

— 今日香港 —

近年，香港樓價屢見新高，基層市民的置業夢難圓，越來越多人申請公屋「上樓」，以求安居樂業。然而，政府的公屋供應量卻追不上市民的需求，輪候時間見15年來新高。究竟箇中原因為何？下文將作探討。

■張揚 特約資深通識科作者

等4.5年達15年新高

新聞背景 房屋委員會（房委會）早前公佈，截至今年9月底，一般公屋申請約有15.25萬宗，平均輪候時間為4.5年，是15年來的新高，亦遠高於平均輪候約3年的目標。

房委會解釋，由於覓地建屋需時，加上個別項目進度受到外在因素影響，例如，城市規劃委員會需時商議土地改劃用途、社區爭議等，令當局在增加公屋供應量方面面對較大困難，並進一步對平均輪候時間造成壓力。

房委會又表示，長期累積的供求失衡不可能在短期內解決，公屋的新增需求又持續上升，無法在短期內完全滿足市民對公屋的需求，但仍會繼續與政府相關部門合作，物色土地發展公屋，包括增加已開發地區的發展密度、改劃現有土地、開發新發展區等。



棕地是建屋土地來源之一。 資料圖片

橫洲棕地發展第一期四千戶

2013年中，房屋署曾建議收回元朗工業村附近的橫洲倉地約35公頃棕地，計劃興建17,000個公屋單位，容納52,000人居住，但因受到屏山鄉事委員會反對，當局被迫擱置計劃。

今年10月26日，元朗區議會開會討論橫洲事件。有區議員動議要求政府擱置計劃，並重啟全面公眾諮詢。建制派多名議員認為計劃可舒緩本港房屋問題，反對重新諮詢。

房屋署總規劃師方德詔回應指，政府早前已就計劃第一期發展進行公眾諮詢，而社會也渴求有4,000個公屋單位供應，形容計劃刻不容緩，無須重新進行公眾諮詢。

元朗區議會主席沈豪傑認為政府應安置受影響居民，建議政府可安排居民入住原區公屋，並可豁免入息審查及作出適當賠償等。擱置動議最終被否決。

棕地
「棕地」是指被棄置的工業或商業用地。此類土地在過往的土地利用中被小量的有害垃圾或其他污染物污染，令土地的再次利用變得困難，需要得到適當的清理。

小知識

香港公共房屋

香港公共房屋（public housing，公屋）是政府為基層市民提供住所的公營房屋。1954年，政府在石硤尾興建首個徙置屋邨，安置大火災民後，不同的公屋計劃陸續出現，包括時任港督麥理浩於1972年宣佈為180萬居民提供住所的「十年建屋計劃」，並興建「居者有其屋」（居屋），以較市價低廉的價錢出售，協助中低收入家庭置業。



公屋輪候時間一再增加，苦的仍是基層市民。 資料圖片

買私樓價貴 申公屋踴躍

多角度觀點

本港不同持份者對政府的房屋政策有不同的看法和建議。

房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝：公屋平均輪候時間延長至超過4年，情況更可能會惡化，相信最快也要等4年至5年後，隨著大量公屋落成，政府才有望追回「3年上樓」的目標。雖然當局已訂下了10年興建20萬公屋單位的目標，但首5年只能興建約7.2萬個公屋單位，未達目標的一半，之後5年要



有學者指出，有人寧願付雙倍租金都不願住劏房。 資料圖片

加大力度才行。

現時本港公屋編配面對兩大樽頸問題：一是大單位不足，二是市區單位供應少。房委會正檢視如何改善資源，例如研究收緊「富戶政策」、向大單位申請人編配兩個細單位，以及加快回收單位的流轉度等。

城市大學社會及人文科學部講師吳家鍵：政府一直批出及改劃土地興建住宅，但「見縫插針」的興建方式、住宅的種類和選址等，都似乎不被基層市民所認同；加上展限問題，令市民認為政府只是將土地賣出，並無真正改善住屋問題。

市民以往有能力從公屋搬到居屋，再搬到私樓，但現時居屋供應不足、私樓價格又太貴，基層只能選擇公屋，寧願付雙倍租金都不願住劏房。

關注基層住屋聯席幹事何志聰：公屋輪候時間持續增加，反映低收入人士數目上升。申請公屋的入息資格苛刻，但申請數字仍創新高，反映現時買樓和租屋均十分困難。年輕人以單身人士身份申請公屋，至少要輪候10年，但他們仍選擇公屋，因為他們看不到買樓的希望。

公屋聯會副主席文裕明：政府應檢討現時的房屋政策及配套是否合適，政策應有連貫性，不應一改再改。政府可考慮將工廈改建為公屋，並交由非政府組織管理，一來可釋放更多土地作居住用途，二來亦可解決劏房的潛在危機。

