



yung yeuk chuen

05/10/2013 00:53

To "lths@thb.gov.hk" &lt;lths@thb.gov.hk&gt;

cc

bcc

Subject 房屋策略

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

敬啟者，

本人對本港的現有房屋策略極度失望。因為本港的公營房屋，由房委會及房屋處管理下，政策把實際使用問題扭曲和各階層產生矛盾。

1) 第一。本人並不反對尊老及為長者提供更多福利。但於申請公營房屋時。為什麼是長者才可申請市區。問題是年青上班的，反要由偏遠地區去市區上班。而退休人仕反過來於市區，而不分派於新界區? 這政策明顯是失誤。

2) 於社會公平原則下，不論男女老幼，應該有均等的選擇權。

3) 於申請公營房屋上，收入的準則並不合理。現有最低工資時薪30元，由政府提倡。按每天8小時工作及30天計算。差不多是HKD 7200。而按入息要求HKD 13750 (HKD 14,474)，即取3人家庭或一人收入情況下。才可達標。這樣入息要求。根本是為難人，或是故意令人要放棄工作。令這社會退步。當然政府意願每人都可以高收入及自置物業。這點並不是個人意願。亦並不代表高學歷便有高收入。相反我記錄看是現在社會。申請公營房屋中，一定數量高學歷人仕。

4) 房委會自沙士時代，因財政擔憂下。便出售公營房屋。這又出現另一些問題。

如業權問題。其次非戶主住戶，為什麼又不是屬於公營房屋? 那父母的財產不一定交予子女? 那子女幾人又交誰? 而當時公營房屋成員，又如何自處?

如果只有一人，或結婚後。又收入有限。2014年開始樓價急升。影響多麼的大。因為香港政府。並沒有公營房屋如新加坡。新加坡只要沒有高薪或擁有房產。亦可以申請公營房屋。

到了這點，有幾個問題，第一，為什麼新加坡比香港細。但可以有如此政策，但香港就是要自己風格。這又是另一問題，維持樓價的目的? 是為地產商?

為擁有數十房產物業的高官? 或是為了大眾?? 而一般投資都理解及要承受投資決定。亦不是雷曼。應該是每人都要為自己決定承受後果。

最後，我強烈要求。把樓房2年內轉手印花稅提高500%，並要每年提供10萬公營房屋。把主要40年的舊樓都重建。於地底建商場，機房或馬路等，把地面土地建房。於新界的粉嶺土地建房(特首不要為打GOLF，而令市民沒了家)，於離島大力建房。因為根據香港可發展土地面積，是足夠每年建築10個單位以上。只是決心上的問題，希望香港經濟並不是靠炒土地或炒房子支撐。最後更不希望香港土地成為只有富人的土地。謝謝。



akh chung

05/10/2013 11:13

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 開發郊野公園

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

贊成開發郊野公園以多建公屋，居屋，私樓，包括豪宅。行山人士要霸佔所有郊野公園，不管其他市民和整體社會對用地的龐大需求，太自私了，部分郊野公園用地應再規劃為建設房屋用途！



Wing Shan Stephenie Chung

05/10/2013 11:39

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠土地需求

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

長遠土地需求很大，請考慮撥出部分郊野公園作建屋及其他用途，也可把一些康樂設施從市區搬到郊野公園，騰出地方建住宅和商廈。郊野公園使用率很低，把幾個百分比的拿出來發展完全可行！全港市民需要解決住的問題，也要就業，商廈，豪宅貴令好多外國投資者卻步，會影響香港人的就業機會的。我們年青人都想買樓，有樓的老人家不要只顧行山，不管我們死活！



Will

05/10/2013 20:08

To "lths@thb.gov.hk" &lt;lths@thb.gov.hk&gt;

cc

bcc

Subject 土地资源

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

我想建議運用丁屋權益改善資源。新界有大量土地預留比丁權人士起丁屋。丁權可否收取？一次過收大量丁權起一棟住宅。比如，收十個丁權賠償棟30層住宅比丁戶。之后剩余土地可以建公屋或私樓是否可行？或以建丁屋由土地發展局發展興建？比如同以上一樣：收十個丁權賠償棟30層住宅比丁戶。之后剩余土地可以建公屋或私樓是否可行？長遠可規劃出一個新市鎮容納更多人。



Tsz yan Miu

05/10/2013 21:22

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

### 政府可善用較舊的公屋

香港有很多空置的公屋單位, 政府可派人巡查公屋, 記錄已空置單位, 從而把那些單位分配給分間樓宇單位住戶及低收入家庭和長者。對於分間樓宇單位住戶, 這樣可解決安全及衛生情況。對於低收入家庭和長者, 這樣可減低他們住屋的負擔。雖然那些單位可能較殘舊, 但對於急切需要住屋的人, 這是一個解決他們燃眉之急的方法。



