



09/09/2010 17:37

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

資助市民自置居所公眾諮詢

敬啓者:

您好!非常感謝閣下閱讀!

【一言驚醒夢中人!】

本人土生土長於香港，過去二十多年來，大部分時間生活於歐、美及大陸多個城市。因為有比較，所以對生活感受特別深。約二十年前一位德國朋友到訪香港，曾對我說:「香港並非人住的地方!」「死鬼佬!嫉妒我哋嘅繁榮!」之後，又有一位奧地利同事，不約而同對我說了同一句話。「咩!唔通係真嘅?」我開始醒覺，並作觀察、比較、分析和深思。嗚...嗚!他們絕非惡意批評，只是自己早就被人以溫水煮蛙方式征服了。嗚...。

【香港並非人住的地方!】

「爲了供樓，最怕炒魷，做到晚九，（老闆）仲話咪走。」死做爛做，死慳死抵以爲有個安樂「蝸」，非也!

室內擠迫，出外更迫，人多、車多、樓高、路又窄，令人心胸更窄。不但空氣污染、光污染、聲污染、細菌污染、還有精神污染——讓人一年365日以消費方式陶醉於不夜天的花花世界裏。

眼、耳、口、鼻和身心受盡折磨，無時安寧。並稱之爲購物「天堂」，『呀!原來「天堂」就係咁嘅，感謝「救世主」!』

香港的城市人口密度，大概排世界三十多位，比深圳、澳門、新加坡都低，難受感卻是世界之冠。全無城市規劃可言，很難令人不懷疑，是別有用心，故意安排人口高度密集。有雲因地質問題，請參觀我國萬裏長城、埃及金字塔和世界上建在懸崖邊的古寺廟、堡壘。任何大城市都有繁華路段，但都只是分散在旅遊點。假如經濟繁榮就是這麼簡單，那麼英國政府爲什麼不在本土照做???世界上想移民英國的人多如黃河沙數!爲什麼要花大量金錢和精力培

育人才、鑽研創新呢？？？世界上為什麼沒有任何其他城市照搬香港這套？？？

「回頭是岸，總是希望！」

【不武而屈，真高人。不戰而勝，得金銀。】
英國人山長水遠統治香港，為的是什麼？？？
「零和遊戲」告訴我們，人能「輕易得利」必然來自別人的「慘痛失利」。所以安排我們走完全與英國相反的路向，「安排律法不齊，導致社會問題。」安排全民終身在同一個人生目標打轉——「房屋奴隸」，為大商賈、大鱷勞碌一生。人人終日為了住屋的基本需要，就疲於奔命，連政府政策是否合理都沒時間思考。無形毒害比鴉片高萬倍。

另外，表面上又使人人都是得益者，[例如：1) 通過剝削和（或）炒作，人人好像有機會發達；2) 一些不善思考的人可享高薪厚祿；3) 許多公務員及公營機構員工工作量低之餘，工資加各項長、短期福利，與市民平均相比多數倍（先進國家一般只是多約百分之三十）；4) 大部份市民好像不用納稅及繳交社會保險就可享受福利。……]這樣才不易察覺，產生反抗，並對英人懷感激、仰慕之情，心甘情願為公或為私作長期奉獻。[例如：高價購買各類英國產品、醫療用品；高薪聘英人才；送子女往英留學；熱捧英國球隊……。]

最高明就是巧妙利用政策和制度，培養全港皆是炒民，並讓香港門戶大開——「積極不干預」；「最自由經濟體」（美譽和獎項都是商人及騙子最常用的利誘方法）。然後，通過極自由貿易、國際大賭場，與歐、美宗親長期分肥，不費一兵一卒，長勝長有，比售賣鴉片高明萬倍。並建立世界史上最驕人成就。因為只需播種於香港，各方面收成卻來自整個「神州大地」，且增幅勢頭迅猛。「年年一小收，數年一大收，十年一豐收。」嗚！嗚

．．．．．。

試想，無論經濟、金融理論、電腦軟硬件技術、股市作業系統、財政技巧、精算技術、金融創新及金融機構運作等，都是由他們創作和發明。再加上財雄勢大，政治實力和國際形勢掌握等因素，都能或明、或暗左右大局。我們長期平均而言，有可能勝得過他們嗎？？？還有，他們有最重要的民族團結及團隊精神。操縱市場易如反掌，股市影響樓市，樓市直接影響我們的基本生活和幸福指數。

【反敗為勝，絕不難，以靜制動，無得彈。】

爲什麼世界上最先進國家，都是全國基本上十分寧靜？

爲什麼世界上有能力及才幹的人，都基本上喜歡住在清靜的地方？

爲什麼世界上高尚住宅區都是建立在清靜環境裏？

「靜可養生、生慧、開悟、明道、通神。」
只要我們政府改變一貫政策，安排我們未來有一個適當生活空間及寧靜環境，成功的曙光立即出現眼前。加上「靜的王國」——「中華養生醫藥樂園」（請參看附件）全新發展計劃推出，實行經濟大轉型，人人有技、藝，要反過來賺外國人錢*（補充）。讓全港市民有了踏實長遠新希望。這樣心就能自主靜下來，就算未能立即洞悉先機，最少也能看到別人心懷不軌佈局，不被利誘，不會上當。能覺悟，就能停止於任何管道白白進貢他人，只利用手上資金走上正確路途。如此輕鬆俐落，反敗爲勝。哈！哈！……。

數年後，他們如果感到因失敗帶來精神壓力，我們仍衷心歡迎他們來到「中華養生醫藥樂園」休養！哈！哈！

*（補充）：

歐、美的科研、創新政策，都是以最少資源，不污染自己國家，而能賺外國人錢爲目標。並利用政策阻止企業發大財目標放於國內，及不容許沒有足夠長時間試驗，便在本國推出新產品或藥品。故此虛榮心重的中國人，就成爲他們心目中最「魚腩」。試想，爲什麼歐洲（包括英國）到處都是古舊的東西？？？爲什麼美國最近通過「金融海嘯」後的改革法案，仍不監管金融機構在國外的活動，包括金融投機、市場操縱和金融創新？？？

【政策改革爲公，非人生活告終，人人都是房東，特區政府有功。】

「八萬五，衝呀！衝……。」

前董特首八萬五政策未能實現，主因是被有心人「裝了彈弓」。那時候別人比我們更瞭解自己，龐大儲備馬上用作改革發展，他們多少害怕「黃禍」再臨！機不可失，本人絕不相信「97」金融風暴是個別大鱷的偶然攻擊，時間會那麼巧合嗎？同時，他們做事非常謹慎、認真、表裏不一、不易察覺。具風險大型計劃，必定是團隊性質。很多時策劃數代，甚至數百年，不然，不會有現今的武器及科技成就。當時我們是「驚弓之鳥，心靜不了」。又沒有自小團結及團隊精神的

訓練。更沒有「只要對，有理據，不要退。」的冒險精神。希望通過「97」教訓後，我們認識到「官民同心，其利斷金。」

八萬五政策，實在極有必要重新推出（去除夾屋部份較合適），因為香港絕大部份人希望有自己物業。走喜愛的路，才會事半功倍。無錯，樓價下滑，甚至急速，但嚴重虛火，不降就會走向死亡路上。

國際上大部份政府，把樓價控制在平均不多於一個月工資買一平方米（約10.76平方英尺），屋租是15-25%月工資。我們的平均工資約一萬港元。換句話說，就是被炒高了約十倍。試問，樓價不大降，年輕人（中、老年人能安享晚年的靠山）及居住空間太窄而想換樓的家庭，有多少能負擔得起呢？？？現時大部分有物業的都是中、老年人，我們為何不把眼光放遠些呢？已購自住房屋價格升跌是沒有意義的！為何不讓年輕人安居樂業呢？政府應該為「大眾」著想，還沒置業和希望換樓的才是「大眾」呀！計劃中的大量優質「居屋」推出，道理上不會帶來經濟很大震盪，因為這是附有新希望的長期政府投資。大陸改革開放以來房地產發展都占了很大的GDP比重（百分之十以上）。長痛不如短痛，當然我們要做好風險預計和對策。

「例如：設基金幫助有需要的，首次自住置業負資產業主；因經濟轉型受影響的市民，團結大陸同胞對付國際大鱷，保證新建「居屋」價格十年內只隨平均物價指數變動．．．．．等。」「他山之石，可以攻玉。」一於去新加坡取經！

【治標治本齊齊上，政府有功齊讚賞。高尚環境齊齊享，男女老幼齊鼓掌。啪！

啪！．．．．】

單靠樓房長期足夠供應只能治標（大陸很多城市的商品房空置率很高，但價格仍然不斷飆升），要治本最重要是真民主和踏實執行一人一票雙普選，阻止官商勾結。並大量增、減及修改不合理的法律、法規，堵塞漏洞。

以下參考歐、美，略舉一、二：-

- 1) 立法控制商、住樓價格及租金（不容許業主剝削市民及中、小企發展機會）。
- 2) 管制地產商利潤及出售方法（包括不容許壟斷或保留區內商鋪）。
- 3) 不容許外地人或企業購買本地物業。（有些國家容許炒賣給外地人和外國人住的地方）

4) 嚴管為謀利而拆舊建築物（避免影響環保和增加人口密度）。

5) 收緊對舒適度有影響的法例、法規。例如：招牌及燈飾大小，樓宇高度，地積比率，空氣污染，噪音管制，新建道路必須全長伴有綠化帶．．．．．等。

6) 不容許銀行對因失業、減薪無法供款人士收自住樓宇，只可延期反還。

7) 增設稅項：累進利得稅，非自住物業出售累進利得稅，短期（5年內出售）炒股累進利得稅，出、入口關稅（環保補貼稅），銷售稅．．．．．等（複雜稅制能讓市民每天有機會鍛煉思考）。

8) 首次自住置業者優先選樓期。

9) 管制炒股地點數目（若不制止炒風，很難使人專心向學及發展正業，正如：為什麼世界上很多大賭場禁止本地居民進入？）。

10) 管制店鋪營業時間（讓家庭成員有更多見面機會）。

11) 收緊移民法例（太擠迫，大家「攞住一齊死」，也是一種對新移民不負責任行為。）。

12) 強制顧主為員工購買全面社會（政府）保險；超時工作要多支付50—200%工資；四星期有薪年假；．．．．．等；另外，最低工資水準提升至有資格納稅（目的是不讓商界開支，有太多空間向租金傾斜，因而造就地產商間接剝削工人。）（請參看附件）。

13) 控制市民與，公務員及公營機構員工相比，工資加上各項長、短期福利，不少於76.92%。（防止因分配不公，部份人有足夠資金炒樓，拉高整體樓價，令廣大市民無以為生。）

14) ．．．．．

．．．．．等。

就是這樣，「為了供樓，無錢擺酒，女友分手，唯有養狗。」呢支歌仔無人再唱啦！「好嘢！」 啪！啪！

【全民參與其中，更快取得成功。全民為港效忠，改革倍感輕鬆。】

歐、美的國民為什麼那麼團結呢？絕對不只是通

過教育就能做到。他們的方法，就是人人要盡納稅及繳交社會保險的義務，即人人要投資於國家，享受全面福利的權利等於投資回報，故此人人愛國。全民同坐一條船，利益所在，全心全意團結起來。

我們實在有必要建立，「香港政府全民保險基金」。全港顧員強制與顧主共同，按工資比例供款，自顧人士由自己負責供款，外判職位由外判公司及外判顧員共同負擔（明確規定某些工種屬外判而非自顧）。保險內容不但包括醫療、意外、失業和退休保障，在特定情況下

（例如：按家庭成員人數定的樓宇面積限制、已供款年期．．．等）任何人可享置業優惠（但必須首次自住；更換唯一自住單位），低息樓按，低首期付款。基金供款愈多，年期愈長，所享權利也較多。．．．．．。【值得參考的全民社保和住屋儲蓄政策有很多，例如新加坡、德國、奧地利及內地。】

這樣，市民的部分存款轉往政府控制的基金，安全又更有保障，更可降低以後金融海嘯帶來的風險（因港人大部份存款在英國人爲首控制的銀行）。政府可運用基金，爲香港本土長期投資（包括建屋），他日回報全民共享，每年定期分紅。關於戶口往來帳可於郵政署（或改稱郵政銀行）辦理，或正式建立政府銀行。那麼，又可減低外國人利用電腦通過客戶帳項分析，深入瞭解全港企業及個人金融情況的精確度。並由政府決定息率，解決現時不合理的負利率剝削問題。

至於人手方面，相信必能於其他政府部門自願調入，因爲電腦化後，私人機構能削減文職起碼三成。龐大的政府架構肯定有更鬆動空間。

多此一問：對我們的經濟、金融情況瞭如指掌的匯控主席即將棄商從政，出任英國貿易大臣，閣下有何感想呢？爲何首相會信任他呢？

【潛能得以發揮，才可真正發威。】

「安居樂業」的最終目的是要「真正發威」，要發威就少不了潛能發揮。

自1896年以來英國共有93名諾貝爾得獎者，以人口比例計，比美國還要多，學生學習輕鬆而高效。給我們安排，卻是艱辛的愚民教育政策。中國人的天聰絕不低於他們，只是缺少良好環境和自幼訓練。思考和身體一樣都需要每天鍛煉才靈活。若不自小養成良好習慣，年紀愈大就愈難改。一個善於思考的人，就算遇上不懂的外語，也能以不同方法解決困難。一個外語很好，卻不懂獨立思考的人，就算做翻譯也未必

勝任。

後果由前因生，沒有像歐、美的整個社會制度和生活方式，很難培養學生發揮到潛能。寧靜的環境（包括沒有太多外界引誘）、母語小班活動教學、活學活用（例如：討論、比賽、表演、實習、團隊合作方案、出外參觀、旅遊、自製工具、自習修理、廢物利用、大自然標本搜集．．．．．）、複雜稅制（每天練數）等，都非常重要，更重要是不揠苗助長。過去百多年我們都不能培養出一個、半個真正土生、土長、土學的國際一級人才，今後如不完全改變過來，前景一定難以樂觀。要改變大家的思想，最好不過是利用財政政策，例如：三年後不再資助不用母語教學的學校；七年後政府職位當中，八成只聘用，以母語活動學習的畢業生。

據本人於歐洲習德文及義大利文經驗所得，只學會話才是上策，一般學科用翻譯書，只是名詞仍用英文（可參考日本），這樣才不會費時失事，慳水慳力。另外，醫藥是人類除了食、住以外的最大需要，圍繞「中華養生醫藥樂園」（請參看附件），可讓多方面的人才發揮，其發展確實對香港長期有利。具高技、藝才能，表示我們有能力再提升居住環境。

「細房換大房，回家喜若狂。地獄變天堂，何須再徬徨。」

【十年後的香港】。

「道道環境好，人人有社保，個個會用惱。天天心情好，日日靈感到，代代有著數。」

人人都明白了學會休息和享受寧靜，才是學習、工作成效高的最基本因素；作息有序和內在實力，才是享受人生的西方秘訣，而非表面風光。從此，再沒有人為做二等公民「冒著風險，帶著字典，山長水遠，四圍咁轉。」哈！哈！

更沒有人會懷疑，高官嘅清白、能力同埋不負責任啦！都無人再講官商勾結，剝削廣大市民金錢、「人權」、生存空間、發展機會和前途，並動搖國家和諧穩定。「好嘢！」啪！

啪！

「好開心，開香檳！」啪！啪！！

啪！！！！．．．．．。

就此擱筆！如有失言或錯漏，請諒！並多多賜教（ ）！

祝閣下一切安好、順利，主佑！

（署名來函）敬上 2010年9月9日

歡迎以上全文轉載或公開宣讀！無需來函詢問。

三級向前跳，跳！跳！！跳！！！！

敬啓者：

您好！

一跳：2011 跳出前港英政府爲我們巧妙安排下來的框框。

（請參看本人2010年4月21日有關最低工資建議）

二跳：2012 一人一票雙普選，跳出官商勾結困局。

三跳：2013 中華養生醫藥樂園（中華養生仙緣）落成，跳進和諧社會。

本人佩服立法會議員葉劉淑儀做事認真、盡責，不愧爲‘最受歡迎議員’。在此作90度鞠躬致敬！假如沒有她的回應，可能未必接收到十天突然閃現的靈感——中華養生醫藥樂園（中華養生仙緣）。

