

經濟學分析本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜

作為一位經濟學教授，我想用經濟學角度分析一下「如何紓緩不適切居所住戶住屋困難」這個問題。首先，我非常認同「目前不適切居所住戶所面對嘅住屋困難嘅癥結，係在於房屋供求失衡」這個說法，原則上我亦不反對「增加公營房屋嘅供應量」。我有意見的是，我希望政府不要在香港這個奉行資本主義社會生活方式的地方，只顧增加公營房屋供應量，而犧牲長期居住在私營房屋的市民的福祉。

置業從來是小市民財富累積的一個重要途徑，而安全的累積要有可靠的倉庫。今日不少居住在劏房的 N 無人士，或者一些早前「落錯車」的中產朋友，是不會有資格入住公營房屋的。將公私營房屋新供應比例調整至七比三，減少私營房屋供應比例的後果是私樓價格繼續高企。由民間主導的過渡性房屋供應，不小心處理的話亦會延誤市區重建步伐。

在公私營房屋新供應七比三，加上過渡性房屋供應增加的前提下，如何透過增加私營房屋供應，去紓緩不適切居所住戶住屋嘅困難呢？我認為（一）及早投資道路污水等基建；（二）提升地積比率；（三）令祖堂地更易在市場買賣，都有助增加私營房屋供應，令不合資格入住公營房屋的不適切居所住戶，可以透過私人市場置業去改善居住環境，亦可以安全又可靠地累積財富。

徐家健

香港亞太研究所經濟研究中心成員

美國克林信大學經濟系副教授及資訊經濟計劃附屬學者

<http://www.facebook.com/economics3.0>