"jane tse"

06/10/2013 11:11

To &lt;lths@thb.gov.hk&gt;

cc

bcc

Subject Housing policy\_opinion

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

香港目前房屋策略的嚴重失誤就是祇著眼於宏觀的搵地建屋，讓市民盡快上樓，卻缺乏微觀調控。將房屋政策變成公屋政策，漠視房屋政策其實是一個社會政策，房屋政策可如目前的拖垮香港，打擊政府管治威信，也可以像七八十年代成就香港經濟的飛騰及社會整體發展。香港長遠房屋政策必需要將房委會狹隘的思維擴闊，將公屋政策回歸成為香港持續發展的社會政策一個部份。亦即是說房委會應該以全體港人的整體利益為主，有先後主要的原則。

房企政策所牽連到其他香港的重大議題不說，單單看大量合資格又上不到樓，租住劏房、正在負擔昂貴私樓租金的住屋的，房委會就應該知道其緩急先後次序。在資源極度缺乏的情況下，改善公屋居民的居住質素必須在安置輪候家庭之後。以最少的資源去安置最多的家庭，居住的面積與公共休憩空間的比例不能超過一般私樓的標準。如果公屋居住面積與設備都比那些超出公屋輪候資格在私樓捱貴租的納稅人可以享受的好，所有人都想被納入公屋資助的網絡，甚至於明知而作虛假陳述去騙取公屋。過度將公共資源集中於津貼公屋居民，鼓勵公屋居民將公屋當成一個永久的居所甚至私人產業讓承租人的兒孫及家族來承傳，房委會對已經入住公屋的市民較厚優待，就是對其他市民不公，沒有人肯放棄公屋，公屋的流轉停滯。這都是錯誤的房屋(=公屋)政策所引出的問題。

一般公屋居民的入息要僱主證明，做生意的卻可以自己證明自己的收入，瞞了稅又可以住公屋者的大有人在。願意將財富投入經營企業的人都是經過小心計算和衡量所作出的重要計畫，人必是先secure自己的棲身之所及財富許可才去投資，經營企業的不會讓自己瞞街去投資生意。經營企業的仍然要申請公屋或申請購買居屋，大部份都是抱著有便宜可以撿的心態。有經驗的房署職員應該知道多要求此等申請人出示更多的資料，他們便會知難而退。可是此等有經驗的人在房署已經絕了種，房署的打擊濫用公屋資源組擴大又擴，抵銷不了申！讓有私人物業及私人企業的東主都可以入住公屋，不但做成窮人津貼富人的不公平現象，更是給市民騙取公屋一個重要誘因。

不停地興建公共屋邨，違反了小政府的原則，與其不斷將大部份市民納入公營房屋津貼網，或派錢，將香港變成一個社會/共產主義經濟，不如簡單地提供租金/供樓津貼，這不單祇可以減省管業及工程人員，將房屋福利市場化，與此同時，政府可能需要對買賣樓宇及租務/條例以稅收來加以抑制，富人及有土地的人不需要謀取暴利，窮人可以合理的價錢在政府加以援手之下找到容身之所。

本港人口老化問題不應以房屋政策(建公屋)來解決，應該以社會福利政策去處理。目前房委會讓六十歲或以上的長者可以不遷出面積過大的公屋單位，看似從人道立場出發，卻未必人道。獨居的長者過份積蓄，缺乏照顧，病了也不去看醫生，跌倒甚至死了也沒有人知，這反而對他們的身心都無益處，又浪費了大量珍貴的公共資源。在土地資源極其短缺的情況下，政府不能盲目地讓個人不太正確的選擇凌駕公眾利益。相對較公平的去配置公共資源，長遠地為老人的福利著想並不是給他們一間公屋在裡面等死。沒有子女肯同住/照顧的老人，長遠辦法是興建安老院舍，讓老弱的人有專業的人員照顧，做到老有所終。



TAN Man

06/10/2013 13:56

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略檢討 意見

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

你好

建議未來香港能將部份居屋改為終生不能轉賣，  
而售價可以較居屋再便宜一點  
以讓真正有需要的家庭能有一個上車的方法，  
同時防止有人透過買賣居屋作生財工具



pang ka lun

06/10/2013 23:04

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

一)本人覺得應可免首次置業印花稅，可使資金無咁充裕人士減少上車負擔，二)重推公屋可供住戶購買





". Ken Tue"

06/10/2013 23:26

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

新界東北發展意見:

1/.

關於所有農民的安排,  
我見意在公屋和居屋的天台上,  
建造天台農場和最上層民房留給農民.

2/.

