



"coolala418"

12/10/2013 01:26

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 夾心階層香港市民的意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear 長策會成員,

本人是土生土長的香港居民，經歷香港風風雨雨，至今有所體會.....
 在香港真係好慘!! 一係你就要好窮!! 窮就有俾公屋你! 一係你就要好有錢! 有錢買幾貴樓都有有怕.....
 千祈千祈唔好似我哋「唔上又唔落」夾心階層(\$15000—\$30000收入)家庭嘅人! 既唔夠資格上公屋，又
 負擔唔起貴樓，交唔起貴租，終日擔驚受怕，未能「安居」。收入升幅遠遠追不上通漲，顧主剝削，談不上
 「樂業」。

希望政府能集思廣益，聽取市民意見，現在的樓價已出了斷層，與大部份市民的收入脫了節
 (樓價和租金已完全到達不合理的水平，超出大多數打工一族所能負擔).....

強烈要求政府推出多一些: 1.)基層公屋 2.)中產公屋 或

強烈要求政府推出多一些: 1.)基層居屋 2.)中產居屋

***基層居屋應售大約\$2000至\$3000每呎，中產則售大約\$4000至\$5000每呎。**

***新居屋的定價應以大部份市民的收入掛鉤，不再以私樓的7成或8成掛鉤，私樓就由得
 佢炒爆。**

政府為何不在源頭買地入手，在未來賣地付加適量條款 (應該由政府做主導)，如:

- *限價 (政府降價賣地，地產商就要降價賣樓);
- *限尺 (限制樓房大小，政府可適時控制);
- *限量 (限制樓房供應量，政府可適時控制);
- *把「港人港地」範圍擴展至各區，設禁售期十年;
- *限制及縮短地產發展商「建樓」至「賣樓」時間;
- *實施空置物業和土地稅 (增加囤積成本);
- *引入租務管制，政府自訂租金上限 (防止租金過高，影響民生)

相比其他地方，香港仍是低稅之地，香港地咁小，地產發展商寸土必爭，害怕他們不買地? 政府想太多了!
 就算係都只是短暫....大不了就把地建居屋.....

樓係用來住的! 點解政府可以容忍樓價大炒大上呢?? 自由社會?? 容許官商勾結嗎??
 樓市升勢週期幾時先識停??

拒絕做樓奴。為我們的下一代，強烈支持政府調整樓價。



敏芳 李

12/10/2013 15:56

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

cc

bcc

Subject 有關: 長遠房屋策略 - 公眾諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略 - 公眾諮詢
回應意見請閱附件內容建議，

謝謝!

李敏芳
2013年10月12日



長遠房屋策略公眾諮詢2013年.docx

2013 年 10 月 12 日

致: 政府房屋有關官員們 :

有關: 長遠房屋策略 - 公眾諮詢

從閱文件資料內，其中 2011 年人口普查居住環境欠佳估住戶，居於非住宅大廈的住戶 3,000 人。

到今年 2013 年 6 月的根據統計數字公佈已有 65,000 人住在非住宅大廈內，即欠 6 萬 2 仟人口居住住戶，還有明年龍年出生率人口會增加，雙非人口，單非人口，定居人口，移居人口增加等，這正反映了住屋問題的嚴重缺乏和政府有極大迫切性去增加建屋量。

今天看來，建屋量明顯不足，建議十年建屋量應是 600,000 萬，應加快和增加短期建屋目標。

對於居住環境欠佳(包括劏房僭建等不合法不合規)的樓宇居住，政府可加強執法檢舉，但不需要發牌，因為香港基層市民撐不住而負擔不來高租金，才迫向下游住劏房。

若發牌會推高租金，必再推高樓價，只益了更多投機炒賣業主加入炒租炒樓。

因此，建議在空置荒廢地方覓地加建過渡性中轉房屋和公屋供應，這

才是對症下藥的做法而不是發牌。

嚴重脫離經濟基調，香港樓價飆升是以倍數計和不停大幅加租，基層市民蝸居越住越細，越細越貴，在今天香港想有組織家庭結婚確難於有經濟負擔能力去實現置業。

建議政府應盡快落實增加居屋建屋量供應，直接加大折扣率出售，以能承諾協助基層上車。

在樓荒地少的情況，讚成支持政府應急覓地和開發土地，包括加入粉嶺高爾夫球場用地，這是一個合情合理的選擇和取捨，因為地大而有 170 公畝土地，有建屋效益，應收回發展建屋之用，也不需要安置任何人遷移。

請政府加以關注並考慮上述建議，謝謝！

香港永久居民

李敏芳

2013 年 10 月 12 日

區議員

12/10/2013

長遠房屋策略諮詢文件(9/2013) (1/3)
 第5.18段(53頁)是否涉嫌
 欺凌弱勢社群?

我們是新界西北的公共屋邨居民,上述所謂
 「凝聚共識,建設家園」的文件其實犧牲我
 們的福祉

公屋單位面積已狹窄,我們只好靠公眾地方
 去生存,但當局卻想佔用這些公眾地方去建
 額外的公屋,單身人士大廈。

我們是沉默的大多數,整天為作活及唸書
 或做家务而無法上街諸願,又無錢賣廣告,又有
 很多老弱殘障人士及小朋友,既無能力也不想
 做過激的活動來表心聲。

但我們是在職貧窮單親家長,長者,小孩,傷殘人士。
 我們極需用公眾地方來做晨運,打太极拳,做
 伸展,聊天,遊公園,用這些地方去做幼稚園體
 育課,及NGO用它們去搞活動,院舍用它們
 舉行活動,家長及小朋友用公眾地方去散心及
 做親子活動,最重要的是,公眾地方很接近
 我們家,我們步行便可到達,公眾地方和我們生
 活息息相關,沒有了它們,我們的健康精神
 狀況,家庭生活,親子及睦鄰活動也無法進行。
 幼稚園也無法做體育課。

一個公共屋邨已有過萬住戶,附近也有居屋單位,
 平時上班下班,上學及放學已水洩不通,當局
 還*再加過千名單身住客,怎辦?

(1/3)

長遠房屋策略文件 5.18 段 (2/3)
涉嫌欺凌弱勢社羣

公眾地方沒有閒置，教育局在北區幼稚園
附：近就學，我們也擁有就近的公眾地方去
進行文娛、康樂、體育親子、睦鄰及體操課
娛樂活動（如在公眾地方辦嘉年華、比賽、表
演等）

現在我們恐慌，就連大男孩也不滿收回
球場，他們打滾可宣洩精力，沒有球場，
他們可能滋事或被犯罪分子招募。

好好的公眾地方為什麼會被收回？政府可
用私人會所，空置校舍，貨櫃場，回收倉，及割草
場去起公屋，荒廢農地也是可行的，西島也是選擇。

請不要令輪候冊上的單身人士視我們為眼
中釘。我們現在心中有條刺，不知何時沒有公
眾地方，而人心惶惶。

香港需要繁華穩定，但公屋居民佔 40% 人口。
這許多人的福祉被犧牲，還會有繁華穩定？

請不要撥走我們的樹木（我們是乾草）及其
他公眾地方，放過我們吧。當局強撥我們的公
眾地方，我們死不瞑目。我們不想過着行屍般
的生活。我們也是香港市民，為什麼要對我們
不公平呢？我們必須有公眾地方去鬆紮馬，減壓
強身健體，和與子女家人建立親子和良好關係。
請大發慈悲，放過我們吧。請放下屠刀（不要殺了公
眾地方去建額外單身公屋）造福現有公屋住戶吧。（2/3）
我們不是妖怪，不要趕盡殺絕（？）我們。 /...

(2/3) 續第 3 頁

(續 3 頁)

-3-
長遠房屋策略文件(9/13, 5.18段, 53頁)

涉嫌欺凌弱勢社羣

(3/3)

政府近來啟動啓德郵輪碼頭公園又發展海濱長廊等公眾地方,又鼓勵市民參與,但當局卻想把公屋的公眾地方毀滅,是不是自相矛盾?前者會帶來財政收益及提高香港形象,但我們公屋的公眾地方沒有上述著數,使得被犧牲去博取輪候冊單身人士掌聲,是否公平公道,有公義呢?

請正視我們的情況吧,我們的要求合情合理,又繼續造福社會,為什麼要改變這個良性有益的現狀呢?我們也對香港有貢獻的,不要犧牲我們的合理權益,不要把我们趕上絕路,5.18段的方法只會令社會更撕裂,市民更分化,對整個香港都禍害無窮,5.18段是否會「玩火自焚」變成所有持份者皆輸的局面呢?我們的共識,是要保留現有公屋的公眾地方,政府若保留公眾地方使幫我們建家園(因為公眾地方是我們家里不可或缺的一份子)。

公屋居民是低收入的草根階層,需要政府保障我們的權益,但5.18段卻「賣」我們,又把我们擺上枱成為單身人士的「仇人」,這是否涉嫌「道德」呢?請高抬貴手,放過我們吧,不要疑似「靠害」我們呀。

一羣恐慌驚惶之公屋居民上



katykc
13/10/2013 09:37

To
lths@thb.gov.hk
cc
bcc
Subject 房屋政策建議

Urgent Return receipt Sign Encrypt

您們好！

為香港房屋政策，以下是我个人少少建議：

1. 為短期房屋供應短缺，建議在政策荒廢土地，建臨時貨櫃屋供輪候公屋或劏房戶，用平價租用，等候上公屋！
2. 為一批做了十多年工作，亦儲不到首期者，幫助他上車，他們通常會有20至30萬mpf. 容許他申請取部份或全部mpf作首期，或抵押借貸做首期！
3. 首次置業免釐印稅項
4. 政府可以用免利息借貸首次置業！
5. 推行青年計劃，針對剛畢業又有儲太多mpf人仕，申請儲錢計劃，月儲\$5千，儲足15年后，政府給一間3百呎樓！參加計劃者，參加時已選定區份，例如15年后的新界北新區！
6. 雙辣招須加辣，5百萬以上而擁2房者，買掉樓時，加稅按比例！
7. 非本土屋企，租或買本港房子，要再繳交稅項！

以上1至6項，給持有身份証及有交稅人仕享用！

Best regards

Katy

2013年10月13日



M Yu

13/10/2013 12:05

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

cc

bcc

Subject Long Term Housing Strategy Feedback

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Hi, I think it is great that the government is looking into this and it is necessary for the welfare of Hong Kong and its residents.

Part of its residents, like me, love to work in Hong Kong and would like to buy a property to live rather than paying rent.

It will be good if the government can allow people like us to be able to purchase property to live in. Perhaps a scheme like in Shanghai, where the person pays HK taxes for 1 yr can qualify.

I want to make HK my home and don't want to wait until 7 yrs later to be eligible to buy a property.

Hopefully, you will consider my suggestion.

Mobile:



Debra Shum

13/10/2013 13:29

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

cc

bcc

Subject The Land of the Golf club

Urgent Return receipt Sign Encrypt

It is the practice of many government to place the Golf Club near the airport because it cannot be used to build high buildings around airport area. Why not relocate the existing Golf Club to that area and let buildings to be built in those area instead?

A citizen

| 香港政府新聞網 | |
|---------|-------------------------------------|
| 發言人 | 回應/提議 |
| 賴子良 | 留言日期及時間： 2013年10月13日 下午 08:29:54 |
| | 要求政府直接介入逆按揭計劃，由政府主辦，幫助老年人。 |

(編者註：此書面意見來自香港政府新聞網。)



TP Lung

14/10/2013 21:36

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 諮詢回應

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

各位委員，
我是香港市民，本人正撰寫一本政策評論書籍。得知貴處正就長遠房屋政策進行諮詢，在本人書中也有相同的討論。雖然本人的書籍仍未出版，但亦願向貴會提供意見。但本人保留本文的版權以作將來出版之用，故此請貴會不要申報這信件中的意見擁有版權。
在這期間環保署也正在進行諮詢，本人亦會把這意見向環保署提供。
本文亦已在二零一三年十月一日在本人的網頁 ([redacted]) 中刊出。
本人的意見如下。

(1) 我認為郊野公園是市民育樂之地，不可輕視。所以我反對縮小郊野公園範圍。市民日夜勞苦，為老闆們工作，為香港經濟作出貢獻。他們對香港的貢獻是大的，承受的壓力是高的，但獲取的報酬是小的。有權勢的人士在假期可以離港渡假散心，但亦應容許未能離港散心的人士有足夠的郊野公園用地去舒緩壓力，以維持情緒和社會穩定，和維持他們的生產力，使香港不致淪為血汗工廠。
香港居民既需要住房，也需要康樂用地。住房用地與康樂用地不是魚與熊掌的關係，政府不應強迫市民只選取其中的一項。
政府以郊野公園等康樂用地用於建屋只是把一個部門的問題變成另一個部門的問題，而且是更嚴重的問題，但根本上卻沒有減少政府的問題。
郊野公園對香港一般居民與新界原居民同樣重要。政府不應鼓勵本港一些人士以其暫時特權而對長遠策劃進行衝擊，並做成民眾的對立。
所以我認為香港市民需要的不是在郊野公園建屋，而是加強郊野公園的設施。這是特區政府做得不足夠。

(2) 我反對政府採用『見縫插針』的方式建樓。『見縫插針』是短視的解決問題方法，對建屋的長遠策劃構成成長遠而具災難性的破壞。
如政府有『見縫插針』的構思，長遠策劃小組即已無存在的價值，應可予以解散。
我認為官員應認真處理問題，不應玩忽職責做成政府民望的損失。

(3) 就香港人口日益膨脹，建築物漸高，所以我認為興建更高的公屋是無可避免的。我認為公屋可建至六十到八十層，公屋才不會成為城市中的哇地。
這是整個城市的發展趨勢，但也可解決部份土地供應問題。

