地市民走私漏稅.

3/ 跟據前地政署長麥齊光所講, 已經規劃好用作房屋用途的政府空地有 2153.7 公頃, 足有 12.7 個荃灣之大, 現仍閒置在曬太陽.

4/ 在幾乎沒有工業的香港, 卻規劃了約 1,500 公頃土地作為工業用途, 淨計政府空置的工業地就有約 300 公頃.

5/ (其他的空置官地, 還包括 780 公頃的政府及社區設施用地和 740 公頃的康樂設施用地等,)現時全港共空置了約 4,000 公頃已規劃官地, 差不多等於現時所有城市住屋用地的總和 (包括已建公屋及居屋用地佔 1,600 公頃, 已建私人住宅用地佔 2,500 公頃); 換句話說, 政府只要善用現有的 4000 公頃閒置地, 市民便可以平均每戶增加一倍居住面積; 或者興建比現時多一倍的住宅樓面, 容納更多人口,

香港絕對不是土地不足, 而係土地分配不均!!! 特區政府不斷蒙騙香港人地少人多, 必須開發新界東北那 160 公頃農地, 趕走現有村民, 根本就是要借解決房屋問題之名, 實則一是為了包裝深港融合的意圖; 二是要增加土地儲備, 再經旋轉門之後, 又可提出興建更多更多大白象工程.

綠表置居先導計劃

今年施政報告, 在房屋政策上可謂乏善可陳. 最引人注目的, 是所謂「綠表置居先導計劃」的政策, 即把興建中的公屋單位, 出售給現有公屋住戶, 這只不過是當年擱置了的「租者置其屋」的變體. 政府稱此計劃可加快公屋單位流轉, 這說法是不符事實的, 將原本用作分配比公屋輪候家庭的房屋轉售給現有住戶, 一加一減, 公屋在數量上跟本沒有增加供應; 更何況要花幾個月時間翻新才可再配給新租戶, 只會減慢上樓速度, 而且, 這變相是用政府資源補貼公屋富戶儲錢買樓, 對於不夠資格申請公屋的中低收入家庭和一些現時住在劏房而又真正急於上樓的人士, 則繼續在私人市場捱貴租, 做成不公平情況. 這政策使草根階層獲得編配出租公屋的機會再降低, 絕對是一劑糖衣毒藥.

我們要分清楚，現在要解決的是住屋問題而不是置業的需求。市民只是想要一個私密的棲身之所，只要負擔得起，是租是買根本不是重要因素。只是香港樓市太過扭曲，租金竟然會高於供款，上不到公屋的香港人，才會逼於無奈齊齊參與按揭遊戲。

政府跟本無意解決住屋問題，以高折扣賣公屋只是維穩技倆。只要將更多人變成業主(其實是樓奴)，連一些低收入的家庭都推去私人市場，加入炒賣行列，不單多一批人支持樓價繼續上升和高地價政策的人便會愈多，對政府在土地的收益有長遠利益，更加因為買了樓的市民，人生目標已經鎖定在應付供樓，承擔不起失去工作或社會不穩的狀況，當他們面對資本家或政府壓榨時往往只能默默承受，更加不敢參與抗爭，為了保護自己的房產價值，會傾向政府，變得是非不分，甚至助紂為虐，社會沉淪。特區政府實不適宜誘人買樓，把住屋需要搞成投資需求，變相誘使低收入家庭向銀行借貸，把未來的30年市值租金一次付清，卻全無法例保障，貸款頓成次按，卻因有政府擔保，銀行樂於批行。2007年美國次按風暴記憶猶新，緣起政府推高置業比率，香港卻未有汲取教訓，反而故技重施，請君入甕，實非香港之福。

補價貸款擔保計劃

繼「白居二」計劃後，再一次明益居屋業主的政策。居屋業主可以問銀行借錢補地價，每月只需還息不還款就可合法將單位出租，原意藉此計劃可以提供多些出租單位，從而令租金下調，我認為政策都係假名題。其實現時已有很多未補地價的居屋業主都有將單位出租，但由於是非法行為，一般都是以較平的租金租與相熟親戚朋友，一旦補了地價，就可合法出租，業主可自由揀客，就可提高租金叫價，再加上每月要付的利息數目出租，租金如何會向下調？

