



公——利 兩難全

陳永浩博士

生命及倫理研究中心 研究主任

筆者有幸，抽中在最近一期發售的「夾屋」貨尾單位。能夠「上車」，有人認為「好過中頭獎」，衷心恭喜筆者，就像成就了人生大事一樣。可是，高興之餘不禁反問：對於那些抽不到夾屋居屋的人，仍要「捱」貴租，任你如何辛勤工作，卻因難以儲足首期而無緣「上車」，我這樣「中獎」，算是公義嗎？

從買樓置業，我們實在要反思：當樓價屢創新高，蟻民們只能望門輕嘆時，為何我們的土地政策，總是只會利字當頭，利益主導？在城市要發展的大道理中，除了地產霸權和官僚主導，身處其中的居民能參與其中嗎？究竟公義，利益是否有雙贏、共融的空間？還是勢不兩立呢？🌱

土地與公義

——如何公義公平發展城市？

吳慧華

生命及倫理研究中心 研究員

生命及倫理研究中心7月份的「生命倫理對談」，特別邀請了理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華博士，與20多位朋友一同對談「土地與公義」的問題。究竟「強拍」、「中環價值」，「發展就是硬道理」的背後，香港如何可以公義公平地發展城市？

鍾博士指出在政府及發展商的宣傳之下，一般香港人都相信香港地少人多，土地有價，而房地產發展及相關連的經濟活動及消費行為產生了一連串的「財富效應」，對本地國民總收入有重大影響(大約七成)。因此，香港社會整體都信奉了一個迷思，以為要維持香港的經濟暢旺，便先要保持樓市暢旺；認為只有樓市好，香港的經濟才會好，而經濟好的時候，香港社會才會好。在這種功能的經濟價值主導下，香港政府作出土地發展及房屋規劃時，也往往只著眼於效率、經濟效益及達到最快最高的利益回報。以容易引起爭議的舊區重建為例，政府往往罔顧對民生及原住民的衝擊，引入地產發展商參與其中，任由發展商以自以為很合理的價錢收購當地居民的業權，卻忽略了原有居民的生活網絡及意願。

鍾博士列舉兩個外國例子帶出香港式的土地發展與舊區重建策略，並不是唯一的方法。他說外國政府在推行社區重建計劃時，並非單單從經濟著眼點出發，會考慮其他因素：包括保留文化遺產及關顧居民的需要。

第一個例子是法國巴黎市政府大約在2005、2006年期間推出的一項名為去倫敦化(Delondonization)的計劃。所謂去倫敦化，便是法國政府不希望巴黎如倫敦一樣，繁華街道上的地鋪盡是充斥著如Nike、Tesco等大型連鎖店。政府規定在巴黎市中心及其周邊新興建的樓房，要保留三成的公營房屋；該計劃亦規定連鎖店及跨國企業不能打擊帶有巴黎特色的傳統小店如麵包店、小畫廊及小花店等的生存空間。巴黎是法國文化的象徵，而麵包店、小畫廊及小花店等正代表巴黎文化的一部分，法國政府認為任何發展除追求經濟發展外，不可以犧牲法國人的記憶及文化。

第二個例子是英國的社區倡議計劃(Community Initiative)。顧名思義，這項計劃並不是由地產商決定，而是由當地的社區居民呈交他們的重建方案，向當地政府表達他們希望如何重建社區。有份參與的不單是業主，也包括當地居住的租客，為了幫助外行人，政府會安排一些專業部門為當地居民提供專業意見，如果其方案得到審批，政府甚至會為居民向財務機構的融資安排作出財務擔保。舊區重建後，成果由整個地區分享。

這兩項計劃與香港人所認識的手法截然不同，香港很強調發展商的參與，至於發展商所運用的方法，連政府都難以干預，也可能是根本不願意干預。

可是，當樓市交投淡靜，地產界卻有可能影響政府的一些房屋措施。2002年金融風暴的緣故，樓價跌了六成，地產商表示政府會「識做」，不久，政府便作出無限期停止出售居屋的決定。鍾博士認為從2002年到2010年期間，政府依賴私人發展商，不興建居屋和主動拍賣土地，結果對買樓自住的人士做成打擊。原因是地產商擁有大量的土地儲備，卻又不會馬上起樓出售，當土地愈來愈少，他們又放緩起樓的速度，以致每年的單位供應量，遠遠低於市場需求。由於競爭少，現今地產商的賣樓策略，把細單位(如600呎)也包裝成豪宅出售，

沒有中下檔次的單位，整個房地產市場被豪宅帶動。過去一年半，連民生最基本的中小型單位價格亦升了三成多，而最大的得益者仍是地產商。不少人努力工作，積蓄仍難以追及樓價升幅，甚至是愈是花時間儲錢、與樓價的差距便愈遠。

鍾博士指出房屋及土地在香港本身有很重的商品屬性，而政府亦多交由經濟市場決定，不作干預。但其實，政府應該把公民權放在房屋政策之內考慮。「房屋」也是一項市民的基本權利。聯合國人居組織(Habitat)倡議住屋權作為民權的主要部分，並提出了充足住房(Adequate Housing)的標準。從市民權(Citizenship)的觀念出發，在此地有公民身份的居民，都應該有權去分享有限的城市空間，即使沒有完全的決定權，也應有參與權，更應有權佔用每人每戶都能負擔的「充足住房」。

房屋不單指到四面牆一個頂的空間，在社會學上，「房屋」此觀念包含一系列的「機會」，居民身處何地，與自己及家人的生活規劃緊密相連：工作的地點，子女讀書的地方，居民之間或許會成為一個網絡，能夠互相支援，大家合力解決一些共同面對的問題。若然政府太任意，又或是太隨意以一個經濟原則，把土地運用只交由一些最有經濟實力的人去考慮的話，往往會危害一般小市民的利益。