令外在公屋和居屋的天台農場  
下面加上防火層, 而在防火層之中  
加入儲水箱供給大廈和天台農場

**Ken Tue**

柴灣



king king

06/10/2013 23:56

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略檢討

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

香港九龍何文田佛光街33號  
房屋委員會總部第二座1樓  
長遠房屋策略督導委員會秘書處

本人 電郵

本人有一意見

希望本港出生人仕

土生土長有優先申請

同優先居住公營房屋

權利



Yee Ling Kwok

07/10/2013 08:54

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

cc

bcc

Subject 住屋問題

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

您好

建議:

1. 起部份單位, 以市價租給一些, 沒有資格申請公屋, 又沒有能力置業人仕
2. 可考慮收空置稅

條例是死, 生活就是生, 多一些靈活, 處理事件, 目標是 為解決住屋問題, 每事不能得所有人認同, 有些人錯用民主, 做得幾多得幾多.

我們不是哭啼一群, 不是上電視, 哭啼有幾苦的, 連入表申請屋都沒有資格  
希望您們加油, 為香港人解決住屋問題

謝謝  
郭小姐



Wf Wing

07/10/2013 16:41

To "lths@thb.gov.hk" &lt;lths@thb.gov.hk&gt;

cc

bcc

Subject 府房屋策建議方案

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

致: 長遠房屋策略督導委員會秘書處

因早前政府房屋策略留下的問題，我建議以下方案

1. 最前 貴會提供我10年房屋數量 要再定出仔細時間表，如2015, 2017, 2020年目標 及 房屋未來分佈地區 等資料。
2. 申請公屋一直未以家庭中的小朋友提供任何優惠，如家庭中有成有18歲以下小朋友是否能提高收入上限? 現時小朋友對家庭支出 跟10年前比是兩會事。
3. 公屋往戶再 抽查是10年 會否改為5年/8年? 會更好
4. 政府一直未有面對” 底下夾心 ” 家庭的安排，我指的是3人家庭(有一個11q以下小朋友)總收入於\$18000~25000內，買樓無力供(屯門上車天堂已忘) 。有什麼計畫是合適，這年沒有下年也沒有，未來也不知有什麼方法。總收入\$18000-25000 的家庭 不是中產，根據 財爺曾先生的定位。

希望 貴會帶給香港市民真正解決問題的方向，而不是無窮無盡的等待。

WF



David Jor

07/10/2013 23:48

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Consultation Document

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

Dear Sirs

I fully support developing remote area, forest park and fill up the seashore to provide more lands for public and private housing needs. I have my own property but I can understand a long waiting list for public housing. More supply of private properties will control or lower the cost of private properties. The increase of salary cannot match the rise of properties cost.

There is a need of private property rental control. The increase of salary cannot match the rental cost thus lowering the ability to catch up with the rental cost rise and hence the quality of living. Therefore the standard of living is lowering because of continual private property rental rise.

--

David Jor

FAX 70 :

No.

P.1 of 2

Date

長遠房屋策略督導委員會

秘書處

敬啟者：

在現時供應緊絀下，我建議香港政府可用錢向現在申請公屋人仕收購其向所屬業主之單位，然後用公屋租金標準再租回給公屋申請人，這樣政府雖然用了錢，但亦有資產在手，又不會有租金上升，在不可能徹消「辣招」情況下，既可穩定經濟（樓價），暫且緩和短期的壓力，對社會造成較輕微之影響，真是一舉多得呢！

提供意見者：  
胡恒佑

FAX:

2013 10 7

TEL:

FAX TO:

No.

Date

A147

P.2 of 2

附言 P.S.

相等於數年前

政府入市，締造

「盈富基金」一樣。

當政府將樓宇回歸

市場時，與當年股票一樣，

將一籃子的樓宇變為

「信託基金」上股票市場

便可以了。

胡恒佑

FAX



"akhchung51"

08/10/2013 11:53

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

cc

bcc

Subject 土地开发

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

1. 开发离岛和其他岛屿，青州，南丫岛等用来建屋。2. 张部分郊野公园拨作建公屋和私楼。3. 旧机场加大地值比，多增屋地，减少体育用地。





Yat Hong Wong

08/10/2013 12:26

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 居屋供求

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

我想知道居屋何時再又供應?公屋方面我超過了申請資格(入息方面),私樓我又買唔起,我只好等居屋發售,但不知等多久?三年?五年?可否給我確實的年份?

