

選擇的自由：論「混合式」發展計劃

龍漢標

香港地產建設商會秘書長

香港

前言

首先，我要感謝大會給我這個機會，代表香港地產建設商會發言。在混合發展這個課題上商會的意見可能與其他講者有所不同。

藉著這個場合我重申一點，地產商會十分支持政府要提高港人自置居所比例的長遠房屋目標。我們相信，這個長遠政策，不但會增加社會的穩定性，在達致目標的過程中亦會為經濟的各個層面提供更多就業機會。

在這個前提下，我會集中討論房屋供應，與及在同一發展項目中混合私人房屋與及出售公屋這模式的特點和弊處。

混合式發展的目標

在探討達致混合式發展的有效方法之前，或者我們需要再三思政府銳意推行這政策的目的，以及這項政策的目標。政府是否希望提高房屋供應的質素，或是欲藉此達致某種資源再分配的社會工程？

地產商會十分贊同改善本地房屋供應的質素是十分重要的目標，而且對此亦不遺餘力。然而，香港需要一個怎麼的方法去提昇房屋質素呢？我認為是需要經過詳細考慮和多方討論的。

我們的會員有一致的共識：房屋政策的最終目標應該是在自由市場中令個人獲得最大的自由去選擇適合自己需要的房屋。在理想世界之中房屋供應應該毋須政府干預而自行隨市場調節，因此亦毋須有房屋津貼和混合式發展。

最適切香港的房屋補助

然而我們並不是生活在理想世界之中，現實的情況是政府正擔任本港房屋市場的主要供應者，無論是出租公屋或是以「居者有其屋」或「私人機構參建居屋」等，因此，我們必須在這個市況下檢討各項政策。「居者有其屋」及「私人機構參建居屋」的最大問題，是在兩個主要量度效率指標，亦即1.符合質素水準及2.用者選擇地區的彈性，均往往不能迎合置業者的要求。

當然，按現時的經濟狀況，物業價格雖然已經過大幅調整，對比起普遍港人的收入水平而言，仍然有一部份人未能達到置業安居的能力，意味著在可見的未來，政府仍需要提供一定的房屋津貼，才能達致提高自置居所比率的政策目標。

房屋補助的幾種選擇

暫時撇開資源再分配的社會效應這問題，我們需要深思現時達到政策目標的兩個途徑：一是繼續現有的方針，給予申請者供應類型的資助，如公屋或居屋等；二是作出改變，集中資源用在需求一方的補方，例如租金或置業津貼等。

要繼續現時供應類型的房屋資助，我們亦有兩個選擇：

1. 繼續推行「居者有其屋」及「私人機構參建居屋」兩個計劃，接受兩者所帶來無法避免的資源浪費和弊端；或者
2. 作出改革，以混合式發展興建房屋，以解決公營部門房屋質素低落的問題。

引入混合式發展的目的，主要是希望藉以提昇補助房屋的質素，與及為申請津貼者提供多一種選擇。然而這個政策亦有本身的經濟成本，這成本就是壓抑了混合式發展中私人單位的售價和價值，政府推行新政策所需要的額外人力資源。最後亦是最重要的一點，這種模式間接壓縮了市民希望購買純私營房屋的自由空間。

對比起供應型的房屋資助政策，需求型的房屋資助無疑顯得更有效率和成效。這個補助的好處是真正讓個人有充份自由選擇置業的地區和單位性質，亦不會引起階級混集的負面社會效應。其實需求型的房屋補助一直以「自置居所貸款計劃」推行，而且成效可觀。我相信同類型的計劃應可逐步擴展，以取代現有的「居者有其屋」或「私人機構參建居屋」計劃。

只要政府維持足夠的土地供應，私營部門有足夠的資源推廣各種不同類型的住屋發展，以迎合市場的需要，

更毋須再引入混合式發展來興建資助房屋。

需求型房屋補助：有何好處？

1. 私營部門在房屋供應上能夠更靈活地調配資源和維持成本效益。
2. 私營部門可以更有彈性地回應市場口味的變化而調節發展模式。
3. 私營房屋沒有轉售限制，業主享有自主權決定何時出售物業，不但保障了市民的活動自由，同時亦有物業增值的益處。
4. 「自置居所貸款計劃」能夠更快讓市民達成置業的願望。
5. 「自置居所貸款計劃」可以協助現時的公屋居民用低息貸款購買私人樓宇，從而騰出更多公屋單位，幫助公屋輪候冊上的申請人更快上樓，也能間接舒緩公屋供應需求的壓力。

出租公屋的未來發展

重回我開首要探討的問題，政府的長遠房屋政策應以甚麼為目標。我認為，政府絕對可以用不同的新政策，包括從私人住宅發展項目「邀請」發展商撥出一定數目的單位轉作公屋出租，以達致政府幫助公屋居民自置物業的目的，可是與此同時難免令到私人物業價格下降，這個政策只會帶來新一種資源浪費，更帶來不必要的社會分化。

地產商會深信，房屋政策的最終目標，應該是逐步減少公營部門干預，由縮減興建公營出售房屋開始，以貸款資助和鼓勵市民自置居所，隨著市民的置業率逐漸提昇，社會對出租公屋的需求自然隨之而降低。

在達致這個長遠目標之前，我相信政府仍然會提供一定數目的出租公屋。因此我提議政府考慮修改以往在一大片土地上興建外觀單調統一，叫人一望而知的大型公共屋，改而在各區開發未完全飽和的區域，建設三數座有新穎外型設計的單位作為公屋，可以視作城市更新的一個新試點，為了精簡架構亦可一開始便移交私人管理。

結論

地產商會希望政府制定房屋政策時，能夠以簡單、清晰為原則，尊重自由市場的力量，在提供房屋補助和津貼時，仍然可以讓市民充份享受在自由市場中選擇置業方式的自由。

©1999 The Real Estate Developers Association of Hong Kong

版權所有，不得轉載或翻印。