

# 擾民的房屋政策

- 只有更糟的房策
- 原地旅居
- 香港房屋問題現況所衍生的反思
- 海馬的香港傳說
- 房屋政策怎麼辦

黎偉賢 | 謝彩虹 | 諾民 | 張婉雯 | 陳紹銘

# 思

迎向時代挑戰 · 同作信仰反思

香港基督徒學會  
Hong Kong Christian Institute

2 0 1 9 年 8 月

# 141







## 思 | 141期 | 2019.8 | 目錄

編者言 · 2

只有更糟的房策 | 黎偉賢 · 4

原地旅居 | 謝彩虹 · 9

香港房屋問題現況所衍生的反思 | 諾民 · 12

海馬的香港傳說 | 張婉雯 · 16

房屋政策怎麼辦 | 陳紹銘 · 20

### 《思》1989年創刊 | 香港基督徒學會出版

本刊文章只代表作者의思想和立場，文責自負。歡迎轉載，惟請先知會本刊執行編輯，必須在刊物上註明出處，並把轉載刊物寄贈兩份給本會。

本刊為非賣品，歡迎任何有興趣人士或團體寄來郵費索閱（一年四期本地港幣二十八元／海外港幣四十八元，如用外幣支票另加銀行兌換費用港幣六十元），支票抬頭「香港基督徒學會有限公司」，寄本會會址。

編輯顧問：余鳳屏、司徒樂天、區可茵、邵倩文、馬慧儀、文國輝、龔立人、鄧寶山

■ 督印人：龔立人 ■ 執行編輯：麥明儀

■ 通訊地址：香港九龍旺角塘尾道54-58號永利工業大廈9樓901室 ■ 電話：2398 1699 ■ 圖文傳真：2787 4765 ■ 電子郵箱：info@hkci.org.hk

■ 網頁：<http://www.hkci.org.hk>

■ 全書製作：deepworkshop ■ 圖：莫永雄 ■ 承印：Eprint

REFLECTION No.141 August 2019 ■ Published by: Hong Kong Christian Institute ■ Executive Editor: Mak Ming Yee

# 編者言



思

編者言

如果不是林鄭政府硬推修訂《逃犯條例》而引起至少二百萬人走出來支持「反送中」抗爭運動，明日大嶼人工島的撥款研究早已在6月21日放上立法會財委會議程，現在是押後審議。「反送中」抗爭已持續了兩個多月，但未有止息下來的跡象，其中有很多值得思考、討論、放大和跟進的層面。有人說，香港再不一樣了，編者十分同意。下一期的《思》我們選一個面向來詳談。

回到是期的主題：擾民的房屋政策。明日大嶼是林鄭政府任內最擾民的土地運用及房屋政策，也是累積的民怨乘反送中爆發的一件事。其中三位撰文的青年朋友都不約而同詬病這人工島填海計劃。本會牧職幹事黎偉賢搜集資料闡述從英殖時代到林鄭政府的房屋政策，結論就如文章的題目——沒有最糟，只有更糟的房策。

陳紹銘在社工界別相信很多人都認識，年青、實幹，一直關注基層弱勢社群和房屋議題，對於政府各種房策的弊處和假大空都一眼望穿，眼睜睜見著政府一直在自說自話，漠視市民大眾的居住問題會是什麼滋味呢？沮喪可以有幾盡？陳紹銘的文章結尾卻是：「惟有我們繼續表達對住屋的合理期望，多發聲、多爭取，才能推進改善市民的住屋情況。」艱苦我奮進。

第三個青年人諾民，頗能代表主流三十多歲的一群，被認為「上車」才屬人生勝利組，但現實卻是眼見如何努力也無法趕上那狂飆的樓價。有人仍千方百計借也好賒也好都要躋身做業主，也有如諾民的因此反思賺了層樓卻賠上了人生是否值得？房策出了什麼問題？總結落在「說到底生活就是應該有這樣的多樣性，應該做的便盡力做，不必局限於太多世間所加諸的限制，這才是你和我的人生。」

要知道，房策不只是在港島九龍新界覓地建屋，如何讓特區內的我們在2047年之前便變成一國一制下的中國人，是土地房屋和人口政策要三劍合璧的大工程。而「大灣區」是個前奏。「大灣區」真如硬推的好嗎？在香港修讀博士學位的謝彩虹，她的經驗在說，對內地的年青人而言，這方圓只歡迎三十歲前的人，所以在深圳高新園區的寫字樓裡外見盡的都是青澀的臉孔。



最後一篇文章是屢屢獲獎的香港青年作家張婉雯寫海馬與港人可比擬共同體，很多生活習性都近似，而且海馬是我們成長中的回憶——海洋公園以牠作標誌。所以當知道那位議員很「勞嘈」地反問環保團體「你要解決海馬的生活還是香港人的生活」而堅持填海起屋有理的時候，我們應該深信，不是要二選其一，而是海洋生物如海馬和陸地生物如港人都要有生活下去的環境。

說到底，房策是政府的責任要讓市民居者有其屋，可是為了要顧全各種「大局」，不得失任何利益集團，政策就成了擾民的關卡。已經置業的朋友，不能不為你高興；希望你繼續關心監察房策的方向和細節，因為仍然有很多人，特別是貧困無依的人，仍然未有合理的瓦遮頭。

五大訴求，缺一不可！林鄭政府在短短兩個多月將香港推進深淵，日月同鑑！

下期預告：除了唱詩祈禱，教會在抗爭運動可有角色？

# 只有更糟的房策

黎偉賢

本會社會牧職幹事



只有更糟的房策

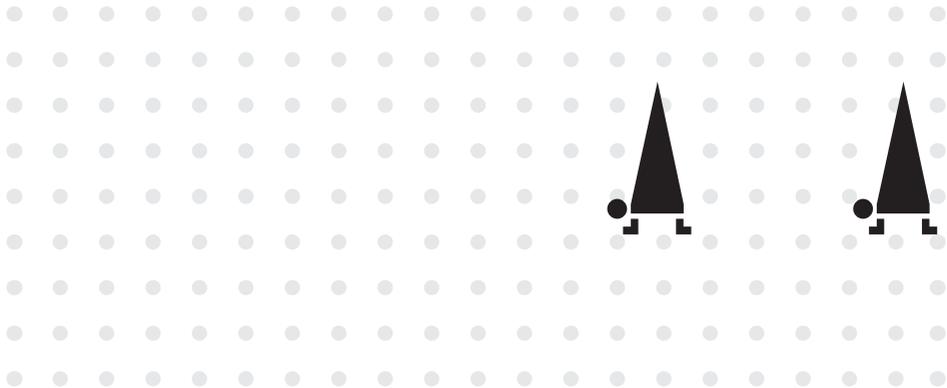
儘快規劃好未規劃的土地及有效地使用已經規劃但閒置的土地，增加出租公營房屋供應量，配合「租務管制政策」，限制私人房屋租金升幅；才可有效地解決公屋輪候時間過長及瘋狂的樓市升幅等問題。

