Paper 1-B Mock Exam 3 — Q2

學生版 5 Study Notes：劏房／納米樓 × 商業倫理**

Question ID：P1B-MT-2025Q8-E3Q2-001
主要單元：商業及經濟倫理
次要單元：人權／性、伴侶與家庭／社會公義
分數：20 分

本題討論香港劏房、簡樸房及極小型住宅。核心不是問「細單位好不好」，而是：

當住宅既是商品，又是人的基本生活需要時，業主和發展商追求盈利的自由應受到甚麼道德限制？

題目特別要求學生處理四個衝突：**盈利 vs 公平、自由選擇 vs 真正選擇、法律最低要求 vs 道德責任、財產權 vs 弱勢保障。**

一、第一個必懂概念：Profit ≠ Immoral

盈利本身並不等於不道德。

業主和發展商需要承擔：

- 購買土地及物業成本；
- 按揭及融資；
- 維修；
- 建築及人工；
- 市場風險。

因此合理盈利是正常商業活動的一部分。

不能簡單寫：

「業主收租就是剝削。」

真正問題是：

盈利甚麼時候由合理回報變成利用別人沒有選擇的困境？

©PETER HSU 2026

這是本題最重要的商業倫理問題之一。

二、Legal ≠ Ethical

法律回答的是:

最低必須做到甚麼?

倫理問的是:

即使合法，我是否仍應這樣做?

例如一個 8 平方米單位即使符合:

- 消防;
- 結構安全;
- 獨立廁所;
- 照明;
- 通風

等最低法定要求，仍然可以問:

- 租金是否公平?
- 租客是否有真正選擇?
- 業主是否利用房屋短缺取得過高回報?
- 這個空間是否適合家庭長期生活?

所以必記:

Legal Minimum ≠ Ethical Maximum

「合法所以道德」是一個典型失分 shortcut。

三、Housing as Commodity vs Basic Human Good

住宅具有雙重性質。

©PETER HSU 2026

作為商品

小型住宅可能：

- 降低總租金；
- 降低置業門檻；
- 增加供應；
- 配合單身人士；
- 讓人以較少空間換取較佳地點。

因此：

Small ≠ Automatically Undignified

住得細並不代表人的尊嚴較低。

作為基本生活需要

住宅同時影響：

- 睡眠；
- 私隱；
- 健康；
- 安全；
- 家庭關係；
- 兒童學習與成長。

所以住宅不能完全按照普通商品的市場邏輯處理。

真正問題是：

當消費者不能輕易拒絕一項商品時，市場自由是否仍足以證明交易公平？

四、Choice ≠ Meaningful Choice

©PETER HSU 2026

業主可能說:

「租客自願簽約。」

但 5**答案要進一步問:

租客是在:

A：8 平方米單位

vs

B：另一個合理而負擔得起的住宅

之間選擇?

還是在:

A：8 平方米單位

vs

B：露宿或無處可住

之間選擇?

如果是後者:

形式上有選擇,

但實際議價能力非常低。

所以:

Consent ≠ Fair Bargaining Position

一個人說「我願意」，不代表交易條件一定公平。

五、Power Asymmetry 權力不對稱

在房屋短缺的情況下:

業主掌握稀缺住宅
→ 議價能力較強;

低收入租客迫切需要住所
→ 很難退出市場。

©PETER HSU 2026

這叫:

Power Asymmetry

所以商業倫理會問:

掌握較大市場權力的一方，是否有更大責任避免利用弱勢?

