

民主黨對以貸款取締部分居屋的意見

政府計劃由 2003 年起每年減建 6000 居屋，將原有資源以貸款形式協助市民購買私人住宅。6000 居屋單位相等於每年居屋產量的三分之一或四分之一，以貸款資助會大幅增加市民對私樓的需求，必然會推高樓價。另外，從房署的調查發現，現時申請居屋及自置居所貸款計劃的市民較為傾向選擇買居屋，而且他們的入息數據顯示假如每年減建 6000 居屋單位，很多原本想申請居屋的市民可能無法負擔以貸款買私人樓宇。

首先，現金資助的一個社會效應是令更多市民在私樓市場產生需求，假如政府每年資助 6000 家庭自置物業取締現時的居屋，加上現有的每年 4500 個自置居所貸款名額及 6000 首次置業貸款名額，其影響是在不用申請政府貸款亦可負擔買私樓的需求上再加上 16500 個私樓需求。假如政府不能確保地產商能每年比原定計劃增建 16500 個私樓單位，這樣的貸款政策只會推高樓價。

另外，從現時符合申請居屋及自置居所貸款資格的人士的入息顯示，原本有意申請居屋的家庭可能難以負擔以貸款買樓。房署在 1999 年四月至五月間向 20 期甲居屋的綠表及白表成功申請者，及 98/99 年度自置居所貸款的成功申請者進行入息及資產調查，另外調查內容亦包括申請者對選擇居屋或貸款的偏好。調查發現，綠表居屋申請者的入息中位數為 \$2000，白表亦為 \$20000。而自置居所貸款綠表申請者的入息中位數為 \$22000，白表為 \$23000。以居屋白表申請人來說，每月供款佔入息比例中位數為 33%，自置申請者為 43%。即是說，自置申請者的負擔能力比居屋白表申請人為高。民主黨一向認為，居屋供款佔入息比例上限應為 30%。現時房委會以居屋白表申請者入息上限釐定居屋價格，並不合理，現時居屋白表申請人入息中位數為 \$20000，而入息的第七十五個百分比為 \$25000，很少申請者入息到達 \$31000 上限。我們認為，居屋白表人士每月供款佔入息比例中位數為 33% 已是偏高，但還有 50% 的供款佔入息比例為超過 33%。從上述數據可見這群只能勉強供居屋的人士根本難以負擔以貸款供私樓。

調查亦訪問了未成功申請居屋及自置居所貸款的人士，發現大部分傾向選擇居屋。在未能成功申請居屋的白表申請者中，假如可選擇多於一項，有 89% 會選擇買居屋，有 23% 會選擇自置居所貸款；而在自置貸款白表申請人當中，有 46% 會選擇居屋，有 57% 會選擇自置貸款。這證明居屋比貸款更受歡迎，相信很大程度與負擔能力有關。

面對上述數字，每年減建 6000 居屋單位實在難以服眾。政府難以確保地產商會供應足夠的樓宇，加上貸款的「副作用」，必會推高樓價，貸款的效用可能

被抵消。政府必須拿出證據來證明居屋白表申請者能以貸款負擔買私樓，否則只會將現時的高樓價情況推上更高峰，令更多的低下階層百上加斤。