

# 樓住香港人

—專訪房屋協會主席鄔滿海

撰文：吳文軒

談到深刻的房屋大事，素有「居屋之父」之稱的鄔滿海憶起當年剛入職房屋署時，港督麥理浩推出十年建屋計劃：「這是一個具前瞻性的房屋計劃，因為可讓 180 萬市民可入住政府資助房屋」。及後政府推行「居者有其屋」，讓經濟狀況較佳的公屋住戶，可跟從「房屋階梯」拾級而上。另一方面，當年大量內地移民居於木屋區，亦令他難忘。他說：「現已不見漫山遍野的木屋，可見各房屋政策部門下過一番功夫」。

近年社會出現千奇百怪的住屋模式，如太空艙、工廈住宅單位，更有村屋天台帳幕出租，究竟現時香港住房是否求過於供？鄔滿海坦言這正正反映出本港住屋問題刻不容緩，亦歸因土地供應不足：「事實上，香港並非缺乏土地，而是缺乏可發展的土地」。他補充，相比起新加坡，該國的整體土地較香港還少，惟由於當地政府大規模填海，因此其可發展土地比例則較大。

在土地供應問題上，發展局局長陳茂波曾發表開放郊野公園用地的言論，隨即惹起抨擊。鄔滿海則表示此構思值得考慮，但急切性不大：「現時工業和農業用地需求下降，可先考慮轉換這些土地用途來建屋，並不一定要開辟郊野公園」。他又呼籲社會應再深入研究，以達成共識。

另外，早前財政預算案擬推「補價貸款擔保計劃」（又稱「逆按揭」），由按揭公司向年滿五十五歲或以上居屋業主批出貸款以補地價，鼓勵他們把單位出租或放售。鄔滿海認為此計劃目的並非幫人「上車」，而是讓子女已遷出居屋單位的長者搬到較小單位，從而釋出更多居屋。他形容當局提供彈性安排。然而，對於公屋聯會主席王坤批評，計劃預計只有少於 1% 業主申請是「姿勢大於實際」，鄔滿海就回應指要視乎計劃推出後的反應是否熱烈。

問到置業心得，鄔滿海認為現時「上車好難」，是由於樓價漲幅不健康。他透露：「過去三十年，平均樓價上漲達 14 倍，反觀住戶入息中位數僅升四倍...可見當年置業並不及今天難」。他稱近年不少年青人甫年滿十八歲便申請輪候公屋，乃無可厚非。「住屋不單是年青一輩的煩惱，就連長者、已婚人士亦受居所問題煩擾」他續說，現時公營（資助房屋）約佔物業市場 45%，私樓則佔另外約 55%；若市民無法承擔私樓，那麼政府便有責任填補空隙。

鄔滿海又寄語年青人置業前須了解自己的承擔能力，尤其在樓市衰退時要有心理準備。他直言：「住屋和置業是兩個截然不同的問題；而置業是人生中相當重要的事，亦是一項長遠投資、財務承擔...年青人要置業，就先要量力而為」。究竟「居屋之父」於將來有何房屋妙計? 還請港人拭目以待。