

# 從經濟及政治系統探討復建居屋

庾詠軒

香港教育學院

## 引言

「居者有其屋計劃」下稱「居屋」是於 1978 年推出，計劃是協助部份公屋住戶及一些收入超出公屋資格人士自置物業。至 1997 年提出「八萬五」政策，而縮短公屋輪候時間。但遇上金融風暴，令樓價大跌，到 2003 年宣布停建居屋穩定樓市(居屋歷史，2011；香港房屋協會，2003)。直至 2011 年政府施政報告才宣佈復建居屋(香港特別行政區政府，2011)。本文先將系統、模型及衝突論建構為一個分析框架，其後利用其框架分析政府在 2011 年復建居屋之決定，最後作課程的反思。

## 建構概念

為能夠更有效從經濟及政治角度探討復建居屋議題，本文將運用三個相關的概念協助分析。三個概念分別是：系統、模型及衝突論。

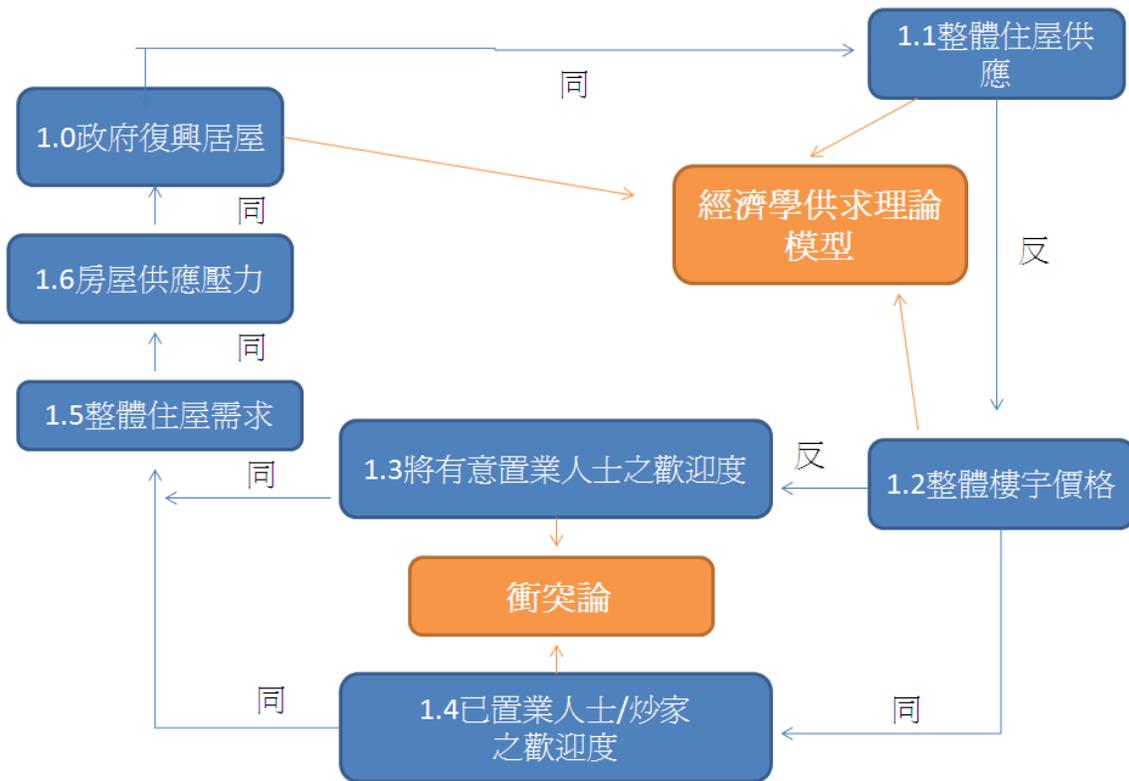
**系統**是由不同的組件組合而成的，而組件間是互相制約、互相依存及相互影響。系統可分為穩定及不穩定，當中穩定系統受到輕微干擾時，透過負反饋回復原本的平衡狀態。而不穩定系統受到輕微干擾時，則因正反饋造成較大影響走向極端(Benjamin M.，2007)。

