

CB(1)245/13-14(04)

青年拒當樓奴運動
供應不能解房困 長遠房策欠創新
回應長遠房屋策略諮詢文件

長遠房屋策略督導委員會於9月3日發佈諮詢文件，就香港未來十年的長遠房屋策略諮詢公眾。然而，諮詢文件未能正確聚焦香港房屋問題的核心，迴避香港房屋的結構性問題，繼續走房屋商品化的道路，實在令人失望。

供應無法解決香港房屋困局

諮詢文件把香港當下的房屋問題理解為供應和需求的問題，絕對是錯置焦點。現時香港樓價和租金正在歷史高位徘徊，市民無法負擔，增加供應固然能夠使之回落，但以這樣高的樓價至少要跌一半才能達到一般市民能夠負擔的健康水平。但如果樓價出現這樣的跌幅，近年置業的業主必定會首當其衝，亦會對整體經濟造成嚴重影響，政府絕對無法承受。故此，所謂的增加供應，只能是諮詢文件中所述的「作較好的平衡」¹，難以令到樓價回復到健康水平，市民仍然難以安居。

香港真正的房屋問題，正正在於房屋政策中「促進向上流動的房屋階梯」的論述，把基本居住需要和投資需要混為一談。這兩種需要互相衝突，造成香港房屋的結構性矛盾，令到廣大市民的基本居住需要得不到保障。

政府不是地產商，居屋非良方

今次長遠房屋策略中，居屋被視作解決房屋問題的主要工具，但居屋本身的兩種特性使其難以真正解決香港的房屋問題。第一，居屋定價和市價掛鉤，即使在今日樓市如此熾熱的情況下，居屋的貨尾單位仍然是以市價七成訂價，基層市民仍然難以負擔。而私人物業市場亦會參考居屋售價作為價格下限，令居屋變相成為托價的工具。居屋本身的建築成本和重置成本其實和公屋差不多，但一幢居屋售價與成本的差價足以讓政府興建三幢公屋，從中可見政府成為了獲取暴利的地產商。第二，居屋在補地價之後可以自由買賣，甚至可向白表買家免補地價出售。這令居屋變成可炒賣的商品，把投資需要引入居屋，把本來為求安居的市民反過來變成日後房屋問題的製造者。

青年住屋，不等同首置

諮詢文件在探討社會上特定羣組住屋需要時，把年輕人與首次置業者混為一談，錯誤地把安居和置業劃上等號。置業最令人卻步的一個原因，是長年的按揭供款會大大地影響青年的人生計劃，只要一旦背上房貸，未來二三十年的自由將會被大大地降低，成為樓奴。為了供樓，人們必須保障自己的收入穩定，否則樓宇便有機會斷供，使人們在考慮轉換工作和進修時格外顧忌，在經濟差時更要擔心失業，終日遑恐度日，更不用說到世界不同地方增廣見聞等生活的追求。

¹ 長遠房屋策略諮詢文件第20頁。

把年輕人與首次置業者混同的分析，亦完全忽視低收入青年的住屋需要。在學歷泡沫化和經濟結構越趨單元的情況下，持有專上學歷的生活絕不容易，對於只具備中學學歷或以下的低收入青年，情況只會更差。要青年看到社會的未來的希望，實在應該讓他們免卻長年按揭供款的負擔，並且發展多元可持續的本土經濟，讓青年能夠放心去探索不同的發展可能。諮詢文件在探討青年房屋問題時把焦點放在置業，完全脫離時下年輕人的想法。

公屋數字欠交代

公屋輪候數字屢創新高，一般輪候冊申請已達 118,700 宗，而非長者一人配額及計分制（公屋計分制）亦已累積有 115,600 宗，公屋需求極度龐大。然而，諮詢文件一方面強調公營房屋主導，把公營和私營房屋定於六四之比，一方面卻表示「公營房屋中出租與出售房屋之間的比例，也應維持足夠靈活性」²，完全迴避了公屋的興建量。諮詢文件玩弄語言偽術的程度，實在令人咋舌！

長遠房屋，收緊公屋

在公屋輪候數字高企的情況下，諮詢文件提出收緊公屋計分制的收入及資產審查和富戶政策，並認同近期收緊的寬敞戶政策。今日的房屋問題，罪魁禍首是政府偏向地產霸權的房屋政策，把公屋興建量長期壓低，而不是公屋輪候人士和公屋居民。非長者一人配額及計分制輪候數字的高企，更是政府巧立名目，不分因由地把青年人拒諸門外的惡果，利用收入和資產審查去「清隊」，實在是掩耳盜鈴的做法。

一直以來，政府為了逃避興建公屋的責任，把單身及家庭申請公屋的資產與入息限額定在一個非常低的水平。這令到基層人士即使領取最低工資也很容易超過申請公屋的資產與入息上限。香港的最低工資本身已經低於生活工資，這樣的限額實在是一個非常不合理的水平。因此，長遠房屋策略應該要做的反而是大量增建公屋，並提高單身及家庭申請公屋的資產與入息限額。諮詢文件收緊公屋政策的建議，絕對是一個倒退。

公屋計分制，歧視依舊

政府在 2005 年巧立名目，把 58 歲或以下的單身人士從公屋一般輪候冊劃分出來，以計分制計算上公屋的分數，每年提供只有不足二千個公屋配額。這個政策不分因由地剝削了單身人士獲得公屋安置的機會，無視他們在當下社會所遇到的問題。由於近年樓價和租金上升，單身人士的住屋需要得不到保障，在公屋配額極度不足的情況下，令到計分制累積超過十一萬宗的申請。