先申報利益，本人及直系親屬並非從事中醫藥或相關行業。靈感大概建基於中藥港，加上十多年歐美學習及工作生活體驗，再加上自遊行於十多個國家及內地接近十個省市的觀察總結。世界上大多數民族都嚮往中國五千年文化是肯定的，例如：醫術、哲理、書畫、功夫．．．等。不然的話過去數十年來不會每數年就出現一次中國熱，包括功夫、漢學、服裝、電影．．．等。

還有世界每個角落學習中國醫術、漢語的人明顯愈來愈多。可惜是他們深入學習的機會不多，故此一個超大型中華養生醫藥樂園，對香港及中國長期持續發展絕對有利，且是我們能力範圍內最易取得成功，對本土社會絕對有利的專案。

以下純屬本人初步簡單構思：-

服務對象：

世界上每一位愛好自然長壽、身心健康及環保追求者。

宗旨：

由政府領導向全球推廣，中華民族祖先們留給人類歷史上最佳（千利而無一害）遺產，包括

各類治本醫術、正統中藥材、民間山草藥、針灸、養生術（食療、藥膳、素食減肥、各類按摩方法．．．等）、養心術（哲理、靜修、書畫）和健身方法（太極、羽扇舞．．．等）。並以最親切、真心關懷的認真態度提供多語言服務。還有，以真民主、法治精神、嚴格執行的監管制度，加上長期不斷創新、研究和精益求精的技術、藝術及學術，保證我們長期的高質素服務。

目標：

- 1． 成為對全球人類身心健康和環保貢獻最大的地區——西藥治標不治本，副作用大，年紀愈大用藥項目愈多，甚至難以負擔。通過人體排出後污染環境，延長現代人生命，（帶來真正健康不大），卻威脅後代生存。到訪客人不單可治病、養病，同時有機會學會最有價值的不同養生、養心方法。「養病不如養生，養生不如養心，養心莫如靜心」。練習如何由心裏求快樂，從而放棄追求危害地球的物質享受。「健康才是寶，風光會變草。」
- 2． 全港經濟漸漸轉型，定下發展路線圖——不再讓海內、外野心家利用炒作股市、樓市完全控制我們的經濟命脈及生存空間。讓廣大市民通過培訓及再培訓，有長期靠自身技能，穩定長期發展的機會。待樂園經營基礎穩固後，把業務擴展到大陸，甚至全球，鼓勵員工到外地工作，用以降低香港人口爆炸壓力。
- 3． 建立社會和諧穩定基礎（參考歐洲奧地利）——通過公平、合理分配，樂園內一般高、低層同工種員工稅後淨收入相差不超過100%。人人都是持有合格兩文三語及專業技能證書的專家（包括清潔及保安職位），故同樣受尊重。不同工種之間稅後淨收入相差不超過200%。任何員工均要納稅，回饋社會。另外，資方必須為員工購買由政府掌控的勞工全保（包括醫療、意外、失業和退休金）。原因請參看本人2010年4月21日有關最低工資建議。資方本人及自願人士無論是否有盈利必須自購全保，另設多種類稅項。隨著樂園發展，愈來愈多市民工作於樂園內、外，待適當時機，便更進一步把以上制度推行至全港。和諧香港，指日可待。哈！哈！

目的：

1. 緩解因老齡化帶來的龐大醫療開支——建立樂園內、外退休者義工隊，通過義務工作爭取更多年輕人尊重。「學到老，做到老，身體好，才無煩惱。」才能過著神仙般生活，「與仙結緣」，哈！哈！哈！並推動全民終身自我養心、養生的保健方法，減少患病機會，用以降低保險費用。
 2. 防止市民精神發生問題——通過優惠方式及增加法定雇員年假至四星期，鼓勵港人留港渡假，學習享受寧靜帶來的「清福」，用以降低因生活壓力帶來的各種精神問題（如失眠、煩躁、憂慮．．．）。
 3. 設青少年兼職實習職位——讓他們的英語、普通話及技能可，活學活用，加速進步。
 4. 設一定比例傷健員工——有助激發互助互諒精神。---
 5. 讓研究人員有一個良好的沉思環境。
 6. 建立有社會責任企業模範。
 7. 建立與世界各國和睦相處的最佳橋樑。
- 還有．．．．。

選址：
西貢景區？

外觀及環境：
純古中國式、天然純樸、小橋流水、環保簡單式設計，令人有悠閒、清靜、舒適感，有如置身仙境。儘量以木、竹為材料，利用梅蘭菊竹和熊貓的靜態美（非龍、虎）突顯安寧設計。工作人員服裝以傳統簡樸中國式為主，並安排數名神仙、仙姑增加氣氛。整個園區嚴禁喧嘩。

規模：
龐大，多樣化，項目豐富。讓世界每個角落的人想起渡假、養病、養生、養心都會來香港。
正如人們想起古典音樂就去維也納，滑雪就去奧地利，博物館就去歐洲，基督徒備靜就去法國泰澤。

設施及配套：
中醫院，中醫學院（長、短期課程），中醫藥博物館，中藥及山草藥植物園區，花卉展館，環保購物天堂（主要有中藥、健康食品、健身用品．．．等），健身區，太極園，養心書畫學堂，靜修場地，互相交流及研究場地，圖書舍，健康電影院，具隔音設備的托兒所及寵物酒店
．．．．．？

渡假形式：

療養、純渡假、學習、靜修、半天遊、每半年定期遊（因身心健康需要長期維護，精神食糧如每日食糧般需要經常補充），．．．．．各取所盡。

食宿：

提倡健康食品，簡單住宿，例如：竹棚屋、木屋、木船、茅屋、帳篷及廢物利用建成的房屋．．．．．。

園內交通工具：

人力車、單車、腳踏三輪車、木艇．．．等。

收費：

合理、多選擇、包含意外保險。

宣傳內容：

強調樂園環境清靜，樂是真正健康及由心裏求的快樂。而非吃喝玩帶來的興奮。全球喧鬧式樂園處處可見，物極必反，我們以反樸歸真，回歸自然為賣點，必定吸引。並與西九文化熱鬧模式成一大對比，作聯合宣傳，互顯突出。
．．．．．？

發展路線圖：

1. 與內地合作加強改善空氣質素。
2. 加緊於2013年6月前完成第一期工程，並開放使用。
3. 2014年中開始第二期工程，並成立古籍研究中心，發掘不為人發現的資料。
4. 設海內外樂園分部及網上學習課程。
5. 成立全球權威考試中心，把中國各類文化進一步發揚光大。

．．．．．？

可能出現風險：

「有理據，只要對，不要退。」奧地利就憑古典音樂及滑雪技、藝養活了七百多萬人口。韓國就憑集中發展電腦遊戲，成為亞洲金融風暴後最快復原的國家。印度以集中發展軟件業而稱霸世界。全心全意發展一個大項目，很多時效果會更好。

嗚。。嗚。。。嗚。。。！！給我們帶來最大風險的，就是我們急功近利風氣，欠缺團結合作精神，和虛榮心重，「爲了風光，污染地方，破壞家鄉，送了健康。」

..... ?

建設預算及效益：

第一期費用約是高鐵的20%（港幣140億）？經濟效益卻比高鐵高數十倍，或許數百倍、千倍、萬倍？因為我們和地球的健康都是無價寶。

其他財政來源：

市民支持？部分上市？.....

其他..... ???

哈哈！和諧香港！和諧中國！！和諧地球村！！！！

就此擱筆！如有失言或錯漏，請諒！並多多賜教（ ）！
祝閣下一切安好、順利，主佑！

（署名來函）敬上 2010年5月22日
歡迎以上全文轉載或公開讀出！無需來函詢問。

敬啓者：

加油！最低工資！加油！勞工全保！加油！退休保障，加油！

您好！

2010年3月14日溫家寶總理說：「社會公平正義是社會穩定的基礎，比太陽還要光輝。」

本人曾於美國當清潔工，時薪US\$11.05，另加社保，比我的上司及一般文員還要高。我從不感覺自卑及不安，哈！哈！因為我得到公平的資源分配而有資格納稅並貢獻社會，直到現在工資單及稅單仍在保留。又曾於歐洲奧地利當售貨員，稅後淨收入約是一般大學教授的60%，

哈！當時被到訪友人以「樂不思蜀」形容。我親身感受到在良好社會保障制度底下，帶給人的心靈平靜，並真正明白這個人口與香港相若的和諧小國，為何人才輩出——「寧靜致遠，淡泊明志。」行行工資差距不大，很少人為錢做自己不喜歡的行业，故能各展所長，人盡其才，敬業樂業。

「殖民政跡，何須感激，破解玄機，便知目的。」

本來政府有責任救助的只是特殊不幸人群，如孤寡老人，長期病患及失業者。我們香港卻有一半市民住政府補貼的房屋，還有一大筆醫療及低收入援助補貼。嘿！這些政府開支，其實是間接為外資及大商家支付其員工的生活費；加上單一低稅制、無利潤率管制，並利用政府向地產商傾斜的政策（例如：完全不管制商用租金和炒樓風）壓榨小商戶及市民，均是給大財團能賺大錢的主因。最不合理就是發了大財的企業又能自由往外匯出資金。就是這樣，本來一大筆可由政府控制，用來改善民生，培訓高技、藝人才及輔助本土可長期發展行業的資金白白流走。

怪唔知！！香港被稱為國際上「最自由經濟體」。為了維護此「美譽」我們可以漠視世界人權宣言第23條。利之所在，從未被國際指責我們破壞人權；同樣道理，我們違反基本法勞工相關條例，又從來無被人指責。

「政策制定得當，大眾才有希望。社會不會動盪，發展才可多項。」

有回鄉後路之內地農民工都已享有最低工資和社會保障。我們仍要等多久呢？？人的壓力承受能力有限，就如股市泡沫一樣，愈高位爆破，威力愈巨。試問長期受多方壓迫的港人，能再忍受多久呢？多久呢？多久呢？多久呢？為了社會穩定，我們實在有必要立刻通過踏實而不自欺欺人的最低工資法案，本人認為HK\$45.00/時是最合理（以租一個「人住」的最細私人單位及加上一人最起碼生活費計算）。走出第一步後，仍需努力加油！！以五年為限分段實行，勞工全保（包括醫療、意外、失業），退休保障（公積金只可保留為輔），直至薪金水準提高至人人都要納稅。

公平分配，百利而無一害。只要「估量突發，預製對策，時常省察，不懼外壓。」成功就是必然。更何況多了很多有時間，而心能自主的市民大眾齊齊「度橋」。只要基層市民能儘快走出困局，中產必能隨之鞏固實力，香港前途一定更光明。別忘記我們有訓練了數代人的頑強鬥志，國際視野和法治精神。加油！加油！！加油！！

「不患寡，而患不均。」

只有「民主」，「大眾為主」才會出現公平正義的社會。假如「商主」，「小眾為主」就只

會貧富愈來愈懸殊，有特權者（例如：立法會功能組別議員，小圈子選舉成員）勢力愈來愈大，以小道理蓋大道理之風愈來愈橫行，和諧社會，遙遙無期。

記得十多年前曾自由行於英國，時至今天想起仍淚流不已。嗚！。。。當時我省覺到爲何整個社會，風土人情都與奧地利相近。假如不是有相近的社會制度和教育方法，結果會相近嗎？有因才有果。而我們香港，唉！！！！

嗚！嗚！！嗚！！最難過的是回歸祖國十多年了，政府還發揮不到應有作用。原因何在？爲什麼兩、三年前擬定的基建項目，費用以倍計飆升，而工人工資則停滯不前，合理嗎？基建項目大部分開支本應是工資呀！是誰審批的呢？是誰監管的呢？誰應負責呢？。。。假如把這些每年數以百億計的基建開支轉爲協助全民社會保障基金建立，增加教育經費（如小班活動教學、增加大學學位。。。）及支持有遠景而負社會責任的企業，既環保又踏實。這樣後代子孫才能有希望脫離長期治於人劣勢。因爲「發明者治人，製造者治於人，使用者變懶人。」還有「技藝才是寶，風光會變草。」

就此擱筆！

如有失言或錯漏，請諒！並多多賜教！

祝閣下一切安好、順利，主佑！

（署名來函）

敬上 2010年4月21日

歡迎以上全文轉載或公開讀出！無需來函詢問。

（編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。）

From:
To: ceo@ceo.gov.hk
Sent: Thursday, September 09, 2010 10:05 PM
Subject: 我地呢d叫唔上唔落

曾先生,

我地好想申請公屋，但又唔夠資格。買樓又唔夠錢。借錢又怕利率上下太大變負資產。我地呢d叫唔上唔落。我想問有無可能俾我地夠資格先租後買，無論係公屋定居屋。但我希望可以係養得寵物，同埋附近有人和寵物的公園。不需是草地，因為草地打理得唔好會好dirty。

又或者政府可否低息什至無息貸款俾我地有正職人仕申請。

可否考慮!? 謝謝

陳小姐

(編者註：來信人於2010年9月9日向行政長官辦公室發出這電郵，
並由該辦公室轉交運輸及房屋局。)

(編者註：來信人要求以陳小姐名義刊載。)

From:

To: views@thb.gov,hk

bcc:

A625

Date: Friday, September 10, 2010 09:09AM

Subject: Profiting from Public Housing

I read in the newspaper today that a property speculator had purchased a public flat in Yiu On Estate in Ma On Shan in April this year and just sold it 3 months later for a profit of \$200,000. This is one of many such cases of Public Housing being used as a get rich quick scheme.

Could you please explain how it is possible for people to buy Public Housing and then sell several months later in order to make a speculative profit. Surely the purpose of tax payer funded housing is to provide a home to people unable to afford the cost of private accomodation. Why should the taxpayer be subsidising an individual who obviously has the means to be jumping in and out of the market.

You need to change the purchase rules to ensure that those being offered public housing are actually those in need and not just giving away bargains to unscrupulous profiteering speculators.

I suggest a simple rule of making a purchaser hold the taxpayer subsidised flat for a minimum of 5 years before being allowed to sell would remove these cheats and allow the truly needy to have a home. If a buyer is genuine then they will not mind keeping their "home"for 5 years.

Public housing should only be available to those in need, NOT to all these greedy speculators. They should be buying in the private market and not relying on the tazpayers of Hong Kong to provide them with a quick profit.

Regards

(Name provided)

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/ her identity.)



10/09/2010 12:33

To: views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject: Re: Public Consultation on Subsidising Home Ownership

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

I agree to publish my views in the original form and use my name as "Arthur".

Besides, I find some typo and format shifted due to email exchange. I have now made correction to my email below.

Arthur

(Editor's note: The sender has amended his mail of 3.9.2010, the revised email is published here for reference.)

arthur
03/09/2010 10:35

To: views@thb.gov.hk
cc
Subject: Public Consultation on Subsidising Home Ownership

I am a 100% local made HK citizen, but not in the sector of housing and land. I have only 1 property which is my home. I wish to give my views on the subject.

First, the government should think out of the box and avoid the thinking of subsidy which is a negative term in the receiving end.

Second, it is the basic right of every local resident to own a property for home (let's call it a home) but it is up to the individual to decide on his/her timing and the quality. Government is an agent to manage the public land and is accountable for ensuring sufficient supply to provide affordable homes for those residents who need affordable homes.

