

陳志華 | 「租者置其屋2.0」推動香港可持續發展

編輯：周瑋瑜 責編：韓進珺

AI播報

2026-02-24 08:05



筆者認為重推並優化「租置計劃」，可視為一項多贏的政策選項。圖：橙新聞

文：陳志華

香港作為國際金融中心，其繁榮背後潛藏着深層次的結構性問題。本文旨在從香港土地運用、地產市場狀況、政府土地政策、稅基狹窄及財政依賴地產收入等多角度，客觀分析當前境況，並指出重推優化後的「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）是一項既能釋放社會資源、又能促進財富合理流動的可行良策。

一、香港土地運用與地產市場的結構性失衡

香港土地面積約1,100平方公里，但僅約24%為已發展土地，其中用作住宅用途的僅佔約7%。其餘大部分為郊野公園、丘陵、水塘及鄉郊用地。這種高度集中的土地開發模式，並非純粹由於地理限制，而是長期政策選擇的結果。政府作為土地的絕對所有者，透過限量批地、高價賣地的模式，維持了土地供應的緊絀狀態，客觀上推高了地價與樓價。

根據Demographia的報告，香港連續多年位居全球樓價最難負擔城市之首，樓價對家庭收入中位數比率長期徘徊於20倍左右。高昂的居住成本不僅壓縮了市民的生活質素，更扭曲了勞動市場行為、抑制消費與創新活力，形成社會發展的隱形桎梏。

二、政府財政對地產收入的深度依賴與稅基狹窄問題

香港稅制以直接稅為主，利得稅及薪俸稅佔政府收入重要比例，但稅基相對狹窄。與此同時，股票、賣地收入及與物業交易相關的印花稅，長期佔政府總收入相當比重，在某些年份甚至合共超過3成。這種財政結構使政府收入極易受地產市場波動影響，亦間接促成了維持高地價政策的內在誘因。

高地價政策雖在短期內為庫房帶來可觀收益，但長遠而言，卻加深了經濟結構的脆弱性。當地產市場下行時，政府收入將大幅萎縮，而為維持公共服務開支，可能面臨舉債或加稅的兩難局面。此外，狹窄的稅基局限了政府應對人口老化、經濟轉型等長遠挑戰的財政彈性，改革稅制、擴闊收入來源實為當務之急。

三、公屋制度在供求失衡下的角色與局限

公屋是香港重要的社會安全網，為近3成市民提供安居之所，其歷史貢獻不容否定。然而，現行「只租不賣」為主流的公屋制度，在長期運作下也衍生出一些效率與公平方面的問題。一方面，公屋租金遠低於市場水平，形成巨大的隱性補貼。但這種補貼被「鎖定」在特定的單位與住戶中，未能隨住戶經濟狀況改善而有效流轉。許多家庭即使收入增加、資產積累，也因缺乏誘因而長期佔用公屋資源，導致單位流轉率極低。公屋建設與維護成本高昂，政府需長期補貼租金及維修費用，構成沉重的財政負擔。在房屋供應短缺的背景下，公屋資源未能充分發揮其社會效益，某種程度上亦扭曲了房屋市場的供求關係。另一方面，公屋住戶雖得棲身之所，卻被排除在資產增值的進程之外。香港過去數十年樓價大幅攀升，財富增長主要體現為物業增值，這使得「有樓」與「無樓」階層之間的財富鴻溝急劇擴大。公屋住戶，即使勤奮工作、收入提升，也難以透過置業分享社會繁榮成果，某種程度上加劇了社會的資產性貧富差距。

精選文章



田飛龍、王美晴 | 《驚世危言》的科技安全戰與高水...



陳博智 | 三管齊下推升級 期盼預算案為漁農業開闢新...



龔靜儀 | 「35+顛覆案」上訴裁決 彰顯香港法治正義



姚志勝 | 香港首訂五年計劃 需讓港人看到美好願景



陳嘉華 | 從《夜王》到城市競爭力：香港經濟的「劇...

