

滿足居住需求急民所急 擺脫財政過分依賴賣地收入

有報道指政府計劃在新一份《施政報告》中，公佈更改地契條款，規定發展商要在鐵路上蓋物業中興建一定比例的公營房屋。房委會資助房屋小組主席黃遠輝回應有關報道時認為，措施短期內有助舒緩公屋短缺，但代價是政府的地價收入會減少。房屋問題已成為影響市民生活、社會和諧的最大深層次矛盾，面對樓價高企、土地供應短期內難以大幅增加的困境，政府改變現有土地的用途，盡可能增加公營房屋供應，有立竿見影之效，是急民所急的體現。將貴重地皮改建公營房屋，難免影響政府收入，帶來陣痛，但亦提醒政府認真檢討「土地財政」的可持續性，未來應更着力發展新產業，改變過分依賴賣地收入的情況。

香港房屋供應不足，公營房屋的情況尤其嚴峻。《長遠房屋策略》報告指出，2018/19至2027/28年度的十年，政府總房屋供應目標為46萬個單位，其中公營房屋28萬個單位，但實際上，公營房屋欠缺可建4.3萬個單位的土地。雖然《長遠房屋策略》訂定每年平均2萬出租公屋目標，但近年均難以達標，預測2023/24年度的落成量不足1萬伙，不及目標的一半。

與此同時，私人樓價嚴重脫離普通市民的購買力，政府將公營房屋訂價與私人市場脫鉤後，更令公營房屋需求大增。新一期居屋昨日再次接受申請，房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝估計，連同上期申請名單合併計算，會有20萬份申請表，坦言有如「大抽獎」。新一期居屋只有4,400多個單位，20萬份申請表意味超購45倍。公營房屋供應嚴重不足，基層市民的居住困難將更嚴重。

即使填海、開發郊野公園邊陲等大規模開發土地的舉措可以落實，但也需要十年八載的時間，明顯「遠

水難救近火」。土地供應未能到位，政府正千方百計在現有土地和房屋找「突破點」，例如房委會允許未補地價居屋出租、新界東北發展計劃申請放寬地積比，以求屋盡其用、地盡其用。鐵路上蓋物業部分劃作公營房屋，亦體現此一思路。鐵路上蓋的發展密度一般較高，市區可達10倍以上的地積比率，新界區也可達5倍至6倍，能在短時間內提供較多公營單位。基層家庭受惠於鐵路的便捷，方便就業，降低生活成本。

事實上，鐵路上蓋發展公營房屋並非新鮮事，黃大仙、樂富、油塘等港鐵站，附近均有大量公居、居屋等公營房屋。只是近年港鐵沿線上蓋及毗連地段被視為「黃金地段」，發展商爭相高價競投，屢屢創下「地王」，公營房屋才絕跡鐵路沿線上蓋物業。如今政府已決定公營房屋售價與私人市場脫鉤，讓更多普羅市民擁有資助房屋，將部分鐵路上蓋的「靚地」興建公營房屋並無不妥，展現政府解決居住難題的決心。

有意見認為，在鐵路上蓋建公營房屋，發展商的收入會減少，未來競投出價趨審慎，將影響政府的賣地收入。香港的高地價、高樓價，無疑令庫房累積豐厚儲備，賣地甚至成為政府最主要的財政來源。但高地價、高樓價推高社會成本，窒礙包括創新產業在內的各行各業發展，令本港產業單一化，年輕一代置業無望，積聚社會怨氣，影響社會和諧，這是絕對不容低估的問題。

「房子是用來住的，不是用來炒的。」土地政策首先要滿足市民的居住需求，政府要擺脫對賣地收入的過分依賴，加快發展高新產業，拓寬財政收入來源，推動香港經濟、社會的可持續發展。

內地懲處明星偷逃稅 促進娛樂業健康發展

國家稅務總局昨日公佈了對內地女明星范冰冰偷逃稅案的查處結果，范冰冰被責令按期繳納稅款、滯納金、罰款8億餘元人民幣。此案是內地稅務部門近年處理的個人偷逃稅款金額最大的案件，傳遞了內地依法整治「陰陽合同」等明星偷逃稅亂象的強烈信號，警示任何「巨星豪門」都必須依法納稅，不能只顧賺取天價報酬而逃避依法納稅的基本責任，有利內地娛樂業健康發展。本港娛樂界與內地合作非常密切，進軍內地的本港演藝人士越來越多，大家應以范冰冰案為戒，嚴格履行依法納稅的義務，免墮法網。

根據內地稅收徵管法，對納稅人偷稅，不繳或少繳應納稅款的，由稅務機關追繳其不繳或少繳的稅款、滯納金，並處不繳或少繳的稅款50%以上5倍以下的罰款。此次內地稅務部門依法對范冰冰的偷逃稅行為落下法律懲治重錘，維護內地稅法的權威性、嚴肅性，表明在全面依法治國的今天，沒有什麼「巨星豪門」可以做「法外人物」，逃避依法納稅的責任，對增強全社會依法納稅的意識，起到示範作用。

