

香港房地产市场状况分析

许芷晴^①

(南京大学 历史学院, 江苏 南京 210023)

摘 要：1997 年香港回归以来，楼价不断上涨，房屋问题成为了扩大香港贫富差距的重要因素。面对这样的局面，香港政府不仅没能有效地解决房屋资源的不平等问题，相反在“地产霸权”的时代下，在政策和法例上越来越偏袒房地产商，从而在房地产市场上达成了“双赢”的局面。政府在中低收入者置业路上设置一道道门坎，推行的一些房屋福利政策更是助长了社会不公平现象的发生，甚至从这些政策中获取可观的利益，损害了中低收入者的利益。可以说，香港政府在房地产市场上与地产商维持着密切的互惠互利的关系，与中低收入者存在着剥削与被剥削买房置业权利的关系。

关键词：房地产市场；香港政府；地产商；中产阶层；低收入者

中图分类号：F299.23

文献标识码：A

引言

1997 年香港回归以后，沿袭了英国殖民时期的一些政策来维持社会的稳定。房屋政策方面，政府继续实行对低收入者提供廉价房屋的公共房屋政策（以下简称“公屋政策”）；继续通过多种方式资助不合格申请公共房屋且负担不起私人楼宇的中产阶层置业；在私人楼宇市场上坚持实行“积极不干预”政策。

可是，随着社会的发展，香港的住房问题越来越严峻。美国房地产市场研究公司 Demographia 发布了 2016 年的《国际住房负担能力调查》，涵盖了 9 个国家的 406 个大都市地区的年度国际住房负担能力，调查结果显示香港连续七年名列最贵住房市场榜（中商情报网，2017）。目前，香港房价居高不下，住房自有率一直徘徊在 50% 上下，有将近一半的人口住在里。公屋租户从进入公屋居住的那一刻起，基本上终身和家人生活在面积狭小、环境简陋的廉租房内，仅有少数人凭借自己非凡的能力摆脱了公营房屋制度的束缚。中产阶层由于入息超过政府规定的限额，不能申请租住公屋；少数购买到政府资助的居者有其屋（以下简称“居屋”）的“幸运儿”，大部分都由于无力补地价买断完整业权，而被困居屋；还有一部分中产阶层即使有自己的物业，也只是和家人蜗居在人均面积很小的房子里，挣扎过

^① 许芷晴，南京大学历史学院在读硕士研究生，研究方向为英国史。

日；而中上层阶层由于握有一些房产，在楼市不断上涨的情况下，他们所持物业不断升值，总体资产不断升值；地产商因拥有大量地产和房产，在房价高企的情况下，赚取了高额的利益；还有相当一部分低收入者仍在公屋轮候册上排队等待分配公屋，他们被迫租住条件极差的房中房，生活质量十分糟糕。从物业的角度来看，随着香港楼价的不断上涨，香港财富逐渐集中在拥有房产的人手中，没有房产的人逐渐被社会边缘化，香港社会出现了贫富悬殊的现象。

对此，魏成（2016）等学者的研究认为尽管香港庞大的公营房屋规模获得了“扶贫”的美誉，但有关严控土地供应与稳定楼市等政策助推的高房价，常被批评为政府与地产霸权共谋而形成的畸形增长机器下的产物。而公营房屋由于“早期居住条件恶劣需要推倒重建”以及存在严苛的转让限制，导致了资源浪费与社会效率损失，致使大量居民被捆绑在公营房屋内成为另类房奴，由此衍生了“二元城市”与“悲情市镇”。Lai 和 Wang (2002)的研究认为香港的住宅市场在五个方面是独一无二的：限制土地供应、价格波动性高、升值率高、一小批大型开发商以及庞大的公共房屋。即使香港政府的土地供应量有所增加，可能并不能解决香港房屋供应量的短缺，这表明了政府在制定与房地产市场相关的公共政策时，重点是考察开发商的利润最大化策略。魏宗财（2017）等学者的研究认为香港不同社会阶层对住房存在迥然不同的需求。低收入群体的居住环境恶劣，只有在政府的帮助下才可能改善居住条件，而低收入群体居住问题的解决涉及到社会资源和财富的分配；中产阶层的收入增速远赶不上私营住房价格的升幅；高收入群体已经解决了住房问题，房地产更多地成为一种投资手段，故他们更期待房价上涨，这显然与中产及低收入群体的利益有冲突。Hui (2013)的研究认为香港的住宅用地和住房供应量并没有显著的关系，地产商把土地囤积起来以后，等待楼市价格上涨以后再开发土地。Dietz (2003)的研究表明：香港政府通过垄断和限制两种方式，从土地买卖中获得高额财富，从中拿出一部分土地来建设公共房屋，提供房子给无法承担私人楼宇的人，从而在穷人甚至是中产阶层面前扮演了一个负责任政府，获得了不知道真实状况的人的称颂。事实上，香港政府的做法，剥夺了中低阶层，特别是年轻人拥有自己物业的机会，只能居住在政府提供的居住环境较差的公共住房中，因此，增加了他们人生的挫败感。

在上述研究的基础上，本文致力于分析香港回归后房地产市场中各方的关系，试图透视政府其中的作用。既探讨分析目前香港所处的社会现状背景，也通过实证数据、法例、政策等分析政府分别与地产商和刚需者的关系。

一、名不副实的最自由经济体——香港社会现状

根据美国传统基金会(Heritage Foundation)和《华尔街日报》(The Wall Street Journal)推出的全球最自由经济体排行榜，可以发现：从1995年开始评级到2017年，香港的综合排名都是第一名，特别在营商、贸易、投资、金融、财产等指标方面均名列前茅(美国传统基金会网站，2017)。

一直以来,香港被外界视为透明度最高、管制最好、干预最少的营商地区和世界上最为开放的经济体,不少香港人也因此而感到自豪,而少有去反思这个称号是否名副其实。2014年3月,《经济学人》发布的“全球裙带资本主义指数”显示,香港已成为全球裙带资本主义最严重的地方,财富集中度接近80%,远远抛离第二名的俄罗斯(约20%)(观察者网,2014)。香港首部《竞争法》直到2015年12月才生效,可惜香港经济的许多产业早已被少数大地产商垄断,他们分别是长江实业/和记集团的李氏家族、新鸿基地产集团的郭氏家族、恒基兆业集团的李氏家族、新世界发展集团的郑氏家族、九龙仓/会德丰集团的包氏及吴氏家族以及中电控股集团的嘉道理家族(潘慧娴,2011)。地产商通过对楼宇的控制以及对交通、电力、电信、超市等各种商铺的控制,使得香港民众的大部分消费都进入了地产商的腰包,增强他们的经济实力。当前,电力供应方面,为李嘉诚旗下的港灯和嘉道理家族旗下的中电集团所垄断;巴士方面,则由新鸿基地产旗下的九龙巴士和新世界发展旗下的新世界第一巴士把持。此外,香港的燃气公司由恒基兆业控制,九龙仓则操纵了天星小轮和港岛电车;李嘉诚旗下的百佳超市和怡和旗下的惠康超市覆盖了70%的市场。

2012-2013年香港首富李嘉诚财团(包括李泽楷)10家上市公司市价总值(不完全统计)为10414亿港元,几乎是2013年香港名义GDP(21225亿港元)的50%,香港第二富豪李兆基财团的市价总值(不完全统计)是2959亿港元。尽管市价总值并不等于财富本身,但是香港富豪和财团的实力以及高度集中的特征可见一斑(张玉阁,2016)。从数据中不难发现,首富李嘉诚财团的实力远抛第二富豪李兆基财团,资产雄厚的李嘉诚家族无疑是香港富豪们的领袖,李嘉诚的一言一行均会引起香港社会的关注。曾有一位香港小学生写过一篇名为《李家的城》的文章,在当时引起了强烈的社会反响。

综上所述,号称是“全球最自由的经济体”的香港,其财富大都集中在少数地产商手中。地产商们牢牢地把控着香港的经济,他们的一言一行甚至会影响着香港的发展方向。可以说,香港的营商环境是最不自由和最闭塞的,香港目前处于“地产霸权”的时代。

二、房价推手:香港政府与地产商的“双赢”

