

單元六：公平與效率之間的取捨

*教師版頁 136-138

(活動 2：辯論-「居者有其屋」計劃應否再存在?)

細閱以下資料並論題頁 4 的問題。

居屋應永遠安息還是復活?

資料一

居屋背景資料：

1. 香港政府於 1976 年推出居者有其屋計劃，將單位售予收入超過租住公屋資格上限但又無法負擔私人住宅的中產人士。
2. 房委會負責執行此計劃。買家為公屋住戶或收入或資產值低於規定水平的人士。居屋單位的售價低至市價的 60-70%。
3. 於 2002 年，政府宣佈決定停建居屋，以全面退出私人物業市場。當時約有 56% 家庭居於自置單位。

房委會策劃小組委員會的選擇：

在 2007 年 10 月的檢討及集思會中，房委會的策劃小組委員會收集到以下數據：

1. 90% 可興建公屋單位的地盤位於市區。
2. 公屋租戶購買居屋時必須退回租住單位予房委會。5% 公屋租戶 (30,000 戶) 想購買自置單位。在一次遊行抗議中，遊行人士強烈要求房委會興建和出售新居屋單位予公屋租戶。
3. 房委會擁有 500 億港元現金，可以維持未來 10 年的日常營運和建屋計劃。
4. 過往出售居屋是房委會的主要經常收益來源。
5. 在三年內繳交雙倍租金的公屋富戶增加 100%。
6. 輪候公屋名單從 2004 年的 91,000 人增加至 2007 年的 108,000 人。政府同意向房委會提供足夠土地興建公屋，以確保合資格申請者平均只須輪候三年 (目前輪候時間少於三年)。
7. 私人單位 (400-700 平方呎) 的售價由新界的每平方呎 3,200 元至港島的 5,900 元。私人單位的平均售價是 1997 年水平的 60%。新市鎮的私人單位售價一般介乎 120 萬至 200 萬元 (例如將軍澳、天水圍)。
8. 80% 的公屋租戶每月支付租金少於 1,800 元。
9. 居屋單位的建築成本是公屋的兩倍。

資料來源：1. 《蘋果日報》、《大公報》、《成報》、《星島日報》及《英文虎報》2007 年 10 月 5 日

2. 《明報》2007 年 6 月 15 日及 10 月 5 日

資料二

策劃小組委員會提出兩項建議以達成以下目標：

- a. 確保穩定的收入來源以應付日常營運及建屋計劃。
- b. 興建足夠的公屋令平均輪候時間維持於三年。

建議1

在市區每年興建少量居屋單位(3,000-5,000 個)。新居屋單位大部份(80%)售予現時公屋租戶，其餘的售予無法負擔私人單位但又不符合公屋申請資格的人士。

此項建議能達成以下目標：

- a. 出售居屋單位提供穩定收入來源。
- b. 可以騰出舊的公屋單位供輪候的申請人入住，令平均輪候時間維持於三年。

建議2

將市區的地盤退還予政府，讓地產發展商公開競投，興建私人住宅。政府將部份拍賣所得給予房委會，並撥出足夠土地用作興建公屋給有意申請者。公屋富戶必須繳交更高的租金或選擇以房委會提供的低息貸款購買私人住宅。

此項建議可達成以下目標：

- a. 政府可從賣地獲得穩定收入。
- b. 得到政府全力支持興建足夠的公屋單位。

專家小組討論指引：

針對有效率地運用市區稀少土地與收入分配均等化評估以上兩項建議。

1. 在兩項建議中，誰有得益？誰有損失？
2. 哪項建議能更有效地運用稀少土地？在哪方面會更有效率？
3. 哪項建議能達致更平等的收入分配？在哪方面更平等？
4. 若目標是幫助低收入人士入住公屋，你會選擇哪一項建議？為甚麼？
5. 若目標是幫助公屋富戶，你會選擇哪一項建議？為甚麼？

辯題：「建議一比建議二有利」