

重推租置計劃 務實可取

梁熙 立法會議員

行政長官李家超將於明天發表新一份施政報告，房屋政策仍是焦點之一。近年，社會上有聲音希望特區政府可以重推「租者置其屋計劃」，惟特區政府態度較為審慎。近日，有消息透露「租者置其屋計劃」或將重啟，讓公屋居民可以折扣價購買所住單位。房委會資助房屋小組委員會主席黃碧如接受傳媒訪問時表示，考慮到目前的公屋落成量，加上有過渡性房屋及簡約公屋供應，相信重推租置對公屋輪候時間影響不大。

對於特區政府來說，租置計劃下產生的管理問題，是讓特區政府慎重考慮的原因之一。租置計劃的原意是讓現有租戶有機會購入單位，但有不少租戶選擇不參與計劃。因此，在一些對租置計劃反應不太熱烈的屋邨，出現同一條屋邨有兩種不同類型住戶混住的情況，即一部分是租置計劃下的業主、另一部分則仍然是租戶。兩類不同的住戶，對樓宇的管理方式難免有不同的需求與看法，特別是在保安、清潔及大廈維修問題上，分歧更大。過去更曾經出現在混合管理模式下，有人利用樓宇管理問題挑起矛盾，破壞社區和諧。若重推租置計劃，如何妥善解決有關樓宇的管理問題，值得高度重視。

特區政府沒有因為以往樓宇的管理問題，一刀切完全排除租置計劃，而是先挑選數條屋邨，諮詢居民意願，再揀選合適公屋重新推行計劃，務實可取。

事前收集好居民意願、凝聚廣泛共識，然而選取參與度較高的屋邨試行計劃，相信有助於解決過去因參與度不足而出現的樓宇管理問題，令重置計劃推行起來事半功倍。

事實上根據不同團體所進行的調查顯示，雖然租置計劃暫停多年，但市民的購買意慾仍十分強勁。加上現時房委會收緊公屋富戶政策，加強打擊濫用公屋，不少要繳交倍半租金或兩倍租金的公屋租戶，樂意購置本身租住的單位。

對於不少公屋富戶來說，他們的置業能力在私人市場並不具備優勢，若直接購買私人房屋，難以在市場上購買與現時租住單位面積相若的居所。公屋富戶透過租置計劃「上車」，可以較輕鬆地滿足置業需求，解決要不時接受房署資產審查的煩惱。

出售公屋除了讓基層市民可以擁有自置物業，實現向上流動外，對於特區政府來說，亦可以獲得可觀收入，並減省不少的管理開支。特區政府不出售有關的屋邨，相關的房屋價值便一直被凍結。在當前公共財政壓力持續增大的情況下，出售公屋不失為增加收入、減輕財赤的可取途徑，提升公屋系統的財政穩健，保持公屋可持續運作。

因此，重推租置計劃有共識、有需求、有作用，希望施政報告帶來好消息，助有能力的公屋租戶達成置業夢。