

### 今日香港

#### 住屋問題

房委會資助房屋小組委員會上月(本年3月)在會議上通過調高公屋入息及資產限額，分別增加5.8%及7%，新限額將在本月(本年4月)生效。小組估計，在新措施下因而合資格申請公屋的私樓住戶將增加13多萬戶。

建議的通過引來不少爭議：一方面有人指增加公屋輪候冊的入息及資產限額可以使到更多市民符合公屋申請資格，令更多有需要的人享受公營房屋，另一方面有團體指政策有可能令到原本已經飽受壓力的公屋興建及分配情況更加嚴重。

市民均知道本港住屋問題嚴重，但近年情況到底如何？又何謂適當住屋權？

在樓價和租金都高企的情況下，政府又有沒有責任去保障市民的住屋權？市民自己又應該扮演什麼角色？到底是次通過增加公屋輪候冊的入息及資產限額政策又孰是孰非？本文將為大家一一分析。

■丁天悅

2015年1月大批市民排隊交表申請居屋。資料圖片



# 樓價高 上車難

# 排到公屋不用煩

## 放寬入息資產上限 人龍料破30萬



本港的住宅租金上升，令市民的住屋開支增加，房屋署於本年3月通過進一步放寬輪候冊的入息和資產上限，建議新財政年度(即本年4月)把兩個上限分別平均調升5.8%及7%。

破萬元，二人家庭入息限額則由14,900元上升至約16,000元，四人家庭亦由約23,900元加至約25,200元。資產限額方面，一人家庭由22萬多元上升至約23萬元，二人家庭則升至32萬元。

當局預料，在新政策之下，合資格申請的私樓非業主住戶將增加13萬7,500多戶，公屋輪候冊或突破30萬大關，輪候時間有可能因而更加延長。

一人家庭入息限額將由現時約9,600元升至突

## 受惠者增 VS 上樓更慢

#### 現象分析

香港一直奉行自由市場經濟(Free market economy)原則，樓價往往受到市場炒賣而波動，而政府興建公屋以及居屋數量卻明顯追不上需求。據房委會之前的調查指出，現時公屋輪候有逾27萬申請，但其中近10萬名35歲或以下的年輕單身公屋申請者當中，有超過三成申請人申請時為學生、近五成更具備專上或更高的學歷。

是次房委會資助房屋小組通過增加公屋輪候冊的入息及資產限額，一方面可以使到更多市民符合公屋申請資格，令到更多有需要的人享受公營房屋，另一方面，亦有團體指出政策有可能令原本已經飽受壓力的公屋興建及分配情況更加嚴重，惹來一些批評。而你又認為是次通過增加公屋輪候冊的入息及資產限額的政策是否可取？

#### 正方 房署：私樓價格貴 消費物價升

房屋署在是次建議增加公屋輪候冊的入息及資產限額呈交的文件中指出，基於私人樓宇租金上升，住戶開支平均上升7%，以及非住屋開支平均亦上升4.5%等因素，因而建議增加公屋入息限額以及資產上限。

換句話說，房屋署認為上調公屋入息限額以及資產上限是用來反映私人樓宇市場價格和消費物價上升等趨勢，希望令到更多有需要的市民可以符合公屋申請資格，享受公營房屋，以減輕他們經濟上，特別是租金方面的壓力。

#### 反方 公屋團體：輪候時間長 低下層負擔增

有公屋團體相信，是次房委會資助房屋小組通過增加公屋輪候冊的入息及資產限額，將會令到輪候冊人數進一步飆升，估計年底時的輪候人數會由現時的27萬戶進一步增至30萬戶，平均輪候時間亦會由目前的3年2個月延長至3年4個月。

這樣一來不但延長了一般公屋輪候時間，亦有可能使到一些原來就符合公屋申請資格的最低收入家庭的輪候時間增加，變相加重低下層負擔，無助解決貧窮及貧富懸殊等問題。



- 自由市場經濟 (Free market economy)
- 適當住屋權 (The right to adequate housing)
- 可持續生計 (Sustainable livelihoods)
- 國際貨幣基金組織 (International Monetary Fund) (IMF)

## 調查：港樓價高合理價逾五成

國際貨幣基金組織 (International Monetary Fund) (IMF) 去年曾表示，香港近年樓價升幅已上升至全球第二位。截至去年第四季，全球樓價升幅最大的首3位分別是菲律賓、香港及新西蘭，菲律賓及香港樓價升幅均超過10%；早前另一項關於全球樓價的研究亦指出，香港樓價較合理價值高出五成。

與此同時，現時本港居住問題嚴重，截至去年3月底，香港公屋輪候冊中非長者單身人士數目已經增至11.15萬，較前年12月上升4.3%；一般公屋輪候申請亦增至11.69萬宗，較前年底微增約1.4%。另外，根據香港長遠房屋策略督導委員會委託的調查機構推算，全港去年最少有6.7萬個劏房單位，住戶人數逾17萬。調查又指出，半

