

News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Sing Tao Daily

Date: 12 July 2018 (Thursday)

Page: C02

為居屋業主設安全網

高深可測 政府近日再次出招調控樓市，推出空置稅和調整公營房屋政策，另一方面又指會考慮填海造地，提供大量住宅單位。

公營房屋政策是民生，亦是政治議題。政府應否資助市民置業，一直爭議不斷。本港土地資源有限，公屋輪候時間甚長，而私樓樓價又節節上升，脫離市民購買力。因此夾在兩者之中的資助置業，如居者有其屋（以下統稱「居屋」）、首置計畫等，每次新推時都吸引不少市民抽籤認購。

樓價高企居屋風險增

土地如不建居屋，可以用作多建公屋。很多市民居於環境惡劣或有安全隱患的單位中，改善他們的居住環境有逼切性。滿足市民置業理想和改善環境惡劣的居所，孰先孰後，不同社會階層及其代表壓力團體和政客均有不同立場。

資助置業可算是一種社會福利。一般市民不會想到接受福利後可能會出現比無福利更差的情況。

但現時居屋多以九成按揭吸引市民置業，所以無論售價是市價的多少折，只要樓價下滑一成以上便可能變成負資產。政府一方面以九成按揭資助市民置業，另一方面卻設法令樓價下調，政府對居屋業主有否道德責任？

慎防重演負資產悲劇

沙士時期不少居屋業主慘變負資產，失業後被銀行收樓，破了產又不能申請公屋，最後走投無路下自盡。

現時樓價處於極高位，日後樓價回落會不會重蹈覆轍？筆者認為，政府現時應暫停居屋供應，集中資源增加公屋及私樓的供應，待樓價回落及穩定後才重啟居屋，降低市民買居屋變負資產的機會。如不欲暫停供應，政府亦應為居屋業主設置安全網，保證日後居屋業主可選擇以單位的原售價出售其居屋單位予房署。

撰文者：香港測量師學會產業測量組資深會員陳超國測量師