開卷
如何避免
金融危機重演 p6

商業
沒關鍵性改革
誰都救不了特斯拉 p12

特寫
貿易戰的
金屬導火索 p46

人物專訪
亞馬遜創辦人貝佐斯：
我愛把自己想得很渺小 p54

2018.10.3 | 第155期

Bloomberg Businessweek
彭博商業周刊/中文版

香港的人均居住面積只161呎，與一個私家車位相若；住劏房的，更只得49.6呎，和一張乒乓球檯差不多。不少香港人困守劏房，現在還出現太空艙和共居生活。禍居族的興起，同時也衍生出新的相關商機。p36

161呎的日與夜

撰文 劉修文、鄧詠筠

1G1次的日與夜

香港的人均居住面積只161呎，與一個私家車位相若；住劏房的，更只得49.6呎，和一張乒乓球檯差不多。不少香港人困守劏房，現在還出現太空艙和共居生活。蝸居族的興起，同時也衍生出新的商機。

位於佐敦德興街的ML28酒店內，約10對情侶在耐心輪候。他們並非等買明星演唱會票或什麼絕版球鞋，而是等待在特色主題的房間內，享受專屬於兩人之間的親密時光。

房間主題應有盡有，大多是日本色情片上經常出現的場景：地鐵車箱、婦科診所、班房等，滿足客戶的情慾想像。雖然平均輪候時間長達一個小時，但他們仍覺非常值得。

「土地問題」一向是香港最棘手的問題。居住空間狹小，情侶性愛空間難求，時鐘酒店市場有市有價，平均價格約每小時300港元，周末、假日例必全港爆滿，在聖誕、情人節更加一房難求，甚至有人願意付出數千港元，只為在佳節與愛侶享受一刻溫存。

在寸金尺土的香港，所有人都扭盡六壬尋求生存之道，一系列環繞著蝸居的商業模式應運而生，不論是時鐘酒店、共享生活空間、便利洗衣店、太空艙、專人上門運送儲物箱的迷你倉等，都在嘗試為在窄縫中生活的香港人解決空間問題。

Alan Poon與Vicky Li的星期日是從洗衣服開始的。

中午，他們將家裡累積了一個星期的髒衣服裝進紅白藍塑膠袋，穿越假日人潮洶湧的彌敦道，拎至幾個街口外、位於旺角金輪大廈的24小時自助洗衣店清洗。洗衣、乾衣連同來回的路程差不多要將近兩個小時。「等待的時候吹吹冷氣，玩玩手機遊戲，或是到旁邊買麥當勞吃，時間很快就過去了，」Vicky一邊滑著手機上的麻將遊戲，一邊扯開嗓門說。她面前的洗衣機正在脫水，發出轟隆隆的噪音。

Alan與Vicky是夫妻，今年42歲，作為打工族的丈夫是經濟支柱，妻子則是全職家庭主婦。去年年底，他們從尖沙咀搬到旺角通菜街一棟樓齡54年的大廈居住，位於五樓、實用面積150呎的劏房裡面，放置雙人床、衣櫃與其他傢具之後，已經找不到能容納下一部洗衣機的位置了。

「家裡太小了，」Vicky說，「沒地方放洗衣機，也沒地方晾衣服。」住在熱鬧的旺角市中心，樓下車水馬龍，衣服晾在窗外很快又髒了，晾在家裡面，長期空氣不流通，衣服就算乾了也有一陣潮濕的味道。於是將衣服拿到洗衣店清洗成為唯一的解決方法。

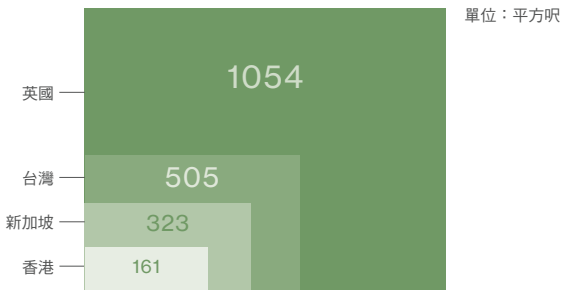
24小時自助洗衣店的數目不斷增加

「剛開始我們光顧傳統的磅洗店，但時間不太方便。有時候我們的放工時間趕不上洗衣店關門的時間，有時候急著穿的衣服又要隔幾天才能拿到，」Vicky說。於是當家附近開始出現24小時自助洗衣店，他們理所當然地成為了用戶。「自助洗衣店洗衣加乾衣，無論多少磅都是35塊錢，我們在這邊洗衣服已經差不多十個月了。」

