

【編者按】

如何更好地透過房屋政策，誘導市民尤其是青年向上流，而不是滿足於成功申請到公屋單位？房屋委員會今天（14日）舉行的公開例會上，房屋署署長將綜合回應對策。香港文匯報今日起一連兩集，透過個案剖析，以及參考社會制度與香港相近的新加坡，探討如何完善公營房屋政策，成就有為青年。

房屋階梯
解碼系列
二之一

協助市民向上流已提上房委會議程，那麼香港目前公營房屋政策的痛點又在哪方面？輪候公屋19年的孫先生或許能給我們一些啟示。近年坊間有一句潮語「得公屋得天下」，是調侃一些人錯誤地將「上樓」視為人生終極目標，為申請公屋不惜放棄及犧牲許多，由年輕開始輪候公屋到中年的孫先生可算是真

實人辦。19年前，他每月收入超出申請公屋的入息上限近一倍，但見私樓樓價愈拋愈遠，置業夢難過登天，最後他把心一橫辭掉穩定的全職工作，從此做散工，以壓低收入符合公屋的申請要求，但由於非長者單身人士的公屋名額極少，他一等就近20年，搬出搬入過無數間狹小骯髒的劏房，回首當初的決定，他坦言後悔，但回頭已太晚，給時下青年當頭棒喝。 ●香港文匯報記者 洪澤楷

為探討公屋政策可以如何激發青年人的上進心，香港文匯報記者先後多次採訪孫先生。三個月前採訪他，當時他住在一單人木板，每日翻身都存在困難。三個月後，一切似乎都沒有變化。他向記者說，木蝨、蟑螂有時還是會爬上床，房東依舊冷處理。對於最近熱議的簡樸房規管草案，房東也本着「做得一日得一日」的心態，唯一變的是孫先生最近收到房屋署的新界公屋輪候進展通知，他發現至今已經輪候19年，但距離上樓的分數線尚欠10分。

做「遊民」感沮喪 看不到希望

這條上樓路比預期漫長，回想2006年，孫先生接近不惑之年，在零售業、文員等不同行業摸爬滾打十多年，有一份月入1.2萬元的全職工作，是當年申請公屋入息限制的1.7倍。收入超標而無法申請公屋，令他蹉跎多年未有固定居所，「我22歲從原生家庭搬出來，當年差不多是獨立生活的第十六年，卻沒有一個寶。」其間他在旺角、九龍城等地租屋，一個大約100呎的單位，租金佔其每月工資近三分之一。

不僅如此，業主每年都加租，「每當要加租的時候，我就得搬家，幾乎一年搬一個地方。」

做都市的「遊牧群體」令他感沮喪，但往上流卻看不到希望，申請公屋又不合資格，兩頭唔到岸的情況下，他突然萌生辭職以符合申請公屋資格的瘋狂想法。他說，當時市區三百多平方呎的房子卻要快四百萬元，「我點解不選公屋呢？有獨立廚浴，租金又這麼低。你去買私樓哪裏買得起？」下了決心後，他辭去穩定的全職工作，開始四處打散工控制入息水平，「你如果找一份工，怎沒前途每年都會加薪，加加吓很容易就超標，無法申請公屋。我就辭去那份工作，開始做些包裝、清潔和保安啊，控制收入在入息線下。」



▶孫先生此前的居住環境非常惡劣。受訪者供圖

▲孫先生一等就近19年，搬出搬入過無數間狹小骯髒的劏房。回首當初的決定，他坦言後悔過，但回頭已太遲。香港文匯報記者涂穴 攝

剛辭職時，孫先生直言有種流浪的感覺，「沒有穩定工作，每天就是找零工，第二天再到特定區域工作。」但想到只要幾年便能上樓，一切似乎都可以忍受。其間也有僱主因為他工作表現良好，邀請轉全職，孫先生最後仍是婉拒，然而三年又三年，至今他仍未能如願上樓。

