



"K. Lo"  
22/10/2013 23:36

To "lths@thb.gov.hk" <lths@thb.gov.hk>  
cc  
bcc  
Subject Comments on the Long Term Housing Strategy  
 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

The documents emphasizes the imbalance of the land supply as one of the main reasons for the housing shortage in Hong Kong. It points out one of the development areas is the extension of the Tung Chung New Town Extension and the development of Lantau Island but did not go into this further. Since Lantau island has an area many times of that of the Hong Kong Island, one wonders why this idea is not further developed in detail. It potentially can solve the land supply constraints emphasized so much in the document. With major railroad links and roads already available, one would think the bulk of the infrastructure required for creating housing is already in place. In fact, this could be a mid-term as well as a long-term solution to the land-supply problem since transportation links are already in place.

The other point relates to the recent proposed land donation by a developer to help alleviate the housing shortage. As far as I know, this was rejected by the HK government as unworkable. It is indeed ironic that, on the one hand, the government claims that there is a land shortage but , on the other hand, when someone actually proposes to donate land to build housing, it says that it cannot accept the land. It's akin to the situation of a person who is hungry and wants food; but when food is brought to him he won't eat it because it's not tasty enough.

**Where there is a will, there is a way!** I urge the various housing departments in HK government to put aside politics and rise above the not-invented-here syndrome to make use of the land to lessen the housing shortage. If the HK government really means what it says about solving the housing problem, it will find a way to overcome the bureaucratic reasons against it. In fact, the government's response in this instance points out that there is a lot of internal friction within the administration to solve this housing problem in a timely fashion. The document touches on this. It mentions that the development process can be streamlined to speed up the process but no specific proposals were mentioned in how this can be accomplished.



yeam yeam

23/10/2013 09:07

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

致：長遠房屋策略督導委員會

有關房屋策略，本人有點意見，長遠的計劃是重要，但也是需要時間，現情況是不可能幾年內找到土地以及建造房屋以配合大量香港市民需要，但政府可以先了解人口問題，作出先止血的決定。新移民以及南亞人士人仕是不是應該減少來港？已來港的新移民是不是需要改變一下先住滿十年才可以享有香港公屋申請？以及新移民需要在香港和內地審查有關資產？其實很多申請公屋的新移民大都在國內有樓有現金，他們來港只是為了公屋，然後在國內擁有不錯的資產，然而香港政府忽略了此點，以至很多新移民來港後便濫用公屋。另一方面，現住在公屋的人，有否定期審查他們的資產?? 其實公屋富屋是全港市民也知道的事實，很多住公屋的市民，一家月人可以達到五萬以上，房協是不是應該收回他們的公屋？或調整公屋富戶的租金和市面的水平一樣？希望他們交還公屋給予有真正需要人士???

長遠計劃在不能幾年內實施的時候，希望能先做些止血計劃來緩和，不然既做不了什麼，但人口這樣暴增下去問題永遠解決不了。

香港市民，



Roger Ng

23/10/2013 15:34

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

長遠房屋策略督導委員會秘書處

本人因義工工作、這幾年幫助基層兒童學習、每星期都在劏房出入。在幫助小孩開心學習成長中、也慢慢明白家中面對其他問題。當中對所有基層家庭相同又最困難便是高租金。

劏房問題, 解決方法不可能是發牌管制、一定要加上上樓配合。劏房在港很久, 發牌規管劏房、只是管制而沒有足夠過渡性房屋安置劏房戶下, 只會減少供應, 使劏房不停加租, 這將會造成大災難, 正是好心做壞事。可行方法是加建公屋, 而且主要是聚焦在細單位, 盡量在有限土地做最多基層家庭單位、將單位設計一開為二、或二人單位一家四五人住。如能夠住一、二百尺公屋, 搬離劏房, 一家以後不怕年年被加租或被搬遷、我相信所有基層市民也會感恩萬分  
如蒙查詢, 請電 與本人聯絡.