心急上樓的年青人上



Kh Chung

08/10/2013 12:34

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 更改土地用途

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

請看看其它城市，如新西蘭奧克蘭，挪威奧斯綠，芬蘭赫爾新基等，房屋都依山建，海島都滿是屋，為何香港要把環境好的地方變成郊野公園，這是英政府留下來作弄我們的政策，部分郊野公園應用以建屋，小島如浦台，南丫等都可用橋連接，多建房子。



Che Ming Cheng

08/10/2013 15:01

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

cc

bcc

Subject 回應房屋諮詢文件

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

長遠房屋策略督導委員會秘書處收

請參閱附件，謝謝。

2013年10月8日



閱後諮詢文件回應.docx

## 致：長遠房屋策略督導委員會：

閱後諮詢文件，本人鄭志明有以下意見希望政府有關房屋決策部門可以參考：

1. 由於人口急增包括有雙非來港兒童，每日來定居香港人士，出生人口，以及住工廈劏房人士等，政府要以供應主導土地，增加土地是必需要，增加加快建居屋/公屋，土地資源必需以香港人為先，土地大面積的可建公屋，土地較細可建居屋等。
2. 推算長遠房屋需求所採用的原則和方法太保守，數字不能全面反映實際情況。
3. 所謂居住環境欠佳，是跟貧困相關的，由於現時加租金令到租戶居住空間越住越細小，政府租津和劏房津貼幫助實在不大，由於業主瘋狂加租金，如不盡快建公營房屋的話，劏房/籠屋都會越來越多。
4. 推算房屋需求時，應考慮**最新住在工廈劏房的數字統計數字已有 6.5 萬人**，還有來港的單，雙非人口會更多，以及每年來港讀大學的學生等，都會搶佔房屋居住。
5. **未來十年推算的總房屋供應目標，應以越早越快建成到目標以上的建屋量為要，應 7 成(包括居屋/公屋)，3 成私樓。**
6. 由於撥地必先要預留建居屋/公屋，如暫沒有更多土地發展中高收入長者住屋計劃，可以先考慮給醫療補助，例如藥物資助和提高加快政府的輪候診症排期時間。
7. 問題在於要有足夠土地供應起公屋，現時只可以先考慮給予年逾 45 歲，以增加早日入住公屋機會，但暫不需要擴至 40 歲和 35 歲。
8. 同上題 7 一樣，不建議有太大影响。
9. 建議在地積比率相對較低的地方增加供應，例如：建居屋/過渡性中轉房屋，給有資格人士可以入住(包括單身及家庭)。
10. 支持及讚成臨時空置土地可以建居屋/過渡性中轉房屋，給有資格人士可以入

住(包括單身建建及家庭)。

11. 劏房出現是由於貧困所造成的，現時樓價和租金高到不能支付，打工仔被迫越住越細，同時又越住越貴，所以如推行發牌，定必再度引發瘋狂加租。好多基層打工仔連住都無得住。  
最大得益者只會落入一些有牌投機炒賣/炒租人士手裏。**反對推行發牌**，應增加土地供應多建居屋/公屋。
12. 讚成居屋預留某個比例的單位予單身人士。
13. 申請者設立入息/資產下限無問題。
14. 不讚成租者置其屋和為首置提供經濟資助，因這只會推高樓價。政府可以考慮售價不應跟瘋癲樓價掛勾，避免造成水漲船高去推高樓價的接力賽。
15. 讚成和支持應定期去檢視配額及計分制下申請者的入息和資產。
16. 讚成應除了以現行的入息及資產限額作為準則外，可以進一步設置額外準則，超逾某個界限，則不論其資產水平，均須遷出公屋單位。
17. 改善寬敞戶政策，關鍵在於先要有足夠的公營房屋供應。
18. 公屋單位編配予輪候冊申請者，是合理的編排不需要有太大變動。
19. 私營機構參與提供資助房屋單位時，關鍵在於不要超支，不要建成豪宅價樓出售，不要推高樓價，例如：市建局不應用高價收攬舊樓。
20. 為加快房屋供應，政府必要增加建造業人手供應，可以增加有學徒訓練，可以在中學學校/大專院校招務，另一方面增加有關專門學位和有關專業課題。
21. 讚成和支持提高地積比率，以增加房屋供應。
22. 由於現時政府必需要加快增加政府公營房屋供應，保育不應阻礙政府為香港人在香港地方開拓足夠土地資源來建造房屋。

2013年10月8日



BEN FONG

09/10/2013 10:37

To "lths@thb.gov.hk" &lt;lths@thb.gov.hk&gt;

cc

bcc

Subject 房屋查詢2013

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

你好，希望可以考慮提供的意見。房屋政策上本人略有意見。  
首先本人曾申請過首次置業，而申請時亦知道不可以再申請  
其他房屋優惠，可惜本人亦因環境奕轉，無奈在金融海嘯蝕讓物業！！  
我相信亦會大有人在同我同一命運，現在因樓價高企，本人亦不能再有置業機會，  
租金又上升，家庭狀況亦已不同了。可否在未來房屋政策上可幫助這無奈的一群苦主，  
(曾申請過置業貸款既有需要人士)可再重新申請公屋政策。  
同時為何公屋住戶可以有免租，有樓人士可以享有免稅，  
交租既人什麼優惠及幫忙完全沒有，夾在中間人仕真是苦不堪言。  
難道要真是喪偶，慘劇等才可再有容身之所咩 ???  
第二有一些需要公屋既人實在很多很多，但為何富戶都還可以繼續用平租金便可享有呢??

