

財赤之出路：賣公屋 救香港！

近年香港財赤迅速惡化，過往佔財政收入重要部分的賣地收入斷崖式下跌。在 2012 至 2022 十年間，賣地收入平均佔政府總收入的 14%，平均約 779 億港元。但在 2024/25 年度，賣地收入暴跌至僅佔 1%，約 66 億港元，只剩下約十分之一，形成鮮明對比。除此而外，印花稅收入亦從過去十年平均佔政府收入的 13%，因政府「撒辣」而大幅下滑。這兩項是政府重中之重的收入來源，料短期內難以復甦。

與此同時，公共開支正急速上升。醫療和退休福利支出因人口迅速老化而不斷膨脹，預料 2035 年 65 歲或以上的長者將佔全港人口近三分之一。政府亦承諾加快興建公營房屋，大部分單位以低於市價兩折以下的租金出租，進一步加重財政負擔。目前，有超過 204,000 宗申請正在輪候公屋，要解決積壓需求，預料需興建約 20 萬個新單位，以每佔公屋單位近 100 萬的成本計算，加上建築成本每年增加，耗資將高達 2,000 億港元以上。

短期補救 長遠風險

財政司司長陳茂波在最新預算案中，提出一系列緊縮措施，當中包括在 2026/27 及 27/28 年度每年削減 2% 的公務員編制預算，料削減 10,000 個公務員職位、凍結行政、立法、司法機關及區議會薪酬調整、在未來三個財務年度削減資助大學 2% 撥款和在未來五年每年發行 1,500 至 1,950 億港元政府債券。

以上措施雖能立即節流，短期內填補財政缺口，卻可能削弱本港競爭力，拖累長遠發展。在全球正迎來新一輪科技革命與產業變革之際，各地紛紛加大在人工智能、生物科技等戰略領域的投資，並大力培育人才。此時裁減高等教育資源將影響本地人才培育和大學初創企業孵化，導致本港未能夠把握產業升級的機遇。

公務員薪酬凍結則可能影響公共服務質素及效率。不同的研究均指出高效的政府運作正是香港長期以來吸引外資與人才的重要優勢，外商和人才得以在短時間內在本港落地。長期凍結薪酬將嚴重影響公務員士氣，削弱政府在招商、基建、社福等多個領域的執行力，進而影響香港的營商環境。

隨著美國發動貿易戰禍害全球，國際貨幣基金會（IMF）、經濟合作暨發展組織（OECD）、各大銀行及金融機構紛紛下調全球經濟及中國經濟的增長預測；新加坡國務資政李顯龍更警告，關稅戰造成的全球不確定性前所未見，並且可能持續五至十年。

在長遠而言，關稅戰對香港是危中有機：在動盪、彼此封鎖及背負多重關稅枷鎖的世界中，香港能夠發展成為穩定、零關稅及自由開放的樂土及燈塔；不過先決條件是政府要有充裕的財政能力抵禦短中期的經濟震盪及沖擊，也要有足夠資源投資基建、創科及支援企業家捕捉商機。

在短中期而言，作為全球最開放的經濟體，香港難免被外圍的震盪波及，相信今年不能達到 2% 經濟增長的預測目標，未來幾年的增長也未必樂觀。香港短中期的財政收入很可能會明顯低於今年二月財政司司長預算案中的五年中期預測；而公共債務佔香港 2028 年 GDP 的比重，恐怕會顯著高於政府預測的 12-16%。總括而言，在未來幾年，香港的財政危機可能比今年二月財政預算案的預測更為嚴峻。

國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在 4 月 15 日的講話對我們提出警告：美國濫徵關稅及打壓香港，“不是要我們的「稅」，而是要我們的「命」”。香港面對國運之戰，不能心存僥倖，需要底線思維。面對可能來臨的嚴峻財政危機，香港要作最壞打算，必須尋找新的收入來源，以確保財政穩健發展和經濟韌性。

更好的選擇：釋放公營房屋剩餘價值

港府擁有一項尚未充分利用的資產——全港 85 萬多個公屋單位。若出售這些單位予現有租戶，將可帶來可觀的財政收入。如果以市價 75 折（約 200 萬港元一個單位）分十年出售，將可帶來高達 1.3 萬億港元——相當於足夠填補 14 年的財政赤字（2024/25 年度赤字為 872 億港元）。

