

The 8th Workshop of the “East-Asian Inclusive Cities Network” (EA-ICN)

Hong Kong Baptist University

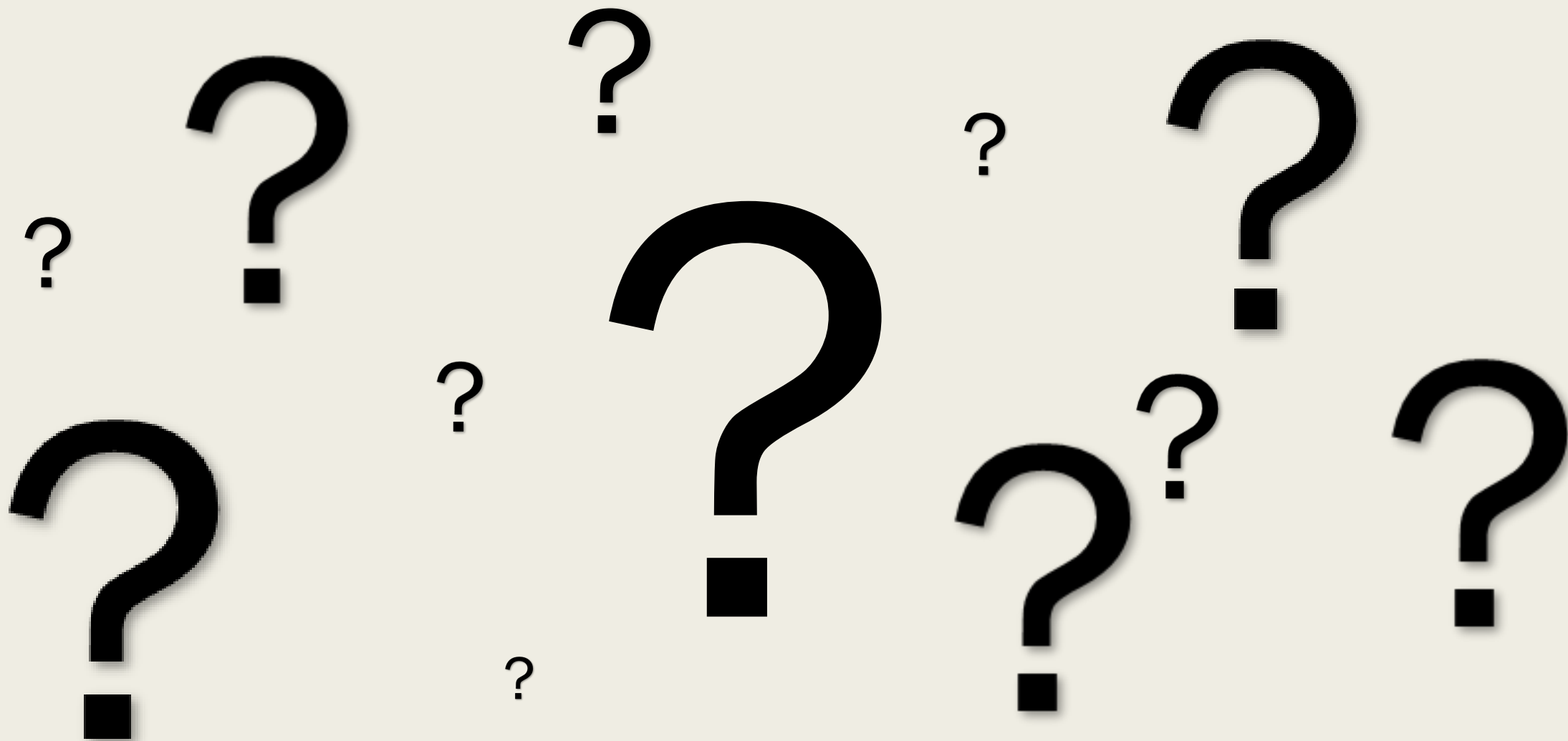
心安是歸處？ 再思住屋與社會政策

邵家臻

香港立法會社會福利界議員

日期：2018年7月13日

心安是歸處？



住屋數字

- 公屋方面：公屋輪候時間創新高**5.1年**
- 劏房方面：根據2016年中期人口統計數字，全港約有**21萬人居於劏房**，居住在不**適切房屋**住戶已超逾**11,500戶**，如住在木屋、寮屋和天台構築物、商廈和工廈。
- 居屋方面：今年啟德啟朗苑新居屋平均呎價**近萬元**，歷年最貴，直逼500萬
- 呎價方面：而綜合地產代理行數字顯示，2017年6月全港五十大屋苑二手平均呎價約13,211元，短短一年，平均呎價已升至**14,892元**，升幅約**13%**。
- 租金方面：2009年香港的租金指數為100.4，到2018年3月已達189.8，**十年間**升幅近**九成**。