四、重推「租者置其屋計劃」的綜合效益分析

面對上述結構性問題，重推並優化「租置計劃」，可視為一項多贏的政策選項。此計劃並非單純的房屋銷售，而是透過確立公屋單位的私有產權，釋放其潛在的社會與經濟價值，從而達到藏富於民、活化資源、穩定財政的多重目標。

首先，計劃有助縮窄貧富差距，促進社會公平。讓公屋租戶以可負擔的價格購得現居單位，實質上是將潛藏於公營房屋的資產價值轉移至基層家庭，使他們能分享經濟發展的成果。這不僅能增強其財富安全感，亦能提振向上流動的希望，緩解因資產不均而衍生的社會矛盾。

其次，計劃能有效釋放土地價值，減輕政府財政壓力。公屋單位一旦可在市場自由交易，其蘊含的土地價值便得以體現。據研究估算，全港公屋單位所鎖定的土地價值可達數萬億港元。透過出售單位，政府可一次性回收部分建築成本與地價，並節省長遠的租金補貼與維修支出，所得收益可轉而用於加速興建公營房屋、加強社會保障或投資未來發展，形成良性循環。

第三，計劃能提升房屋資源運用效率，中短期內紓緩供應壓力。數據顯示，租置計劃單位的平均住戶人數高於出租公屋單位。若將出租公屋轉為出售，可在不增加新建單位的前提下，透過更緊湊的家庭結構自然釋放出更多居住空間，等效於增加了房屋供應。同時，單位得以自由流轉，可使居民因應就業、家庭需要而遷居，提升勞動市場效率與社會整體效益。

第四，計劃有助改善勞動市場行為與家庭穩定性。研究指出，租置屋邨住戶的勞動參與率較高、失業率較低，且離婚率與單親家庭比例相對較低。這反映資產擁有權能帶來更穩定的生活預期，鼓勵居民更積極投入工作與家庭建設。

五、推行「租置計劃2.0」的關鍵優化建議

為確保計劃的成功，必須對過往計劃的不足進行優化。建議重點包括：一、鎖定補地價金額於購買當日，避免其隨市價攀升而令業主無法補價，真正實現資產流動；二、活化第二市場，允許未補價單位在符合資格的群體（如公屋輪候冊家庭）間租售，並提供換樓彈性，以增強流轉誘因；三、清晰界定屋邨公共設施管理權責，加強維修儲備，以解決混合業權可能帶來的管理挑戰。這些技術性問題並非不可克服，關鍵在於政府有否決心推動制度創新，打破多年來在房屋政策上小修小補的慣性思維。

香港的土地與房屋問題，歸根結底是資源分配與制度設計的問題。高地價政策與狹窄稅基相互纏繞，公屋制度在保障基層的同時也造成了資源僵化。重推優化後的「租置計劃」，是一項具備社會效益與財政理性的政策選擇。它不僅能讓基層家庭擁有資產、分享繁榮，更能釋放龐大的土地價值、提升資源效率，並為政府財政提供緩衝空間，以應對未來的經濟與社會挑戰。

在當前社會經濟背景下，房屋政策改革已刻不容緩。我們呼籲政府以長遠視野與創新思維，積極考慮重推「租置計劃2.0」，將其作為整體房屋與稅制改革的重要一環，為香港的可持續發展與社會融和打下堅實基礎。

作者為香港證券及期貨專業總會會長

本文為作者觀點，不代表本媒體立場

#公屋 #香港 #陳志華 #房屋政策 #土地政策 #租者置其屋2.0
#租者置其屋計劃 #財政依賴地產



評論



寫下您的評論...

評論

編輯推薦



來論 | 做中國創新藥的「超級聯繫人」 香港如何築牢定價與合規護城河？



楊偉健 | 從「監管基建」邁向「商業應用」：香港虛擬資產市場後發牌時代的關...



聚焦灣區 | 「馬」到功成迎新歲，同心同向創新局