## 殖民地時期

房屋政策是影響香港房屋供應的重要元素之一。殖民時期政府的房屋政策，一直欠缺高瞻遠矚的視野，過去歷屆港督所定下的房屋相關政策目標均無法達標，對房屋需求預測多數落空，致使供應長期短缺，政府更因高度干擾樓市而聞名。回歸前十年（1987-1997），香港因為經濟向好，市民希望提升生活質素及以置業作投資，令房屋需求上升，樓價在十年間累積升幅超過三倍。<sup>1</sup>

## 董建華的「八萬五」

九七回歸後，首任特首董建華為了解決糾纏香港已久的房屋短缺問題，在其首份施政報告內的首個長遠房屋政策訂下三項主要目標：1. 每年興建公私營單位不少於八萬五千個，2. 十年內全港七成家庭有自置居所，3. 縮短公屋平均輪候時間至三年。<sup>2</sup>可惜政策推出不久即遇上金融風暴，董建華承受來自個人及商界的壓力，致使放棄這計劃。外界對董建華這「八萬五」政策一致劣評，李怡更形容這為「八萬五大災難」。<sup>3</sup>「八萬五」其實來自殖民時期政府的《長遠房屋策略1997》<sup>4</sup>，董建華只是延續上任政府的政策，但成效卻非如外界評論般負面。根據2002年的《公共房屋架構檢討報告書》顯示，在董建華的首個任期內（1997-2002），居住環境欠佳戶由十七萬戶減至十萬戶；公屋擠迫戶比率由8.4%減至2.1%；一萬二千六百個居住在臨時房屋的家庭獲得安置；公屋平均輪候時間由七年成功減至3.52年。<sup>5</sup>他成功解決了殖民政府留下來的房屋問題，但卻令樓價下跌近四成。董建華為了爭取連任，首要做到是爭取在國家領導層及行政長官選舉委員會都具影響力的地產巨頭支持，更改居屋政策，包括停止居屋計劃及政府暫停買賣土地，以拯救地產商。<sup>6</sup>時任房屋及規劃地政局局長孫明揚更表示，政府只會維持公屋平均輪候時間不多於三年的承諾，政府從此不再會定立任何建屋目標。而政府預留可作興建七十八萬個公私營房



屋單位的土地儲備，最後被地產商成功游說房委會釋出這些土地，售予地產商作興建私人房屋用途。<sup>7</sup>

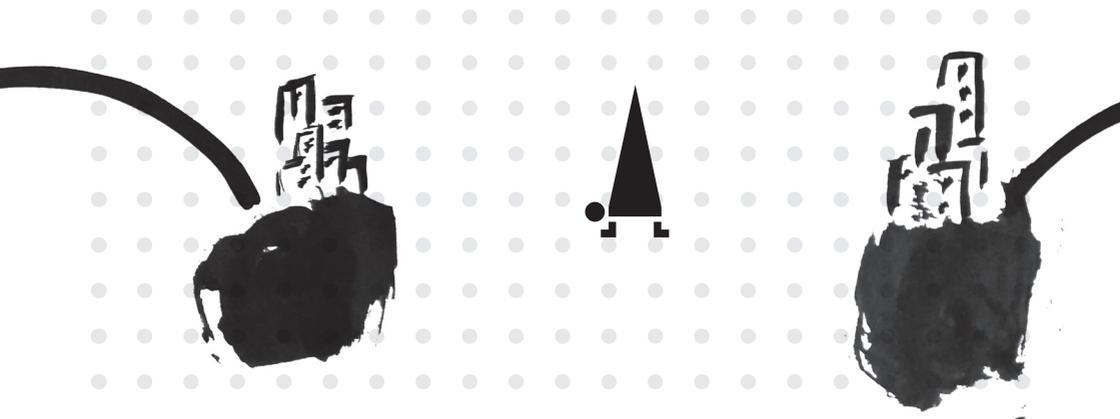
## 曾蔭權梁振英狂瀾再起

第二任特首曾蔭權上台後，繼續其於董建華年代作為政務司時，堅持以減少政府房屋供應，以助穩定及保護私人房屋市場的政策。結果是房屋供應下降，樓價及租金大幅上升，政府在巨大的壓力下，在2010年重新啟動沉睡了十年的公屋計劃。總結曾蔭權任期內，樓市升幅達八成之多。<sup>8</sup> 梁振英在上任後的首份施政報告，在有關房屋政策上，鴻圖大志地表示，由2012-13年起的五年內要有七萬五千間新公屋單位落成，而私人房屋市場在未來三至四年亦會提供六萬七千個單位。<sup>9</sup> 最後當然所定的目標全數落空，根據統計資料，最終公屋落成量只有五萬一千三百七十三，而私樓則只有四萬六千六百八十三。<sup>10</sup> 公屋輪候人數上升44%達二十八萬人，私人房屋市場樓價上升49%，租金上升18%。<sup>11</sup> 而為了打擊瘋狂的樓市炒賣活動，政府自2009年開始推出針對樓宇買賣的「辣招」，起初只針對豪宅，至後來擴展至普通房屋及商業樓宇。這些「辣招」包括限制按揭成數，額外印花稅（SSD，SSD，DSD及BSD）。這些「辣招」的出現，無阻樓市繼續上升（中原城市領先指數屢創新高），但卻提高了「上車」門檻。

## 林鄭月娥只有更壞的房策

現任特首上任後首份施政報告為公私營房屋建屋定下目標，分別是未來五年提供公屋七萬六千七百，資助出售房屋二萬零四百，及未來四年提供八萬七千個私營房屋。<sup>12</sup> 然後2018年施政報告中林鄭月娥首先承認樓價比去年同期上升16%，屬於歷史高位。然後是宣布「綠表置居計劃」（綠置居）恒常化，即表示「公屋」已經不只是代表公營出租房屋，而是包括資助出售房屋。<sup>13</sup> 這可算是「公屋」的新定義。

為了舒緩基層市民輪候公屋的年期，政府推出不同計劃以增加過渡性房屋供應，例如與香港社會服務聯會合作推出「社會房屋共享」計劃，及位於荃灣的「水管屋」。這些所謂的「過渡性房屋」，其實只是經政府包裝及合理化後的「優質割



房」。曾有市民表示，獲得選中入住這些社會房屋，相比起之前的惡劣劏房，尤如從地獄走進天堂，但同時又一直擔心租住期滿後仍未能獲得分配公屋，要重投私人市場租樓。政府或服務提供機構一手將市民由地獄帶上天堂，然後再一手將市民從天堂拋下地獄，再度任由私人市場宰割；這是「過渡性房屋」潛藏的危機或隱憂，致命的是租戶身心靈所承受的壓力，政府實在不能掉以輕心。