Third, the housing prices of the private property move too quickly for most of the local residents to catch up and it can damage the local economy at certain point. Some factors, such as local and overseas money flow, can hardly be controlled by the government as HK is a free economy. However, something should be done to curb the scale of speculation. The high selling price of lands and the practice of private property developer of building unnecessary luxury homes are not conducive to providing affordable homes in fulfilling the basic needs of most local resident. It can easily be understood that the private developer

tries every means to maximize their profits, and buying land at a premium price can be a tool for them.

I suggest to implement 2 schemes

1 Profit-sharing scheme in all sales of public land

1.1 This practice has been adopted by MTR in developing property.

1.2 Build on top of the existing land auction by open tender but add terms and conditions to the tender and contract.

1.3 Adopt sliding-scale for profit sharing, e.g. 1st 15% the developer takes all; 16%-30% government takes 1/3; 31% - 100% government takes 1/2, over 100% government takes 90%

1.4 The land belongs to HK residents and the government is only an managing agent. Profit-sharing can ensure the money goes back to HK residents and 30% investment profit is more than enough to attract developers.

1.5 The money from in-take profits from this scheme is to inject into the 2nd scheme for providing affordable home so as to avoid the criticism of government-merchant collaboration.

2. My Home.Hong Kong scheme (我家在港計劃)

2.1 All residents aged over 18 who live in HK in the past 7 years and do not a private property in HK (in any form such as self-named, joint-named or thru a holding entity) are eligible for buying one. This is to avoid speculation and people selling their properties in a short time to make themselves eligible

2.2 The home can only be bought under personal names

2.3 Each couple can only buy one

2.4 Every eligible person or couple can only own 1 such type of home at a time

2.5 In the second-hand market, the homes can only be sold to eligible persons.

2.6 One can buy a private property after owing a home under this scheme. However, once the person sells the home under this scheme, the person has to be under the condition of "not owning a private property in the past 7 years".

2.7 To change to another home under the scheme in the 2nd-hand market, the person needs to sell the existing one at the same time. This also helps the person avoid taking risk of price fluctuation.

2.8 No income restriction, as long as the person has the financial capability to pay for it or to get a mortgage in the normal way. The government needs not differentiate who is rich and who is not.

2.9 The quality of the homes under this scheme should be pitched at "good enough" level and the design should aim for low maintenance cost in the future. The location should be in par with the private sector property so as to avoid labelling local residents

2.10 The supply will base on the demand as measured from survey results and number of applications in the queue.

2.11 The price of new homes will be adjusted according to the second-hand market of the scheme. In the beginning the price can be based on 2nd-hand private market with a good discount.



10/09/2010 16:13

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 建議在賣地條款中加入興建居屋條文

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

建議在賣地條款中加入興建居屋條文

在過去幾年，「居屋」的停建加上私人住宅單位落成量不斷減少，造成市民置業困難。社會上開始出現復建「居屋」的聲音，但因為政府興建「居屋」的部門解散日久，要重新組織不但費時更會增加政府開支；另一方面，現今大量公屋住戶已經居住在設計最優化的和諧式、康和式公屋，如果政府再興建同類型的「居屋」，將難以吸引公屋居民購買。

有見及此，本人建議特區政府日後可以在賣地條款內加入要求發展商將部分單位撥給政府用作「居屋」的條文，由發展商將部分單位撥給政府作「居屋」單位發售，而政府則減免發展商部分地價作補償。在此一政策下，同一發展項目中屬於發展商的單位可以配備會所和泳池等設施，而「居屋」部分則不需配備額外設施，以免影響發展商單位的銷售，類似於太古城、康怡康山花苑的型式。

此建議的優點如下：

1. 政府不用重新聘請人手處理興建「居屋」事宜，節省納稅人金錢。
2. 興建好的「居屋」由發展商提供保養，特區政府不需要為此增加額外的支出。而發展商為了保持商譽，一定會提供良好質量的「居屋」單位，所以「居屋」的保養將不會為政府帶來負擔。
3. 由發展商提供的「居屋」單位能為房屋市場提供更多單位，更可以給合資格選購「居屋」的市民有更多不同戶型的選擇，相信能夠吸引居民購買意欲。

本人相信上述建議能夠為本港房屋市場提供一個三贏的方案，為市民安居樂業提供更為有利的環境。

順祝

生活愉快

(署名來函)

謹啓

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)

Date: Friday, September 10, 2010 04:34PM
Subject: 《資助市民自置居所》公眾諮詢

至運輸及房屋局：

本人同意把從這個電子郵件地址遞交的意見，以原件形式納入諮詢報告的附件內，並於稍後公開發表，如果就我的建議有任何問題，也歡迎提出，我會樂意回答的。

以下是本人對於政府資助市民自置居所所提出的更新版本，希望當局能細心考慮，和市民大眾一同找出解決香港居民居住問題的長遠方法。

「消耗性房屋購買計劃」

背景

1. 政府用錢或擔保，資助市民買或租私人樓與居屋，什麼說也不應該，因為一方面是資助市民投資或另一方面資助市民租住的業主投資。不是說市民不應該租或投資，是只說用政府錢來做就不該。
2. 現時不符合公屋資格的市民，只能被迫進入私人樓或居屋的投資市場去尋找較好的居住環境。但昂貴的房子不一定是好的房子，一切只取決於市場有沒有合適的選擇，而且市場會有扭曲的時間，所以不能說沒有人去買新樓就沒有人有居住需求，只能說是市場上沒有合適的樓是可以讓他買得起的。
3. 私營房屋的空置率是一個不值得參考的指標，情況就如同一個商人為求賺取最大的利潤，把一些貨品定在超越市場可以承受的價格出售，只一種把所有貨品售價推高的成本而已，所以這種浪費的情況是一定會存在的。
4. 讓長時間的扭曲市場影響到一般市民的基本居住需求就會變成政府的責任，也很容易影響社會不同年齡的人口人數，較易造成人口老化的問題等社會問題。年輕一代不能自立，對前途感到悲觀，出生率自然會降低，現在已出現買樓就不要小孩，要小孩就去住公屋想法的人了。
5. 公屋的目標本來是幫助社會上最低入息的一班人，所以不應輕易調高入息上限，令公屋居民在解決日常生活後仍能有點儲蓄就夠。而且營運公屋是代表政府做業主，鎖着納稅人的錢(建公屋的成本和管理成本)補助而放租，所以租客自然越少越好。
6. 居屋的目標本來是想幫公屋居民改善生活，但因為用了私人樓市的市價做參考「令它有機會受市場扭曲的影響」，和允許在補地價後在市場自由出售，所以變成了一個可投資的項目。將來還要面對舊樓重建時和那時的居屋業主和重建商討論收購價的問題，所以不讚成復建居屋。
7. 一個長遠穩定的房屋政策，不應受投資市場的影響，如果認為政府有能力好好穩定市場，是太高估政府的能力。同時如果政府真的影響了市場後，不論升跌，都會令部份市民受損害的。決定樓價的人，永遠只會在買賣雙方，其他人想從旁邊穩定樓價，只是一些不切實際的願望，而且當有要求政府穩定市場的聲音時，就是市場有最大壓力的時候，暴升暴跌是最有機會發生的事。
8. 擁有住房財產的階層是較穩定的階層，昇下一代和現在能力不足的人有一個希望可以擁有自己的安居之物業，是有助於社會穩定和長遠的發展。
9. 現行以私人樓去解決居民居住需要的方法，其實只適合於在一個經濟前景好或實質經濟會有大幅增長的環境(在很久以前的香港)，人人有工做和年年有人工加的情況下，社會也會覺得就算買私人樓價不斷飛升，大家終有一天能擁有自己的物業。所以很多人會從公屋中遷出，投資到私人樓中去改善生活，一方面去改善生活環境，一方面靠投資物業去分享經濟增長帶來的利益。但在近年，可以讓社會大眾感受到的經濟前景已大不如前，在大部份市民中的新生家庭的需求，正在不斷的被沖擊之中，有不少人因對社會經濟的信心不足，而放棄在私人物業市場找他們的安居之地，有些會去公居中尋找，有些則打算只養貓狗而不想再養小孩了，那是說明在經濟前景不好時，私人樓已不能作為解決大部份市民居需要的主要工具。
10. 對地產發展商來說，起一些售價比之前低的樓，除了利潤減少之外，也會給投資市場開始有不斷減價的預期，造成營商的困難，所以要求發展商去賣平樓是一種很大的破壞行為，對整體經濟也有害而無益。
11. 在按照自由市場的規則下，去限制外地人話購買香港的物業是一個很壞的方法，對一些已準許的合法行為突然增加限制會令香港受損，所以並不建議。

目標

1. 讓有錢而想要置業的港人可以住得好一點，把他們的錢用作提升他們的生活質量(房子的施工材料)，不要讓投資市場去任意增加他們的純居住成本，讓人們在口袋有更多的錢。
2. 提供方法使現在的香港業主選擇可以離開投資市場。
3. 把現有的私人樓定位為可供投資和住的奢侈品。

原則

1. 解決的方法是一定要分開投資市場和市民的基本居住市場，所以在現時私人樓市中是沒有好方法的，因不能分別它現在是用來住還是用來投資的。
2. 盡可能依照自由市場原則，因香港是自由經濟，炒賣並無犯法，所以打擊私人樓的炒賣不是好的行為。
3. 盡可能依照公平原則，新的解決方法也要分別保護現有的業主，只想安居而不想投資的人和納稅人的錢。
4. 依照用者自付的原則，受助的市民要完全承受政府在幫助時所用的所有成本。

建議方法

1. 由政府規劃出一些免地價的土地，邀請土地開發商幫去讓市民建一些完全沒有投資價值的「消耗性房屋」（不能私下放租，不能私下轉賣給其他人，不能在重建時拿到任何利益），供合資格的香港人去買，再為建成的樓定下可住年限，如樓齡到五十年時要無償交出來重建。
2. 讓所有沒有公居，沒有末補地價居屋，沒有資格擁有申建丁屋權利的香港人只可以買最多一個「消耗性房屋」，而再轉賣也只可以用剩下可居住年期來賣給其他合資格的人，即是40年前你買了100萬，現在再因應實際的保養情況，只可賣大約20萬。

效果

以上有利只想安居而不想投資的人，可以有一個比較廉價和更好的房子。

因為無可避免都會影響到現有業主的投資價值（投資者），所以：

1. 如計劃令現時的物業投資價值下跌，可考慮減少新的私人樓土地供應，保持現有業主物業的投資價值，不用令整體經濟受損。
 2. 為了公平原則，所以容許已有私人物業的業主也可以購買，因為以前他們是沒有得選擇不去投資的。
- 因為會短時間內影響到納稅人（政府的錢），所以：
1. 房子只能買不能租，使納稅人的錢能盡快返回政府的手上。
 2. 因應不同的經濟情況，有純居住的人數不能估計，所以建議如私人樓賣樓花般看社會的需求才決定建屋量，和選擇規劃土地的地區。

概念來源：

從電子產品的可使用概念複製來的，例如：

1. 現在讓你可以買一個電視是可以工作50年的（100萬），10年後你的電視只能工作大約40年，因此讓你可以售給下一個人願使用40年的人，用可使用時間為主要參考。
2. 現在讓你可以買一個「消耗性房屋」是可以工住50年的（100萬），10年後你的「消耗性房屋」只能住大約40年，因此讓你可以售給下一個人願住40年的人，用可使用時間為主要參考。是把現時的樓中的重建價值，從「消耗性房屋」中除去了，因重建價值是一個不穩定的因素，很受到當時的經濟環境所影響，也有很大機會是造成重建困難的主要原因。

其他比喻：

問：如果有兩種街市，一種沒有商業成份，買貨後只可自己煮飯用，而另一種給商用賣貨供應酒樓，食店那么多好。

答：可以限制在沒有商業成份的街市，每次只可買二斤菜，一斤魚，一斤肉，或如果你是店主，就可以選擇做來自己吃或做來出售，又或者你是供應商，可以安排貨物出售給那個街市也行的。

衣食住行中，行和住的比較：

地鐵=公屋（同樣是要不斷補助的，也是照顧社會上最大的一班人）

的士=私人樓，已補地價的居屋和丁屋和公屋（同樣可以來炒賣，營商，自己使用，不同的在於政府對的士的車費有管制，但對私人樓的租金就沒有）

巴士，小巴=酒店，旅館（只營商用的）

私家車=末補地價的居屋和丁屋，新建議的消耗性房屋（同樣只可用來自己使用）

以下用（行）來比喻來說明現在（住）的不合理地方：

大家不發覺一路以來市場只有的士賣，而沒有私家車的嗎？

現時又限制只容許低收入的人才可用地鐵，收入一高少就要求人去買的士或去乘的士？

除了可乘地鐵的人和已有的士在手的人，在香港乘其他交通工具的車費已經越來越高，實在可感受得到的經濟又不十分之好，反而現在借錢就是最平的時候，難道又要幫人高價去爭個的士牌，讓他們在經濟下跌時來個的士牌大平賣？

又或叫不想乘貴的士的人走去乘地鐵，放寬乘地鐵的限制，讓補助的金額越來越大？

其他細節：

1. 政府可以自己或邀請私人發展商參與建造，只要按照成本再加合理利潤（跟成本掛勾）去定價就可以，實際的價格和質量由一手業主和發展商自行決定，政府只需讓合資格的發展商，交出一些可行的建造計劃，和邀請保險公司為發展商的自行報價的建造計劃承保，保費算入成本之中就可以了。
2. 希望這類物業可吸引現時的公屋富戶，和已申請公屋的大量單身年輕人交出公屋單位，重建社會向上流的平台。
3. 鼓勵多勞多得的情神，不在「消耗性房屋」中加入任何的資產和入息限額。
4. 因應此類物業的售賣限制，使它不像私人樓一樣簡單以市場定價，也沒有太大可以短時間減值的風險，建議金管局和銀行可以為這類物業進行特別的按揭計劃，減低此計劃只為有錢人服務的情況。
5. 這類物業的管理可跟私人物業一樣，可請私人公司作管理，政府無需參與。
6. 基於這類居所的業主沒有重建時可獲得的收益，所以它的價值是因應時間在不斷的下落之中，會隨時間不斷出現令更多年輕人可承擔的樓，最終增加香港市民可擁有居所的人數。
7. 限定可以住50年，因為我覺得建成50年後的樓會比較危險，而保養成本會很高。當然可以靈活點，由物業業主申請延長，但他們需要證明樓還是安全的就可以。而不能滿足申延的條件，就不能申延，要跟隨時間限制離開。政府可以依情況去使用整座大廈，空置又好，重建又好。四十年後，如果有人想買只有十年可住的樓，就讓他們買，沒人購買就出售不了。
8. 買的人是要支付所有成本的，而且這不是投資計劃，是不能用來防老的，不能期望在住滿50年後有任何得益，到

時分分鐘要搬入公屋或到私人樓市解決居住需要。

9. 除了一手售價是可以設限外，二手的成交價是很難控制的，所以可只給出一個公平的環境，讓二手買賣可以在一個以時間為售價的參考價的情況下進行。在正常情況下，買賣雙方應自行保護自己的利益，業主認為不到價，他真的可以決定不賣的，而如果業主很急賣，也要讓他減價出售。買家也是一樣，如果認為二手價不合理，是可以決定不買的，那其實是代表業主不想賣。為二手樓定一個合理值的上限，就需要成立一個獨立的組織去管理買賣，管理成本不低的，政府可跟實際情況去考慮有沒有需要，否則只供參考價給銀行去做估值的一個工具也可。

10. 現時容許受助人補地價後出售公屋真的是一個好的政策？先不說讓受助人賺取投資回報，和對私人樓的業主造成影響（令整個樓市可買賣和出租的單位增加），而且對整個公屋的重建也造成困難（要私人重建商用低價向政府買入其餘的公屋業權？還是要政府用高價向買了公屋的業主收購？）也有機會讓富豪們透過沒得參考的補地價，買下郊野公園邊的丁屋業權，建豪宅出賣？

評價計劃成效的客觀指標：

如果建議能提高香港人的出生率，就是計劃的成功，因為出生率是反映市民對社會生活滿意度的肯定。

網上論壇會員

smallkenken 敬上



(署名來函)

10/09/2010 22:25

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

本人對資助市民自置居所公眾諮詢有以下意見

從市民角度看,最主要是有個家可以藏身,

從前輩得知,以前小市民可以

1. 租樓,邊儲錢,買居屋/私樓 或
2. 申請公屋,邊儲錢,買居屋/私樓

但現在市場的樓價不斷被人炒高,而地產商所發展的新樓紛紛叫做"豪宅",完全沒有讓普通小市民有買到的機會,就連租樓也租不起,就算想申請公屋,但因為住在公屋的市民,即是開始富有起來,一方面可能貪戀住公屋的好處(租平,成日免租,交通方便,包維修)而不肯搬,另一方面可能因為想買居屋,居屋便已停售買不到,想買私樓又買不起,

我想這個情況簡直是香港市民眾所周知的,我不認同政府為何要強迫市民買樓,要是肯買而又有錢買的,他們必定買,但沒有錢,為何還要迫他們再"預"一身債?

