

## 目錄

序一 \_ 劉國裕博士 0 0 8

序二 \_ 黃健偉 0 1 1

序三 \_ 韓江雪 0 1 4

### 五大基因之1:

## A. 評估住屋需求 0 1 8

A1 陳紹銘 \_ 梁振英「四萬五」可解住屋問題嗎? 0 2 0

A2 陳紹銘 \_ 47 萬建屋目標的計算錯誤 0 2 4

A3 陳紹銘 \_ 政府嚴重低估公屋需求量 0 2 9

A4 陳紹銘 \_ 轉移視線的公屋學歷扣分制 0 3 5

A5 陳紹銘 \_ 放寬公屋居港七年限制的發展及影響 0 4 0

A6 陳紹銘 \_ 新移民是房屋問題的元兇嗎? 0 4 7

A7 陳紹銘 \_ 《長遠房屋策略》與梁振英的空頭支票 0 5 4

A8 陳紹銘 \_ 《施政報告》房屋政策背棄基層 0 5 8

### 五大基因之2:

## B. 定義適切居所 0 6 4

B1 陳紹銘 \_ 回柏志高：請先定義「適切」居所 0 6 6

B2 龍子維 \_ 香港公屋是適切居所嗎? 0 7 1

B3 朱德浩 \_ 見縫插針難解房屋供應 0 7 5

B4 陳紹銘 \_ 規管劏房居民何去何從 0 7 9

B5 葉寶琳 \_ 劏房發牌削足適履 0 8 4

B6 陳紹銘 \_ 回周融：劏房不是解決方法 0 8 9

B7 陳紹銘 \_ 訂立「房屋貧窮」指標及減貧目標 0 9 2

**五大基因之3：**

**C. 拆解房屋語言偽術 098**

- C1 陳紹銘 \_ 「三年上樓承諾」的語言藝術 100
- C2 陳紹銘 \_ 再論「三年上樓」 105
- C3 陳紹銘 \_ 三論「三年上樓」 110
- C4 陳紹銘 \_ 拆解梁振英「空置論」的語言偽術 116
- C5 龍子維 \_ 寬敞戶數字偽術淺析 122
- C6 龍子維 \_ 從審計報告看公屋編配虛招 126

**五大基因之4：**

**D. 破除階梯迷思 130**

- D1 鄒崇銘 \_ 房屋階梯，毋須只得一個終站 132
- D2 龍子維 \_ 拆解房屋階梯論 137
- D3 鄒崇銘 \_ 摩廈的魔咒，「供應主導」的迷思 142
- D4 鄒崇銘 \_ 需求方管理根治市場扭曲 147
- D5 朱德浩 \_ 辣招打沉樓市或是打救香港？ 151
- D6 朱德浩 \_ 新加坡組屋港人理想的住屋模式嗎？ 154

**五大基因之5:**

**E. 租住新想像 160**

- E1 葉寶琳 \_ 長策會應重啟租務管制討論 162
- E2 葉寶琳 \_ 想像新租管 168
- E3 黃和平 \_ 實事求是 考慮租管 172
- E4 黃和平 \_ 租津緩解基層住屋問題 177
- E5 黃和平 \_ 找出「租住權保障」可行政策 182
- E6 陳紹銘 \_ 以租務管制限富扶貧 186
- E7 朱德浩 \_ 房屋問題就是政治問題，蠢材！ 190
- E8 葉寶琳 \_ 租務穩定機制的可行建議 194

# 序一

劉國裕博士

香港城市大學公共政策學系副教授、香港房屋委員會委員

陳紹銘與五位作者繼早前合著《住屋不是地產——民間長遠房屋策略研究報告》一書後，再接再厲，將曾發表的 33 篇探討房屋問題的文章結集，出版《住屋不是命運——窮房族進化的五大基因》，令人欣喜。

本書各篇文章，是在私樓價格和租金急升，公屋輪候冊申請逾 24 萬宗，以及第三任行政長官強調「房屋為重中之重」的施政方針等背景下撰寫。所探討的各種房屋議題緊貼社會，包括住屋需求評估、適切居所定義、房屋階梯、樓市需求管理「辣招」、租金管制及租住權保障、租金津貼、公屋編配及三年上樓承諾、公屋寬敞戶及房屋空置量等。作者以批判性角度，輔以統計數據及比對其他國家的房屋政策，提出觀點，或作出另類建議，甚具參考價值，且在在流露對窮困住戶的關愛，讓人敬佩。

的確，香港房屋問題癥結難解，政策拖拉、執行乏力。

首先，長遠房屋策略督導委員會<sup>1</sup>於 2012 年 9 月成立，2013 年 9 月初發表香港未來十年《長遠房屋策略諮詢文件》，及至 2014 年 2 月中發表《長遠房屋策略公眾諮詢報告》，但至本序定稿之