owen wong

23/10/2013 16:00

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

cc

bcc

Subject 關於長遠房屋策略檢討諮詢

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

各位委員,

就政府現正諮詢關於長遠房屋策略檢討事宜上，本人有以下意見：

1. 公營和私營之間的比例，應以(公營)70:30(私營)為佳。而當需要降低公營比例時，需要再諮詢公眾，但提高時不用，可提高保障的靈活性。
2. 提高公營房屋的申請入息及資產限制，讓更多人可享用有關保障。至少不低於最低工資。理想的為最低工資的130%-140%。
3. 可在公營房屋的繼承權上有較寬鬆的安排，如戶主去世後，同住的有戶藉配偶及子女有絕對的繼承權。這做法較人性化。
4. 屋邨商場不再交由領滙管理，或不設屋邨商場。避免通脹加劇及厄殺小商戶生存空間，間接影響民生。
5. 加推居屋及首次置業人仕的資助，如稅務減免，貸款等。
6. 在屋苑內設立大型綜合社區設施大樓，以為提供幼兒服務、家庭支援等社區支援服務提供空間。亦可設種植空間以廉價租予居民，以平衡調劑生活，亦收綠化環境之效。





Suen Yiu-kei

24/10/2013 18:31

To "lths@thb.gov.hk" <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：

公屋

1. 檢視公屋申請人是否有需要提出申請(特別原因需搬離家人)
2. 檢視個人/家庭入息(工作、收入上限)
3. 上樓年期
4. 建樓質素

資助房屋(居屋/夾屋...等等)

1. 白表申請人個人/家庭入息(有否工作)
2. 設資產審查
3. 設入息下限，下限定位 - 入息百份比是否能應付相對每月供數金額 (門檻)
4. 調高入息上限

主要：加快搵地及建屋，  
增加屋供應，減低申請數，  
以達至供求平衡、樓價合理水平



Carrie Tsang

24/10/2013 19:39

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略檢討提供意見

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

本人為月入2萬3以上在職人士, 希望能提高居屋入息申請要求,  
基本在香港沒有大約工資可來供樓...

Carrie Tsang



rexhome2

24/10/2013 23:24

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 增加中下夾心層支援

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

我提意增加居屋供應，因樓宇是住的地方，不是炒的。而私人市場價格已不合理。政府好應提供給人長住的居屋。而不是用來炒的私人樓。現在市場是太多想買樓自住的人買不起樓，引起種種問題，而導致民怨沸騰，所以解決這班人的住屋問題可以連帶令社會氣氛變好。

另外公屋亦應提高供應，以解決底下階層面對的高租金問題。

另外應增設擁多層樓宇的稅，好明顯一個家庭是不需要多間房屋吧，為何要hold住那麼多樓宇？值得深究。

最後應該增設炒家稅，以防止炒風出現。



Candy Wong

25/10/2013 12:25

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略意見

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt



就長遠房屋策略.docx

就長遠房屋策略，本人覺得可將現有地皮改建為公營房屋或將現有空置地方改建為公營房屋，政府除協助低收入人仕上樓解決住屋支出，亦要顧及不能申請公屋亦無首期人仕，可以用低於市價一半或 7 折租金租賃房屋給非中產亦非低收入人仕，或 0 首期賣給我們自住自供，可免此類人仕長期要搬遷亦要捱貴租之苦。

以本人一家三口為例，收入剛過申請公屋資格，亦無儲蓄，所有收入支付每月租金及一家三口生活及供養父母，根本沒有多餘收入可儲蓄，房屋策略永遠忘了我們這一群，我們永遠在捱貴租幫人供樓，住一年左右業主就賣樓要求搬遷，居無定所，低收入人仕一旦上樓，住宿支出解決，日後亦會有盈餘，但我們這一群永遠無盈餘，永遠捱貴租幫別人供樓？我們既兒女永遠跟著我們居無定所，試問政府有沒有想一想我們這一群？

希望新房屋策略可以理解我們這一群不是中產，亦不是低收入人仕既住屋問題。 謝謝！

CANDY WONG  
24 / 10 / 2013



Ka Hay Chan

25/10/2013 15:38

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

cc

bcc

Subject Comments on Land and Housing

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

Dear Sir/Madam,  
please find my comments below.  
thanks

The Government should supply housing for those who cannot afford private housing.

The Government should enforce and prevent abuse of public housing, such as tenants being very wealthy and renting out the government flat or private flats.

Government should not restrict itself in looking for land. Country parks can be used to an extent if required. As well reclaiming land from the sea. Otherwise, there will be no development and people will move elsewhere. I agree with your comment that there should be no cap on the population. If need be, reclaim land from the sea.