(4) 我認為物業是一種資產。市民有餘錢可以購置資產作為投資，沒有餘錢當然沒法投資，也沒有購置房產的理由。
所以我認同政府有協助市民獲得合理居住環境的責任，以反映本港的經濟成就，卻沒有協助市民提高居住質素到高於資助水平的義務，更沒有無故資助市民購置房產的必要。
政府可向市民提供援助以使其居住環境足以反映本港的經濟成就，但市民如需要更高質量的居住要求，他們應自食其力。
這可減低居屋的需求，也可增加市民在全港、全國就業與投資的靈活度。所以我不贊成重建居屋。

政府也應向市民解釋購置房產後所需負擔的責任，使沒有足夠能力負起維護房屋單位責任的市民減低購置物業的熱忱。

全世界的人普遍都會先考慮其事業成就及所在，然後再就近購置物業以作長久居所。部份香港市民在未確定終身事業所在前已要求設置長久居所是不設實際的，政府沒有必要滿足其要求。

政府應鼓勵單身年青人與父母融洽相處以減低單身公屋的需要。即使單身年青人真有獨居的需要。

(5) 我認為合理的居住環境是與本港經濟狀況相配合的簡樸住宅。政府使用公帑資助市民改善居住環境亦應以此為標準，不應資助市民構建豪華而『有品味』的居所，以確保公帑使用得其所。市民如追求『有品味』的居所應自行在公開市場購買。

(6) 我認為政府應改善資助房屋的管理，以提高公屋的使用效率，並減少資源浪費。我相信這類單位為數甚多，遠超出房屋署的報告。一些超出資助條件的住戶與已被用作儲物的單位理應盡快收回，使該等單位可盡快恢復作合理使用。

如政府應製訂全港物業業主名冊及公屋住客名冊，以便更有效地監管公屋單位的使用。

加強監管的項目包括擁有任何物業業權的市民不應在公屋擁有居住權，在公屋居住名冊內的人士購買任何物業後必須在三個月內遷出，

及在公屋居住名冊內的人士如需要有連續七日不留宿則需要向房署申報和紀錄。公屋住客如每年在該戶內留宿的日數少於某一數量則應遷出。

(7) 我支持政府對擁有兩個物業或以上的人士在再次購買物業時，與及對非本港永久居民或任何機構在購買任何物業時徵收雙倍印花稅。

我認為這印花稅應用於土地再生以供本港市民居住之用，以補償非本地居民及機構因佔用本港稀有的土地資源而使本地居民沒有居所的損失。

所以我認為這雙倍印花稅可正名為土地資源再生徵費，並列為長期政策。

但我也認為對購買第一套住房的本港永久居民應豁免徵收印花稅，以協助他們脫離對公屋的需求。

在市民購置第二套房時亦只徵收原來的印花稅，在購置第三套或以上的房子才徵收雙倍印花稅。

政府利用雙倍印花稅協助及鼓勵公屋居民購置第一套房產以改善居住環境，目的是要能收回其所住的公屋單位，使其他公屋輪候者能盡快上樓。

以後申請公屋的資格亦應逐步調升，使暫時未能接受房屋資助的市民亦可逐步改善居住環境。

(8) 我建議政府善用超過公屋住戶資產限額的公屋住戶多付的房租，以協助市民購買私樓，以代替興建居屋。

如公屋住戶在入息或資產超過限額後即應繳付市值租金或自願繳付更高的租金。

政府可以其多付的租金津貼若干在公屋輪候冊上而仍租住私人樓宇的市民繳付租金，則公屋富戶不會再減低公屋的有效使用，使私樓變成公屋，

而公屋輪候冊上的市民便可即時改善居住環境，或減輕其經濟負擔。

(9) 如公屋富戶有意置業，政府可與之訂下不超過五年的合約，並由富戶自定其願意繳交的租金。這租金不應低於其佔據單位的市值租金。

如該租戶可於合約期內購買私樓，則政府可從雙倍印花稅的收入中撥出款項，對其多付的租金作一對一的資助，以協助其置業。

但資助應以其自願多付出月租的六十倍為上限。

作該戶在五年內共多付出六十萬元租金，則可獲得等額的購樓資助。這供應方法比興

建居屋便宜。

但該住戶所購置者必須為其名下的第一項物業。

在這情況下，市民的住宅變成負資產的機會極微。即使市民陷入負資產的危機，政府也應給予擔保，以免被銀行收樓。

這政策也應以量入為出為原則。政府亦可與發展商洽商為該等市民購置物業提供如七折、八折等的折扣優惠。我相信發展商也樂於如此地為市民服務。

(10) 我認為一座公屋容納的居民人數甚多，應自行安排廢物廢水處理，以分散廢物廢水處理的需求，也應配合安老，扶貧，交通和教育的需要。

如一座模範公屋可包含以下的設施：

(a) 地面一層 (G/F) 可用作巴士站，小巴士站，的士站，和貨車上落客貨區。這可增加可使用的道路的長度而無需再另行覓地興建新道路。

(b) 地下需要有兩層停車場，供公眾使用。低層停車場還需預留通道連接接鄰街段大廈的低層地庫停車場，以方便管理與營運。

在適當時政府即可取消路邊停車位置，以保持街道上交通暢通。

(c) 停車場下應有一層作垃圾、廢物收集與分類之用，並可作為鄰近大廈的廢物收集中心。

垃圾與廢物在收集後可售給廢物回收商。鄰近大廈所繳付的垃圾費即應由該棟公屋收取以彌補營運經費。

在這安排下，該座公屋的住戶應可免繳垃圾費。而鄰近大廈應向該公屋繳交垃圾處理費。則政府無須插手即可消除垃圾處理的問題。

人手方面我建議工作人員的收入可以不計算在綜援個人收入中。這可吸引收領取綜援人士參加以增加收入。

(d) 地下最下一層應為污水處理層，及廚餘處理層。污水處理可對大廈的污水作初步處理，進行沉澱並打碎的工作。

打碎後的沉澱物可與廚餘一併處理。所產生的營養泥可用於大廈綠化，或出售。

水液則可抽上天台水箱打氣，消臭後作沖廁和灌溉等循環使用。過多的水液始可經污水渠排走。這可減輕沖廁用水的供應與減少污水處理工作。

我建議政府認真考慮把以上 (c) (d) 點列作新建大廈的必要條件，以解決本港產生廢物的長遠問題。

我相信這也不會做成發展商的盈利大幅下降，或影響他們在本港建設的意欲。

(e) 在地面上的二樓可預留作社企商場之用。這將會是居民生活的支援基地，不應交與領匯營辦。

這亦與本人在書中將會提出的社企策略配合。如政府暫無此打算，此點亦可以忽略。

(f) 在三樓、社企層之上的一層，可預留作為單身宿舍層。這層只提供公用廚房和浴廁，供單身人士入住，用作安老宿舍，或中轉房屋。這與本人所提及的

安老扶貧策略配合。如政府暫無此打算，此點可以忽略。

(g) 在四樓，單身宿舍層上的一層，可預留作教育用。這與本人所提及的教育策略配合。如政府無此打算，此點可以忽略。

(h) 在五樓，教育樓層上的一層預留作公共空間，供住戶休憩或學生運動之用。

(i) 從第六樓開始可作公屋住戶單位。外圍每隔五層應有一花槽種植草本植物或灌木用，以綠化空間。也可租與住戶作小菜圃用。

如公屋樓高六十層，則還有五十五層可用，應可大大增加公屋的供應。

龍德屏上
2013.10.14



ho puikit

14/10/2013 21:40

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

Dear Sir/madam,

I would like to recommend some suggestion for the captioned.

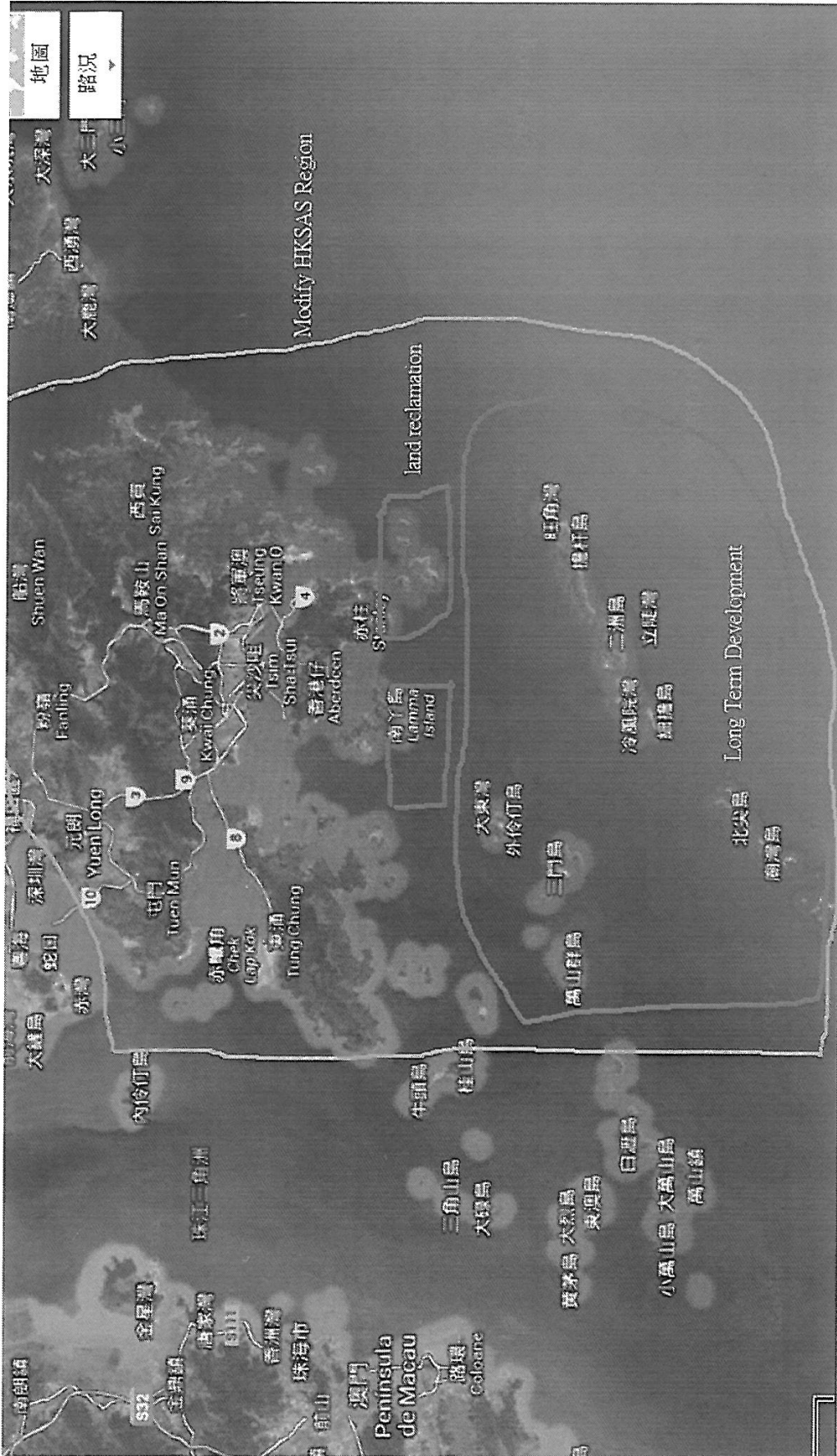
Please find the attached for your consider.

Regards,

Mr. Ho



Suggestion.jpg





後炮馬

15/10/2013 12:00

To

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略諮詢文件

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

對長遠房屋策略諮詢文件的意見

1. 青年一代的住屋問題是否最重要?另煩請政府在此問題上為“青年”作出定義，因為市面上對青年有很多不同的界定。政府應訂下明確優先次序，這樣才可明確的路線圖，解決問題。
2. 劏房。由古至今都有出現的問題，為何現時才重視?日本東京的太空酒店是否劏房?政府現時已有相當劏房資料，那政府認為應由那個部門處理?屋宇署、房屋處、民政署、警方、社會福利署?如果政府都沒有想過由那一政府部門作出統籌處理，那有可能解決問題。
3. 公屋長者。煩請房屋處給予資料，舊型公屋長者的人數?我們很容易發現，舊型公屋有很多長者獨居，他們的子女去了那兒。
4. 公屋富戶。有月入十多萬的立法會議員侵佔公屋多年，房屋處做過什麼，請那霸王離開。如果房屋處只處理沒有能力的窮人，那又怎會得到社會支持。
5. 公屋“外傭”及“寵物”。前任處長立下壞例可以讓公屋居民養“寵物”及或有請“外傭”，他們是否已屬富戶?他們的租金應如何制定。所有新的公屋住戶都必須簽署文件，確保不能養“寵物”及請“外傭”。
6. 公屋車位。公屋是社會對低下層的照顧，為合我們可以很容易的看到他們都擁布名貴房車。政府多年來做過什麼?筆者都曾表達過公屋不應有車位供應，可以有少量停車位作上落貨之用。
7. 公屋戶在外地有物業。政府如何處理。
8. 公屋單身輪候人士。在社會福利的資源分配的前提下，政府應改變輪候人士的計分方法。在學及或家人同住不可申請、就業與家人同住，而居住面積不是太擠迫戶，亦應不可申請。
9. 市區重建局已失去作為市區更新的目標，只與大型發展商合作製作超級發水樓。因此政府應介入市建局，為市區重建及增加市區房屋供應。
10. 大嶼山發展。政府應加大力度發展整個大嶼山成為商業、展覽及住屋的發展，以減輕政府的壓力。
11. 新界東北發展區、元朗等發展。政府應先檢討收地及用地問題。房運局長表示收地後要預留大部分土地給新界居民興建小型房屋，這又怎可能得到市民支持。公私合作發展應是可行，但應如何管理所謂“私相受受”，所有發展規劃由政府負責(什麼類型的物業、單位面積多少、有沒有露台、窗台等)，發展費用由發展商支付，出售後政府收回相當比例的收入。



Ramelec Ramelec

15/10/2013 14:25

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Public consultation on Long Term Housing Strategy

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Feedback

As a public opinion, my feedback is as follows:

The old factories location in Kwun Tong, Ngau Tau Kok and Kowloon Bay should be **demolished** and **rebuild** as residential properties. These old properties are located between Kwun Tong Road vs Kwun Tong Bypass Road.

