

施政報告扶助置業方向正確 惜力度不足

本年度施政報告在房屋政策上作出了重大轉變：往年政府長期側重解決劏房問題、增加公屋供應，今年改變主調為幫助市民置業、向上流動。筆者過往在本版多篇文章指出，公營資助出售房屋供不應求，上流階梯因此斷裂，大量夾心階層市民無法置業而「躺平」排公屋。政府無止境增建公屋，並不能解決房屋問題癥結，也不會縮短公屋輪候時間；反之，必須重建上流階梯。

筆者十分支持現政府正視房屋階梯問題、幫助市民置業。施政報告一共提出 6 項豐富置業階梯的措施，這些改革實質上會為市民帶來多大效益？本文將逐一剖析每項新政策對市民向上流動的具體影響，及估計有多少人可能受惠。整體而言，政策方向雖正確，但改革力度仍顯不足。

增居屋供應及調整綠白表比例

特首提出的首項措施是「在居屋供應顯著增加的基礎上，我們會將綠白表配額比例由 40：60 調升至 50：50，協助更多公屋租戶變成業主，同時讓原有公屋流轉給輪候申請人，達至一舉兩得」。

若居屋供應不變，調升綠白表配額比例是零和遊戲：綠表中籤率上升，意味白表中籤率下降。縱使如此，調升綠表比例配合了收緊公屋富戶政策的大方向，促進富戶居住的公屋流轉給輪候申請人；就算白表中籤率因此下降，此舉仍有可取之處。

實際上未來居屋供應將大增，這是重建房屋階梯的最大亮點。房屋局長何永賢表示：未來 5 年居屋供應將從過往的 3.9 萬個，增至 5.8 萬個，增幅約 50%，白表中籤率將提高約 25%。

增加居屋供應及改變綠白表比例對中籤機率的影響，可以簡單說明。以 100 個居屋單位為基數，過往 100 個居屋單位，有 40 個分給綠表、60 個分給白表。將來會有 150 個居屋單位（增幅 50%），各有 75 個分給綠白表。分給白表的單位將由 60 個升至 75 個，增幅 25%。倘其他情況不變，白表中籤率也會提高 25%（這正是何永賢局長宣稱的數字，雖然她沒有說明數字如何計算出來）。分給綠表的居屋單位將由 40 個增至 75 個，升幅近 88%。不過在收緊富戶政策後，綠表申請者會顯著增加，因此綠表中籤率升幅將小於 88%。無論如何，收緊富戶政策的推力及分配給綠表單位增加 88% 的拉力，將產生雙重作用，公屋富戶上流至居屋的動力肯定會明顯加強。

筆者過往於本版多次指出，本港居屋比公屋更為短缺；增加居屋供應，正是公營房屋改革的關鍵。去年施政報告已宣告，把公屋與資助出售單位的比例，由七比三逐步調整至六比四，而我們亦建議此比例應盡快進一步調整到五比五。

擴大單位面積利上流 改變良好

第二個措施是提升居屋和綠置居較大單位的比例，以吸引更多公屋家庭考慮置業。根據房委會 2022 年居屋申請者統計調查，約 52%綠表申請者表示置業的主要原因是希望改善居住環境，29%則指現時居住空間不足。可見，單位面積大小是影響公屋住戶置業意欲的重要因素之一。

過去資助出售房屋單位逐漸「納米化」，小單位居屋的比例持續上升，實用面積小於 430 方呎的居屋，由 2017 年 21.5%升至 2024 年 24.3%，難以有效回應公屋戶對「改善居住環境」與「增加居住空間」的實際需求。對於現時享有相對較大公屋單位的家庭而言，幾乎無誘因要搬遷至更細小、價格卻更高的居屋單位。

因此，提供更多中大單位，能夠提升居屋吸引力，促進公屋家庭向上流動，從而釋放更多公屋單位予輪候者，紓緩輪候壓力及劏房問題。

白表購二手居屋配額升 但幅度不大

第三項措施是增加 1000 個「白居二」配額，並適度增發批准信。這些措施確實有助提高白表者的置業成功率。以「白居二 2024」為例，3.4 萬名申請者中，中籤率會由原本約 18%提升至約 21%。

同時，由於過往僅約八成中籤者最終完成購買，導致部分配額實際未被使用。若政府額外多發放兩成批准信，則相當於再釋放約 1400 個名額，額外有 1120 個家庭受惠，推算 2024 年「白居二」的成功率可由 21%進一步增至約 25%。

不過更根本的問題是：為何白表者的購屋仍需依賴「配額」？截至今年首季，房委會及房協約有 34.2 萬個居屋單位已屆滿轉讓限期，並可補地價後公開出售，但目前僅約 20%已補價，其餘逾 27 萬個單位只能在第二市場流通。然而第二市場極度不活躍，過去 10 年房委會居屋及綠置居交易總數僅約 2.1 萬宗。