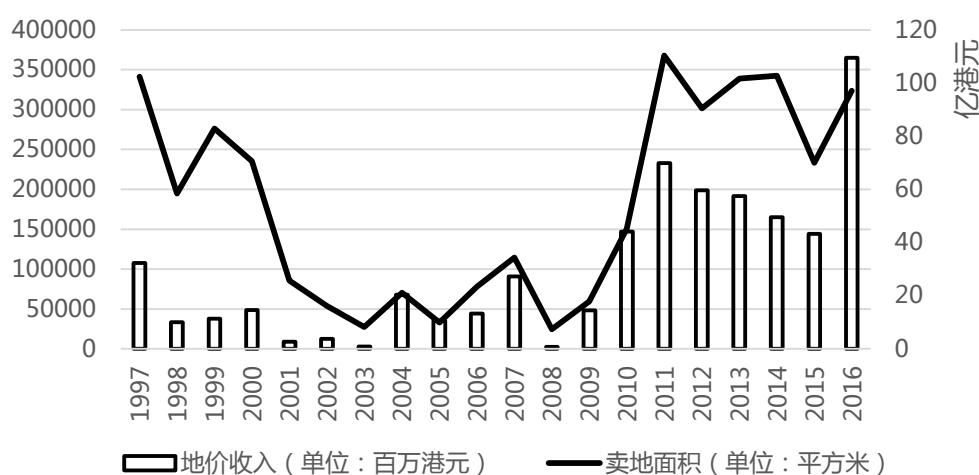
(一) 政府与地产商的密切关系

当日不落帝国将国旗插遍每一块殖民地时,并未事先对土地的所有制是由政府垄断还是私有化有深思熟虑,采取的都是因地制宜,见机行事,只求利益的最大化。(高岱、郑家馨,2003)。余国志(2011)认为房地产行业是一个极为特殊的产业,它既有了生产性特征,也具有非生产性特征,而其中只有建筑行业才属于生产性的实体经济,其他部门尤其是二手房市场与房产证券市场具有极强的虚拟性和非生产性;生产性的实体经济中,其产品与服务的价格取决于成本和供需,而香港房地产业人为扭曲下,极其不合理的高昂价格早已脱离了成本和供需,基本就是非生产性的行业,生产性行业通过扩大生产来创造价值,而非生产性行业不创造任何价值,只是分配财富而已。土地是香港最宝贵的资源,从英国殖民时代开始,香港的土地就归政府所有,政府只出让一定年限的使用权,这导致了香港的地价和楼价远不

是由纯粹的市场供给关系决定的。香港政府对土地的垄断和对土地供给的严格限制，人为地扭曲了市场供给关系，制造了“土地稀缺”的假象，而在房地产交易市场中放任不管，依靠土地财政在房地产价格上涨时获利。

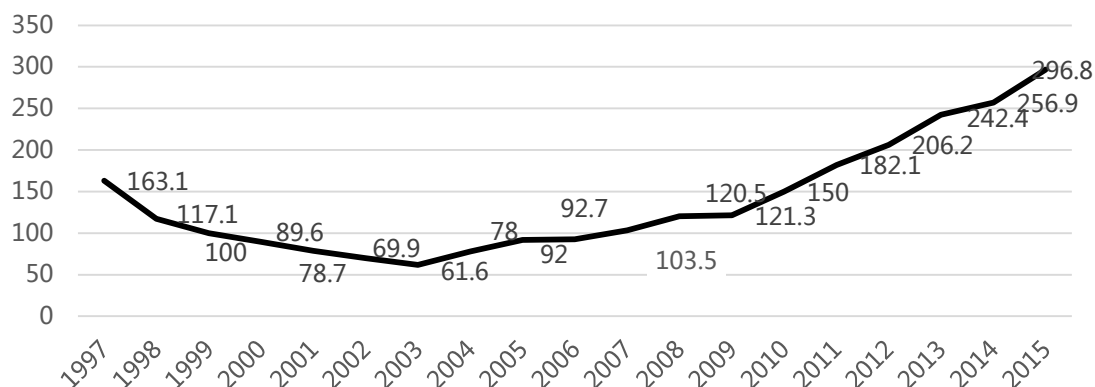
香港回归后，卖地收入成为香港政府主要的财政来源。香港政府进行土地买卖时，一直以来都是贯彻“高地价政策”思想。它刻意在房地产价格较低的时候限制供给数量，在房地产价格不断上涨时，增加土地买卖的数量（陈友华、吕程，2014）。从图1来看，在房地产过热的1997年、2007年、2011年的时候，卖地达到了阶段性的顶点，而在2003年和2008年时，香港房地产市比较低迷时，大量减少土地的供应。

图1：1997-2016年政府地价收入和土地拍卖和私人协约方式出售土地面积总和



资料来源：香港特别行政区地政总署网站。

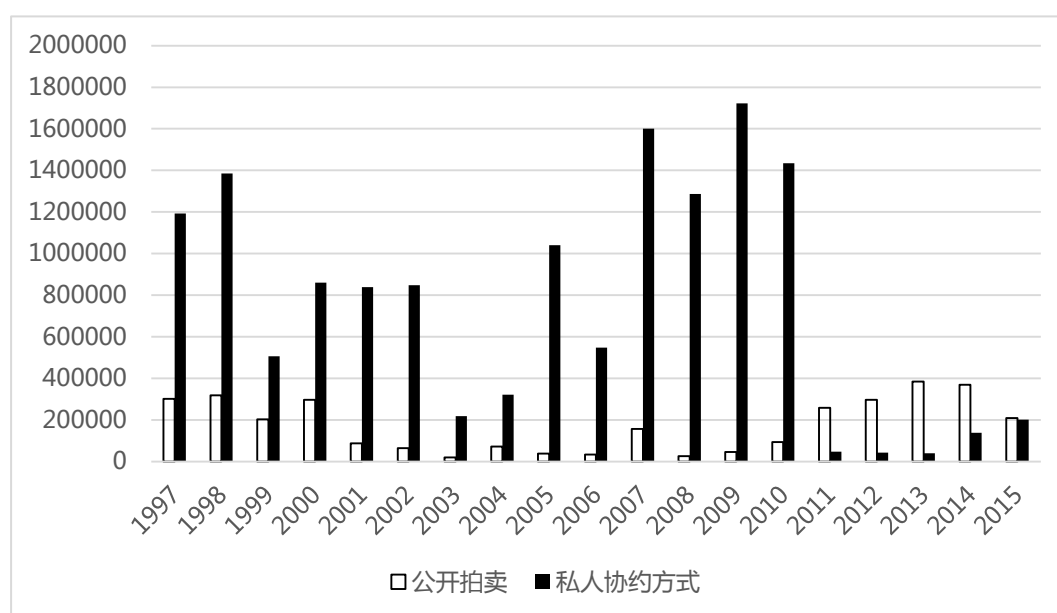
图2：1997-2015年香港私人楼宇售价指数



资料来源：香港特别行政区政府统计处：各年《香港统计年刊》。

在土地批租的形式上,香港主要采取的是公开拍卖、私人协议批地等方式。综合图2和图3来看,在地价和房价不断上涨的时候,政府的卖地主要以公开拍卖为主,因为这能不断刷新卖地记录,进而推高房价;在地价和房价不断下跌的时候,私人协议的方式在数量上大大增加,以保证土地不会被贱卖。香港政府公开拍卖土地时,每一块土地都会有一个底价,如果这块土地竞投价格低于底价或者说土地没有人竞投,那么就会流拍,这块土地就会被收回待以后再拍卖。由于政府不愿意在土地价格作出相应的调整和让步,在客观上避免了地价和房价的下跌,使地价和房价始终维持在高水平,令价格的下行空间消失,政府还能避免让自己的资产贬值,从而获得最多的利益。而且香港实行的土地拍卖制度要求地产商提供巨额首付来换取开发权,在“高地价政策”下,许多中小型房地产商人无缘角逐地段好、面积大的土地,房地产市场完全由少数资本雄厚的开发商主导。1999年,在亚洲金融危机使香港房地产价格暴跌的情况下,特区政府为了救市,实行的勾地政策,根据市场需求推出土地,变相将控制权拱手让给地产商,增加了地产商的拿地成本,客观上导致中小地产商被逐步挤出市场,使得土地向大地产商集中。旧区重建的地皮的招标方式是采用一种半公开的方式进行。每个对此有兴趣的地产商都可以参与投标,但是否入选则由政府机构考虑,而他们考虑的因素就包括财政实力、过往的开发业绩等。在这种情况下,大地产商往往获得政府的青睐,获得好的地段。“截至2009年,新鸿基地产及恒基地产的可开发农地共5680万平方尺,相当于全港非建设区的1%。长江实业也拥有相当数量的农地储备(潘慧娴,2011)。”

图3: 1997-2015年政府卖地形式



注: 土地拍卖和以私人协议方式出售土地面积是市区和新界加总得出。

资料来源: 香港特别行政区政府统计处: 各年《香港统计年刊》。

香港政府作为土地的垄断者订下了各种有利于大地产商获得土地的规则,让大地产商得到优惠政策的照顾。地产商顺势而行,推高了土地价格,这既能使政府受益,又能推高整个房地产的价格,塑造出一种“未来的地皮将会越来越贵,私人楼宇的价格也将会越来越贵”的虚象,从而提高双方所拥有的物业价值,达到了“双赢”的局面。

(二) 倾斜性的法例与决策

由于香港地产商控制了香港主要的经济命脉,部分议员为了维护自身的利益,不愿意在立法会中指出存在于香港的各种不公正现象。

“许多地产巨贾及与其关系密切的业务伙伴(包括许多来自银行、法律、建筑、工程和建造业的伙伴),在由800人组成的行政长官选举委员会中,占有不少席位。地产界的利益,藉地产及建造界在立法会的功能组别^①议席得到充分反映(潘慧娴,2011)。”