對一些香港居民來說，24小時自助洗衣店在近幾年成為他們日常生活中繼辦公室、家裡與餐廳之後，佔據大量時間的地方。這些自助洗衣店大多數明亮、裝修新潮，有網絡、冷氣與長凳。店內沒有擺放洗衣機的地方，便放置幾個租給

24小時自助洗衣店中販賣的其他洗衣相關用品

世界各地的人均居住面積有多大？



資料來源：政府統計處2016年中期人口統計數據、新加坡統計局、台灣行政院主計總處、謝偉銓議員辦公室

快遞公司的儲物櫃和販賣飲料的投幣式飲料機，搶攻洗衣服的兩個小時中其他可能的商機。

根據洗衣業內資訊，2014年，第一間自助洗衣店在香港開業，之後幾年內數量飛漲，擴散至香港各個區域。

舊樓與劏房林立的太子、大角咀與深水埗一帶，幾乎每走過兩個街口便能看見一間自助洗衣店。佐敦渡船街附近短短不到300公尺的街道，也有五間自助洗衣店選擇落戶。據專門提供商用洗衣設備給自助洗衣店營運商的聯合洗衣設備公司（Alliance Laundry Systems）估計，香港目前已經擁有超過250間自助洗衣店，且數量不斷上升。「以香港的市場規模，我們預計總共可以開到一千多間，」聯合洗衣設備公司的區域銷售經理張欣博說。

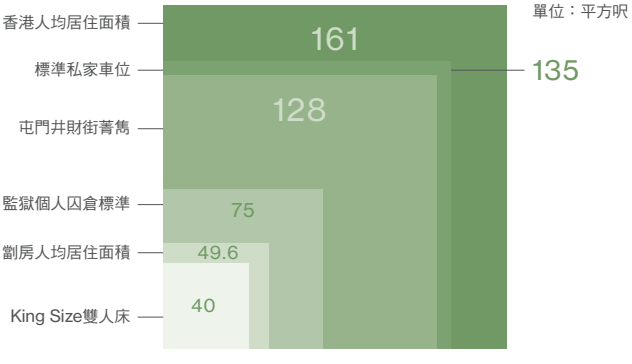
「我一天平均會收到10通電話，裡面有一半是詢問加盟業務，另一半是問有沒有機器賣給他們做自助洗衣店，」本地連鎖自助洗衣店品牌洗得喜（LaundrYup）的業務顧問麥柏衡說。他正在位於紅磡的一家加盟店裡，這是洗得喜業績最好的店面之一，客戶多為在附近租屋的年輕人與獨居的銀髮族，每天晚上8點左右，店裡的五部洗衣機與乾衣機幾乎是全線運作的狀態。「去年我們差不多一個月開一間，但現在已經到了一個月開兩間的速度。我和團隊預計現在的熱潮大概還會持續差不多兩年，」麥柏衡說。

24小時自助洗衣店為什麼以那麼快的速度在香港擴散？連鎖品牌水漾衣坊（Water Laundry）的發展部經理袁凱珊指出，這是一個由香港住房及生活問題所孕育的行業。「香港現在的生態是房價越來越貴、房子越來越小、工時又長，越來越少人可以在家洗衣服，所以才會出現我們這種24小時自助洗衣店，」袁凱珊說。水漾衣坊從2014年開業以來，目前在香港已經擁有43間分店。網上洗衣平台BONI的共同創辦人兼行政總裁李嘉浩也表示：「就算有洗衣機，乾也是一個大問題。香港這樣的居住環境跟天氣氣候，你要怎麼晾、怎麼乾呢？」

根據政府統計處2016年的中期人口統計資料顯示，香港的人均居住面積約161呎，僅稍稍大於一個標準私家車位。劏房的人均居住面積更低，只有49.6呎，和一張乒乓球檯差不多。這個空間在未來只會越來越小。香港差餉物業估價署公佈的資料顯示，面積小於431平方呎的單位佔新盤供應量的百分比在短短八年內從2009年的5.21%上升至2017的38.73%，全球房地產顧問公司仲量聯行今年8月底發佈的報告中也指出，3300個實用面積為200呎或以下的「納米樓」，預計將在2020年以前在香港落成。

