

致:立法會發展事務委員會秘書

立法會:發展事務委員會於 2013 年 7 月 15 日舉行會議聽取公眾就根據公務員建屋合作社計劃興建的公務員樓宇的重建問題意見書。

政府對合作社補地價手法非常狠，數額異常龐大，合作社業主賣樓所得政府取去一半甚至 9 成，以下是一些實例:-

年份	地區	成交價 \$	補地價 \$ (%)	業主實得 \$ (%)
1997	港島	6,000,000	1,100,000 (18%)	4,900,000 (82%)
2005	龍翔苑，廣播道	6,280,000	2,200,000 (35%)	4,080,000 (65%)
2013	龍翔苑，廣播道 #	12,000,000	9,250,000 (77%)	2,750,000 (23%)
2011	土瓜灣	5,200,000	1,800,000 (39%)	3,400,000 (61%)
2010	長沙灣	2,300,000 (約)	880,000 (36%)	1,420,000 (64%)
2011	長沙灣	5,450,000	2,060,000 (38%)	3,390,000 (62%)
2012/13	港島 #	18,000,000	17,000,000 (94%)	1,000,000 (6%)
2012	又一村 #	14,000,000	9,500,000 (68%)	4,500,000 (32%)
	總額/平均 %	69,230,000	43,790,000 (63%)	25,440,000 (37%)

公佈補地價後及成交前取消買賣合約，這因補地價太高。

細閱上述補地價數目的確令人吃驚，政府平均佔賣樓所得六成三(63%)。近年在個別地區政府所佔達九成以上。這樣貪婪不恤民情的政府沒法令人信服接受。

星加坡房屋政策成功，受到讚美及嚮往。過往政府多次論及和派人考察取經，可惜最終香港房屋政策依然故我沒改善，令人失望。

港大教授王于漸先生在今年 4 月 22 日在亞洲週刊發表文章，名為新加坡模式香港公屋私有化。其中一點有關居屋業主欠政府地價問題，在私有化過程中，星加坡公屋業主只需補回當年購買時少付的 3 成款項的當年幣值，加上利息，不是要補回現時升值後的價值。

王于漸教授的主張亦適用於公務員合作社及居屋的補地價。

星加坡政府成功是有其道理，香港政府應研究仿效。現請政府聆聽採納我們意見跟隨新加坡補地價模式解決重建合作社死結。王教授文章隨信附上供參攷。

簽名:



姓名:

劉錦輝

靠背壟道 93-101 業主立案法團代表(原公務員合作社)

地址: 九龍，靠背壟道 93-101

2013 年 6 月 23 日

金融學院教授王于漸

To David Wong P1/2

坡模式香港公屋私有化

王于漸建議將港府的公屋與居屋用較優惠價賣給住戶；補地價時以原來未付的價格
的價格，以活化房屋市場。他強調新加坡政策的啓示，認為組屋的經驗可供借鑑。

紀碩鳴、錢紀廷

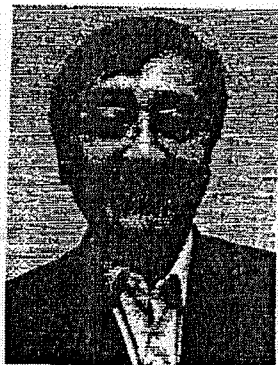
香港

房價不斷攀
升，政府時不時
要出招攔截，房屋市場
和政府之間的博弈從來
沒有停止過。香港大學
經濟金融學院王于漸教
授最近出新書，講《香
港長遠房屋策略和港人
港地》，他不是要阻止
政府出招，而是希望香
港的房屋政策可以更為
符合市場經濟的原則，
過去二十多年來，經過
多方探索、反覆推敲，
王于漸發覺土地、房產
和住屋是香港經濟得以
持續增長、促進社會公
平的一大關鍵。

