

从香港经验谈如何复苏国内楼市

李健

关键词：复苏中国楼市

国内楼市的复苏，关系居民的消费信心、多个经济环节，以至于中港股市。复苏的主要难点，是未售商品房的大量库存。

国内的保障性住房，在香港称为公营房屋，指由政府提供而含补贴的住房，其中大部份是供出租的，主要是国内的廉租房和公租房与本港的「公屋」，小部份是供出售的，主要是国内的经济适用房与本港的「居屋」。保障房的租金或售价都较市值有可观的折让，这折让便是蕴含的补贴。

笔者早前在〈增消费、稳楼市的长效机制〉一文中，列举了楼市平衡的主要因素，例如最基本的是住房的供应量是否与住户数量相匹配。在此补充多一个因素：保障房/公营房屋与私楼市场之间的互动。

一种互动可说是存量的，例如新加坡大部份住房是公营房屋，只有少量土地用来建私楼，因此私楼很昂贵，只有少数居民负担得起。

另一种互动可说是增量的。例如一九九七年香港政府为了改善居民住屋，计划大幅提升新建房屋的供应量，包括增建公屋和居屋等，并推出租者置其屋（「租置」）计划，将现存公屋以极低价出售给原住户。市场担心公营房屋增量冲击私楼市场，又适逢亚洲金融风暴和楼价本已高处不胜寒，楼价在五年多内下跌了七成。

政府因而在二零零二年推出「九招」，包括政府改用被动的「勾地」模式售地、调低每年公屋建成量、停建居屋、终止租置计划、检讨（其后终止）资助贷款置业计划、等。由于基本上停止了所有购房补助，其后多年较低收入居民未能趁楼价低潮得到补贴购入自住房。更宏观的是住房用地日趋短缺，以致楼价大升逾倍，二零一零年政府再逆转相关政策。

今年五月中旬内地推出了新一轮支持楼市措施，其中力道最大的是首付比例大幅调低，宣布后楼市活跃不少。据报导也会运用官方资金敲动向发展商购入未售商品房用来做保障房，实际做法有若干可能性，这里探讨一二。

假设地方上停建保障房，而购入的未售商品房大致上仅足以取代原本拟建的保障房，效果是增加了发展商的收入和现金流，有助提振居民和市场的信心。

假设地方上购入未售商品房然后推出的保障房大幅超逾近年的保障房供应量，相信不会是迈向上述的新加坡模式—居民也未必喜欢像普罗新加坡市民般被囿于保障房，反而有可能一旦保障房供应显著增加，由于保障房有补贴，会令商品房销量和价格受压。

上海接着推出了一项受欢迎的新猷，就是市民卖旧房换新房可获补贴，这是将卓有成效的补贴促消费方法从汽车和消费品延伸到住房。不过现时这新补贴大致上只适用于装修和搬迁。毕竟，房价比车价贵很多，如果要拉动像换车一般的换房潮可能要耗费很多公帑，而且居民换房之后整体商品房存量大致不变，对振兴楼市的帮助应有限。

换车和换房补贴所显示的，是以货币补贴推动消费行为有显著成效，因为，比起同等成本的实物补贴或其他措施，发放现钱补贴让居民自己选购，会赋予较多的利益和获得感。而向收入较低——也就是需要较大——的居民发放较多的补贴，所产生的消费会更多。

基于以上背景，特别是以上述香港一九九七年公、私楼增量互动的不幸经历为反例子，可以得出一个大幅度吸纳未售商品房的方案，便是将保障房所蕴含的补贴，转用来发放货币补贴，供保障房现住户与其他较低收入住户自行选择，用来偿还房贷或缴付租金，俾从市场购买或租赁商品房自住；同时政府停建各类保障房，拆卸那些较老旧的公租房及廉租房，及将余下的现存保障房转为商品房，以市值出租或出售。而在个别商品房库存高的地区，补贴可以较其他地区优厚些。

国内一向有住房货币补贴，但只适用于个别特定范畴。其实，种种货币补贴和实物补贴，都是为收入低于基准的居民补其不足，但至于补多少，传统实物补贴只是订出划一的收入上限，只要一开头申请户的收入低于此上限，不管低多少，不管日后收入上升有多快，便户户都得到基本上同一水平的一次性庞大购房折扣，或者同一水平而日后不方便调整的持续房租折扣。这是粗疏低效的资源运用，也不切合个别住户在不同时段的不敷之需。

从粗疏到精准，在数据获取和处理都高度发达的今日中国，是不难达到的，基本上只需将每户的近期收入水平，比较既定的社会保障基准，从而恒常发放货币补贴补其不足之数，这便是笔者早前在相关文章*中所述的「综合收入补贴」，便能为居民提供全面的收入保障：不分户籍、覆盖住房与非住房，保障从失业到退休，让居民更有信心地工作、消费、购房，以至生儿育女。

*相关文章可從 barefootreports.net 下載，依次為：

〈精准扩保障拓内需〉

〈增消费、稳楼市的长效机制〉

〈就實施綜合收入補貼與土地增值稅的若干問與答〉

[本文曾发表于2024年6月11日香港《明报》，题为〈从香港经验谈国内保障房与楼市的互动〉，其后于近篇末部份略有修订。]

2024.7

barefootreports.net