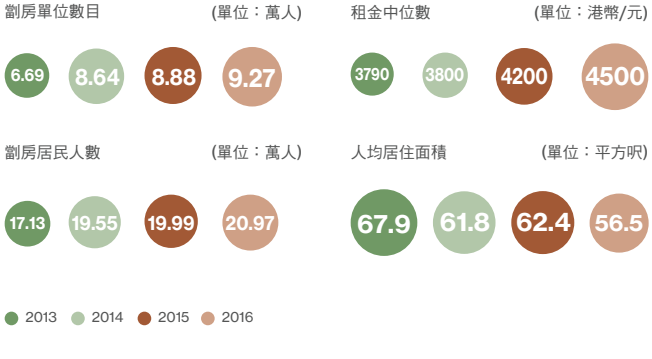
居住面積越來越小的同時，香港的樓價也不斷上升。國際公共政策顧問機構Demographia公佈的報告顯示，香港2017年的樓價中位數為619.2萬港元，是家庭年收入中位數31.9萬港元的19.4倍，即是香港一個標準家庭必須維持零支出長達19.4年才能負擔得起一個單位。這個數字打破了調 ▶

港式蝸居



資料來源：全港關注劏房平台、屋宇署、綜合資訊

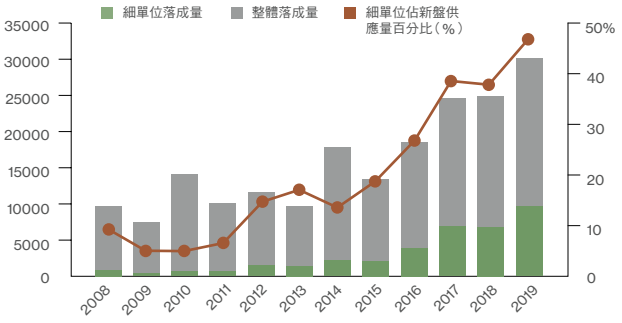
港人居住劏房情況



資料來源：政府統計處

陽光洗衣便利店有限公司創辦人黃達強

納米樓比例大增



資料來源：差餉物業估價署
註：細單位指面積小於431平方呎的單位。2018及2019年的數量為預估數字。

◄查的歷史記錄，並讓香港連續第八年蟬聯全球樓價最難負擔的城市榜首。而在這個全球最貴的房地產市場上，房價還在不斷上升，居民於是被迫擠進更加狹小的空間。

於是有些人放棄了洗衣機和乾衣機。

「劏房越來越多，單位面積越來越小，所有地方能劏就劏，未來的發展一定是這樣，」陽光洗衣便利店有限公司創辦人黃達強說。他從事洗衣業已經25年了，幾年前看見自助洗衣低營運成本的趨勢，在集團下發展了Sunshine 24的品牌。「未來的家真的是只用來睡覺。我的單位可能只有60呎，社交、吃飯、工作等等都在外面，把事情全部做完了才回家。我根本不會需要洗衣機，衣服拿到樓下洗就好。」

黃達強表示，香港是「很特殊」的城市，因為難以改變的結構性問題，如稅制、政策，所以有高密集度的住宅群出現，未來還只會越來越小。「我們只是在這個背景下，思考要怎麼吸引更多人來使用洗衣服務而已，」黃達強說。

香港人為什麼越住越小、越住越貴？

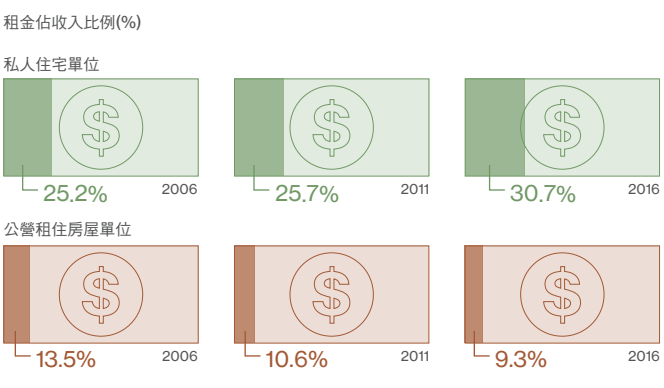
香港城市大學公共政策學系教授葉毅明指出：「房屋失衡有兩個主要原因，第一個是供應面的建設規劃滯後，第二是香港的人口在這十年裡面有很大的改變。遊客增加，令原本用作住宅房屋成為旅館用途，家庭結構的改變也令家庭數目增加。」同時，香港經濟增長，吸引外來人口 ，令香港的人口增長快於預期。