政府應該長遠增加土地供應,限制新樓的購買(如限非本地居民可購買單位數目),限制新樓的大小(如限制某些土地限制要至少某個比例的細單位(五百呎左右)和限制土地浪費在所謂的會所),復建居屋/夾屋,吸引公屋富戶搬出公屋

最需要吸引是用經濟誘因的方式使有能力買樓的人搬出公屋,我覺得同時間還要房屋署增派多d人手,調查公屋富戶有否虛報入息,並不斷提高富戶的租金迫他們遷出;

或許這些已不是貴部門的負責範圍,但是像一個"鏈鎖"的;我想這些說話,有不少人都有想過,也有不少人提出過的,但真的希望可以改善到香港更好,這才會讓有能力市民買樓,讓要幫助的人住公屋,也同時可能減少政府對公屋的開支,補貼,等等

(編者註:未能確認來信人是否願意公開姓名。)

No.

Date

建議 建公屋 (細單位)

1) 細單位 (現有公屋 (細單位) 長者優先), 低層傷 for needed

Person
2) 低層有社區中心 及簡單之診所 (eg. 大學醫學院
學生) 中西區

3) 在公屋單位之 (成人) 一年青一代喜獨立

4) 簡單單設備 — For 3 至 5 年租期 以將鈔買樓

5) 可由舊屋邨改建

6) 地少, 設備簡單 推動年青要改善環境 努力

上選

7) 有購置公屋 不知管理費 維修費 等之如何?

8) 居屋不重建, 但重建公屋, 不會影響私人市場

9) 最重要穩定樓價?

10) 香港是地少人多, 不同外國 香港及國內都不

應有過烈之炒樓活動

租金貴 → 所有東西都貴

請內加人工 10% 食品 運費 再加 10%

生活更比以往差

11) 減少為公屋單位

(可如收租後撥入住公屋, 如再工作能力者,

可安置在市區)

居公屋有心態: 租金平無管理費, 有定期維修

有能力買樓收租, 自己交半租 子女大了可分屋

及申請因內來遷子女, 因家庭問題分屋

人工加了, 就算中六合彩都不搬 公屋網

轉條件如何? 應否修改?

(署名來函)

(編者註: 來信人於 2010 年 9 月 10 日向行政長官辦公室發出這信, 並
由該辦公室轉交運輸及房屋局。)

(編者註: 未能確認來信人是否願意公開姓名。)

10 September 2010

Mr. Duncan Warren PESCOD, JP
Permanent Secretary for Transport & Housing (Housing)
Housing Department Headquarters,
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin, Kowloon
Hong Kong

Dear Mr Duncan Warren PESCOD,

Public Consultation on Subsidizing Home Ownership

Thank you for your invitation and the arrangement for the special consultation session to hear the voices from the housing management related parties earlier on 23 August 2010. I believe with rounds of consultation sessions and various open channels to receive views from the public would be constructive to the formation of any policies and scheme to the right beneficiary on a fair basis and by a justifiable approach.

With the subsequent price surge in the property market over the past few months, it's without doubt that the government should play a role to moderate the over-heated market to a healthy and stable level so as to maintain a harmonious society.

Support the re-launching of HOS

While the demand of the small to medium sized flats valued below \$2 million remains high but supply is rare in the market, the re-launching of HOS is considered as a best approach to ease the demand pressure for the low-end property market in long run. I personally stand for the re-launching of Home Ownership Scheme, whereas I have reservation towards the proposal to subsidize home ownership which will not appear to be an approach with fair use of public resource in any case.

The concern is, who should be helped and how can the mechanism of the HOS be further refined to eliminate any underlying drawbacks in future.

Low-income middle-class (低收入中產) families need the help

Who should be helped? the low-income middle-class (低收入中產) families who are neither eligible for Public Rental Housing nor afford to purchase private living flats, should be the target group to receive help from the Government to allow them to have their habitats under the prevailing market.

It is not saying the Government should subsidize the low-income to middle-class families to purchase house, but the least is to ensure them have a shelter as habitat which is the human basic needs in anywhere.

Continue the existing HOS stipulated requirements with a few refinements

Although the existing HOS mechanism is a well-established one which any future re-launching of the scheme may continue to follow through, there may have a need to uplift the control on the available flat options to guide the perspective buyers to make a optimal buying decision to select the right flat which best matching with their affordability and minimize the potential financial risks which otherwise may exist.

The control can be exercised through the division of the income and asset limits into 2 groups of designated ranges respectively, and then providing each group with a different category of houses in terms of housing price, quality, location and sizing for perspective buyers' selection. The suggested approach is tabled as below for your better understanding:

Income and asset limits v.s. house options in the buying selection process

<u>Group A</u>	<u>Income limit</u> Higher	<u>Asset limit</u> Higher	<u>Flat options</u> <u>Category A</u> - higher square feet price - higher quality - location of higher land premium - medium to large sizing
<u>Group B</u>	<u>Income limit</u> Lower	<u>Asset limit</u> Lower	<u>Flat options</u> <u>Category B</u> - lower square feet price - reasonable quality - location of lower land premium - small to large sizing

Feasibility of proposed housing schemes

The proposal of A) Mixed development(混合式住宅計劃) to develop public housing with private sector participation for both private market sale and public housing purpose in some years ago; and the recent proposal of B) The use of accumulated Mandatory Provident Fund (MPF) savings to finance down payments and housing loans amortization, are not without difficulties if they are put into practice.

A) Mixed development(混合式住宅計劃) to develop public housing with private sector participation for both private market sale and public housing purpose.

The proposal suggested that the Government to solicit developers in the private market to develop public housing which partial units of the buildings will be used as public housing while the others will put up for sale in the private market.

In consideration of this proposal, two basic elements have to be carefully assessed.

The property developers in the private market may not see this kind of building project as economically justifiable as the profit margin in these projects can be narrow due to the “throat-cutting” building cost expected by the Government towards the developers.

Another issue is the living expectation gap between the private market and the public housing tenants, in which, the expectation on housing quality, estate management and the willingness to pay and affordability for the maintenance fee on common areas of the buildings varies amongst the two parties. This kind of arrangement may not deliver a harmony living place.

B) The use of accumulated Mandatory Provident Fund (MPF) savings to finance down payments and housing loans amortization.

The suggestion to follow the housing scheme in Singapore to make use of the accumulated fund savings to finance house purchase, may not be feasible in HK at this pre-mature stage. As we know, the MPF system was launched in December 2000, with this short history, this saying only about 10 accumulative years of MPF savings resulted from the low current MPF contribution percentage (5% of the monthly salary with

contribution amount ceiling be set at HK\$1,000 per month) would be available at the moment, which may not be significant enough when comparing to the required down payment amount of any houses in the prevailing market.

No matter what kinds of new housing policies and schemes would be devised after the consultation period, providing habitats to the financially weak people should continue be the mission of the Government. As a HK citizen, I look for perpetual prosperous in property market which mean too much to Hong Konger, while with no doubt, a harmonious society with all people meeting their basic needs to survive is the ground to support further substantial growth of the place.

Yours sincerely,

(Signed)

Kwok Hoi Sang, Stephen

Vice-president and Managing Director

From:
To: views@thb.gov.hk
cc:

A632

bcc:

Date: Saturday, September 11, 2010 07:32AM
Subject: Fw: Re: 《資助市民自置居所》公眾諮詢

您好!，本人附加以下的見意給局長們參考：

1) 高炭排放的新建私人住宅

本人期望政府詳細探討和了解我們香港新建的私人樓宇（包括高價豪宅）和政府公屋 / 居屋電力總耗電量的比較。香港新建私人住宅的計劃是十分華麗，由外牆、大廈大堂到密封的（每層）走廊都需要大量華麗照明燈飾和冷氣空調；同時，因大廈（每層）走廊是完全密封，單位與單位之間沒有空氣對流，導致家家戶戶未到初夏天已要開大冷氣空調直至深秋。

如何探討和了解以上問題的嚴重性況，這可以用每座大廈的住宅人均數比較，並要求電力公司協助，去計算和對比政府（公屋 / 居屋）和私人住宅的電力總耗電量是高出多少。

期望長政府探討後，能運用這數據對未來政府房屋政策及香港房屋建設和構思可作一定指標，並定立法規和指引給地產發展商遵守。

1) 壓止 / 控制公屋被炒買

附上(9.9.2010)公屋竹園北 196.8 萬成交的新聞，期望政府壓止 / 控制公屋被炒買的活動。

謝謝！

----- 轉寄的郵件 -----

寄件人：
收件人: views@thb.gov.hk
傳送日期: 2010/9/10 (五) 10:15:22 PM
主題: Re: 《資助市民自置居所》公眾諮詢

本人同意讓本人的意見刊載貴局所遞交的意見書內，但請用 "60後(努力工作25年)仍然租住在蝸居的陳先生家庭" 作稱號。

謝謝！

60後(努力工作25年)
仍然租住在蝸居
的陳先生家庭



Patrick Li

11/09/2010 14:56

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 綠表 = 2手綠表

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

置業量力而為

25年供樓年期，對2手『綠表』買家時間實在過短。

用『綠表』買2手用25年要對減樓齡，綠表實在很吃力。

有可能每張『綠表』都能有20至25供樓年期呢？

就算2手居屋平，過短供樓年期，九龍、新界區普遍得番8年時間。

時間過短有可能供嗎？

公屋居民什麼能同銀行上會呢？

公屋居民點會放棄，現有公屋單位呢？

過短供樓年期，加息從臨張會做成【極大量負資產】為社會帶嚴重不安！

各位請想想市民，生活在：供樓、養父母、家人、養仔、結婚、生子、雜費、車船，水電煤等等....重有食呢？還未計貸款加息從臨.....

政府有責任幫助，未上車一群同時，又要對〔以上車一群〕，令這群人得到應有『保障』！

特首董建華先生下臺，重點都係當時完全無為，這一群人好好想想.....
十年動蕩，記憶猶新！

市民置業：真係好簡單，【要住】同能【供得起】個社會才能和平祥和！



(署名來函)

11/09/2010 15:05

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所 - 諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

資助市民自置居所 - 諮詢

我的故事 - 你是否正租樓或已買樓? 你有沒有任何經驗希望與大家分享?

我同女朋友想計劃結婚, 大家都是家中的獨子獨女, 大家既父母**4**個有**3**個退休及雙方父母都有自住既物業, 我同女友月入都超過**1萬3**千, 沒有資格去申請居屋, 而我們**2**個人月入約**2萬8**千, 每個月我倆要給父母家用開支**1**萬
現在租一個單位平都要**7**千多, 還未計上水電煤等雜費開支, 這樣計又要**1**萬開支. 父母加自己租屋都**2**萬, 剩下**8**千還要食同搭車返工之後就無得剩餘幾多, 又點樣去儲錢置業呢?! 要儲幾多年先足夠?!

現在新界上水的私人樓宇**500**多呎都要百多萬起, 就算首期由政府借, 免息都要還, 咁樣有用咩?! 錢此終要還!!! 應該要想多一些令樓市降溫既方法!

現在賣地既呎價錢比現成的樓宇呎價還貴, 只會把現樓的樓價向上推升, 香港土地供應有限, 仲要咁做法?! 點解唔將所謂豪宅地賣平一**d**呢?! 工商業地改為住宅地皮去賣或改建呢? 還有可以限制地產商建每一個單位的面積, 興建多**d**中小型單位(**500-800**呎), 等地產商唔可以只掛住搵錢, 狂起豪宅.
而且地皮可否考慮由房屋署去興建一些中小型住宅?! 完成興建後以接近成本價錢出售給有需要的市民嗎?!

現在好多住宅都是內國一**d**有錢人來買, 他們大多是一次過付款, 跟本就不用供樓, 政府會唔會考慮一下, 禁止非香港居民購買香港住宅的法例呢?!? 他們買樓不是作長期居住, 只當一個來港渡假的地方.

公屋中其實有好多人都是騙取返來的, 他們可能有自己的物業, 只係政府當局查不出來, 是否應該多進行突擊檢查, 趕這些不法人士搬出等有需要人士入住, 減少公屋輪候時間呢?!

現在公屋的面積真的比私人樓的面積還大, 私人樓得**3**百多呎, 但市民就要用辛苦儲備的錢去購買, 而公屋租金平宜, 只是千多元, 而供樓起碼要**7**千多, 請試想一下如果**1**個月入萬**4**的市民減了供樓錢, 可用的資金比住公屋的市民還要少!!! 是否存在很大的問題呢?!

現在公屋的地方大多在市區, 如牛頭角下村重建, 都是一些算交通方便的地方, 如傳聞中, 如果重建居屋又要在東涌起樓, 自己辛苦錢去買就要到咁遠既地方, 但用公屋租的租金就住交通方便的市區?! 是否有問題呢?!

(編者註: 未能確認來信人是否願意公開姓名。)

(署名來函)

11/09/2010 17:37

To: views@thb.gov.hk

cc:

bcc:

Subject: Re: 資助市民自置居所公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

致 運輸及房屋局局長

謝謝您的回覆，有關本人前述電郵之建議。簡而言之如下：

本人建議：

- (i) 不重建居屋。
- (ii) 增加中小型類別住宅的土地供應及定期拍賣，加入條款限定地產發展商必須在特定期限前完成以減少囤地及其供應的可能。
- (iii) 強調政府對自由市場之立場 及 需要增加更完善的市場規管 (如立例/徵稅)。
- (iv) 考慮徵稅 - 預繳式資本增值稅，減少市場過剩資金游動、炒家資金回籠週期及大大減低炒家使用同一批資金對樓市的不正常推動力、大合唱及其短線獲利意欲。
- (v) 考慮徵稅 - 對地產發展商 徵收囤地稅 (因大量土地儲備囤積居奇但不發展，其土儲不比政府少)。

本人反對：

政府使用公款 作直接或間接方式參與自由市場運作，拗曲市場運作及其實際供求。

金融海嘯的主要原頭為美國樓市及其原因如下：

- (1) 市場參與者的不斷貪婪。
- (2) 長期的低息環境。
- (3) 沒有完善的市場規管。
- (4) 美國政府/議員(因為選票)通過兩房(Fannie Mac & Freddie Mac)對市民資助入市買樓。
- (5) 參與者對市場預期作過分透支。

相應 (1)及(2)，現行政府可作的選擇實際為零。

言而針對(3)(4)及(5)，確為現在民望高的香港政府對市場可作出的辦法之一 (可參考本人上述建議)。

盛然貴的如認同本人意見可取，貴的能當作自身意見 已達本人作為一位普羅香港居民的榮耀，毋需事必親躬 亦不求虛名浮利。確知事取中庸 官運日隆。

敬希 貴府民望日隆。

（編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。）

11/09/2010 22:14

To <views@thb.gov.hk>

cc

Subject Re: Public Consultation on Subsidising Home Ownership

Dear Sir,

Thank you for reading my views regarding the above subject.

