

社評
雙語道

How to Solve Hong Kong's Housing Shortage?

香港房屋短缺問題應該如何解決?

原文

社聯發佈每兩年的研究數據，反映本港社會各領域的發展狀況，整體的社會發展指數為205，是數據發佈18年來首次錄得倒退，反映即使經濟發展強勁，社會發展仍然停滯，基層市民無法分享發展成果。

研究指出，指數下跌主要受房屋問題拖累，房屋指數錄得-342，兩年間大跌超過四成，顯示居住問題已經嚴重拖累社會發展和市民幸福感。

面對樓價迭見新高，資產價格與市民可支配收入的差距越拉越大，公營和資助房屋已經成為相當一部分市民保持居住質素的唯一希望。在房屋政策的大思路上，當局要利用豐厚的土地收入來幫助低收入和夾心階層改善居住質素。政府在加快覓地的同時，更有必要全面檢討房屋政策，積極研究資助房屋價格與市價脫鉤等問題。

輪候公屋達5.1年

雖然本港第一季度經濟增長4.7%，達到近7年高位，但經濟增

長並沒有令基層市民感受到生活質素的提升，其中的關鍵在於居住問題。

社聯的研究指出，居住開支佔住戶總開支的百分比，2016年達到35.8%，較之兩年前的32.8%上升了3個百分點，反映市民需要縮減其他開支來應付居住需要；與此同時，相當部分市民的人均居住面積有越來越小的趨勢。

隨着近年樓價指數和租金指數迭創新高，相關情況相信只會日趨嚴重。而基層市民想輪候公屋，最新數據反映輪候時間突破紀錄，攀升至5.1年。各種數據都顯示居住問題已經成為影響市民生活質素的重大難題。

不論何種社會制度，居住是市民的基本需求。解決相當部分市民越住越細、越住越貴、入住公屋越來越難的問題，當局責無旁貸。

綜觀目前情況，除了加快覓地建屋外，政府還需要從兩方面着手，檢討優化房屋政策。

樓價飛升 市民受害

首先，房屋政策的大思路需要檢討。房屋兼有投資與居住兩個功

能，私樓價格不斷上升，是因為市場資金豐沛，將私樓的投資功能不斷強化，令樓價高處未算高，從而與普通市民需要的居住功能越來越背離。

私樓價格不斷攀升，地王不斷出現，賣地和稅收令庫房收入大增，私樓投資者和政府都是「贏家」；但從居住功能的角度看，普通市民就是「受害者」。

因此，政府作為各種社會資源的調配者，應該將私樓市場的大量庫房收入，用於幫助市民改善居住。

其次，要全面檢討現行公營房屋和資助房屋制度，以豐厚的私樓市場收入解決基層市民和夾心階層的居住問題。

一方面增加公屋投放，滿足基層市民居住所需；另一方面，積極研究居屋、首置上車盤等資助房屋與私人樓價脫鉤，弱化資助房屋的投資功能，重燃市民以居住為主要目的的置業希望，讓大量無能力購買私樓的市民能有安居樂業的最重要保障。

(標題及小標題為編輯所加)
(摘錄自香港文匯報社評 24-05-2018)



Exercise

1. 港人首次置業先導計劃
2. 居者有其屋計劃
3. 土地供應專責小組
4. 城市規劃委員會/城規會

1. "Starter Homes" Pilot Scheme for Hong Kong Residents
2. Home Ownership Scheme
3. Task Force on Land Supply
4. Town Planning Board

差餉物業估價署早前公佈，本港私樓售價連升25個月。

資料圖片

譯文

The Social Development Index, a biennial study by the Hong Kong Council of Social Service (HKCSS)

that aims to record the progress of social development, has recorded the first downturn since 2000 with a score of 205. It indicates a stagnating social development — the poor did not benefit from growth despite the fact that the economy is flourishing.

Housing prices are out of control

According to the study, the fall in the index is largely due to housing shortage, as the housing sub-index dived by over 40 per cent to minus 342 within two years. It shows that housing problems have severely hampered both the city's progress and the citizen's life satisfaction.

