

要求立即恢復興建居屋

居屋的出現已有 32 年歷史，而在這段歷史中，我們看到它有以下作用。

(1) 讓中下階層以較市值低的價錢購入居屋，擁有物業，一來可以改善中下階層市民的居住環境；二來令擁有物業的小業主對社會有多一份歸屬感。

(2) 居屋可以調節樓市。雖然政府多年來均強調要推行自由市場，但世界上其實沒有一個真正純自由，或是很完美，完全自由的自由市場。在現時這個自由市場，一些大財團或人士其實也可以對自由市場作出某些操控或壟斷。此外，自由市場本身亦有自由市場的經濟問題，甚至失控，而居屋在這個問題上正正可起着調控的作用。

(3) 可以作為房委會的收入來源；房委會一般以市值三分之二價格出售居屋，而這個售價可為房委會帶來約一點三倍的盈利。房委會可把這些盈利用作興建更多其他公型房屋單位，惠及更多有住屋需要的家庭。

(4) 自 1978 年出售居屋至今，房委會已售超過 30 萬個居屋單位，而其中有 15 萬個住戶來自公屋或輪候公屋的家庭。在這 15 萬個家庭入住居屋後，令房委會興建公屋的壓力減輕，此外遷入居屋的公屋居民也會騰出原本的公屋單位，而輪候冊上的家庭入住居屋後，也無須再輪候公屋，變相騰出更多公屋或減少輪候人數，可謂一舉兩得。

政府停建居屋，託辭是要堅守不與私人市場競爭的原則，並且要向市場傳遞一個信息，便是政府要減少對物業市場的干預。但實情是當局在 2002 年實施的這些政策，目的是迫使那些想購買物業的公屋居民進入市場，從而令市場上有更多買家，托起樓價，這其實何嘗是自由呢？

置業的需求正與日俱增，尤其是部分入息較佳的公屋租戶，更希望能置業，但私人樓宇的樓價經歷金融海嘯後已見復甦，先不說豪宅創天價，就算是新建的屋苑甚或單幢式的大廈都走豪宅化，令到不少自稱無殼蝸牛的基層家庭及人士對政府抱怨，因為他們窮一生精力也無法完成置業的希望，是令社會不穩定的其中一個重要因素。

此外，部分公屋住戶因為子女已長大，家庭入息增加，因而可能須繳交倍半甚至雙倍租金，他們也想逃避房屋政策，希望能透過購買居屋，從而解決了繳交倍半或雙倍租金的問題。在某程度上，這些家庭其實並沒有足夠資源或財富購買私人樓宇。這些夾心階層正是現有的一批公屋居民，他們是希望購買居屋的重要一羣。

民協認為政府要盡快興建新的居屋單位，以符合社會需要，特別是公屋居民的基本需要。停建居屋對基層及中下層的市民影響最深，亦無法促進社會階級、住屋的流動。所以，停建居屋只是對地產商有好處。但政府必須顧及中下階層的居住問題、環境問題，不能再向地產商傾斜。

民協認為現在已不能再是研究的時候，如果再進行研究，即使今天立即興建樓宇，也要 3 至 5 年後才有居屋落成。居屋可產生的效果、成績和情況，大家已有目共睹。如果大家認為有這個需要，便請政府馬上實行。

文件提交深水埗區議會討論

提交人：覃德誠 馮檢基 王桂雲 黃志勇 梁有方 黎慧蘭 譚國僑 衛煥南 吳美

2010 年 2 月 11 日