I am OK to publish my submission paper (with my correction on some grammatical mistakes - see attached revised document).

Finally, hope everyone in HongKong understands better about our beloved city.

Alfred Lau

(Editor's note: The sender requested amendment to his mail of 8.7.2010, which is published here altogether for reference.)

July 7, 2010

運輸及房屋局 香港中環花園道美利大廈十六樓

Transport and Housing Bureau, 16/F,
\ Murray Building, Garden Road, Central, Hong Kong

Dear Sir/Madam

Re : Subsidising Home Ownership - Consultation

I am glad to share with you about my view on the above subject.

My experience :

I am at the age of , I remember when I was 20, I never dream of having a flat of my own but definitely I was trying to study hard, work hard and save hard, I bought my first apartment when I was , two years after marriage. My feeling was not good because I had to pay a big portion of money to the bank for the mortgage and I did not have the luxury of buying a car, travel to other places for vacation. When I got older, I was having the chances of getting numerous promotions and my salary was increased substantially as I became senior management. I sold my flat and moved to a bigger home in and used all my cash and got a bigger loan (around 8Million HKD). In 2003, the flat was depreciated to HK\$2.8M and I was one of the victims of the negative asset. At that time, I was very angry at the HK Government because it indirectly stole my hard-earned money away. I tried very hard to study economy and real estate which I now realized that everything is so linked together and if one part falls into the crap, other parts will be affected.

My feeling towards the young people (the 80s group)

I can understand the feeling of this group of people and their reluctance to follow what the 50, 60 70s people did in the past. They want quality of life; they want a flat to be affordable, some money to spend on their loved items, travelling everywhere. I have relatives living at Government subsidized housing (居屋) and own cars and good items. This "improvement wish" happens everywhere on earth as people are more globally linked and they learn from developed countries such as Europe and America. However, if we consider fairness and justice, these people should not be subsidized because we were not subsidized in the beginning.

General Housing issues

Most people think properties are assets and therefore they invest into it, especially Asian. It is also a sign of economic confidence and it also provides millions of jobs. (The most jobs created in any industries). In 2003, if you compared the unemployment rate to housing prices it had a very close relationship. In U.S., after the crash of the property market, jobs could not be created for the past 2 years.

The jobs include Real Estate developers, construction, agents, lawyers, accountants, banks, furniture, electronics/home appliances, cleaners, real-estate management, restaurants, logistics, curtain, building materials, tools and hardware, interior decorators etc.... The other problem is when the housing price is going up, everyone rush to the market, hoping to get a gain of it. And if the housing price is going down, nobody wants to buy a house to get hurt. This phenomenon is exactly an investment psychology and therefore, if Government is subsidizing the lower income group people, it is the same as subsidizing these people to buy stocks. (I saw people making money by selling their subsidized home, even after paying the extra land cost when the property was sold). I do not think increasing the supply would lower the housing prices when the economy is booming. (You can see lots of flats are not occupied), People would invest vigorously until all supply is soaked up. On the other hand, if Government suppressed the demand (this is an easier task), unemployment rate and economy would deteriorated especially in Hong Kong since we do not have other primary and manufacturing industries. Housing prices in other advanced countries are regulated mainly by interest rates only which is the most effective and has less side-effect. In addition, if the real estate market is not active (price dropping anticipation), HK Government would be in financial deficit situation (case in 2003), where Government has no alternatives but to rise taxes. Home prices are driven by new home sales (as in 2000-2003, new homes drives down the prices as developers were rushed to get rid of inventories). However, for the past few years, developers were tempted to build luxury apartments, with luxury clubhouses, gardening and interiors rather than building basic apartments with no facilities and simple kitchens.

The ideal situation

Only if the Government can predict the economy, I do not see the need to intervene the market. On the other hand, if Government has the ability to predict the economy, I do feel it may be good for Government to stock up some (a small quantity) lower-end housing and when the economy is booming, these flats could be served as a buffer to the needed one (at least politically sound). Finally, I think Government should spend more money into creating jobs (good jobs where people can get higher income) rather than satisfying the needs of the people. What happen if one day, these people want Government to subsidize not just housing, but also cars, vacation travelling or household appliances? Too many subsidies and welfare would lead Hong Kong people into the trap of Spanish/ Greece situation.

Who should be subsidized :

Finally, if we are chosen to subsidize the lower-end population by tax-payers or social resources, we need to adopt a stringent policy. Age limitation - It is not fair to subsidize too young people just because they are the one who make most of the noises. The contributions from these young people are not seen yet but we have to take care of their needs. These needs were not urgent (especially when they are single) and some of them might want to get "jet-so" from the society. I have heard people asking their sons and daughters to get public housing after they are graduated but they are living with parents. Secondly, people who are subsidized must be married. Again, there are no urgent needs for single and it is not fair to give subsidy to single people who are intended to get these "jet-so"

Minimum subsidy

I think if for political reason that it is necessary to address the needs of the 80s, minimum subsidy should be considered such as free interest down payment, size of the flat (say less than 300-400sq ft) so that these people still have the incentives to move up the social ladder, rather than sitting with less work but crying for help.

The above view also represents a vast numbers of people at my age (100% of my ex-colleagues and friends)

Yours sincerely,

Alfred Lau



11/09/2010 23:30

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Opinion

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

Dear sir/madam,

My opinion about subsidizing home ownership is attached in this email.

Thank you.

(Name provided)



(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/ her identity.)

行政長官：

對於您提出的置業諮詢，我有以下的意見：

1. 居屋是否應該復建呢？

我認為是應該的。可是，不是因為民怨高漲，不是因為八十後的抗爭，而是物業市場已經被割裂為兩個：豪宅市場和一般市場。兩個其實是不同的市場。正如您曾經指出，豪宅的價格大可不理；但是一般市場的樓房價格影響很大。近來，私人發展商積極買入土地，均計劃興建豪宅，導致連中產人士都未必有能力置業或換樓，以改善生活，那麼，更遑論一般平民百姓？居屋可以填補一般市場樓房供應的缺口，同時，由於居屋首次發售的價格有折扣，作為將來補地價的比率，避免居屋出現炒風，此舉減輕了平民百姓首次置業的成本。

2. 對象應該是甚麼人？

對象應該是一般平民百姓和中產人士。房委會可以興建居屋予一般平民百姓，而房協可以興建較居屋優質的房屋予中產人士。

3. 土地從何而來？

政府的勾地表其實可以作出優化。勾地表內可以規定，某類土地如果在一定時間內出售，政府會發展居屋。若果，買入土地的私人發展商未能在指定的時間內完成建屋計劃，政府可沒收發展計劃，獨力完成，並向私人發展商收取罰款。政府更可限定中小單位的數量和比例，以確保有一定中小單位的供應。

4. 興建居屋會否衝擊私人市場呢？

只要數量不大，大約六千伙，估計對私人市場影響有限。六千伙這個數字，是根據以往發售剩餘居屋對私人市場的影響作出比較。

5. 政府的角色會否跟私人發展商重疊呢？

絕對不會。董建華先生提出「八萬五」政策時，也提出最終目標，是要香港有七成市民自置居所。既然私人發展商選擇了豪宅市場，那麼，七成市民自置居所的目標就要靠政府的居屋提供。正如剛才所說，居屋可以填補一般市

場樓房供應的缺口。政府又何需顧慮跟私人發展商角色衝突，跟私人發展商重疊呢？

除此以外，我也希望藉此機會表達對樓房的意見：

1. 會所

私人發展商近年來為了使物業增值，紛紛在屬下的屋苑興建會所。但是，會所的面積會根據業權分數攤分，成為建築面積的一部分。管理費也是根據建築面積而計算的。這樣，買入該等單位變相買入了會所會籍，及每月需要繳交會籍月費。對於從不使用會所的業主來說，是一種懲罰。因此，我懇切地期望政府要求私人發展商在發售這一類物業的時候，必須列出包括會所服務和不包括會所服務的價格，使買家有選擇的權利，買家也可以在往後的日子要求加入或取消會所服務。這樣，會所不會成為居住的負擔。

2. 私人發展商發售物業的陳述

港灣豪庭內的公共空間是否開放的問題，曾經引起一陣熱烈的討論。當中揭示了私人發展商發售物業時作出錯誤的陳述。政府有必要加強監管私人發展商發售物業，是否存在錯誤的陳述以誤導買家。要知道，置業可能動輒花費一個人一生的積蓄，政府對此實在責無旁貸。

以上是我對您的置業諮詢所提出的意見。對我的意見有回應，可發出電郵至
敬祝

身體健康
生活愉快

(署名來函)

二零一零年九月十一日

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)

From:
To: ceo@ceo.gov.hk
Sent: Sunday, September 12, 2010 12:18 PM
Subject: 特首親啓:徹底解決房屋問題之建議

Attachments:

新文字文件.txt

(編者註: 來信人於2010年9月12日向行政長官辦公室發出這電郵, 並由該辦公室轉交運輸及房屋局。)

特首您好:殷賞閣下服務香港之熱誠,餘下任期,已無當選或連任之酬庸包袱,正是一展抱負,留下惠民德政之好時機.以下提供長遠解決房屋問題之另類思維,請予指正.

重訂房屋政策,將全港土地按價值劃分為五區.1,高收入生活區,沿用目前行之有效之售地政策,再加入利潤分享條款,務求庫房收入最大化. 2及3區為中產生活區,2區留作1區發展飽和時之備用. 4區為普羅市民生活區. 5為基層生活區.

在第2至5區按季推出土地拍賣,數量以第4及5區佔多數,年期不逾2047.第2及3區較短,第4及5區較長.並由儲備撥資成立一按市場規律運作之物業發展公司,或將房協改組,加入承價,土地只限興建實用200至500方呎分7種面積之單位,作出租用途.

上述構想乃將多餘儲備及閒置土地結合,活化為解決目前樓價高企之政策,其長遠目標乃推低市民之住屋支出不高於收入之10-30%.以第5基層生活區為例,最低工資月入7千元,租金連管理費約9百元,與現時公屋相若,但有選擇地區,樓層,座向,面積之自由.屆時公屋之歷史任務完成,待其老化可陸續拆卸,撥歸土儲.房協之物業亦可注入此公司,統一管理.

此政策可即時將目前樓價之上升預期逆轉,但不致大幅推低.因出售樓盤並無增加.未來租盤按季推出,租金必然有序下跌.市民之住屋需求放緩,加上租務回報下跌,中下價樓宇之價格必然逐漸下調至可負擔之水平.租金及樓價何時開始受控,視乎有司之效率.

樓價受控,樓宇炒賣大幅收斂,資金及人才將轉投至對整體經濟更有建設性之行業.扭轉過份倚賴地產之畸形現象.市民由買轉租,每年可釋放百億之首期款項,對消費市場及未來之退休保障均大有裨益.即使全球經濟再陷衰退,本港經濟更具彈性,減低所受影響.

市民雖然安居,但必須大幅降低第3及4區往其他各區之交通費,方可實質改善民生.低廉交通費催生人流,人流創造商機,促進就業,助經濟繁榮.

政策實施,

建造業首先受惠,再帶旺裝修,家具,電器,物流,僱傭等行業.

閣下若有興趣,歡迎賜郵討論. 此外若對降低空氣污染指數之建議有興趣,亦請賜示.郵址:

祝一切安好!

(署名來函)

敬上

9月12日

(編者註:未能確認來信人是否願意公開姓名。)



12/09/2010 16:04

To "views@thb.gov.hk" <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject View on sponsor for buying house

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

Dear sir,

I totally disagree with the suggestion for sponsorship on buying house. Once this scheme started, more people would get into the market for buying house, however, the number of houses didn't increase, which would lead to a significant increase on the housing price due to this significant increase on the demand.

Really hope that Mr Tsang could do something lower the housing price. Now the price is actually scared us.

Regards,

(Name provided)

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/ her identity.)



(Name provided)

12/09/2010 16:05

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助自置居所諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

為何資助市民自置居所？ Should home ownership be subsidised ?

- Recently the property price in general is far too high for ordinary Hong Kong Citizens to purchase / own their own flats.
- Which is really a problem to many families in HK, marriage plan is keep delaying because it is really not possible to buy an apartment to builds up a family.
- Not even to mention if people would like to stay with thier parents together, really can;t afford.
- Rental is not cheap, if we spend on rent every month, we will not have spare money for saving, this is a bad cycle..

應協助哪些人士？ Who should be helped?

- Those who has never buy its own flat before
- Newly married couples or who is going to marry

以甚麼形式協助？ What help should be offered?

- Subsidy (up to 50% of the property price)
- Interest free loan (up to 50% of the property price)

Thank you

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/ her identity.)



12/09/2010 16:26

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 《資助市民自置居所》公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

敬啟者：

本人欲就《資助市民自置居所》提出意見。

本人強烈反對政府推出有關置業的資助貸款。現時樓價高於一般市民所能負擔的水平是因為供應不足以應付需求。若推出任何置業資助貸款，將會增加置業需求，從而進一步再推高樓價。現在推出置業資助貸款就如同在現時熾熱的樓市火上加油。在高樓價時推出置業資助貸款，這鼓勵了一些原本經濟能力有限的而沒有置業的市民去買樓，令他們承受更多風險，當市況逆轉，這一群經濟能力有限的市民便很容易變成負資產了。

再者，以資助貸款形式協助大眾市民在高樓價時置業，雖然解決上車需要，但市民將要背上沉重的還款負擔，一生為房奴，這十分不利香港的長遠發展。

(署名來函)

二零一零年九月十二日

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)



12/09/2010 16:39

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 對於資助自置居所的意見

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

居住是市民的基本需求和權利，政府真的要在市民的角度為我們設想，提供需要。
本人單身，月入1萬6仟元，月付租金5仟5佰，日常節衣縮食，沒有娛樂消費，仍然儲不了多少錢。

本人希望：

1. 壓抑樓價
2. 提供多些細單位，
3. 复建居屋
4. 政府推出免息或低息貸款

潘翠兒

（編者註：來信人於2010年9月12日另外發出了內容相同的電郵，
不在此重複刊載。）



(署名來函)

12/09/2010 17:46

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 有關：資助自置居所意見

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

致各有關部門負責人：

本人是80後既香港市民，對於今年香港樓市不繼提升，對我們來說要上車結婚是一件非常困難的事，希望來緊政府會落重力關注樓市，更加希望政府資助自置居所會有明確及有效的幫助市民，本人有以下幾項事宜，望政府認真的考慮：

1. 希望政府再繼續出招，現時樓市我睇不出有任何下調的情況，只是暫時性。
2. 希望政府繼續提出95%按揭，因我們80後如要較易上車就要90-95%按揭才夠容易有資金上車，呢個是非常重要的。
3. 本人，身邊好多朋友都希望政府會有資助自置貸款及更好方法去解決市民上車買樓的事項。
4. 強烈要求政府打擊內地人在港抄樓的風氣，不致令本港樓市繼續上升，令本港市民打一世工都未必有層樓住。

強烈要求政府資助自置居所，有良好既方法提出，幫助到本港市民。

希望政府能夠正視樓市問題，謝謝。

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)



(署名來函)

12/09/2010 18:03

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 不應資助市民自置居所

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

不應資助市民自置居所

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)



(署名來函)

12/09/2010 18:08

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

房屋局，有關人士，

你們好，多謝你們肯聽市民意見。作為一般收入的家庭，沒有公屋優惠，儲了十年錢，剛剛買了居屋二手的人，很關心自己一生人大半的努力就是放在了房屋上了。如果政府只為一些勉強有能力的人將樓價推到他們的能力裏買，實在不能想象。竟然市民為的是一定要有自己的房屋，倒不如將現行的MPF政策改為每月作房屋儲備吧！那樣剛剛出來工作的年輕人十年后也一定有錢買入自己第一間屋的錢。政府復建居屋也吧，不復也吧，復建了，人人又話要市區居屋，地鐵上蓋屋，又要平價給他們，面對這些，政府也許無奈。樓價不是只升不跌的，工作也不是永遠有的機會，繁榮也不是百年不變，面對一個城市，沒有了工業，勞動力人口過剩，底下工種多，質素提不起，競爭力沒有上升，政府怎麼會推這些人去供樓呢？？？

政府要保障已經有樓人士的房屋不被貶值，沒有樓的可以有途徑給他們有能力買，有得住公屋的，盡量查處他們是不是公屋富戶，以保障資源。

本人認為政府，應該讓人人可住公屋，即使交市價租金也行。打擊炒賣樓房，短期買賣的交90%稅。MPF可以拿出來供樓，這些政策逐步推行。居屋就暫免。買賣樓花或者取消，管制內地人買賣1000萬以下的樓。

多謝。

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)

From: (署名來函)
To: views@thb.gov.hk
bcc:

Date: Sunday, September 12, 2010 06:17PM
Subject: 資助市民自置居所諮詢回應

強烈要求重建居屋!! 居者有其屋資助計劃二十多年行之有效 幫助無數公屋居民自置居所 以及無殼蝸牛買樓安居 只是因一場亞洲金融風暴 令香港樓價下跌 卻令政府停止居屋資助政策

樓價下跌是因為亞洲金融風暴 不是因為建居屋 !!