A lot of these factories are dirty, bad for environment and bad pollution and a lot of them are underutilized where there is lack of vacancies! Also the manufacturing industry has relocated all to China.

I would recommend the Building Authority Government and the URA to seriously consider that area and revamp the whole place to be similar as a world class city in Singapore and Seoul! Take for example:

Thanks

Best Regards

(I am an expat who live most of my live in Hong Kong)

親愛的議員，

4-

2013. 9. 7 (1/2)

共2頁

毀家在日夕政府涉嫌「無賴」(?)

我們是無小圍出租公屋的住戶。我們誓死反對長策房屋策略督導委員會在2013年9月的諮詢文件。該文件的5.18段(第53頁)提示「...在現有公共屋邨內...興建(額外,附加)單身公屋單位」。長策會輕描淡寫「...會增加...發展密度,並可能佔有...公眾(空間)地方...」

我們絕不接受,長策會用「我請客你(公屋住戶)埋單,慷他人之慨」剝奪濟貧、犧牲我們福祉,佔我們便宜及使社會分化。

那些公眾地方,其實我們的公園、球場、健身設施、休憩處,露天劇場等體育、文娛及康樂設施!

這些設施是沙漠中的綠洲。我們居住細小單位,需要新鮮空氣,做伸展的空地,及提供街坊「打牙較,談天說地的休憩處」。

政府不是說「每天運動30分鐘」嗎?政府又說「香港是我家」。但如政府拆走上述的「公眾地方」,有怎能達成政府的口號?是不是政府自打咀巴?

我們極度擔心,家里已狹窄,外首又沒有康樂文娛設施,不能呼吸、喘息,那真是一個惡夢呀!

上述設施是必需品。我們不論年紀都需要它們的。試想:我們可用空地做伸展,又可帶子女和其他孩子玩樂,可有鄰居閒談,又可在露天劇場觀看表演、比賽等,是不是老幼咸宜,不可或缺?請不要剝奪我們的權利。政府是不是「分化」窮人?沒公屋的貧民會視公屋住戶為敵人,我們便成了待罪羔羊,困人上憂而變為「人民公敵」?太可怕了。但我們真不能負擔無「公眾地方」的生活,因為我們不能生存。

-2-

2/2

毀家在旦夕

是否我們必須受苦(沒有賴以喘氣的文娛康樂設施)政府是否要我們做「東亞病夫」及「被隔離鄰舍」?我們和坐牢有咩分別?

除此之外,我們的其他配套(如超市街市,食肆,交通等)都已飽和.再無厚頰,「建多餘」的單身公屋是有害無利的.怎安居樂業呢?

1) 長筆會518段只會令我們苦不堪言,浮燥浮躁.沒有了球場會引起青少年犯罪率上升(他們被奪去了可宣洩精力的地方),老人更抑鬱(沒有地方可布街坊聊天),居民健康惡化(沒空間做運動),孩子也係「坐牢監」(沒有地方玩),主婦們沒地方坐下去「隔離價」等

2) 政府施政是解民困為什麼要一批窮人(我們)受苦,生活質素下降,環境惡化?不要欺負我們,不要控告我們「件恤味上焉」的單身人士

政府建議對我們不公平,不合理.請認真為民請命,反對518段的「建議」吧!否則後果不堪設想.

最近才落成的啓德.區燈暗邨也有文娛康樂設施.政府是否厚此薄彼?

2013.8.10互動新聞台有建築師說香港必須有公園遊樂場,件惡地.而這此設施又須為可步行到達的,居民才能生存.

要破壞易,要重建難.該台亦在7-8月報直政府在10年內也不能建成一個公園

真是「一地難求」?要不拆了維園,香港公園去建公屋?政府是否盲「搶地」:須毀了我們的家園,才能使輪候冊單身族「建設家園」?太豈有此理,請救我們於水火.我們不想活不下去.

沒有空閒地方,想祥和也不能.因狹小空間使人「煩燥」,會危害家庭生活,鄰里關係和親子活動

天水圍公屋住戶上



16/10/2013 09:38

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject Fwd: 諮詢意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致：長遠房屋策略督導委員會

敬啟者

本人在香港商報發表了一篇文章，名為（短措紓解住宅供需失衡），現附寄以供貴會參考。

此 致



香港中小企業總會副主席 劉炳均 啓 短措紓解住宅供需失衡.pdf

(編者註：此書面意見內節錄或夾附剪報或刊物的影印本，或其他網站的資訊等資料。由於涉及版權問題，該等資料因而不會在此刊載。)



Melissa Chow

17/10/2013 11:11

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

cc

bcc

Subject Advice

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

從我的 iPad 傳送

1. 安居才可樂業，經濟才會穩定。
2. 市場有湯房需要，政府可興建新「優惠屋」比公屋更細的房屋，租金以\$1000/月，這比窮家庭用\$5000/月去租間房慳好多，解決窮人生活問題。
3. 貧窮和富有有很多層次，「窩居」是有錢人的字，對窮人來說，政府能以低租金去建細屋給窮家庭是安樂窩。不可再比業主去在窮人身上賺錢。
4. 人口老化，政府要有創意首建大型「長者活力城」，「年青未來之城」。長者和年青人不須大室內住屋空間，但需要「自力更生」。在屋苑內有大型商場，但不比大企業成舖，做到幾百個150尺細舖，讓他們以小生意，作自僱人仕去自力更生。
5. 不須再去急建居屋，因沒有土地，但將公屋賣比租住家庭已解決到很多問題。當公屋是自己的，他們也會放心裝修更好，除了自住舒服，將來賣出也值錢。對裝修業也好。但這一次要限制買了公屋的業主要10年或15年後才可賣。這對地產市場有時間去消化。
6. 只要住得安心，市民不會比一些人線動去反對政府。放假不是去遊行的，努力工作，為一家人開心生活而努力才是香港人。

Melissa



Melissa Chow

17/10/2013 11:39

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

cc

bcc

Subject Support

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

從我的 iPad 傳送

見到梁政府有心做好房屋政策，團隊是實幹派，有些人不停無建設性的反對，真煩。無論政府做或不做也反對，政府應該更需要有創意和大膽的建議。就算立法會不通過，將來回看，錯不在政府。這是破舊立新的好機會。創意房屋政策同保守的房屋政策都會比人反對！政府需要有創意和勇敢的團隊。一般人感到求穩定的人才去做政府工，我[知道有没有有創意的人才在政府，但這是表演大家的能力的好機會。

敬啟者

我們是一班在職工作基層市民，現居于元朗洪水橋丹桂村和平新村的寮屋。

我們現在面對很大住屋問題。

例如：環境差、租金太貴、加租快、

我們知道長遠房屋策略督

導委員會近期公布長遠房屋策略文件，但我們^不開心！因為這些方案有

有：落實！不過文件內說的過渡性房屋和租金管制，我們很同意。

因為過渡性房屋，可以給我們一個選擇，不用在私人市場，頂貴租等公屋，而租金管制就可以避開麵包租公

屋，每年不合理加租，故此強烈要求長策會！政府盡快落過渡房屋和租金管制都，鄰

我們這班基屋居民，給我們一個安樂窩

此致

長遠房屋策略整專委員會

運輸及房屋局長張炳良教授 GBS JP

一班有住屋需要的寮屋居民上

2013, 10, 17日

回郵地址

聯絡台各人：黃先生



yiu fannly

18/10/2013 12:24

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

cc

bcc

Subject FW: 長遠房屋策略

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啟者：

本人成家已十多年，兩口子一直工作至今只能應付一家四口開支，兩名子女在學年齡，每月收入剛足夠應付家庭及子女學業上開支，可算是底層不是高層亦不到啦！入息已超出申請公屋資格，但要拿出首期購買房屋亦沒有儲蓄，就 貴署本年度之長遠房屋策略就令本人擔心，本人及有多小香港人真的可以置業???

公共房屋問題 - 公共房屋之意義是提供底收入家庭租住：

1. 鑑於現在新移民眾多，有很多公共房屋租戶於香港繳交此優惠租金，但同時於國內收取可觀之租金收入，有關之申請家庭應需要將所有成員之國內物業及戶口同時計算在內；

2. 禁止公共房屋之第二市場購買計劃，房屋署推出的自購計劃就應只屬於本身單位之租戶，絕不能轉換給別人，房署給予自置機會就只針對本身單位之家庭，但現在公共房屋已被濫作炒買，一個公屋已能被炒買至百萬多元，這一點房屋署應第三思索推出這計劃又應該怎樣保護這計劃；

屋居問題 - 必須重新及盡快推出：

1. 香港人不繼為生活而努力工作，超出公共房屋入息資格之家庭多的是無法購買私人房屋，為應付家庭問題同時購買私人房屋有很大機會變為負資產，購買二手公共房屋只會令公共房屋完全失去原有的用意。

在此請 貴署再三反思以上幾點，並希望盡快更新原有房屋計劃之錯誤做法，給予香港家庭能找到一個屬於自己之舒適居所的機會，謝！

姚小姐
敬上



"momokai88.mk"

18/10/2013 18:26

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 房屋政策

Urgent Return receipt Sign Encrypt

点解政府吾作出全港一次，住上十年已上公屋發售。這做法可以使大部份有能力買私人樓家庭，可同子女一起往。希望关注這種家庭。

寫手樓家話



"momokai88.mk"

19/10/2013 13:42

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

cc

bcc

Subject 点解吾買公屋??

Urgent Return receipt Sign Encrypt

如政府全港一次過買公屋，可以
減少大部份冇

原稿寫成樓宇單位，可寫成屋宇，供入息較低的家庭住，或給予女業主，或贈與給老年等，或同其持有房產的人士，等。



JOANNE/NING

19/10/2013 17:58

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

Urgent Return receipt Sign Encrypt

我在18歲開始申請單人公屋單位到現在27歲,到現在還未排到,香港人只想有安樂窩自食其力,但反而被那些單非雙非新移民剝奪了所有的權利.因為她們只知道不停生育去霸佔香港人的所有!在我家附近的全新藍田村更是全部內地人,那我們香港人要露宿嗎?政府應該有一系列的公屋村是專門給香港人等超過一定年數或只給予一些像我一樣沒本事給首期自置物業的80後,生活指數已被內地弄得超高,自置物業簡直就是夢想,永遠遙不可及,



Nelson Wong

20/10/2013 02:09

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢 - 意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略公眾諮詢 - 意見

一、對於建公屋及居屋，政府要同事考慮因素及對策：

- 1) 建屋成本，對策：引入外勞
- 2) 時間成本，對策：加快進度，簽好合約
- 3) 低收入新移民住屋，對策：嚴打非法板間房、板間房租金管制、政府大量興建優化版板間房或臨屋區
- 4) 建屋質量，對策：雙重檢查、三重檢查、四重檢查。天水圍居屋短樁簡直可惡、得不償失

不為問題因素作好對策，只會有惡性循環，令問題加劇惡化！

二、對於中層收入人仕置業：

因為前任政府不起居屋、不理會中層上車需要而令私人樓需求更火熱

所以政府必需及有義務幫他們上車安居，實行德政，例如：5000白表及綠悠雅苑

三、政府官員請你們快些做實事！要平衡各方利益才做事？！

地產商固有利益已經好多！將會買新居屋的中層人仕反而要比接近一萬一尺買啟德新居屋？！其資助性及地區價格直是矛盾！

未來五年大約只有啟德及鑽石山居屋是在市區，大量新建居屋在新界，工作交通很不方便，政府似幫不幫。其可做的其實還有很多很多

就新居屋條件建議：

- 1) 十年不可轉售 或 二十年不可轉售 或 一世不可轉售 [條件建議2) 除外]
- 2) 只可以售回比政府，要以買入價售回或市價售回 [以價低為準]，政府轉售比有需要人仕
- 3) 只可以以買入價賣出或市價賣出 [以價低為準]

4) 買家以前不可持有過物業

5) 資助愈大條件限制愈大，例如：40% 或50% off，要條件建議2)

供不應求，不為問題因素作好對策，只會有惡性循環，令問題加劇惡化，人心背向，政府更難施政！而令更多高官或特手下台。

政府可做的其實還有很多很多，希望特手做實事！不要說這些說那些，又平衡什麼，不做不錯，任由發展商控制香港（曾特手）。



Maggie Chu

20/10/2013 11:58

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

cc

bcc

Subject 向長遠房屋策略提意見 - 先解決迫在眼前的問題!