若政府取消白表配額限制，容許白表者自由進入第二市場，這 27 萬個單位便能夠成為潛在房屋供應，有助促進資助房屋流轉，幫助資助出售房屋業主向上流動，從而重建房屋階梯。

放寬轉售限制年期 無短期影響

第四個措施是放寬轉售限制，促進市場流動。2022 至 2024 年間推出的資助出售房屋，其於公開市場的轉售限制年期由 10 年延長至 15 年；而根據本年度施政報告，新推出單位的限制將重新下調至 10 年。

不過，此放寬措施的實際影響有限。目前僅有極少數單位會補價後流入公開市場。此外，新單位亦須待 10 年後才合資格於自由市場流通。因此，這項政策調整並無短期影響。

「長者業主樓換樓」限制太嚴

第五個措施是推行「長者業主樓換樓計劃」，讓年滿 60 歲的資助房屋業主，可將手上大單位換成較小或較偏遠單位，從而套現部分資產作退休之用，同時釋放市區或大面積單位予有需要家庭。但計劃的預期成效恐難如理想。參考過往房協「長者業主樓換樓先導計劃」，當時估算約有 1300 戶符合申請資格，但計劃推行 6 年以來，截至今年 8 月 31 日，累計僅收到 29 宗申請，其中成功購入新單位的個案更只有兩宗。據相關報道，現時全港約有 10 萬戶符合計劃的申請資格。倘按 1.5% 的成功率推算，即使計劃延續 6 年，所能惠及的業主每年僅約 25 戶，作用實在有限。

雖然今次計劃較先導計劃稍為寬鬆，除了「大換小」外，亦容許「市區換偏遠」，但根本問題在於適用範圍過於狹窄。對大多數長者而言，若非有迫切經濟需要，難以說服他們主動換樓。相反，其他家庭的換樓動機更強，不僅基於財務考量，還涉及子女教育、工作地點、家庭成員數目變化等。若要真正推動房屋流轉，必須進一步減少限制，讓更多家庭受惠。筆者建議政府先觀察本年度的成效，如數字仍偏低，便應考慮擴大計劃，甚至取消年齡限制，讓所有資助房屋業主可因應個人或家庭需要「樓換樓」，才有望真正釋放更多資源，重建「上流階梯」。

未補價單位出租計劃 有助業主上流

最後，第六個措施是允許持有單位滿 10 年的資助出售房屋業主，出租物業予白表申請者，名額 3000 個。此計劃大幅擴張了未補地價單位出租合資格的申請者人數。以往房協的「未補價資助出售房屋出租計劃」，僅限於輪候公屋 3 年或以上的一般申請者，或 6 年以上的計分申請者。2021 年政府曾估計約有 9 萬個一般申請者輪候公屋 3 年或以上。而根據綜合住戶統計調查，2023 年約有 27.5 萬戶住在私樓並符合白表資格。此政策覆蓋範圍估計擴大約 3 倍，有望回應白表者在申請居屋期間的居住需求，對紓緩白表者的租賃壓力很可能有明顯作用。

截至今年 8 月，住宅租金指數已攀至 198.7，相信很快會突破 2019 年 8 月的 200.1 歷史高峰。對比 2021 年房委會數據，透過該計劃出租的單位租金中位數僅 8000 元，而相同面積私樓租金則是 1.5 萬元，計劃的租金僅為私樓市場 53%。過往筆者的學術研究指

出，大量空置或缺乏流通的租置單位，導致房屋資源被閒置及劏房戶數目劇增。倘能有效活化資助房屋租賃市場，可紓緩劏房危機。

不過，繁複的行政程序亦可能使計劃不受歡迎。截至今年 8 月底，房協「出租計劃」在 8 年間僅簽訂約 590 份租約。現行程序要求業主與租客分別向房委會或房協提交申請，辦理法定宣誓並簽署聲明文件；經審批取得證書後，租客始能透過指定平台或地產代理物色單位、議價簽約，最終還須於兩周內提交租約通知書。

整套流程層層關卡，僅申請階段就可能耗時數月。過度行政負擔，已成市場流通的主要障礙。為提升成效，筆者建議政府盡量簡化程序、減少行政阻礙。

尚待來年深化改革 重建房屋階梯

整體而言，本年度施政報告在重建房屋階梯上方向正確，惟力度仍不足。若要真正破解困局，須進一步大增居屋供應，並取消「白居二」限額、擴大居屋換樓資格、放寬出租限制。改革的「組合拳」尚須深化，才足以讓房屋資源有效流動，重建房屋階梯。

原文網址：

<https://news.mingpao.com/pns/%e8%a7%80%e9%bb%9e/article/20251002/s00012/1759336547302>