沒有最壞，只有更壞的房屋計劃，當然是「明日大嶼」人工島計劃。

## 大愚的「明日大嶼」

2018年的施政報告其中一個矚目焦點，便是建議在交椅洲和喜靈洲附近填海，建造共一千七百公頃的多個人工島。林鄭班子估計涉資六千二百四十億港元，規劃興建二十六至四十萬公私營住宅，當中七成為公營房屋，合共可提供七十至一百一十萬人口居住；預計2025年動工，2032年可讓首批居民入住。但根據專家分析，「明日大嶼」的建築成本指數與每年4.7%通脹合算，最終「埋單」便要過萬億，耗盡港人的儲備。要動用這麼多儲備在「明日大嶼」，政府其中一個理由是香港缺乏土地，要藉此增加土地儲備，解決房屋問題。香港市民普遍相信能夠藉「明日大嶼」為今天缺乏土地的香港增加土地儲備，有了地便可以興建更多房屋，房屋供應增加，樓價便可以下調；而且「明日大嶼」中有七成約十八萬個公屋單位，可縮短公屋輪候時間，解決基層住屋需要。但這只能說是一種良好意願而已。首先，根據香港中文大學地理與資源管理系副主任伍美琴教授的分析，香港尚有未規劃的土地面積為九千六百八十公頃，而已規劃的住宅用地比現有已使用的住宅用地多出一千七百公頃，剛好是「明日大嶼」的面積；說明了香港並不缺乏土地，而是欠缺良好有效的規劃。有了土地，增加建屋量，是否便可以令樓價下降？香港在過去四年（2015-2018）合共有六萬四千六百五十間私人樓宇落成，然而樓價卻合共有27%升幅。姚松炎教授透過將過去美國與香港息率變化及香港樓價作比較，發現香港過去共八次沒有跟隨美國加息，致使大量熱錢留港，投資在有關樓市。再說供應量增加，是沒必然會令樓價下降的。「明天大嶼」因為造價高昂，故此樓宇面積會偏向大型單位，預計約八百平方呎。根據政府的建議成本呎價計算（@\$10k/

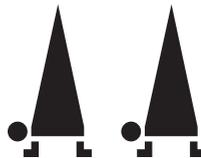
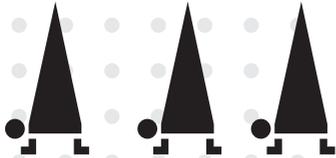


呎），一個標準八百平方呎的單位，連建築費（@\$5000／呎），一個普通單位成本價便要一百二十萬，售價最少也要一百五十萬。這些售價高昂的私人房屋，根本不是一般市民能夠負擔，亦無助解決基層住屋需要。雖然計劃中公私營房屋比例為7：3，但公營房屋中不全是出租房屋，當中也包括資助房屋「綠置居」，出租公屋所佔的數量，政府一直沒有公布。

## 結語

香港房屋政策在回歸後一直被市場牽著走，施政方向側重於保護市場及商家利益，妄顧市民需要。政府更不斷以「香港地少人多，缺乏土地」這迷思去合理化其高地價政策。根據國際公共政策顧問機構*Demographia*發表的2018年全球樓價負擔能力報告中指出，香港已連續九年成為全球最難負擔房屋的地方，市民要不吃不喝20.9年才有能力購買房屋。<sup>14</sup> 香港政府擁有過萬億儲備及大量未規劃土地，要解決香港的房屋問題，在資源上絕對不缺。在政策上，要做的是1.儘快規劃好未規劃的土地及有效地使用已經規劃但閒置的土地，2. 增加出租公營房屋供應量，3. 配合「租務管制政策」，限制私人房屋租金升幅；才可有效地解決公屋輪候時間過長及瘋狂的樓市升幅等問題。否則香港市民只能繼續忍受「貴、細、擠」的香港房屋。

| 標題及分題由編者擬



1. 王于漸：〈1980年代中期以前之長遠房屋策略〉，王于漸中港政經論壇，22-10-2012。http://wangyujian.hku.hk/?p=1812&lang=zh-hant
2. 《行政長官施政報告 1997》，第52段。
3. 李怡：〈李怡專欄：「八萬五」大災難〉，《蘋果日報》，2006年8月22日。
4. 《長遠房屋策略 1997》，頁5。
5. 顧汝德：《香港社會矛盾的根源：富中之貧》，頁123。
6. 顧汝德：《失治之城》，頁118。
7. 顧汝德：《香港社會矛盾的根源：富中之貧》，頁128。
8. 〈曾蔭權助長地產霸權 任內樓價瘋八成現推居屋已太遲〉，《蘋果日報》，2011年10月4日。
9. 《行政長官施政報告 2013》，第60-61段。
10. 姚松炎，〈盤點梁振英任內房屋政策，迎難而上還是空頭支票？〉，《端傳媒》，2016年12月15日。
11. 《香港經濟日報》topick.hket.com專頁，2017本週年1月18日。  
https://topick.hket.com/article/1625600/梁振英房屋政策「成績表」%20%20%20私樓樓價繼續升49-
12. 《行政長官施政報告 2016》，第93及96段。
13. 《行政長官施政報告 2016》，第49，50及58段。
14. https://www.hk01.com/地產樓市/285473/香港樓市連續第9年全球最難負擔-不吃不喝20-9年才能買樓

# 原地旅居

| 謝彩虹

哲學博士（宗教研究）

香港中文大學

我放棄簽長租的挑戰，決定踐行一種在城市旅居的方式。在寸土呎金的地方，所有的空間都被清晰地標註了價格，空間的分享是一門生意，除此之外，人們無暇分享生活。帶著一種探索的精神，我住過朋友公司宿舍的單人間、個人以及酒店式管理的 Airbnb、太空艙，也在一位中環朋友家做過入駐鏟屎官……。

## 鏟屎官是我

這隻叫 Jamie 的四蹄踏雪黑貓，壓平雙耳，上揚鬚鬚，對我呲著牙發出嘶嘶的聲音，宣示他在這個地盤上的主權。但我可不是那麼容易被嚇走的。以我撿貓的癮，相信一定能贏得 Jamie 的信任。更何況，作為一名入駐鏟屎官，我和 Jamie 必須要學會同處一室。沒來得及等 Jamie 放下戒心，我已經放下行李，快速地按照朋友的提示添貓糧、換水和清理貓砂盆。

朋友逃去了印度和尼泊爾的寺廟靜修，她說若不是每年有這樣兩三個月的出走，怕是很難把在香港的生活堅持下去。在安排逃離時，她在社交網站上為 Jamie 尋找寄養家庭。意料之中，有少少養貓經驗的朋友家中，多數都很難容下另一隻貓的領地、用具和玩具。剛巧在這段時間，我的住處也待定。於是，我從朋友那裡拿了鑰匙，成了 Jamie 留守時期的鏟屎官，而朋友的住處成了我的臨時居所。