即使擁有自置居所的人 部分想換樓想買較大的居所的業主 也不想樓價太高 這會影響他們換樓的能力! 不要假設所有業主都想樓價越高越好!

住公屋而想買樓改善環境的人 更想快些復建居屋 讓他們有更多選擇!

年輕人畢業出來工作十年八載 也會想結婚買樓安居 現在根本難以達成這願望 形成民怨更深 年輕人躁動的力量 足以令社會更動蕩!

(編者註: 未能確認來信人是否願意公開姓名。)

From:

To: views@thb.gov.hk

bcc:

Date: Sunday, September 12, 2010 07:25PM

Subject: submission

本人現就

資助市民自置居所公眾諮詢

提出意見：列於附件 "housing cons.doc".

本人個人資料如下：

姓名： (署名來函)

Attachments:

housing cons.doc

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)

引言

跟據諮詢框架文件引言指出，樓價由 97 年下降六成導致 2002 年政府調整房屋政策，放棄整體置業率達 70% 的長遠目標。亦正正導致今日市民置業困難的原因。

1997 年供樓佔家庭收入 87%。完全是超出市民負擔能力，是樓市泡沫爆破的警號。如果政府未能吸取教訓，就是下一次樓市泡沫爆破的來臨，政府及全港市民又要再次付出沉重代價。諮詢框架文件亦只是在量方面著眼，而完全忽略質素的考慮，以及其所引出的嚴重社會問題。

1. 現時置業的情況

雖然自 2005 年至 2009 年供樓佔家庭收入比例維持在 35% 左右，但 2008 年起金融海嘯後的超低利息，正表示日後量化寬鬆金融政策停止後，供樓佔家庭收入比例將急劇增加。另外 2010 年樓價又不斷上漲，更令市民置業困難。

其引起的社會問題包括：

1. 年青人遲婚，不敢結婚，不結婚，不敢生育，減少生育，加劇人口老化速度，長遠減少勞動力，減少國民收入，減少稅收，嚴重影響經濟發展。
2. 年青人本來用來置業的金錢，花費在吃喝玩樂及不必要的用途，(例如：不斷更換手機，電腦等) 做成香港社會由資金累積轉變成資金流失，更改變了香港的人價值觀
3. 市民生活質素下降，付出更多金錢[2010 第一季供樓收入比例已增至 42%]，購買較差的居住環境。簡單的說就是未能『安居樂業』，導致減低生產力，減低香港的競爭力。
4. 有樓的資產不斷增值，無樓的手頭上的資金不斷貶值。做成兩極分化，破壞社會和諧。

2. 問題產生的原因

這是開始於 97 前產生的樓市泡沫，繼而金融風暴，科網泡沫爆破，產生大量負資產，而 2002 年政府錯誤評估形勢，將樓市泡沫爆破歸究在『八萬五』政策，作出停建局屋/置貸等錯誤決定，減少土地供應，新建樓宇越來越少，就像鐘擺一樣，由一個極端走到另一個極端。做成供求嚴重失衡：跟據諮詢框架文件引言指出：200 萬元以下一手新樓交易由 2003 年的約 14000 宗劇減至 2009 年的約 1400 宗，即供應量劇減 90%。一手新樓總交易量亦由 2003 年的約 26000 宗劇減至 2009 年約 14000 宗，即總供應量勁減超過 50%。然而 200 萬元的需求量一直保持於約 50000 宗以上。加上量化寬鬆金融政策，低利息環境，外來資金炒作，導致樓價不斷猛升，市民置業越來越困難。如果用麪包的比喻，就是 2002 年麪包賣不好，政府就不再做平麪包賣，也不種小麥，市上麪粉也越來越少，麪包也越來越貴。人人都擔心買不到麪包，價錢貴也要搶購！有麪包有蛋糕的興高彩烈，無麪包的越來越憂心忡忡。

3. 解決問題的方法

對症下藥，解決方法當然在於平衡供求。短期政府應該部份公屋改為『居屋』推出，最主要的目的在於向地產發展商及『炒家』發出明確訊息，政府有決心有能力有方法去平衡(特別是 200 萬元以下)樓宇的供求量。

長遠方面，作為最大的土地供應者，政府有能力有義務有必要保證樓宇供應量穩定。

1. 提供足夠土地供地產發展商發展，興建樓宇。
2. 政府本身建設相當數量樓宇，作公屋用途，必要時作出售用途，平衡供求。
3. 容許改變土地用途，增加土地供應。[例如將過氣工廠大廈改建為住宅用.]

如果用麪包的比喻，即是小麥農(政府)復種小麥，讓麪包店有麪粉做麪包。小麥農必要時也賣平麪包，就不怕麪包店只把麪粉做蛋糕。也叫大家用米煮飯。不用擔心捱餓，不用搶購麪包。

至於樓宇需求/供應量可以用簡單的公式計算：

$$(\text{樓宇供應量}) = (\text{新建樓宇}) - (\text{已拆卸舊樓})$$

$$(\text{樓宇需求量}) = (\text{新增人口})^1 \div (\text{每戶平均人口數字})^2$$

若市場提供的樓宇數字低於需求量，政府就可撥出部份公建屋宇作『居屋』或『夾屋』推出發售。當市場提供的樓宇數字接近於需求量時，政府就可將公建屋宇只作『公屋』出租。

『居屋』及『夾屋』行之有效，更為其他地方倣效，特別是星加坡。其組屋不只從量解決居住問題，而且不斷在質素上改進，令其國民『安居樂業』。結果星加坡的競爭力上升至世界第三，香港反而瞠乎其後，居 11 名。這證明政府使用公帑改善市民居住環境帶來的好處是物有所值的。

4. 新思維

除了政府靈活使用公建屋宇之外，本人建議下列新思維：

1. 頤養村：在國內地方興建頤養村，供長者居住，減輕土地供應壓力，減輕長者經濟壓力。
2. 『居屋』及『夾屋』輪候冊。比較用攪珠公平。
3. 『新婚居屋』：小型單位專特別供新婚或將要結婚的年輕人『上車』用。

5. 其他意見

1. 調整公屋/居屋/夾屋資助資格
2. 活化二手居屋市場，不能解決供應問題。
3. 反對置業貸款計劃：
 - A. 其一只會扭曲供求關係，
 - B. 其二是當個人或社會經濟突變，就會產生嚴重後果：前車可鑑。
 - C. 其三是呆壞帳約佔受惠人 4%，數額 9 億元已可提供超過 500 個 200 萬元以下的房屋，
公帑不能有效利用。

1 (新增人口) = (新出生人口) - (死亡人口) + (新移[入]民人口) - (移[出]民人口).
以有居港權者為準

2 (每戶平均人口數字) 可以由人口統計數字得到



12/09/2010 20:09

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 資助自置居所諮詢

☒ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrvpt

hi,

我是香港的市民,當然想安居樂業,我是有家庭一兒一女,我年約 歲,對於很多人來說,有一個屬於自己的家真的很重要,我自己是不太贊成政府資助自置居所,首先用立稅人的錢去資助某個類別的人置業,相對地就會對有一大部份人不公平,而這樣亦只會間接或直接地影響市場,令人覺得政府支持炒樓,確實樓市的而且是說供求,香港是自由金融市場,財政師長不會限制移民的政策,但如果連香港自己人都不夠地方住,就繼續讓中國的溫洲炒房團繼續炒香港的樓,這不但影響整個香港地產泡沫更大.泡沫越大,爆破後只會更嚴重,我本人不是非常完全贊成中國對房地產的調控,因為政策太緊會影響人們的投資,這是政府所擔心的地方,但現在全世界都知道中國是經濟的火車頭,政策雖然如此,但投資中國仍然大有人在,炒樓的投資者當然是明白香港政府畏懼重藥下,對香港的經濟構成影響,那麼一個中國外地的富豪,一買就買數間,供應長期缺少下,怎麼會不升值,我本人認人投資移民設立是沙氏後一年,但現在是2010年,香港得到祖國的支持下,經濟不可與當年相提並論,我本人確實覺得有必要修政,而我覺得政府要嚴格監管炒買,現在公屋也炒到過籠,也要兩三百萬,其實政府深明低息環境不會永遠存在,而我自己覺得,政府可以像過去二十多年前,在一些地方規劃新市鎮,一來可以增加就業,加強基建,二來增加土地供應,將人口重新調配,之後每三到五年將香港的地方規劃,長遠之下樓市才會健康,才不會真正的大上大落,有時候很明顯我們知道是用家多,還是投資的人多,試想想,金融海嘯的時候,樓價可跌三成,但不足一年,今年的樓價可以直逼九七,我想不會是人口突然膨脹,而使樓價高企,今日現在香港的樓市,很多已經是個個都聽到買樓短炒,賺錢,已經差不多接近全民皆炒的階段,真正的用家只有捱買貴樓,

其實如果香港市民可以理解到今日可以賣地到每次破紀錄的原因,就會看清為何發展商有如此大的信心拿下地皮.就是發展商每次只要將樓起成豪宅,然後到國內ROAD SHOW,確實中國的富豪是很喜歡豪宅,還有他們都鍾情於新樓,所以他們願意付二萬到三萬元一呎來買下一個單位.而聰明的發展商就是理解這點下,地皮的價值根其實現在香港的樓市就好像發高燒一樣,當下如果用力不當,只會火上加油.我認為要令香港的樓市退燒,政府可以導明一些短暫而有力的政策,例如將短價摸貨的要繳交稅項,如利得稅,二是將海外買家的印稅加大,增加舊有工廠區可轉住宅用途,三是規劃新市鎮,四是資產增值稅,

我反對資助自置居所有以下原因,

- 1.受惠的人數可能很少
- 2.增大資產泡沫
- 3.可將政府資源用於更有效的地方
- 4.間接支持市民上車
- 5.令能力不足的人勉強上車,而未理會市場風險
- 6.間接減低市場的供應
- 7.因為這是政府的優惠,從而鼓勵某些人間接騙取政府資源.

REGARDS

KEN TAM



12/09/2010 22:24

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Re : 《資助市民自置居所》公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

歡迎納入意見.

再補充, 發展商會盡快勾地, 因為發水樓新指引, (若成效不章). 政策快要出台.

我要盡快把市區最靚的地皮盡快勾出. 優化公司利潤(賺盡)

向股東交待.

(編者註: 來信人要求補充其2010年6月8日的電郵內容, 現一併刊載該電郵以供參閱。)

08/06/2010 22:08

To views@thb.gov.hk

cc

Subject 復建居屋

曾特首,

你知否自從2003年特區政府把土地供應主導交給地產商.

樓價的上升已經係由地產商控制哪, 地產商主要由幾大華資地產家族公司控制. 他們都不是住在一個了無人煙的星球, 他們手下猛將如雲, 一些不言而喻的共識很容易透過打波, 飯局敘會啓發出來.

簡單的道理, 供求決定價格, 奇貨可居等傳統道理. 一些小朋友也明白的手法, 地產商不積極或壓低去出價勾地, 很自然地供應就會減少. 地產商理直氣壯地說, 供應短缺是政府做成與地產商無關. 我相信這批政府精英深明固中懸機.

80年代前英國人統治時代, 買一間樓房(唐樓)斤兩十足, 明碼實價. 殖民地政府最低限度能做到公平對待商人(有錢人)與老伯勝(窮人). 英國人爲香港建立一個廉政公署. 希望香港能建設成一個公平廉潔的社會.

80年代後英國人逐迫把權力交給香港的中國人, 香港的這批中國人(高官)特別害怕商人(或者傾斜於商人)工能組別的利益團體得以控制政府政策. 最叻的還是能取得一些愛國團體的合作. 愛國團體(阿爺)的目標就是政治, 民主只要抓緊. 商人目標就是維護商人團體利益. 各有所需, 合作愉快控制政府.

商人及地產商得到政府政策幫助. 利潤得到年年大賺. 最明顯的政策就是政府容許地產商買10000呎地可以發水建成15000呎樓宇. 市民用真金白銀去買500呎的房子. 只得不足七成實用率的貨品. 是誰人做成今天的現像(小圈子)

請問特區政府有否研究過香港地產商曾否買過一幅地皮是要虧本的?

請問特區政府有否研究過全球最可靠(必賺)的地產投資地方是那裡?

請問特區政府把香港這塊咁稀有的土地資源獻給這班商人(成爲今天的地產大商家)有否覺得慚愧?

請問特區政府知否爲何何文田的靚地今天能以109億元(高出底價六成成交). 各大地產商過去試勾十七次而未能勾出. 答案就是他們聯合與政府做show

商人們喊著要撒離香港前, 懇請他們想一想香港(政府)如何把他們一手養大 !!!

今天的官商勾結跟70年代的貪污行爲所造成社會不公現像不無兩樣.

香港的工作機會都是控制在幾大財閥機構之內. 政府高官都是打一份工

留有一手對自己或家人日後出來總有一些幫助. 兩袖清風這種風骨今天應該沒有市場了. 容許小圈子控制特首選舉, 立法會選舉, 香港只會倒退.

真的想香港前進. 用行動去取消工能組別吧. 好讓一個健康而有秩序控制的房店屋政策去幫助市民安居, 安居, 安居樂業

我贊成復建居屋

60後 - 小市民



(署名來函)

12/09/2010 22:40

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢 - 建議

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

本人是在香港土生土長的香港人, 自小是在廉租屋長大, 到現在住居屋, 對香港資助以至自置房屋甚為不滿, 終於有機會在此反映, 實不能錯過這機會!!