Regarding rental, this is set by the market and what people can afford. Landlords cannot set rent at double the market rent, because no one will rent it.

The government should have a reasonable supply of public housing to which the needy can fall back upon. If private housing is too expensive, then people should rent or look to public housing. Private housing is for those who can afford it. Government should thus provide a steady supply to prevent private housing prices rocketing.

Government should also realize that private housing is seen as an investment by people. Thus, Government should not increase supply too dramatically as to hammer down private property prices.

If there is sufficient public housing, then that will draw away a certain amount of demand from the private sector (low price section). It will mean that prices for those low priced flats will fall. This will in turn affect the price of low to medium priced private sector flats.

While rents of commercial property are high, rents of private residential property are not that high. Provided people are willing to travel a little bit, reasonable rents are available.

Nothing should be taken for granted in the world. People should not expect to have subsidized housing for purchase. The government which only draws a small amount of tax should not be expected to give out too many benefits. The Government should provide reasonable public housing for rent and should not subsidise housing for purchase. Otherwise, the Government will be given benefits to these people which others are not entitled to. There should be equality. If you cannot buy, then rent. If you can't rent private sector, then rent public sector. As long as people do not have to sleep in the streets and provided the living environment is safe. Don't expect the Government to subsidise your purchase so that when prices rise, you benefit.

Regarding land supply, look at the massive amount of reclaimed land in Hong Kong's past, such as in Shatin and Tai Po as well as at Chek Lap Kok. Look also at the massive reclamation of land by Macau. We should not simply raise the issue of the environment to stop all development.

I agree with increasing provision of housing for the elderly. If Government can provide reasonable rental accommodation to them, they can in turn sell or release out their own property which may be a large flat unsuitable for the elderly. This in turn will increase housing supply. There will be some elderly people living in large flats unsuitable for them but suitable for young/large families.

As to non-elderly singletons over the age of 35, I think they can obtain rental accommodation private or public. They may also consider living with their own parents. Do they really need accommodation of their own that Government should spend considerable amounts of taxpayers' money on? I don't think so.

As to youngsters and first time buyers. Government need only publicise that they can get a 90% mortgage under the mortgage insurance scheme. If the mortgage insurance scheme finds them financially unsuitable, then that's their problem. Otherwise, they should save money to buy or rent a property.

The Home Loan Starter Scheme should not be reintroduced. It merely propped up high property prices. If people can't buy or unwilling to save money, then they should adjust their living standards. Government is here to help those in need. Not to help those who are reckless with their life style.

I agree that tenant purchase scheme should not be allowed as it reduces Government housing supply. I also agree that Government should not provide subsidy either or rental control.

I agree that the Well Off Tenants policy should be reviewed. If people are earning a large amount (income or asset), they should not be benefiting from Government's subsidized housing. They should look to the private sector. As they are taking up flats which the needy require.

Regarding having land that have limits, such as minimum number of units. People want to live in bigger flats nowadays. Let private developers and the market decide on the appropriate number. If you restrict them, then there may be an influx of small flats which will later lead to a massive demand for large flats with only a limited supply. This will cause prices to rise unreasonably.

Regarding property prices. It is difficult to say what is high. This depends on affordability. Prices in the 1980s were low. But prices will not stay static forever. Prices will never fall back to the levels of the 1980s. If it did, Hong Kong would be in a terrible situation. Let prices reach their levels through the market. They will adjust accordingly with supply and demand. To try to control them will only cause trouble later on.

Rather, let people know that supply is on the way. Educate them that buying is not a must. Renting is also a possibility and that they should not have their hopes too high.

Control the supply the Government presently has, move wealthy tenants out of public housing and those who already have properties. Only help the needy and the poor. For others, they should be made to save in order to buy. Don't expect the Government and taxpayers to subsidise them.