近年来,香港立法会通过的部分法例都不难看出是向地产商倾斜。2004年7月7日通过《城市规划(修订)条例草案》取代了1939年公布的《城市规划条例》。时任香港房屋及规划地政局局长孙明扬表示:“条例草案旨在简化城市规划程序、提高规划制度的透明度,以及加强打击新界乡郊地区违例发展的执法行动(香港发展局新闻公报,2004)。”该法例增加了公众咨询的环节以提高城市规划的透明度,有利于调解社会不同群体的利益。但是,香港社会不同的利益群体之间矛盾重重,意见难以在短时间内达成一致。在社会通胀等因素的影响下,这条法例无疑是拖慢了发展进程,提高了建筑成本。而且

“法例的净效果是减少各类私楼的供应,住宅自不例外。新例相当于永久性地提高规管税,抬高土地的密集边界值。内地开放后恶化的楼价与建筑费用差价更难拉近,住宅等各类物业的市价升势不止(王于渐,2015)。”

另外,2010年3月,香港立法会的功能组别强行通过了一项土地强制拍卖法案:将50年及以上楼龄楼宇的强制拍卖门槛由在1999年《土地(为重新发展而强制售卖)条例》通过的九成业权降为八成。这样一来,只要是符合条例范围内的旧楼,地产商不必像以前那样费神去求业主花大量的金钱购买业权,大大缩短了地产商项目收购的时间,降低了成本,还可以避免与一些“固执”的业主发生争执,

“一家地产商之前一直与一幢位于半山、47年楼龄楼宇的数名业主商讨赔偿金额,但此法例于2010年4月生效后,这家地产商已中止谈判。该地产商认为,只需再等三年,当楼宇的楼龄达到50年时,便无须再与这几位业主讨价还价,只需申请强制拍卖即可(潘慧娴,2011)。”

不仅是法例,政府的决策也格外倾向于地产商。1997年,董建华特首在《施政报告》提出要“使香港成为一个产品发明中心,而且服务对象不只是本地,更是华南和整个亚太区域”(香港特别行政区政府,1997)。李嘉诚的儿子李泽楷利用与美国加州高科技界的关

^① 1985年,香港的立法会设立功能组别。功能组别是指代表社会上某些职业而在立法会拥有投票权的类别,职业包括工程界、金融界、法律界、会计界、地产及建造界、商界、金融服务界、工业界、纺织界、饮食界等,这些界别各拥有1-3个席位。目前在立法会60个议席中占有30席。这些人和地区直选产生的议员在立法会上享有同等的权利,但他们是由所处业内票选产生的。

系，立即向政府提出了一个科技发展计划。最终，在没有公开竞标的情况下，政府把数码港项目批给李泽楷，后者获得了一块有巨大价值的土地。当时双方承诺在土地上发展高新科技，但最终却发展成了海景豪宅。最初数码港的利润很大程度上并不是由科技发明创造出来的，而是由所处地带的地产创造的，政府和地产商在这片土地上获得了巨大的收益。

“整个数码港项目的总成本约为 93 亿港元，而目前，数码港首期二期住宅贝沙湾 1204 个单位中，已经全部售罄套现高达 97.65 亿港元，而未来三到五期的 1600 个单位，估计可以套现 182 亿港元，因此，整个数码港项目的总收入可能高达 280 亿港元。政府和电讯盈科将来不但可以收回投资，而且还能够获得 187 亿港元的盈利（刘晓希，2004）。”

1999 年，香港政府和私人开发商郭氏家族的新鸿基地产与郑氏家族的新世纪集团共同兴建居屋。在 2002 年时建成七幢 40 层高的楼宇，共 2470 套住宅。可是，同年 11 月政府推出“救市九招”，宣布停建和停售居屋。刚建成的红湾半岛居屋受到影响，此后一直处于空置状态。红湾半岛位于九龙半岛南端的红磡填海区，濒临维多利亚海港，环境优美。当时正值低档次的房地产市场低迷，而高档房地产市场恢复生气的时期，有市场分析认为发展商如果买断这片楼宇的业权，拆毁楼宇重建住宅也比翻新楼宇出售多赚约 30~50 亿港元。因此，共同修建的两大地产商垂涎这块宝地。他们和政府的谈判以后，政府最终同意以“贱价”8 亿 6400 万港元把红湾半岛的业权买断给两大地产商。还有西九龙文娱艺术区发展计划、旧区重建等众多实例，都能发现政府在行动上支持地产商的痕迹。

由此可见，政府与地产商之间存在着一种互惠互利的关系。政府借着“发展”的名义，在法例和决策上向地产商倾斜，把众多发展项目批给地产商，忽视普通民众的诉求、抗议，并与地产商共享当中的利益。

（三）价格节节攀升的房地产市场

在“高地价政策”影响下，政府经常把黄金地段的土地以“天价”卖给地产商。

“海航集团 2016 年 11 月以 88.3 亿元‘超高价’购入启德发展区住宅地，创东九龙新高。其后 5 个月内再投得三幅区内住宅地，涉资逾 272 亿元。2017 年 5 月，恒地以 232.8 亿元投得中环美利道商业地王，每尺楼面地价逾 5 万元，尺价创政府卖地史纪录；同月，南丰以 246 亿中标启德商业地王，成交价创政府卖地史纪录（文汇报，2017a）。”

近年来，不少大陆居民看重香港国际金融中心的地位，纷纷到香港炒房。“在香港购买总价 1000 万港元房屋的内地买家，占整个购房人群的 20%，购买 2000 万港币房屋的内地买家占 30%，购买 5000 万港元房屋的内地买家占 40%，超过 1 亿港元顶级豪宅的内地买家占 70%（王茜，2011）。”

豪宅市场前景乐观的局面，转变了地产商的开发策略。当前的香港私楼市场中，新楼盘中日渐偏重豪宅。从表 1 可见，面积超过 100 平方米的“豪宅”在 1997 年到 2016 年期间发展迅速，所占的比例越来越高，由 1997 年的 4.3% 猛增到 2016 年的 14.27%，增幅将近一成，2012 年时更是超过了 20%。在整体楼宇供应量减少的情况下，豪宅比重的增加，必

然导致普通面积私人楼宇供应量减少，而在市场对普通面积的私人楼宇需求旺盛的情况下，卖方市场的局面更进一步推高了楼市。目前香港楼市又朝着高位攀爬，从表2来看，2017年上半年不同类型的住宅单位的售价从总体来看依然是逐月上升。

“中原指数 CCL 最新冲至 158.78 点，连续 15 周破顶，追平 97 年高峰期纪录，为近 20 年来首见。事实上，今年以来楼价累升约一成，期内多个屋苑楼价跑赢大市，……，业界预计，指数于本月中可望冲至 160 点水平，及后升势仍会延续（文汇报，2017b）。 ”

表 1：各年度面积大于等于 100 平方米住宅和所有类型住宅的落成量

年份	1997 年	2002 年	2007 年	2012 年	2016 年
面积大于等于 100 平方米住宅落成量（单位：间）	783	2022	738	2422	2083
所有类型住宅落成量（单位：间）	18202	31052	10471	10149	14595
两者之间的百分比	4.30%	6.50%	7.05%	23.86%	14.27%

资料来源：香港差饷物业估价署，《1998 年香港物业报告》、《2008 年香港物业报告》和《2017 年香港物业报告》。

表 2：2017 年 1~7 月各类面积单位的平均售价（单位：港元）

面积	40 m ² 以下			40-69.9 m ²			70-99.9 m ²		
月份\地区	港岛	九龙	新界	港岛	九龙	新界	港岛	九龙	新界
1 月	149334	121979	112391	149245	118786	98651	185736	149225	107401
2 月	145930	121875	116036	150962	129104	100876	178320	167539	108045
3 月	152631	125553	118811	153420	130990	104857	177600	161246	108623
4 月	160625	132594	123041	161774	134709	108561	184974	171789	107567
5 月	158221	128257	122061	162323	126521	105345	182181	152370	109165
6 月	155789	129220	119934	171950	125668	106957	192020	160167	111610
7 月	161460	128108	119848	158814	130901	101261	184957	156107	111939
面积	100-159.9 m ²			160 m ² 或以上			—		
月份\地区	港岛	九龙	新界	港岛	九龙	新界	-	-	-
1 月	191646	169958	92255	275942	277549	87576	-	-	-
2 月	211418	162119	106294	199533	438692	113930	-	-	-
3 月	202151	170264	101992	254537	326249	80038	-	-	-
4 月	221164	155837	96603	250950	-	97496	-	-	-
5 月	215426	183973	110987	240325	206056	104988	-	-	-
6 月	218402	179104	111976	226813	240085	87977	-	-	-
7 月	202417	192359	105094	215458	287739	76304	-	-	-