范冰冰以「陰陽合同」等手法偷逃稅，只是內地娛樂業亂象的冰山一角。近年內地影視娛樂業蓬勃發展，吸引了大量中外資金湧入，同時也出現「低價片酬」、「陰陽合同」、明星偷逃稅等行業弊端，引起社會和民眾的強烈不滿。懲處范冰冰，是對內地娛樂圈顧社會責任、極度拜金主義行為的迎

頭重擊，讓那些藐視法律的明星們頭腦清醒。通過范冰冰案，全面整治影視業亂象，重塑守規矩、立德行的演藝文化。

不同於以前有明星因逃稅而被判入獄，此次范冰冰只要按期繳納稅款及罰金，將免於刑事起訴。依據《中華人民共和國刑法》第201條的規定，屬於首次被稅務機關按偷稅予以行政處罰，且此前未因逃避繳納稅款受過刑事處罰，定性為偷稅的稅款、滯納金、罰款在規定期限內繳納後，依法不予追究刑事責任。此次對范冰冰偷逃稅的處罰，體現了實事求是、綜合考量的精神，兼顧了法律、社會的效果，顯示依法處罰不是僅針對范冰冰一個人，而是針對事件背後的行業亂象。此次稅務部門給予范冰冰反省的機會，也是寄望范冰冰及其他明星，依照德藝雙馨的標準加強自律，講品位、講格調、講責任，擔當時代使命，真正為社會帶來正能量。

本港娛樂從業者進入內地市場發展早已非常普遍，絕大部分本港明星有較強的法律意識，能够依法納稅。但由於兩地稅法差異大，本港明星尤其需要重視稅務的問題。國家稅務總局已部署開展規範影視行業稅收秩序工作，有了范冰冰案的前車之鑑，本港明星更不能有任何僥倖心理，認真吸取范冰冰案的教訓，盡快進行嚴格的自查工作，該補繳的稅款立即補繳，與內地影視娛樂業人士共同努力，維護行業健康生態。

民記倡臨用地建過渡屋

200單位供蝸居族申請 冀租金不超入息25%

香港文匯報訊（記者 岑志剛）公屋輪候時間屢見新高，不少基層家庭被迫蝸居劏房等惡劣環境。民建聯調查九龍西劏房、天台屋或板間房戶，發現多達八成人正輪候公屋，當中三分之一已輪候逾5年，三分之二住戶的租金佔家庭收入三成以上。民建聯立法會議員鄭泳舜建議將深水埗地政總署斜坡組臨時用地，改建為過渡性組合房屋，可提供200個單位，供輪候公屋3年或以上、居於不適切住房的住戶申請。

民建聯在8月至9月下旬，透過電話及街頭訪問九龍西245名居住在劏房、天台屋或板間房等不適切居所住戶。調查結果顯示，多達85%受訪住戶居於劏房，兩成人居於這些不適切居所五六年，一成多住戶更居住了7年至10年，八成受訪者有輪候公屋，當中三分之一已輪候達5年以上。

捱貴租 冇權益 隨時迫遷

住戶人數和收入方面，近半受訪者家庭人數超過4人，過半人的家庭收入低於1.6萬元，有三分之二住戶的租金佔家庭收入三成以上，三成人對上一次加租6%至10%。另有14%住戶沒有簽訂租約，租客權益不受保障，隨時會面對業主要求加租或被迫遷。

被問到住屋上遇到的困難，最多人認為租金太貴，其次是人均居住面積狹小和環境衛生惡劣。最多人期望政府可改善居住環境衛生，其次是增建更多公屋以縮短輪候上樓時間、發放租金津貼和增加過渡性房屋。

阿舜：過渡房量杯水車薪

民建聯立法會議員鄭泳舜指出，特首林鄭月娥去年發表施政報告，敲定推動過渡性房屋計劃，並成立了專責小組，一站式統籌支援過渡性房屋計劃，但社聯及個別機

構推出的各類社會房屋計劃，單位數量是杯水車薪，對此感到失望。

他期望政府在下月宣佈的新一份施政報告中，推出過渡性房屋措施，建議將深水埗欽州街西與通州街交界一塊地政總署斜坡組的臨時用地，改建為過渡性組合房屋。

鄭泳舜指出，該塊用地面積約5,000平方米，估計最少可興建200個單位，交予社會服務機構或社企營運，讓輪候公屋3年或以上、居於不適切住房的住戶申請，建議租約期為兩三年，租金水平按住戶收入或負擔能力釐定，不超過住戶入息25%。

他又說，擬議地點交通便利，步行往港鐵南昌站和深水埗站，分別只需7分鐘和10分鐘，方便居民上班，鄰近亦有足夠的社區配套設施。

促推租管津津 閒地建屋

他又提到，調查發現有住戶沒有簽訂租約，「業主鍾意就加，話唔續約就唔續」，建議就劏房推出租務管制措施，保障基層住戶，並向已輪候公屋3年或以上，居於不適切房屋的住戶，發放租金津貼。