自世紀八十年代
初，王于漸研究香港的
房屋問題，特別是公營
房屋的效益和公平性。
《香港長遠房屋策略和
港人港地》

香港
長遠房屋策略和
港人港地

王于漸 著



王于漸小檔案

上海出生，
1981年芝加哥大
學經濟學博士。香港大學經濟金融學院講座教
授，香港房屋委員會委員、土地及建設諮詢委員
會委員。研究香港公營房屋的福利效益，其他研
究包括香港在日益激烈的地區競爭中結構轉型、
一國兩制下香港與中國大陸融合、中國區域經濟
發展。著有《香港深層次矛盾》、《公屋私有化
評論》、《中小企業及香港的經濟發展》、《珠
三角製造——香港製造業的蛻變》（合著）。■

《港人港地》是一個結集，由
中華書局（香港）有限公司
出版。王于漸接受亞洲週刊
訪問時指出，房屋不僅是房
屋的問題，不僅是居住的問題。
「房屋在美國是居住的問題，
在大城市擁擠的地方，還有
不完全是居住的問題，還有
資產的問題。在香港完全是
資產的問題，不僅僅是居住
的問題。」

王于漸的理由是，香港
這麼富裕，房屋不斷升值，
人均居住面積卻沒有增加，
沒有體現在改善生活上。美
國的經濟發展了很多，住宅
單位變大，房屋的尺價沒有
增加。香港是尺價增加，資
產多了，但居住環境沒有改
變，而這是最重要問題。
「錢越來越多，但是生活質
素不能改善，錢包很多錢，
但都是穿著一件爛衣服，我
們六十年來都
是這樣的。」

香港目前
已經有兩百萬
個住戶。王于
漸說，他一直
關心的矛盾是
有樓和無樓的
問題，很多國
家和社會都要
面對這個問題，
要考慮如何
解決和擺脫
這個矛盾。
「我建議的方
法很簡單，不
可能用降低樓

價的方法，只可以用每人都
擁有一個單位的方法。但是
好在香港並不是沒有樓住，
多數人都有樓住，只有很少
部分住劏房（把一個住宅單
位分割成數個狹小的部分出
租）。香港人一半有樓，一
半沒有樓，那麼要使得這一
半人也有樓，就要將公屋
（政府興建供市民租住的房
屋）與居屋（政府策劃興建
並資助市民購買的房屋）用
合理的價格，能夠負擔的價
格賣給住戶，讓他擁有這個
價值。現在的情況是公屋住
戶並不擁有價值，居屋住戶
擁有一半的價值而非全部。
在這樣的基礎上，再來改善
生活質素，就容易有共識，
否則就沒有條件改善生活質
素。」

香港公屋住戶沒有業
權。一九七八年首批居屋出
售，以市價的七折賣出。當
時中下收入的人，七折就買
得起。但香港私人樓宇的
樓價升了，升了之後，就算
是七折也買不起。王于漸
說，當時的港英政府想了一個
「絕世好橋」（絕招），
賣一半給你，另一半的地價
不補（未付款）。如果你要
賣，就要補地價。問題也跟
著來了，三十年後，你還是
欠半層地價，這時候這個單
位升值了，你可能永遠補不
起地價。

王于漸建議向新加坡政
府學習，「新加坡六十年代
起的樓就是「組屋」，可以

專訪：香港大學經濟學教授

新加

香港大學經濟學教授
計算，而不升價值

租，可以買，可以先租後買，租和買都很便宜，以你負擔得起的價格。市場樓價的升落也沒有影響，也是以你能負擔的價格買，買了之後，整層樓的錢都是你的。

新加坡人八成住組屋，組屋裏九成是業主，一成是租客，私人樓也有租客和業主。王于漸說，新加坡總計有八成半的人是業主，新加坡的樓價上升，是社會共同享有，社會矛盾小很多，政府的價值觀就是，因為你是新加坡人，這個地本來就是你的，政府把樓便宜賣給國民，之後可以出售，你賺錢了歸你，「因為你是新加坡人」。

王于漸讚賞「新加坡模式」，香港政府一九九八年推行「租置計劃」，當時的租置計劃和居屋的方法差不多，賣半層給你，另一半就補市價，但這樣就會很貴。王于漸建議公屋應該推行租置計劃，但租置計劃和居屋應該改變補地價的方法，應該根據政府記錄，追溯當時的樓價是多少，用這個數目補地價。比如當年是二百萬，現在即使是五千萬，你

