

「香港公共房屋問題」

教學設計

余振強紀念中學
簡慧兒老師

學生背景資料

- 中四級、男女生
 - 第三組別學生為主
 - 學習能力 **較弱**
 - 基礎知識 **較弱**
 - 時事觸覺及學習動機 **較弱**
 - 思考分析及語文能力 **較弱**
 - **抄寫能力不錯**
- 
- 曾經學習「生活素質」概念、折線圖(單項)、棒型圖(單項)、描述趨勢(單項)
 - 準備學習比較兩項數據、從數據中辨識現象/運用概念作分析、解說能力、「是否同意」題

教學設計的整體構思

對單元二主題一所涵蓋的概念：「生活素質」已有所掌握，
才開始探究「香港的公共房屋問題」



溫習已有概念「生活素質」和認識新知識「香港的公共房屋問題」



掌握議題「香港的公共房屋問題」



運用基礎知識/概念來分析解決方案：開發郊野公園



討論解決方案對生活素質的影響從而培養高階思維



鞏固知識和能力轉化：「討論其他解決方案：舊區重建？
填海？發展棕地？」

學習目標/探究焦點

1. 認識香港公共房屋問題的一項解決方法：開發郊野公園以增加土地供應來建公屋
2. 討論開發郊野公園對香港人的生活素質的影響
3. 探究其他方法如：舊區重建/填海/發展棕地的成效

教學流程

照顧學習
者多樣性

活動重點

閱讀及觀看有關**香港公共房屋**的**圖表、相片、漫畫、短片等**，
認識香港的公共房屋問題及解決方案：開發郊野公園

資料分析：開發郊野公園 對 香港人生活素質的影響

討論：1. 開發郊野公園 對 香港人生活素質的 影響

逐步提升
探究層次

家課題目：

A 餐) **開發郊野公園可如何影響香港人的生活素質？**

B 餐) **「開發郊野公園來建屋，可提升香港人的生活素質。」你是否同意這說法？**

C 餐) **開發郊野公園來建公屋有何利弊？**

D 餐) **開發郊野公園 / 填海 比 發展棕地 / 舊區重建 較能解決香港公共房屋問題？**

E 餐) **政府覓地建屋以解決公共房屋問題，可能會遇到什麼困難？**

多元教材

文字、相片、圖表：折線圖、棒形圖、
短片、漫畫、實地考察、親身體驗等

校外： 課室以外的體驗學習

學葉劉試瞓棺材房 小朋友話要裝冷氣咁爽？
<https://www.youtube.com/watch?v=FDoyrn6ajT-Q>

「香港公共房屋問題」





何謂公共房屋？

概念

公共租住房屋（公屋）

房屋委員會的宗旨：

是為沒有能力租住私人樓宇
的低收入家庭

提供公屋

有助基層市民解決住屋問題

現況

在2016年3月31日，

香港約有三分之一居民（即逾214萬人）

居住於香港各公共屋邨的出租單位

包括房委會76萬個^[1]、房協14萬個^[2]、
以及在香港平民屋宇有限公司大坑西邨^[3]逾
1,600個的單位。

資料來源：

- 1.香港房屋委員會. 公共房屋-香港房屋委員會及房屋署
- 2.香港房屋協會. 香港房屋協會 - 資料庫.
- 3.大公報. [2009-7-2]

但.....

