發佈：2013-12-02, 週一 18:02
點擊數：5606

何謂地產霸權？

在香港，市民通常用「地產霸權」一語批評地產商：（一）全面壟斷市民的日常生活，因為香港四大地產商（長實、新鴻基、恆基、新世界）以龐大資本控制各行各業，包括公共事業（能源及運輸）、進出口、零售、通訊及資訊科技、金融以至傳媒，普羅大眾的衣食住行幾乎都不可能擺脫地產商的統治。（二）誤導消費者，近年地產商為了賺取更高利潤，不惜以失實資料和陳述誤導買家，買家購入樓宇單位後，才發現真實單位狀況與售樓宣傳文字所述並不符實。在香港是可以出現「平台是地面、五樓即二樓」及「窗台當作睡床」的荒謬現象。

不過，上述兩種對「地產霸權」的批評，尚未觸及關鍵之處：就是大型地產商對地產業務本身的壟斷。即是說，在香港，除政府外，對只有少數大型私人地產商可以購入土地、興建房屋及攫取高額利潤這一事實本身，質疑的聲音卻不多。大多香港人是會抱怨樓價高、供款時間長、政府官員與地產商勾結等，但未必會進一步提出「誰在抬高樓價/租金？」、「什麼的政策和制度容許高樓價/租金現象？」、「香港還應該以地產業為主導嗎？」等問題。即使有人提出這些問題，但迴響會很有限。

其中一個原因，是不少中高收入人士，都有一個「置業夢」- 是指透過將個人或家庭收入投資在住宅物業上，成為業主，待其升值後出售以取得利潤，然後資金繼續投放於住宅市場上，博取更高利潤。在香港生活一段長時間，必然會對一詞語耳熟能詳：「上車」，它是指首次置業，個人或家庭由非業主變成業主的過程。「上車」幾乎是香港人理想人生的標竿，因為這意味著有資格參與物業升值的遊戲。對業主來說，樓價當然愈高愈好，最好只升不跌，這樣代表著他們出售住宅物業時，可得到豐厚的投資回報，以彌補職業收入的不足。

現時香港約有六成家庭住戶居於自置物業中。對業主或想成為業主的人來說，「地產霸權」也是一種誘惑，一種覺得自己可以透過投資物業，終有一天致富而晉身上流社會的誘惑。香港政府在1987年及1998年的兩份《長遠房屋策略》中，指明鼓勵市民自置居所，是其房屋政策的目標，政府是擔當著大力推動置業夢的角色。2013年9月，政府會為新一份《長遠房屋策略》作公眾諮詢，我們可預期，為保證私人樓市繼續蓬勃發展、為銀行業營造更多住宅物業貸款機會，從而鞏固地產商和金融界利益，政府一定會提出鼓勵市民自置居所的措施和方案。

由此可見，除大型地產商外，香港政府、金融界和不少來自業主階層的市民，是維持和壯大「地產霸權」的共謀者。

房屋不平等

香港這種以房地產為經濟支柱的社會結構，必然導致嚴重的不平等和階級矛盾。較明顯是業主和租客的對立。在香港，由於缺乏法制保障，租客議價能力甚低，業主幾乎可自由操縱租金價格，因此，私人住宅的租金也隨樓價飆升。租客的唯一



Phoca PDF

發佈：2013-12-02, 週一 18:02
點擊數：5606

出路，就是搬去面積較小、地點較偏遠或生活條件較差的單位，基層租客為求減輕租金負擔，不惜犧牲生活質素。於是，香港出現了舉世知名的「　房」，即是部份無良業主為求大幅增加租金收入，將一個本來只供一戶居住的大單位，「　」（切割）成數間甚至十數間小單位出租，部份單位平均每人居住面積少於十平方米，缺乏基礎設備，衛生環境惡劣，但租客在別無選擇下，仍不得不居住。而這些業主（通常是私人公司／法人）卻肚滿腸肥。

居於私人住宅單位的租客，其租金支出吞噬了他們的四分之一月入，部份更高達三分之一，香港，名符其實「寸土尺金」之地。當一個人／家庭要承受如此龐大的租金負擔時，通常會減少食物開支來應對（節衣縮食），長遠來說，對家庭成員的健康會造成負面影響（尤其小童會營養不足）。

即使能僥倖「上車」成為業主的市民，其實生活也未必好過。因為他們跟租客一樣，每月乖乖奉獻四分之一（或以上）收入供款予地產商（大地主），通常要二十年，甚至三十年才償清樓債。三十年節衣縮食的生涯，你能想像嗎？這樣不就是做了地產商的奴隸嗎？因此，一些人會形容這種狀態為「樓奴」。

青年拒當樓奴

在2001年至2011年之間，香港青年（15至24歲）的每月收入中位數只是上升不足百分之七（由港元7500升至8000），而同期私人住宅平均售價卻升了兩至三倍（視乎單位大小和地點而定），「置業夢」已不切實際。近年，有年輕人開始組織起來，成立「青年拒當樓奴運動」，聲言拒絕做地產商的奴隸，主張政府應承擔為基層市民興建可負擔住屋的責任。該組織在2013年8月公佈問卷調查結果，發現九成受訪青年表示現時無力置業，打算五年內置業的青年亦僅得三成，逾九成青年贊同政府增加興建公共房屋，[1]顯示香港年輕人漸漸意識到，政府應擔當積極介入的角色，透過大量興建廉價租金的公共房屋，減輕「地產霸權」對市民大眾之禍害。然而，這場向地產商發動的不合作運動能否取得成功，關鍵在於市民（特別是青年）是否願意完全擺脫「置業致富」的物質誘惑。在「投資物業＝升值」意識根深柢固的香港，解除誘惑之路非常艱難和漫長。

作者唐耀強為嶺南大學文化研究系三年級學生

註解:

1.《新聞稿：青年拒當樓奴運動住屋需要調查結果公佈》，2013年8月24日。



Phoca PDF

發佈：2013-12-02, 週一 18:02
點擊數：5606



Phoca PDF