諮詢文件承認單身人士無法如家庭申請者能夠平均三年內上樓，並且以三十五歲以上單身人士較少具備專上學歷，上流機會較少為由，建議增加公屋配額，「循序漸進」地讓三十五歲以上的單身人士能夠在平均三年內上樓。然而，文件卻無提及增加多少配額，以及達致目標的時間表，令人懷疑諮詢長遠房屋策略是否真心改善公屋計分制的輪候情況。

²長遠房屋策略諮詢文件第 v 頁。

我們亦必須重申，公屋計分制本身已經是一個不公平，並帶有歧視性的制度，再把青年分為兩類更是一種分化的手段。當下香港地產金融霸權當道，經濟結構單元化，具備專上學歷根本無法保證年青人有較好的上流機會，而只具備副學位等認受性較低的專上學歷青年，生活困境更加嚴重—事實上，在 41 萬收入在一萬元以下的青年人當中，9.7 萬（23.7%，幾乎每四人當中有一人）具有專上教育學歷。青年在社會上要努力掙扎才能求存，向上流動談何容易！

拒推租管理據弱

政府分別在 1998 年及 2004 年撤銷租金管制及租住權管制，導致私樓租金在近年大幅上揚，基層市民住屋失去保障。由於把物業出租的利潤可觀，亦促成不少業主把物業分間成多間劏房出租，從而賺取最大的利潤。然而，諮詢文件指租金管制主要針對續租時的租金，反而可能令業主提高新租客的租金水平。長遠房屋策略所看的，本應是房屋政策長遠的發展，但在考慮租金管制時卻竟然只聚焦在短期的負面影響，卻忽視長遠的益處，實在令人費解。

而在租住權管制方面，諮詢文件則只是簡單地以一些市場行為的情境想像作為理據，指「業主可能會不願意出租其單位，或會在物色租客時變得較為挑剔」，可能會令市場上出租單位的供應減少，並沒有任何數據上的支持，亦沒有參考外國推行租務管制的成功例子，理據極其薄弱。

房屋功能遭扭曲

整份諮詢文件不斷強調「促進向上流動的房屋階梯」，把基本居住需要和投資需要混為一談，並且表示難以區分投資需求與實質需求的分別，因為「大部分真正自置居所的買家都會認為其物業是他們一生中最重要投資」。首先，諮詢文件根本是完全曲解了這個說法背後的意思。市民以投資來形容置業，絕大部分是因為置業的犧牲巨大，一旦背上房貸便要付出二三十年的青春和自由成為樓奴，並要面對經濟不景時失業斷供的風險。以投資來形容置業，並不是出於期望升值的心態，而是出於無法安居的不確定性。此外，諮詢文件的講法亦極度倒果為因，房屋的功能本身就是讓人安居，不應該是可投資商品。正正就是自八七年和九八年長遠房屋策略以來構建的所謂「向上流動的房屋階梯」，威迫利誘地把市民推向私營房屋市場，並且把投資需求引進公營房屋，導致基本居住需要和「向上流動」的投資需要混在一起。

青年拒當樓奴運動早前進行問卷調查^{3, 4}，訪問了 900 名青年對於房屋的看法，發現受訪者的置業意欲亦不強烈，僅三成（30.4%）以五年內置業為目標。受訪者對於居所滿意程度的因素，依次序為空間大小（42.1%）、交通（23.2%）、安全（14.3%）、衛生條件（12.0%）和社區設施（5.3%），而物業升值潛力（3.1%）則敬陪榜末。由此可見，青年人對於置業的態度並非如輿論和諮詢文件般與「資產增值」、「向上流動」掛鉤。

「向上流動」的投資需要本身會和基本居住需要互相衝突，即使今日能夠透過供應紓緩樓價高企的問題，本地的投資需要長遠亦會再次成為房屋問題的伏線。長遠房屋策略是影響未來十年

³ 新聞稿：青年拒當樓奴運動住屋需要調查結果公佈

⁴ 青年拒當樓奴運動：住屋需要問卷調查結果（2013 年 7 月）

或更長的政策，實在須要有長遠的目光和新思維去解決香港房屋的深層次矛盾，並且拿出勇氣去區隔投資需要和基本居住需要，研究推行非商品化房屋，回復房屋本來應有予人樂舍安居的功能。

總結

青年拒當樓奴運動認為長遠房屋策略應該有勇氣提出新思維，區分基本居住需要和投資需要，解決香港房屋問題的結構性矛盾，並對公屋的興建要有承擔。針對長遠房屋策略，我們要求：

1. 大量增建公屋，並提高單身及家庭申請公屋的資產與入息限額；
2. 撤銷非長者一人「配額及計分制」，停止對青年住屋需要的歧視，並面對社會結構的改變，考慮青年的住屋需要作為規劃之元素；
3. 恢復包括租金及租住權管制的租務管制，保障未能入住公屋市民的基本住屋需求；
4. 停止推行任何鼓勵置業的政策，以免刺激樓價並強化地產霸權問題；
5. 研究推行非商品化房屋，讓市民可以安居而不必受置業風險的影響，打破地產霸權對市民生活的控制。