

社評
雙語道

放寬居屋出租限制 照顧基層居住急需

Ease restrictions on letting scheme to assist needy tenants

原文

房協去年9月推出「未補地價資助出售房屋出租計劃」，可惜反應冷淡。消息指當局計劃放寬限制，容許出租整個單位，以及將出租對象擴展至房委會轄下的出售房屋，約41萬個單位符合資格。放寬居屋出租限制，釋放更多租金較便宜房屋，有力真正發揮改善基層居住環境的作用。當局應設定好租金限制，既體現機制照顧基層的目的，亦兼顧社會公平。

房協推出的未補地價房屋出租計劃，大半年只是批出5張合資格出租證明書和22張合資格租住證明書，而且沒有一宗成功配對個案，反映計劃限制過多，成效不彰，其中最大問題是計劃限制業主只能分租。正所謂「相見好同住難」，現在已不是「72家房客」的年代，市民注重私隱，陌生人或不同家庭共住一個單位，諸多不便，計劃自然吸引力欠佳。因此，放寬限制，可整個單位出租，相信可大大增加計劃吸引力。

現時資助出售房屋主要分為居屋和租置公屋，按照《房屋條例》，這些單位除非補地價，否則不能出租圖利，違者最高刑罰為罰款50萬港元及監禁1

年。居屋政策已有40年歷史，租者置其屋計劃也推出了22年，容許這些單位進入租賃市場，可以增加租盤供應，對於緩解本港租金貴、住屋供應緊缺有實際作用。

不過，由於未補地價的資助房屋有政府資助成分，業主購入單位時，本來限定只能自住，如果任由其在市場上以市價放租，難免造成雙重得益，有違社會公平。因此，當局考慮放寬居屋出租限制，必須堅持善用房屋資源、照顧基層需要的出發點，在業主和租客的資格上設合理限制。

業主方面，計劃規定合資格業主，要擁有物業10年或以上，相關規定應保留，以免吸引太多人抽居屋放租牟利，攤薄有需要人士抽中的機會，更令居屋變成生財工具。租客方面，應堅持協助公屋輪候人士為政策目標，限定居屋只能租予輪候公屋3年以上的人士及家庭，優先照顧基層市民。至於租金方面，雖然報道指計劃擬由業主自訂租金，但是既然計劃以輪候公屋的人士及家庭為對象，租金亦應設定合理上限，不能允許以市值租金出租，否則計劃將會失去照顧基層的意義。

(摘錄自香港《文匯報》社評22-5-2019)



居屋除非補地價，否則不能出租圖利。資料圖片

Exercise

1. 業主/房東
2. 租約
3. 香港房屋協會(房協)
4. 房屋署
5. 香港房屋委員會(房委會)

- Answer
1. landlord
 2. tenancy agreement
 3. the Hong Kong Housing Society
 4. the Housing Department
 5. the Hong Kong Housing Authority

譯文

Launched by the Hong Kong Housing Society (HKHS) in September 2018, the "Letting Scheme for Subsidised Sale Developments with Premium Unpaid" has only received lukewarm response. Sources said the HKHS is now planning to loosen restrictions, allowing entire flats to be leased out. Also, the letting scheme might be expanded to include subsidised flats that were sold by the Hong Kong Housing Authority, which would add another 410,000 eligible flats to the scheme. Relaxing the restrictions on the letting scheme and releasing more affordable flats to the rental market will make it possible to really improve the living conditions at the grassroots level. The authorities should set a cap on the rent a landlord could charge, so as to achieve social equity while

realising the goal of helping the grassroots. Over the past few months since the HKHS' letting scheme has been rolled out, only five owners have been approved to rent out their rooms, while 22 tenants have been found qualified to rent them. Not a single successful match has been made. It is obvious that the numerous restrictions have undermined the attractiveness of the scheme. The biggest flaw of the scheme is that it only allows owners to rent out spare rooms, not the entire flat. The era of the 1970s classic, "the House of 72 Tenants", has been long gone. As people nowadays value private space, it is only natural for them to find the letting scheme unappealing, as they will have to live under the same roof with strangers, or even a whole different family. Therefore, loosening the restrictions to allow entire el-

igible flats to be rented out could boost the letting scheme's attractiveness. At present, subsidised sale flats in Hong Kong are mainly comprised of Home Ownership Scheme flats and Tenants Purchase Scheme flats. Under the provisions of the Housing Ordinance, these flats shall not be leased out unless the owner settles the land premium first. The maximum penalty for unlawful alienation is a fine of HK \$500,000 and imprisonment for one year. As the Home Ownership Scheme and the Tenants Purchase Scheme had been launched for 40 years and 22 years respectively, expanding the letting scheme to allow these units to enter the rental market can swiftly increase supply. This will be a pragmatic approach to alleviate the high rents and the housing shortage in Hong Kong.