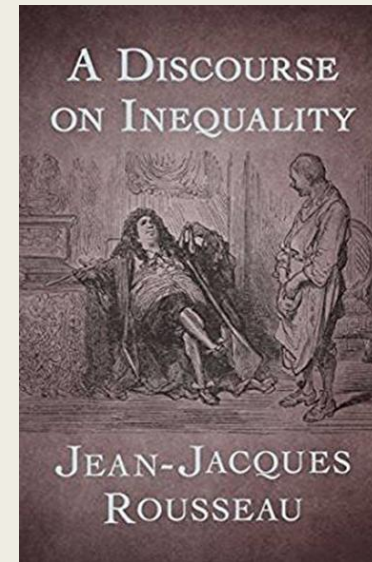
聯合國：適切住屋權



施永青：不認同人人有「天賦的居住權」



天賦人權-盧梭



- 天賦人權，或稱自然權利（natural rights），是指自然界生物普遍固有的權利，並不由法律、信仰、習俗、文化或政府來賦予或改變，是不證自明並有普遍性。
- 天賦人權指在一定的社會歷史條件每個人按其本性和**尊嚴**享有或應該享有的基本權利。這些權利**與生俱來**下、不可轉讓、不可剝奪。
- 上天造了人，就賦予了人天生就具有的權利。

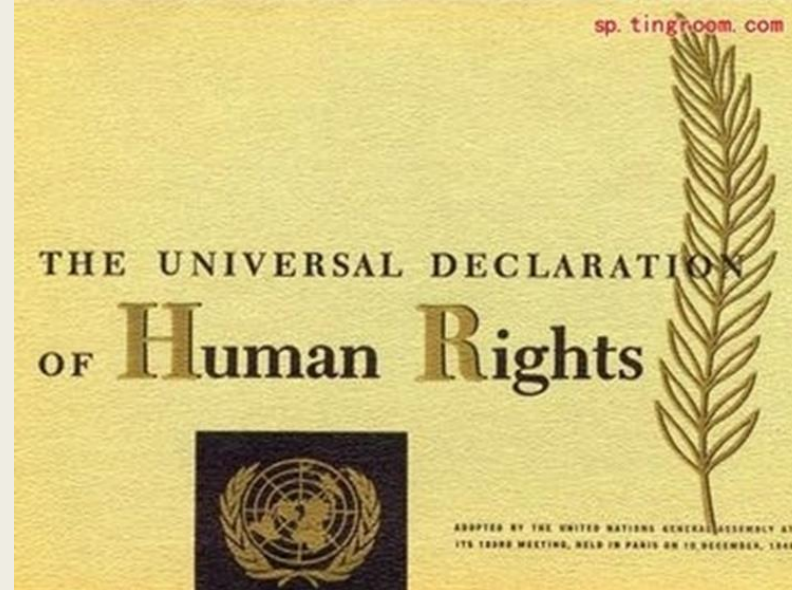
世界人權宣言

以天賦人權為核心

第二十五條

人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準，包括食物、衣著、**住房**、醫療和必要的社會服務；在遭到失業、疾病、殘廢、守寡、衰老或在其他不能控制的情況下喪失謀生能力時，有權享受保障。

