

# 新房策忌燥動 重推租置傾斜富戶

撰文：劉國裕 香港城市大學公共政策學系特約教授

香港經濟日報 2019年10月15日

欄名：房策透視

首任特首董建華領導的團結香港基金會（基金會），上月建議當局推行「租置計劃 2.0」，本文將探討重推租置所引起的相關問題：如當局日後以低價推售租置，而綠置居及居屋仍按既定機制定價，後兩類資助出售房屋對公屋居民會否失去吸引力？另富戶是否還應享廉價購租置房的利益？

現行三類資助出售房屋的定價相等評估市值的比率不一樣，見附表。

## 低價售租戶 綠置居失吸引力

三類資助出售房屋中，居屋定價相等評估市值的比率最高，即是扣減率（折扣率）最低；綠置居按實而不華原則建造單位，當局視之為房屋階梯中公屋及居屋之間的一層，因此採用較簡單的方法，把綠置居單位的折扣率定於較同年居屋銷售高 10 個百分點的水平，當局認為，此方法可切合綠表買家的負擔能力。

居屋或綠置居單位一般售出時均為新落成的單位，而租置計劃單位一般售出時已落成多年，定價會按樓齡及其他因素調整，因此折扣率最高。基金會今年 9 月 25 日建議，租置計劃 2.0 應以評估市值的二五折（折扣率 75%）定價。由於建議出售的公屋包括樓齡 50 年以內至 2016 年落成的樓宇（即 1965 至 2016 年建成的單位），若樓齡扣減按重置成本總額每年扣減 1.7% 不變，這批高齡公屋的樓齡扣減額相信很大，售價因而必然受壓。

筆者認為，當局必須詳細分析，出售超過 25 年或以上樓齡（即於 1995 年或之前落成）的公屋利與弊。因為樓齡較高的屋邨，不少都位於港鐵站附近（例如坪石邨 [1970 年落成，鄰近彩虹站]、瀝源邨 [1975 年落成，鄰近沙田站]、麗閣邨 [1981 年落成，鄰近長沙灣站]），而且因未用盡地積比率或可提高住宅發展密度，可進行重建，並在重建後可增建公營房屋單位，若將這些舊型出租屋邨納入租置計劃 2.0，售予個別租戶，在業權分散環境下，相信日後將難以展開重建。因此政府不宜為了提高公屋居民置業率，而推行租置 2.0，而忽視更大的公共利益。

### **折扣率低 綠表申請居屋勢減**

2019 年出售居屋的 4,871 單位，定價為市價的 59%（五九折，即扣減 41%），若當局按已定政策，將於 2019 年底預售的 3,696 個綠置居單位，定為市價的 49%（四九折），而如果租置 2.0 單位定價仍為二五折或更低，便會令居屋 / 綠置居與租置 2.0 單位定價的距離更大，預料以綠表申請居屋的人會減少，屆時居屋分配予白表（非公屋戶）的比例，應由現時的 5 成，提升至 6 成或 7 成，以幫助更多入息未能負擔購買私樓的居屋白表申請者。

現時所有資助出售房屋計劃，對以綠表提交申請者（主要是公屋戶），均沒有要求他們通過入息或資產審查，這樣做的目標，是以寬鬆的條件，鼓勵較富裕的公屋住戶，購買資助出售房屋單位，成為業主，從而騰空公屋單位，分配予更有需要的低收入住戶。

但騰空公屋單位情況，只會出現於公屋戶購買房委會居屋或房協的資助出售單位，或近年推出的綠置居。公屋戶若在租置計劃下購買其現居單位，後果是售出一個公屋單位，房委會以後便少一個單位可收回作重新分配之用。

一般公屋戶或富戶，同享廉價購租置房公平嗎？原租置計劃只規定繳交市值租金者，不得如其他公屋住戶（包括繳交一般租、倍半租及雙倍租的富戶）般，在計劃推出後首兩年，獲再折減的特別優惠。但繳交倍半租及雙倍租的富戶，仍可以折上折低廉價格購租置單位。