## 與地產霸權共生

剛從學校宿舍搬出來的時候，無知也無畏。恰好「共生」是一個在媒體上很熱的概念，我便向朋友揚言要落地與地產霸權共生。當然並不期待互利也不相信雙方無益無損。只不過必須承認我落地的生活就在對方的形塑之下，無處逃遁。因為自由工作的性質，過去的一年多時間，我有幾乎過半數不在港。面對高昂的租金以及租約的不靈活，我於是放棄簽長租的挑戰，決定踐行一種在城市旅居的方式。靈感來源於一位生活在加州的「蘋果姐姐」，她自稱是旅行中的美食家，打算完成「365 天住民宿」計劃，熱忱地與網友分享如何選擇適合自己的房源，與房東「勾搭」的技巧，以及怎樣做一個惹人喜愛房客。





這種奉體驗為圭臬的生活態度，挑戰也探索著「家」的概念。無論是房東的好客，還是充滿房東個性及生活痕跡的室內設計，都是體驗的部分。而陌生人之間家人般的接納可謂是全部體驗的高光時刻，真誠且溫暖。然而，這在香港的實踐有著天然的難度。在寸土呎金的地方，所有的空間都被清晰地標註了價格，空間的分享是一門生意，除此之外，人們無暇享受生活。帶著一種探索的精神，在旅居的這段時間，我住過朋友公司宿舍的單人間、個人以及酒店式管理的 Airbnb、太空艙，也在另外一位中環朋友家做過入駐鐘屎官。流動式居住最大的挑戰就是行李。拜香港常年溫熱氣候所賜的方便，同樣作為極簡生活和斷捨離的實踐，我已經可以把一個月的行李壓縮在二十四吋大小的行李箱中。用行李箱帶著全部家當，也似乎做好了隨時離開的準備。從此之後，每一次離港外出工作，都不過是長距離的旅居，比以往顯得輕鬆許多。當然我也是幸運的，原地旅居的日子，白天可以回學校工作，傍晚看場電影再回落腳處休息。在工作、娛樂與休息場所完全分隔的情況下，不固定的居所對生活的影響幾乎可以忽略不計。偶爾幫房東看寵物甚至成了另外一份工作，也享受到人生不設限的喜悅。就算是在居住空間最為窘迫的太空艙，我也可以選擇用會員的身分在住處附近的瑜珈會館做瑜珈和洗漱，免去等待多人共用淋浴間的尷尬。

## 旅居並不浪漫，

帶著行李箱流動的生活，常常讓我想起意大利導演費里尼的電影《大路》。藏巴諾和傑爾索米娜是一對總在路上顛簸的賣藝人。一次借宿女修道院，修女問女主角傑爾索米娜，「你喜歡一直巡回演出嗎？」傑爾索米娜說，「他的生活就是這樣。」修女說，「我們也到處旅行，每兩年換間修道院，這樣就不會對紅塵依戀，你對你住的地方會日漸生情，哪怕是一棵樹，也竟敢忘了最重要的對上帝的感情。你看，我們都在遊歷，你跟隨你的丈夫，我跟隨我的上帝。」離別時修女溫柔且鼓勵地問備受丈夫折磨的傑爾索米娜要不要留下來，傑爾索米娜無比失神、哀傷，但也甜美地搖著頭，任憑眼淚止不住地滾下來。我單純地以為，其他的年輕人也和我一樣，在尚且年輕的年紀，會把遊歷美化成經驗，辛酸打扮成成長。

一日在深圳的一間瑜珈館兼職翻譯，傍晚暴雨後從這棟位於高新園區的寫字樓往外



走，電梯門口的隊伍跟早上上班高峰時沒差。隊伍稀稀拉拉已經和百米開外的地鐵入口連在一起，只不過地鐵口前的隊伍變成四五人的橫排。隊伍中的年輕人白衫黑褲，眼睛緊盯著手機屏幕。一個個瘦削的身影和低垂的眼神又顯出青澀來。晚上跟朋友說起這個情景，照我所看到的這個樣本，我猜測這群年輕人的平均年齡應該在二十四歲左右，也就是剛剛走出大學校園兩三年的樣子。朋友反問我為什麼看不到年齡稍長的年輕人，我想當然地猜測高新技術人才更新換代的比較快。朋友說，因為年齡稍大的年輕人都返鄉了。原來間中聽到的年輕人返鄉並不只是個別例子。隨著年齡漸長在面對婚姻和房子的壓力下，很多年輕人不得不忍痛放下上升的事業退居二線城市或者投奔父母。

## 尤其在珠三角

近日，我的一位在深圳創業幾年仍不見起色的親戚，也有了離開深圳的打算。想起過往她在談及對深圳生活的喜愛時的眉飛色舞，這個決定似乎有些突兀，但想見這幾年她在工作的辛酸，又非常能理解這個非常不捨的決定。我忽然意識到自己能夠在香港輕鬆旅居，一個重要的保障就是她在深圳的住所，那是我所有不穩定實踐的避風港。回想自己過去一年的經歷，眼見的灑脫也伴有真實的狼狽。就算是旅居達人的蘋果姐姐，也承認後來因為住宿費用高昂不得不放棄在舊金山住民宿的打算。

在自己生活的城市裡旅行，期待在每個街區借宿過的家裡都能有一場美好的際遇。就像這一刻Jamie 溫順地趴在我的旁邊，而我用手機閱讀著關於貓、花草與電器的貼士，面前放著朋友出發前預備的水果。就在我即將關閉手機的那一刻，彈出一條推送，赫然寫著「李克強：守住不發生大量失業底線，防止返鄉潮」。這種旅居的態度曾經在某段時間激勵著我對生活的熱忱，去遇見不同的人、家庭和生活方式，如今我也和其他年輕人一樣，在搖搖欲墜的現實面前，思考下一份工作和落腳處在何方。

# 香港房屋問題現況所衍生的 反思

諾民  
社福機構八十後

**政府對於這類指控不置可否，只會歸咎於土地問題，彷彿只要有足夠地方，問題就會迎刃而解，但事情又是否這麼簡單？此刻不禁要問一句，究竟我們想要的是怎樣的生活？**

今時今日，坊間對香港的房屋政策各有論述，研究學者、政治人物、地產商、普羅大眾各有獨特見解。要改變現今狀況談何容易，筆者亦沒有什麼特異功能，只能夠從分享自己看法感受的角度出發。