「供應少、需求多，讓某些房屋類型會自我調整，房屋越來越小，供應量自然而然就會增加。無論是賣或是租都有同樣的問題，所以出現了納米樓與劏房，」葉毅明說，「如24小時自助洗衣店等新興行業，其實反映出我們對房屋的需求有根本上的變化。」

加上2008年後，各國推出寬鬆的貨幣政策，利率長期處於接近零的歷史低水平，全球熱錢橫流，走向不同資產，地產市場是其中之一。根據金管局2016年的統計，過去十年內湧入香港的熱錢累積已經超過1萬億港元。

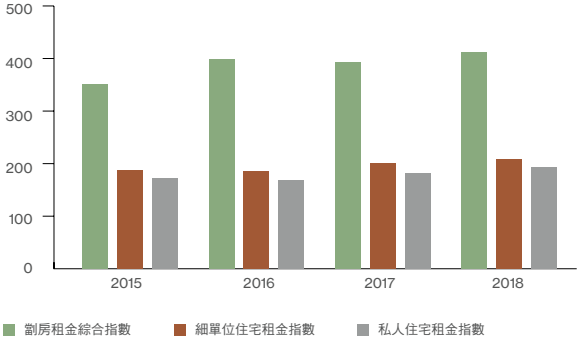
香港並非特例。「不單是香港，如悉尼、墨爾本、溫哥華等大城市都有這個問題，」葉毅明表示。過去十年，香港的樓價上升了約2.5倍。城市土地學會（ULI）及羅兵咸永道（PwC）聯合編制發表的《2018年地產市場新興趨勢報告》調

私宅租金佔比急升



資料來源：政府統計處

單位越小，租金越貴



資料來源：全港關注劏房平台、差餉物業估價署
註：細單位指面積小於431平方呎的單位。指數以1999年為基準。

樓價急升

20年間翻倍的住宅價格

香港島太古城
489平方呎

1997 415萬港元
2017 750萬港元
升幅 80.7%

九龍德福花園
556平方呎

1997 330萬港元
2017 **639萬港元**
升幅 93.6%

九龍黃埔花園
466平方呎

1997 370萬港元
2017 728萬港元
升幅 96.8%

資料來源：中原地產

香港浸會大學地理系教授、香港批判地理學會主席鄧永成

查結果也顯示，自2009年起，悉尼樓價已經上升了127%。

香港浸會大學地理系教授、香港批判地理學會主席鄧永成則直指，香港房屋市場的扭曲是一個政治問題，無法只談市場供求關係而不談其社會背景。他解釋，1855年，英國政府取消對香港的財政補貼，要求殖民地財政獨立。當時香港還是一個「小漁村」，土地貧瘠又缺乏自然資源，身為自由貿易港，港英政府也無法從貿易中徵稅，於是依賴賣地作為主要收入來源。「由一開始，地就與香港的發展史有著不可分割的關係，」鄧永成說，「政府收入依賴賣地，埋下了香港政府朝高地價政策傾斜的種子。」

到了70年代初期，引領香港成為亞洲四小龍的製造業開始遇到瓶頸，英資撤出、以地產商為首的華資進入香港金融市場，開發以住宅為主的私人樓宇，香港的經濟發展開始轉為以房地產為主軸，香港的「土地發展體制」從此形成。

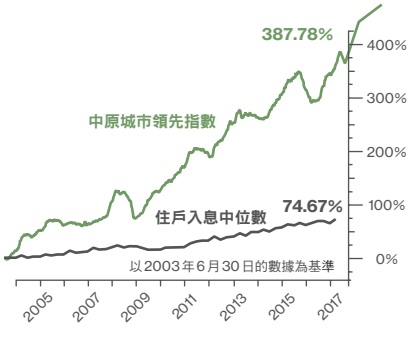
「當香港以房地產作為主軸之後，為了要讓香港繼續繁榮安定，整個香港便需要維持一個『樓價一直上升』的假象，政府供應房屋的第一考量是樓價不能大跌，經濟和金融體系也會支持這個做法，」鄧永成說，「於是1980、1990 年代，政府鼓勵買樓。亞洲金融風暴之後，地產商便遊說政府暫停賣地、停建居屋、減建公屋、推出『孫九招』、放棄租務管制，讓房地產繼續維持向上發展的市場週期。」