或有其他居所收租及空置呢??? 要檢討事實太多，實在不能三言兩語便可道出我們這一群  
苦況。

期望可聽到一個好消息可以幫我們一班曾是業主的人。

謝謝



Ka Yee Poon

09/10/2013 12:51

To "lths@thb.gov.hk" &lt;lths@thb.gov.hk&gt;

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略諮詢文件2013年9月

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

長遠房屋策略委員會主席及各位：

您們好！

政府應以供應為主導，小型單位由於市場有最大需求，應需以供應小型單位為主。

政府應加快供應公屋及資助出售房屋，為每一個香港家庭提供適切而可負擔的房屋，在售價方面要有更大折讓，因為現時樓價升幅令香港人無法置業，無法安居。

未來十年(即2013-14至2022-23年)的建議供應目標為470,000個單位，實太少，應建至少500,000個單位，同時最短時間內必須增建更多新居屋單位，特別急需要有小單位(約300呎至400呎)供應。新房屋供應目標中，公營和私營房屋之間的比例理想要提早達標為70:30。

現公屋公共屋邨應考慮可以加大地積比率，可增建居屋/過渡性中轉房/公屋。

政府應加強執法，杜絕非法及違反樓宇結構和防火安全的分間樓宇單位，但不需要發牌，因為發牌必使租金急速上升，推高樓價，到時劊房租金無法應付。

新的法例會制造了兩套住房標準出現，分化社會，容易出現更惡劣的環境，劊房只會變成壟斷暴利活動，不讚成發牌制度，可興建過渡性中轉房。善用私營機構力量和推行公私營合作計劃，任何資助房屋必須建成後樓

價為

市民可負擔的房屋是最重要。

現時供應緊絀，同意政府以市民住屋為首要考慮，支持政府加快人力物力

為現在，為未來盡早落成擴建房屋工作。

謝謝各位知照！

上

(09.10.2013)



21-P3

致=香港房屋司署

首先感謝香港政府尊重香港市民的權利，能聆听和接納市民之意見；與市民共創香港居住之問題，幫助和協助市民共創香港之未來！

本人名字叫蕭麗敏，原本有2個妹妹，大妹因婚姻失而患上精神病。最終從住所一躍而下，走上不歸路。

第2個妹妹叫，同樣有這情況，婚姻失敗，同樣有自殺念頭，有用藥至今來控制病情。一個受了創傷並且帶着病情的青年女人，還要帶着2名未成年正在求學的孩子，在精神、經濟、工作壓力下走這一條艱辛之路，也影響了病情反覆。妹妹因年青之故，認為自己有一份工作，所以也堅持省吃儉用來堅

P1

持不領綜援金。從他的工資來維持一家三口之生活是不夠用的，而且要包括交租金之內，所以才要求有一間政府分配由政府房屋。而且本身又是正式在香港公民，完全有權利得到政府之分配。目前妹妹和孩子們住在一間只有二百多尺的劏房內，租金很貴空氣等環境條件非常差，對孩子們的身心健康影響很大。尤其對於他們的成長和讀書之方面；孩子們是社會棟樑，是未來主人翁起碼必須有一個能夠容納他們較健康成長居所。我身為妹妹姐姐，而且只剩下唯一的妹妹，因大妹也是因婚姻破裂，踏上不歸之路，更不想唯一之妹鋪上大妹後塵。她是我在世上唯一妹妹，希望房屋署能在調查研究之下幫助妹妹之忙。

P2

給與他們有個安心居所，讓孩子們能夠健康快樂成長。

妹妹申請房屋編號為：



Ka Lai Ho  
10/10/2013 13:31

To "lths@thb.gov.hk" <lths@thb.gov.hk>  
cc  
bcc  
Subject 轉寄：長遠房屋策略 - 公眾諮詢  
 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

漏附件再發一次，請查收，謝謝。

----- 轉寄的郵件 -----

寄件人：Ka Lai Ho  
收件人："lths@thb.gov.hk" <lths@thb.gov.hk>  
傳送日期：2013年10月10日 (週四) 1:28 PM  
主題：長遠房屋策略 - 公眾諮詢