However, since the subsidised flats with unpaid premium were purchased at a discount and specific for self-use purpose only, it will precipitate double benefits and contradict social equity principles if owners are allowed to freely lease out such flats on market rates. Therefore, the government must hold firm its original intention of addressing the needs of the grassroots when considering to ease the restrictions of the letting scheme, and seek to set reasonable limits on the qualifications of flat owners and tenants. Under the current rules of the letting scheme, eligible owners must have owned the property for 10 years or more. Such provisions should be kept unchanged in order to prevent attracting speculative Home Ownership Scheme applicants, who only seek to rent out their flats for profit. In such a case, those who are in need would

have a greatly reduced chance of a successful application, and the Home Ownership Scheme flats would be reduced to money-making tools of opportunists. The authorities should also adhere to their intention of assisting those who are waiting for low-rent public housing, and limit eligible tenants to those who have been in the queue for public rental housing for at least three years. As for rental rates, despite the HKHS said it will be set through negotiations between the owner and the tenant, the letting scheme is originally intended to help needy individuals and families that are on the waiting list for public housing. Instead of allowing owners to lease out their subsidised flats at market rates, a reasonable cap on rents should be put in place, otherwise it will defeat the purpose of addressing the needs of the grassroots.

栽出綠化社區 播下環保種子

綠得開心@校園

過往傳統的應試教育，着重提升學生成績，無形中限制了學生創意思維和想像力的發展。香港聖公會何明華會督中學有感於推行正向和創意教育有助學生發揮所長，建立人生目標及正面態度，在上學年於中一級推行名為「玩·創·隨意門」的多元創意價值教育課程，給學生發揮創意的機會，過程中學生們可以自行探索，訓練他們的解難和協作能力。

課程其中一項主題是「環保工作坊」，同學利用舊物和廢物升級再造美化校園。學生把收集回來的光碟砌成「光碟壁畫」，把廢棄的玻璃樽加工，蛻變成活動室的玻璃燈罩。同學更把光碟、膠水樽和木棒等製成模型車。中四級視覺藝術科的同學亦不遑多讓，把本應廢棄的卡板，化身成為充滿色彩的長凳，有粉色的、白色的、紫色的……並繪上不同的圖案，擺放校園當中，十分雅緻。大家看著自己充滿創意的設計和製作，滿有成功感。

只可惜在颶風「山竹」無情的吹襲下，這些長凳都被摧毀。我們保存了幾件長凳的零碎殘片，每次有機會就向家長或嘉賓提及「長凳的故事」，並會語重心長地說：「為免極端天氣再次發生，大家要實踐環保生活。」

近年，校方簽署了由環境局倡議的「節能約章計劃」和「4Ts約章計劃」。大家切勿以為只是「簽簽名」和「蓋蓋印」罷了，當中，我們需要做妥相關的要求，並進行監察和跟進。

除了打造綠色學習環境推廣環保文化外，我們與許多學校一樣，每年安排大大小小，不同形式的環保講座、工作坊和校外綠色學習體驗。一眾環保達人同工在不同的層面、角度跟同學分享環保理念，真使我們獲益良多。我們亦有學生走進人群當中，在社區擔任環保展覽的導賞員，以導賞、分享和遊戲等形式，與市民交流接觸，宣揚環保訊息。去年3月，我們在九龍一個商場參加了一個展覽會，我們的展銷主題是「『栽』to the world」，「栽」是「盆栽」的「栽」，我們盼望以精美的小盆栽，彼此提醒生活中，綠化帶來的優美。

除了校內的活動外，校方鼓勵同學參與由院校機構、商界企業主辦的環保節能課程和比賽，讓同學在這方面有更深入的學習和了解，擴闊視野和眼界。

早前本校幾位中三學生，參加了港燈「綠色能源夢成真」比賽，以「轉出綠色生活」為題，研發出遙距家居監察系統，提供實時數據，以訊息及聲效向家提示家中電器是否已關上，協助弱勢社群節能，過一個綠色的生活。

我們還有十多位同學參與由世界自然基金主辦的海洋垃圾調查活動，我們製作備有全球定位追蹤系統的探測器，投入學校附近的河道及路邊的水渠內，讓它們「漂



眾師生將自家栽種的「景觀盆栽」帶到商場墟市售賣，推廣社區綠化。作者供圖

流」。我們從追蹤系統發現它們由觀塘漂到荃灣，由本港流出公海……了解到陸地垃圾是如何污染海洋生態。這些不一樣的學習體驗和領會，更奠定我們實踐和分享環保生活的堅實決心。