政府不希望樓價大跌、地產商也不希望樓價大跌，不少地產商大量囤積土地，用「擠牙膏式」的策略興建及供應房屋，以推高樓價牟取更大利潤。當樓價上升至一般市民難以負擔的程度，地產商又不希望降價求售，唯有將貨就價，將單位面積縮小出售。

而越難得到，人類總是越想擁有。「一般人覺得樓價會一直升，那我一定要儲錢買，思維都變成生活以買樓為主，更加重了樓價假象的惡性循環，」鄧永成說。根據民間研究組織本土研究社整理地政總署的資訊，香港在431呎以下的一手小型住宅市場中，單位作為非自住用途的百分比從2004年的9.5%，上升至2016年的61.8%，小市民以自己的方式不斷「囤地」，單位用來炒賣或是作為投資收租用途的情形越來越明顯。 ▶

收入追不上樓價

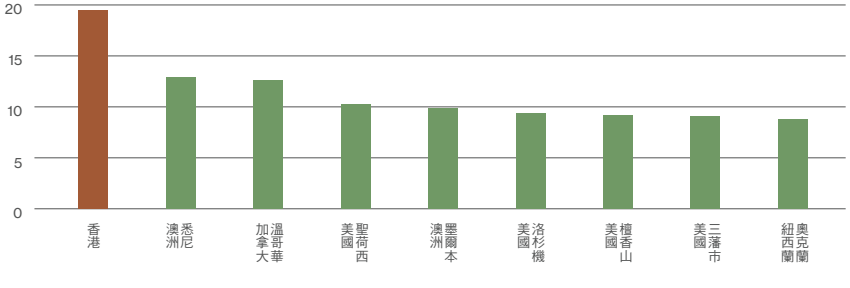
樓價升幅遠超工資水平四倍



註：以2003年6月30日的數據為基準
資料來源：政府統計處及中原地產

香港人近20年不吃不喝才買得到樓

香港連續八年被評為全球房價最難負擔的城市



資料來源：Demographia
註：調查以當地的樓價中位數除以家庭入息中位數，計算當地的樓價負擔能力。倍數在3倍或以下屬於「可負擔」水平，超過5.1倍即屬「極難負擔」。

◀ 房屋越來越無法負擔，「納米樓」和劏房數量不斷增加，細小的空間容不下洗衣機、又欠地方晾曬衣服之際，24小時自助洗衣店在香港找到了發展空間。但畸形的居住環境與扭曲的樓市所催生的行業，還不只有24小時自助洗衣店這一個。

在香港擁有約20年發展歷史的迷你倉是其中之一。

「香港的房子太小了，」香港儲物室的董事總經理宗立國說。宗立國與弟弟在1997年創立了香港儲物室，是香港第一個迷你倉服務提供者。「過去十年，香港的居住單位面積消失了18%。以前有一句說法，你的衣櫃裡永遠少一件衣服，但現在的情況是，你不是缺一件衣服，而是缺一個衣櫃。香港的地就這麼少，人越來越多，大家繼續鼓勵消費，對迷你倉的需求只會越來越殷切。」

亞洲迷你倉商會執行董事Luigi La Tona表示，牛頭角淘大工業中心迷你倉在2016年發生奪命大火之後，至少有20%的迷你倉因為未能承受新防火措施所帶來的龐大支出而倒閉，正因如此，需求更加殷切。「迷你戶與鼓勵消費的市場環境，為迷你倉提供源源不絕的客源，」La Tona說。

主打派專人運送及回收儲物箱的上門迷你倉初創公司Boxful是一個例子。於2015年創立的Boxful去年底完成1800萬美元（約1.4億港元）的B輪融資，投資者包括南豐集團、世茂集團等。Boxful聯合創辦人及行政總裁張迅豪說：「香港是一個很極端的市場，這是不健康也是不正常的，所以我們希望能幫助需要釋放空間的群體。樓價寸土寸金，居住空間狹小的問題都難以解決，用儲物的角度比較容易入手。」