Kit Yan

26/10/2013 18:09

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略意見提交

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

致長遠房屋策略督導委員會

本人希望貴會考慮長遠的房屋策略興建不只是公屋及居屋，而更要考慮兩者之間的房屋以供單身人士及欲結婚人士購買或居住。

根據早一輪房委房協所推出居屋，顯示出得多單身人士有置業及居住的需要，對於這一羣（包括本人）不是中產（買不到私樓）又申請不到公屋的香港人來說置業可是人生一大“夢想”。

政府之前只提倡興建公屋以加快公屋輪流時間，或給一些約20多歲年青人有青年旅社租住，但似乎忽略30歲真正有需要欲置業以組織家庭的一羣人士。新聞之前提及人口出生少，作為一個小市民我敢講，當未能安居樂業時，又怎會生兒育女？

香港居屋公屋政策，是否應以港人使用為依歸？本人既為土生土長的香港人，為何連應有基本“住的需求”亦難求？以公屋入息的要求，對於本身土生土長且接受九年免費教育的香港人來說，是否少機會可不超過入息而申請到公屋？

促請貴會考慮我們這一羣市民的需要！謝謝！

Ms Yan



kwan hui

26/10/2013 22:43

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

敬啟者:

長遠房屋策略公眾諮詢

香港是一個地少人多的城市, 土地不足一直是香港政府要面對的問題.

面對如此難以解決的問題, 政府應怎樣處理呢?

香港有不少會所用地, 政府是以象徵式租金批出土地給私人會所使用. 這些會所用地陸續於2013年到期, 為何政府不考慮收回這些土地以作興建房屋之用.

香港已有足夠的康樂設施給市民租用, 社會上各階層人士都有權使用有關設施, 如: 社區會堂, 公眾游泳池. 那麼, 為何要有私人會所呢? 有人會認為, 富有的一群應有消閒的地方 - 私人會所, 那是合理的.

每一個香港人, 都應為所佔用的土地及房屋繳付租金給政府. 每一個私人會所佔用不少的土地, 它們都只招待會員, 而他們的會費亦不是一般市民可支付. 那麼, 私人會所就是只為一小部份的人服務, 即社會上比較富有的一群, 而不是為所有市民服務. 那為何政府會以象徵式租金批出這些私人會所用地, 而不是按市值租金計算租金.

作為一個負責任的政府, 是不應讓一些不合理的事情繼續發生. 既然至少70個私人會所的租約會於今年到期. 政府應研究是否續租予有關私人會所, 以空出土地用作其他用途.



emilycz100  
26/10/2013 23:15

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

致: 長遠房屋策略督導委員會秘書處

意見如下:

### 新居屋

公屋居民向上流動階梯

定價應為居民可負擔的 -- 約100 萬至150萬元

居民日後只可售回給政府，不可在自由市場放售，這樣有助穩定樓價作用

. 收回單位由政府再分配給有負擔能力的公屋居民申請

回收價與買價相約，因此類房屋的原意不是作炒買的，只想居民擁有一個穩定而又能提升生活質素的居所，享受多年努力工作得來的成果，增加居民對香港的歸屬感覺，安居樂業。

### 出租或出售公屋單位

若整幢公屋有90%的居民願意購回單位或居民已租住10年或以上，便合資格購回單位

定價應為居民可負擔的 . 約40萬至 100 萬

日後只能賣回給政府，不可在自由市場放售，這樣有助穩定樓價作用

. 收回單位由政府再分配給有意購買的公屋居民申請

回收價與買價相約，因此類房屋的原意不是作炒買的，只想居民擁有一個穩定的居所，增加居民對香港有歸屬感覺，安居樂業。

未有置業能力的居民仍可選擇租住公屋

出售公屋、新居屋樓價應保持穩定，由政府管理，保障香港基層市民住屋保障，不致影響民生。

敬禮!



Carrie Cheung

28/10/2013 22:40

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略諮詢

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

現時輪候公屋人數眾多，當中不少為年青人，但年青人真正想得到的，並非要與低收入家庭和老人家爭公屋，他們想要的，不過是一個自己的物業。

奈何，近年發展商只顧搵大錢，不停興建過萬元一呎的高尚住宅，試問香港有多少家庭、年輕人能負擔得起這種貴價樓？

更可笑的是那些所謂的高尚住宅，呎碼小得只能容納2-3人，政府不停鼓勵港人產子，卻從未想過有產子能力的年青人根本找不到一間較"似樣"而又能負擔得起的房子，要是有幸能找到一層較大的房子，單是首期，就已經花去全部積蓄，往後又要將大部份月薪用作供樓，長此下去，又如何有足夠金錢養育小孩？