裸辭第六年已後悔 又不願前功盡廢

回首當初決定，有無後悔？他坦言，裸辭第六年時已開始後悔，不過想到已經花掉好幾年時間等待，不願意前功盡廢，「你申不申請（公屋）其實生活質素都差的，不申請的人（生活質素）未必就變得

更高。在剛辭職時租屋開支大約三四千元，現在翻倍快八九千元。」他反問記者，當人工增幅追不上房租時「可以點」？他說：「以前房租只佔入息三分之一，我如果沒離開那份長工，現在租金可能佔一半人工，半份糧畀咗業主，我的生活質素又不見得會變好。」

在申請公屋面前，孫先生說「什麼都可以放棄」，「香港人其實每個都這樣，為了層樓可以放棄很多。你看那些買了樓的人，有份全職也不敢辭職，老闆難頂他都不敢辭職，加班加到很晚也死頂，只為供那層樓。這不也一樣是被那間屋綁住了，只是我跟他被綁住的方式不同而已。」

香港與新加坡公屋制度比較

項目	香港	新加坡
公營租住房屋一人家庭入息限制	(一人) 13,090元	9,257元或以下
租金制度	平均月租 2,297元*	首次申請：月入4,937元或以下，月租約160元至204元；月入4,938元至9,257元，月租約555元至759元
面積	150呎至376呎	350平方呎(一房) 450平方呎(兩房)
流轉率	大約2.5%	10%至20%
租住期限	無限期 (直至收入超標或成功置業為止)	兩年

*截至房委會去年3月數據，其餘香港公屋數據截至今年3月統計

註：貨幣統一以港元計算

資料來源：新加坡建屋發展局、新加坡聯合早報、香港房屋委員會及房屋署、《不平等的樣貌：新加坡繁榮神話背後，社會底層的悲歌》

整理：香港文匯報記者 洪澤楷

學者倡對富戶加辣：助儲蓄鼓勵置業

專家之言

有關注房屋議題的學者接受香港文匯報訪問時指出，香港公屋政策對申請者嚴、對富戶卻相當仁慈，當富戶入息超標5倍才需要遷出公屋單位，但上樓申請人稍稍超標即「出局」，令部分申請者故意辭職或減薪，保住入住公屋的資格。學者建議公屋政策着重發揮「推」與「拉」的作用，一方面，對現有的「富戶政策」加辣，將現時住滿10年才審查住戶入息及資產的時限收緊至5年，並要求超出入息限額2倍的富戶即時遷出。另一方面，政府亦可為富戶設置專門的儲蓄計劃，幫助他們儲起多繳的租金，在未來用於購置資助性房屋，鼓勵向上流。

「新鮮人」置業承擔能力續降

縱然現時樓價有所下降，但市民上車依舊艱難。新青年論壇早前的一項報告指出，持有大學學位的「新鮮人」（20歲至24歲）置業承擔能力不斷下降，以新界少於40平方米的「上車盤」為例，1988年該類樓盤的呎價相當於初入職大學生平均月入的22.5%，但2023年呎價已佔應屆畢業生平均月入的60.4%。差餉物業估價署的樓價

和租金指數對比，香港整體樓價指數35年間的升幅高達957.7%，整體租金指數升幅亦高達230.5%，期內大學畢業生的月薪升幅僅69.2%，置業夢與他們愈走愈遠。

面對私樓高樓價與租金，公屋卻是「價廉物美」的選擇，以旺角公屋海富苑為例，一戶400平方呎的公屋，月租逾4,000元，而鄰近的私樓柏景灣同樣戶型月租近24,000元，公帑變相補貼近八成租金予公屋居民，兩屋苑同樣能享受奧運站的方便交通以及奧海城的便利購物設施，誰不心動呢？

公屋流轉率僅2.5% 遠遜新加坡

由於香港的富戶政策規定住滿10年，才需要每隔兩年進行入息及資格審查，換言之成功上樓後，即使突然暴富，只要無人揭穿，住戶隨時能住上十多年才交還單位。香港文匯報記者翻查資料亦發現，2024/25年度香港房屋委員會共收回20,440個公屋單位，公屋流轉率僅為約2.5%，遠低於新加坡去年10%至20%的流轉率。