民建聯又建議政府提供適合興建過渡性房屋的閒置土地清單，加快增加過渡性房屋數量，並交代建屋數量及時間表，同時撥款或設立基金，支援興建過渡性房屋。



阿仔溫書位都有 阿女有病仲捱焗

劏房戶劉先生輪候公屋8年，至今仍未獲編配單位。他表示，現時一家六口擠於面積170平方呎的房間，居住空間嚴重不足，「兒子正就讀幼稚園高班，都沒有足夠地方溫習，老師告訴我兒子成績追不上。」而且劏房空氣不流通，8個月大的女兒容易發燒和感冒，經常出入醫院看病。

劉先生與妻子月入約兩萬多元，劏房月租卻高達5,500元，已佔去收入的四分之一，加上生活費、兒子的學費及其他雜費，每月均儲不到錢。他形容香港的房屋問題已到了「水深火熱」的地

步，公屋輪候人數多達20萬，有申請人輪候六七年仍未獲派上樓，「政府年年都無派到樓，好失望。」他支持民建聯建議，將深水埗地政總署斜坡組臨時用地，改建為過渡性組合房屋，以較便宜的租金租予基層人士。

另一位劏房戶劉先生，因兒子持香港身份證，無法升讀內地中學，因此由廣東中山來港定居。他一家三口居於面積不足100平方呎的劏房，形容是「由天堂跌落地獄」。他指新業主本來打算大幅加租，幸好他曾幫助業主，故加幅較小。

■香港文匯報記者 岑志剛

焗住「太空艙」 遇「火星」恐玩完



香港寸金尺土，而深水埗較多劏房、套房及床位等非合適居所，但近年租房掀起「高科技熱潮」，「太空艙」床位愈來愈多，月租3,000元，每位住客一人一個艙，躺進艙、關上門，人就像被送上太空，與世界及其他人斷絕了關係，就連儲物空間也像太空艙。有網民擔心停電或火警時居民的安全，更有網民說：「去旅行住太空艙為怪錢，香港人住太空艙為生存。」

特稿

基督教關懷無家者協會早前在fb公佈帖文及照片，談及探訪深水埗舊樓街坊時看到的情況，形容有關地方比囚室還要細小，猶如監獄的隔離室，直言「人都會發瘋」。他們更認為，在賺到盡的社會裡，人被迫變得好冷漠，「人的善良、互助與同理心都被掩蓋、埋沒，甚至逐漸消失。」

網民憂遇另一迷你倉火

不少網民看到有關照片都大呼居所非常惡劣，網民「Hui Sammy」表示，「這些艙當發生火警時真的與世隔絕，做埋棺材。」網民「Rosaland Ko」認為，此是業主發財心理作怪，擔心當局不做好監管，只怕日後會變成另一個迷你倉大火事件。網民「Spenser Fong」戲稱，「實在太前衛了，簡直是太空戰隊的感覺。」

■香港文匯報記者 尹妮

500呎上車費 月入3萬齋儲11年



香港文匯報訊（記者 文森）香港樓價不斷飆升，港人置業愈來愈艱難。工聯會昨日公佈的一項調查發現，相同類型的單位，在兩年內售價升近一倍，如沙田第一城一個284呎單位，由310萬元升至590萬元，惟打工仔的月入中位數只由1.5萬元增至1.8萬元。

以兩人家庭打工仔為例，一個489呎太古城單位的「上車費」，須不吃不喝儲蓄11.8年才能負擔。工聯會立法會議員郭偉強表示，留意到新盤單位有「納米化」跡象，政府應作規

管。工聯會於今年6月至9月，以市面30個住宅樓盤最細單位的售價作分析，並與兩年前的同樣調查作比較。結果發現，同類型單位於兩年間售價升近一倍，除沙田第一城單位，一個位於天水圍嘉湖山莊的441呎單位，兩年前售價290多萬元，今年已升至570萬元，惟打工仔的月入中位數卻只增加3,000元至1.8萬元，增幅明顯追不上樓價。

以一個兩人家庭打工仔，以零開支情況下儲蓄，每月扣除強積金後可儲

蓄34,200元計算，若要負擔一個面積僅158呎的大角咀尚賢單位首期，便需儲蓄50個月。

面積489呎的太古城單位「上車費」更高，兩人需不吃不喝儲蓄11.8年，才足夠繳付首期。同時，以他們調查的10個新盤單位為例，平均面積只有250呎，比兩年前的310呎，下降近兩成。

郭偉強：須監管「納米樓」

郭偉強批評，發展商為遷就市場購買力，將單位面積由「劏房化」變為「納米化」，使單位呎價高企不下，並認為政府應研究就發展商興建「納米樓」作出監管，制訂本港人均居住

面積標準及目標。

他並提到，雖然政府設按揭保險計劃為上車者提供最高八成按揭貸款，惟計劃的樓價上限僅600萬元，不少樓盤售價已超出，如在今次調查的30個樓盤中，只有11個符合資格，可見原本用作減輕首期負擔的按揭保險，功效愈來愈細，建議政府放寬計劃的樓價上限。

郭偉強建議，政府應將興建公私營住宅單位的比例，由六比四提升至七比三，增加興建港人首置上車盤、居屋及綠置居，繼續優化「白居二」的名額及安排，以及為首次置業者提供優惠，例如豁免印花稅及按揭保險費用。