

2001年2月21日

## 立法會議員周梁淑怡於2月21日就楊孝華「負資產」動議議案發言

主席：

負資產的問題關係到社會上一批不幸的家庭，還記得去年自由黨首次發起"負資產大遊行"的時候，社會上作出很大的回響。當時，社會上不同的階層甚至對我們產生一些誤會，說我們不偏幫地產商，也說自由黨遊行會影響社會穩定。我甚至接到選民電話，他們說："周太，你在幹甚麼，竟然上街遊行？"但是，事實上，那次的遊行，確令社會加倍關注負資產人士所處的困局，自由黨也提供了一個機會，讓平日默默耕耘而又身受負資產影響的中產階級，說出他們的心聲，舒一口冤氣。其實，那次遊行也取得了效果，政府已一步一步地就負資產的問題採取行動。時至今日，情況雖然仍未見全面改善，但無可否認政府當局、銀行界、各位議員及社會人士也曾就此問題作出反應，可見當天自由黨的擔憂並非過慮。

眼見一批人辛苦儲蓄了數十萬元的首期，在97年左右，決定置業安居，但卻遇上金融風暴。在這場風暴及"八萬五政策"兩者洗禮下，這批置業人士一方面要面對工作或生意上的危機，而另一方面又眼見物業價值大瀉，想賣樓卻"資不抵債"，如果選擇停止供款，數十萬元的首期便"付諸流水"，可謂進退兩難。因此，便出現進退為難的情況，成為負資產階層，使他們實際上和在心理上都構成沉重的負擔，以致心力交瘁。我們認為這批無路可逃的中產人士最需我們的幫助。相反來說，地產發展商是投資者，他們的資金今天在香港，明天便可以調走，是有路可逃的，所以我們沒有必要為地產商感到擔心。

中產階級其中包括專業人士和中小型企業的"小老闆"，是社會上重要的經濟支柱，他們絕大部分的人是基於自力更生的精神，為了投資在香港的未來而置業，用自己的積蓄來購置居所，

完全是靠自己的努力為家庭咬緊牙關，力到底。很多這類人士對我說"我們不要別人救濟"，所以，說要透過政府為這人提供資助等，絕對不是負資產人士的要求。此外，以政府取自納稅人的公帑來幫助這些人的話，最終也是"羊毛出在羊身上"，未必能獲得這些人士或大部分市民所認同。

要幫助負資產人士脫離困境，便要想辦法令本港整體宏觀經濟得以改善，其中包括在微觀策略上，作出一些改善及調整，切合現時的環境。房屋政策無可否認是其中重要的一環，而有關的居屋政策在實行了近20年後，也有需要作出調整，要大家再深入討論。

大家知道居屋政策自八十年代開始實行，當時是因應新興中產階級的住屋需要，而推出"居者有其屋計劃"，解決當時樓價高企和房屋供應量不足的問題。居屋政策包含兩個主要理念，第一、協助公屋居民置業，改善其居住環境，以便騰出更多公屋單位應付有需要人士的需求；第二、幫助那些超出公屋入息限額但沒有能力購置私人樓宇的人士自置物業。

自由黨一直支持市民置業，認同要幫助那些入息超出入住公屋限額，但沒有能力購買私人樓宇的"夾心人"，因為市民自置物業肯定有穩定社會作用，所以居屋有重要的地位，當時私人樓宇市場和居屋市場有各自的對象。但是，中小型私人樓宇的價格在近年已經大幅下調，兩者價格差距已經拉近，購買對象可謂已經無異。

首先，據市場分析，本港約有七成置業人士有能力負擔價值200萬元的物業。去年二手物業登記買賣紀錄為五萬多宗，其中售價為200萬元以下的物業佔三萬多宗，即達七成，可見中小型的物業佔市場比重相當高。

所以，目前的居屋與私人樓宇市場不單止出現重疊，實際上居屋的出售已經侵蝕和打壓了私人樓宇的市場，受影響的不單止是地產商生意，而實際上拖垮了整個二手樓宇的市場，更導致市民失去信心，以及對香港的整體經濟造

成打擊。

房屋委員會（房委會）按本身的財政需要，訂定居屋的計劃。聞說爲了確保居屋能成功出售，房委會堅持居屋建於市區，以及要有優質地皮、良好的景觀，以吸引市民購買。試想地點及材料上好的居屋，以市價折半出售，而令一個叫價 200 萬元的居屋單位的質量實際上相等於市價 400 萬元的私人樓宇，這是否符合初期訂定居屋政策的目的呢？

要改變這個奇怪的現象，不是房委會的責任，而是政府應對整體的市場以宏觀的角度來平衡利益，但到目前爲止，仍未見房屋局局長插手處理這問題，卻聽見局長和中央政府不斷強調房委會有自主權，說他不能干預房委會的政策。換句話來說，這是一個"無人地帶"，這是否一件很可笑及荒謬的事情呢？