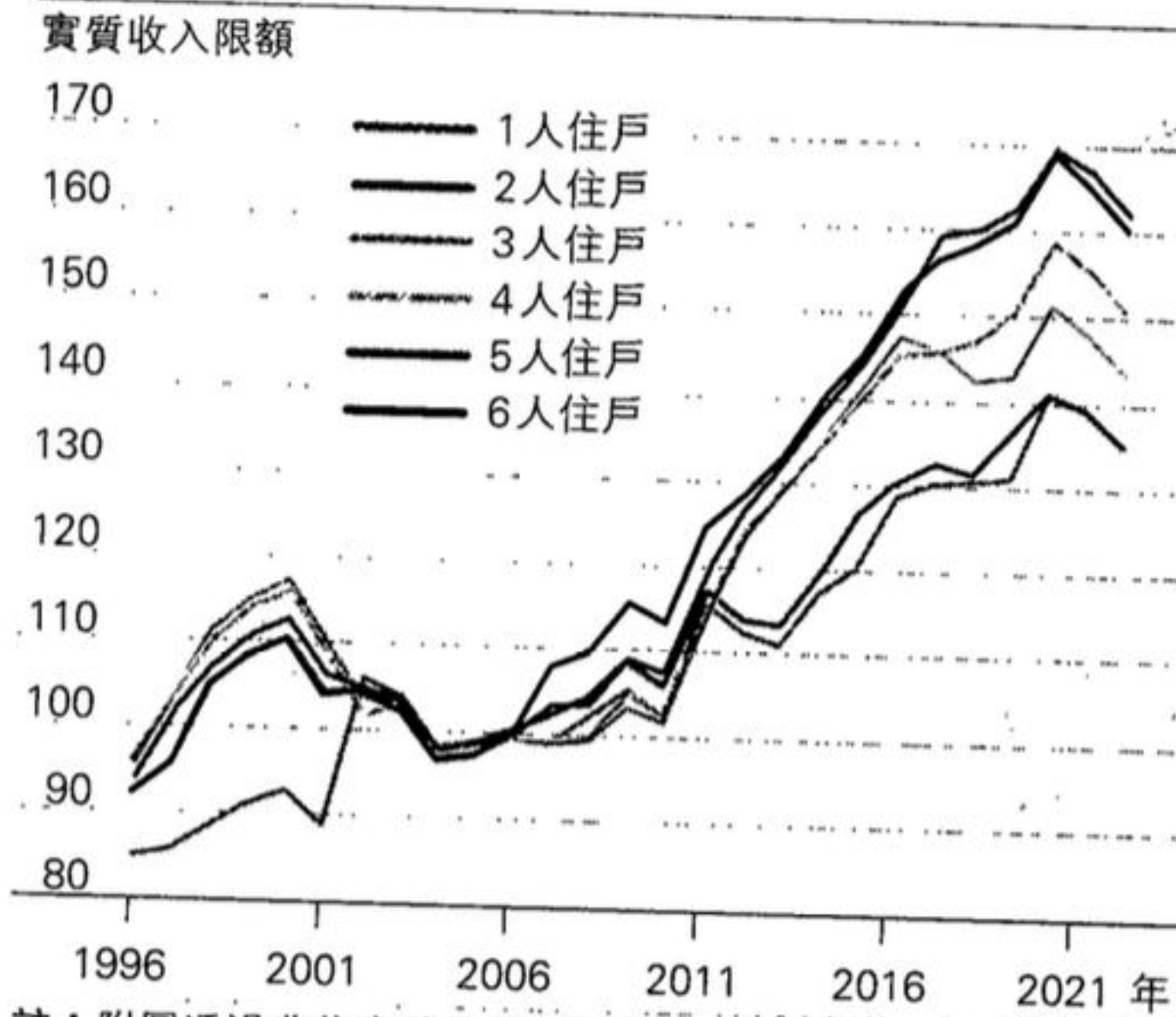


# 加強富戶審查 劊房戶免受苦？

mp B8

圖：公屋入息限額



註：附圖透過非住房消費物價指數，將名義收入限額剔除通貨膨脹的影響，轉變成實質收入限額，並將2006年的實質收入限額化為100

表：低於及高於入息限額的公屋戶數目

年份	低於2021年入息限額的住戶數目	高於2021年入息限額的住戶數目
1996	509,180	158,260
2001	472,340	148,960
2006	536,180	155,980
2011	574,340	176,280
2016	495,180	273,900
2021	521,840	296,440

註：附表記錄低於及高於2021年實質入息限額的公屋戶數目；2021年的名義入息限額經非住房消費物價指數撇除通貨膨脹的影響後，變成2021年實質入息限額，附表以此為準則劃分公屋住戶為兩個組別；數據來自1996至2021年的香港人口普查5%樣本