注：5 月、6 月和 7 月是临时数字。

资料来源：香港特别行政区政府统计处：《香港统计月刊》（2017 年 9 月）。

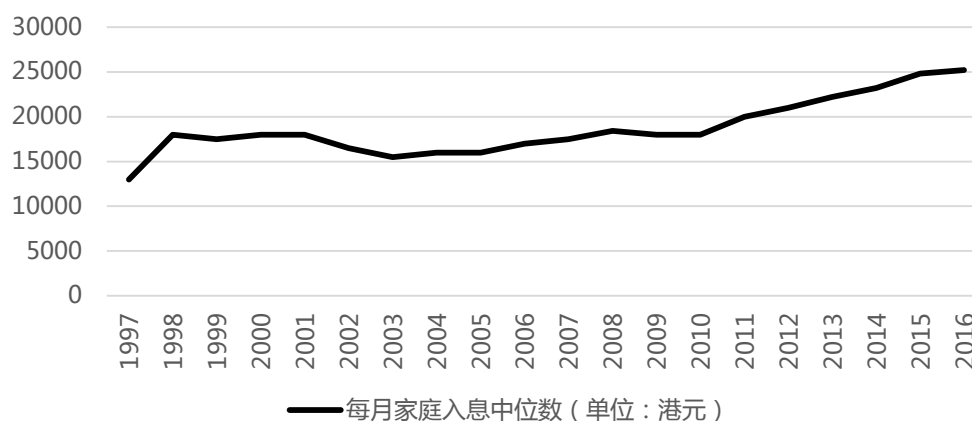
在“高地价政策”作用下，地产商用极其昂贵的价格从政府买下天价土地。在“利益最大化”思想的驱使下，地产商们在这些地段建豪宅，以满足富人们的需求。在香港楼宇市场供不应求的情况下，这个局面助长了楼价不断上升的气焰，让地产商赚取了高额利润。

三、扭曲的自由市场：政府剥削购房刚需者

（一）负担不起的房价

香港的高房价由来已久，并非是一个新鲜的话题。我们只需稍微分析一下这个发达的经济体，便会发现香港高房价本身存在着许多不合理之处。判断房价是否合理的重要标准是当地居民的可负担性。作为世界发达经济体之一，香港市民近 20 年来的工资水平变化不大，目前香港家庭入息中位数只是在 25000 港元上下。根据 Global Property Guide 的统计资料显示：在已经公布统计数据的“亚洲四小龙”当中，香港的房价收入比^①是 62.24，远远高于新加坡（25.99）和台湾（31.95），同样是人多地少的日本（50.25）也低于香港。根据社会上的一般标准，购房的每月供款最好不超过住户收入的 40%，不然，住户在其他方面的生活质量会受到影响。综合图 2、图 4 和表 3 来看，香港回归 20 年来，香港的私人楼宇售价指数却不断攀升，升幅远超市民的工资水平，房价已经大大超出了普通市民的承受能力，特别是近十年来房价涨了 2.32 倍，而家庭住户收入中位数在过去十年只上升了 6.4%（香港特别行政区政府统计处，2017b）。

图 4：1997-2016 年香港家庭每月家庭入息中位数



资料来源：香港特别行政区政府统计处：各年《香港统计年刊》。

表 3：2017 年部分亚洲地区或国家的房价收入比

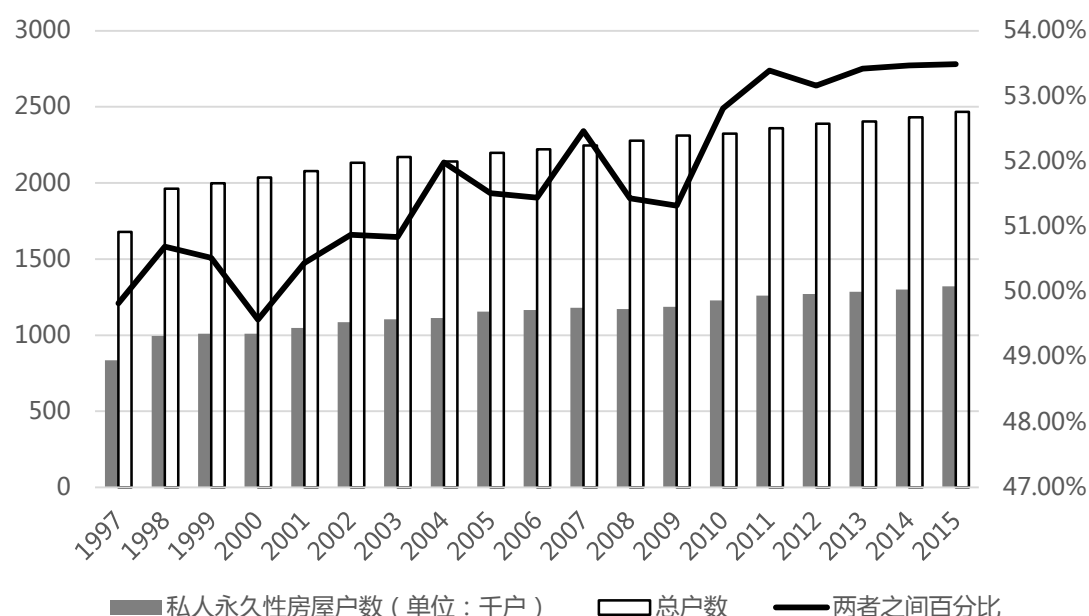
香港	新加坡	台湾	日本
62.24	25.99	31.95	50.25

^① 房价收入比是指房价中位数与家庭收入中位数之比

资料来源: <http://www.globalpropertyguide.com/Asia/price-gdp-per-cap/a>

在房价不断攀升的情况下,住房自有率的高低意味着城市居民能否分享到经济增长与资产增长的成果。从私人永久性房屋户数的比重来看,香港的住房自有率自回归以来,一直在49%至54%之间徘徊不前。这意味着香港一半多一点的家庭能够负担高昂的房价,而将近一半的家庭无力在市场上购买自己的房子,他们中的大部分人住在政府提供的居住环境较差的公屋内,还有一部分人正在公屋轮候册上排队,不得不租住市面上租金昂贵的私人楼宇。高比例的公共住房掩盖了香港贫富差距大、高房价、低收入等诸多问题,这实则是对开发商的变相资助,为政府赢得的德政的赞誉,维系了政局的稳定,促进了经济的增长(陈友华、吕程,2014)。

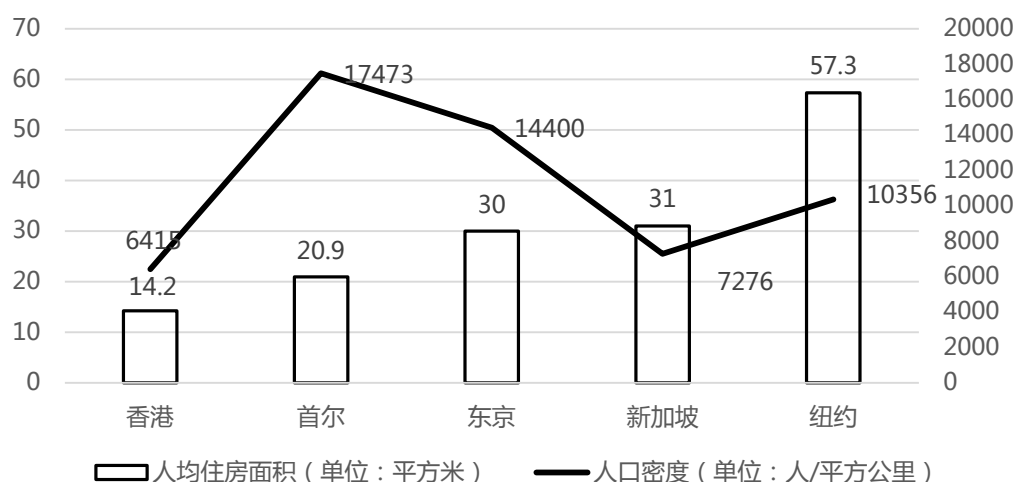
图 5: 香港私人永久性房屋户数和家庭总户数



资料来源: 香港特别行政区政府统计处: 各年《香港统计年刊》。

香港市民辛勤劳作,倾尽所有,支付高昂的房价,可是他们得到的却是不如人意的房屋产品。从图 6 可见,与其他地区相比,香港的人均居住面积居于这些发达经济体之末,仅有 14.2 平方米,而同样是地少人多的首尔(20.9 平方米)、东京(30 平方米)、新加坡(31 平方米)和纽约(57.3 平方米)等城市,它们的人口密度都高于香港,但是香港的人均居住面积却大幅落后。可见,香港政府一直宣称的“香港地少人多,土地极度稀缺”并不足以支撑香港楼价高但房屋产品性价比低的借口。

图 6：部分城市人均居住面积与城市密度



资料来源：陈友华、吕程：《香港房地产神话》，北京：中国发展出版社，2014年版，第7页。

可见，香港房地产的价格极其不合理，住房自有率一直徘徊在 50% 上下。即使能负担着高水平的价格，市民享受的却是性价比低的房屋产品。这显然不是政府一直倡导的自由市场的结果，而是人为扭曲的具体表现。

（二）无可奈何的中产阶级

1. 中产阶层的低质住宅

关于香港中产阶层的定义，根据香港学者的说法是“一般来说，在香港，月薪 2 万到 5 万港元完全可以排到中等收入群体了（李晓慧，2011）。”香港的中产阶层在人数上，从来不是社会上的大多数群体，“香港的中产阶层最多占到人口比例的 20%~25%（李晓慧，2011）。”部分群体产生于 20 世纪六七十年代，他们大多来自于中下层家庭，他们凭借着自己的努力、拼搏接收了良好的教育，又在香港经济腾飞的时代里在事业上埋头苦干，积聚财富，从而晋升为中产。

