

# 有關土地和房屋短缺的神話

## 慎思而行

最近政府開展土地供應的諮詢，市民和壓力團體提出不少意見，不少是經不起推敲的神話，其中的佼佼者包括：

1. 新移民使香港人口大量增長，是土地房屋短缺的元兇，香港要削減單程證配額；2. 近年大量內地投資者搶高香港樓價，要禁止非永久居民買樓；3. 香港有大量棕地及農地可供發展，政府使用收地的權力便可解決土地短缺；4. 政府不願意收地而傾向通過公私合營發展新界土地，是「官商勾結」的明證；5. 香港房屋和土地不患寡而患不均，需要大量興建公屋才能解決社會深層矛盾。

## 與新移民大量增長有關？

有關土地和房屋的神話，其實不止以上幾個，不過因為篇幅所限，本文只能處理第一個神話，澄清新移民並非房屋短缺的罪魁禍首。黃遠輝的土地供應專責小組沒有回應這個神話，是因為人口和移民政策並非該小組的職責範圍，只能夠留待筆者這一類「塘邊鶴」回應。

回歸後的二十年其實是香港有紀錄以來人口增長最緩慢的時期。香港從一九六一年開始便有準確的人口統計，從一九六一年到一九八一年的二十年間，香港出生率較高，當年的抵壘政策（容許成功進入市區的內地難民居留）吸納大批內地人進入香港，二十年間人口每年平均增長率高達百分之二點五。在一九八〇年底，香港政府取消「抵壘政策」，遣返非法移民，同時與內地政府磋商，把單程證的配額限制在每天一百五十人，目標是減少香港的人口壓力。

自此香港的人口增長變明顯放慢，從一九八一年到一九九七年十六年間，香港人口每年平均增長率下跌到百分之一點四。在回歸後的二十年，隨着出生率進一步下降，而每年死亡的人數則因人口老化而逐步上升，香港人口每年平均增長率下跌到百分之零點六五，是香港開埠以來的最低水平。

在一七年，香港人口只增加了三萬二千多人，而每年新移民數目有四、五萬人。如果大幅削減單程證配額，香港人口便會出現負增長。問題的關鍵是：這樣是否對香港有利？

眾所周知，香港人口老化十分嚴重。按香港統計處一七年十月發表的最新推算，就是維持單程證配額，香港的勞動力在明年到二〇二二年間，便會到達三百六十七萬左右的頂峰，之後便會出現負增長，勞工短缺會愈來愈嚴重，香港的經濟撫養比率也會不斷上升。今天香港的護老行業已經出現嚴重勞工短缺，如果大幅削減新移民的配額，何來人手照顧不斷增加的老年人口？

## 跨境婚姻流行 家庭團聚是人權

香港建築業也出現嚴重勞工短缺，根本難以進行更大規模的建設，建造業成為香港發展的主要瓶頸。香港建築工人不斷老化，平均年齡已達四十六歲，生產力難以提高。香港建築成本不斷上漲，成本之高令人咋舌。根據國際調查，香港建築成本僅次於紐約成為全球第二高，是以香港大型工程不斷出現延誤及超支。如果大幅削減單程證配額，何來人手大量增闢土地、興建房屋及發展新市鎮？

如今跨境婚姻流行，每年有三萬多香港居民與內地人通婚（即每天約一百人），這是香港人自由選擇配偶的結果，與政府無關。香港居民的婚姻，約四成是跨境婚姻，而家庭團聚是基本人權。港人與中國以外的居民通婚（例如與菲律賓人結婚），配偶來港定居都不受配額限制，只有與內地人通婚，配偶來港才受配額限制，輪候時間亦長達四年多，如果削減配額，輪候時間只會更長。難道我們只需要尊重港人與中國以外的人通婚的人權，不需要尊重港人與內地人通婚的人權？新移民一般較為年輕，對解決香港的工短缺和人口老化都有利，為何港人認為他們只是社會負擔而非資產？

宋恩榮

「民主思路」召集人(研究)

香港中文大學亞太所經濟研究中心副主任