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

致長遠房屋策略督導委員會：

昨日看了港台製作的：窮富翁大作戰，當中的體驗者 - 黃傑龍親身感受了辦間房的滋味，也嘗試了基層市民在工作上的艱苦！

我自己覺得，節目很有感染力！黃傑龍其後坐言起行的熱誠我也十分欣賞！

我常常想.....向政府發意見有用嗎？政府多是假諮詢，其後推出的政策只是遠境！對大眾也沒有即時或明顯的幫助！

基層及中產還是只有靠自己！是的嗎？

今天在搜尋提供意見渠道的電郵時，看到了同舟之情的MV，當中歌詞有一句：

還有天地能前往 還有生命發光

騰躍於鬧市海港 愛在舊城窄巷

歌詞令我覺得香港人對香港是熱愛的！仍然有盼望的！

我希望政府推出的政策是有即時性的！

對於房屋方面的意見我只有簡單的一個理念！

我是中產，求自給自足的一個機會！

既然樓價不能降低！可幫中產解決首期問題！使租者可以變供樓者！

這是又快又直接的幫到中產上馬！例如：首次置業貸款計劃我十分欣賞的！

基層：未必能上馬，在未有足夠房屋供應時，是否可以有月租資助？

這樣基層就算租屋，也不用租板間房！

求政府推出在短期內可有又大又直接的策略！

先解決迫在眼前的問題！同時放遠眼光！

希望日後政府的措施會令人刮目相看.....期盼！

小市民：



"Leonard Ma"

20/10/2013 12:04

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 對於房屋政策的一點想法

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

我是一個普通市民，我最近一直在聽關於政府想如何解決房屋問題的報導，我覺得很奇怪，其實我認為解決房屋供應辦法很簡單，我認為有兩個方法可以令到房價下調，並且令到馬上可以解決房屋短缺的問題，或者說低下階層的住房問題。

先從解決住房問題說起，我認為在目前政府資源豐富的情況下，馬上解決的方法可以是向地產發展商購買整棟或者是整個屋村的新建房屋。政府可以按照原來的地價或者按照目前該地區地皮銷售的平均成交價補回地產商，甚至給予一定的提成，加上建築費用，這個我覺得是必須要給予提成，甚至可以去到20%。購買得到的房屋可以按照目前所謂“劏房”的一般水準租予目前在公屋排名冊上的申請者。按目前一般“劏房”的租金，月租3000 - 4000出租，為期30年，房子可以轉到承租者名下，但終生不可買賣，當然，可以按照公屋條例，讓直接下一代可以繼續居住，當然不排除到期按照現在的公屋條款售予承租人。按照上面的租金，30年租金已經超過100萬，我覺得政府應該不會有任何虧損。

對於公屋排名冊上排隊的人士，我不很清楚現在是否有懲處的條款，我聽說大家可以一直不選擇比較偏遠的地區，所以，造成隊伍越來越長，我建議，如果現在不是這樣的話，每個人申請人只可以選擇兩次，如果不選擇的話，一就讓其排回隊尾，一就取消其資格，三年內不准再申請。

至於對付樓價問題，我覺得更加簡單，立法所有地產商在定價後，要將所有成本價格列于售樓書上，當然，也可以簡易地在廣告中列出或者向政府披露，讓政府決定是否向公眾公報，我想這樣的話，樓價就怎樣也上不去的了。

其實，再簡單一點的話，既然政府有地可賣，按照目前政府手頭上的盈餘，又何須把其拿出來招標，直接在上面建造政府樓宇便是，或者招標找建造商就是了。

Leonard MA



Dabby Kwok

20/10/2013 14:04

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

cc

bcc

Subject 房屋諮詢意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

你好，

本人想盡一份力提交本人意見，盡一個平凡，普通的小市民責任。

我和先生都算是“中產”市民，月內四萬多，任何福利津貼都不合資格。

父母是草根，也沒有自己物業。除了要每月給國外退休父母家用，

我先生還要給八千月給前妻膳養費，萬元租金，這都不能扣稅。

所剩下的應付衣食住行，每月所能儲蓄的錢也很有限。

屋主加租亦只。1;肉隨針板上！

四十多歲，冇自己物業，到六十歲退休時，那裏找錢交租？自己儲又追不上樓價上升。

又沒富爸媽給首期。

我請你明白我們的痛苦和struggle. 提供及幫助首次買樓的小市民吧！

我不祈望有公居和居屋，只祈望政望在首次港人置業物業稅給優惠或括免和低息首期借款。

現在樓價隨意已超350萬, 政府高官，你們知道嗎？

綠表公屋也要450~500萬，3成首期已百多萬，2人儲到退休也不能上車。

我倆也不能付擔生小孩。

請你們為我們這些草根中產做點事吧！！

命苦的小市民，

Dabby



Chan Wing Fai

21/10/2013 00:00

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 有關長遠房屋策略諮詢文件的回應

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

致 為香港前途的政府官員：

感謝長遠房屋策略督導委員會的努力，為香港居民做出了一份非常傑出的諮詢文件。文件內容質量和考慮的事項，很多正是本港居民所關心的。當中，故然也有明顯的基本錯誤與遺漏。智者千慮，必有一失；愚者千慮，必有一得，些許的漏算是不足為奇的。這才能顯示出本屆政府的可貴之處—虛心聆聽市民的意見，具有分析能力明辨是非。文件當中普遍有關香港房屋市場現況的描述，也基本上與本人現實生活中香港居民所面對的困境相吻合。長遠房屋策略督導委員會以房屋市場使用者(尤其是公營房屋)以外的旁觀者而言，已經是盡了很大的努力。

我希望能在这次諮詢中，為政府提供一些作為一個香港房屋使用者，而非房屋投資者的意見。

e-mail:



2013-10-21 有關長遠房屋策略諮詢文件的回應.doc

有關長遠房屋策略諮詢文件的回應

致 為香港前途的政府官員：

感謝長遠房屋策略督導委員會的努力，為香港居民做出了一份非常傑出的諮詢文件。文件內容質量和考慮的事項，很多正是本港居民所關心的。當中，故然也有明顯的基本錯誤與遺漏。智者千慮，必有一失；愚者千慮，必有一得，些許的漏算是不足為奇的。這才能顯示出本屆政府的可貴之處－虛心聆聽市民的意見，具有分析能力明辨是非。文件當中普遍有關香港房屋市場現況的描述，也基本上與本人現實生活中香港居民所面對的困境相吻合。長遠房屋策略督導委員會以房屋市場使用者(尤其是公營房屋)以外的旁觀者而言，已經是盡了很大的努力。

我希望能在这次諮詢中，為政府提供一些作為一個香港房屋使用者，而非房屋投資者的意見。

因為在香港，房屋市場已經擁有着千絲萬縷的利益連結。不論是地產商，物業投資者，甚至簡單如「有樓」與「冇樓」人士，房屋市場的升跌對每個人也有不同的利益關係。我本人當然也無法不牽涉在其中。在我發表有關各問題是意見之前，首先我希望可以在這裏簡單說明本人的狀況。如果閣下認為沒有需要，大可以略過這一段繼續參考。

本人 33 歲，住在元朗的一個私人住宅單位，單位是在 2008 年時以 100 萬左右的價格買入的，本人月薪大約為 14,000 港元左右，工作了大約十年，在香港的某一間持牌銀行工作。擁有香港中文大學的學士學位，也有合格的財務分析師資歷。因為地產經紀朋友的推介，曾經在 2009 年旺角一區買入一個唐樓單位，改裝成獨立單位出租，但在 2011 年中因政府開始有打算對分間單位作出規管，而本人亦不想過於麻煩而把該單位賣掉了。現在只保留了自住的元朗單位。

以下開始本人對長遠房屋策略諮詢文件所列出的 22 條問題的解答。

問題 1: 你對長遠房屋策略應以供應主導，及新落成單位中，公營房屋(包括公屋和資助出售單位)的建屋量佔較高比例這項建議有何意見?

本人認為，由於現在土地嚴重短缺，必須要在樓宇供應中撥出較大的比例作為以上所說的公營房屋。因為如果把土地撥給私人市場，供應的時間某程度上會受制於發展商的建屋時間。如果樓價下跌的趨勢明顯，不會有太大的問題。可是，如果樓價有機會在時點的短期內回升，發展商便會有充足的誘因用不同的理由減慢建屋的進度。這是最重要的原因。

另外，如果公營房屋的佔比較高，亦可以使政府在各方面也保有彈性。例如，可以提供房屋以舒緩貧窮家庭的經濟壓力。或者當公屋輪候冊上人數大幅增加時，政府可以保有資源以作準備。但最重要的，由於現在經濟大形勢可能會在短期出現重大的變化，這個比例暫時必須每年檢討。

我對長遠房屋策略督導委員會這方面的建議是讚成的。

問題 2: 你對推算長遠房屋需求所採用的原則和方法有何意見?

長遠房屋的需求數目，是未來整個政府政策的重心。整個香港房屋政策的成敗關鍵，就在於對這個數字的準確估算。這方面絕對不能出錯。

長遠房屋策略督導委員會在這方面是做了一份很好的功課，推算方法也非常清晰簡明，因而避開了很多複雜統計方法的流弊，從而切合到香港特殊的情況。(香港的房屋問題相當特殊，香港地少人多，但基於小至語言、生活習慣、文化；大至社會支援、法律制度，也和鄰近的地區有很大的不同，所以造成了極大部份的香港居民也沒有能力和意願遷往其他地區居住—就算近如深圳，所以很多基於其他人口具一定流動性的地區的經驗和統計方法，也不應該用在香港之上。)但是不幸地，長遠房屋策略督導委員會明顯地出現了計算上的遺漏。

文件中，未來十年的房屋需求是用了過往十年的人口普查結果作為基礎。可是，這兩者當中卻存在著很明顯的誤差，而最壞的情況可能將會大幅低估公營房屋的需求。究其原因，諮詢文件中並沒有認真估計未來雙非嬰兒，即文中提及的第二類嬰兒的問題。

(編者註：此書面意見內節錄或夾附剪報或刊物的影印本，或其他網站的資訊等資料。由於涉及版權問題，該等資料因而不會在此刊載。)

資料來源：政府統計處 製表：香港文匯報記者陳寶瑤

以上是從網上取得，2011年香港某報章刊載的香港出生率數字。當中可見由2001年開始，香港雙非嬰兒的出生人數在十年間上升了52倍，已經變成了一個足以影響社會政策的數字。由於他們持有香港身份證，是香港的永久性居民，他們的父母有充足的誘因在合適的年齡讓他們在港就學，而他們的父母若果要因照顧子女為由申請來香港，並組織新的家庭單位，香港政府基於人道不應該予以阻止。而實際上，其實雙非父母們可能有著更大的經濟誘因申請來港，那是不言自明的。(在香港的資產和收入均為零，他們在香港會否得到房屋分配和經濟援助?答案可想而知。)可是，在香港組織家庭單位卻會造成未來十年額外約140,000個住宅單位需求(十年的雙非嬰兒出生人數總和)。這個數字不論是加到公營房屋需求，還是私人市場需求上，都足以拖垮整個政策。其實，文中所提及的第一類嬰兒(單非嬰兒)也有可能在香港的父親沒有合適的居所而造就新的房屋需求。但數字在相比較之下應該沒有上述一類嬰兒對統計那樣影響深遠。所以，本人尤其是對諮詢文件中的4.12，充滿很大的質疑。

更加嚴重的是，近日開始社會開始討論是否需要放寬外地傭工在顧用地點以外居住。這必然會在未來數年間衍生出數十萬計的房屋需求。如果出現這樣的情況，而政府又未能在那時興建額外數十萬個房屋單位的前提下，政府的誠信和管

治很有可能到時會出現不可能預計的崩潰，

問題 3: 你對上述界定為「居住環境欠佳」的準則有何意見?

對於界定居住環境欠佳，本人覺得文件中的定義尚算合理。但是，有一點我覺得值得提出的是某些住在環境惡劣的非分間單位內的住戶，如旺角花園街附近的唐樓住戶，政府有沒有可行的政策改善他們的生活環境?如何可以在一些租金昂貴地段重建?這將會涉及龐大的賠償成本。

問題 4: 在推算房屋需求時，除上述主要需求成份外，你認為是否還有其他因素需要考慮?

最主要的，本人在問題 2 的答案中已經提出了一個很大的疑問，何以十年間的雙非嬰兒數目增加了 52 倍，卻不會影響到香港房屋需求的估算?而外地傭工有可能引致的問題，又該如何解決?

問題 5: 你對於未來十年推算的總房屋供應目標和今後公私營房屋新供應的建議比例有何意見?

和問題 4 一樣，政府必須要確認清楚問題 2 中的情況會不會有可能發生。因為那將會大幅影響未來十年香港的房屋需求，從而使得需求被大幅低估。由於房屋供應需要一定的時間，到那時候才作出修改也會為時已晚。

問題 6: 就社會上建議撥地發展中高收入長者住屋計劃方面，你認為政府應否繼續支持?若然，應以何種形式支持?