來自意大利的Spacebox創辦人兼行政總裁Lewis Cerne

香港儲物室的迷你倉

雙人床大小的「宇宙號」太空艙內部

也表示：「香港是一個富裕的城市，但擁有非常糟糕的居住環境，迷你倉的存在幫助了人們擁有一個更好的家、更好的空間。」

蝸居在香港這座城市，有些人將物品存進迷你倉，有些人，則無可奈何地住進了太空艙。

荃灣的一座工廠大廈裡，香港太空艙的執行董事黃偉麟正在展示他設計的2018太空艙最新系列「宇宙號」。用類似酒店房卡的感應卡在艙外一「嘟」，白色的艙門滑開，艙內的照明系統亮起，發出螢光藍色的燈光。

太空艙內是一個寬四呎半的睡眠空間，有電視機、網絡、充電座，入口處還掛著一個小型滅火器與耳機。艙身的面板上設置了「循環送風系統」，黃偉麟說，這是兩個像是電腦散熱風扇的抽風機，可以「保持艙內的空氣流通」。

黃偉麟表示，他的主要客戶多數營運商務酒店與背包旅館，中國大陸、台灣、東南亞、澳洲、冰島都能見到他的設計。但近幾年，香港開始出現了令他意想不到的客人。

「香港開始出現越來越多家庭向我們購買太空艙，單單是下個星期就有兩組訂單，」黃偉麟說，「我們有一個客人，姐弟兩家一共8人一起住在沙田一間600多呎、兩房一廳的居屋，兩間房裡住弟弟一家人，姐姐一家人就在客廳裡面擺了一組太空艙，爸媽睡下層，兩個子女睡上層。馬上家裡就多了兩個私密的空間，每個人都有自己的空間。」

黃偉麟也透露，越來越多二房東向他購買太空艙，經營出租太空艙生意。「有客人在深水埗有十幾間房子，一共200多個床位，賺幾十萬到100萬一個月，他說今年打算再多開十間，」黃偉麟說，「如果你從經濟角度看，他們這盤生意是做得很好的，但這些都是社會的悲情，這些社會現象在香港是很畸

香港太空艙
執行董事黃偉麟

共居項目Bibliotheque內的單人房

形的。我剛剛出社會的時候，我們說的一間房子是兩房一廳，有房有廳才叫做屋，但現在是劏房也叫做屋、太空艙也可以做屋。香港的居住狀況已經改變了大家對房屋的想像。」

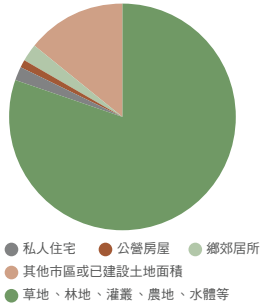
有人亦希望重新創造香港原有的「廢空間」，打造更有生活品味的共居社區。自2013年開始推出共居生活（co-living）項目的Synergy Biz創辦人兼董事黃兆麟說：「香港並非沒有地，只是有很多無法更好地利用的地方，『廢』空間是指使用率偏低及用途錯配的地方，」過去曾於地產商擔任項目管理的黃兆麟，看到香港現存很多樓宇的可能性，同時亦看到一群傳統地產商一直忽視的利基市場（niche market）——剛畢業的年輕人。於是他透過收購舊式樓宇，與建築師團隊將整個項目重新設計圖則，打造舒適的居所。以位於旺角東安街的項目Bibliothèque為例，Synergy 透過融資以1.5億收購整幢唐樓，利用9個月時間完成翻新，內部設計走年輕時尚風格，設單人房及床位，一共160個宿位，每層都設有公共空間，可以煮食、休息或與宿友互動，月租約3500至5400港元。「共居方式在全球很多地方已很流行，我們決定帶來香港，希望剛出社會的年輕人可以以可負擔的價錢居住，同時亦可擁有社區生活，」黃兆麟指，他們會提供清潔管理，定時舉辦活動，「中秋節就大家一齊整月餅，另外亦與不同商業機構合作，我們會向租戶每月派發代幣，到合作的健身中心、食肆享用服務，令住戶有更好的生活質素。」共居項目推出後反應熱烈，「有超過1000人報名，但我們只有160多個位，市場供不應求，我們會進行面試揀選適合共居的住客。」