鍾博士贊成政府重建居屋，他贊成的理由並不是要政府幫助別人置業，而是面對整個香港的土地運用，政府從來沒有把公義放在政策的考慮範圍之內，亦不會把房屋作為必需品的角度來考慮問題。他們從來沒有考慮將土地運用權利合理地分配，去制衡市場不合理的行為，令到市場寡頭壟斷的環境無法得到制約。他認為如新加坡那種「限價」發售房屋的政策，在香港可能有技術上的困難，難以實行。但香港政府可以因應環境，多興建一些公屋及居屋，向市場及炒家發放一些信息，避免樓市過熱。



鍾劍華博士

說到底，土地的運用不只是一個商品，也牽涉公民權，香港若要公義公平地發展城市，香港人整體都要改變「中環價值」、唯利是圖的心態。而政府更要為了維護公民權的緣故，避免以經濟效益決定一切的想法，並阻止發展商壟斷。

預告

11月份

「生命倫理對談」分享會

天理人情，法義難平？

——法律與公義

時間：2010/11/24 (三) 7:30 - 9:30pm

地點：明光社

(九龍旺角洗衣街229-231號永光花園1樓·花墟界限街體育館對面)

嘉賓：戴耀廷教授 香港大學法律學院副教授

內容：法治是香港的基石。在法庭上，我們期望法律面前人人平等，法庭的判決，能彰顯公平、公正、公義。可是一些具爭議性，又難以簡單地作二分判決的議題上，法庭應否成為判斷之所，一槌定音？法理、人情、公義、倫理，會有相衝突的地方嗎？當天理人情，法義難平的時候，我們如何是好？

十一月份「生命倫理對談」，我們特別邀請了香港大學法律學院副教授戴耀廷，與我們一起對談「天理人情，法義難平？」——法律與公義。

對象：關心香港人權、法律問題，並有興趣參與討論的人士

報名：2768 4204 · 鄧小姐

~ 免費聚會，名額有限，報名從速 ~



生之迷惑

楊慶球博士

中國神學研究院 中國文化研究中心 主任

「願我生的那日和說懷了男胎的那夜都滅沒。」(約伯記3:3)

人生真的是這麼無奈嗎？約伯經歷了人生莫大的痛苦，要咒詛自己的生辰，「願黑暗和死蔭索取那日，願密雲停在其上……」當我們回顧自己的一生，其實很多東西是十分無奈。我們的生是一團迷惑，生命從那裡來？為何要生我為廣東人？我們的膚色、家庭環境、父母都不是我們選擇，而這些影響我們一生重要的條件卻不是我們可以拒絕。德國哲學家海德格用被拋進(Thrownness)來形容人生的開始：生命是一個謎，人的一生是被拋進來的，是誰做主導，他沒有說，但卻說盡了人的無奈。人的自由很少，生命開始已被決定，而死亡又是不能逃避。人生好像一場無奈的鬧劇，被人粉墨登場，推出了舞臺，自己還未知道要扮演甚麼角色。

十多年前香港話劇團上演過一齣翻譯劇「等待果陀」。劇中主要是兩人對話，十分無聊，盡是沒有意義的閒談。他們在一棵枯樹旁等候果陀的出現，始終不見人影，常常有使者說果陀快到，結果仍是白等。對話者無聊，坐立行止，穿衣脫衣，指東話西。「果陀」可能指上帝，人類在歷史上等候一個給予人生答案的神，可惜等候不到，或壓根兒沒有上帝，以致人生成了一片蒼白無意義的事實。西方文化由中世紀以上帝為中心，到啟蒙時代以後以人為中心，人要自己掌握自己的命運，甚至不要去問人為何要來到世上。當人故意忘記自己的有限，面對將來，彷彿充滿無限盼望。十八、十九世紀一片樂觀看法：認為人只須憑著人類的智慧、理性便可以創造美好的未來。教育的普及、道德的自主、科學新發明都叫人相信天國指日可待。可惜經過兩次大戰，人類再次被逼殘酷地面對自己心底的問題：人是有限的，人的罪性使人陷於無法自拔的窘境。人不再樂觀地相信天國指日可待，反之，人類懷疑以往理性所建立的道德系統、社會結構、文化路向，是否顛撲不破？六十年代開始，一切有形的系統和權威，都面臨嚴峻的挑戰，隨時有被拆散的危機。

等待果陀的人仍在等，果陀已經來到，可是人卻茫然不知。



— 生命及倫理研究中心

地址：香港九龍旺角洗衣街229-231號永光花園一樓

電話：2768 4204

傳真：2743 9780

網址：<http://www.truth-light.org.hk/lifenethics>

電郵：research@truth-light.org.hk

諮議小組成員（排名按筆劃序）

李碧心小姐（突破機構 外事部經理）
陳家殷大律師（執業大律師）
張志偉博士（香港大學 教育學院 助理教授）
葛琳卡博士（臨床心理學家）
楊慶球博士（中國神學研究院 中國文化研究中心 主任）
鄭順佳博士（中國神學研究院 神學科 副教授）
關啟文博士（香港浸會大學 宗教及哲學系 副教授）

研究中心同工

陳永浩博士 生命及倫理研究中心 研究主任
香港大學哲學博士
香港大學地理系部份時間講師
香港中文大學專業進修學院部份時間導師

吳慧華小姐 生命及倫理研究中心 研究員
比利時魯汶大學神學碩士
比利時魯汶大學宗教研究碩士
香港浸會大學哲學碩士

督印人：蔡志森

總編輯：陳永浩

編委：吳慧華、郭卓靈

設計：譚健恆

承印：保話時網上印刷有限公司