本學年雖然快要接近尾聲，但對本校來說是豐盛的一年，繼去年12月於港燈主辦的「綠色能源夢成真」比賽中喜獲季軍，今年初再下一城，奪得「最傑出『綠得開心學校』大獎2018」，對我們是一種肯定和鼓勵。除了獲得殊榮外，更感恩的是，我們經過這一年踏實的學習，環保的幼苗得以在學生心中扎根和成長。前面，我們期待著更多的嘗試和計劃，帶給同學更多與別不同的學習機會，共同為環保播下種子。

香港聖公會何明華會督中學
港燈綠得開心計劃
「綠得開心學校」之一
「最傑出『綠得開心學校』大獎」
2018中學組冠軍

術士鍊金發達 故居仍在巴黎

流行歷史

上回我們談到鍊金術的起源，是源於古人對於永恒生命的追求，透過鍊成無機物作為研究基礎，希望最終能改造人類的靈魂，使其完美。因此鍊金術士並不是從幻想而來，而是確實曾經在歷史上存在。今次將為大家介紹兩位在歷史上確實存在的鍊金術士。

首先登場的，是在傳說中成功研究出鍊金術的終點，能夠為人類帶來永恒生命的賢者之石（關於賢者之石的詳細，我們將於之後淺談），獲得了無限壽命和財富的中世紀鍊金術士：尼古拉·弗拉梅爾。

根據書本記載，尼古拉於1330年在巴黎出生，原本他只是抄寫為生，直到某天他獲得了一本稱為《亞伯拉罕之書》的古書，當中記述了有關賢者之石的配方。因為職業的緣故，他認識很多精通希伯來語的猶太人，所以他便決定前往當時有很多拉比（猶太人對老師的稱呼）聚居的西班牙，逐就書本的內容請教不同的拉比。當他掌握到書本的內容後，便決心完成賢者之石的研究，並據稱在1382年1月17日下午成功鍊成賢者之石，並三度以賢者之石將水銀轉變成黃金，使他在一夜之間變成大富豪。

然而，他並沒有因此而變成暴發戶，反而將因鍊金術而獲得的財富，轉變成慈善事業，以他自己和妻子的名義在巴黎一共捐建了14所醫院、3所禮拜堂和7所教堂。直到今天，他在1407年建成的故居，仍然是巴黎蒙莫朗西區的著名地標之一。

另一位在現實中存在的鍊金術士，稱為帕拉塞爾蘇斯。嚴格來說，他的身份似一位醫生多於一位鍊金術士，他擅長以鍊金術結合醫術行醫，認為除了傳統鍊金術中一直重視

的兩個元素：汞和硫之外，還有第三種元素，就是鹽，而他認為人體之所以生病，就是體內這三種元素不平衡所致，因此在治療疾病時，應該因應不同的病情而處以不同的藥方。

這一點對於活在當代的我們，也許是理所當然的事，但在帕拉塞爾蘇斯在生的14世紀，當時的醫生普遍推崇含有許多成分的萬靈藥，因此他的學說，可以說是顛覆了當時的醫學思想，並且影響到往後數百年西方醫學的發展。作為鍊金術士，傳說中他的其中一項主要成就，就是成功創造了人工生命體——何蒙庫魯茲（Homunculus）。

傳說中，何蒙庫魯茲雖然個子比人類矮小，但卻擁有豐富的知識，不過除了帕拉塞爾蘇斯之外，就再沒有後人成功製作何蒙庫魯茲。這個傳說影響到之後的文學創作，在著名歌劇《浮士德》第二部第二幕中，就有以何蒙庫魯茲為題材的內容，從此何蒙庫魯茲與賢者之石同樣成為了後人談論鍊金術時不可或缺的題材。

在流行文化中，兩位偉大的鍊金術士也自然地成為各式各樣創作的題材，例如著名英國小說《哈利波特·神秘的魔法石》，就直接把尼古拉·弗拉梅爾設定成作品內的角色，繁體中文版翻譯為尼樂·勒梅，也就是魔法石的主人；漫畫《鋼之鍊金術師》中，主角愛德華·愛力克的父親「馮·霍恩海姆」，就是來自帕拉塞爾蘇斯全名的其中一部分；手機遊戲《命運/冠位指定》中，帕拉塞爾蘇斯以術士從者的身份加入玩家陣營等，都可見兩位鍊金術士在當今的流行文化中仍然佔有一個席位。

下回我們將淺談一下賢者之石，這個給人無限幻想之物的有趣歷史。

(鍊金術系列之二)

港燈「綠得開心計劃」，致力教導年輕一代及公眾人士培養良好的用電習慣，目前已有四百多間全港中小學校加入「綠得開心學校」網絡。如欲了解詳情，歡迎致電3143 3727或登入www.hkelectric.com/happygreencampaign。

馮沛賢（新聞系畢業，興趣歷史相關遊戲，香港青毅舍總幹事，現從事社區工作）