As the affordability of homes shrinks amid soaring property prices, many can only set their hopes on public and subsidi-

sed housing if they want to maintain the quality of their living environment. When devising the long term housing strategy, the government should make use of its hefty land revenue to help the low-income group and the sandwich class improve the quality of their living environment.

Apart from ramping up efforts to seek new sources of land, the government must also review the existing housing policies and study the decoupling of subsidized housing prices and market prices.

Helping low-income

Although economic growth reached a seven-year high at 4.7 per cent in the first quarter this year, the poor did not enjoy the benefits mainly due to housing shortage.

According to the HKCSS, the proportion of housing expenditure to total household expenditure went up from

32.8 per cent in 2014 to 35.8 per cent in 2016. As a result of the home price hikes, citizens had to cut back on other household expenditures.

Meanwhile, the average living space per person has also been shrinking. As both the home price index and rent index hit record high time and again in recent years, it is believed that the above issues could only worsen.

Whilst grassroots flock to the public rental housing queue, latest data shows that the waiting time has hit a record high of over five years. Every available data has been pointing to housing as the biggest headache for the people in Hong Kong.

Home is a basic human need

As homes shrink, prices surge, and public housing becomes scarce, it is the government's responsibility to solve the many housing problems which beset us.

Besides the search for new source of land, the authorities should also work on two other aspects. First, the government should review its long term housing strategy. Homeownership is also seen as an investment by many.

Abundant liquidity in the market and the subsequent skyrocketing property prices have led to the false expectation that the market can only go up. This has perverted the original purpose of properties as a basic need.

Meanwhile, ever-soaring home prices and a series of "land kings" have also brought the government ludicrous land revenue.

In this situation, investors and the government have been the biggest winner, whereas the owner-occupier buyers have become victims.

Therefore, as the coordinator of social resources, the government should redirect its robust land revenue to assist

the public to purchase homes.

Second, the authorities should review the existing public housing and subsidised housing schemes.

The government should make use of its property market-related revenue to alleviate the difficulties of the grassroots and the sandwich class.

On the one hand, more public rental housing should be built in order to meet the grassroots' housing demands.

On the other hand, the authorities should study the possibility of delinking subsidised housing prices, such as Home Ownership Scheme flats and Starter Homes scheme flats, from the private market.

By doing so, the government could rekindle the public's hopes for homeownership, and hopefully satisfy one of the basic needs of those who cannot afford homes in the private market.

廢膠樽製環保風力發電機

環保是與全人類息息相關的重要課題。我們的環保教育涵蓋設施、認知、實踐及推廣等不同層面，把環保教育融入課程、融入生活、融入社區，各項目相輔相成，而其成效並非「1+1=2」，而是希望發揮最大效果。

學校深明把環保理念植根於同學心中，是推動環保教育的成功關鍵。

我們的環保活動繁多，其中重點推介幾項「動手做」的活動，當中更融入STEM教育及藝術教育等元素，讓學生從心出發，多方面學習，把環保訊息帶到家中，帶到社區。

齊落手做 激活思維

風力發電製作融入了初中綜合科學科課程，既是成功的環保示例，也是成功的STEM教學示例。在活動中，同學利用棄置膠樽作原材料，自行設計及製作風力發電機，並測試風電機發出的電能，以比較不同設計中，哪款較為優勝。

通過有趣的實踐性活動，能達到「反思」、「動手做」及「應用」的目的，並有助激活學生的思維，提升其解難能力。談起這次活動，同學都很雀躍，而且記憶猶新。

洪后源同學表示：「我印象中的風力發電有不少缺點，如風力不穩定及不可控制，導致電力也不穩定，加上成本高等，經

過這兩節課堂後，我對風力發電有了新的認識，明白其環保好處，亦了解如在地理位置上找到適合地點，有助提高其供電穩定性。」

洪同學更從實驗中有了新的思維：「我突然又有了一個想法，把風車放成一排，能不能做到一個風車帶動一個風車，讓整條風車鏈能一起轉動起來。在不斷調整和努力下，我們做到了！」

學習環保 先從心出發

這一次，學生學會了有關風力發電的知識，學會了環保。這事可能微不足道，但這成果，是難忘的回憶，也是意義深刻的一次，真正回應我們的信念，要成功推動環保，必先打動人們的心靈，由此看來，這活動無疑