可惜，中产阶层在香港是一群被人们称为“享受福利最少并且纳税最多”的群体，他们主要是缴纳薪俸税。2011~2012 年课税年度，香港 85% 的中下层纳税人缴纳了总税款的 15%，15% 的高收入纳税人缴纳了总税款的 85%，这其中，有 0.62% 的纳税款是由年入息在 10 万 8 千到 21 万元（月薪 9 千~2 万港元）之间，这部分群体在总纳税群体中占有 39.33%，而年入息为 24 万~60 万港元（月薪 2 万~5 万港元）的中产阶层纳税人占纳税人的 44.83%，税款占总额的 13.53%，而年入息高于 60 万（月薪 5 万港元以上）的高收入者有 15.84%，所缴纳的税款占总税收额的 85.5%（张玉阁，2016）。

“（香港中产阶层）他们在眼前还算平安生活中走着钢丝，时不时捉襟见肘，更无法算计自己的未来（亚太日报，2014）。”中产阶层与低收入者相比，他们并没有得到政府给予的福利津贴。根据香港房屋委员会及房屋署公布的《最新公屋入息和资产限额》规定：

一人家庭，公屋的入息限额不能超过 11250 港元，资产限额是 245000 港元；二人家庭入息限额是 17350 港元，资产限额是 333000 元；三人家庭的入息限额是 22390 港元，资产限额是 433000 港元。（香港房屋委员会及房屋署，2017a）

由于入息收入超过了公屋申请的规定，他们不能申请公屋，只能默默承受高额租金的私人楼宇。从表 4 和表 5 可见，2016 年香港楼宇的租金和楼价高得十分令人咋舌。租金方面，迷你型的 A 类型单位，在港岛的租金价格每平方米高达 415 港元，最便宜的新界也达到了每平方米 266 港元。B 类型大众单位在港岛和九龙每平方米都超过 300 港元。楼价方面，在港岛地区最低价是 13 万 7 千多每平方米，九龙地区每平方米 11 万起，距离市中心较远的新界地区每平方米在 9 万港元左右。中产阶层拿着“体面”的工资，在缴纳薪俸税和扣除日常生活开支后，往往难以负担如此高昂的租金和楼价，只能“望楼兴叹”。

表 4：2016 年私人住宅各类型单位的平均租金(每平方米/港币)

类型 ^①	港岛	九龙	新界
A	415	329	266
B	373	302	226
C	395	329	233
D	421	326	247
E	432	349	233

资料来源：香港差饷物业估价署 《2017 年香港物业报告》。

表 5：2016 年私人住宅各类型单位的平均售价(每平方米/港币)

类型	港岛	九龙	新界
A	137615	112436	102643
B	140256	115819	92002
C	163065	149414	97833
D	197622	167209	94968
E	239332	231700	82547

资料来源：香港差饷物业估价署 《2017 年香港物业报告》。

有私人物业的中产阶层，他们的住房质量与居住在公屋的低收入者相差不大，不少中产阶层居住在面积非常小的私人楼宇。从各类别面积私人住宅落成量（表 6）来看，大部分中产阶层住在小于 70 平方米的住宅中，有 25.56% 的人的居住面积 20~39.9 平方米，甚至还

^① 香港的私人住宅类型按照面积来算可分为 5 类，A 类是指面积小于 20 平方米和 20-39.9 平方米两类，B 类是 40-69.9 平方米，C 类是 70-99.9 平方米，D 类是 100-159.9 平方米，E 类分为三种 160-199.9 平方米、200-279.9 平方米和大于 279.9 平方米。

有 1.41% 的人居住在小于 20 平方米的住宅中。根据《租住公共房屋编配标准》规定新建成公屋的二至三人单位（室内楼面面积约 22 平方米）可配予二或三人家庭、一睡房单位（室内楼面面积约 30 平方米）可配予三或四人家庭等（香港房屋委员会及房屋署，2017b）。中产阶层家庭跟低收入家庭几乎住在同等大小的区域，可是中产家庭所要承担的费用非常高。正是由于这样的局面，在香港时常会出现一种“怪现象”：“部分香港中产家庭为求符合（公屋）申请条件，主动申请下调工资或申请停薪留职进行培训（南方都市报，2014）。 ”

表 6：2016 年各类别面积私人住宅的落成量

面积	落成量（单位：间）	所占比例
小于 20 m ²	206	1.41%
20-39.9 m ²	3731	25.56%
40-69.9 m ²	1413	49.07%
70-99.9 m ²	83	9.68%
100-159.9 m ²	1325	9.07%
160-199.9 m ²	537	3.70%
200-279.9 m ²	138	0.94%
大于 279.9 m ²	7162	0.57%

资料来源：香港差饷与物业估价署，《2017 年香港物业报告》。

2. 有缺陷的居者有其屋计划

“居者有其屋计划”能稍微缓解中产阶层艰难的处境。20 世纪 70 年代时香港经济腾飞，不少市民的收入水平都超出了申请公屋的资格，但他们又无力承担私人住宅。于是，港英政府于 1978 年推出的“居者有其屋计划”（Home Ownership Scheme, HOS），协助不合资格或者是不愿意居住在公屋的一些中低收入家庭和公屋租户购买私人楼宇成为业主。在这项计划中，政府是投资主体，但同时也鼓励私人开发商参建，以低于市价向中低收入家庭出售居屋。但是，1997 年到 2002 年间香港楼市的价格大幅下跌，政府为了稳定楼市，在 2002 年 11 月推出了“救市九招”，结束了居屋计划、终止出售公屋计划、结束私人参建居屋及房协资助自置居所计划，这打击了不少置业人士，迫使他们向少数大地产商主导的私人住宅市场购买。直到 2010 年，政府进行公众咨询后发现大部份市民都希望复建居屋。于是，2011 年，时任特首曾荫权在 2011~12 年度《施政报告》中宣布房委会负责推行新的居者有其屋计划：

为了回应中低收入家庭的置业诉求，政府提出复建居屋的新政策：根据现阶段已经物色到的土地，由 2016~17 年起 4 年，政府总共提供 17000 个有关单位，每年约为 2500 至 6500

个单位，而首个年度可先提供 2500 个单位，预期首批单位可于 2014 或 15 年预售（香港特别行政区政府，2011）。

由于每次房委会提供的居屋名额非常有限，所以每次政府推出居屋时，都会在香港社会引起一阵轰动。“这次居屋计划的申请期于 4 月 12 日截止，据房屋署数字显示，乐富的香港房屋委员会客务中心累计共收到约九万份居屋申请表，超额申请达 42 倍，即最少 42 人争一个单位（大公报，2017）。 ”可见，香港市民买楼置业的愿望十分强烈。

但是，“居者有其屋”并不等于“居者有完整产权”。当初政府推行居者有其屋计划时，为了防止投机活动，定下了严格的居屋转让限制，业主必须向房委会进行补价。根据《居者有其屋计划单位的补价程序》来看，“补价是根据补价时该单位并无转让限制的十足市值，按照该单位首次转让契据或最近一次由房委会售予购楼人士的转让契据所订明购入时的十足市值与原来楼价（香港房屋委员会及房屋署，2017c）”。另外，居屋单位不可在公开市场出售、出租或以其他方式转让，只能在居屋二级市场出售，可转让的对象也只限于在业权上受到同等限制的其他住户。实际上，居住在资助自置居所的中产阶层家庭大部分都没有补地价，政府实际上仍手持居屋的部分业权，居屋家庭并没有拥有完整的业权，所以居屋无法在市场上流通，因此他们只能称为“半业主”，仅仅获得居屋的居住权。而政府不仅达到了防止投机活动的目的，还赚取了居屋升值的利益。因此，“居屋面世三十年以来，有 64668 个单位补了差价，还有 255379 个单位尚未在公开市场出售，转手率极低，这完全是计价方式造成的（王于渐，2015）。 ”

居屋政策在无形中把中产阶层困在公营房屋制度的笼子里，如果未来政府不再做出任何有利于中产阶层的措施，这更加难以实现早在 1984 年在《公共房屋编配政策》中订下的“六成市民置业”的目标和 1998 年《十年建屋计划》中“2007 年前七成家庭拥有自置居所”的目标，只能维持在五成左右的水平。

（三）低收入者的困境

1. “等不来”的公屋

公屋制度始于 1954 年，但它的历史可以追溯到 1953 年石硤尾圣诞夜大火，这场大火令 5.3 万居民无家可归，当时港英政府兴建了一些徙置大厦安置部分居民。除了推出徙置计划以外，1954 年港英政府还颁布了《1954 年房屋事务管理处法例》，成立半独立的“香港房屋建设委员会”，负责公屋计划的发展，开始大规模地兴建廉价房屋，为无法负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋。

目前，有 72 万多人户居住在公营租住房屋单位，他们可以称得上是低收入群体的“幸运儿”。一直以来，公屋实行的是“公屋轮候制度”。虽然政府每年可以提供大约 1.5 万个单位，但申请的人数远远超过政府提供的公屋数量。从表 7 可见，近几年来申请人数不断上升，而政府提供的公屋单位远远不足，两者之间的差额越来越大。据香港房屋委员会统计：

