

檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

本人獲立法會房屋事務委員會(“事務委員會”)主席邀請，出席2001年12月20日的事務委員會會議，就上述事項，即有關公共房屋申請人的入息及資產限額(“上述限額”)檢討提出意見。

本人參閱過事務委員會於2001年12月3日發出有關該檢討的中文文件¹後，決定只評論有關公營租住房屋方面²的事項。本人的意見如下：

- (a) 作為單獨的課題看待，調低入息及資產限額的建議，是有關房屋機構的一項週期性物業管理措施，僅是因應香港特區現時及短期的宏觀經濟實況而作出。港人現時入息及資產價值正下降，而實質購買力卻上升，此點是無庸置疑的。
- (b) 然而，在此艱難時期，不論是市民大眾或受影響的準申請人，都會對此建議感到不滿，而政府選擇此時調整上述限額，實屬不智。此觀點是基於以下考慮：
 - (i) 就長遠公共房屋政策而言，鑒於當局已計劃於不久將來限制居者有其屋計劃(“居屋計劃”)的建屋量，上述建議會違反當局縮減租住公屋單位數目的原意：長遠來說，維持現有上限可有助鼓勵更多公屋租戶購買單位；
 - (ii) 房屋組合方面，建議會導致一個邊緣化住屋階層的形象及實況產生，可能令某階層的市民集中在偏遠的新發展區屋邨，而在該等地區，私人房屋需要很長時間才會發展成熟：維持原有上限對房屋及社群組合都有好處；及
 - (iii) 即時影響方面，對於原來對本身的長遠入息及申請租住公屋抱有期望的人，建議會令他們大失所望。

雖然當局應定期對各項資格限額及租金水平進行內部監察檢討，但不宜每年都更改有關限額及水平。較合宜的做法是最少待3年才更改一次，這樣可減少對租戶的滋擾及不明朗之處。

香港大學房地產及建設系
黎偉聰博士
2001年12月12日

¹ 該文件由房屋委員會擬備。本人亦曾參閱事務委員會於2001年12月3日就房屋協會相同事項發出的資料文件。本人的意見適用於兩個房屋機構的出租房屋，而兩個機構的資源最終皆出自政府收入及納稅人的稅款。

² 本人一直認為政府不應補貼市民置業及／或興建供出售用的樓宇，直接與私營房屋市場競爭，因此居屋計劃實應取消。對於居屋計劃房屋與私營房屋“重疊”的問題，最佳解決辦法是永久取消居屋計劃此類的房屋資助。