## 計劃應對不了問題

讀書的時候，會認為畢業後出來找份工作，儲幾年錢可以買私樓，而公屋是給有需要的弱勢社群住的；現在已經演變成買不起私樓的就要申請輪候公屋，人人都成為有需要的人。

這轉變是由什麼時候開始，筆者已經不能具體界定，只知道問題總是日積月累而成。正常來說，我們會分析問題所在，然後歸納原因，再繼而尋找解決方法。可是對於這房屋議題，相信很多人都會覺得束手無策，原因是所涉及的人和事實在太多，環環相扣，無從入手，就如先有雞還是蛋的問題，也許並沒有答案。香港人最常說的是政府做得不足夠：興建公屋進度緩慢，供應往往追不上需求；對地產發展商過於偏袒，只顧經濟效益而妄顧民生需要；政策安排不善，單程證來港人士不斷上升，以致輪候公屋需時愈來愈長……政府對於這類指控不置可否，只會歸咎於土地問題，彷彿只要有足夠地方，問題就會迎刃而解，但事情又是否這麼簡單？興建了足夠單位，基建配套是否足夠應付？到其時區內又是一間間連鎖式商店嗎？填海對大自然，對環境所造成的破壞能夠修復嗎？當然，凡事都要循序漸進；對的，計劃是會趕不上變化；但這並不代表我們什麼都不想，什麼都不做。此刻不禁要問一句，究竟我們想要的是怎樣的生活？

## 收獲與努力再不對等

渴望有自己的居所嗎？筆者當然想，但此刻實在沒有能力負擔得起。是筆者工作不

思

香港房屋問題現況所衍生的反思

夠努力嗎？是因為筆者沒有於滿十八歲的時候就申請公屋嗎？對於這兩條問題，相信大家並不感到陌生，甚或自然聯想到也不一定，但這是代表著什麼呢？先說前者，難道一個人有否努力，成功的指標就是用有樓來決定嗎？若以買樓為目標，自不若要努力賺錢，這是無可厚非，但並不代表買不到樓就是不努力，能力不足，兩者沒有必然關係。時移勢易，往時能夠靠勞力賺錢，多勞多得，在現今這個萬物騰貴的時代，實在未必可行。再者，努力工作本應是對自身的要求，將這與金錢成就掛鉤，再用能否置業來定斷，未免有點兒那個。我們亦不得不承認，在現實社會，商業世界，努力跟回報不一定成正比，又有多少人為了應付房貸，將工作上的不平等視為理所當然——「人工包左架啦」，於是將工作的滿足感建基於金錢之上，只求更好的薪酬待遇，正所謂「魚唔過塘唔肥」。容許筆者先戴頭盔，這事並沒有對與錯之分，是每個人的選擇，而且在不同的階段，選擇亦可能會有所不同。

此刻想起聖經中的一句說話：「人若賺得全世界，賠上自己的生命，有什麼益處呢？人還能拿什麼換生命呢？」（馬太福音 十六章26節）

## 勝利人生我定義

至於第二條問題，有關滿十八歲的時候就申請公屋這件事情，對筆者來說可算是個迷思，彷彿這已是大勢所趨，不照著行就是輸在起跑線，躋身不了人生勝利組。但是即使十八歲開始申請公屋居屋或其他資助房屋，需要的不是公平，而是運氣。先交申請費用，然後等幸運大抽獎，說穿了這跟六合彩有什麼分別？住屋理應是衣食住行中的其中一環，是人的生活所需，什麼時候連這基本需要都要靠運氣所得？這類型房屋的設立，原是為了在社會中被公認為有需要的一群，現在有需要的定義已經變得模糊不清了。現今香港的社會資源分配，已上車的「幸運兒」可以自給自足，弱勢社群亦能夠名正言順受到幫助，那麼比上不足比下有餘的夾心階層呢？正如較早前所說，並非他們不夠努力，只是各種因素令他們處於進退兩難的位置，那他們又有何出路呢？政府的政策制定，很少會為這班人出發，因為要定義他們並不容易，能給予的都只會被看為小恩小惠。久而久之，他們接受了自己所處身於的社會位置，既然改變不了現狀，倒不如忠於自己，活在當下，做應該要做的事。



裸辭，追求夢想，享受生活，work life balance 等這些看似不切實際，非主流的概念，於筆者角度都可以是經過自我認識及接納後所產生的，這就是他們的出路。

## 過渡性房屋見房策詬病一堆

在香港談及房屋問題，相信十居其九都會覺得灰心，感到無力，充斥著負面的情緒。無可奈何，各持份者為要維護自己的利益，以致僵局無法解決：政府講求經濟效益，發展商要用最低成本賺取最大利潤，投資者買樓求回報，居民亦不願身處的社區有什麼轉變而影響生活。說實話，大家都有各自的權利，但若然能夠後退一步，賺少一點，助人自助不是一個雙贏局面嗎？要在這個凡事講求效率、資訊泛濫、充滿批評的現今世代，要實踐並不容易，就如社聯（香港社會服務聯會）的「社會房屋共享計劃」，推行至今仍未被廣泛認識，更遑論認同。筆者曾接觸其中的服務單位，認同計劃的確有其存在意義，為有需要的家庭提供幫助；但實行起來並沒有如理想般美好。相見好，同住難，首幾個月可以相安無事，漸漸地問題就會開始浮現。若以此為計劃成效作考量，未免過於苛刻，即使一般家庭都會有衝突的時候，那還有什麼可以作指標呢？受惠人數，財務盈虧，問卷調查結果？也許這才是問題的根源。世界要求我們用可量化的指標，作準則作比較，於是對這些社會服務也是如此，用一萬元幫助一個人，與一萬元幫助十個人，於是會選擇能夠惠及更多人的服務。如何從中取得平衡，筆者也沒有標準答案，只是覺得凡事往往以成效來衡量，實在有點兒那個，是因為「世界很簡單，人類很複雜」（電視劇《My盛Lady》由黃子華飾演的男主角香廣男的人生語錄）嗎？對於社會房屋這計劃，有意見說這成為政府名正言順推卸責任的藉口。筆者暫且不談政治立場（要談恐怕要加上千字），以香港現今狀況普遍對政府的不信任，有此感受是無可厚非。另一方面，政府能作領導角色固然是好，但眾所周知靠政策，經撥款審批，各部門協調，到最後成事相信已過了好一段時間。若然有想法，有求變的心，能付諸行動，又何必糾結於政府的參與角色，這就是民間的力量。無論是政府、公司抑或機構，都是由人所組成，說到底最終影響到的是人的生活，為這緣故，試問誰能甘於有力行善而不為？