“在 2017 年 3 月底，约有 147 300 宗一般公屋申请，以及约 128600 宗配额及计分制下的非长者一人申请。一般申请者的平均轮候时间为 4.6 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为 2.6 年（香港房屋委员会及房屋署，2017d）。”

早在 2014 年，公屋轮候时间突破了 3 年，现在恶化至 4.6 年，这远远超过了政府承诺的“平均轮候时间为约三年”的目标。由于供需矛盾太大，曾经发生过居民等公屋 6 年没有结果，把政府告上法庭的事件：

“香港基层住屋大联盟协助一名住于劏房（房中房）并轮候公屋 6 年的 40 岁男子到小额钱债审裁处上诉，控告港府房屋署未能履行 3 年‘上楼’的承诺，而其妻子由于没有理想的居住环境，3 年前曾堕胎，认为因此房屋署必须负上责任，决定向港府追讨 4.9 万元港币的赔偿金（新浪财经，2014）。”

表 7：2010~2016 年公屋的数量和申请人数

年度	2010~2011	2011~2012	2012~2013	2013~2014	2014~2015	2015~2016
单位数（单位：间）	15900	19789	15551	23307	13391	14282
申请人数（单位：人）	36430	45281	34237	52564	31732	33612

资料来源：香港特别行政区政府统计处，《2016 年统计年刊》。

2. 新市镇——低收入者的聚集地

香港政府从 1960 年开始建立新市镇，为了将大量人口从市区分散出去，减轻了市区的压力，目前有将近 70% 的公屋都建设在新市镇。大部分在公屋轮候册等待的低收入市民，为了早日获得公屋，缩短轮候时间，满足自身的住房需求，他们选择了建在新市镇的公屋。“一般来说，在九龙、港岛等中心城区要排队等公屋要排上 7~10 年，在新界等新市镇地区也要排队 2~3 年（钟林，2011）。”根据表 8 的数据显示：2016 年香港大约有 7249800 人，有 3339900 人住在新市镇，约占人口总数的 46%，相对于 1997 年住在新市镇人数 2798100 人增加了将近 20%，可以说新市镇是香港居民生活的重要地区。

表 8：1997 年和 2016 年香港各区总人数和香港总人数

地区		1997 年	分区总人数	2016 年	分区总人数
香港岛	中西区	275000	1356000	240600	1233900
	湾仔区	163600		177700	

	东区	629500		550800	
	南区	287900		264800	
九龙	油尖旺区	266400	2010900	339400	2216900
	深水埗	363600		398800	
	九龙城	372500		413800	
	黄大仙区	413500		421300	
	观塘区	594900		643600	
新界 新市镇所属区 ^①	葵青区	502100	3012700	510700	3799000
	荃湾区	284600		314600	
	屯门区	473100		481200	
	元朗区	331200		610900	
	北区	251300		310700	
	大埔区	285300		300100	
	沙田区	608100		657200	
	离岛区	62400		154500	
	西贡区	214600		459100	
全港	总数	6379600	6379600	7249800	7249800

资料来源：香港特别行政区政府统计处，1997 年和 2016 年的《按区议会分区划分的人口及住户统计资料》。

香港新市镇的发展建设与 20 世纪英国新市镇理念有着密切关系。二战结束后，英国大城市人口迅速发展，带来了住房建设的高潮。为了适应社会发展的需要，又想避免给大城市带来过大的压力，在 1946 年英国通过了新市镇法案（New Town Act），将埃比尼泽·霍华德（Ebenezer Howard）的“田园城市”的设想具体化为官方的政策开始制定“大伦敦规划方案”，在绿化带以外建设若干个新城和卫星城，当时这个方案很有新意，产生了世界影响。受此影响，1947 年 8 月港英政府聘请了大伦敦的设计者之一帕特里克·阿伯克龙比（Patrick Abercrombie）为香港制定长远城市发展规划。阿伯克龙比向港英政府提交的《阿伯克龙比报告书》中提到了香港要在狮子山后的新界建立新城镇，要学习欧美城市的发展方式，走“分散道路”。但是，这份报告书得不到当时的港督葛量洪（Sir Alexander Grantham）的支持，认为阿伯克龙比的长远城市发展规划是一项理想化的浪费时间的设想。从 40 年代末期 50 年代开始，大量人口涌入了香港。香港社会出现了严重的住房压力，市区内外出现

^① 到目前为止，新市镇共有九个，分别是荃湾、沙田、屯门、大埔、粉岭/上水、元朗、将军澳、天水围和北大屿山。其中，荃湾分属荃湾区和葵青区，沙田属于沙田区，屯门属于屯门区，大埔属于大埔区，粉岭/上水属于北区，元朗属于元朗区，将军澳属于西贡区，天水围属于元朗区以及北大屿山属于离岛区。

了大片的“寮屋区^①”。据数据统计：1949 年香港人口从 1941 年的 164 万激增到 200 万，到 1950 年时达到了 220 万，其中居住在寮屋区的居民多达 30 万，占总人口的 15%（冯邦彦，2007）。1953 年，石硤尾寮屋区圣诞夜大火令大量市民无家可归。面对严重的住房问题和出于清除市区内的寮屋区收回官地发展经济的目的，港英政府不得不重新考虑“新市镇”的概念，考虑把部分人口分散到市区以外。1954 年时，港英政府把新市镇的设想提上了日程，考虑此计划的可行性。1960 年，港英政府决定在荃湾建立第一个新市镇，1965 年，决定再建屯门、沙田两个新市镇。在“十年建屋计划（1972 年）”的带动下，新市镇发展迅速，直到目前共建造了 9 个新市镇，分别是：荃湾、沙田、屯门、大埔、粉岭/上水、元朗、将军澳、天水围和北大屿山。可惜，港英政府当初在新界大举建设新市镇时，忽略了城市规划同步发展的意义。政府只是为了回收发展潜力大的市区土地，在远离市区中心的郊区地带建设新市镇和兴建房屋，把大量市民从市区迁移到郊区，并没有长远考虑到将市民的生活和工作有机结合起来，这无形把过百万人的生活和工作割裂开来。

图 7：香港行政区划分布图



资料来源：香港规划署。

从图 7 可见，虽然香港的 9 个新市镇都在新界区，但是它们的分布十分分散，几乎都处在地段不佳的位置，距离香港传统市区特别遥远，缺乏合理城市规划。据统计：沙田距离市中心 13 公里，最远的水天围距离市中心 24.3 公里。（陈友华、吕程，2014）这与“田园城市之父”埃比尼泽·霍华德设想的新市镇“既不意味着隔离孤立，也不是指那些位于偏远地区、好像与世隔绝的寂静的乡村城镇”（埃比尼泽·霍华德，2000）大相径庭。新市镇

^① 寮屋在香港是指非法占地而建的临时居所，其建筑通常相当简陋，大多以铁皮及木板等搭建而成，所以又被俗称铁皮屋、木屋。寮屋区是众多寮屋聚集在一起形成一个生活区，也叫贫民窟。

的基础设施、教育、医疗、社区设施等方面都没有完善，这进一步导致了商家不愿进驻，一些低收入者无法从新市镇中寻找一份理想的工作，只能花费高昂的交通费用到市区工作或者是在新市镇从事一份低收入的工作，又或者是他们选择失业领取救济金。因此，在新市镇内部逐渐形成了一个恶性循环，新市镇逐渐成为了中低收入者的聚集区。根据表 9 显示，新市镇中有一半区域的住户每月收入的中位数都在全港的平均水平之下，相对于发达的香港岛地区，两地之间的收入的差距逐步扩大，将近 2 倍。

表 9：香港住户每月入息中位数（港元/月）^①

地区		2000 年	2005 年	2010 年	2015 年
香港岛	中西区	25200	24900	25600	35000
	湾仔区	25500	25000	29000	40000
	东区	21500	20000	22000	29000
	南区	20000	19000	20000	29200
九龙	油尖旺区	15000	15000	18200	25000
	深水埗	14000	12200	14000	19000
	九龙城	19200	18500	20000	24200
	黄大仙区	15600	13700	15000	21300
	观塘区	15000	13000	14000	20000
新界新市镇区	葵青区	15000	14000	14500	20600
	荃湾区	20000	19000	20800	28000
	屯门区	16000	14200	16000	23000
	元朗区	14700	13000	15000	22800
	北区	16000	15000	17000	24500
	大埔区	17000	15500	20000	28000
	沙田区	19000	18000	20000	27500
	离岛区	20000	15000	17800	26000
	西贡区	20000	20000	23000	33000
平均	全港	17600	15800	18000	25000

资料来源：香港特别行政区政府统计处，2000 年、2005 年、2010 年和 2015 年的《按区议会分区划分的人口及住户统计资料》。

^① 指所有住户成员于统计前 1 个月的总现金入息（包括从所有工作获得的收入及其他现金入息）。

虽然香港政府近年来不断完善新市镇的交通网络，但是新市镇人口到市区工作仍要花费大量的时间和金钱。根据香港运输署发布的《2011年交通习惯调查研究报告》显示：市民最常用的交通工具为铁路（包括港铁和轻铁），占有出行目的之总乘客人次30%（香港运输署，2014）。笔者粗略计算了从各个新市镇使用铁路到市区（指定为中环）所需的时间和费用。从表10可以看出，新市镇市民即使乘坐速度比较快的铁路，所需的时间从半个小时到一个小时之间，单程费用最高要花费27港元，表格计算的费用并不包括中途转车等众多因素产生的额外费用。2008年《财政预算案》中提出