王柏林  
何漢樑

香港地狹人稠，公共房屋資源緊絀。不少基層人士因未能輪候到公屋，而被迫選擇住於狹小且生活環境惡劣的劊房。可諷的是現時居住公屋的住戶中，有為數不少擁有的名車甚或在外地有物業，過着不俗的物質生活。他們被統稱為「富戶」。

## 資源錯誤分配 須改公屋制度

香港政府欲透過加強對公屋戶的收入及資產審查，以應對富戶問題，令公屋資源回歸到有需要的人手上。然而此等想法未免太過理想化了。

根據我們的研究顯示，公屋收入及資產限額對富戶而言太過寬鬆，乃公屋資源錯誤分配的根本原因。為解決問題，政府必須改變公屋制度。現時公屋制度問題如下。

第一，過多住戶符合資格申請公屋。據附圖所示，對於1人至6人住戶，實際收入限額自2006年起上升了35%至60%，令愈來愈多住戶符合資格。在2006年，僅有34.6%人口符合申請公屋的收入限額；但於2021年，43.5%人口符合所須資格。

第二，富戶受政府大額租金津貼，缺乏搬出公屋單位的動機。以3人非長者單位為例，公屋單位的租金市價為每月1萬元以上；即使3人住戶每月入息達10萬元，他們亦僅需付雙倍淨租金，約為4000元，即獲得60%的租金津貼！住戶入息需高於限額5倍，或資產高於限額100倍，才須遷出單位。以3人住戶為例，5倍收入限額即月入高於12萬元的住戶，才須遷離單

位。現時不少富戶享受大幅租金津貼，對正輪候公屋的有需要人士極為不公。

現時的公屋供應，僅能夠供應本港32%人口居住。除非公屋供應短期內大幅提升，以上兩個問題必然導致短缺問題。公屋輪候時間亦因此由2011年的兩年，大幅升到現在的5年多。

## 富戶霸佔公屋 貧者不能遷入

富戶長期霸佔短缺的公屋資源，導致輪候時間節節攀升，引致不少怪象。例如不少年輕人一年滿18歲便立即申請公屋；又例如部分員工希望僱主減薪，只為符合公屋收入限額，能夠通過收入審查。從人口普查數據，亦可看出公屋被富戶霸佔的問題：由2011至2021年間，縱使每戶人口數下降，但公屋戶平均實質收入卻上升了26%。

富戶霸佔公屋單位，亦令貧窮戶不能遷入公屋。由於他們收入不佳，他們只能被迫長期住於生活空間狹小且衛生情況欠佳的私人住宅單位。在2006至2021年間，香港人口雖然僅上升了8%，但私人房屋租戶的人口卻由70.2萬攀至112.6萬，大幅上升了60%，增幅十分驚人。

香港現時大約有2%人口租住細於130平方呎的私人單位裏，約為一個停車位的大小。長時間居於狹小空間容易引起生理/心理疾病，甚或公共衛生問題。可嘆的是如此小的劊房，每月租金大概亦要5000元。

現時的房屋問題不但對有需要人士不公，對社會財政而言亦不是可持續之法。政府估計需額外興建30.8萬個新單位，以供本港11%人

口居住，並滿足未來10年內對公屋單位的需求。而當中牽涉的建築成本預估為3.08億元，意味着每個納稅人需為此付上10.4萬元。

## 建更多公屋單位 治標不治本

現時公屋分配機制失衡，若情況繼續，即使興建多少新單位，亦不能協助到社會上最有需要的一群。在2006至2021年間，本港儘管增加了13萬個公屋單位，但低收入公屋戶卻沒有增長。根據附表，2006年有15萬個公屋戶的實質收入高於2021年公屋入息限額，2021年增長至29萬戶，反映公屋富戶數目增加。

香港公屋資源不足問題，源自政府長久資助富戶以低廉價格租住公屋單位，令資源不能精準針對有需要人士。縱然大興土木，再興建更多公屋單位能夠短期滿足需求，這卻是治標不治本之策。香港現時除了土地問題，社會老齡化、勞動人口下降及稅收減少等問題亦不容忽視。社會能否負擔一直興建新單位的成本？

## 只有改革方能針對根本問題

與其無了期興建新單位，政府不如改革現時公屋制度，大幅提升富戶月租、收緊申請公屋資格及興建更多居屋單位，以助富戶遷出並騰空公屋單位。只有改革才能針對問題之根本，使公屋資源能夠分配至有需要人士之手，從而縮短公屋輪候時間，增加房屋政策的可持續性。

作者王柏林是港大經管學院經濟學、管理及商業策略助理教授，何漢樑是中大經濟系本科生