全組同學一起製作風力發電機，體現團隊合作精神。

學校供圖

是成功的。至於其他動手做的活動還有太陽爐及環保酵素製作等，前者可以讓學生懂得利用天然資源、可再生能源去保護環境。後者可代替化學清潔品，清潔校園及家中洗手間。

此外，同學在課餘時也利用利是封，製作利是花燈及財神摺紙，送贈給區內長者，結合環保與愛心。

本學年，學校通過美化校園環境及籌辦課堂內外活動，讓同學懂得愛護大自然的萬事萬物，以深化環保教育。

聖士提反堂中學(港燈智「惜」用電計劃2017最傑出「綠得開心學校」大獎(中學組)冠軍)

放慢急速步伐 體驗生活之美



心康理得

大自然景色隨着四季變化，大家可曾仔細留意？香港是一個生活節奏急速的地方，處理事情像要完成一個又一個競賽項目，處理得越快、越多便能在比賽中勝出。

因此，大家走路時，眼睛盯着手機回覆訊息、嘴巴講電話時，眼睛又在閱讀文章。很多人對這種一心多用的生活，已經習以為常，漸漸地，也將自己訓練得越來越能在比賽中取勝。

我每早上班也會經過一條街道，兩旁長滿大樹及矮木，由於這條內街並非連接主要道路，途人很少，經過的路人除了是附近的住客，更多的是帶狗散步的街坊。

放慢腳步 感受四季

春天伊始，途經這條路，樹木上長出翠綠的嫩芽，矮木上開着豔紅的花，經過雨水的洗刷，花瓣被打落地上；夏日來臨時，大樹上懸垂着長長的豆狀果實，果實的重量將樹枝壓到伸手可及的高度。

秋風吹來，乾枯且變黑的果實也掉落在地上，葉子變得枯黃，隨風吹散到地面；天氣轉冷時，寒風一陣又一陣颯面而過，舉頭看過去，樹木更覺疏落凋零。

大自然的變化，看似是定律，但有沒有想過，當中也會找尋到新發現？角落裡聳立着一棵有其獨特生長節奏的大樹。炎夏臨近才長出灰黃色的葉片，寒冬時黃葉越發茂密，陽光照得閃閃發光，待春天接近，並沒有長出綠葉，樹上只餘下禿禿的樹枝。

這意外的發現，讓我驚歎大自然裡充滿着各式的生命力。但在實際生活中，我想很多人也未曾駐足欣賞過。

拋開雜念 活在當下

無論生活如何營營役役，花開花落依舊在我們身旁出現，關鍵在於我們如何能夠看得見。阻礙我們看見的因素有很多，其中一項是我們將感受美好事物的五官屏蔽了。

我看見的是綠林，你看見的是昨日與同伴吵架的畫面；我聽見的是葉片摩擦的沙沙聲，你聽見的是昨天被罵的一句「笨蛋」；我嗅到的是雨後的泥濘味，你嗅到的是昨天爭執得臉紅耳熱時傳來的汗臭味。

讓五官尋回應有的感受，首先要將雜念拋開，把目光放回眼前的事物上，讓自己能「活在當下」。「活在當下」不只是一種心態，也是一種生活方式，讓自己在勞碌奔波的生活中尋回一刻安靜。

你今天有為五官尋找一刻安靜嗎？放下手上的事物，去感受一下吧！

香港心理衛生會教育主任梁凱怡

智惜
用電
@校園

港燈智「惜」用電計劃，致力教導年輕一代及公眾人士培養良好的用電習慣，目前全港已有三百多間中小學校加入「綠得開心」學校網絡。詳情可致電3143 3757或登入www.hkelectric.com/smartpower。

香港心理衛生會

輔導服務：3583 1196

星期一

通識博客(一小時專集、通識把握)
通識博客/通識中國
百搭通識

星期二

通識博客/通識中國

星期三

中文星級學堂
文江學海
STEM百科啟智

星期四

通識文憑試摘星攻略

星期五

通識博客/通識中國
文江學海