走到那些豪宅林立的住宅區，看到的卻是一間又一間黑漆漆，沒人居住的豪華大宅。有能力購買那些高尚住宅的只有一少撮港人和非港人，但非港人因長期不在港居住，買樓只作投資，慢慢，樓價又被推高，能負擔樓價的人變得愈來愈少.....看到香港現在"有樓(豪宅)冇人住"，但同時又有很多人冇樓住，實在感到可悲。

年青人根本無法上樓，唯一一窩峰的走去輪候公屋，但住公屋又是否他們所渴望？不，如果有選擇，他們當然想擁有自己的私人物業，但現實卻與所想相違背。

建意政府加強控制發展商，規定興建豪宅與"平民住宅"的比例，即限制發展商不能只建豪宅，同時亦需要顧及其他港人而興建一般市民較能負擔的"平民住宅"，或由政府限制房屋呎價至合理水平，務求能使更多年青港人能夠上樓。此舉既能幫助年輕人置業，亦能有效減少輪候公屋人數。

尊敬的秘書：

我叫姚鈕因先生，我來自公共屋村的基層委員會的成員。首先感謝政府邀請我出席〈長遠房屋策略公眾諮詢第二場地區諮詢會〉。遺憾的是我當晚沒有抽中發言。我事先已對諮詢文件看過多次，也準備了發言稿，現在只能以信件形式郵寄給貴處作參考。

首先，我覺得這份長遠房屋策略文件所概括的範圍比較全面、細緻，使人對目前香港的房屋問題有個比較全面的認識。本人對長策會和政府在這方面的工作和努力深表讚賞，同時亦表支持。

本人明白到，香港的房屋問題是多年來長期積累下來的問題，亦是本港深層次矛盾的根源之一，絕對不能歸咎於現政府。

整份諮詢文件概括出 22 個問題諮詢市民意見，以求達到共識。本人對大部份問題都無意見，但對其中個別問題有些睇法，例如：

第 2 條：對房屋需求的原則和方法。

我的睇法：不知政府有否結合貧窮線一齊考慮？因為政務司長話“公屋對減少貧窮戶有相當大的作用。”所以，將貧窮線加入到原則裡，是否可以給貧窮線以下的一群申請者先上樓，這樣可加快減貧。

第6條：社會上建議撥地發展中高收入長者住屋計劃，你認為政府應否繼續支持？

我的睇法：不贊成繼續支持，首先應集中力量解決主要矛盾——即低收入家庭的住屋問題。

第10條：若市區有臨時空置地，應否用來建過渡性房屋？

我的睇法：20多年前香港也起過很多臨屋區，其效果如何？政府可以參考。但起臨屋要投入許多人力物力，還要解決供水供電以及廢物處理等措施。現在政府不是感到趕建公屋的人手不夠嗎？我看倒不如集中力量加快公屋建設為上策。

第14條：為首次置業人士提供經濟資助或租金援助。

我的睇法：我認為不必要，若政府有錢應多做扶貧。

此條還提及關於租務管制問題。

我的睇法：本人一向贊成租管。但回歸初期也試過租管，後來又撤消了，定必有反作用。

但現租金高企不下，不單做成貧窮人口增加，同時阻碍社會經濟發展，不少商舖執了又開，開了又執，皆因加租太多，同時造成大量建築垃圾，給堆填區造成很大壓力，歸根到底還是房屋和商舖供求問題。

特別是公屋，一旦到了再不需要搶住租私樓（包括劏房），到時恐怕減價都無人租了，話又說回來，

要到幾時才能達到這地步呢？恐怕要十年八年吧！

目前，倒不如研究一些“辣招”，例如：限制其加租幅度等等。

第22條：如何在發展和保育之間取得平衡？

我的睇法：簡單地講：就是既不單方面強調發展，

也不單方面強調保育，原則上：發展行頭，兼顧保育。

這個問題令我想起「郊野公園」問題。我不清楚

何時有規定郊野公園不能改變用途的？現在不是有人提出駐港解放軍的營地都可用來起公屋嗎？同樣，若郊野公園有荒置的話，我認為亦可以用來起公屋。

### ～ 三點補充意見 ～

- ① 本人贊成長遠發展策略應以新界東北為開發區，以建設新市鎮為主，因鄰近大陸地區，更便於商貿開發和當地居民的就業。
- ② 希望政府切實執行對浪費公屋住戶的清理工作，以便讓輪候人士早日上樓。
- ③ 關於「文件」中提到維持三年上樓的政策，我認為三年上樓只代表政府解決房屋問題的決心，但確實仍有小部份申請人不能在三年內上到樓。這是因為新的申請人數較公屋供應為快。我認為決心還決心，但你講了出來之後，那些申請者就認為是真的，一但三年上不了樓，他們就會有怨言，認為政府誠信有问题。