就針對中高收入長者而言，我們的社會更應該鼓勵長幼共融的生活模式。但無奈的是香港的居住環境狹窄，基於不同輩份的生活模式和習慣有相當出入，如果同一居住單位內生活，不止不能做到和諧共融的目的，更可能出現心理上對立的問題。這方面必須要加以關注。

對於提高中高收入長者生活質數，由於中高收入長者本身普遍已經擁有自己的居所，而且老人家通常不希望改變自己的生活環境。政府最重要的還是提高每一區的社會設施支援，而非提供額外的長者樓宇。其實簡單如在屋邨設立多一些電梯或扶手電梯，已經可以大大提高長者的生活質數。至於長者安居樂住屋計劃，有兩項問題很可能會出現。第一，由於長者對新環境的適應能力有限，降低了計劃的吸引力。第二，雖然這些單位以「終身租約」形式推出，但屋苑及周邊設施的管理應由公帑支付還是由私人機構管理？這將會出現問題。如果由私人機構管理，屋苑的管理費將有可能大幅隨著通脹而上升，令老人家失去預算，而私人機構基於成本誘因，也未必能提供老人家們真正需要的服務。如果由公帑支付，那涉及的政府支出和公共資源的投入(如新設的醫院、醫療設施的投入和興建)將會不單是長期性的而且更是不可能預期和不可能控制的。

而相較天水圍的模式和北角的發展模式，天水圍的模式也有更為明顯的不足之處。天水圍的屋苑選址，太過於遠離市區，大部份中高收入長者本身在市區居住，並不習慣天水圍的生活環境。天水圍的地點也不方便子女探望。而鄰近濕地，必然會出現蚊患的問題，就算長期的滅蚊工作投入了資源，自然的力量也是難以避免的。

故此，本人覺得增加社區中方便的長者設施，遠勝於為長者提供特別的居住屋苑。問題 6 只針對中高收入的長者，但香港長遠所面對關乎長者的問題卻更為複雜。近年很多老人中心因昂貴的租金而結業，大批需要護理服務的老人家被忽略。

長者分類

| 有照顧自己的能力 | 有子女 | 有資金 |
|----------|-----|-----|
| Y | Y | Y |
| Y | Y | N |
| Y | N | Y |
| N | Y | Y |
| Y | N | N |
| N | Y | N |
| N | N | Y |
| N | N | N |

我關注的是沒有能力照顧自己而又沒有資金的老人家(上表紅色部份)，照顧他們的責任該由誰承擔？現在香港社會工作繁重，子女可以抽出的時間恐怕不足以長期照顧老人家的日常生活。這是香港未來的發展極為需要關注的。

問題 7: 你對房委會應增君配額及計分制下申請者的公屋配額、給予年逾 45 歲(然後擴至 40 歲、35 歲)的非長者一人申請者額外分數，以增加他們早日入住公屋機會這建議有何看法?

非長者一人申請者的需求，在我看來總比一部份濫用社會資源的畢業生來得重要。現時很多和我年紀相約的大學畢業生，擁有著自己居住的公營房屋(公屋和居屋)單位。究其原因，是他們借著早年在大學讀書時或剛畢業後未有收入而申請了公營房屋。在讀書三年之內或剛畢業待業期間便獲得了分配公營房屋的機會。他們是絕對不合理地在佔用政府的資源。

而諮詢文件中的第 12 和 13 題中的討論，我也提出了本人有關解決這方面問題的可行方法。但在公屋配額的計分制之下，也應該作出相應的變更，化解已經存在多年的問題。

問題 8: 你對在長遠而言把公屋平均輪候時間為約三年的目標，循序擴展至年逾 35 歲的非長者一人申請者的建議 (即使此建議初期或會減少可編配予公屋輪候冊上家庭及年長申請者的公屋單位數目)有何看法?

房屋對每一個香港居民而言，都是必需品。這是不容置疑的。香港社會在最近數年的確是忽略了 35 歲以上非長者單身人士的房屋需求，所以才會出現這種訴求。政府應該在可行和合理的情況之下，盡力幫助這一批人士。在我日常生活環境和所見所聞中，可以很明確的告訴現任政府這種情況出現的原因，而這各種原因現任政府中的有產人士極有可能會忽略掉。而這原因本人將會在問題 12 和 13 的討論中詳述。而解決方法將會在問題 12、13、15、16 和 17 中的答覆中探討。如果以下的解決方法可行的話，將會有可能大幅舒緩公營房屋的需求數目，從而可使 35 歲以上非長者單身人士、家庭和年長申請者均可以在合理的時間內得到政府的房屋援助。

問題 9: 有意見認為房委會在不影響已承諾供應的公屋單位數量之上，可在地積比率相對較低而有足夠基建設施的現有公共屋邨增建專為單身人士而設的公屋大廈，以加快對這類人士的公屋單位供應。你對這意見有何看法?

善用各類型的可發展土地對於現在的香港來說是必要的。可是，我卻不支持興建此類有標籤性的樓宇。第一，標籤性本身已經是一個很大的問題，這會否造成裏

面的居民被歧視的原因?會否影響社區的和諧?第二,如果裏面的居民結婚的話,政府將會把他們作何等配置?這都是需要詳細考慮的問題。

問題 10: 若然市區有合適的臨時空置土地,你認為應否用來興建過渡性房屋予有需要的人士?

政府現在必然要充分利用各種土地,與其興建過渡性的房屋,不如直接加快開發空置土地建屋。本人住處的元朗,便有著一個臨時房屋困境的例子—朗邊村中轉房屋。朗邊村中轉房屋在 1998 年落成,其建造的型式和質量完全是臨時性的,冬涼夏熱的情況多年一直未能得到改善,而隨著十多年的時間過去,失修的問題也越來越嚴重。可是,基於公屋供應量不足,一直也有居民住在這些臨時性建築內,導致多年也未能撥出該地塊作其他更有迫切性的用途。形成了政府和居民兩敗的困局。雖然說現在的中轉房屋質量相對於朗邊村中轉屋也會比較好一些,但是臨時性住處的性質始終會減弱居民對自己居住地方管理的意欲,引致各種類型問題的出現。而如果臨時房屋在長時間內也有不同的居民相繼入住,房屋的折舊也將會變成明顯的問題。這些都是政府必須要正視的問題。故此,本人便會有以上的想法,希望能夠直接使用土地加快興建市民真正需要的長遠安居之所。

問題 11: 你對推行發牌或業主業主登記制度以規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位這意見有何看法?

不論政府是以何種形式規管,都會給予市場一種印象,政府終於要對分間單位作出規管了。這個訊息必然會使投資於分間單位的人數減少。尤有甚者,一些已經投入資金的投資者更可能不再經營分間單位,以防止政策上的風險。這將會大幅減少分間單位的供應而進一步推高分間單位的租金。未來數年如果分間單位的租金如果因供求問題而大幅飆升,這將會出現另外的問題。到時政府要麼必須持續對分間單位住戶作出資助,抑或採用 14 題中提到的另一種租金管制辦法。

問題 12: 你對在發售每期居屋時,預留某個比例的單位予單身人士這意見有何看法?

長遠房屋策略督導委員會建議每年預留某個比例的單位予單身人士,這個建議的

目的很明顯是為了降低社會因房屋問題而累積的怨氣，從而方便政府的施政。這目的是本人所讚同的。可是這項建議本身，卻絕難達到以上的目的。因為著眼點錯誤了。這要從現在社會為何會出現房屋問題說起。

在 5 年前左右，香港樓價未開始明顯飆升之前，居屋的售價界乎於新界區的 100-200 萬左右和市區的 200-250 萬左右。而現時，新界區居屋售價已經在 200 萬元以上。市區便動輒要價 300-500 萬。而另一方面，有關行業薪酬方的調整，本人用了源於商業機構 JobDB 的統計資料作分析，並以本人所身處的銀行界為例。

(編者註：此書面意見內節錄或夾附剪報或刊物的影印本，或其他網站的資訊等資料。由於涉及版權問題，該等資料因而不會在此刊載。)

圖表中可以見到，雖然香港的經濟在 2008 年金融海嘯之後，得以顯著復甦。但是，對於勞工市場而言，普遍香港「打工一族」來說，在收入的增加上卻沒有明顯受益。每一個職級在 5 年間的薪酬漲幅，5 年也只有 10% 以內。看似基層員工

唯有升職才有可能得到較高的工資。可是，假設一間公司五年前有 10 名初級員工和一名主管，隨著五年的時間和經驗的累積，總不可能把 10 名初級員工也晉升為 10 名主管，根本上公司不可能有需要顧用 10 名主管。變相大部份員工仍然維持五年前的薪金水平，變幅在 10% 以內。

如果把現在的樓價和現在的大部份香港「打工一族」一起看，便會看到問題。以現在樓價大約 300 萬左右，一個基層員工出來工作大約有 10,000 港元的月薪，假設他能夠把人工 60% 儲蓄起來，十年大約的積蓄將會為 720,000 港元左右，小部份人如果能夠順利升職或投資有道的話，大約可以有 100 萬左右的積蓄。以 100 萬的首期，現時的樓按利率大約 3%，供款 30 年計算，每月的按揭供款金額約為 8,432 港元。由於銀行規定每月供款不可以超過入息的 50%，那月薪必須要有 17,000 港元以上才可以購入一個現時的樓房單位。(這當中尤其要注意現在樓按還必需要加上 2% 作為壓力測試，以壓力測試的供款來計算，供款不可以超過每月薪金的 50%。而 200 萬的借款 30 年攤還，以壓力測試的 5% 計算，每月供款為 10,736 港元!) 而參考上述 JobDB 的統計，以銀行業來說，這個薪金水平在銀行界必須要達到管理階層才可以得到。而在香港大部份企業未能大幅擴展，不可能連續晉升 10 名基層員工的前提下，月薪 17,000 元以下的「打工一族」便會被排除在私樓市場和大部份的居屋市場以外(大部份的居屋售價也在 300 萬元以上)。那月薪 17,000 元以下的「打工一族」，他們的住屋需求可以依賴其他的房屋來源，例如公屋供應嗎? 答案顯然也是否定的。

單身人士及一般家庭入息及總資產淨值限額 (2013年4月1日生效)

| 家庭人口 | 每月最高入息限額 港幣(2) | 總資產淨值限額 |
|--------|---------------------|--------------|
| 1人 | \$8,880 (\$9,347) | \$212,000 港幣 |
| 2人 | \$13,750 (\$14,474) | \$286,000 港幣 |
| 3人 | \$18,310 (\$19,274) | \$374,000 港幣 |
| 4人 | \$22,140 (\$23,305) | \$436,000 港幣 |
| 5人 | \$25,360 (\$26,695) | \$485,000 |
| 6人 | \$28,400 (\$29,895) | \$524,000 |
| 7人 | \$31,630 (\$33,295) | \$560,000 |
| 8人 | \$33,810 (\$35,589) | \$587,000 |
| 9人 | \$37,850 (\$39,842) | \$648,000 |
| 10人及以上 | \$39,740 (\$41,832) | \$698,000 |

無親屬關係之高齡人士入息及總資產淨值限額 (2013年4月1日生效)

| 申請人數 | 每月最高入息限額 港幣(2) | 總資產淨值限額 |
|------|---------------------|-----------|
| 2人 | \$16,500 (\$17,368) | \$572,000 |
| 3人 | \$21,970 (\$23,126) | \$748,000 |
| 4人 | \$26,570 (\$27,968) | \$872,000 |

<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/flat-application/income-and-asset-limits/index.html>

以上是來自香港房屋委員會有關申請公屋的入息和資產的限額。從中我們知道月薪只要超過 9,350 港元，便會超過公屋的申請資格。

這樣，問題便很明顯。月入介乎 9,350 至 17,000 港元的香港居民，完全被排擠在整個香港房屋市場(包括公屋供應)之外!他們的房屋需要，在現在香港的環境下，是得不到滿足的。現時香港房屋市場中出現的劏房現象，工廈改建成住宅單位，以及完全陌生人士合租單位，從各方面也在印證月收入在這區間的香港居民居住需求被完全忽略了。而在這種忽略之下，便可以很簡單地解釋為何分間單位、改裝工廈、陌生人的合租單位會在市場中出現，從而發展成各種各樣的社會問題。而以上的種種現象，和它們所牽涉的租金水平，可以成為上述社會問題的有力印證。

有關居屋的售價為何會在數年間上升得這麼快，這當中更牽涉到了一個更為深層次的問題。樓價的持續上升，使到一部份沒有需要購入居屋的無收入無資產學生和畢業生，闖入了居屋市場。

可能有人會反駁，既然學生和畢業生未有收入或只有微薄的收入，他們又哪會有資金購入動輒 2、3 百萬的居屋單位？這當中顯然牽涉到父母們的投資取向決定。由「綠悠雅苑」以至「白居二」計劃，當中也出現了一種情況，父母由於害怕樓價持續上升，在子女讀書時使用父母自己的資金，替學生墊資作為首期申請購入居屋單位。（這對老人家積蓄和香港安老計劃必然有著深遠的影響，但因為太過偏離題目而暫時不便詳述。如果要清楚這當中牽涉到的資金多寡，在最初其實可以在購入單位時讓購買人申報資金來源。這同時也可以防止買家借用香港房地產市場清洗黑錢。）有部份的學生買家甚至需要父母每月支付部份的按揭供款。其實這些學生或父母有不少是有能力在私人市場上購入自住房屋的，但卻害怕「蝕底」了這個申請便宜房屋的機會。這行為變相一來推高了居屋的樓價，二來佔用了大量政府的資源。這是政府必須要在未來正視的問題。

故此，本人認為，就算把居屋的一部份預留給單身人士，在價格沒有適當的調整之下，也完全無助於降低社會的怨氣、無助於解決現在香港各類型的房屋問題、無助於提升大部份港人的生活質數環境、無助於重建促進社會向上流動的房屋階梯。

這是偏離重點的政策。無補於事。

問題 13: 你對為日後發售居屋單位和其他資助自置居所計劃的白表申請者設立入息／資產下限，以增加有真正住屋需要而又合資格的首次置業者的機會這意見有何看法？

基於以上問題 12 中對居屋為何在短短數年間上升得這麼快的論述，政府應該為申請居屋單位的白表申請者，設立入息下限。但是，基於不可能對居屋住戶的入息作每年的評核，如果學生在讀書時有一份薪金微薄的兼職，或者在剛畢業後故意先找尋一份月薪較低的工作，尤其當其父母可能是中小微企的經營者時，他們還是有可能逃避了入息下限的制約。因此，我建議政府應該更進一步，考慮是否應該為申請者設立限制，比方說，在全職工作的頭兩年不能申請居屋。一來這樣做可以增加年青人等待期限的時間成本和機會成本，阻止年青人太快以自己的生命時間投機於房地產市場，二來可以讓年青人養成儲蓄的習慣，三來可以減少父母輩為子女墊資而對老人家的生活做成負面的影響，四則如果要申請居屋，年青人更必須在兩年中理論上連續有入息（當中亦可以設立一至兩個月的寬限期），從