(a) 香港公共房屋發展出現什麼問題？

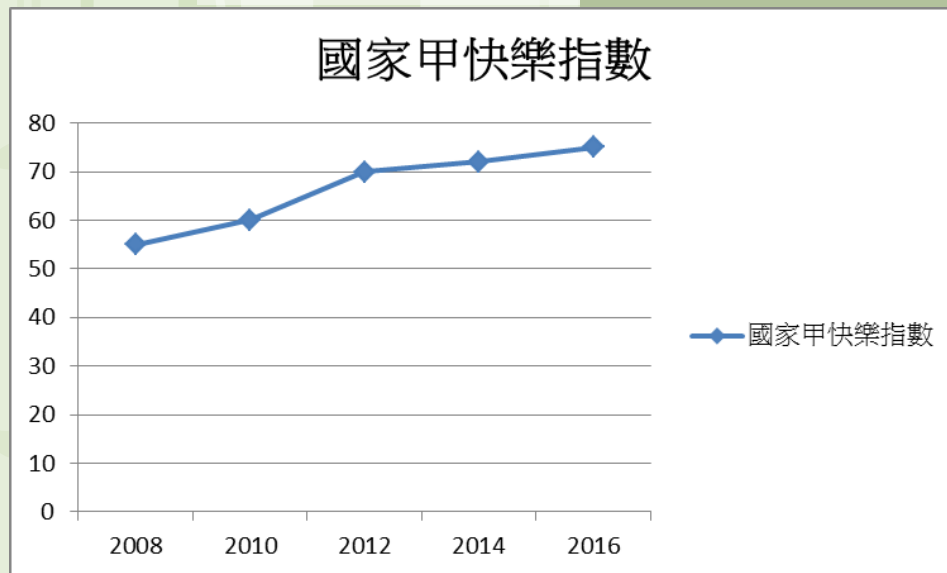
到底有多少市民在等公屋？

數據來源：房屋署、差餉物業估價署

如何看圖？

若多於一項

已學折線圖、棒形圖(單項)、 描述趨勢(單項)



如何看圖？

標題、註釋、橫/直軸

若多於一項

關於數據分析的提示

1. 進行簡單的趨勢描述（例如：上升/下跌）
2. 作概念化的觀察
3. 進行比較
4. 指出問題

能力稍遜
的學生

兩者的差異：___增加/減少___

公屋輪候個案數字趨勢	描述	數據	概念化
整體趨勢： 首尾比較法	上升/下降		對公屋 <u>需求/供應</u> 增加/減少
公屋落成量趨勢	描述	數據	
整體趨勢： 首尾比較法	上升/下降		對公屋需求/供應 增加/減少

提供答題
框架和
指引

(a)從數據中辨識問題/作概念化的觀察

1989年至2015年公屋落成量，有上升/下跌趨勢，
即代表_____，

1989年至2015年公屋輪候個案數字，有上升/下
跌趨勢，即代表_____，

兩者的差異：_增加/減少_

由此可見，香港公共房屋發展出現_____問題

香港公共房屋發展出現什麼問題？

供不應求

(b) 根據資料及就你所知，指出及解釋導致香港公共房屋問題出現的兩個原因？

運用概念：公共租住房屋（公屋）

私人樓宇的租金不斷上升

沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭不斷上升

導致對公屋的 需求 不斷上升

再加上公屋 供應 的下跌

雖有回升，

但供應還未能追上以往的較高水平

公屋曾因樓價下跌而減少供應

香港電台通識網

(b) 參考資料及就你所知，指出及解釋導致香港公共房屋問題出現的兩個原因？

供不應求 的問題應從
供應 及 需求 兩方面去解說

香港公共房屋問題

申請公屋宗數(需求)至2017年底28.3萬，

但現時每年公屋單位供應，

只維持在約1.4萬至1.5萬個之間

供應與需求的差距很大 – 18-19倍

供不應求的情況嚴重

目標

- 以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位。
- 平均輪候時間為約三年的目標，並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者。

實況

- 在2017年12月底，約有155,100宗一般公屋申請
- 約127,800宗配額及計分制下的非長者一人申請。
- = 282,900宗(超過50萬人)
- 一般申請者的平均輪候時間為4.7年，
- 當中長者一人申請者的平均輪候時間為2.6年。
- 非長者一人8年或以上

結果導致：

很多基層市民要**捱貴租**
(2016年租金佔入息比例 30.7%)