這比只說:

「雙方自由交易，所以沒有問題」

更高階。

六、支持容許小型住宅盈利的理據

1. Affordability 可負擔性

大單位:

買不起 / 租不起。

小單位:

總價較低。

因此小型住宅可能真正增加:

housing accessibility

對部分單身人士或首次置業者而言:

較細但可負擔,

可能比完全沒有住宅選擇更好。

---

2. Consumer Choice

不同人有不同需要。

例如一名單身人士可能願意:

©PETER HSU 2026

較少空間
＋ 較低價格
＋ 較佳地點。

如果政府過度規定每個人的理想居住方式：

可能變成：

paternalism 家長式干預

---

3. Supply Matters

如果最低住宅面積大幅提高：

同一幅土地可建單位減少
→ 供應可能下降
→ 價格可能提高。

因此：

提高居住標準本身也有 opportunity cost。

不能只說：

「單位愈大愈好。」

---

4. Property Rights 財產權

業主亦有：

- 使用財產；
- 投資；
- 收取合理回報

的利益。

租客有需要，

不代表業主的利益完全沒有道德價值。

©PETER HSU 2026

七、反對的主要理據

1. Exploitation of Necessity

如果：

租客沒有合理替代選擇
＋ 業主知道這一點
＋ 因房屋短缺收取不合理高回報，

即使租客「自願」，

仍可能構成：

exploitation 剝削

必記

Profit from value creation
和
Profit from another person's desperation

倫理上並不完全相同。

---

2. Minimum Standard Is Only a Floor

8 平方米如果是法定最低線：

代表的是：

不可低於這裏。

而不是：

政府認為 8 平方米就是理想生活水平。

所以：

「已經達到法律最低要求」

不能完全解決倫理問題。

©PETER HSU 2026

---

3. External Social Costs

過度狹小住宅可能造成:

- 家庭壓力;
- 健康問題;
- 兒童學習困難;
- 更大社福需要。

如果:

業主得到盈利,

但:

健康、教育和社會代價由家庭及政府承擔,

就形成:

Private Profit + Social Cost

這是很重要的商業倫理分析。

---

4. Children Do Not Choose

父母可能說:

「我自願租。」

但兒童沒有參與租約選擇,

卻承受:

- 缺乏私隱;
- 擠迫;
- 睡眠問題;
- 缺乏學習空間。

©PETER HSU 2026

所以:

Parental Consent ≠ Child's Full Interest

八、Shareholder vs Stakeholder

Shareholder Model

企業主要考慮:

- 盈利;
- 投資回報;
- 股東利益。

如果:

市場有需求
+ 消費者願意購買
+ 符合法律,

企業便可經營。

Stakeholder Model

企業責任不只對股東,

也包括:

- 租客;
- 家庭;
- 兒童;
- 社區;
- 政府;
- 社會。

由於住宅直接影響人的基本生活,

©PETER HSU 2026

所以：

Stakeholder responsibility 較普通消費品更重要。

九、5最高階答案：避免假二分法**

不要只選：

A

全面禁止小型住宅

或

B

完全交給市場

更成熟的答案是：

Allow small units, but impose ethical and legal boundaries.

例如：

- 最低面積；
- 消防及安全；
- 通風；
- 價格透明；
- 水電費公平；
- 租務保障；
- 不得誤導；
- 合理租金；
- 對有兒童家庭有額外考慮。

這叫：

Policy Reconciliation / Policy Repair

©PETER HSU 2026

十、Gospel-Centric Reasoning

Imago Dei

每名住戶都有上帝形象。

因此:

住戶不是租金來源，而是有尊嚴的人。

但也要記住:

住得細 ≠ 尊嚴較低

人的價值不由住宅大小決定。

Property / Work

基督教並不否定:

- 私有財產;
- 投資;
- 合理盈利。

如果業主:

提供安全住所
+ 收取合理租金
+ 增加可負擔房屋供應,

這可以具有真正的:

social value

Fall

合理盈利可能滑向:

maximum extraction

©PETER HSU 2026

即:

因為別人沒有其他選擇,

便收取能收的最高利益。

Justice

掌握稀缺住宅的人:

不應利用弱勢租客的困境。

Love of Neighbour

倫理問題不是:

「法律容許我收多少?」

而是:

「怎樣才算公平對待我的鄰舍?」

Stewardship

財產權不是:

「我的,所以想怎樣都可以。」

而是:

擁有財產也帶來負責任管理的義務。

5 Gospel 句**

盈利可以服務人,但利用別人無處可去的困境取得最大利益,便把鄰舍變成工具。

十一、5** Skeleton Answer

Introduction

©PETER HSU 2026

我只在一定條件下贊成業主及發展商從小型住宅取得盈利。小單位可以增加供應及降低總租金，因此不能因面積小便自動判斷為不道德。但住宅是人的基本需要，如果企業利用低收入人士缺乏選擇，以僅達法律最低線的環境取得不合理盈利，即使合法也可能違反商業倫理。

P1 — Affordability

小單位
→ 總價格較低
→ 更多人負擔得起。

所以具有真正市場及社會價值。

P2 — Choice

成年人可以合理選擇：

較小空間
＋ 較低價格
＋ 較佳地點。

不能完全否定自主。

P3 — Meaningful Choice

但低收入租客可能不是：

「喜歡細單位」

而是：

「只負擔得起細單位」。

因此：

consent ≠ equal bargaining power。

P4 — Business Responsibility

住宅涉及：

健康 + 私隱 + 安全 + 家庭。

所以企業責任不能只停在：

©PETER HSU 2026

「我符合法律。」

P5 — Social Cost

過度擠迫可能：

影響兒童及家庭
＋ 增加公共成本。

P6 — Reconciliation

支持：

small units + minimum standards + transparency + tenancy protection + fair charges

而不是全面禁止。

P7 — Gospel

Imago Dei
→ 租客有尊嚴；

Property
→ 合理盈利可以正當；

Fall
→ 市場權力可被濫用；

Justice
→ 不利用弱勢；

Love
→ 租客是鄰舍；

Stewardship
→ 財產需負責任使用。

Conclusion

我不贊成「只要合法便可把盈利最大化」，但也不贊成全面禁止小型住宅。若小單位安全、價格合理、條款透明，而且真正增加可負擔住屋選擇，合理盈利可以接受；倫理界線在於企業是在創造真正住房價值，還是在利用住戶沒有其他選擇的困境賺取最大利益。

©PETER HSU 2026

十二、常見失分陷阱

❌ **「劏房很細，所以一定不道德。」**
→ 要看安全、價格、供應、用途及住戶情況。

❌ **「市場有人願意付，所以價格一定公平。」**
→ Willingness to pay ≠ fairness。

❌ **「合法，所以沒有問題。」**
→ Legal ≠ ethical。

❌ **「住宅是基本需要，所以業主不應盈利。」**
→ Basic need 與 reasonable profit 可以並存。

❌ **「政府全部禁止便最好。」**
→ 要回答：原本居民住哪裏？

❌ **只談人權。**
→ 本題主要是商業及經濟倫理。

❌ **只寫「幫窮人」。**
→ Gospel 也要處理 property、profit、justice、stewardship。

十三、考前必記

① Profit ≠ Immoral
盈利本身不是罪。

② Legal Minimum ≠ Ethical Maximum
合法最低線不是道德最高標準。

③ Housing = Commodity + Basic Human Good
住宅既是商品，也是基本生活需要。

④ Choice ≠ Meaningful Choice
形式自願不代表議價地位公平。

⑤ Small ≠ Automatically Undignified
住得細不代表人的尊嚴較低。

©PETER HSU 2026

⑥ Private Profit may create Social Cost
私人盈利可能把代價轉嫁社會。

⑦ Property Rights + Social Responsibility
財產權與責任必須並存。

⑧ High-level Judgement = Position + Conditions
高分答案不是全禁或全放，而是提出合理界線。

一句總結

商業倫理不是要求市場停止盈利，而是追問：當企業出售的是人不能輕易拒絕的基本生活需要時，「消費者願意付款」是否已足以證明交易公平。合理盈利可以服務社會，但當盈利主要來自對方缺乏選擇和議價能力時，即使交易合法，也可能變成利用弱勢。

©PETER HSU 2026