聯合國《世界人權宣言》第二十五條**提及人人有享受住房的權利，政府確保市民皆能獲得合理居所**，可謂責無旁貸。



當人權論述遇上香港政府

施政報告：

我們建議重建置業階梯，重燃置業希望



當人權論述遇上香港政府

買樓與買貴樓

商品化與高地價政策

買樓，全部都係買樓

- 行政長官林鄭月娥發表首份《施政報告》：

「以**置業為主導**，讓市民安居，樂以香港為家，政府會致力**建立置業階梯**，為不同收入的家庭**重燃置業希望**」



不吃不喝19年才買到樓

- 國際機構Demographia發表《2017年國際樓價負擔能力報告》：

香港**連續8年**成為最難負擔城市，一般家庭不吃不喝19.4年才買到樓，

全球最難負擔樓價地區

排名	地區	收入中位數倍數
1	香港	19
2	澳洲悉尼	12.2
3	加拿大溫哥華	10.8
4	澳洲墨爾本	9.7
5	新西蘭奧克蘭	9.7

資料來源：調查機構Demographia

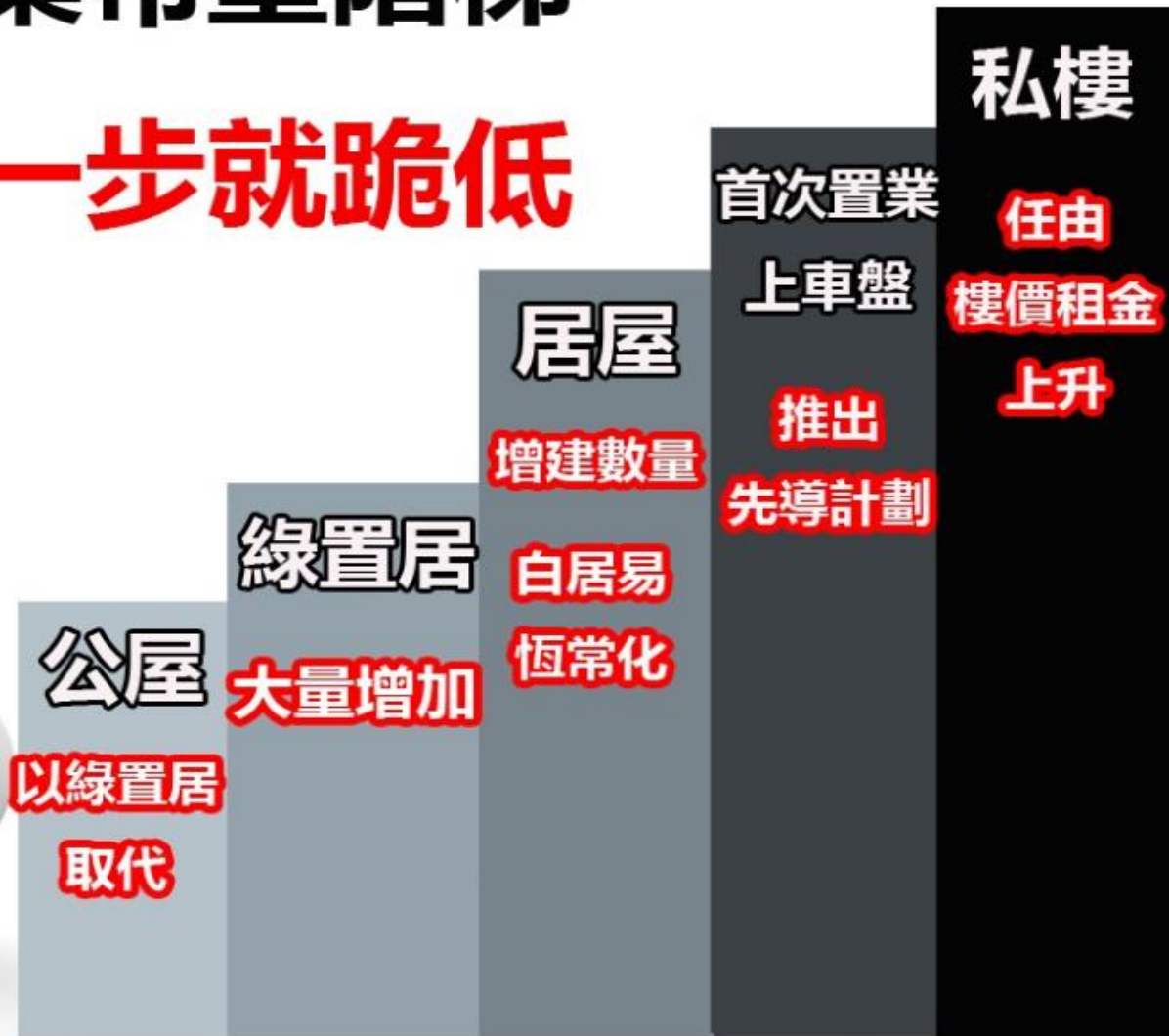


重燃置業希望階梯

基層第一步就跪低



劏房戶



基層絕望階梯



買貴樓

高地價政策

- 以拍賣及投標方式高價售賣土地，沒有達到底價的話，政府將會收回土地
- 高地價導致發展成本增加，地產商因此需要高價賣樓
- 自2004年香港政府取消定期拍賣官地政策，全面實行「勾地拍賣」制度，以防止土地供過於求及「流拍」的情況。在政府不公佈拍賣底價的情況下，市場資訊不足，增加土地被勾出的難度，變相減少土地及房屋供應，也因此抬高樓價。

地價收入佔政府收入的百分比

■ 地價收入創新高



地價收入佔政府收入的百分比

- 地價收入佔政府收入的百分比愈來愈高

表 2 —— 按項目劃分的政府收入(億港元)

	2015-2016	2016-2017	2017-2018 ⁽¹⁾	2018-2019 ⁽²⁾
利得稅	1,402 (31.2%) ⁽³⁾	1,392 (24.3%)	1,356 (22.1%)	1,551 (25.7%)
印花稅	627 (13.9%)	619 (10.8%)	927 (15.1%)	1,000 (16.5%)
薪俸稅	579 (12.9%)	591 (10.3%)	619 (10.1%)	548 (9.1%)
一般差餉	227 (5.1%)	213 (3.7%)	223 (3.6%)	150 (2.5%)
其他經營收入 ⁽⁴⁾	980 (21.8%)	1,302 (22.7%)	1,244 (20.3%)	1,311 (21.7%)
經營收入⁽⁵⁾	3,815 (84.8%)	4,117 (71.8%)	4,369 (71.3%)	4,561 (75.5%)
地價收入 ⁽⁶⁾	609 (13.5%)	1,280 (22.3%)	1,636 (26.7%)	1,210 (20.0%)
其他非經營收入 ⁽⁷⁾	76 (1.7%)	334 (5.8%)	119 (1.9%)	274 (4.5%)
非經營收入⁽⁵⁾	685 (15.2%)	1,614 (28.2%)	1,755 (28.7%)	1,484 (24.5%)
政府收入⁽⁵⁾	4,500 (100%)	5,731 (100%)	6,124 (100%)	6,045 (100%)

總結

權利論述的美麗與哀愁