在開發土地上，與不同部門之間的協商可做得更好。若有部門不清楚各自手上擁有多少土地，導致一些可用的土地無法使用，是十分荒謬的。

公屋「富戶政策」

房委會推行的公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策，一般統稱為「富戶政策」。根據「富戶政策」，住戶在公屋住滿10年，便須申報家庭入息，並在往後每隔兩年申報一次。若住戶家庭入息超過指定入息限額，便須繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。若住戶家庭入息及所擁有資產淨值均超過指定的入息及資產淨值限額，便須遷出公屋單位。

劏房

劏房是分間的樓宇單位，常見於唐樓等舊式建築物。業主把一個普通住宅單位分間成不少於兩個較細小的獨立單位，作出售或出租之用。這些劏房的居住環境擠迫，樓宇結構安全成疑。

概念鏈接

生活素質（quality of life）：又稱為生活質量或生活品質，亦即港人慣稱的生活質素。一般而言，生活素質是指人民對其生活中各種範疇的滿意程度，藉此反映一個國家或地區的財富和人民的福祉。其中「生活」的概念涵蓋了個人生活需要的各個方面，包括物質生活和非物質生活。

「素質」是指等級，其改善或提升受到政治、社會、經濟狀況等客觀條件和個人的主觀感受所影響。

房屋政策（housing policy）：是政府為滿足市民的住屋需求，並提供置業階梯而採取的策略。為了迎合不同階層人士的負擔能力，政府會提供出租的公屋和不同類型的資助性自置居所，並可根據私人市場的供求情況，調節土地供應以控制房屋數量，影響私人樓宇價格和租金的升跌，從而維持穩定而持續的住屋供應。

土地用途（land use）：是指土地資源劃定的使用方法。土地一般分為住宅、商業、工業、休憩、農業、濕地等不同類別。政府為了確保土地得以被合理地利用及配

置，會作出嚴格的規管，土地擁有者須按規定及限制條件運用。

然而，由於土地用途涉及發展政策，用途的規劃經常出現衝突，政府亦會因應社會變化和長遠的城市規劃而更改土地用途。

公屋建屋量（public rental housing production）：是指政府資助公屋的落成量。近年，隨著本港樓價持續上升，公屋輪候冊個案持續增加，申請者的平均輪候時間超越政府「3年上樓」的目標。政府興建公屋的速度，被指遠遠趕不上需求，導致劏房等住屋問題惡化。



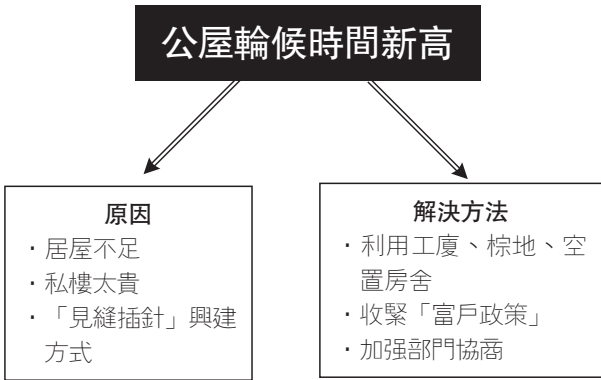
想一想

- 根據上文，指出並說明香港面臨什麼房屋問題。
- 參考上文，解釋政府當局在覓地興建房屋時可能會遇到什麼困難。
- 政府當局若要維持公屋申請者「3年上樓」的目標，可如何調整房屋政策？解釋你的答案。

答題指引

- 此題屬於資料回應題。學生必須根據上文，指出香港公屋輪候時間超過4年，創15年來新高，由此反映香港面臨公屋供不應求的問題。
- 此題屬於現象分析題。學生可參考上文，以公屋為例，指出政府覓地興建公屋時，可能會受到不同持份者的反對。例如，政府早年建議在元朗橫洲棕地興建公屋，但因相關計劃會令以鄉事委員會成員為首的業主的租金收益受損，因此遭受反對，最後被迫擱置。
- 此題屬於建議題。學生可指出，若要維持公屋申請者「3年上樓」的目標，政府當局必須物色更多土地，例如改劃現有土地、開發新發展區等，以大幅增加公屋供應量。

概念圖



延伸閱讀

- 《公屋輪候升穿4.1年》，香港《文匯報》，2016年8月12日
<http://paper.wenweipo.com/2016/08/12/YO1608120011.htm>
- 《公屋輪候時間計算法欠透明》，香港《文匯報》，2014年2月13日
<http://paper.wenweipo.com/2014/02/13/HK1402130021.htm>
- 《公屋輪候逾4載 4口家寄人籬下》，香港《文匯報》，2014年2月13日
<http://paper.wenweipo.com/2010/02/06/HK1002060045.htm>