**模型**是對一件事情或物件所作的簡化描述模仿真實系統的操作，可分為物質及思維模型，模型亦能建構一個概念用作描述系統之運作。而模型亦可用作分析及預測改變對系統的影響。

**衝突**是指人們為了爭奪有限的財富、特權或影響力。因此個人和團體為了達到目標，必然要經過競爭，才能得到這些東西。而互相競爭時，衝突也就不可避免了(原來，2000)；劉阿榮，2005)。其衝突可以是在制度化的形式中，例如選舉、利用與操作大眾媒體、罷工及談判、爭論、訴訟、示威等，也可以在制度之外，如犯罪、戰爭及暴力等行為(林義男譯，1999)。

以上三種概念從表面來看，它們是一個獨立的概念有助解釋及分析一些現象。而當我們細心了解及應用時，則會發現概念之間有著緊密的關係。

## 應用概念



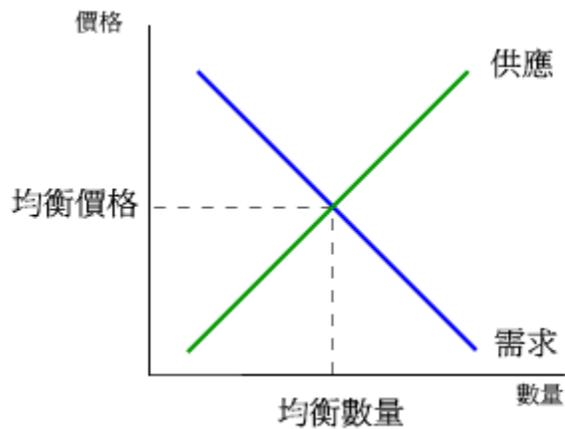
圖三 ) 居屋與香港樓市部件關係圖

### 居屋與樓市關係之系統

圖三展示居屋對樓市系統的不同組成部件之關係，以及部件之間的相互影響。而當中的每一個影響既是因，也是果，是循環發生的，不會只受一個方向影響（梁志援，2005）。如假設政府復建居屋，則令整體住屋供應上升，而政府決定復興居屋與整體住屋供應有著正關係。由於本來整體住屋供應上升（果），是受到政府興建居屋（因）所影響的，但整體住屋供應亦會成為整體樓宇價格的「因」，令整體樓宇價格上升，而整體住屋供應與整體樓宇價格有著負關係。可見當中「既是因，也是果」的關係。另外，系統中的因、果，也會存在時間遲延的效應（梁志援，2005），如上圖的政府復興居屋至整體住屋供應上升較為明顯，因為當中的建築過程可令因果之間出現幾年之差距。