**凝聚共識 建設家園**  
**長遠房屋策略 - 公眾諮詢**

附件以供特區政府參閱，謝謝。

10/10/2013



凝聚共識建設家園.docx

## 凝聚共識 建設家園

### 長遠房屋策略 – 公眾諮詢

香港特區政府：

以下何家麗小小意見，供特區政府參閱：

為市民增建適切可負擔能力的房屋供應，建屋覓地除文件所提及的外，還應考慮加入現有的粉嶺高爾夫球場，荒野郊外/場所，開發更大面積的填海移山及岩洞。

特區政府應以供應為主導提供更多的公營房屋(盡早落實建成包括公屋/居屋/再渡性中轉房等)，特別多建小型面積單位以解決小市民極大的住屋需求。

由於租金上升生活難於負擔，要改善環境欠佳住戶(包括劏房住戶)，可在空置的政府土地上興建過渡性房屋，不讚成發牌，發牌必推高租金令到環境欠佳住戶(包括劏房住戶)再流離失所，落入住屋環境更差的境況。

未來十年建屋目標，新房供應 6 成公營，4 成私樓，是最基本的，可以增加興建更多居屋單位，照顧年輕一代，為市民增建適切而可負擔的房屋。

必須加快檢視土地規劃和土地行政各項程序和審批要求，力求盡快釋放土地資源。

由於加租金極不合理，如吸血鬼一樣，請特區政府查閱租金升幅數字，如去年租 5,000 的套房，今年要 7,000 或以上，年年有得狂加租，小市民的月薪幾全被蠶食掉。請特區政府必須加快興建更多公營房屋。

希望特區政府真的能做好重中之重的房屋問題，謝謝。

10/10/2013



"K.S. Pun"

10/10/2013 14:45

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

cc

bcc

Subject Long Term Housing Strategy - Consultation Document

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

Secretariat,  
Long Term Housing Strategy Steering Committee,

I attach my comments on the Consultation Document.

Regards,



Long Term Housing Strategy - Comments (Final) (10.2013).doc

## LONG TERM HOUSING STRATEGY

Consultation Document

Long Term Housing Strategy Steering Committee

September 2013

Comments from:

Dr. Peter K.S. Pun

1.

### Chairman's Foreword

1.1

The phrase “**class conflicts**” (階級矛盾) appears in the third paragraph. A softer phrase, such as “**social conflicts**” (社會矛盾), should perhaps be used.

1.2

The third last paragraph stresses that Hong Kong should not confine to the issue of “quantity”, but should progressively improve “quality”. The target of increasing the average **living space** per person in the long-term is **supported**. However, it must be made clear that this will reduce the accommodation capacity of individual housing sites, hence increasing the demand for housing land which is already in short supply.

1.3

We must also consider the quality of the **external living environment**, particularly the adequate provision of necessary community and recreational facilities and services.

2.

### Chapter 2

2.1

It is surprising that Paragraph 2.2 in the Document has not mentioned the **10-Year Housing Programme** proposed by the then Governor and adopted by the Government in 1972. This Programme was the principal impetus behind the New Towns Programme started in early 1970s in Tsuen Wan, Sha Tin and Tuen Mun.

Why should the last sentence in the same paragraph say: “the development of new towns throughout the 1980s”? The construction of new towns is still in progress today.

## 2.2

This Programme called for the construction of public rental housing units for more than 1 million people in 10 years. It was later modified to be an open-ended programme of around 30,000 public housing units each year.

## 3.

### Chapter 3

#### 3.1

Paragraph 3.1 implies that the Steering Committee has adopted the Government’s housing policy objectives in the 2013 Policy Address. Is this sufficient? To formulate a housing strategy, the effects of quite a number of **other objectives** should be examined, such as:

- (a) the definition of “satisfactory housing”;
- (b) degree of sharing;
- (c) housing as a shelter versus housing as a commodity;
- (d) distinction between housing needs and housing demand;
- (e) appropriate proportion of household income spent on housing (hence, coupled with the forecast household income and price of private housing, the suitable split of housing demand between public and private housing);
- (f) locational preferences (for example, residences near places of work); and
- (g) external environmental quality.

None of these seems to have been dealt with in the Strategy (at least not fully explained in the Document). Slight variations in any of these can change significantly the housing adequacy situation.

#### 3.2

The terms “housing **needs**” (需要) and “housing **demand**” (需求) are used in many places in this Document (Paragraph 3.5, for example) as though they are interchangeable synonyms. In most studies on housing, however, they are usually assigned very subtle but important different connotations. Briefly, “housing needs”



refers to the number of up-to-standard living-quarters required in order to provide one for each and every household; “housing demand” is the actual number of living-quarters the households prefer and are able to buy or rent for use as shelters or to purchase as commodities.