這一做法與英國 1980 年代推出的「購買權計劃」（Right to Buy）類似。該計劃讓數百萬名租戶成為業主，從 1980 年至 2023 年間，英國通過該計劃出售了超過 200 萬個公營房屋單位，將業主比例從 58% 提高至 64%，除了激活了低迷的房地產市場，英國政府更透過房屋出售換取了 470 億英鎊（約等於 4,731 億港元）以發展其他國家戰略。

對香港而言，類似的計劃能夠帶來以下三大好處。

1. 提供向上流動的機會，助公屋租戶積累財富

現時私樓價對大部分的公屋租戶都是難以負擔，公屋出售可以提供一個極可負擔的出售資助房屋選擇，讓租戶得以擁有固定資產，累積財富，並提升抗風險能力。擁有房產後，市民可更安心投入工作或創業，甚至在不失去政府補貼的前提下，遷往條件更佳的單位，進一步改善生活質素。

2. 減少對福利的依賴，釋放勞動市場潛力

目前過低的租金和收入限額，無形中抑制了勞動參與和向上流動的動力。公屋租戶為維持低廉租金，害怕因收入超出限額，而要捱貴數倍的租金而不願意爭取更好的工作，甚至不願全職工作，使得大量市民的勞動參與和向上流動的動力被抑制。出售公屋則可以完全解決這個問題，出售公屋後，租戶可成為業主，不再受入息審查限制，市民可以先支付 5% 的首期，再尋求更高薪的工作或創造額外收入，從而釋放被抑制已久的勞動力，提升整體生產力。

3. 提供財政資源，促進長遠經濟增長

出售公屋所得的收入可重新投資於基建、教育及人口發展，以維持香港作為國際樞紐的競爭力。國家提出了《十四五規劃》，明確指出了以推動高質量發展為主題。同時世界又正經歷百年未有之大變局，國際政經環境日趨複雜，為國家發展帶來新的挑戰。本港需與國家一起應對新的挑戰並實現發展目標，但是在面對如今財赤的挑戰下，本港入不敷支，因此可以售出未有用盡的公屋資源，以換取即時的資金以在這般嚴峻的環境下協助發展國家戰略，並為本港經濟注入新動能，確保長遠可持續發展。

重塑房屋政策重點：從公屋轉向自置資助房屋

雖然公共福利政策不是為了賺市民的錢，但是在現今財赤的狀況下，政府應考慮其他財政平衡的選項——將重點從興建公屋轉向出售資助房屋，這一轉變將有助改善財政狀況。

在今年，由於建築成本上升，新建的出售資助房屋每一單位的建造成本為 115 萬港元，但在公開市場上的售價高達 400 萬港元。即使以 75 折出售，每年建設 50,000 個單位，仍可帶來 925 億港元的收入。

相較之下，興建公屋則對政府財政構成沉重負擔。現時每個單位的建造成本上升至 97 萬港元，但最高的租金也僅約 2,000 港元，未計老化及維修成本，單是造價回本就需要長達 40 年的時間。

擴大資助自置房屋的供應，不僅讓政府可獲得穩定的現金流，減少對賣地收入的依賴，避免過度舉債及財政緊縮政策帶來的負面影響，還能紓解本港嚴重的可負擔住房短缺問題——這場危機已經長期窒礙經濟增長與社會穩定。透過重建失衡的置業階梯，紓解擁擠的公屋租務市場，這一財政改革模式將重燃社會向上流動的希望，並提升香港對國際人才的吸引力。

香港正處於關鍵十字路口

香港的財政困境並非周期性低迷，而是結構性問題。長期依賴賣地收入已不可持續，單靠舉債與緊縮開支無法根本解決財赤問題。相反，政府應善用手上資源，變現公屋資產，將資金投資於基建、科技創新、教育等長遠發展領域，為經濟注入新動能。

這不僅符合《基本法》審慎理財，量入為出的原則，更是讓香港重拾經濟活力的契機。在全球競爭日趨激烈的環境下，香港需要果斷行動，在短期財政穩定與長遠經濟增長之間取得平衡。真正的改革，始於我們重新構想最珍貴的資產——市民的家園。