回想當初，執行共居項目並非易事，「香港未出現過共居，負責審批的政府部門大為緊張，需一一要解釋交代，」黃兆麟指，相比起台灣政府對共居的大力支持，香港政府態度實在截然不同。「老實說，香港政府絕對可以利用現有的空 ▶

Synergy biz 創辦人
兼董事黃兆麟

香港土地僅有3.7%是市區住宅

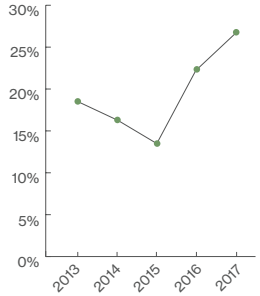
香港土地總面積1111平方公里



資料來源：規劃署

地價是政府收入主要來源

地價收入佔政府收入百分比



資料來源：立法會

◀ 間提供更多居住單位，例如之前很多人說的商廈，但政府根本沒有決心推行，部門亦不想負責任，」最後，只好由民間自行尋求解藥。黃兆麟指，未來會繼續尋找合適的位址進行改裝，希望可以善用香港更多空間，利用創意解決土地問題。

善於逆境求存的香港人，總能看到市場需要，演變出無限商機。然而，商機背後卻充滿無奈與悲哀。究竟，香港人要如何才能擁有合理的居住空間呢？

香港特首林鄭月娥上任後兩個月成立了土地供應專責小組，稱香港未來尚欠缺1200公頃的土地，強調要解決「貴、細、擠」的問題。土地供應專責小組提出18個增加土地供應的選項，並展開為期五個月的「土地大辯論」公眾諮詢。但民間研究組織本土研究社的成員姚政希說：「香港欠缺的不是土地供應，而是土地公義。」

他指出，香港有近千公頃的「雪藏地」，如棕地、鄉村式發展地帶官地、短期租約及臨時政府撥地等現有土地，當中棕地有723公頃沒有納入任何發展計劃，若把當中三分一的地用作公屋發展，已可讓23萬人居住，差不多等於目前全港劏房戶總數，但政府從未提及，僅大力鼓吹填海等選項。「棕地等的發展時間成本較低，我們沒有任何理由在20年後，才解決現在發現的問題，」姚政希說。

他進一步解釋，香港的房屋與居住問題常被政府簡化成土地供應不足所導致，政府並把增加土地供應的方式局限於發展新發展區及填海等方法，說只要增加土地供應，就能增加房

屋供應；只要增加房屋供應，樓價便會下跌，香港人也能住得大一點，但過去20年，大型發展項目從未停止，香港人卻沒有住得更好。

「香港政府於長遠房屋政策中定下公私營房屋單位比例要達六比四的目標，但目前公屋供應量落後目標兩成半，私人住宅的供應量卻遠遠超過預定目標三成，」全港關注劏房平台組織幹事陳穎彤說，「甚至有一些原撥給公屋的地，變成了綠置居、上車盤，資源全部向私樓傾斜，無助於改善基層居住狀況。」

陳穎彤建議，政府應改善房屋分配問題，並建立住屋標準，如設定人均居住面積必須達宜居標準，或規定房屋設施需有熱水爐、窗戶與電梯等，同時推動租務管制與居住權保障。

前香港理工大學會計及金融學院副教授林本利也指出：

本土研究社成員姚政希

「香港其實是不缺地，也不缺樓的。」他分析，今年年初公佈的人口調查報告中顯示，香港有280萬個永久性房屋，但只有255萬戶，許多單位長期空置，但政府長期製造不夠地、不夠住的假象。「一個如果是真的為了香港人著想，而不是偏幫大財團、為了短暫利益放棄長遠規劃的政府，應該都知道方向，讓下一代自食其力買到樓。」

林本利指出，解決樓市癲升要「扭轉市民對樓市只升不跌的預期」。供應層面，短期應收回高爾夫球場、引入土地與物業空置稅，中短期應釋放農地與棕地、官商合建屋、並利用土地收回條例興建公屋，中長期才考慮在維港之外填海。解決了供應，也必須抑制需求。政府應該限制非港人買樓、打擊利用樓市洗黑錢、限制公司盤的炒賣、讓有子女的已婚港人優先購買居屋與首置盤、最後逐步取消辣招，放寬按揭，增加房屋市場流動。「說到底，樓應該是拿來住的，」林本利說。