數這類劏房衛生及安全環境欠佳，當中超過3萬個單位欠缺廚廁甚至食水供應。

正因為香港樓價高企，公營房屋成為新生代的上車希望。近年，大專生剛滿18歲立即遞表申請公屋之風氣愈來愈盛行，其中最大原因正是因為見樓價急升而擔心日後上車難。可是去年房委會表示本年度新落成的公屋單位急降一半，使去年可供編配的公屋單位總數不足2萬5千個，是近17年來最少。有見及此，政府之前便就《公屋輪候冊》計分制進行檢討，希望減少不合資格的申請人士，以能更準確地反映公屋需求。



## 「有瓦遮頭」僅基本 住得安全有尊嚴

#### 適當住屋權 (The right to adequate housing)

住屋是人們的基本權利，並受到聯合國「經濟、社會及文化權利公約」所保障。根據聯合國「經濟、社會及文化權利委員會」對條約的解釋，「適當住屋權」是指每個人享有「安全、和平和尊嚴地居住某處的權利」。換言之，我們每個人都應享有住屋權。

住屋權不僅局限於我們是否「有瓦遮頭」，而且牽涉多個原則，而這些原則有助我們量度一個城市的房屋政策是否合理：

**住屋價格：**住屋價格本身應該在居民可承擔的範圍之內，即居民不會為了付上高昂樓價而影響其他基本需要的開支，甚至影響到基本的溫飽，繼而無法維持一種有尊嚴的生活質量。

**基本設備：**住屋範圍之內亦應有一定的生活空間及基本設備，可以滿足日常生活所需，例如煮食、基本衛生等。

**安全保障：**住屋亦應受到法律保障，避免居民受到

他人騷擾甚至被迫遷。另外，樓宇結構及消防系統等更應符合安全水平，保障住戶的人身及財物安全。

**社區設施：**住屋附近應有基本的應急、醫療、宗教、康樂體育及保安等設施，應付日常生活基本需要。

參考來源：樂施會《符合普世人權的房屋政策》

#### 可持續生計 (Sustainable livelihoods)

「可持續生計」是一個以人為本的扶貧及發展的概念，強調建立貧窮人的個人、家庭和社區的能力，讓個人以至整個社區，也能獲得可靠並能持續的生計。金錢與物質的支持並非可持續生計的全部，要協助他人改善生活，我們必須先了解其發展需要，以及全面地認識他們的生活處境，看清個人及社會發展的複雜性，進而協助他人發展潛力及獲得機會。

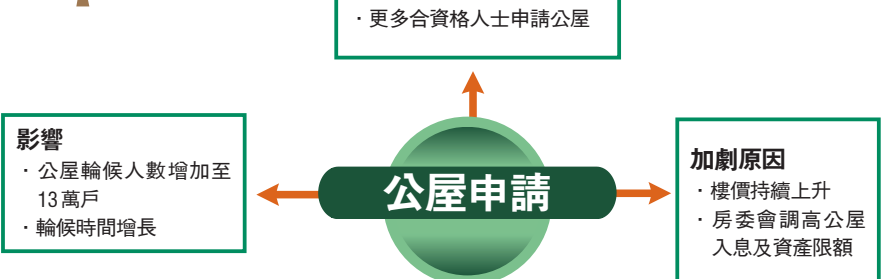
參考來源：樂施會《可持續生計》



- 何謂「適當住屋權」及「可持續生計」？「適當住屋權」與「可持續生計」的概念之間有什麼關係？
- 你是否支持是次通過增加公屋輪候冊的入息及資產限額政策？為什麼？
- 面對香港住屋日趨嚴重的問題，你認為本港政府及香港市民各應該開展哪些工作？
- 你認為除了加快興建公營房屋，政府還可以運用什麼方法及政策，去保障市民的住屋權？
- 有些人認為，香港現時的居住問題乃是自由市場經濟原則失效所導致的，因此政府應該更多地以政策平衡社會發展，你是否同意？



- 此題是典型的觀念題，考生可在文中直接找到答案，後半部分問兩個概念之間的關係，建議可用「相輔相成」等字眼代表兩個概念不能分離。
- 此題需要考生表態是否支持，宜先表明立場再述說原因。
- 此題分為兩個部分，其一是政府的工作，考生可考慮如增加房屋供應等，而第二部分則是市民的工作，可考慮角色如購買其他低價的「上車盤」等。
- 此題考生需代入政府的角度思考，可考慮的策略如改變高地價政策、加建居屋等。
- 此題為評論題，考生應先解釋自由市場經濟及其失衡的論點，再分析是否因此而出現居住問題，最後才作答是否應加入更多政策。



- 《公屋入息及資產限額》，房屋署 <http://www.housingauthority.gov.hk/flat-application/income-and-asset-limits/index.html>
- 《入息資產限額上調 13萬戶可申公屋》，《香港文匯報》，2015年3月18日 <http://paper.wenweipo.com/2015/03/18/HK1503180048.htm>
- 《調查：逾半市民料樓價續升》，《香港文匯報》，2015年1月28日 <http://paper.wenweipo.com/2015/01/28/FS1501280008.htm>

香港文匯報記者 鄭樂泓