而降低年青人因挑剔選擇工作而引起的高失業率問題。

另一方面，有關資產下限，要使申請者合乎資格則更為簡單。只要由父母轉賬一筆資金到子女的戶口便可以了。所以資產下限這概念實際的用途不大。

問題 14: 以下各項計劃重推與否，社會上意見紛紜：(a) 租置計劃；(b) 為首次置業人士提供經濟資助；(c) 提供租金援助和租務管制（包括租金和租住權管制）。你有甚麼看法？

本人三十多年來沒有居住公屋的經驗，不知道租置計劃如何運作，也不知道公屋的居住環境為何。故此不便在此下筆，我相信必然會有有識之士為政府提供有用的建議。

而對於為首次置業人士提供經濟資助，長遠房屋策略督導委員會的結論是正確的。在自由市場和預期樓宇供應不足的前提之下，任何形式的政府資助都只會推高樓價，效果適得其反。

而對於第三點有關租務事宜，租金援助在供求失衡的情況之下，和(b)點一樣只會推高租金水平。可是，本人卻認為租務管制可以作為政府考慮的重點。文中所說租金管制主要針對續租時的租金，可能令業主在開始協議租賃時盡量提高租金(5.43)。其實，最切合現時香港社會的租務管制應為針對訂立任何合約時的每平方尺租金而非管制續租時的加幅。由於現在香港住宅租務市場上，越細小的單位，平均尺租反而越高，所以才會引發出各類型如劏房等的社會問題，引起社會不公的討論。有見及此，這次的租務管制應該從每平方尺尺租的上限入手。同時，為了不影響自由市場原則，這次的租務管制必須要具有極高度的針對性，例如實用面積在 200 平方尺以下的住宅單位，其每平方尺租金不能超過某個水平。

問題 15: 你對訂定檢視配額及計分制下申請者的人息和資產的機制及進行定期檢視，從而剔除輪候冊上不合資格的申請者這項建議有何意見？

有關公屋輪候冊上的申請人，也存在著類似第 13 題中居屋申請者的情況。而涉及公屋的成功申請，我身邊更有些朋友在學時申請公屋，剛剛畢業便成功獲分配公屋，在剛出來社會工作便以綠表申請居屋。這模式大大地加快了他們借助香港樓市使個人資產增值，但卻無理地佔用了相當的公共資源。而他們在利用這種捷徑在向上流動置業階梯從而取得個人優勢時，對整個社會發展卻是毫無助益的。如果在未來的政策中，政府偏向於為單身人士提供住所，而不著重於樓宇價格的合理調整，必然會加劇這存在已久的問題。(因為單身人士更容易利用公屋→綠

表居屋這方法取得個人的經濟優勢。)故此，為了保障真正有需要人士的社會資源不被巧取投機者侵占，政府必須要設立機制，剔除輪候冊上不合資格的申請者。為使有需要人士資源被佔用的問題早日解決，我建議政府在新政策實行初期，可以對輪候冊每年進行檢察，並剔除不合資格人士。這會引致各方面的行政費用大幅增加，但這方面的問題將會是短期性的。因為一旦投機者發覺申請公屋不能有助他們更快累積資產，也不能在向上流動的置業階梯中取得優勢，他們便不會再參與申請公屋的遊戲。

問題 16: 你認為應否檢討和更新富戶政策 (例如縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限; 只要住戶的入息或資產水平其中一項超逾相關限額便要遷出公屋; 或除了以現行的入息及資產限額作為準則外，進一步設置額外準則，當住戶的入息超逾某個界限，則不論其資產水平，均需遷出公屋單位)?

首先，本人認為應該為公屋設立更為嚴格的準則，以防止公共資源被濫用。第一，為了避免公屋被有能力在私人市場租購單位者不當佔用，本人認為公屋住戶應該每年申報自己的資產和收入水平，並作出抽樣調查。對於收入或資產超過上限者，應該向他們提出懲罰性的租金。基於現在公屋租金和私人市場的租金差距越來越大，懲罰性租金的目的必然要使佔用公屋人士相比在私人市場租購自住單位付出更多，這樣才可以有效阻止其繼續佔用公屋。故此，本人提意應該對上述超限者提出私人市場相類似單位 1.5 至 2 倍的懲罰性租金，使公屋資源能夠有效幫助真正有需要的人士。

另外，在討論富戶政策時，我們必須先要釐定清楚何謂富戶。由於香港奉行自由商業社會，工資和各種收入的計算方法五花八門。但基本上可以把公屋住戶分為兩類：擁有穩定收入和擁有浮動收入。穩定收入是指每月份也可以從工作環境中得到相約的工資，例如文員等，而浮動收入擁有者則泛指一些每月收入也極度波動的人士，例如收入本身大部份依賴每月銷售佣金的地產、保險的銷售人員，和中小企業的經營者等。當中擁有浮動收入的住戶，我本人認為應該設立機制如果連續一段時間的收入超過限額，則要受到懲罰。

本人在閱讀長遠房屋策略諮詢文件時，在讀到第 99 至 100 頁時，初初很好奇為何申請公屋的入息水平(以一人申請者為例)不能超過 9,450 港元(見第 12 題)，但是一旦申請成功獲得編配公屋，則每月收入不超過 17,700 港元也不需要受懲罰。這不是在鼓勵本身有能力者先找一份工資在 8,000 元左右的工作，待獲得編配公屋後，才找一份工資在 16,000 元左右的工作?但是，一旦考慮到現在的公屋輪候冊和申請者所耗費的時間成本，應該不會太多本身有能力者先從事工資較低的工作。只要在公屋申請者入伙前，審理官員能夠盡責剔除不合資格的申請人，便可以確保公共資源用在合適的有需要人士身上。

問題 17: 你對房委會進一步改善寬敞戶政策，一方面提供誘因鼓勵寬敞戶遷往面積較小單位，另一方面加強行動處理寬敞戶個案這建議有何意見？

本人沒有居住公屋的經驗，卻知道現在香港私人樓宇市場中，平均每個人的居住面積通常也小於 20 平方米(約 200 平方尺)，這就是香港的實況。故此，我認為沒有道理使用公共資源者反而可以擁有較大的生活空間。情感上這是不公義的。政府該如何公平對待租住私人樓宇單位(包括劏房)的擠迫戶和公屋租戶，這必然會在未來成為政府面對的新課題。這是必須要留意的。

問題 18: 你對於把公屋單位編配予輪候冊申請者，或進一步放寬目前的編配標準以改善現有公屋戶的居住環境兩者之間的優次有何意見？

本人的觀點傾向於把公屋單位編配予輪候冊申請者，原因有二：

一、現在公屋輪候冊上人數是歷史上的高位，而且一部份正在申請公屋的私人樓宇單位租戶，政府現在根本就連他們每人是否有 5.5 平方米(約每人 50 平方尺)抑或更差更狹窄的居住環境的資料也沒有，很難可以在此兩者中公平處理。故此，先解決較明顯的問題對政府而言可能較為明智。

二、再者，在問題 13 中所討論到有關利用申請公屋以達到在置業階梯中取得優勢的情況，可能會在政策偏向改善現有公屋戶的居住環境下得到強化，引致更多人以取巧的方法爭奪政府的資源。試想想，住公屋的連每人平均的生活空間政府也照顧周到，那還有誰會選擇購買或租住私人住宅單位？這將導致其中一批人會刻意隱瞞或，尤有甚者，隱藏自己的資產和收入來申請公屋。這亦為灰色地帶中的公屋申請者(如實際收入剛好超過入息限額一點，但選擇讓顧主把一部份人工轉作現金津貼)提供額外的誘因不從私人住宅市場尋找合適的居所。加劇了他們對公共資源的爭奪的情況。

問題 19: 你對政府邀請私營機構參與提供資助房屋單位有何意見？

諮詢文件中所提及到的混合發展試驗計劃，其實在其他一些地區，例如新加坡和美國紐約，也有著成功實行的經驗。而在 1997 年開始香港所實行的混合發展試驗計劃，也獲得各發展商的支持。重推混合發展試驗計劃，必然可以解決一部份

建屋過分緩慢的問題。此外，由於發展商在同一座樓宇內撥出給政府作為資助房屋，混合發展模式也可以避免資助房屋早年質量過低的問題重現。

現在市區重建主要由半官方機構的市區重建局負責，他們是否能夠有能力承辦足夠的重建項目也是值得質疑的。依據無線電視 2013 年 9 月 14 日新聞透視的報導，香港現在大約有 5,000 幢舊式樓宇有重建的需要。但是，同時間市區重建局每年只進行 5-6 個重建項目，只有數十幢樓宇涉及在內，遠遠不足以應付需求。本人明白到因為市區重建局是一個自負盈虧的機構，所以在財政受限的情況之下不能同時間進行太多項目。而另一方面因為自負盈虧的本質，如果香港樓市在未來因世界經濟情況改變而見頂回落，市區重建局的資金回籠將會減慢，最終將會影響到市區重建的速度。

在這樣的前提之下，本人建議市區重建局作出職能上的改變，考慮與私人發展商和政府合作。待項目收購完成後，便把土地發展權賣給私人發展商，並訂立相關的條款，把部份單位回撥給政府作為資助樓宇單位，以獲取政府的資助。目的在於加快市區重建的速度和提供更多的公營房屋單位。

問題 20: 為加快房屋供應，你認為政府可再進一步推行甚麼措施，以促進房屋發展及增加建造業人手供應?

除了以上問題 19 中談及有關市區重建局的職能需要檢視之外，有關香港的人力資源市場，本人沒有相關知識和經驗，不便多談。可是，由於建造業從業員的人工多為散工制，而在普遍的分判制度下很可能被承辦商所剝削。所以，我認為除了加強建造業人才招聘的培訓和宣傳之外，更要設立一定的機制保障行業內人士的生計。但實際運作不可行，或者其他人士會比我有更高的見地。

問題 21: 在房屋土地緊絀的情況下，你是否願意為增加房屋供應，而就相應對交通、人口密度和環境等方面可能出現的影響作出取捨，及接受適度提高地積比率，以增加房屋供應?

這方面本人相當支持政府增加政府增加房屋供應，並為此提高地積比率。可能有人會說，如果網顧生活環境和生活質數，會有可能降低香港對引入人才的吸引力，降低他們來港工作的意願。這觀點是不成立的。因為香港吸引他們的，主要不是生活的空間。很多地區的生活空間也比香港寬敞。香港的優勢在於健全的金融和法律制度，擁有自由和國際化的生活環境。在

背靠持續強盛的祖國的形勢之下，香港對人才的吸引力只會有增無減。相反，借助資產價格上升而獲得利潤的手段，隨著資產價格上升只會越來越難以奏效，而最後只會對香港的金融體系造成嚴重的打擊。事實上現在整個社會也為投機者背負了龐大的代價。很多俱有香港特色的小店也因為租金上升而結業。在社會行業轉趨單一化時，香港將會變得越來越容易被其他城市所取代。現在我們應該更專注於香港的未來，不能因為有些人希望在香港爭取眼前的利益，便網顧香港未來的長遠發展。他們只是投機者，不應該予以歡迎。只有大幅提高房屋供應，壓抑樓價，才會對香港未來發展有最大的好處。

問題 22: 你應為應如何在發展和保育之間取得平衡?你對本章所述不同的增加房屋土地供應方法有何意見?