## 東大嶼利商不利民

近期有關房屋問題，最議論紛紛的莫過於「東大嶼都會」。「填海，人工島，興建住屋，保持競爭力，促進經濟發展」，說起來很動聽，很美好，很順理成章，但這是唯一的出路嗎？更應該問的是，這能解決問題嗎？當世界各國正設法減碳，為自然生態出一分力，我們眼中看到的只有發展，效益。況且，香港樓價高企，單純是土地供應問題嗎？若沒有相應措施，沒有進一步計劃，這項目只會成為地產霸權的牟利工具，升斗市民繼續作樓奴，不停拼搏工作為的只是應付租金房貸，民生不得改善，試問整件事又有何意義？筆者對此項目沒有太多研究，但知道坊間有不少民間團體作過分析，發表看法，凡事都需要作批判性思考，不應只聽取單方面闡述。

## 活在自己的生活藍圖

筆者不才，自覺未能於這篇文章有系統地整理各種論點，只能嘗試用文字將一些感受看法跟讀者分享。若單憑能否購買物業來定斷一個人的成就，筆者會毫無疑問地承認自己是個失敗者，但那又何干？各人對成就的演繹不同，選擇的生活亦各有不同，這是須要互相尊重的，而不是將自己的看法強加於別人身上。房屋，跟別的民生議題，甚至社會議題一樣，沒有單一答案，亦沒有一個能滿足各方面的解決方法，但這並不代表我們只能夠無助地自怨自艾，容讓自己意氣消沉，不求改進。反而從房屋這議題，引發起筆者很多不同角度的反思，說到底生活就是應該有這樣的多樣性，應該做的便盡力做，不必局限於太多世間所加諸的限制，這才是你和我的人生。

# 海馬的香港傳說

| 張婉雯  
動物地球

思

海馬的香港傳說



香港人其實還挺像海馬的。我們需要的空間不多——也沒法子要求更多。所以，當我聽到某位議員談及填海，提到「你要解決海馬的生活還是香港人的生活」時，我真覺得他的比喻至為恰當。

## 似海馬的香港人

根據維基百科所說，海馬是輻鰭魚的一種，尾鰭已完全退化，脊椎演化如猴子尾巴，能捲曲，可以鉤住海藻的莖枝上固定身體。海馬游泳時一點也不像游泳，直立著，上下左右移動，速度緩慢；有時也隨波逐流。通常以顏色偽裝來避開獵食者。海馬的活動範圍很小，覓食視距僅為一米。飼養海馬的人，要把飼料投放在牠們群居的地方。

香港人其實還挺像海馬的。我們需要的空間不多——也沒法子要求更多。每早坐地鐵，擠在車廂中不能動彈時，我就覺得自己像隻海馬：其中一隻手臂像海馬的尾巴一樣，捲著扶手柱／車頂的吊環來固定自己。列車高速前進時，車廂中的人直立著，有時因為煞車而傾斜身軀，隨波逐浪。到站了，人潮像潮退一樣轟然散開，行動緩慢如我在人群後飄飄蕩蕩，等待潮水把我推出去。坐一程車，很容易令人心浮氣躁；我們也常常在公共交通工具上見人因瑣事爭吵，或神經兮兮地自言自語。大部分香港人倒見怪不怪，十年如一日，塵世是道場。

所以，當我聽到某位議員談及填海，提到「你要解決海馬的生活還是香港人的生活」時，我真覺得他的比喻至為恰當。我們的活動範圍很小，十幾年前，我們還會到逛逛商場、逛逛公園，現在連商店街道都是水貨客天下，走在路上的不是人，是行李。公園被載歌載舞的大媽佔據。香港人只好待在家裡，把自己鉤在碌架床、摺枱、摺凳上，縮小移動範圍，像條不會吐泡沫的、假死的輻鰭魚。

## 似劊房的海洋公園

我們熟悉的，還有以海馬為標記的海洋公園。曾幾何時，海洋公園是香港人的驕傲；小時候，往海洋公園是大事，一年大概才一兩次。既是大事，當然舉家出動：



姐弟三人，父母兩人，加上祖母；還有一眾表兄弟妹，浩浩蕩蕩，凡十數人。幾十年前，地鐵能到的地方有限，住新界西的我們，得先往美孚坐巴士，到港島再轉車，幾經周折才到達目的地。那時殺人鯨海威還在生，我們也不懂動物權益，只知看海獅拍手，海豚頂波；還有機動遊戲，烈日下排隊也不覺曬；水上樂園的長長滑梯從來不讓小孩心驚，只會興奮。跨上當年唯一的纜車，底下是翠綠的斜坡，和又大又清晰的海馬標誌。

經歷了這些年，我已不是小孩，海洋公園也變了；它徹底成為一個以遊客為軸心的主題公園；入面的海洋生物因困養、訓練而來的壓力，不時傳出夭折的新聞。對海洋動物來說，水族箱就是個劊房；困迫、沒有風，看不到外面的風景，也沒有希望。劊房就是個貧民窟。巴西里約熱內盧的貧民窟在半坡上，人人看得見；香港的貧民窟在舊樓裡，沒有人知道。我想像，某一層唐樓，走廊兩旁是一道道緊閉的門，像一個個的洞，間中有人打開門，探頭出來看看，又退回去，像土撥鼠。我曾在大型傢俬店裡見過一個劊房示範單位：日間的沙發，晚上變身為單人床，飯桌能屈能伸，鏡子後面藏著衣物。傢俬店逛街購物本為樂事，我看著，心裡卻有點悲哀。或者，要把它們想像為變型金剛，以買玩具的心情，將之帶回家去。

## 我們似野豬飛鳥無處休憩

對上一次到海洋公園，已是十數年前的事，我赫然發現公園原來不准旅客外帶飲食，只能光顧裡頭的昂貴食肆。不禁想起母親那時還煮了茶葉蛋，滷水雞肫等帶去，餵飽一眾發育時期的頑童；我們坐在一旁，大吃大喝，也沒有人管。事實上，要在城市中找個地方坐下來也不容易；許多土地已變成私人空間，走累了，想稍作休息，只能到連鎖咖啡店付錢買飲料買座位。朋友帶學生到公園教寫作班，看看花草，拍照寫生，竟驚動保安員，阻止他們活動。會不會有一天，公園的上空不讓飛鳥飛過？難說。反正鴿子已成大眾厭惡之物。中環行人電梯上，安帶刺的裝置，不讓鴿子降落；長沙灣蔬菜批發市場一帶，區議員掛起橫額，要求當局撲殺。這個城市就是擠。擠不單是因為人多，也因為限制多。公園的長椅，中間桿上扶手柄，以免露宿者晚上過夜；文化中心外的街友，半夜被食環職員「洗地」，洗走他們的睡

眠與尊嚴。2010年，北角山坡上，野豬在山坡上曬太陽，有人投訴，漁護署與警方大隊人馬，盾牌繩索，圍捕五小時，野豬結果給嚇死了。即使不用馴街，我們也時刻被監控。旺角、銅鑼灣、深水埗等地早已安裝天眼，每小時高達二千多人入鏡。據說這些閉路電視是捉垃圾蟲用的。然而誰知道拍攝的資料由甚麼人保存，用作甚麼用途？蒼蠅的複眼可以看到身後的事物，我們都被蒼蠅盯著。