首先概述從80年代至今我所看見的事實:

1) 我父母是在國內長大, 戰時走難到香港, 在港結婚後生了共十二個子女, 當時找工作很困難, 工時長, 餐搵餐食, 後來才申請在廉租屋住(每層設公廁那種), 卻因為人數多, 一家人要分別住在1座及16座的每個百多呎的單位內, 所以只能在星期日爸爸才能抽時間與哥哥及姐姐回來探弟弟及妹妹一次。後來終於申請到換在16座的單位旁的廉租屋, 才能將相連的單位打通一起住。約數年後房屋署開始興建一些約700呎的大單位廉租屋(內設廁所), 我們一家生活環境在得以改善。

2) 以我的經歷, 14人住700呎(即平均每人50呎的問題不大, 只是要2-3人一起睡4呎床, 可憐現在的公屋住戶每人100呎仍覺不滿), 我可認為這樣增加了兄弟姐妹的親密感, 但最大的問題是父母不能有獨立房間, 及無時無刻爭廁所用的問題(14人若每人用10分鐘洗澡, 便要等2個多小時有洗完? 那如廁、洗面、刷牙又如何能插進去, 要到幾點少能去睡覺? 若有人拉肚子, 是否能有廁所用?), 結果讀到中學這般大, 連基本的刷牙、洗澡等都要2-3人同時進行, 廁所則要用痰盂解決。

3) 另一問題則是隔鄰單位的媽媽患了精神病(不時進出精神病院), 不時向街上行過的人亂罵(我們住地下的), 我們每早上經過也怕她突然攻擊我們, 有時甚至忽然拿大木棍走到我家門口要打人。

4) 當時人工很低, 也很怕住公屋會遇上精神病人, 幸好勉強有能力供居屋, 可以住得好些, 25年後便不用交租供樓, 但眼看居屋的價格與市場看齊, 就算買到, 婚後生活費用仍很緊, 買私人樓沒首期, 也怕供款太多, 若經濟不穩定便被銀行沒收。

5) 但一直發覺居屋不是甚麼資助!! 首先所謂補地價, 其實是變相的免息貸款(約當時樓價的30%-50%), 但還款時則按買樓的價格的相同比例還(因為80-90年代樓價一直只升不跌, 所以政府也要賺錢?)。政府又不用買地回來的, 所建的居屋質素及設施也不及私人屋苑, 但為何所賣的價格卻與謀利的地產商價格一樣, 這不等於借錢給市民買政府高收益的樓盤? 難怪過住房屋署年年賺大錢, 署長年年收花紅!!

6) 最慘便是政府隨意改變政策, 我們用市價買來的居屋, 卻忽然變成公屋價格(因為政府將賣不出的居屋變成公屋出租或可租可買計劃, 數十年後更可能以公屋價賣給住戶), 連公屋住戶也不想買我們的屋了, 因為不想像我們一樣交管理費, 又租不出, 我們唯一的資產一路沒需求, 一路降價, 變成負資產。現在就算我破產, 不單是一生積蓄化為烏有, 賣樓後也要欠銀行10多萬, 也沒資格申請公屋(按申請居屋條文), 也沒有錢租屋住, 真的走頭無路。

7) 上年我兒子的同學一家也是住在居屋約8年了, 但因她父親經濟出現問題走佬了, 剩

下3個年約1-8歲的兒女及新來港的母親在港,因父親沒有供款約3個月,銀行卻毫不留情地封樓了,一家在情急下到同學家中住,一路找方法,結果可憐母親還是要子女綴學走回鄉生活。

所以,我體會到安居是很重要的,最重要的不是屋有多大,而是是否住得安全? 環境配套是否足夠? 是否適合子女成長生活所需?

所以各類房屋及土地政策對民生影響很大,我建議政府對資助市民自置居所,應留意以下幾項重點:

- 1) 各類房屋應按資助金額分別訂立受惠對象,而所有資助房屋對象是基於家庭需要,而不是單身人士的需要(意思是單身人士應考慮另一種資助、房屋或單身人士宿舍形式)。例如公屋給與市民資助最多及最長久,所以受惠者應是生活能力及積蓄最少的經濟有困難家庭;至於居屋資助是給與低收入家庭(即可按書簿費資助方法計算為合資格半費或全費資助家庭,而非分綠表白表的優先次序,因為公屋長大的子女收入可能很高)申請;房協或置業貸款則給與中位家庭申請等;其它較佳的家庭則可在市場上買賣投資,免市場樓無人問市及政府資助承擔過大。
- 2) 各類房屋應按受惠對象設計屋苑,所有屋苑應有足夠公共活動空間(香港五星級的公屋可算是天水圍的天晴邨),有超市、快餐廳及商舖,幼稚園,籃球場,排球場,健身徑,花園,社區會堂,青少年中心,泊車位,多個兒童遊樂設施等,使入住者能有健康的生活,減少工作壓力,使精神病人能早日康復,無病者更加樂觀。
- 3) 各類房屋按受惠家庭的支付能力及不與其它資助房屋有衝突而設計單位,如公屋應限制以小單位形式興建(實用面積不超過300呎,特別現在大多是小家庭或不生育,租金亦因單位小而較便宜,如果是大家庭可申請相連單位住。),居屋亦限制在實用面積300呎至700呎間,其它則在500呎以上,免各市場競爭或有衝突。
- 4) 居屋取消所謂補地價,實實在在以合理的建築價格(當然包括地價市值,設計及建築費,行政及管理費等,但不應含銷售利潤。)只售與合附資產限制資格的家庭(注意必須是家庭,而不是單身人仕、倆兄妹等不必要的組合。這不是福利,而是為著家庭有生育的需要而設。),但出售價不能低於過往同區居屋的售出呎價(不是市值價),免致舊居屋業主苦上加苦。
- 5) 其它房屋則以低息貸款或市價折扣出售,以防止樓市過熱引致樓價與市民負擔能力差距太大。
- 6) 申請以上各類房屋家庭首期最少一成,銀行不能提供額外貸款如裝修或購傢俬等額外貸款,不能抵押借貸,供款額不能多於家庭總收入的一半,以免家庭過度借貸,日後無力償還。
- 7) 新建私人屋苑必須規劃出一至2座全座細單位,供有能力的家庭購買。首期最少兩成,銀行不能提供額外貸款如裝修或購傢俬等額外貸款,不能抵押借貸,供款額不能多於家庭總收入的一半,以免家庭過度借貸,日後無力償還。
- 8) 破產的家庭(不是個人)可優先申請公屋入住,難道政府要他們全家流浪,見死不救嗎? 他們最需要是住,不是金錢,但曾獲資助房屋的業主不會再有申請相同的資助房屋資格。
- 9) 所有樓價應平穩上升,因為是家庭的筆生積蓄,亦是年老生活的後備金或兒女結婚的

儲備，各人按資格申請，樓價升幅不大，便不會造成抄樓風或從資助中取利的現像。
希望以上建議能使人人安居，香港居民有安樂窩。

（編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。）



12/09/2010 22:53

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 支持復見居屋

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

致：政府調查相關人士

本人是七十後人士，一家六口居於公屋一個300餘呎的單位。一直希望復建居屋，壓低樓價。但近3年的樓價升幅驚人，令本人的置業願望一再落空，本人與爸爸一樣已抱著置業夢2代人了，現時是望樓興嘆。

本人十分的不滿意這幾年來的政府樓宇政策，令到貧富懸殊加劇，為何一生的積蓄一生的辛勞連一呎屬於自己的地方也沒有？我很同情及理解八十後九十後的人士衝擊政府的行動。因為我是感同身受！

我一直認為，2004-2005年的樓宇價格才是一般打仔能承擔的而又較為合理的價錢。現時的樓價只會坑死一群仍未上樓或只是想創業的人士。因樓價貴時租金亦高，百業騰貴下，香港的競爭力亦不會好得到哪里！

請傾聽一下我們普通市民的意見，復建居屋，增加土地供應。壓低樓價。不要讓我們拿起武器上街搶劫時才有所行動。

七十後小市民
唐澤賢



teddy tse

13/09/2010 00:08

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

好懷疑我用心去打呢編文章，究竟有無人會睇？政府有無認真去聽市民既訴求？資助市民自置居所？如果政府有好既房屋計劃，為何市民會難以置業？為何不效法新加坡，強積金可以做首期呢？那都是市民自己的錢！為何沒有遏止炒風呢？我剛想買一個舊樓細單位用作自住，上網一查該單位今年內已轉手三次，今年既累積升幅達30%！如果現時資助市民自置居所，是治標不治本既方法，增加細單位供應讓自住既市民能安居樂業才是可行。

如果政府唔正視市民未能安居樂業既問題，再過一段時間只會累積更多社會問題，例如好多人剛滿十八歲未畢業就申請單人公屋、有人為申請公屋選低薪工作未能學以致用、供樓壓力沉重打消生小孩計劃.....

以往有過首次置業貸款，以本人所知壞帳率都頗高，所以亦唔建議再做！終合各朋友既意見，有以下兩個提議 1. 效法新加坡政府市民可以有一次機會用自己既強積金作首期置業自住，並限制指定年期內不可轉售圖利。2. 適量復建居屋，以一房或兩房小型單位為主。



Patrick Li

13/09/2010 01:04

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 『綠表』買樓供樓時間實在過短！

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

綠表買二手居屋，單單只用25年對減樓齡，綠表實在很吃力。

有可能每張『綠表』公平地，得到20至25供樓年期呢？

就算二手居屋平，過短供樓年期，港、九、新界區居屋，普遍得八至九年時間。

時間過短有可能供嗎？

公屋居民怎能同銀行上會呢？

公屋居民會放棄公屋單位，給有必要人事嗎？

過短供樓年期，加上加息週期，必會做成【極大量負資產】

為社會帶嚴重不安，同時帶來嚴重政府管治危機！

政府有責任幫助，未上車一群，同時亦有必要對〔以上車一群〕，令這群人得到應有『保障』！

特首董建華先生下臺，重點係當時完全無為這一群人好好想想.....

【十年動蕩，記憶猶新】

各位請想想市民，生活在：供樓、養父母、家人、養仔、結婚、生子、雜費、車船，水.電.煤等等....重有要食呢！還未計貸款加息從臨.....

置業市民：想法好簡單，【要有得住】同【能供得起】個社會才能太平祥和！



(署名來函)

13/09/2010 01:42

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢 - 反對

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

眾所周知，置業是香港人一生之中最大的投資。既然置業牽涉投資成分，政府便不應動用公帑資助具投資成分的活動。就像雷曼事件，政府亦斬釘截鐵地說不能用公帑為苦主承擔投資的損失。雖然置業的課題確實敏感，亦涉及民生的問題，但個人意見認為政府不應動用公帑資助市民置業。

所有置業人士的心態都是，未買時希望樓價下跌，買了便希望樓價只升不跌。換句話說，政府要為未置業的人設想，即是要已經置業的人受苦，相反亦然，插手樓市的結果永遠是吃力不討好。正是因為置業牽涉投資成分，人們普遍在樓市有明顯升勢時追入，樓市一旦有下跌跡象便即時停下來觀望，即使有能力置業，亦希望待樓價進一步下跌才入市。很明顯大家都是從投資的角度(即樓價未來的走向，是否有利可圖)去考量是否入市，安居的需要似乎非必然的大前提，亦不一定與是否「買得起」有關。再者，香港政府一向支持樓市按市場機制自行調節，供求問題一向是樓價的關鍵。即使發展商開天殺價，無人問津時自然要降價；炒家見樓價成本高，市民購買意慾低，自然會基於無利可圖這原因而收手。

不少香港人都可能認為，內地買家對於推動香港樓市節節上升功不可沒，政府似乎應該留意內地炒家轉戰香港樓市的問題，研究會否對香港樓市造成不良影響，甚至是否應推出措施壓抑這股勢頭。其實政策的大前提應該是保障市民能安居，而非一定要置業。為未有足夠條件置業的人提供質素合理的租住房屋，既不用插手影響樓市，亦能解決安居的問題，而且是一個比較公平的方案。個人意見認為，使用其他政策手段壓止樓市炒風，反而較直接動用公帑資助市民置業更為可取。政府可以對炒賣樓房的「炒家」徵收較重的稅收，例如用家買樓後，多會居住數年，炒家則很快便會轉售圖利，可以假設買入單位不足五年便再賣出單位的人並非真正用家，這些人出售單位時要支付更重的稅，甚至對「摩貨」炒家徵收懲罰性稅收，藉以減慢單位轉售的速度，壓止炒風。炒家成本增加，自然會減少炒賣活動。

(編者註:來信人要求以不具名方式公開其意見。)



(Name provided)

13/09/2010 01:49

To "views" <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject Consultation on Subsidising Home Ownership to end on
September 17

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

immediate full resumption of providing subsidized home ownership scheme is one of the effective ways to address the current housing market being manipulated and distorted by the private developers.

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/ her identity.)

From: (Name provided)
To: views@thb.gov.hk
bcc:

A656

Date: Monday, September 13, 2010 03:08AM
Subject: 資助市民自置居所公眾諮詢

Dear Government.

Thank you for reading my email.

I just briefly give 3 advices wholeheartedly, hope you can consider it.

As at today, Hong Kong still have many properties that the price is below \$4000/sq ft. In New Territories, e.g. Tuen Mun, most of them are just \$2000-\$3000/sq ft, that means, many people can still afford the property price. Some of them said they cannot afford because they just want to buy a flat in Urban city, new, with clubhouse... That's why a lady (she said she is a doctor and her husband is a lawyer) called radio and said they cannot afford to buy a flat. The fact is, the no. of supply is enough, only **new, in urban area with clubhouse** is not enough. That's the reason so many people complained they cannot buy a flat.

They have to face the reality. The reality is: Hong Kong has not enough land especially in urban area to build many properties to meet their demand.

My advices are:

1. Subsidize people to buy a flat for a) **only below \$4000/sq ft., b) second hand** 居屋. If they want to buy a new flat/ with clubhouse/ in urban area, they have to work hard by themselves, not ask for government help, right? Main point is : **Fair**
2. Allow them to withdraw MPF for downpayment, the purpose of MPF is for retirement, but the property is also a thing for retirement, because we may live in there for whole life. Singapore is also doing this, maybe the rules are slightly different but the idea is the same.
3. Don't build 居屋 anymore. Just encourage developers to build more small-medium flats are okay. I believe government should fully understood the disadvantages of building 居屋. I don't take time to describe here anymore.

Finally, I don't suggest government to subsidize the people who do not have sufficient financial ability to buy a flat, because it will ruin their whole life. Also, **most important is: remember to add a disclaimer in application form to remind them "Properties price can be up or down"** , just like selling mutual fund. let them know own a flat doesn't mean their asset can grow.

Thanks again for reading my email.

(Editor's note: The sender has requested anonymity.)



13/09/2010 11:19

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Re : Public Consultation on Subsidising Home
Ownership

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

Dear Officer,

You are welcome to publish my feedback in all the government reports.

However, I would be grateful if you can amend my feedback as highlighted below:

Line 1:

"I would like to express my personal view on the consultation of subsidizing home ownership for the HK people. The following summarize my personal opinion for your consideration. The following passage is also uploaded to the e-forum for open discussion."

Rdgs,
Lee

(Editor's note: The sender requested amendment to his mail of 29.8.2010, which is published here altogether for reference.)

To views@thb.gov.hk

cc

29/08/2010 17:44

Subject Feedback on Consultation on Subsidization of Home Ownership

Dear Secretary,

I would like to express my personal view on the consultant of subsidizing home ownership for the HK people. The following summarize my personal opinion for your consideration. The following passage is also uploaded to the e-forum for open discussion.

1. Rigid boundary for the future government

It is obvious that the property market is so volatile that imposing rigid boundary like building 85,000 units per year and stop building HOS completely simply lay down a trap to embarrass the future government administrators.

2. Increasing land sales and increasing the property supply

Given the current financial strength of the major property developers and the size of the HK property market, the property developers may have a financial capability to stock up the land sold by the government. Even if the property developers buy the land through auction, they can delay the property development by several years. Furthermore, when the developers transform the lands into properties, they do not need to sale it immediately but put forward to the market according to their strategy. Once the land is sold, the control of supply of properties mostly rests upon the property developer, not the government anymore. So, increasing land sales may not directly and immediately contribute to increasing the supply in the property market. When the property market is dominated by a few developers, the competition in the market may not be effective enough. In the long term, it is absolutely true that an abundant supply of land can definitely reduce the price of the properties.

3. Direct subsidizing the public to buy private property

If the government is going to subsidize part of the public to buy any private property it will directly stimulate the subsidized to go into the private property market. The property market will further escalate and dilute the effect of the subsidization. And it is unfair to those un-subsidized.