當年買了一半，也就是說，你還差一百萬，處理的正確方法是用私人樓的概念，當時你應該借一百萬去補，如果沒有還，那麼就給利息，用這個價格買回來。「利息也可以有優惠，甚至不收利息，這就是體現幫助比較貧苦的人的時候。政府為什麼要把所有的財富放在自己身上呢？應該要將財富分給貧

了就要多還，因為理論上，只要我能還錢，銀行就不能收了我的物業，銀行當然不會借錢給貧窮的家庭，但是政府可以扮演這個角色，但是政府不需要拿錢出來，只不過是收錢回來，這是一個較為簡單的方法。」

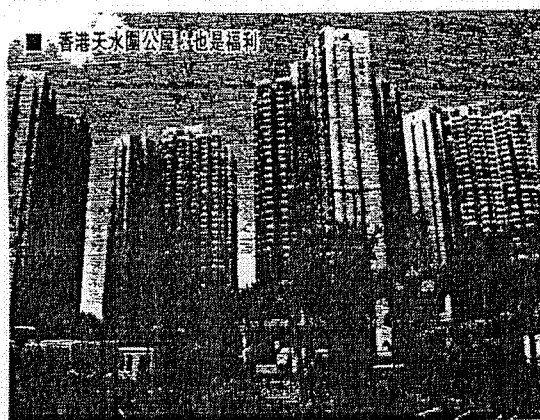
政府這樣做，王于漸認為，私人樓就可以分拆出租，廚房面對競爭變多，價

講一些人，他們有公屋，但是不住在裏面，或在深圳住，或有自己的私人物業。雖然無法統計，現在香港公屋有七十萬，如果有一成是這樣，就是六、七萬了。

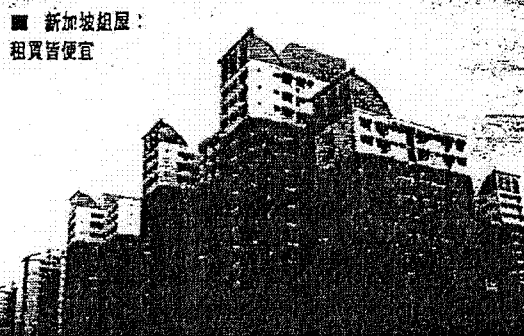
一九九八年港府推出公屋租置計劃，四年後停止。當時推出了二十五萬個單位，賣了十八萬，餘下七萬。王于漸說，九八年到現在十五年，每年都蓋公屋，加起來約有三、四十萬個單位，這些是比較新的，把它們變成租置計劃，立即就會有很多單位可以流入市場，新單位的質素都不錯。

新加坡政府蓋的樓，很便宜地賣給私人，樓就是你的。香港政府蓋樓，很便宜賣給你，但是

你不能再賣出去，兩個都是政府做的，新加坡開始時是公營的，五年後變成完全的私人貨。香港政府賣給你，你只有一半「業權」，還有一半是香港政府的，升了你也拿不到。王于漸認為：「結果就很荒謬，幾十年都住在這裏，不能夠變，地價沒有人拿到，住戶拿不



香港天水圍公屋也是福利



新加坡組屋：租買皆便宜

苦一點的人。」

公屋私有化後再賣出去，補原來沒有交的價格，而不是補升值以後的價格，這是王于漸的重要核心。他說：「我們買樓都是這樣的，我今天買，就用今天的價格，要還錢也是還今天的價格，就算樓價升了，我也仍是還這麼多，不會因為升

格會下降，房間也會大一些，當然政府做契約需要時間，但是這個效果是可以及時看到的。另外，還要給人們重建的業權。「完整的業權包括重建，就可以發揮市場力量，活化香港的房屋。」

王于漸指，現在很多公營房屋未必物盡其用。王認

現在港府的做法是限制土地價值的轉換，降低地的價值直到居民能夠買得起。王于漸堅持自己的研究心得，因為政府的做法降低了資產的價值，而他是想讓所有香港人都可以分享房價提升的紅利。