香港鄉郊基金主席、香港中文大學地理與資源管理學系客座教授林超英則表示，要從根本解決住房問題，香港的未來應該以「城市規劃」的思維先行。「政府需要有一套施政理念與哲學。我們要給人民什麼樣的生活，對城市未來的想像及方向是什麼，再根據科學去預測未來會有多少人，然後做出一個報告，討論要將增加的人放在什麼地方、從哪裡擴充城鎮，」林超英說。然後是決定土地使用的優先次序，「在規劃過程中會碰到農地、棕地、綠化地帶，或是很不小心碰到了郊野公園。我們需要有一些原則規定要先用哪種地，之後政府才交由發展商執行，而不是周圍問誰有地，你幫幫政府啦，哪裡有地就在哪裡起樓。」

香港鄉郊基金主席、香港中文大學地理與資源管理學系客座教授林超英

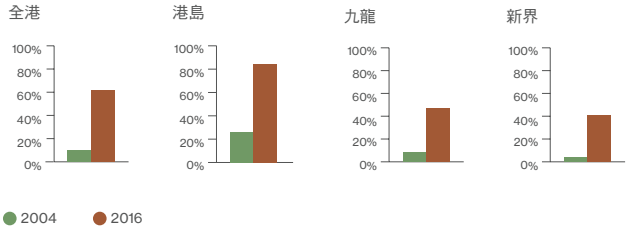
「建設一個地方，需要有理念和構想在前面，究竟我想要拿這個城市做什麼，是為了投資，還是為了給居民生活呢？這個城市又可以帶給人們什麼？」林超英說，「新加坡說『to live，to love，to grow』，台灣說，『除了滿足人的食衣住行之外，育與樂也很重要。』所以我們在找屋給人住的時候要記住，我們是找屋給『人』住的，那個焦點是人，而不是將人當成一個數字。應該讓人生活得有『人』的尊嚴。

當城市規劃將人的居住權利擺在金錢利益之前，人們居住的需求或許便不需要因此犧牲。而當居住問題獲得舒緩，所有人都生活得更有尊嚴時，香港人的創意或許可以在不同領域發揮得更精彩，令這個城市變得更加美好。Ⓑ

投資？自住？

一手細單位，六成買家都並非自住

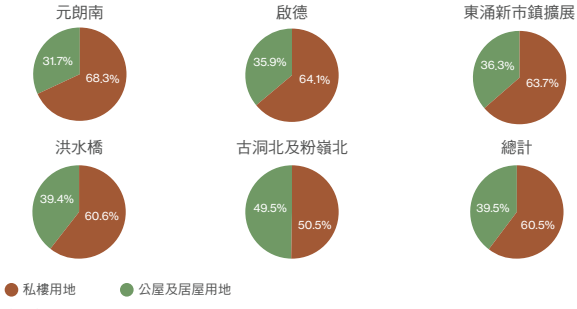
一手細單位作為非自住用途百分比



資料來源：本土研究社整理地政總署資訊，數字截至今年2月底
註：細單位指面積小於431平方呎的單位。

土地資源傾向撥作私人賣地

多個新發展區內，超過六成住宅用地都用作私樓發展



資料來源：本土研究社

本地優先

各國限制境外人士購買住宅物業，以優先照顧本地人居住需要的政策

瑞士

1984年頒佈法案，規定外國人需符合特定條件才能購買住宅，全國境內可供外國人購買的度假屋更限於每年1500間。

倫敦

推出買房優先權計劃，凡35萬英鎊以下的房產，在開售後的首三個月內不可售予海外買家。

澳洲

限制境外人士只可投資一手物業，不可購買二手樓。臨時居民與學生需取得當地批准才可置業，並規定在離開澳洲兩年內出售，違者賣樓利潤將被充公。

紐西蘭

禁止外國人在紐西蘭購買土地、別墅和現房，但可投資新開發的公寓樓花。外國人買新房不能用來自住，只能出租或出售，且外國買家比例不能超過項目的60%。澳大利亞和新加坡買家不受新規約束。