香港嶺南大學潘蘇通滬港經濟政策研究

所榮譽研究員何濠生向香港文匯報分析，建設公屋是德政，幫扶貧弱群體是政策目的。不過由於缺乏遷出機制，加上資源錯配，公屋吸引力過大，坊間出現「得公屋得天下」以及躺平排公屋的現象，「一上樓就成了神仙，凌駕於真正有需要的人頭上，有需要的家庭怎麼排都排不到！」

建議5年起審查 入息超額2倍強遷

他認為，現行的富戶政策軟弱，「公屋申請人稍微超出入息水平便無法輪候上樓，而超過入息幾倍的富戶卻僅是交較多租金，而且交兩三倍租仍比同區同大小的私樓平，怎願搬出？」他建議，特區政府參考新加坡設置公屋居住年限的做法，將現時住滿10年才審查入息及資產的時限收緊至5年，「新加坡的租賃房屋最多給兩年租約，香港收緊後仍比新加坡寬鬆。」

他又說，富戶政策應進一步加辣，進一步調升額外租金，當資產入息超出限額2倍，索性強制遷出。同時，何濠生認為目前公屋的租金釐定未反映地區因素，建議地段優越的公屋應收取較高租金。

房委會資助房屋小組成員、立法會議員梁文廣則認為需為現時的富戶群體設置「上流誘因」，建議政府推出「富戶儲蓄計劃」，幫助富戶儲起多繳的租金，用於購買居屋或綠置居。

●香港文匯報記者 洪澤楷



●以圖中旺角公屋海富苑為例，一戶400平方呎的公屋，月租逾4,000元，而鄰近的私樓柏景灣同樣戶型月租近24,000元，公帑變相補貼近八成租金予公屋居民。資料圖片

房策與港不同 星公營出租屋屬最後安全網

香港與新加坡在歷史背景和經濟制度上頗為相似，但兩地的公共房屋政策理念大相逕庭，當地房屋政策主張提供「買得起」的公營房屋，即「組屋」，至於公營出租房屋只屬最後安全網，協助缺乏購買力的低收入家庭，因此該國的組屋數量佔最多，只售不租；公營出租屋數量佔少數，且嚴格訂定住戶入息限制，平均兩年進行一次資產入息審查，政策導向下，當地人視公營出租屋為過渡性質，不想經常被人查資產，當地人多數以置業為努力目標之一。

每兩年審查資產 入息門檻嚴格

同時，新加坡版的公屋設有嚴格的兩年居住期限。租戶需在租約到期前三個月提交收入及家庭狀況資料，僅符合資格者方可續租。這一機制使新加坡公屋的流轉率較高，介於10%至20%之間，2024年第一季度錄得16%。但香港的公屋沒有居住期限，以往更有世襲制。目前住戶住滿十年，才須每兩年進行一次申報家庭入息及資產，流轉率亦僅為2%至3%，即百名住戶當中，僅兩三戶會遷出交回單位。

新加坡建屋發展局（HDB）的公營出租房屋採用兩級租金制度，以一間350平方呎的房屋為例，一人家庭月入800新元（約4,937港元）

或以下合資格住戶，首次申請月租僅為26至33新元（約160至204港元）；若家庭月收入介於801至1,500新元（約4,938至9,257港元），租金調升至90至123新元（約555至759港元）。當家庭收入首次超過800新元進入下一級收入範圍時，獲豁免租金上調，以減輕經濟壓力。

由於資產審查頻繁，加上入息門檻嚴格，只有真正的清貧戶才合資格申請，加上組屋售價相宜，不少有能力的住戶寧願自置組屋免被資格審查，變相是政策吸引住戶向上流。



●新加坡後港的一處公共租賃性房屋。新加坡國立大學圖片