這部份人甚至可能被一些團體利用而加入到反政府行列。所以，還是實事求是。目前情況下不應堅持三年上樓的口號。(提法)。我認為四年上樓較合實際。這樣一來，政府尚可主動一些。

我與一些老街坊傾起：我們在七〇年代申請公屋要七年上樓，甚至更長時間，這是港英時代，現在香港回歸了，港人治港，就算四年上樓亦已是很大進步。

多謝！

## ～ 我的會後感想 ～

失望：我不是對政府組織會議一事，而是對被邀請參與諮詢會的公眾發言者感到失望。不到二小時內有 15 人抽到發言，但大多發言者都不是圍繞「長遠房屋策略諮詢文件」的內容表達意見，而是站在個人利益和個人圈子的角度向政府提意見。整個會議過程充滿喧嘩、叫囂、不規矩、不禮貌。簡直不知所謂。更有少數與會的地區人士把立法會的胡鬧文化帶到諮詢會內，令我感到厭惡。當然，也有個別好的發言者，想真心的支持政府。

我建議該類諮詢會的公眾發言時間由三分鐘改為兩分鐘，比多的機會想發言的地區人士。

作：

電話：

多謝！

c 2013 10.25



29/10/2013 11:05

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢回應

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

你好!

本人家庭月入約\$30000左右,育有一孩之家長。

由於本人是香港土生土長的,亦希望在香港能夠安居樂業,故今次電郵給你們,希望你們有策劃權的官員能幫助我們解決居住的問題。

按我們的月入,我們不能申請公屋,我們亦不是首次置業人士,故曾申請居屋被拒。原本我們希望能置業,但因私樓樓價太高,有新樓盤也不敢去看,因為明知自己無法買。我們只希望能有機會之合理的價錢買樓,可以安居。

希望你們能為我們想想,我們願意工作,回饋社會,但倒頭來我們不得安居,可否請你們提供(建議推行)一些比較相宜的單位或者給予夾心階層一些良策,讓我們可以置業,並安居於香港?

謝謝!

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)



Johnny Mak

29/10/2013 11:24

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

大量興建居屋，1000個居屋單位除了造就1000個家庭置業，亦同時提供了800個綠表空出來的公屋單位，對平衡樓價、解決市民置業以及加快公屋輪候均有幫助。



"yclau"

29/10/2013 11:56

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 樓價和房租超高！有樓無樓居住質素差！

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

運輸及房屋局：

香港樓價和房租超高！有樓無樓居住質素差！提議改善如下：

1. 大量供應“首次置業港人港地”
2. 實行“租管”
3. 限購第三物業



angelywebb  
29/10/2013 15:43

To lths@thb.gov.hk  
cc  
bcc  
Subject 長遠房屋策略公眾諮詢  
 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

意見：

#### 1) 限價賣地

政府限呎限量賣地給地產商，但卻沒限價，在樓市仍然高企、通脹與工資升幅不符的情況下，一般打工仔能儲到足夠首期買樓實非易事，就算死慳死抵儲了足夠錢，卻只能負擔到蚊型單位，居住單位小得可憐。在這種惡劣居住環境、沉重供樓負擔的情況下，政府又怎能鼓勵生育、改善人口老化問題呢？在賣限呎限量地給地產商的同時，政府能否也限地產商的賣樓利潤比例或設定利潤上限，讓更多市民能負擔到較合乎人道的居住面積呢？明白政府庫房或許因此而要平價賣地才能吸引地產商買地投資，但這方法比由政府撥地、建居屋公屋所花的人力物力相信會較易，更能迅速地解決市民住屋問題的燃眉之急。