4. Revitalising HOS

When this policy is implemented it is obvious that there will be an increase in supply of residential property in the lower price range. However, it most likely will also trigger the demand of the private property simply because the seller of the HOS will most likely buy a unit in the private property market. The residential property market will be further escalated due to the financial support of the Hong Kong Mortgage Corporation.

Furthermore, when there is no new supply of the HOS, the price of the revitalized HOS must increase with time. Potential buyers must act fast in the market. If there is no limitation imposed on the buyer, investor from overseas can also be the potential buyers.

Once this program is implemented for many years so that those revitalized HOS is going to run out, the future government has to launch a new program to the public. Is revitalizing HOS a sustainable policy?

Moreover, is there an imminent need to subsidize those living in a HOS to migrate into the private resident market? If the objective of this program is to provide supply of residential property in the lower price range, why does not the government provide a fresh and consistent direct supply?

(i) Is the production lead time of 5-7 years can be shorten to support this program? With shorten production lead time, the government can response to the market much faster.

(ii) Can the government act against the market trend such that the government can also stock up some HOS units already built when the market is diving down. The stock up units can be sold at a rate controlled by the government, and therefore become a buffer for the property market.

5. Imposing limitation on the area of the unit

The government can impose a limitation on the area of the unit to be sold as well as the minimum number of units on a given property development project as one of the conditions for the land sales. However, the property developers can separate two adjacent units by non-structural partition wall and then sale both units together at a discounted price strategically. For example, both unit A and unit B occupy a gross floor area of 600 sq. feet and are sold at \$20,000 per sq. feet if they are sold independently. When both unit A and unit B are sold together, the mass volume discount can be at \$12,000 per sq. feet.

6. 5-7 years of lead time for production of HOS

The public are informed through the consultation documents that there will be a lead time of 5-7 years to resume subsidizing housing such as HOS before any new units are available for sales. I believe some of the public would be curious about the detail breakdown schedule of those 5-7 years, the actual duration for the physical construction work as well as the typical duration of administration work within the government. Is there any possibility to shorten the 5-7 years lead time?

7. Market Failure ?

It worthes a consideration to investigate whether the residential property market exhibits a "market failure" for the case of Hong Kong, a densely populated city with massive foreign investment flowing in and out of Hong Kong freely. The government seemingly cannot help being one of the direct suppliers in the residential property such that subsidized housings will be rented or be sold exclusively to the HK people at a discounted price. Government subsidized housing is immune from the speculation by the foreign investors. This is particularly important for the market of HK with respect to the massive investors from China.

8. Resumption of HOS

When a HOS is sold to a family living in the PRH, two families will be benefited. The family

buying the HOS can improve their living condition and so does the family move into the PRH returned to the HA. The inherent resistance for speculation is one of the paramount characteristics of HOS, which stabilize the property market for the lower and middle classes in HK.

If I am living in a PRH of 300 sq. feet (net) and the government announces today that there will be sufficient HOS supply in a near future and guarantee that I can improve my living conditions in 3 years time, I am definitely not willing to pay for \$2.5 million now to buy a 400 sq. feet (GFA) private residential property solely for the purpose of improving living condition? My concern is whether the HOS be good enough to satisfy my family and be comparable to the private residential property. The quality of the HOS become a key point of consideration for improving living condition. When many citizens in the lower class are considering the means to improve living condition, the consideration for investment may not be the first priority.

The imminent cool down of the property market does not necessarily require immediate unit supply in the market; but a wise, loud and clear information from the government can also be an effective strategy.

9. Priority of Subsidiary

Shall the government consider the following points in defining the priority of subsidiary for the applicants:

- (i) the income of the applicant
- (ii) the duration of being a HK residence
- (iii) the age of the applicant

The existing screening criterion for subsidization is overly simple such that the public resource may not be directed efficiently. I believe the government equips with the wisdom to formulate a more comprehensive policy if she determines to do so. The policy window is now wide-opened.

I personally still opine that priority should be given to those currently living in PRH, in particular those have already been living in HK for a long period of time as well as those aged. This is in principle coherent with the current policy which may require a minor finetune.

10. All the best to Hong Kong and thank you for your attention

Rdgs,
Lee



13/09/2010 11:31

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

本人希望對“資助市民自置居所”表達一些意見,

1. 本人絕對反對推出借貸計劃
2. 本人贊成再興建居屋

反對推出借貸計劃

本人絕對反對再次推出什麼夾心階層的借貸計劃, 因為十多年前, 政府利用這些貸款計劃借錢給未有足夠能力置業的市民, 但有太多參與這些計劃的人不負責任地以樓價大跌而不肯還錢, 不還錢給政府之餘還要埋怨政府令到他們成為負資產, 這些不負責任的行為令人反感, 亦對香港納稅的市民非常不公平.

事實證明有很多人不單止未有足夠經濟能力買樓, 連心智亦未夠成熟去置業, 只是一心想成為有樓人士, 眼見有貸款計畫, 不想蝕底, 沒有想到樓價可升可跌, 結果人芸亦芸, 買了後, 又不肯承擔買樓的風險, 將責任推在政府身上, 乘機不還錢, 還要將自己當成受害人, 要知道政府是將真金白銀的公帑借給他們, 當中其實都是納稅人的血汗錢, 政府追收貸款的態度又不夠強硬, 結果納稅人才是真正的受害人!

本人真的很希望政府可以利用這次經驗, 引以為鑑, 不要重蹈復轍, 千萬不要好心做壞事. 決不可再推出借貸計劃.

本人亦希望政府可以向市民交代上次借貸計劃的各種數據, 例如

- 批出了幾多宗借貸, 借貸的總值
- 有幾多人自動準時還款, 佔總貸款額多少
- 有幾多人完全沒有還款, 政府最後怎樣處理

- 有幾多人不準時還款, 佔總貸款額多少
- 有幾多人因此而申請破產
- 直至現在的還款情況
- 政府用了多少額外的人力物力去追收貸款

再興建居屋

我贊成興建居屋, 可幫助一些收入不高又沒有物業的市民置業安居, 但選取地點需要相當小心, 要明白興建公屋的目的是幫助一些沒有能力買私人樓的市民置業自住, 不是給予他們炒樓賺錢的機會, 所以地點應該在一些地價比較便宜的偏遠地方, 但當然配套一定要做得好好, 例如交通安排, 社區設施, 學校分佈, 都要好好規劃.

爲了保持一個健康的市場, 一些較好的地段是應該留給興建私人屋苑, 早幾年曾經出現過的位於黃金地段的超豪居屋, 實在不健康, 政府是應該將有限的資源, 適當地運用來幫助更多的市民置業, 不應用在昂貴的地皮上. 其他國家如新加坡都會發展一些較遠的地區成爲新市鎮來供應住宅單位給第一次置業市民, 有良好的交通配套下, 市民都樂於選取新市鎮.

(署名來函)

(編者註: 未能確認來信人是否願意公開姓名。)



13/09/2010 11:34

To
<views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject: Objection!

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt
Dear Mr Tsang,**Please 復建居屋 increase the supply!**

To balance the demand and supply situation, not just selling thr land, coz no matter how many land you sell , the landlord will buy and then keep for reserve.... they can control the supply. I am not the economic professional, but the game of the business we can see NOW!

Don't Hard CASH 資助置業,

you create more demand to the market but still have limited supply, the the result is only benefit to the big landlord, the the price of the property will be raised again and again.

Please don't only concentrate to asking to obtain the consent.... consent.... for what fo what! We just want to let you guys know our voice, opinions, needs..... I am writing to Mr Tsang directly coz he is our HK CEO, he have the right to make the final decision. Just like the accident in Phippines, the quick respond action which he made made us pround of him! But about the property issue, maybe it is related to the benefit of the landlord.... I don't know why we need a several months to "LISTEN" but finally the result is something "USELESS" stuff!

Our tax is paid for the government, we hope our government is a good government, with a heart to lead the fight!

Thank you for your time!

You attention is much more apprecreated.

(Name provided)

P.S. I hope Mr Tsang can see this email directly.

(Editor's note: The newspaper cutting contained in the email is not reproduced here due to copyright issues.)

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/her identity.)



(Name provided)

13/09/2010 11:50

To <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所 - opinion on 95% mortgage loans

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

Attention: The secretary of the transport and housing bureau

Argument: To resume the 95% mortgage loans scheme for those who going to buy their FIRST HOUSE.

I started planning to buy my first ever apartment mid of this year and I intended to use 95% mortgage. My salary is around HK\$30K, there is no problem to me to pay up to 10K for the mortgage each month, but I just found it hard to save a large sum of money.

When I realized that the 95% mortgage scheme was cut in August, my head is broken. Now, with maximum 90% mortgage, my cost for buying my first house is DOUBLE. For example, with 95% in place, I only have to pay HK100K for a HK2M worth apartment. But now, it is doubled to HK200K. I have spent around a year to save that 100K, for another 100K, definitely, I need one more year. But the point is I am going to marry my love in Jan 2011, I need an apartment before that.

Understood that canceling the 95% is to suppress the real estate market from being too hot, what I suggesting to you now is to put a VALIDATION in the mortgage insurance, release the 95% ONLY to those buying their FIRST HOUSE.

For your serious consideration please. Thank you very much.

Regards

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/her identity.)



13/09/2010 12:06

To "views@thb.gov.hk" <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 資助市民自置居所公眾諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

您你！

本人是堅決反對任何資助市民自置居所措施，理由如下：

- 1) 措施會令供求不平衡，助長高地價政策，有官商鉤結之感。
- 2) 措施難以界定受資助人士，容易產生社會分化，增加怨氣。
- 3) 措施是解決不了現時的高地價問題。

本人的建議是增加土地供應，基於每一幅土地特点，在土地條件上加入單位的數量，控制單位供應數量，增加供應的透明度！

(署名來函)

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)



13/09/2010 13:26

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 置業資助諮詢意見

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

置業資助諮詢辦敬啓:

作爲一個已經退休,租私樓的普通市民,很希望能向政府表達一下對置業資助的意見.我認爲公屋,居屋,夾屋,首置等等,都是政府調節樓市的工具,政府宜根據需要調整這些工具的門檻,而沒有必要廢除.

如同魚肉蛋菜都是人們家常必有菜肴,若其中一位家庭成員因膽固醇高而不宜食肉,沒有必要全家爲此停食.

所以,居屋,首置都無罪,只看政府定多少數量和標準.而公屋資源宜加強監管,縮短定期申報資產期限.

另外,希望政府對與退休老人同住者置業予首置優惠.

Ching lai

(編者註: 來信人於2010年9月13日發出另一內容相同的電郵, 不在此重複刊載。)



13/09/2010 14:12

To "views@thb.gov.hk" <views@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 資助置業意見

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

本人不同意資助買樓形式協助市民置業，恐怕只會推高樓價，只令地產商及物業代理得益，亦在經濟欠佳時，造成其他問題；反支持增建公屋及放寬公屋入息限制，加快讓市民入住相對平價之公屋，可以儲蓄自行決定是否買樓，若復建居屋應進一步限制投機炒賣，亦應注意自置公屋的炒賣情況加以規管。

(署名來函)

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)

From:
To: views@thb.gov.hk
cc:
bcc:

A664

Date: Monday, September 13, 2010 02:55PM
Subject: Public Consultation on Subsidising Home Ownership

To: Transport and Housing Bureau

Should home ownership be subsidised?

Yes, this is because it will never happen thru the normal job working. Ideally, there is average 3-5% salary increase each year while the general housing price is increased 8-10% every quarter. Keep in mind that we used to have a wish to work hard 8-15 years to buy a flat by saving. However, we will not able to make it as the price is kept increasing & that's far beyond the salary increase.

Somebody says we can move to Tuen Mun, Yuen Long.....but it will cause additional costs for transportation & they are not such cheap as well.

Government should have some kind of policy to have their citizen chasing a hope that can come true after several years of works.

Who should be helped?

The person never owns a flat & the 1st time to buy private property. Also, they should have "Affordable income" so that they can afford to pay the loans. I think it should be 20K-40K per month per person.

What help should be offered?

1. Government subsidy or loan for person who is the 1st time buying a flat.
2. Accept "0" 1st instalment & 100% bank mortgage with government supported guarantee. 1st payment will always be the most difficult parts for 1st time buyer.
3. Release partial of MPF savings from the account so that we can use for 1st payment.

I can explain above in details if it is value for your decision making.

(Name provided)

(Editor's note: The sender has requested anonymity.)



(署名來函)

13/09/2010 15:53

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 資助自置居所諮詢

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

為何資助市民自置居所？

- 樓價與現實脫節, 只靠每月入息/ 儲蓄, 是沒可能置業

應協助哪些人士？

- 首次置業人士
- 新婚夫婦

以甚麼形式協助？

- 免息貸款
- 現金支助/ 補貼
-

現況:

- 與父母同住(因希望可儲備多些現金買樓)

(編者註: 未能確認來信人是否願意公開姓名。)



13/09/2010 16:24

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 反對復建居屋

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrvpt

When the property price is raising , a lot of people says they wants to buy 居屋 , but when the property price drop a bit (2%), a lot of people withdraw their ticket already , so last round 居屋 have a lot of people not appear to choose house.

Government should consider build more 公屋 and reserve the rights to sell them away as something like 居屋. Let people choose to rent the house or just buy it , same material , same environment. Its best option to keep the government's money (Tax payer's money) in good use as its flexible.

Government should also limited 公屋 people to have priority to buy 居屋 as they already enjoy a benefit from government . Government should let those people can't enjoy 公屋 to buy 居屋. 公屋 people can now also buy the 公屋 at ultra low price and sell away at ultra high price so 公屋 people is enjoying triple benefit from the government. Please consider this

(Name provided)

(Editor's note: Cannot ascertain whether the sender agrees to disclose his/her identity.)

From:

To: views@thb.gov.hk

bcc:

A667

Date: Monday, September 13, 2010 04:40PM

Subject: Why village house only can loan 70%?

To whom it may concern

Do you know why the bank only loan 70% to village house buyer. And city house can get more 90% loan.

Regards

(Name provided)

(Editor's note: The sender has requested anonymity.)

From: (署名來函)
To: views@thb.gov.hk
bcc:

A668

Date: Monday, September 13, 2010 05:33PM
Subject: 資助市民自置居所公眾諮詢

敬啟者：

資助市民自置居所，本人覺得是有需要的，現有下列建議：

- 1, 不支持復建居屋，居屋質素差，跟本不能反映珍貴土地的價值
- 2, 支持全面檢討公屋政策，建議市區的公屋一律交市值租金，不可用綜緩/ 任何政府資助的金錢租用市區公屋
- 3, 在錦田/ 古洞，坪輦之類建造超大型公屋城市，以解決公屋需要，另外要每2年重新審核其入住公屋的資格

(編者註：未能確認來信人是否願意公開姓名。)



海天 麥

13/09/2010 17:42

To views@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 不應資助市民買樓

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

如果政府資助買樓就等同政府出錢頂樓市，幫不了市民之餘還會令樓價再上一層樓，而且解決樓價被炒高市民買樓有困難是政府的責任，不應借錢給市民把政府的問題轉給市民。

政府應用一個新的自住置業計劃，幫用家。

From: (署名來函)
To: views@thb.gov.hk
bcc:

A670

Date: Monday, September 13, 2010 05:47PM
Subject: 資助市民自置居所公眾諮詢

政府可考慮給予一些低收入人仕(其資格與白表居屋抽籤者相仿)，申請「可購買居屋證」以無須補地價的情況下購買二手居屋，因為真正自用及沒有經濟能力購買的人是這批家庭。相反近日政府鼓勵居屋居民補地價，以增加屋量投入私人市場，如此只會增加抄賣者的機會，無助現在無力置業者置業！故若再建居屋，也應規定不能補地價自由買賣，只能賣給持有「可購買居屋證」人仕，如此可保證政府的補助是幫助有需要人仕，也不會影響私人房屋樓價。

(編者註:未能確認來信人是否願意公開姓名。)