### 3.3

Paragraph 3.6 stresses that this Strategy is “**supply-led**”. One can interpret “supply-led” to mean that, irrespective of the demand, the target of the Strategy is to build only what can be supplied or what the Government decides to supply! This may be a pragmatic approach at this point in time in view of the shortage of housing sites. But, is this good enough as a target? The Strategy should aim to build sufficient to meet the real demand. This target will guide other work such as finding sites. It can be scaled down when there are insurmountable problems.

### 3.4

What the latter part of the Document proposes is, nevertheless, actually “demand-led”. In Paragraph 3.4, for instance, the Steering Committee recommends that the future LTHS “should be built upon the vision of providing adequate and affordable housing to the people of Hong Kong .....” The target of the Strategy is thus to provide “adequate” housing to meet the forecast demand. The Strategy is, after all, “**demand-led**” - as it should be.

### 3.5

*Question 1* asks for views on, in fact, two recommendations, namely (a) the adoption of the supply-led strategy; and (b) a higher proportion of the new housing production in public housing. For (a), as explained in paragraphs 3.3 and 3.4 above “supply-led” is **unacceptable** if this means that the Strategy proposes supply quantities unrelated to and/or below the actual demand. This will result in the perpetuation of the housing shortage situation. **Recommendation (b) is supported in general.** Nevertheless, one must query about the basis of the ratio of 60:40 recommended in the Strategy (a point further discussed in paragraph 4.8 below).

## 4.

### Chapter 4

#### 4.1

Paragraph 4.2 blames the housing situation in 1997 after the Asian financial crisis on

a “significant supply glut”. Was that a real over-supply? To many, that “surplus” was not real and was the consequence of the “**suppressed demand**” because the financial crisis reduced household income so much that many households could not afford to purchase housing although they had the “needs” – as distinct from “demand”. It is hoped that the Steering Committee had not been misguided by this wrong interpretation of the situation.

#### 4.2

Even if it is assumed that there was an “over-supply”, we must assess whether it occurred in the private or public housing sectors or both. To deal with the situation, the Government at the time, nevertheless, took drastic action to reduce the supplies in both. Is the housing shortage Hong Kong faces today the result of such action? If it is, the Steering Committee should not make its recommendations based on those past circumstances.

#### 4.3

In the history of Hong Kong, has real housing **surplus** ever occurred?

#### 4.4

To predict the **number of households** is most difficult. The method explained in the Document appears to have **over-looked** at least the following factors:

- (a) those who live in very old buildings which will have to be redeveloped soon, but are still outside the list of URA projects;
- (b) those affected by future private sector urban renewal schemes;
- (c) those affected by improvement/redevelopment schemes of HKHS and HKHA;
- (d) elderly people living on higher floors of old buildings without lifts (hence, they urgently need rehousing);
- (e) those living in temporary and illegal structures outside the urban areas; and
- (f) street sleepers.

#### 4.5

Is it certain that there is no **double counting** in the statistics in Chart 4.1? A household in (c), for example, may also be counted under (b). On the other hand, it is very possible that Chart 4.1 has **under estimated** the demand because of, for instance, the overlooked factors (some listed in paragraph 4.4 above).

## 4.6

The Strategy proposes a 10-year housing target of 470,000 and a public/private split ratio of 60:40. The Steering Committee is therefore recommending that, over the coming decade, on average Hong Kong should build a total of **28,200** public housing units of different types (that is, all types of subsidized housing together) and a total of **18,800** private housing living-quarters of all types (that is, private housing for all income groups who can afford to purchase/rent such housing) each year.

## 4.7

Past experience tells us that these targets, especially that for public housing, are **far from being sufficient**, even if one ignores the points in paragraphs 4.1 to 4.5 above. Take, for instance, the basis of the target of 85,000 living-quarters adopted in the 1998 housing programme. At the time, each year around 50,000 public housing units (comprising rental and home-ownership housing) were constructed and it was assumed that on average the private sector provided 35,000 living-quarters (as summarized in Paragraph 2.4 in the Document). Even under the very tough situation subsequent to the financial crisis which required the introduction of emergency measures, about 15,000 public rental housing units were built each year. It should be noted that, compared to today, the population in Hong Kong was lower and the housing situation was not as severe.

## 4.8

**The rationale behind the 60:40 split** has not been clearly explained in the Document. The difficulty in deriving a split on a “scientific” basis is fully recognized. But, taking account of the following:

- (a) the greatest difficulty faced by most people in acquiring satisfactory housing is cost – that is, affordability;
- (b) the criticism toward private sector hegemony;
- (c) the allegation of government-business collusion; and
- (d) the difficulty in ensuring that the private sector will provide as much as what the Government wishes;

**it is better to assign a higher ratio to public housing.**

4.9

The recommendation in Paragraph 4.33 concerning **interchangeability** between PRH and HOS is fully **supported**.