## 海馬瀕危，人如何自救？

海馬雖說極平凡，但竟也面臨絕種，因為牠有藥用價值。《本草綱目》說牠「甘，溫，平，無毒」，而且可治陽萎。當第三世界國家人民還因欠缺疫苗而患上霍亂瘧疾時，富裕地區的男士往往一擲千金，為求重振雄風。海馬也因此遭了殃。中國是最大的乾海馬市場，大量捕殺使海馬數量急劇減少，已處於瀕危滅絕的邊緣了。《莊子·秋水》裡有一則「神龜」的故事：莊子在海邊釣魚，楚王聽說了，派人遊說他出仕。莊子回答說：「吾聞楚有神龜，死已三千歲矣，王巾笥而藏之廟堂之上。此龜者，寧其死為留骨而貴乎？寧其生而曳尾於塗中乎？」「神龜」之「神」，招來殺身之禍，海馬與許多動植物亦然。就算漁民收手，人類的工程仍然威脅著海馬的生存；香港大嶼山東涌河口一帶有海馬原居民，但「明日大嶼」填海計劃，會嚴重影響海馬的生存條件。而填海後的土地用來幹甚麼？有多少用作公共房屋？說到底，不斷上升的住屋需求從何而來？除了填海難道沒有別的土地供應？只怕海馬等不到答案，便已絕跡香港。

所以說，香港人還挺像海馬的：我們都是群居動物，必須在群體中才能找到自己的存在意義；我們不太主動反抗，偽裝成妥協是我們最擅長的自保手段。我們有才幹也有經濟自由，因此苟活了些時候。然而海馬也是希臘神話海神的坐騎。我們和我們的海馬，到底會漸漸消亡，還是自闢出路？此非關命運，乃是抉擇。

# 房屋政策，怎樣辦？

陳紹銘  
社工

**筆者認為，作為一般市民，我們還應該努力守住我們對房屋的應有期望。一天我們都接受現實=合理，社會就不會再推進，房屋問題更無日無之。**

上個月，到深水埗區一間板間房協助做清潔和滅蟲工作。案主是個年紀七十有多的伯伯，被迫蝸居在三十多呎的房間，租金連水電卻逾二千，而房間更是到處木蝨。伯伯個人衛生習慣並無不妥，但這種板間房的結構就是如此藏蟲，上百隻木蝨，足以讓人每天寢食難安，有的鄰居更要每晚都到「麥當勞」露宿。

這裡其實不打算談滅蟲的故事，只是諷刺的說，這個房間，我在十年前也曾探訪過，環境依舊，就是租金貴了近倍；近年露宿者的人數也一直上升。到底，香港的房屋政策出了什麼問題？要讓低下階層住在不適切的居所，什至露宿街頭？

## 當劊房再不是新聞

「劊房」的報導，近年在傳媒中屢見不鮮，「面積狹小、環境惡劣、租金昂貴」，差不多背誦如流。而政府無法迴避問題，於早年開始進行統計調查，當中最大型的2016年人口普查數字顯示，有逾九萬個家庭，約二十一萬人居於分間樓宇單位（即劊房），較以往的調查有上升趨勢；不只居住人數，也是租金。而當中，人均居住面積（中位數）只有約五十六平方呎，住戶租金佔入息比例超過三成多，顯示整體劊房戶的生活困難。

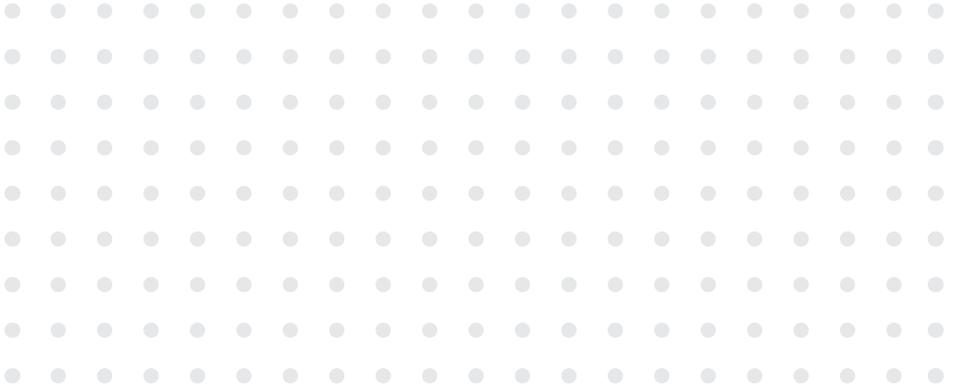
另一邊廂，公屋輪候時間亦一直上升，2004年至2011年間，平均輪候時間約徘徊在二年左右。2014年突破三年，2017年升至四年多，至2019年3月，一般申請者的平均輪候時間已達5.5年。而這指標只是第一次配屋時間，亦未包括逾十萬個非長者單身人士個案；實際時間更長，政府已多年不敢再提「三年上樓承諾」。各種指標皆顯示，基層住屋問題於近年趨勢惡化。

## 都是土地問題？什麼土地問題？

政府完全坐視不理？也不。起碼在梁振英與唐英年在特首選舉時，劊房議題已放在

思

房屋政策，怎樣辦？



議程高處，之後政府也一直強調房屋議題是「重中之重」，施政報告內也多次回應，也推出「長遠房屋策略」及「土地大辯論」，更一直說是「土地問題」，後來變成說得太多說得偏離成為民間笑柄。處理劏房問題，需要土地供應，是無容置疑的，有地、起樓、上樓，就是這樣簡單？在「土地大辯論」中，政府的主調是，開發土地，愈多愈好，更將其扣連一系列的發展規劃工作，明日大嶼、人工島、大灣區發展等等，想讓一些市民認為，要解決長久的住屋問題，就應配合發展規劃。

然而，我們必須要問，香港是否土地不足？如何不足？是發展不夠，還是分配不均？現有的土地有否被善用？開發的土地又要如何運用？或者，土地不足的程度如何，要配合怎樣的開發？而開發有什麼代價、是否必需要承受？還是有其他方法？試從兩個極端（也未必是最極端）開始討論。一個是房屋問題最重要，應用盡所有土地選項；另一個是，根本不用任何土地，只要調整其他制度就可以。前者，較接近政府的取向，其實簡化了社會或生活的多重面向，住屋固然重要，但是，如果說在內地大灣區有過千頃土地給港人即時搬入，可以嗎？或是，發展全數郊野公園，其實可建屋住百萬人，可以嗎？或是，用盡香港儲備去發展人工島，有多大建多大，可以嗎？相信大部分人未必同意，因為必須考慮會否破壞一國兩制、會否嚴重破壞環境、會否成本過高。另一方面，若說完全不發展土地，就要提出有什麼其他選項？事實上，過去公屋輪候個案二十多萬，也一直有新的申請，現時每年公屋興建量不足兩萬，根本遠追不上需求。市區雖有部分空置土地，但即使以每一公頃建一千伙公屋的密度，仍遠不足以應對公屋需求，所以較大型的土地項目仍有其需要。