#### 2) 廢除公屋綠表世襲制

設公屋入息上限，富戶應交還單位給政府而非支付富戶租金。有些單位以往因大家庭緣故被分配了2個單位，但這些家庭子女長大陸續搬出後，政府卻沒收回額外單位，做成身邊有些朋友是自己一人住一個公屋單位，父母則住隔壁另一間，實在浪費公屋資源，另外也有些人將公屋單位出租謀利！其實要知道單位是否富戶，看看公屋或附近的停車場泊了多少部名貴房車便知道，就是因為他們享有低廉租金，所以便能負擔名車，那些名車實際上就是由政府及納稅人資助補貼的。

#### 3) 發展土地需同時發展周邊交通配套

以本人現居新界青龍頭為例，早上上班時間要出市區必須經深井，但深井近年發展大量住宅後，交通網絡卻沒有跟隨發展，以致每天早上在深井往市區的交通樽頸位都塞車，在此問題未能解決的同時，政府居然提議於深井、青龍頭一帶填海，試問這樣又怎能獲居住該區的市民同意呢？政府只會說開發土地遭地區阻撓，但政府有否於提出開發前實地考察過該地點的負荷能力呢？



Victor Tung

29/10/2013 20:30

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢策略檢討

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

請不要打郊野公園或綠色地帶的主意，謝謝！

寄件人: artdesignea.teresa  
日期: 2013年10月29日 22:12  
收件人:

副本:  
標題: 推介一字形公屋設計

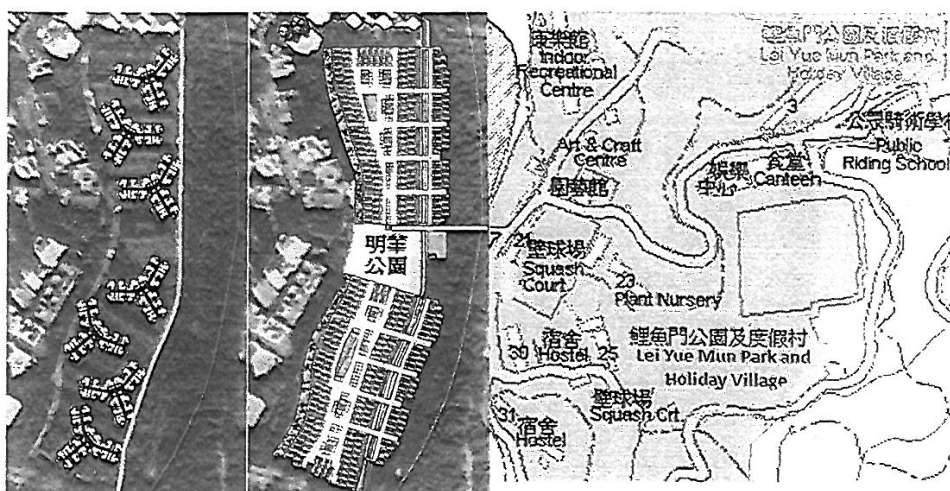
請行政局秘書處回電郵確認各位局長受到這份文件。

 一字形公屋設計.pdf



## 推介一字形公屋設計

致

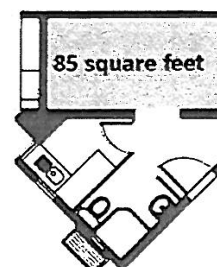
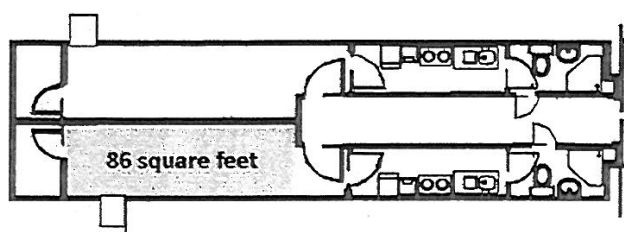