### **富戶可廉價購租置 公道嗎？**

筆者系列三的文章，曾引述以下房委會的資料：租置計劃第四期、第五期、第六期甲、及第六期乙購租置單位的買家，購公屋後的總住屋開支，分別是購租置單位前的租金的 1.476 倍、1.257 倍、1.114 倍、及 1.255 倍（平均數），總住屋開支包括按揭還款、管理費、差餉及地租。

對富戶而言，購公屋前所付的租金（倍半及雙倍租），竟高於購公屋後的總住屋開支，所以近 9 成的租置屋邨富戶，都會以折上折優惠價購公屋（見房委會文件 HOC38/2001），但以如此優惠價售公屋予富戶，是合理分配公屋珍貴資源嗎？

根據現行富戶政策，在本港擁有私人住宅物業的公屋住戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其公屋單位。在公屋居住滿 10 年的住戶，須每兩年申報入息及資產。若公屋住戶的家庭入息超過公屋入息限額 5 倍，或家庭總資產淨值超過公屋入息限額 100 倍，亦須遷離其公屋單位；那些在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息及資產未超出指定的入息或資產水平的住戶，可繼續居於其單位。家庭入息相等於公屋輪候冊入息限額 2 至 3 倍之間的公屋住戶，須繳交倍半淨租金另加差餉；家庭入息若相等於公屋輪候冊入息限額 3 至 5 倍之間，則須繳交雙倍淨租金另加差餉。

政府統計處 2018 年 5 月提供予筆者的數據顯示，公屋住戶家庭入息相等於 2018 年 4 月生效的公屋入息限額 2 倍，已屬全港住戶入息的第 74 個百分位（74th percentile），入息相等於公屋入息限額 3 倍，已屬全港住戶

入息的第 86 個百分位，入息相等於公屋入息限額 5 倍，已屬全港住戶入息的第 95 個百分位。由此可見，繳交倍半租及雙倍租的富戶的入息，已屬全港住戶入息的第 74 至 95 個百分位之間，當局如再以折上折優惠價讓富戶購租置單位，對其他人公道嗎？

### **當局忌急就章 重推宜審慎處理**

過去多年，行政部門參考長策委員會的主流觀點，及公眾諮詢報告的結果，就重推租置建議，已有立場，並在 2018 年底明確表示，不再在其他公共屋邨推行租置計劃。

租置計劃屋邨存在混合業權，是否真的無法解決？管理由業主立案法團主導，租置屋邨樓宇狀況相比同類出租公屋，是好了還是差了？租置屋邨由業主立案法團制定政策及委聘物管公司代管，同類公屋則由房屋署主導及監管物管公司的管理；經過十多、二十年的不同管理機構，樓宇狀況有否不同？出售公屋實際影響單位的流轉與供應幅度又如何？作為一個社會科學工作者，筆者很希望能見到更多對上述課題進行的田野研究，更期望研究結果，可以幫助政府，決定是否重推租置。

團結香港基金會及政黨近月向特首建議重推租置，筆者認為宜審慎處理。當局宜成立專責委員會，集中研究不同資助置業計劃的建議，然後發表諮詢報告，並邀請更多持份者共議，之後才由特首及問責官員作決定。

當局切忌燥動，藥石亂投，急就章推出以為可以令市民置業安居的方案，到頭來或會引起更大更深的社會矛盾。事緩則圓應是硬道理。

(系列四·完)

## 資助房屋定價折扣比較

類別	定價相等評估 市值的比率	折扣率
居屋	52% (五二折*)	48%
綠置居	42% (四二折#)	58%
租置計劃	25% (二五折^)	75%

\* 52%是以出售居者有其屋計劃單位，以2018年為例，2019年出售居屋單位則為59%

# 以出售綠置居計劃單位，以2018為例，折扣率會較上一次居屋銷售計劃折扣率高10%

^ 以團結香港基金2019年9月25日建議作參考

參考資料：房委會文件SHC 37/2018、SHC40/2018、SHC 5/2018及SHC61/2018



居屋或綠置居一般售出時均為新落成單位，而租置計劃一般售出時已落成多年，定價會按樓齡及其他因素調整，因此折扣率最高。（資料圖片）

