



## 活化居屋意見書

本商會（香港專業地產顧問商會）旗下成員在全港居屋的市場佔有率達六成，對市場有充分的了解及體會，有關公眾關注年輕人及草根人士置業困難的問題，本會於08年及本年3月份也分別提交了活化居屋第二市場的意見書，很高興政府對有關建議有正面的回應，並對運作效率上及考慮延長按揭的承保期上有初步的同意，現就最新的情況本會理事會商議後有以下的共同意見：

### 1) 查找問題的起因

在解決上車問題之前，我們先討論一下，為何年輕人及草根人士置業日益困難，自從政府2002年宣佈全面退出物業市場後，也幾乎完全取消了對草根人士的置業資助，取消了置業資助貸款、停建居屋、也荒廢居屋第二次市場令其僵化(任由承保期由於樓齡日舊而變得愈來愈短，令有關按揭日益失效)，加上95%按揭



保險長期推廣不足及按揭鬆緊呎度不穩定，不少草根人士及年輕人也不清楚按揭保險這按揭工具，或以為申請也很困難，於是市場上囤積了大量需要資助的準置業者，當遇上樓市向上及社會高通脹的時候，失望及抱怨的人便大量出現了。

## 2) 認清面對的問題

現在出現的問題並急需要解決的有三：

- A. 解決令需要資助的準置業者不斷囤積之原因
- B. 分流疏導已囤積的大量需要資助的準置業者
- C. 在以上兩個問題解決後可能出現的需求減少或供應過多。

處理問題的關鍵，是囤積了大量需要資助的準置業者可能會做成錯覺，令人誤以為需求太大，而市道若轉淡靜後，需求也可能會大量減少，而細單位市場暢旺才剛剛起動多月，小單位業主樓換樓未完全起動，若完全起動後因小業主放盤量增加，細單位的供應會大



增，在我們未了解進展前過份增加供應是十分危險，有機會製造了下一回合的供過於求的。

當然我們是認同以提高供應可宏觀解決問題，但長遠計劃要適量，如配合活化居屋第二市場可令效果最高及快之餘，可令供求調節得更穩健，面對的風險是最低的，比單以大量增加供應來應變無常的未來更可靠。

### 3. 草根及年輕準置業人士的真正需要

草根及年輕準置業人士是想要『大量而樓價平』的單位去購置。他們甚至負擔不起 6000 元一呎的新界樓花，增加新供應主要只有心理作用及長期調節，縱使是有地價折扣的新建居屋在覆息通脹多年後樓價一樣會令人覺得貴，將不會是太理想的方案。

過去十多年，草根得到少了，近年要面對資金湧入、未來的高通脹，尤其無資產者的民怨已開始加深，最近政府對樓市的關注令市場降了溫，但降溫不可以改



變供不應求、經濟復甦及資金充裕的客觀因素，近日的冷卻樓市措施只可以 buy time(爭取時間)去讓無資產者有入市的選擇。

#### **4.解決方案(容許白表人士進入居屋第二市場)**

我們特別認為容許白表人士(指不合乎入住公屋資格的低收入人士)購買居屋第二市場(即免補地價的居屋二手轉讓)的方向，因為可以在通脹及資金大量充盈購買力繼續衝擊前讓人入市，例如可以以一千元可買到天水圍居屋第二市場的單位，這是若重建居屋幾年後未必做得到的，因為今天的建築成本加上多年的通脹，縱使免地價，到時極大機會是遠高於此數的。

在法理上，既然白表人士可買一手居屋，可買二手居屋其實也是合情合理的，何況所謂免補地價，並不是指地價免費，其實只是暫時不計地價，將來是要以市價去償還的，所以不存在補貼上的損耗的。



唯一要考慮的是若開放居屋第二市場予白表人士，這方法若成功，自然是會因多了需要而將居屋樓價提高，但是居屋樓價遠低於私樓，其中一個主因正是市場開放不足令轉流率太低(長期只 3%左右)，遠低於私樓(平均 9%左右)，如果樓價上升只是因為市場開放令轉流率回復正常的，這便無可厚非了，何況有關市場樓價升了也是小業主得益，這不是更好的財富分配嗎？但這方法的確要醞釀較多的時間，讓更多的市民表態支持才能穩當。

## 5. 解決方案(提高綠表人士購買申請的效率)

如果不考慮白表人士進入居屋第二市場，單提高綠表人士購買申請的效率的改善也會十分可觀的，根據我們在 08 年的統計，有六成以上公屋住戶也不知道或不了解居屋第二市場這種低門檻入市方式，事實上政府過去多年也沒有深化推廣，如果宣傳能推廣至人人也知，可令更多公屋住戶擁有自己的物業，也令更多公



屋輪候冊人士早日上樓。

## 6. 解決方案(出租上的放鬆)

當然，我們認為不要忽略租務上的貢獻，如放鬆機制令未補地價單位(或分期補地價中的業主)可出租單位，對住屋供應有幫助，透過租盤的增加放緩上升的租金，從而令樓市有更佳的調節。

## 7. 總結

內地的蝸居問題，引來了社會的深層次矛盾，而香港在置業上愈來愈多人望門輕嘆，也令怨氣日深，我們應該趁樓市略作放緩而將問題盡量改善。