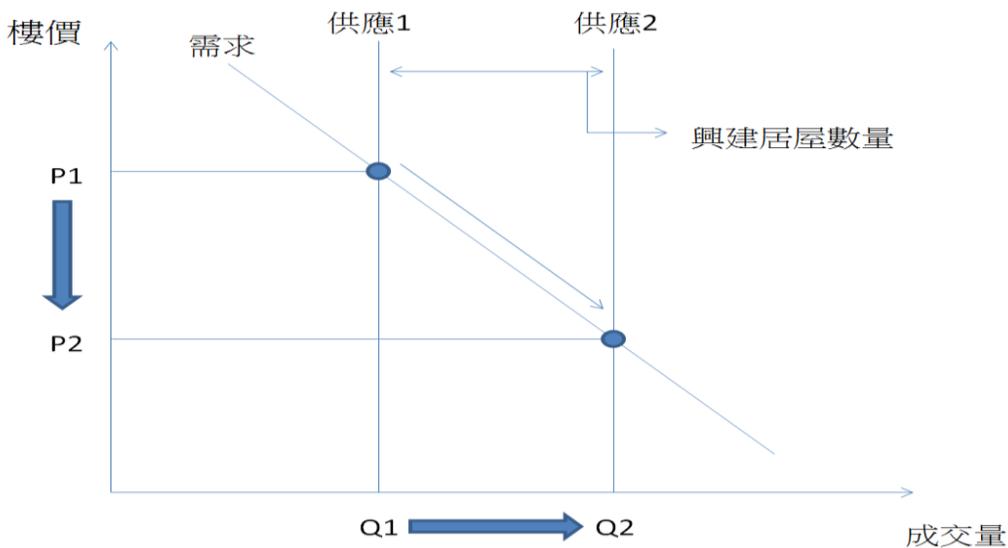
## 透過供求模型分析興建居屋對香港樓市之影響

由於樓市是非常複雜的系統，因此為協助我們更有效地對樓市系統作出分析，以下將透過經濟學的供求模型協助分析及預測興建居屋對樓市系統的影響。而供求模型對樓市進行模擬，展示樓市系統運作過程與規律變化，有助我們分析及預測興建居屋對香港樓市之影響。



圖四 ) 供求理論模型，檢自 <http://www.sy-econ.org/sse/sse-DS-Equ.html>

供求理論模型是由兩條曲線組成，藍色由左上向右下傾斜的需求曲線，是指消費者在某價格下願意購買的數量，而綠色由左下向右上傾斜的供應曲線，是指生產者願意某價格下願意售出的數量。運用供需曲線分析，得出均衡點，從而找出均衡價格和均衡產量(樹仁經濟學科網，2012)。



圖五 ) 政府興建居屋對整體樓宇價格影響之供求理論模型圖

當政府興建居屋令供應曲線 1 向右移至供應曲線 2，表示整體住屋供應增加。而新的均衡點源需求曲線向右下移動。因此從供求理論模型分析預測，政府興建居屋會令整體樓宇價格下降而樓宇成交量則有所上升。在圖三可見政府復興居屋與整體住屋供應成正向關係，而整體住屋供應與整體樓宇價格則成反比關係。

**從衝突論看復建居屋**

柯進雄(1994)認為衝突是雙方的利益不一致而產生對立的互動狀態。從圖三中，我們看到整體樓宇價格會同時影響兩類人士，分別是「將有意置業人士」和「已置業人士/炒家」，而這兩類人士對整體樓宇價格則多持有相反的反應。一些支持復建居屋人士認為，當時本港整體住宅供應嚴重不足，引致樓價飆升，中小型單位「豪宅化」，要求復建居屋(公屋聯會，2011)。相反，一些反對復建居屋人士則認為，政府直接進入樓市，長遠會歪曲市場運作，應汲取當年八萬五的教訓(文匯報，2009)。可見，他們分別為自己的利益而相互爭取，產生衝突對立的現象。

	1.3 將有意置業人士	1.4 已置業人士/炒家
復建居屋	減低置業成本	資產價值下跌或投資損失
不復建居屋	需付較高置業成本	資產價值得以保值或投資獲利

圖六 ) 有意置業人士及已置業人士/炒家對復建居屋的利益關係

言論的對立，表面上是一個「零和衝突」，政府只能選擇復建與否，就是雙方之一方所贏正好就是一方所輸。而單純的「零和遊戲」對實質利益、長遠利益來看都是不利的(白波和郭興文，2005)。但現代衝突論則認為不和諧是社會的固有特徵，認為可以通過社會秩序的調整來緩解衝突，並在衝突與緩解的互動中尋求發展，保持一種動態的平衡與和諧(張偉，2004)。

因此，香港政府在 2011 年決定復建居屋計劃，當中亦透過立法會，諮詢會等作出緩解衝突及修訂出一個較能平衡相方利益及影響的策略，如調整復建數目及限制等。

## 概念的重要性與意義

透過以上三種概念作切入，可以提供一個多角度及宏觀的分析系統。從上述分析 2011 年政府復建居屋的決定，運用了系統概念讓我們對整個的樓市的組件有宏觀的初步關聯認識。其後，運用經濟學供求模型及衝突理論協助仔細及微觀分析復建居屋對整體樓宇價格等組件的影響及社會上不同利益群組的對立面，令整個分析得以完整。

