

住房短缺礙引才 政府應續增建屋

王柏林 原載於《明報》2024年8月14日

文章摘要：住房短缺推高租金阻礙引才與投資，文章建議政府應大增建屋、加快規劃重建，並改革公屋流動與租售限制，減錯配穩租振經濟，以提升競爭力。

在2018至2023年底期間，全球GDP（本地生產總值）增長了13%，新加坡增長了12%，香港卻下跌了3%。在新冠疫情結束一年半後，本港經濟仍然蹣跚。

為促進香港經濟增長，政府實行了大規模的研發補貼，旨在創造新產業和刺激新的經濟增長。政府還積極放寬移民限制，希望吸引年輕人才。

可惜，這些政策的作用很有限。過去10年，儘管特區政府在創新補貼上花費了巨額資金，但本港的機械、設備和知識產權實際投資，從2012年的2780億元（佔GDP的13.7%），下降到2023年的1730億元（佔GDP的5.8%）。儘管移民限制得到放寬，本港勞動人口在2023年5月至2024年5月期間，僅增長了0.4%。

要振興經濟 須大增住宅供應

為何投資持續下降、人才搶不到、經濟振興不了？問題的核心，在於香港沒有足夠住房。因此，外地企業家和創新者都會覺得香港生活成本過高，寧願選擇在其他地方工作和創業。結果就是本港經濟、創新力和全球影響力都持續下降。

這個道理很簡單。根據城市土地學會的數據，新加坡平均每平方米租金相當於香港的86%；北京、上海、深圳和廣州的租金，分別是香港的52%、44%、39%和27%。如果所有競爭對手城市的租金都明顯比香港便宜，人才怎麼會搬到這裏來呢？沒有人才，又何來投資呢？

雖然過去幾年本港租金從2019年的高水位降了些少，樓價也因美國加息而回落，但最近香港住宅租金已再次上漲。從2023年5月到2024年5月，小於1000平方呎的單位的租金指數上升了5.5%。這顯示住房短缺已經再次加劇。

港府要持續振興香港經濟的話，必須大幅增加住宅供應，並減少住房和土地錯配。首先，港府必須大力建造各種住房。就如團結香港基金的葉文祺先生所倡導，住宅用地必須繼續出售，農地和棕地應該盡快開發，政府資助的出售房屋比例應該大大增加。目標應該是建造足夠房屋，讓香港人口在 2049 年前增加到 1000 萬。

其次，港府必須大力改革城市規劃進程，以加快市區重建速度。例如，在九龍灣和黃竹坑等老區，有過剩的工業建築物，應該盡快轉變為混合用途。政府亦可以積極參考中原創辦人施永青和立法會議員洪雯所主張的改革。

第三，港府必須大力改革本港公共房屋系統。筆者多次提出，現時的公屋是嚴重錯配給富戶，而且整個系統的流動性都嚴重不足。公共房屋的錯配，就是劏房氾濫的原因，也是年輕和低收入家庭無法向上流動的主因。

公屋錯配 必須改革

要糾正這一弊病，港府應該令公屋租金與收入成比例，鼓勵富戶搬走。同時，港府應該放寬對公屋與居屋的租賃和轉售限制。這樣，未充分利用的公屋單位可以流動到有需要的家庭；而不需要的，可以搬到更合適的住房。

筆者提出的改革，意在防止住房租金再次暴升，不會導致房地產價格崩潰。今天的香港與 1998 年的香港大不相同，移民限制寬鬆多了，勞工短缺嚴重多了，中國大陸國民的財富也大大增加了。香港還位於中國大陸最年輕、最具活力和創新的城市深圳的旁邊，因此其住房需求已經是高度彈性，很有能力吸收住房供應的增加。

既然早前三中全會確立了香港作為國際人才集聚高地的定位，港府應該極力配合，推行以上的房屋和土地改革，讓國際人才流入，讓社會向上流動性回升，從而拾回香港社會的商業活力和積極性，使香港經濟再次繁榮。

作者簡介

王柏林教授

王教授是經濟學者，現任香港大學商學院管理與策略學系助理教授。研究專長為勞工經濟、房屋經濟及貨幣經濟。他擁有美國麻省理工學院經濟學哲學博士學位及哈佛大學物理學學士學位。

王教授亦是政策企業家，除擔任未來經濟學院董事會主席外，亦積極多個研究機構合作，包括和民智行動設計智庫、Rockwool Foundation、The Organizational Economics Group, HKU、Real Estate Lab, HKU、香港大學當代中國與世界研究中心和香港大學賽馬會環球企業可持續發展研究所。



地址	九龍觀塘偉業街133號12樓RD13 Room RD13 12/F 133 Wai Yee Street Kwun Tong Kowloon
電話	(852) 3511-6752
電郵	info@hkfei.org.hk