4.10

However, we should go beyond this interchangeability recommendation and the argument in the last sentence in Paragraph 4.33. It should be noted that the different types of subsidized housing and private housing are all in the same continuum. The various types are therefore not discrete items; what happens to one affects others. One difficulty in the attempt to supply adequate affordable housing is that we are using a more or less rigid element (i.e. housing construction) to deal with a very fluid situation (i.e. real estate market). A possible solution is to use **HOS as a “cushion” between private and public housing**. More HOS units should be built at any point in time above the actual predicted demand. These extra ones could be kept in the “HOS bank” controlled by the Government. When the market pushes the cost of private housing above a pre-determined sensible level of affordability, more HOS units can be put into the market to reduce the rise in the cost of private housing. (Details on how this should work have to be carefully worked out.)

4.11

In addition to the “tight manpower situation” mentioned in Paragraph 4.34, the possibility of “**over-heated economy**” should be borne in mind. This happened in the 1970s when Hong Kong was going through the New Towns Programme to provide land for the 10-year Housing Programme. The two programmes, both ambitious, competed for the same materials, professionals and workers. Projects such as the NENT, Hung Shui Kiu, reclamations, caverns and others (all of which try to provide land for housing), and the housing strategy itself, together with the many major infrastructure schemes now in progress, may again “over-heat” the economy. The Government should handle these with great care.

5.

## **Chapter 5**

5.1

The decision of the Government to make the construction of **HOS a standing feature** of its housing policy (Paragraph 5.32 in the Document) is strongly **supported**. This is related to the idea made in paragraph 4.10 above.



florence

10/10/2013 16:28

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋檢討意見

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt



房屋意見.docx

回7：我同意非長者一人申請者應額外增加分數（但應該在40歲這個組別群開始），以增加他們早日入住公屋機會。基於公平對等的條件下，為什麼二人以上申請者就可以承諾三年內上樓，而我們這批非長者一人就被拒諸門外，不能給予我們三年內上樓的承諾，遙遙無期，按現行的計分制度下，我們最快要等5年先至可以上到樓...就喺無屋住，連結婚生仔都唔敢諗...人生悲哀。

\* 希望，與此同時，可以再考慮額外增加殘疾人士的分數，讓我們早日上樓。其實，我也是個精神病患者，醫生轉介醫務社工，我要求社工幫我申請房署的恩恤單位，她回覆我沒有申請綜援是很難的。她講：每年房署會在各區預留1 - 2千個單位比社署做恩恤安置，其實，根本就用唔晒呢d單位、點解社署又把我地呢d患者拒絕門外！覺得社署根本漠視我們這些精神患者與家人同住的困境。令病情時好時壞。對病情只有負面影響！根本早出晚歸，避免與家人產生磨擦。好叻好難做人，醫生講睇開d，社會制度、資源就是不公。醫生都盡量幫忙我哋，有時明知居住環境、會影響我哋嘅病情都覺得無奈...社工同情又d樣，佢哋話，社署d區主任根本會肯簽字批怕預飛，一年可能先批得個幾十個。

根本無人會明白我哋呢d精神病人的苦況！唔通要我哋自殺見

報，社署先會後知後覺，嗰陣時做咩都無用。

回8： 其實問題7與問題8都是有相關的。我并不同意，35歲非長者一人若在三內上樓會減少長者、二人家庭的單位數目。

另外，在編配上樓的非長者一人申請者，應該安排2人單位，因為，如果一人單位，要結婚的話再申請入住2人或以上的單位又要等。2人單位面積與1人相差不多，政府不一定要特別起單身人士單位，可以把我們非長者一人入住2人單位。

我也是40歲非長者一人申請者，就是我們這批人遲遲未能上樓，點樣可以組織一個家庭，生兒育女，政府話香港出生人口低，其主因是我們沒能力買樓，等上樓又被排出三年之內的組別，根本就是歧視我們非長者一人申請者。

既然大家都是符合資格去申請，為什麼只有我們非長者一人的組別是另類一族??????要我們按分數去輪侯上樓，其他組別不用。簡直是歧視、不公平。

回15：我絕不贊同：定期向申請者進行入息、資產的檢視。雖然，我們不知道幾時可以上樓，在等梗上樓的時間，我們都想搵多d錢，留返嚟上樓用。況且，即使暫時超出房署的入息、資產的上限。但是，經濟d野真係好難講，今日唔知聽日事。如果，

係等梗上樓個陣時就要剔走我地呢班暫時搵多咗少少嘅人，唔通又要瞓街個陣時，重新再排隊申請，晒咗好多年時間都上唔到樓！如果要咁樣做檢視，真係等到7老80歲先至有個竇。個陣時都聞到棺材香...