年份	私人住宅每月租金中位數	佔家庭住戶收入比率
2006	5,100元	25.2%
2016	10,000元	30.7%

漫畫

1. 先辨識漫畫展示的是什麼社會議題
 2. 諷刺什麼？
-

如何看漫畫？

文字、人(表情、動作)與物

住在不適切房屋

2016 年	2017 年
居於屬臨時構築物單位住戶 (木屋、天台屋等)	
16,000	20,400
居於非住宅大廈住戶(工廈)	
3,000	5,600
與其他住戶共用單位住戶 (板間房、床位等)	
11,000	5,800
居於分間樓宇單位住戶(劏房)	
75,500	83,300
總數	
105,500	115,100

北區劏房戶平均呎租達28.6元，
高於同區豪宅平均呎租25.2元；
受訪者對生活滿意度指數平均只有2.84分（四分為合格）

2017年12月21日 蘋果新聞

全港目前多達11.5萬個住戶

居於劏房、天台屋及板間房等
不適切居所，

較去年大幅增加9%



解決方法

覓地建屋

發展棕地



棕地 - 在新界是指用作工業/貨倉/停車場等
土地(包括農地)

<https://www.youtube.com/watch?v=H1RYHj7Nbzs>

《視點31》一盤生意 (棕地作業)
(RTHK31 : 27/9/2016)

粉嶺高球會用地(私人遊樂場)

填海

林鄭月娥為居劊房兒童發聲 批環保人士「代海出聲」反填海

房屋是非常重要的環，

因房屋介入的扶貧效果往往比其他的現金援助更加有效。

舊區重建

開發郊野公園



文字習作

討論解決方案：
開發郊野公園
對香港人生活素質的影響

因應學生的多樣性， 調適學習活動的內容

- 整理成兩段
- 一段支持，一段反對
- 資料內容不太多和複雜、焦點明確

香港郊野公園佔地 443 平方公里，佔香港面積 40%，而住宅用地卻只佔香港面積 7%，因此政府一直游說公眾接納發展郊野公園，以滿足建屋需求。例如，開發大欖郊野公園就可增設容納 9 萬人的小社區，而且開發成本僅需八十億，遠較重建舊區的預算低。

但反對者則認為，郊野公園是香港重要的自然生態環境和市民的休憩地方，單在 2014 年，郊野公園的使用率便多達 1120 萬人次，進行的活動主要包括漫步、健身、遠足、燒烤，家庭旅行及露營等，當中「港島徑」更入選國際旅遊指南《Lonely Planet》全球最佳城市遠足路徑第 10 位。因此，發展郊野公園與否一直成為歷屆特區政府最具爭議的提案之一，對政府的認受性帶來重要的影響。

題目

A餐)

開發郊野公園以滿足建屋需求可如何影響香港人的生活素質？利用資料B解釋你的答案。

(只要求解說能力)

B餐)

「開發郊野公園來建屋，可提升香港人的生活素質。」你是否同意這說法？參考資料及就你所知，加以解釋。(還要求判斷、駁論)

(C)題

分析角度、作答提示、提供例子

層面	開發郊野公園，..... (引用資料B的內容) (客觀情況)	如何影響(提升/降低)香港人的生活素質(香港人對生活各方面的滿意度)? (主觀感受)
社會	開發大欖郊野公園就可增設容納9萬人的小社區	開發郊野公園成社區，在社區內建屋，可增加香港社會的房屋供應，更多香港人有屋住，就會生活得更愉快，對生活的滿意度增加，香港人的生活素質得以上升

答題框架

開發郊野公園以滿足建屋需求，可影響香港人的生活素質，我會從_____、_____、_____層面說明。

首先，開發郊野公園，可提升香港人社會層面的生活素質(主題句)。**資料提及**，開發大欖郊野公園就可增設容納 9 萬人的小社區。**由此可見**，開發郊野公園成社區，在社區內建屋，可增加香港社會的房屋供應，更多香港人有屋住，就會生活得更愉快，對生活的滿意度增加，香港人的生活素質得以上升，**所以**，開發郊野公園以滿足建屋需求，可提升香港人的生活素質。