“在去年六月推出的交通费支援试验计划，目的是鼓励居住在屯门、元朗、北区和离岛有经济困难的失业人士和低收入雇员跨区就业。在该计划下，合资格的申请者可获600元的求职津贴，以及为期六个月每月600元的跨区交通津贴（香港特别行政区政府，2008）。 ”

每年，合格人士都可以申请交通津贴。可是，600港元补助的交通费对住在屯门、元朗、北区和离岛要到市区工作的市民来讲只是杯水车薪，远远难以弥补由于被“发配”边疆地带而造成的严重的经济损失。

表10：从各个新市镇使用铁路方式到中环所需时间及成人单程车费

地区	所需时间（单位：分钟）	成人单程车费（单位：港元） ^①
荃湾到中环	29	14.2
沙田到中环	32	15.5
屯门到中环	50	27
大埔墟到中环 ^②	44	18.1
上水到中环	55	20.3
元朗到中环	38	27
将军澳到中环	26	14.2
天水围到中环	43	27
东涌到中环 ^③	37	22.4

资料来源：香港铁路官方网站，<http://www.mtr.com.hk>。

教育方面，居住在新市镇的低收入者一般就读官立、资助及按位津贴的中小学。目前香港小一入学统筹办法是：

“以学校网为本位，根据广义的地理区域及官立与资助小学的分布情况，将全港划分为三十多个小一学校网。若与中学学位分配办法的学校网比较，小一入学统筹办法的学校网面积较小，目的是为免幼童往返学校时路程过于遥远（香港教育局，2016）。 ”

而现行的中学排位方法是：

^① 此处车费是指用“八达通”作为付款方式，因绝大部分香港市民都使用“八达通”作为主要的付款方式。

^② 大埔墟位于大埔内，由于该地有铁路，因此计算从此地到中环的时间和车费。

^③ 东涌位于大屿山北岸中央，由于该地有铁路，因此计算从此地到中环的时间和车费。

“按地方行政分界，全港共划分为十八个学校网。除经申请跨网派位而获批准者，学生所属的学校网是以其就读小学所在的地区而非居住的地区划分。每个学校网包括本区参加中学学位分配办法的中、小学及他区提供学位予该学校网的中学。他区中学及由他区中学提供的学位每年都可能会改变（香港教育局，2015）。”

新市镇的教育资源并不如发展历史悠久的港岛九龙城等地，大部分实力较强的传统名校都位于港岛九龙区，新市镇的教育状况仍处于落后状态。根据香港学校大全网站做的统计，全港中小学排名前二十名几乎都集中在香港岛和九龙地区（学校大全网，2017）。根据现行的中小学排位方法，新市镇的学生只能在新市镇接受教育。由于教育资源分配不均，新市镇的学生难以匹敌接受相对好教育资源的港岛、九龙城学生。教育竞争十分激烈的情况下，新市镇的学生在香港中学文凭试中往往处于不利地位。根据表 11 显示，全香港接受学位教育的平均数为 24%，有一半新市镇地区远远低于全港平均水平，而教育资源相对好的香港岛和九龙地区一般在 30%甚至是 40%以上，这间接说明了住在新市镇的低收入者家庭难以凭借着学识来改变自己的命运。

表 11：2016 年按区议会分区的 15 岁以上人口数目和接受学位课程教育的人数

地区		各区 15 岁以上人口总数	受学位教育人数	两者百分比
香港岛	中西区	216900	91100	42.00%
	湾仔区	160500	69900	43.50%
	东区	490500	158000	32.20%
	南区	234300	60900	26.00%
九龙	油尖旺区	302800	89900	29.70%
	深水埗	351500	82300	23.40%
	九龙城	363800	110000	30.20%
	黄大仙区	376800	60700	16.10%
	观塘区	567900	93000	16%
新界新市镇所属区	葵青区	452100	72500	16.00%
	荃湾区	279000	75400	27.00%
	屯门区	426900	78200	18%
	元朗区	538300	94800	17.60%
	北区	270100	44900	16.60%
	大埔区	264700	57500	22%
	沙田区	581900	150700	25.90%
	离岛区	136400	40700	30%

	西贡区	406400	111100	27%
平均	全港	6420900	1541600	24.00%

资料来源：香港特别行政区政府统计处，2016年的《按区议会分区划分的人口及住户统计资料》。

以上种种现象都显示：新市镇的建设都不符合霍华德对“田园城市”的设想：“田园城市是为安排健康的生活和工业而设计的城镇；其规模要有可能满足各种社会生活，但不能太大；被乡村带包围，全部土地归公众所有或者托人为社区代管（埃比尼泽·霍华德，2000）”。新市镇的公屋和居屋不断增加，但较佳的工作机会和学校都在港岛和九龙，这使得过百万的公屋居民远离就业和学业中心，发展的机会受到了很大限制，很多人少了向社会上层流动的机会。这样发展下去，在新市镇逐渐成为了低收入者的聚居地。被誉为“新市镇发展计划建筑师”的香港政府，不应只是着眼于回收发展潜力大的市区土地，就随意地把大量人口迁移到郊区，应该要做好长远的城市规划。除了提供基本的居住条件以外，还应该在新市镇努力完善交通、工商业、文化教育和娱乐设施，让居民能够满意地在那里生活，而不是让他们成为新开发区的开荒者，逐渐被边缘化。

综上所述，被公认是“解决大部分中下层民众住房问题”的香港政府实质上与买房刚需者之间存在着剥削与被剥削的关系。在“人多地少”的虚像下，政府在他们努力置业的道路上设置一道又一道的门槛，不断剥削他们的利益，让他们深陷买房的紧迫感当中。

四、结语

政府对市场的干预是政府为履行其职能，对国民宏观经济进行的总体管理。它促进市场的良性运行和健康发展，实现资源的优化配置（季朗超，2005）。1997年香港回归以后，在“地产霸权”的时代下，政府在房地产市场中却不断向地产商抛橄榄枝示好，放任垄断，制定了严格的土地买卖条例，限制了土地买卖群体，土地买卖市场因此由少数资本大鳄主导。借着各种“发展”的名义，政府在法例和决策方面偏袒大地产商，在楼市日益炽热的情况下，和大地产商共同推高了土地价格，进而推高整个楼市，成功塑造了“香港寸土寸金”的现象，他们变得越来越富有，他们之间的合作达到了双赢的局面。然而，政府在中低收入者努力实现安居乐业的道路上不断争利，带有福利色彩的公屋政策和居者有其屋政策，实质上隐藏了政府鲜为人知的阴谋。政府把大量低收入者安置在远离市区的生活和工作设施落后的新市镇，借此来维护社会的稳定；推行居者有其屋政策的目的，不仅能安抚部分中产阶层，还能从市民买断居屋完整业权的过程中获得土地升值带来的可观利益。

可以说，香港政府在房地产市场上与地产商维持着显而易见的互惠互利的关系，与中低收入者存在着剥削与被剥削买房置业权利的关系。在人多地少的假象中，政府采取高地价政策保证自己的资产不被贬值，地产商作为推手顺势抬高了房价，买房刚需者负担着昂贵的价格，享受性价比较低的房屋产品。

2016年香港基尼系数^①为0.539,比2011年的0.537高了0.002,比2006年的0.533高了0.006(香港特别行政区政府统计处,2017b)。早在2005年,温家宝总理提出了香港有“深层次矛盾”需要去解决,但是当时并没有说明矛盾的性质。直到五年以后的一次记者会,他才逐一列举香港面对的这些矛盾和有关的挑战及解决方法,其中的第五点矛盾是告诫香港政府要注重民生和发展教育。目前,香港楼价不断飞速上涨,房屋问题成为了扩大香港贫富差距的重要因素。如果香港政府在房地产市场中再不调整与各方之间的关系,摆正方向和制定正确房地产发展策略的话,那么社会贫富差距将会越来越大,社会分化更加严重,有物业的家庭不断向社会上层流动发展,而无物业家庭不断流向社会下层,逐渐被社会边缘化。

参考文献:

- [1]. (英)埃比尼泽·霍华德著,金经元译. 明日的田园城市. 北京: 商务印书馆, 2000.
- [2]. 陈友华, 吕程著. 香港房地产神话. 北京: 中国发展出版社, 2014.
- [3]. 大公报. 三新居屋 22 日搅珠八月拣楼. 2017-6-6.
<http://www.takungpao.com.hk/hongkong/text/2017/0606/86973.html>
- [4]. 冯邦彦著. 香港地产业百年. 上海: 东方出版中心, 2007.
- [5]. 观察者网站. 经济学人裙带资本主义指数排行榜: 香港第一 中国落后于美国. 2014-5-5.
http://www.guancha.cn/economy/2014_05_05_226760.shtml
- [6]. 高岱, 郑家馨. 殖民主义史东南亚卷. 北京: 北京大学出版社, 2003.
- [7]. 季朗超著. 非均衡的房地产市场. 北京: 经济管理出版社, 2005.
- [8]. 李晓慧著. 困局与突破——香港难点问题专题研究. 香港: 天地图书有限公司, 2011.
- [9]. 刘晓希. 香港数码港: 119 亿盈利“非科技繁荣”. 21 世纪经济报道. 2004-6-28.
- [10]. 美国传统基金会网站. 全球最自由经济体排行榜.
<http://www.heritage.org/index/country/hongkong>.
- [11]. 南方都市报. 为申请公屋 港人主动减薪. 2014-9-17.

