



避免年長業主成為

物業市場大上大落的犧牲品



◆ 周永新
香港大學社會工作及
社會行政學系榮休教授

行政長官林鄭月娥於去年十月發表上任後第一份《施政報告》，在房屋政策方面，特首強調政府將努力加快土地供應，至於公共房屋建設，則採取以「置業」為主導的發展策略，即延續近幾年新設的「綠置居」、「白居二」等計劃，並會引入首次置業的「上車」盤。

本文並不是討論行政長官的房屋政策，但以「置業」為主導的公共房屋發展策略公布後，已對很多現居於居屋或租置公屋的長者業主造成困擾，需要深入的分析和討論。首先，必須指出的是，現在擁有居屋或租置公屋的業主，極大部分都是長者。所以，政府用免補地價等措施間接的鼓勵居屋或租置公屋的業主出售或出租自己的單位，應該明白受影響的與一般私人樓宇的業主並不相同，而是一群沒有參與勞動市場和固定收入的長者。

居屋和租置公屋的業主多是長者

為什麼居屋和租置公屋的業主多是長者？居屋的申請者多是原住於出租公屋的居民，他們年輕時申請入住公屋，常要等候六七年或更長，到他們成功分配單位，多已人到中年；再過十多年，待他們經濟有改善，或子女長大出來社會工作，他們才有能力申請居屋，希望最終擁有自己的居住單位，並成功成為業主；一旦擁有自己的物業，業主還要分期付款，待真正成為業主，他們已屆退休年齡，一些可能離開了自己的工作崗位，卻仍未還清貸款。

政府於 2003 年曾停建及停售居屋，到 2012 年梁振英出任行政長官後才恢復；換言之，現在擁有居屋單位的，絕大部分都是 2003 年或以前購買。按照以上分析，他們就算未到長者年齡，離開退休之期應該不會太遠。這種情況，對於擁有租置公屋單位的，看來也十分相似，即業主多已離開他們人生的「拼搏」階段，他們的收入只會減少，能夠增加的只是少數。

居住的單位是年長業主的安身之所

對於年長的業主來說，居住的單位是他們安身之所，並非是拿來賺錢的物業，就算擁有的單位不斷升值，只是感覺上似乎富有了。這樣，「樓換樓」的做法可以嗎？對開始置業的年輕人來說，他們希望自己購買的單位能夠不斷升值，他們便可出售自己的單位去換另一所更好的，況且他們仍在開

展自己的事業，薪金還有上升的機會，也可向金融機構借貸更高數額和更長還款期的供樓貸款；但對於年長的居屋或租置公屋的業主來說，還有這個可能嗎？就是金融機構願意借貸，年長的業主應否冒險？

自兩三年前政府推出「白居二」後，居屋和租置公屋單位的售價不斷上升，對比私人樓宇期間的價格，居屋和租置公屋單位的升幅更驚人，平均有五六成，一倍以上也時有所聞。上升幅度這麼大，原因是居屋和租置公屋的出售，政府設有諸多限制，市場交易不多，售價與私人樓宇有一段距離。現在限制放寬了，連不補地價也可出售居屋，自然在市場上引起炒家的關注，但這樣一來，對年長業主難免造成困擾，以下是兩個真實的故事：

兩個年長業主的真實故事

第一個是一對退休幾年的年長夫婦，他們擁有的居屋單位位於九龍市區，以前有兩個子女和他們同住，現在都長大各自成家立室。年長業主只需考慮自己的居住需要。做丈夫的看見居屋樓價上升，認為此時應賣出自己的單位，拿了錢到新市鎮租住面積較小的細單位，盼望樓價下滑時可以再做業主；這樣一來一回，他們便可賺取一百幾十萬。這是大約一年前發生的事。一年過後，他們原先擁有的居屋單位再升值兩成，而他們現在租住的單位，續租的租金亦會增加。看到這種情況，夫婦二人都心煩不已，埋怨自己為什麼要出售居屋，令自己家無定所，賺了的錢真的得不償失。

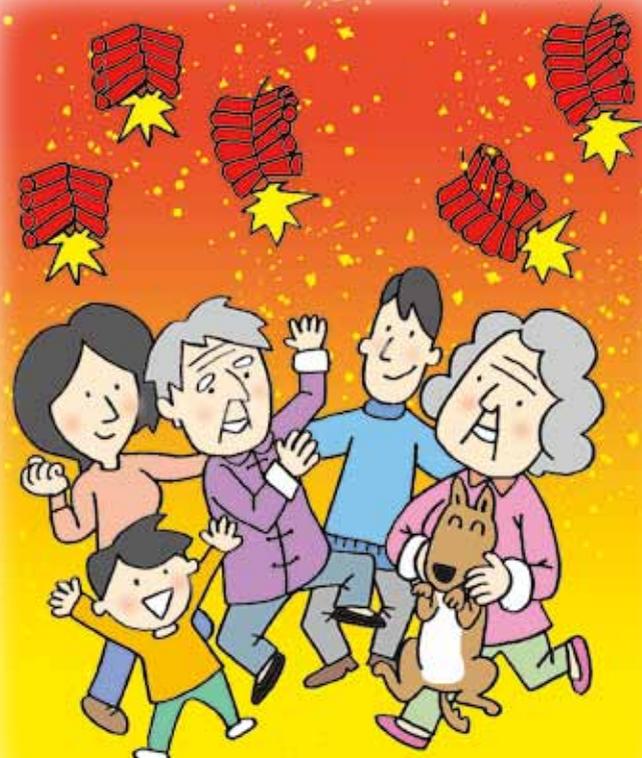
第二個故事也是一對年長的居屋業主，他們都過了退休年齡，老婆還做些兼職每月賺取幾千元。他們有一個成年孩子，三十出頭正想成家立室。兒子看見居屋單位的售價不斷上升，游說父母出售現在居住的單位，拿了這筆錢幫助他支付購買私人樓宇的首期。父母當初不願意，勸兒子結婚後與他們同住，不用另購新居，但兒子的女朋友不答應，不想與年長的一輩同住，希望有他們二人和未來孩子的空間。兒子為了滿足女友的願望，加緊游說自己的父母，答應他們只取賣出居屋單位的售價一半，餘下一半兩老可以用來租屋住。

結果年長夫婦把單位賣了，但心裡著實不甘心，一來在原先的單位居住已有二十多年，習慣了附近的居住環境，街坊也熟悉，一旦離開遷往別處，很多適應問題非始料所及。二來，他們覺得兒子考慮的，只是他女朋友的意願，沒有考慮他們的感受，很擔心他們將來居無定所。

以上兩個故事，政府應從中汲取教訓。歸根到底，什麼才是土地的真正價值的問題。國家領導人曾說：「房屋不是用來炒的，是用來住的。」這真是金石良言！對普羅大眾來說，他們居住的單位，是讓他們有安定的居所，工餘時間可以休息，也給他們地方培育下一代。所住的單位是否升值，實際意義並不大。

政府現在以「置業」為公共房屋的發展策略，令更多基層市民能夠擁有自己的居住單位，意念不算有錯，但必須防止居屋和租置公屋成為炒賣的商品，更要避免年長業主成為物業市場大上大落的犧牲品。

瑞狗迎春 幸福吉祥



◆ 巧 竹