其次，開發郊野公園以滿足建屋需求，可提升/降低香港人_____層面的生活素質(主題句)。

資料提及，_(引用資料 B)_____。

由此可見，_(引伸說明)_____。

所以，_(小結)_____。

最後，_____。

資料提及，_____。

由此可見，_____。

所以，_____。

總括而言，從_____、_____、_____層面，

開發郊野公園以滿足建屋需求，可影響香港人的生活素質。



循序漸進

「開發郊野公園來建屋，可提升香港人的生活素質。」你是否同意這說法？

層面	開發郊野公園，..... (引用資料B的內容) (_____觀情況)	可/不可 提升香 港人的 生活素 質？	可/不可提升香港人的生活素質 (_____)? (引申說明) (_____觀感受)
社會	開發大欖郊野公園 就可增設容納9萬人的小社區	可	開發郊野公園來建屋，可增加社會的房屋供應，更多香港人有屋住，就會生活得更愉快，對生活的滿意度增加，生活素質上升
環境	郊野公園是香港重要的自然生態環境	不可	開發郊野公園來建屋，會破壞香港重要的自然生態環境，居於自然生態環境下的動植物，便會因為沒有棲息生存的空間而死亡，香港人便會少了可觀賞的動植物而少了樂趣，對生活的滿意度會減少，生活素質會下降

答題框架

我同意/不同意「開發郊野公園建屋，可提升香港人的生活素質。」這說法。我會從_____、
_____、_____層面說明。

雖然有人說開發郊野公園建屋，不可提升香港人環境層面的生活素質(主題句)。資料 B 提及，郊野公園是香港重要的自然生態環境(引用資料的內容)。由此可見，開發郊野公園建屋，會破壞香港重要的自然生態環境，居於自然生態環境下的動植物，便會因為沒有棲息生存的空間而死亡，香港人便會少了可觀賞的動植物而少了樂趣，對生活的滿意度會減少，生活素質會下降(引申說明)，所以，開發郊野公園建屋，不可提升香港人的生活素質(小結)。

對以上說法，我不敢苟同，因為就你所知對生態環境的破壞是可以補救的，如把物種遷移到另一個地方，物種可在新地方繼續生活下去，香港人就可以繼續開心地觀賞不同的物種，所以開發郊野公園建屋，不會降低香港人的生活素質，反而可提升，我會在以下加以說明。

首先，開發郊野公園建屋，可提升香港人_____層面的生活素質(主題句)。
資料提及，(引用資料的內容)_____。

由此可見，(引申說明)_____

所以，(小結)_____。

其次，_____。資料提及，_____。

由此可見，_____

所以，_____。

總括而言，我同意「開發郊野公園建屋，可提升香港人的生活素質。」這說法。我已從
_____、_____、_____層面說明。

學習轉移

資料的調適

沒有整理成兩段：一段支持，一段反對

面對迫切的住屋需求，政府積極改劃土地以增加房屋供應；而透過「**舊區重建計劃**」，不僅將殘破失修的樓宇拆卸重建，亦增加基礎設施以改善居住環境。然而有住戶擔心未必能夠負擔重建後的昂貴租金，原來的鄰里關係亦可能被破壞。

題目(要求能力轉移)

C餐) 開發郊野公園來建公屋有何利弊？
(8分)

D餐) 開發郊野公園 / 填海 比 發展棕地 / 舊區重建 較能解決 香港公共房屋問題？
(8分)

E餐) 政府覓地建屋以解決香港公共房屋問題，可能會遇到什麼困難？ (12分)



政府近年致力增加公營房屋供應，

惟覓地、規劃及興建需時，

短期內難以走出房屋供不應求的
困局。