時(2014年9月中)，仍未見運輸及房屋局就該諮詢報告作具體的政策公佈。

第二，長遠房屋策略督導委員會已於2014年3月中解散，以後由誰監察長遠房屋策略的各項政策措施？房委會本來作為法定機構，對房屋發展（特別是公營房屋各方面）有重要角色。然而，回顧過去，房委會就房屋發展中頗為關鍵的一環——公屋預測需求毫無機會參與。何出此言？房委會策劃小組委員會的職權範圍，本應包括「考慮各類公營房屋的需求及供應的定期檢討，並向房委會建議必要的改變，以達致政策的目標」。但筆者參閱的資料顯示，房委會策劃小組委員會過去多年並沒有審議過由政府內部的房屋發展小組委員會<sup>2</sup>所通過的未來十年公屋預測需求，令人詫異。

既然公屋預測需求當年已由房屋發展小組委員會通過(endorsed)，為何沒有交由房委會策劃小組委員會考慮及審議？這項需求沒有經過非官方委員審議，讓人懷疑官方「人為」壓縮公屋的實際長遠需求，使近五年及未來數年公屋的供應受到局限<sup>3</sup>？運輸及房屋局局長在2014年5月30日給立法會政府帳目委員會的函件中透露：「在2013年施政報告前，房委會有一段時間沒有就公屋建屋量訂定目標。」<sup>4</sup>既然已預計十年期的公屋需求會增加，為何不相應增建公屋？令人費解。

就此，筆者曾於2014年6月12日的房委會周年特別公開會議上建議房屋署每年向房委會策劃小組委員會提交長遠公營房屋需求

的評估結果，以供該會討論有關的長遠需求及供應目標後，再如每年機構計劃及財政預算文件一樣，交房委會大會討論及通過，但迄今仍未見房屋署的回應。

本書作者在字裏行間透露，搜集資料過程相當艱巨，當局在提供相關資料用作分析政策方面，取態封閉。筆者自有同感，但鼓勵有心人堅持爭取，認真研究，一點一滴的為新景象創造有利條件。

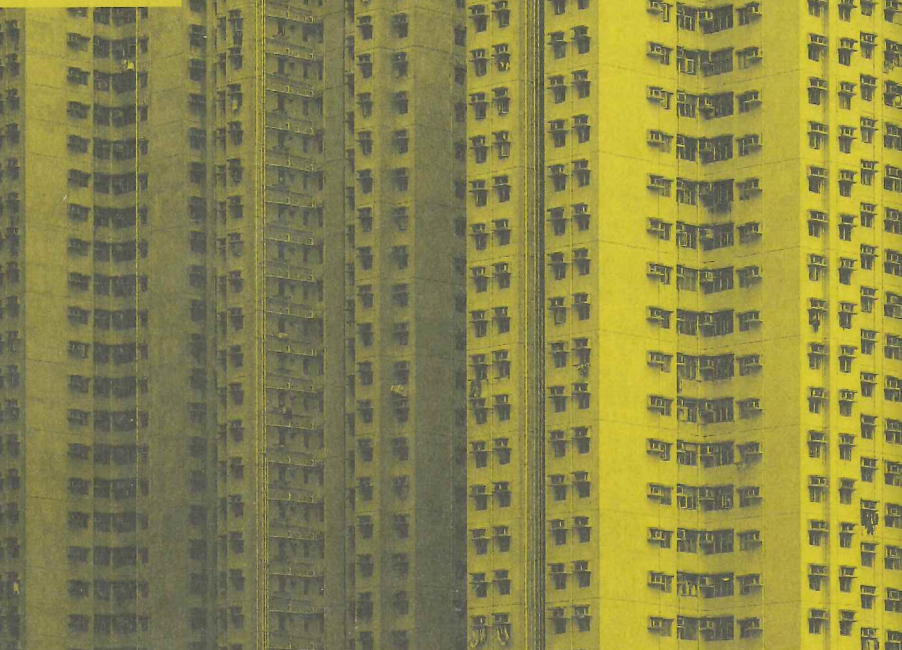
走筆至此，期盼當局與本書作者、關注房屋政策及長遠策略的人士以及團體，視各方為工作夥伴，發展可行模式以互通資料及研究結果，並就各方的觀點「易位」考量，令房屋政策真正對症下藥，讓本港每個有需要的家庭，早日獲得安居之所。

註：

- [1] 由運輸及房屋局局長擔任主席，十五位非官方成員及三位官方成員出任委員。
- [2] 房屋發展小組委員會由運輸及房屋局常任秘書長（房屋）出任主席，其他委員均為相關政府部門的代表。
- [3] 《審計署署長第 62 號報告書》（2014 年 4 月）的資料顯示，房屋發展小組委員會分別於 2008 年 7 月 9 日、2009 年 11 月 11 日、2010 年 12 月 22 日及 2012 年 2 月 22 日通過公屋未來 10 年預測需求，即使公屋預測需求比建屋量的差額有所增大，房屋署仍將 2008 年 4 月至 2021 年 3 月平均每年新建的公屋量固定於 1.5 萬個單位。
- [4] 立法會政府帳目委員會就審計署署長第 62 號衡工量值式審計結果報提交的報告書，第 4 部第 1 章，第 22 段，2014 年 7 月。

