

# 加強富戶審查 劊房戶免受苦？

王柏林、何漢樑

《明報》 | 2024 年 5 月 16 日

*文章摘要：公屋富戶源於入息資產限額過寬及租金補貼過大，僅審查治標。政府應收緊資格、提高租金、增建居屋促流轉，更縮短輪候並減少劊房。*

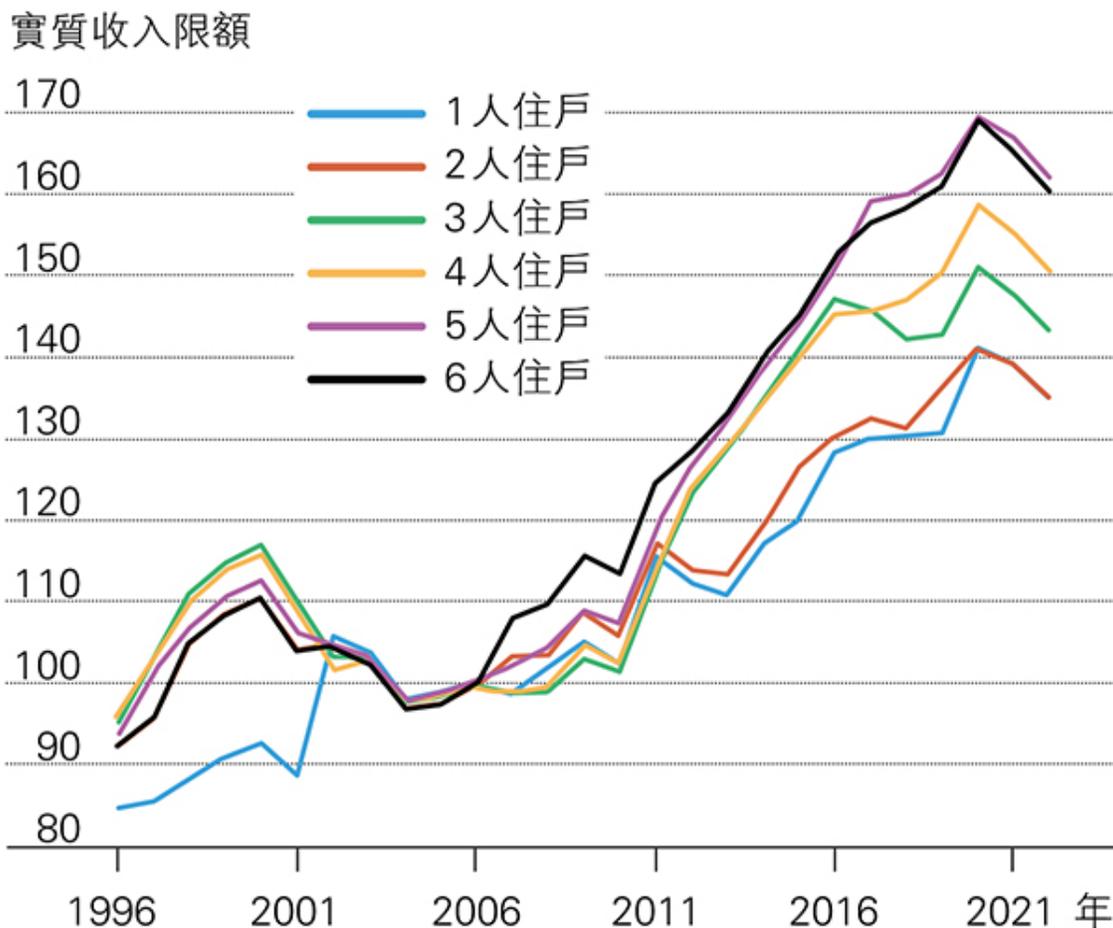
香港地狹人稠，公共房屋資源緊絀。不少基層人士因未能輪候到公屋，而被迫選擇住於狹小且生活環境惡劣的劊房。可諷的是現時居住公屋的住戶中，有為數不少擁  
有名車甚或在外地有物業，過着不俗的物質生活。他們被統稱為「富戶」。

## 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。

根據我們的研究所示，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。



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，轉變為實質收入限額，並將 2006 年的實質收入限額化為 100

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。可嘆的是如此小的劏房，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。

表：低於及高於 2021 年入息限額的住戶數目

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；；數據內置 1996 至 2021 年的香港人口普查 5% 樣本。

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。

# 作者簡介

## 王柏林教授

王教授是經濟學者，現任香港大學商學院管理與策略學系助理教授。研究專長為勞工經濟、房屋經濟及貨幣經濟。他擁有美國麻省理工學院經濟學哲學博士學位及哈佛大學物理學學士學位。

王教授亦是政策企業家，除擔任未來經濟學院董事會主席外，亦積極多個研究機構合作，包括和民智行動設計智庫、Rockwool Foundation、The Organizational Economics Group, HKU、Real Estate Lab, HKU、香港大學當代中國與世界研究中心和香港大學賽馬會環球企業可持續發展研究所。

## 何漢梁先生

何先生是未來經濟學院學生研究助理。他是聖路易斯華盛頓大學經濟學博士生，致力研究香港房屋及勞工市場。



地址 | 九龍觀塘偉業街133號12樓RD13  
Room RD13 12/F 133 Wai Yee Street  
Kwun Tong Kowloon

電話 | (852) 3511-6752

電郵 | [info@hkfei.org.hk](mailto:info@hkfei.org.hk)