未來建屋數量

未來10年政府只可提供48萬個居住單位，其中60%是資助房屋，即約29萬戶，但現時公屋輪候策已有27-28萬戶，即10年後才可消化目前的需求，但這10年還不斷有內地移民到港，到時他們住在那裏？

解決辦法

短期措施：

1/ 擱置「綠表置居先導計劃」，此舉不但無助於加速公屋的流轉，而且長遠而言是窒礙公屋流轉，使草根階層獲得編配出租公屋的機會再降低。令「貧者更加貧」。因為將公屋以折讓價售予現行公屋租戶或綠表人士，對正在排隊輪候公屋的人士不公平，而且將新落成公屋售出，意味現正輪候公屋人士即使可上樓，也只可住進較殘舊公屋，「難道有錢人才能住新公屋？」還有現時樓價高企，若推出公屋先導計劃提供誘因買

樓，則為市場提供承接力，令本來可能下跌的樓價繼續上升，市民更難上車，反而是好心做壞事。

2/ 回復租金管制政策，即時解決目前市民不斷被加租或被迫遷的苦況。

3/ 針對房屋供應短缺問題，建議可參考外國例子推行累進房產稅，包括就空置單位徵稅、在物業增值時徵稅或向物業業權人徵稅等。向擁有多過一個單位的業權人徵稅，單位越大稅率越高。房產稅未必能完全解決房屋問題，但本港情況特殊，因土地開發不能向外擴張、人口政策不能自主和土地受貨幣政策影響等，故有特殊必要推行累進房產稅，否則香港有可能出現樓市泡沫困局。或可以累進差餉代替累進房產稅，當樓市和租值下跌時，差餉金額亦會相對下降，減輕業主負擔。至於資產增值稅，就在賣出單位時徵收，按差價收取累進稅款，減低炒賣情況。

4/ 政府若要鞏固置業階梯，只需完善居屋制度，要將公屋和居屋的功能分清楚。

5/ 居屋業主如要出售單位，必須售回給政府，差價亦需收取累進稅款。

6/ 政府可考慮「姚松炎教授」的提議，由政府或公營機構扮演二房東角色，以市值租金向私樓業主租用單位，然後以可負擔租金轉租給基層市民，如政府肯落實就可以在短時間內提供十幾萬個「資助」單位出租，租客有平租仲唔開心死？另業主不怕遇到租霸，又可以市價放租，是雙贏局面。

長期措施：

1/ 必須要重新檢視人口政策，否則建屋步伐永遠追不到人口增長的速度。如每日繼續有150內地人來港，一年就有54萬多，即使打個八折，都有43萬，以4人為一個家庭，都要差不多1.1萬個住宅單位才可安置，即使10年後可消化現有的需求，到時仍有新的需求。

2/ 政府應購回鄉土派人士囤積在新界，但已荒廢的農地，政府可以收購菜園村仍有人耕種的農地，為何不可購回已荒廢的農地？

3/ 重建現有舊屋邨，例如荃灣的葵盛邨，黃大仙的彩虹邨等。就以葵盛邨為例，其中一幢只剩下68戶，只要先安置這68戶，就可拆一幢起一幢，完成後，單位比現時可多一倍。當年最龐大的慈雲山邨都是先把部份住戶安置到鳳德邨，然後續步重建。

4/ 市區重建局收購舊區後，不能只用來建私樓，必須要有60%的土地用來建公營房屋。

5/ 善用現有閒置土地，收回粉領哥爾夫球場，以取代發展新界東北農地。

特區政府不時說要和新加坡比較，星加坡政府以住居是人的基本權利，但特區政府卻認為資助房屋是福利，希望政府明白我們是要解決的居住問題 - 一個公民的基本權利，不要迫我們做一世樓奴!!!

一位中產市民 - 李慧明上