^① 国际上通常把低于 0.2 的基尼系数视为“收入绝对平均”, 0.2-0.3 视为“收入比较平均”, 0.3-0.4 视为“收入相对合理”, 0.4-0.5 视为“收入差距较大”, 0.5 以上视为“收入差距悬殊”。

http://epaper.oooo.com/epaper/H/html/2014-09/17/content_3314583.htm?div=-1

[12]. 潘慧娴著. 地产霸权. 北京: 中国人民大学出版社, 2011.

[13]. 王茜. 内地买家的香港豪宅“淘金热”. 南方周末. 2011-6-28.

<http://www.infzm.com/news.shtml>

[14]. 王于渐著. 香港深层次矛盾. 北京: 中国人民大学出版社, 2015.

[15]. 文汇报. 回归 20 年楼市大事记. 2017-6-1. 2017a

<http://paper.wenweipo.com/2017/06/01/ME1706010013.htm>

[16]. 文汇报. 楼市狂潮: 香港廿年再现“疯楼症”. 2017-6-3. 2017b.

<http://paper.wenweipo.com/2017/06/03/FS1706030001.htm>

[17]. 香港发展局新闻公报. 2004 年 3 月 31 日立法会财务委员会特别会议房屋及规划地政局局长致辞全文.

http://sc.devb.gov.hk/TuniS/www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_4097.html

[18]. 香港特别行政区地政总署网站: <http://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/index.htm>

[19]. 香港特别行政区政府. 一九九七年施政报告. 1997.

[20]. 香港特别行政区政府. 二零一一至一二年施政报告. 2011.

[21]. 香港特别行政区政府. 二〇〇八至〇九年度政府财政预算案. 2008.

[22]. 香港特别行政区政府统计处. 1997 年按区议会分区划分的人口及住户统计资料. 1997.

[23]. 香港特别行政区政府统计处. 2000 年按区议会分区划分的人口及住户统计资料. 2000.

[24]. 香港特别行政区政府统计处. 2005 年按区议会分区划分的人口及住户统计资料. 2006.

[25]. 香港特别行政区政府统计处. 2010 年按区议会分区划分的人口及住户统计资料. 2011.

[26]. 香港特别行政区政府统计处. 2015 年按区议会分区划分的人口及住户统计资料. 2016.

- [27]. 香港特别行政区政府统计处. 2016 年按区议会分区划分的人口及住户统计资料. 2017a.
- [28]. 香港特别行政区政府统计处. 2016 年中期人口统计主题性报告: 香港的住户收入分布. 2017b.
- [29]. 香港特别行政区政府统计处. 2016 年中期人口统计简要报告. 2017c.
- [30]. 香港特别行政区政府统计处. 1997 年统计年刊. 1997.
- [31]. 香港特别行政区政府统计处. 1998 年统计年刊. 1998.
- [32]. 香港特别行政区政府统计处. 1999 年统计年刊. 1999.
- [33]. 香港特别行政区政府统计处. 2000 年统计年刊. 2000.
- [34]. 香港特别行政区政府统计处. 2001 年统计年刊. 2001.
- [35]. 香港特别行政区政府统计处. 2002 年统计年刊. 2002.
- [36]. 香港特别行政区政府统计处. 2003 年统计年刊. 2003.
- [37]. 香港特别行政区政府统计处. 2004 年统计年刊. 2004.
- [38]. 香港特别行政区政府统计处. 2005 年统计年刊. 2005.
- [39]. 香港特别行政区政府统计处. 2006 年统计年刊. 2006.
- [40]. 香港特别行政区政府统计处. 2007 年统计年刊. 2007.
- [41]. 香港特别行政区政府统计处. 2008 年统计年刊. 2008.
- [42]. 香港特别行政区政府统计处. 2009 年统计年刊. 2009.
- [43]. 香港特别行政区政府统计处. 2010 年统计年刊. 2010.
- [44]. 香港特别行政区政府统计处. 2011 年统计年刊. 2011.
- [45]. 香港特别行政区政府统计处. 2012 年统计年刊. 2012.
- [46]. 香港特别行政区政府统计处. 2013 年统计年刊. 2013.
- [47]. 香港特别行政区政府统计处. 2014 年统计年刊. 2014.
- [48]. 香港特别行政区政府统计处. 2015 年统计年刊. 2015.

- [49]. 香港特别行政区政府统计处. 2016 年统计年刊. 2016.
- [50]. 香港特别行政区政府统计处. 香港统计月刊(2017 年 9 月). 2017
- [51]. 香港差饷物业估价署. 1998 年香港物业报告. 1998.
- [52]. 香港差饷物业估价署. 2008 年香港物业报告. 2008.
- [53]. 香港差饷物业估价署. 2017 年香港物业报告. 2017.
- [54]. 香港房屋委员会及房屋署. 2017-18 年度公屋入息和资产限额. 2017a.
- [55]. 香港房屋委员会及房屋署. 租住公共房屋编配标准. 2017b.
- [56]. 香港房屋委员会及房屋署. 居者有其屋计划单位的补价程序. 2017c.
- [57]. 香港房屋委员会及房屋署. 公屋申请数目和平均轮候时间. 2017d.
- [58]. 香港规划署. 香港行政区划分布图. 2017
- [59]. 香港教育局. 2015-2017 年度中学学位分配办法统一派位家长须知. 2015.
- [60]. 香港教育局. 二〇一六年度小一入学报告书. 2016.
- [61]. 香港铁路网. <http://www.mtr.com.hk>.
- [62]. 香港运输署. 2011 年交通习惯调查研究报告. 2011.
- [63]. 新浪财经. 香港居民轮候公屋 6 年未果状告港府索赔 4.9 万. 2014 年 1 月 14 日.
<http://finance.sina.com.cn/china/dfjj/20140114/043917941726.shtml>
- [64]. 魏成, 李骁, 赖亚妮, 进退维谷 香港公营房屋政策的困境与挑战. 国际城市规划, 2016(4): 64-71.
- [65]. 魏宗财, 何深静, 刘玉亭, 陈婷婷. 回归后香港公共住房政策审视及实施成效——基于社会可持续性的视角. 国际城市规划, 2017(3): 34-41
- [66]. 学校大全网. <https://www.bookofschool.com/school/controller/home>
- [67]. 亚太日报. 香港中产为何被称“中惨”? 2014-4-15.
<http://cn.apdnews.com/asia/jieduxianggang/19047.html>

- [68]. 余国志著. 世界金融五百年. 天津: 天津社会科学院出版社, 2011.
- [69]. 张玉阁著. 十字路口的香港经济. 北京: 中国经济出版社, 2016.
- [70]. 中商情报网. 2016 年香港为全球住房负担压力最大城市 负担压力最小的在美国. 2017-1-23.
<http://www.askci.com/news/dxf/20170123/15523788953.shtml>
- [71]. 钟林. 公屋政策是稳定器. 人民日报海外版. 2011-7-1
http://paper.people.com.cn/rmrbhwb/html/2011-07/01/content_860553.htm
- [72]. Dietz, R. D. *The Social Consequence of Home Ownership Rate*. Homeownership Alliance, 2003.
- [73]. Global Property Guide. *Asia: House Price to Income Ratio*.
<http://www.globalpropertyguide.com/Asia/price-gdp-per-cap/a>
- [74]. Hui, E.C. *An Empirical Study of the Effects of Land Supply and Lease Conditions on the Housing Market: A Case of Hong Kong*. *Property Management*, 2013, 22(2) :127-154.
- [75]. Lai, N., Wang, K. *Land-Supply Restrictions, Developer Strategies and Housing Policies: The Case in Hong Kong*. *International Real Estate Review*, 2002, 2(1) :143-159.

Analysis of the Real Estate Market Situation in Hong Kong

Xu Zhiqing

(Department of History, Nanjing University, Nanjing, Jiangsu 210023, China)

Abstract: Since the reunification of Hong Kong in 1997, housing problems have become an important factor in expanding the gap between the rich and the poor in Hong Kong. Facing with this situation, Hong Kong government failed to solve the problem effectively. On the contrary, under the "property hegemony" era, the government is partial to the property developers, which can help them reach a "win-win" situation in the property market. Some housing welfare policies carried out by the government have contributed to injustice situation. The government has gained profits from some welfare policies, which have undermined the interests of the middle class and low-income earners. It can be said that the Hong Kong Government maintains a close relationship with property developers, and it deprives middle class and low-income earners of the right of house purchasing.

Keywords: Property Market; Hong Kong Government; Property Developers; Middle Class; Low-income Earners

收稿日期 : 2018-12-1