



(团结香港基金供图/图)

提供可负担房屋

“新加坡规划之父”刘太格曾在到访香港时表示，香港一点都不缺乏土地，而是缺好的规划方案。

团结香港基金报告显示，香港陆地面积约为1100平方公里（11万公顷），当中约四分之一是已发展用地，剩下四分之三则为郊野公园、绿化地带等未开发土地。新加坡陆地面积约720平方公里（7.2万公顷），只及香港的六成半，但已发展土地占全国约四分之三，差不多是香港已发展用地的一倍。

伍美琴也认同香港缺的不是地，而是长远的规划。她提供的数据显示，占香港面积约24%的香港岛和九龙，生活着香港90%的人口。新界面积占香港76%，但只生活着10%的香港人。

“我以前在香港大学（位于香港岛）教书，真的是来了香港中文大学之后才知道新界是怎样。”伍美琴认为，有相当一部分香港人其实并不了解新界，有一定历史原因。

1898年，英国租借新界，使其成为将香港岛及九龙半岛和内地隔绝开的边防缓冲区，没有获得大规模开发。

但伍美琴认为，历史发展模式一定程度上限制了官员思维，导致香港有非常城市化的香港岛和九龙，另一方面，新界多年来未有大的发展。

在她看来，香港缺的也不是房屋，而是可负担的房屋。

据香港特区政府统计处数据，截至2021年，香港共有84.2万公营租住房屋单位和168.2万私人永久性屋宇单位。而公营租住房屋的家庭住户约为81.7万个，私人永久性房屋的家庭住户约为142.6万个。香港公营和私人房屋数量均多于住户。

2019年，香港公营房屋住户平均每月在住屋上花费1777港元，私营房屋住户花费16670港元。2022年第三季度，全港就业人士每月收入中位数为18800港元。

在可负担房屋不足的情况下，有许多低收入人士居住和环境恶劣、面积狭小但租金便宜的“劏房”。

据2021年香港《“劏房”租务管制研究工作小组报告》，截至2020年，香港约有100943间“劏房”，81.9%楼龄超过50年，这些“劏房”里居住着约226340人。人均居住楼面面积中位数为6.6平方米，“劏房”住户每月收入中位数为15000港元。

伍美琴认为，只要政府有决心，简约房屋会建设得很快，即用标准简约设计和组装合成的方法快速建成的过渡性房屋。“不是要求政府明天就解决问题，其实解决20%，市场就会自己调节，租金不会上涨那么快。”

为改善“劏房”等房屋供应问题，港府施政报告提出，将在未来5年提供3万单位的简约公屋，简约公屋的租金预计为传统公屋的90%，主要供轮候传统公屋不少于三年的人士入住，家庭申请者优先。

南方周末记者 施璇