## 課程反思

跨學科是將相關的學科或教材內容，予以連結成完整的、有意義和連貫的學習(洪若烈，2000)。而根據歐用生(1999)，跨學科學習的目的有三個：一，是幫助學生應用所學知識；二，有助學生容易學習；三，鼓勵學生運用各科知識來解決問題。而小學常識科中的六個學習範疇結合個人、社會及人文教育、科學教育與科技等更是涉及多種學科知識(香港特別行政區教育局，2011)。因此在教授課題時，讓我更關注相關學科的內容與教授，使常識科的學習不是零碎或獨立的知識。把學科知識有系統地結合，讓學生可以獲得最好的理解和整體的學習，產生有意義的關連與融合，有助學生應對生活上的問題。(吳啟禎，1995)。

## 總結

從第一節到課堂結束後，我對「無處不在」這四字詞，可以說是重新定義。從一開始是空泛的感覺，至現在卻有一種奇妙的感覺，如是次的復建居屋議題，過往可能只會從經濟或民生的角度個別分析，但是卻沒有把它們結合起來，在整個住屋系統裏一同分析。只有一同分析，才能在解決問題時得出一個較為完整及具意義的分析和答案。

參考資料：

Banks, Carson, Nelson & Nicol(n.d.). Retrieved from <http://www.cs.wmich.edu/~alfuqaha/Spring10/cs6910/lectures/Chapter1.pdf>

Donald, L. J. and Suzanne, K. 著，林義男主譯（1999）：《社會學》，台北，巨流圖書公司。

Tayfur, A. and Benjamin M.(2007).Simulation modeling and analysis with arena. Elsevier Inc.1-10.

公屋聯會（2011）：《要求復建居屋、出售公屋》，檢自 <http://www.hkph.org/main/highlight/2011/0108.html>

- 白波和郭興文(2005)：《博奕策略》，台北，德威國際文化。
- 吳啟禎(1995)：《當前國民小學書法教學模式之研究》，國立台北師範學院初等教育研究所碩士論文，未出版。
- 汲取八萬五教訓 復建居屋須審慎(2009.10.28)：《文匯報》。
- 東方民調：居屋歷史 (2011.6.27)：《東方日報》。
- 林清江(1981)：《教育社會學新論》，台北，五南圖書公司。
- 柯進雄(1994)：《衝突理論與學校領導》，台北，台聯出版社。
- 洪若烈(2000)：課程統整途徑初探：以社會學習領域為例，研習資訊， 17，頁 20-27。
- 香港地方：《建設及建築物－居者有其屋屋苑》，檢自 <http://www.hk-place.com/viewtext.php?id=208>
- 香港房屋協會：《香港房屋協會小冊子》，檢自 [http://hkhs.com/pdf/brochure2003\\_01-08.pdf](http://hkhs.com/pdf/brochure2003_01-08.pdf)
- 香港特別行政區政府：《2011-2012 施政報告》，檢自 <http://www.policyaddress.gov.hk/11-12/chi/index.html>
- 香港特別行政區教育局(2011)：《小學常識科課程指引》，檢自 [http://www.edb.gov.hk/FileManager/TC/Content\\_2850/guide\\_chi-final%20version.pdf](http://www.edb.gov.hk/FileManager/TC/Content_2850/guide_chi-final%20version.pdf)
- 原來(2000)：從衝突理論觀點看博物館場域的權力競爭現象，《國立虎尾科技大學學報》， 29，頁 117-130。
- 張偉(2004)：現代社會衝突理論，《學習時報》， 1，頁 1。
- 梁志援(2005)：《我做不到：學習「系統思維」》，香港，明窗出版社有限公司。
- 劉阿榮(2005)：社會學與現代社會，《國立中央大學社會學》，頁 16-18，檢自 <http://www.ncu.edu.tw/~ncu34814/edu/program2/p204/8a.pdf>
- 歐用生(1999)：《課程改革》，台北，師大書苑。
- 樹仁經濟學科網(2012)：《市場與價格》，檢自 <http://www.sy-econ.org/sse/sse-DS-Equ.html>