那麼，在土地選項當中，又應如何取捨？這涉及如何理解政府的角色。如果政府應扮演資源再分配、保障弱勢權益的角色，則理應先全面發展百多公頃粉嶺高球場，一個只服侍少部分權貴的項目，也應發展近千公頃的丁屋預留地，以及數百頃的棕土，別讓少數土豪及商人以土地特權謀利；還有港鐵上蓋、市建局重建的土地，能否用作興建公共房屋？若政府願意大刀濶斧針對權貴，已能處理一大部分土地需求，其他較大爭議的項目，例如人工島、郊野公園等，其實不用變成「發展VS民生」、「環保VS住屋」的對立。



回到起始，其實香港最需要解決怎麼樣的住屋問題？如果是不願再有人蝸居在板房、劏房，數十年如是，則除了增加土地供應外，更重要的是，增加當中公營房屋的比例。自2002年「孫九招」（房屋及規劃地政局局長孫明揚推出的房屋策略），政府停建居屋，直至梁振英年代才開始復建。即使在2013年的長遠房屋策略提出公私六四比，最後仍未能落實每年建二萬個公屋單位的目標。就算林鄭月娥近期表示，未來新發展土地將會作公私七三比，但仍只是「追落後」，還令人擔心是空頭支票。這還需要更大刀闊斧的施政，包括更大比例的公屋興建比例、減少賣地予地產商、加快發展棄置棕土等等。

## 其他房策出路

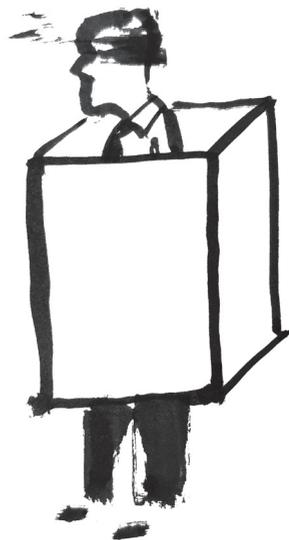
土地供應及增建公屋，雖是治本之道，但一方面建屋需時，亦有部分基層市民，因某些個人或家庭原因，不合資格或未有申請公屋；對於這些仍居於劏房的租戶，該如何協助？其中，過渡性房屋或社會房屋，算是多年來民間團體倡議而近期放進施政議題的建議。過渡性房屋，有不同類型，近期的例子，有貨櫃屋、水管屋等，出台時有相當爭議，有人說是倒退，如幾十年前的臨屋區，有人說是紓援措施，好過劏房。其實，過渡房屋建議並不新鮮，早有房署的中轉屋、NGO營運的單身人士宿舍、青年宿舍等；當中的關鍵在於「臨時」、「過渡」，意思是，它可能較床位板房合適，可以作為床位板房居民的紓緩措施，但不應把它視為「理想」，因為這些住所可能不適合長住，更要考慮「過渡之後」，是否有合適單位接連。而且，單位的設計也要有「底線」，例如基本的空間、設施、合理的租金等。有這些考慮，我們或能對政府的建議作合理的批評，如推出過渡房屋，除了「好過住劏房」外，也要問，有否居住面積最低標準（公屋是人均七十呎）？租金水平是否合理（如低於綜援租津或佔入息少於兩成）？社區配套如何？外觀設計（例如水管形或天橋底會否影響居民形象）等等。當然，更重要，也是要保持一種張力，不要視過渡房屋為終極方案，提防政府「雷聲大、雨點少」，推卸責任。

此外，加強私樓市場管制也是出路，除了資產增值稅、房產稅、空置稅等，近年政府提出的一些「辣招」算是嘗試。但仍有些微辣不辣，例如限制海外投資，以及多

買套房的稅項，早應加辣，做到真正「港人港樓」，也盡量防止囤積炒賣；此外，租務市場的管制，政府近年多翻推搪，說租金管制令業主空置單位最終令租客受害，但卻漠視沒有租管下租客已受害多年。最近傳媒報導德國柏林由於租金上漲，將推動立法凍租，正好給香港政府參考。至於短期措施，恆常化「N無」津貼（非公屋、非綜援的低收入住戶，俗稱「N無人士」）、電費津貼、劊房戶實物援助等等，也是現在庫房滿瀉的政府有能力做的。篇幅有限，這方面再作討論。

## 守住期望 繼續發聲

最後，除了土地政策、房屋供應、中短期措拖，還有什麼可以做呢？筆者認為，作為一般市民，我們還應該努力守住我們對房屋的應有期望。期望是會變動的，例如，十年前四百萬買個四百呎單位是昂貴，今天六百萬叫搶手貨；十年前基層住劊房租金三、四千是貴，今天六、七千叫「市價」；幾年前往劊房叫「差」，但幾年後住劊房會否變成「正常」、「合理」？幾年前我們覺得一家四口應有三、四百呎，幾年後住二百呎會否已是「算大啦」？我們的期望，對於政府的施政有密切關係，當我們認為「住得細」、「租得貴」、「買不起」，政府就應繼續改善住屋的空間、租金和價格，反之，一天我們都接受現實=合理，社會就不會再推進，房屋問題更無日無之。惟有我們繼續表達對住屋的合理期望，多發聲、多爭取，才能推進改善市民的住屋情況。



本刊乃非賣品，免費供有興趣人士或團體索閱，歡迎捐款支持。請填妥下面回條擲回本會。謝謝！

姓名／團體名稱（中）：\_\_\_\_\_

（英）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_ 傳真：\_\_\_\_\_ 電郵：\_\_\_\_\_

每期數量 \_\_\_\_\_ 本

自取

郵寄（請附郵票）

本地郵費一年四期港幣二十八元 X 每期索取數量 \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ 元

海外郵費一年四期港幣四十八元 X 每期索取數量 \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ 元

（如非港幣支票，請另加銀行手續費港幣六十元）

我願意奉獻港幣 \_\_\_\_\_ 元支持《思》出版經費

合共金額：\_\_\_\_\_ 填表日期：\_\_\_\_\_

支票抬頭請寫：「**香港基督徒學會有限公司**」，

寄香港九龍旺角塘尾道54-58號永利工業大廈9樓901室

（電話查詢：2398 1699／圖文傳真：2787 4765）

閣下提供之個人資料，只供本會寄發收據、月訊、期刊，以及聯絡課程活動消息之用，如有任何疑問，請致電2398 1699查詢。