既然長遠來說，政府必需為香港提供更多的房屋單位，以應付未來十年的龐大住屋和民生需要，不論是四十餘萬，還是隱藏的更多單位需求，政府必須短期內盡力提供住宅房屋供應，以填補過去 7 年的停滯。這是相當艱巨的任務，只有具有某種氣質的社會領袖才能夠貫徹實行。這是梁領導得到市民支持的原因。在現時的困局，為了提供更多的住宅房屋，政府必須考慮各種可行的土地資源。情況尤如對奕的一方，在逼不得已的情況下接下一舖已呈敗勢的棋局。必須小心考慮未來的每一步，才有可能在未來慢慢扭轉敗局。欲速則不達，但是也不能考慮太過而沒有行動，因為時間的流逝本身也會影響全局的發展。政府需要的是未來每一步的好棋。

關於如何創造建屋土地資源，我也有不少想法。但是，我卻未有足夠的時間尋找相關的資料，印證各種方法是否可行，因此我不希望在未有足夠理據之前莽自提出意見。

大方向我卻覺得縱使要提供大量的房屋單位，也必需要詳細考慮受原本住客的安置，讓他們有所冀盼。至於環境保育方面，相比起人民的安居之所，後者在短期之內也是絕對比較重要的。

結語:

上屆政府很多的政策，都是基建於香港的樓宇價格沒有上限的假設。可是，這種期待不禁讓我想起 1989 年的日本經濟。期待通過資產價值上升而獲得利潤的手法，隨著資產價格的上升將會越來越難以奏效。當資產價格最終停留在高水平

時，最終的資產持有者將無法獲得收益。但可怕的不僅如此，一旦資產價格回落到之前的水平，那麼資產持有者將承受與其所有前手所獲得的利潤相當的虧損。因此，缺乏持續性的資產價格逐漸進入平穩狀態。現任或下一任的香港政府，很可能要承擔前人種下的惡果。

如有需要，請與本人聯絡。

2013-10-21



To lths@thb.gov.hk
cc
bcc
Subject 香港房屋事務的一些意見 (電郵和PDF文件)
 Urgent Return receipt Sign Encrypt

From: Stella Kat
To:
Date: 19/10/2013 11:40
Subject: 香港房屋事務的一些意見 (電郵和PDF文件)

張先生，

你好！！

我應我自己公司的做法，將昨天遞交的意見書電郵給你。另外，我也加入對於政府公眾咨訊中提到的“割房”和“中轉房屋”的意見。以及，咨訊單張內沒有提到的問題。

因為我下星期要參加一個公開考試，這裡不能一一列舉我的意見或想法。

如政府有興趣的話，我十分願意花1~2個月寫一份初步建議書。政府讀後如認為有用，我可將政府認為適用部份寫得更深入一些，甚至設法付諸實行。

我大學時讀的經濟、商業和財務課程中也包括統計學，我對於經濟和社會分析研究有了解和經驗。如政府有興趣的話，我到時可收集和分析多一些數據和資料。我公司為小微企業，一般研究項目收費：每月HKD3~4萬。

“而值得一提的是，不少輪候公屋的人士對於公屋的要求相當高，例如，一定要位於市區或至少將軍澳等地的新落成公屋。

“割房”

政府在報告書中也有提到割房，政府和社會對於“割房”應該採用正確的態度，不要片面地看待或醜化“割房”，並將居住環境惡化的問題都推到“割房”上。“割房”的出現是一個結果，不是原因。“割房”的出現有不少原因，包括，SARS後有人低價買屋後分割出租、部份市民收入下降、居民不符合申請公屋的資格、居住環境並不差、租金便宜等。而“割房”也經濟的一部份，創造就業和收入，不少割房的業主以租金收入做生意、生活和/或供樓。

政府的報告書中提到考慮對於“割房”採取發牌制度，如對“割房”採取發牌制度，需要考慮不少問題。除了引入發牌制度以外是否還有更好的選擇？

中轉房屋

政府的報告書中也提到發展中轉屋，如發展中轉房的話，需要考慮興建的數目等各方面的問題。最重要的是應避免壓抑租務市場，和中產合理置業的意義。而現在的社會保障較以前更完善，一般市民多能找到合適的房屋。

對於中轉房屋可能有迫切需求的人士包括，沒有房屋或公屋居住的精神病康復者、剛從監獄服刑出獄人士、有不良嗜好的人士，例如，毒癮或酗酒等。

也可預留少數中轉房屋給予確實有需要的人士，例如，欠缺家庭保障的老年或22歲以下人士，或低收入的單親家庭。但是，實際上，在一些出租單位也有一些這類人士，主要原因是如果出租單位的業主較好的話，業主和這些人的關係較社工更密切，實際上是提供了雙重社會保障。

一些業主僅出租1~2個單位，他們自己打理出租單位和租務，一星期探視單位1~2次，去做清潔維修，和辦理租務等。閒談之間，也有幫助為租客們提供生活和就業的意見，排解家庭糾紛等。不少單位的裝修十分簡單，所以租金也十分便宜。也有一些單位花不少錢做裝修，成本會高一些，他們的租金也相應調整。

最後，才考慮在租務市場實在不合理的情況下，發展適當數目的中轉房屋。

其他

而政府應該避免將社會資源過份集中在低下階層身上，而打擊了其他階層人士工作和置業的意欲。

社會上充滿了各種類型的消費者，有些人的消費模式進取，有些人的消費模式過於慎重。隨著經濟的起伏和社會發展，各類房屋的需求和供應可能會和往年稍有不同。一些房屋政策可以稍具彈性。

而這一切在於，政府除了滿足基層市民對於房屋的需要之外，還有哪些可以改善，如何增加政府的收入，如何配合或促進經濟的發展呢？“

Best regards,

Business Consultant Manager
L.K. Associates Asia Pacific Limited
 15th Floor, 100 Queen's Road Central,
 Hong Kong
 Tel : (852)
 Fax: (852)

email:



Faxcover-20131017-THB-02.pdf



L.K. Associates Asia Pacific Limited
15th Floor, 100 Queen's Road Central,
Hong Kong

Tel : :
Fax:
email: stella_kat

2013年10月17日

運輸及房屋局

張先生，

你好！！

很高興在一些商業活動上遇到你。我在香港30多年，在港島、九龍和新界的私人樓宇或公共房屋，各居住過7~10年之久。我在成長的時候，看到了香港各個階段經濟的起飛和高低谷，房屋需求和樓價的情況。

我認為房屋政策、房屋需求、房屋價格和經濟發展是互動的。政府應該多了解香港現在的社會和房屋需求的實際情況，制定合適的發展計劃和政策。

公屋

以公屋為例，在公屋輪候冊上的人數雖多，但是有不少還不符合獲得公屋的要求 - 有些在香港居住還不滿7年，不是香港永久居民；也有一些人的資產已經超出了申請公屋的限制。一些有需要的人沒有遞交申請，一些人太快遞交申請。而不少輪候公屋的人士對於公屋的要求相當高，例如，一定要位於市區或至少將軍澳等地的新落成公屋。

“割房”

政府在報告書中也有提到割房，政府和社會對於“割房”應該採用正確的態度，不要片面地看待或醜化“割房”，並將居住環境惡化的問題都推到“割房”上。“割房”的出現是一個結果，不是原因。“割房”的出現有不少原因，包括，SARS後有人低價買屋後分割出租、部份市民收入下降、居民不符合申請公屋的資格、居住環境並不差、租金便宜等。而“割房”也經濟的一部份，創造就業和收入，不少割房的業主以租金收入做生意、生活和/或供樓。

政府的報告書中提到考慮對於“割房”採取發牌制度，如對“割房”採取發牌制度，需要考慮不少問題。除了引入發牌制度以外是否還有更好的選擇？

中轉房屋

政府的報告書中也提到發展中轉屋，如發展中轉房的話，需要考慮興建的數目等各方面的問題。最重要的是應避免壓抑租務市場，和中產合理置業的意義。而現在的社會保障較以前更完善，一般市民多能找到合適的房屋。

對於中轉房屋可能有迫切需求的人士包括，沒有房屋或公屋居住的精神病康復者、剛從監獄服刑出獄人士、有不良嗜好的人士，例如，毒癮或酗酒等。



L.K. Associates Asia Pacific Limited
15th Floor, 100 Queen's Road Central,
Hong Kong

Tel:

Fax:

email: stella_kat

也可預留少數中轉房屋給予確實有需要的人士，例如，欠缺家庭保障的老年或 22 歲以下人士，或低收入的單親家庭。但是，實際上，在一些出租單位也有一些這類人士，主要原因是如果出租單位的業主較好的話，業主和這些人的關係較社工更密切，實際上是提供了雙重社會保障。

一些業主僅出租 1~2 個單位，他們自己打理出租單位和租務，一星期探視單位 1~2 次，去做清潔維修，和辦理租務等。閒談之間，也有幫助為租客們提供生活和就業的意見，排解家庭糾紛等。不少單位的裝修十分簡單，所以租金也十分便宜。也有一些單位花不少錢做裝修，成本會高一些，他們的租金也相應調整。

最後，才考慮在租務市場實在不合理的情況下，發展適當數目的中轉房屋。

其他

而政府應該避免將社會資源過份集中在低下階層身上，而打擊了其他階層人士工作和置業的意欲。

社會上充滿了各種類型的消費者，有些人的消費模式進取，有些人的消費模式過於慎重。隨著經濟的起伏和社會發展，各類房屋的需求和供應可能會和往年稍有不同。一些房屋政策可以稍具彈性。

而這一切在於，政府除了滿足基層市民對於房屋的需要之外，還有哪些可以改善，如何增加政府的收入，如何配合或促進經濟的發展呢？

因為我下星期要參加一個公開考試，這裡不能一一列舉我的意見或想法。

如政府有興趣的話，我十分願意花 1~2 個月寫一份初步建議書。政府讀後如認為有用，我可將政府認為適用部份寫得更深入一些，甚至設法付諸實行。我大學時讀的經濟、商業和財務課程中也有包括統計學，我對於經濟和社會分析研究有了解和經驗。如政府有興趣的話，我到時可收集和分析多一些數據和資料。我公司為小微企業，一般研究項目收費：每月 HKD3~4 萬。

我的背景

我 1996 年在香港中文大學完成商業學士（主修：財務及金融；副修：經濟），2001 年在香港大學完成商業碩士（GPA 3.1, 2.2, 2.8, 3.85, 3.7），2003 年在香港中文大學完成專業會計課程（2A-, 2B, 2C+）。透過過往的工作經驗和教育背景，我可豁免 8 張專業會計考試，可以處理全盤會計賬目。我在 2012 年 12 月加入一家專業會計師公會，以完成餘下的幾張專業考試。

我是香港的永久居民，能夠講和書寫流利的繁簡體中文，英文，廣東話和普通話。



L.K. Associates Asia Pacific Limited
15th Floor, 100 Queen's Road Central,
Hong Kong

Tel :

Fax

email: stella_kat

我父母家庭幾代人以前一直在中國政府中擔任 2~3 品官員的工作，並且擁有自己的土地和產業。我的祖父 1947 年來到了香港，我的父親 1993 年去世以前在中國政府做勘察和設計工作。時至今日，我們大多加入了本港或外資公司。

我初中成績十分優異，89 年 6 月時中英數、物理、化學、地理、中國歷史、科學等全部排名全年級 8 班 320 人前 10 名。其中中文、物理、中國歷史更獲全年級第一。

89 年暑假升入中四時，由 Band Two 較前位置的中學轉到一家 Band 6 學校，因為新舊學校教書的進度不同，需要自修 1/3 公開考試物理、化學和生物的課程。但是，會考成績依然優異。時至今日，我依然有閱讀各類科學和商業書籍的習慣。

我的工作經驗

香港是一個商業城市，為中國和亞洲的樞紐。做為香港的一份子，我對於國際貿易有濃厚的興趣，還在讀大學時就趁暑假的時間在一些公司工作。1995 年還沒有畢業就在一家年利潤 30 多億的跨國公司任職東亞區總裁的助理，但是我認為如果要在這種職位上做出優秀的貢獻，最好還是首先在幾個商業範疇中積累十分深刻的經驗，因此就選擇在畢業後嘗試加入一家外資銀行。

雖然，1997 年適逢東南亞金融危機，之後幾年香港和海外的經濟都動盪不堪，我還是機緣巧合地加入了幾家相當不錯的公司，這些公司都是海外或本港銀行和金融，物業和商業評估的表表者。令我在經濟和商業分析，發展，市場發展和銷售方面累積了一定的工作經驗。和今天的歐債危機一樣，銀行壞賬，信貸質素在當時成了一個廣泛受關注的問題。這也令我對於銀行業務，信貸市場和操作風險有多一些了解。

我 2002 年設立了自己的顧問公司，嘗試為一些較為大型消費品或地產等行業的跨國公司做項目分析和制定發展計劃。令我對於商業、法律、業務發展、一些公司或土地的業務分析、發展計劃和設計累積了一些經驗。雖然我的公司因為資金有限，並沒有銳意拓展，我卻累積了更多優秀的商業聯繫和發展概念。

我現在的工作時間和地點十分有彈性，不但可因應項目需要工作，也可有更多時間陪伴我的父母。因為商界的生活和收入甚不穩定，而我年級漸長，希望有些少穩定的收入。運輸和房屋局為香港主要的政府機構，為香港的發展和改善做出貢獻，是我心目中合適的雇主。我可全職或半職為政府工作。

Business Consultant Manager

L.K. Associates Asia Pacific Limited



centipebe ng

21/10/2013 22:27

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

香港房屋供應並非短缺，而是房屋變成賺錢工具，屋主為求賺取更多，而把樓市不斷提高，令一般市民不能負擔。以我朋友為例：在公司工作十多年，現時薪金八千港元，以現時上車樓價約三百萬港元計算，未計衣食住行才有機會五十幾歲上樓，有機會不是一定，到這位朋友五十幾歲後，那個樓價不只三百萬了。

能夠令市民有一個家，並非增建樓宇，而是控制樓價，為樓價設置上限，使房屋非商品化。對地產行業是一大打但對一般市民來說，這才是辣招。

個人建議樓價設置的上限為，辛勞工作十年也能買的價格。

BY FAX: 2761566

長遠房屋策略諮詢會

敬啟者：

本人為深水埗業主立案法團主席，本人居住深水埗區已有20年，但環境及衛生一年比一年差，早上上班看見滿街都是垃圾；晚上老鼠通街走；隔鄰大廈空置超過15年，衛生問題惡劣沒人理會。

我大廈去年曾經聯同大廈合衛申請市建局「業主主導」之收購重建項目，須然申請合乎資格（足400平方呎），但最終被拒絕，請問政府經常說沒有土地，為何我們自願被收購，為何又沒有政府部門跟進及協助。

其實深水埗區已是一個舊區，收回的土地可發展，或可重建更好單位，而且深水埗始終位於市區，為何政府寧願選擇偏遠的地區興建，而不選擇市區呢！其實有這麼多人寧願租套房也不想申請入住偏遠的地方，難道這也啟發不了政府的想法？

其實我們舊區的居民都很想改善環境，收購重建是我們希望的。

此致

主席：簡玉玲 (Tel:)
二〇一三年十月二十一日



KWOK YU LEE

22/10/2013 06:41

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

cc

bcc

Subject Complaint letter to All Members of the Long-term
Housing Strategy

Urgent Return receipt Sign Encrypt

With attachment

Dear Anthony BL Cheung and Wu Moon Hoi, as well as All Members of the Long Term Housing Strategy I forward herewith my complaint letter to all members of the Long-term Housing Strategy and particularly Mr. Anthony and Mr. Wu.