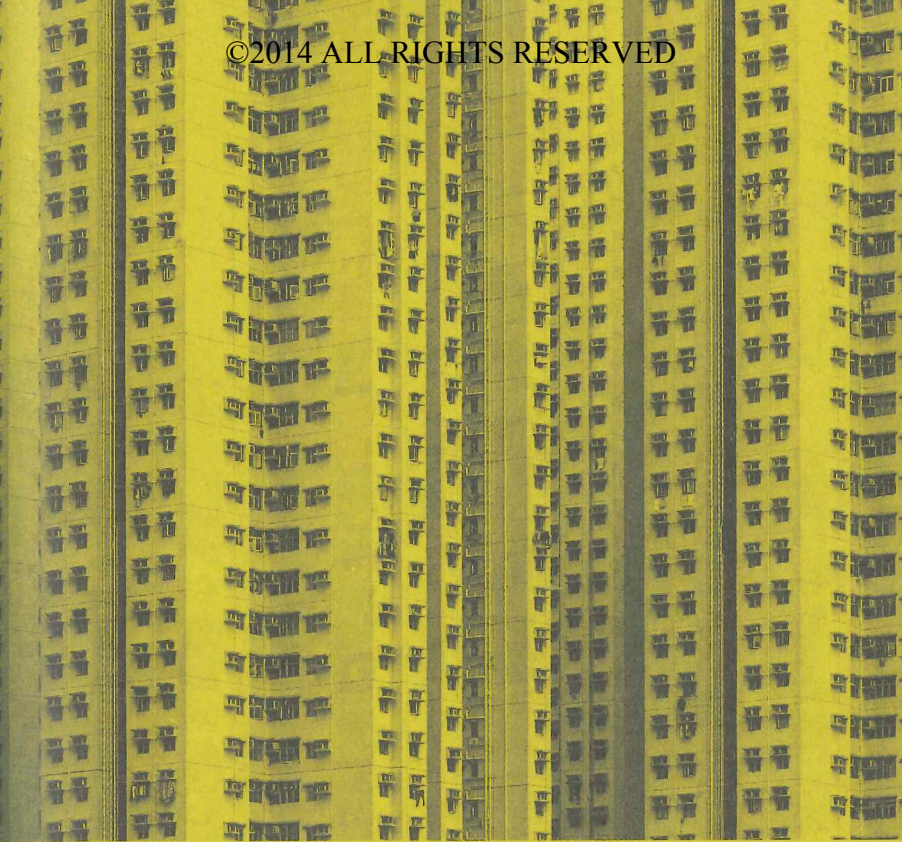
©2014 ALL RIGHTS RESERVED

A1-8



五大基因之/：  
評估住屋需求

©2014 ALL RIGHTS RESERVED



陳紹銘

近年，社會對房屋問題的關注非常熱切，劏房問題、樓價高、租金貴、公屋上樓無期……。

未來香港到底須要興建多少房屋以解決住屋問題，政府一直都以「長遠房屋策略」作為回應。千呼萬喚，政府終於公布長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）的長遠房屋需求評估：447,700（此為2013年7月評估，最後報告於9月修正為470,000）。這數字成為未來十年需要興建的房屋單位數目，即是平均每年須要興建近45,000個單位。

由董建華的「八萬五」，到今天梁振英的「四萬五」，是人口少了，還是計算方法變了？到底這個數字如何計算出來？孰多孰少？最重要的是，能否解決住屋問題？

政府已向立法會提交文件，簡述447,700個房屋單位需求的計算方法。簡言之，這個數字包含五個因素：一、住戶數目淨增長；二、受重建影響住戶；三、居住環境欠佳住戶；四、其他：流動居民、非本地學生、外地買家；五、私營市場空置率。讀者可參考【表】內簡述各個因素的內容，以及推算的單位數目。

【表】政府對長遠房屋需求的評估方法

推算因素	內容	十年需要房屋單位數目
一、住戶數目淨增長	(+) 結婚、分戶、 新來港..... (-) 死亡、移居外地.....	294,000 個 (以 2011 至 2021 年的平均增長率計算)
二、受重建影響的住戶	受公營及私營重建影響而需安置的住戶	24,700 個 (以已公布的公屋重建計劃及 2010 至 2012 年的拆卸私人單位數目計算)
三、居住環境欠佳的住戶	居於臨時構築物、工業大廈、分間單位等不適切居所的住戶	74,900 個 (根據 2011 年人口普查及「香港分間樓宇單位調查」)
四、其他：流動居民	在港逗留最少一個月但少於三個月的香港永久性居民	7,000 個 (根據 2001 及 2011 年人口普查)
四、其他：非本地學生	可能會佔用本港房屋單位的非本地學生	5,000 個 (假設一半學生有宿舍，趨勢與過去 5 年相若)
四、其他：外地買家	外地買家購入的而沒有放回市場的單位	22,500 個 (根據稅務局和差餉物業估價署的統計數據)
五、私營市場空置單位	私營市場在任何時間均有若干單位空置	19,600 個 (參考了 2003 至 2012 年私營市場的平均空置率)
	<b>合共</b>	<b>447,700 個</b> (於 2013 年 9 月修正為 470,000 個)

資料來源：信報 (2013 年 7 月 10 日)