Kindly follow-up and rectify our serious traffic pollution affecting the health of residents living in Prosperous Garden exceeding legal planning standard.

Regards
Edward

|



房協主席及房屋長策委員鄔滿海先生.docx

(編者註：此書面意見內節錄或夾附第三方的回覆，基於未能確定是否已取得第三方的同意公開，該等資料不會在此刊載。)

《房協主席》及《長遠房屋政策委員》鄔滿海先生
房屋長策委員主席張炳良先生及各委員，

駿發花園十多年來交通污染嚴重超標，居住環境『比天橋底還要惡劣』，為何政府及房協『不肯糾正』駿發花園『長久惡劣的居住環境污染問題』？環評承認駿發花園敏感受體現時及將來【交通環境污染加劇，長久超標】；危害居民生命健康，『不宜居住』，但路政署及房協不肯糾正，路政署規劃失誤：以為重建加士道工程，不須理會環境保護措施，不是工程項目路政署及房協對駿發花園『惡劣的居住環境，不肯糾正』，毒死駿發花園居民，為何長策沒有研究『如何糾正惡劣的居住環境污染問題』(例如駿發花園情況)？升斗市民『死得不明不白』為何房屋長策『有退無進』？
鄔滿海先生，你身為長策委員及房協主席，未有盡職保護市民城市規劃應讓市民遠離車輛排放源頭，為何駿發花園民居成為『主要交通排放』？

(A) 鄔滿海及張炳良先生，你們為何總是『推卸責任』，十多年來『從不肯糾正』駿發花園惡劣的居住環境污染問題，還要『加劇長久污染排放』(加建中九幹線出口及在加士居道天橋加建廢氣及噪音排放罩口)？

在本月7日房屋長策諮詢會中，我們向鄔滿海先生及房屋長策委員主席張炳良先生投訴，房協所與建的駿發花園【居住環境惡劣】，十多年來，無論交通空氣及噪音均『嚴重超標』，刺鼻的汽車廢氣入侵駿發花園民居，十多條上下層天橋的噪音影響我們不能睡眠，呼吸困難，危害居民的生命健康，『不宜居住』。我們要求你及長遠房屋政策作出『糾正』，你們為何總是推卸責任，十多年來不肯糾正長久駿發花園惡劣的居住環境污染問題，還要『加劇污染排放』(加建中九幹線出口及在加士居道天橋排放罩口)，毒死駿發花園市民？

中九幹線西九出口『不應貼近駿發花園民居，只有250-350米(所謂距離，全是天橋馬路群的污染源)，以及不應在加士居道天橋加建兩個廢氣排放罩口排放毒氣及噪音』，引致駿發花園交通環境『長期加劇超標污染，危害市民生命健康』。香港大學公共衛生學院副教授黃浙明在10月19日指出，有毒的交通排放微細懸浮粒子(pm2.5)可入心入肺，不能清除，城市規劃應讓市民【遠離車輛排放源頭】。本港環保署科學研究已証實『本區路邊空氣污染危害身處路邊居民的生命健康』，見“The Assessment of Toxic Air Pollutant Measurements in Hong Kong”，EPD, 2003的研究結果：『油尖旺區路邊空氣污染，危害居於附近居民的身體健康；處於大型路邊排放附近的居民，患癌及呼吸心臟病機會大增。』同時，衛生署署長2013年04月8日回覆，認為中九幹線環評，漠視空氣及噪音超標，對駿發花園居民的健康有不良影响。

(B) 房協委員會主席烏滿海先生，你為何不肯處理『房屋樓宇建設設計上的錯誤』，引至十多年來駿發花園居住環境在交通空氣及噪音方面嚴重超標，『不宜居住』？駿發花園十多年來居住環境『比天橋底還要惡劣』，你作為房協主席，不應推卸責任，你不應違反你的服務承諾：『為市民提供更理想的服務，為社會發展優質的房屋』：

- (1) 為何多封信向你提出要求你處理『比天橋底還要惡劣』的居住環境，你沒有跟進？
- (2) 為何推卸責任給業主委員會，他們『不是參與興建設計駿發花園』？駿發花園座向『沒有向後撤 set back，是樓宇設計錯誤』，構成貼近十多條上下層天橋馬路群污染源，危害居民生命健康？
- (3) 為何你忘記回應，要我出又電話，又要替你尋找電郵，又要再寫提示 Reminder，又是不肯處理？
- (4) 為何不肯面對居民，對居民『比天橋底還要惡劣』的居住環境，不聞不問，不肯會見駿發花園居民？為何如此官僚？

- 為什麼我們駿發花園的居民連基本可持續發展的生存權利都沒有？---交通空氣及噪音超標嚴重並愈來愈惡化。
- 為什麼我們每天要忍受刺鼻的交通廢氣？---呼吸困難及危害健康。
- 為什麼我們連晚上休息也不可以？---影響身體及情緒、工作和學習
- 為什麼我們要受盡污染病痛的折磨？交通污染的迫害？---十多年交通空氣及噪音從沒有跟進改善
- 為什麼十多年來政府互相推卸，不願改善？-----市民的生命健康受到嚴重威脅
- 為何連環保署、路政署、運輸署及規劃署互相推卸互相轉介，從不肯處理。……市民參慘變人肉吸塵機及收音機

(C) 鄔滿海先生，你有【利益衝突】：惡劣的居住環境污染問題，為何沒有納入長策研究如何糾正？

我們向你投訴：你為 (1) 房協主席及 (2) 房屋長策委員，完全是【有責任糾正】駿發花園惡劣的居住環境問題。

其(一)、你所興建的駿發花園『居住環境惡劣，危害健康，不宜居住』，你必須糾正；

其(二)、你作為房協主席及房屋長策委員，有【利益衝突】，為什麼市民生活在惡劣的居住交通環境污染問題，沒有納入長策的研究考慮項目糾正，是否因故意隱瞞你所興建的駿發花園『居住環境惡劣，危害健康不宜居住』，故此沒有將惡

劣的居住交通環境污染列入房屋長策，以逃避責任？

(D) 鄔滿海先生，你在諮詢會上的回應，依然『逃避責任』，完全漠視市民的居住環境惡劣問題，懶理市民死活：

鄔滿海先生，你的回應完全沒有跟進駿發花園超標居住環境污染問題：

(1) 你的回應冷漠，懶理市民死活：『現時居住交通環境污染，是香港地少人多的普通情況。』但你從沒有提出解決及『糾正』駿發花園超標居住環境污染問題及方案，亦不願將惡劣的居住交通環境污染列入長策研究糾正，你為 (1) 房協主席及 (2) 房屋長策委員，這是相重的『逃避責任』。

(2) 你將自己的責位推卸給環評：『至於新加建的中九幹線工程，有環評去處理居住環境問題。』故此，你作為 (1) 房協主席及 (2) 房屋長策委員，便不用跟進。為何對於現時中九幹線環評，【完全沒有糾正駿發花園超標居住環境污染問題】，你身為長策委員及房協主席，未有盡職保護市民，為何你沒有作出回應，也不肯跟進駿發花園環境超標問題？

(E) 衛生署署長認為中九幹線環評，漠視空氣及噪音超標，對駿發花園居民的健康有不良影響，房屋長策委員主席及各委員理應處理：

(編者註：此書面意見內節錄或夾附第三方的回覆，基於未能確定是否已取得第三方的同意公開，該等資料不會在此刊載。)

(F) 對鄔滿海先生，你推卸責任的回應，我們極表不滿；並要求房屋長策委員主席張炳良先生及各委員和鄔滿海先生跟進及回應下列問題：

(1) 如長策委員會不肯處理及跟進惡劣的居住環境問題，是閉門造車的假諮詢，捨本逐末，沒有解決本港現時惡劣的居住環境問題，只着眼房屋供求，不理房屋質素，不但衍生疾病，亦危害市民的生命健康，對房屋發展有長遠的不

良影響，犧牲升斗市民。

- (2) 駿發花園現時惡劣的居住交通環境污染，十多條天橋馬路群構成『嚴重交通空氣及噪音超標，並不是普通現象』。香港規劃與標準列明法例在居住環境的交通空氣及噪音，不應超標。為何鄔滿海先生認為現時『超標居住環境的交通空氣及噪音法定標準』，可以不用理會？有請《房協主席》及《長遠房屋政策委員》鄔滿海先生與房屋長策委員主席及各委員作出解答。
- (3) 如果鄔滿海先生認為居住交通環境污染是本港的普通現象遍地開花，為何《長遠房屋政策委員》沒有跟進？鄔滿海先生，你作為 (1) 房協主席及 (2) 房屋長策委員，是否有利益衝突，故此不肯跟進駿發花園居住交通環境污染？
- (4) 鄔滿海先生，你知否【十多年來，多次的交通環評，從沒有糾正駿發花園居住環境污染超標問題】；如《長遠房屋政策委員》又不肯納入處理，市民的生命健康沒有得到保障，《長遠房屋政策》便失去了效力，無助解決房屋問題，是假諮詢，浪費人力物力。
- (G) 房屋長策『有退無進，沒有提出『解決惡劣的環境居住問題的方害』，故我們要求：

- (1) 長策應深入處理『惡劣的環境居住問題』：『惡劣環境居住問題』不應只考慮居住地方的面積；『惡劣的環境居住問題』應包括居住環境受到超標交通空氣及噪音污染的影響；

長策對『惡劣的環境居住問題』未有準確及全面的定義，只簡單考慮居住地方的面積狹少問題，如籠屋及劏房問題，完全遺忘了很多市民居住環境【長期】受到超標交通空氣及噪音污染的影響，『不宜居住』，甚至危害生命健康，情況比居住在狹少面積更為惡劣(如駿發花園交通空氣及噪音長期嚴重超標)；政府對此等『惡劣的環境居住問題』從沒有處理，

故此我們認為市民居住環境【長期】受到超標交通空氣及噪音污染的影響，應納入長策的『惡劣的居住環境問題』，政府必須作出跟進及徹底解決及糾正。

(2) 惡劣居住環境應是『優先及儘快處理』項目：長策應訂立改善惡劣居住環境的優先次序、時間表及承諾

長策對改善惡劣居住環境的目標應訂立優先次序、時間表及承諾，才能徹底解決惡劣居住環境問題。對於長期受到超標環境影響的惡劣居住環境必須『優先及儘快處理』，尤其是超標交通環境污染影響民居，危害市民生命健康（例如駿發花園的超標交通環境污染）。運輸及房屋局局身兼交通及房屋兩大範圍，更是責無旁貸。

(3) 長策應做好房屋環境規劃，訂下房屋『環境規劃標準及準則』

長策只考慮建屋數量及狹義的『惡劣的居住環境問題』，我們建議長策在『房屋環境規劃』上，必須跟進；例如大型的交通污染排放不應設於長期受到嚴重超標交通空氣及噪音影響的民居，加重環境污染問題(如中九幹線汽車隧道出入口

不應貼近駿發花園民居只有 250 米距離，而這 250 米距離全是天橋馬路群的雙重污染，危害市民生命健康)。大型的交通污染排放與民居的『無污染距離』應不少於 2500 米，以保護市民及居住環境。

(4) 長策應訂立居住環境的『可衡量的最低標準』及適當時段進行『檢覆』，以便糾正及取締

要達到改善居住環境問題，長策應訂立『居住環境可衡量的最低標準』，以便在限定的時間內糾正及取締；例如駿發花園超標的交通及空氣污染違反最低標準，構成惡劣的居住環境，長策必須作出糾正及取締。

(H) 請你與我們定下時間【與我們會面】商議解決『比天橋底及劏房還惡劣問題』的方案

《房協主席》及《長遠房屋政策委員》鄔滿海先生及房屋長策委員主席張炳良先生，請你與我們定下時間【與我們會面】商議解決問題方案而不是逃避責任。為何駿發花園的居住環境比天橋底及劏房還惡劣？請房協主席鄔滿海先生及運房局張炳良先生珍惜與本邨居民會面的機會，不要違反你的服務承諾『為市民提供更理想的服務，為社會發展優質的房屋』。如《長遠房屋政策委員》又不肯納入處理駿發花園居住環境污染超標問題，市民的生命健康沒有得到保障，《長遠房屋政策》便失去了效力，無助解決房屋問題，是假諮詢，浪費人力物力。

請回覆安排與鄔滿海先生及張炳良先生會面
中九幹線環境問題召集人
李國宇博士

Email address:

21.10.2013

請將信件發給各委員

張國鈞先生
蔡涯棉先生
馮可立教授
許智文教授
關焯照博士
林筱魯先生
劉炳章先生
李華明先生
蘇偉文教授
溫文儀先生
黃浩明先生
王坤先生
黃遠輝先生
鄔滿海先生
張炳良先生



Ma

22/10/2013 18:29

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

為什麼照顧老人的傭人沒有計算居住面積？

舉例：

一個老人居住在一個單人面積公屋單位。在中風後需要長期聘用外傭照顧日常生活。但是房屋署拒絕加大單位的申請。理由是外傭並不計算在公屋面積。令兩個人住在一個單人公屋單位。再者中風後增添輪椅及一些醫療器材，使到非常困難照顧病人之日常生。

為什麼傭人不是人嗎？不會佔用空間嗎？

請為一個依靠外傭照顧的老病人著想、一個如沒人照顧起居便不能生存的病人及一大堆器材。把傭人的需要的空間納入計算。

從我的 iPad 傳送