本人透過亞公岩明華大廈解釋因何一字形公屋設計(上中圖)可以協助解決香港公屋短缺的問題。我看過一幅有關明華公園的規劃圖：

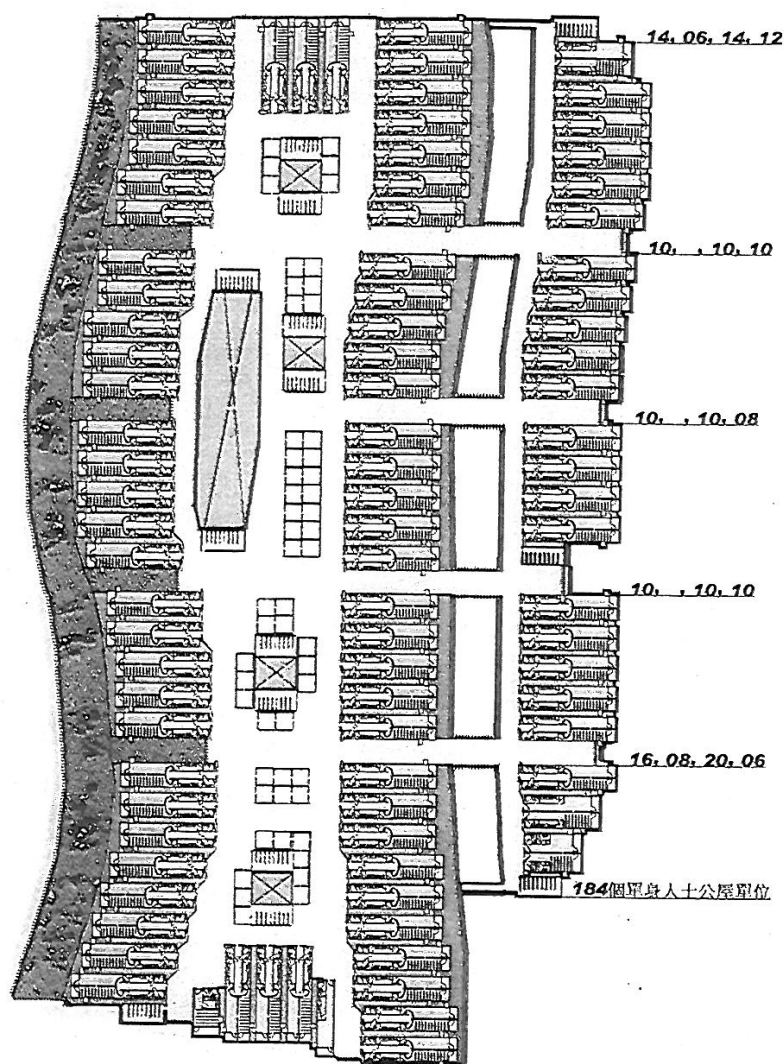
假如用 Y4 形公屋規劃新明華大廈，應該只可以放七座公屋，每座平面圖計只能提供 18 個單位，即是總共 126 個單位。改用一字形公屋設計，南翼和北翼合共(平面圖) 352 個單身人士單位，數量幾乎是 3 倍。假如起 47 層(現時最高公屋)，就可以提供一萬六千五百多個單位。我相信沒有任何一款現時公屋設計可以達到這個指標。



一字形公屋有 4 個基本尺碼，以下是為單身人士設計的最細單位，下右圖是現時公屋細單位，不計廚房廁所，大約 85 平方呎。：左圖是兩個一字形單位。



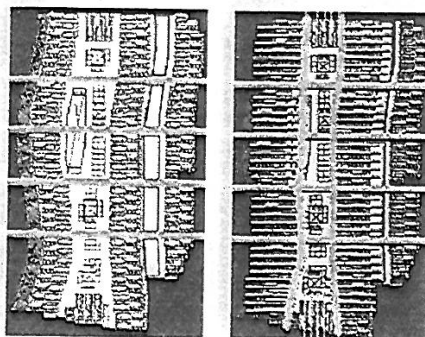
下三頁是南翼和北翼的設計：

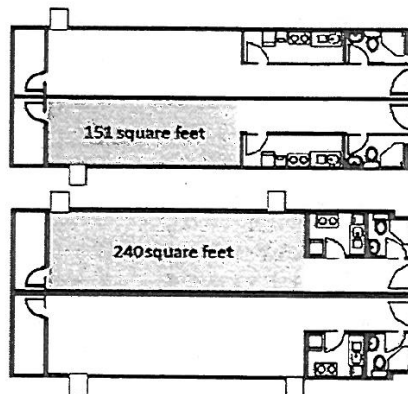
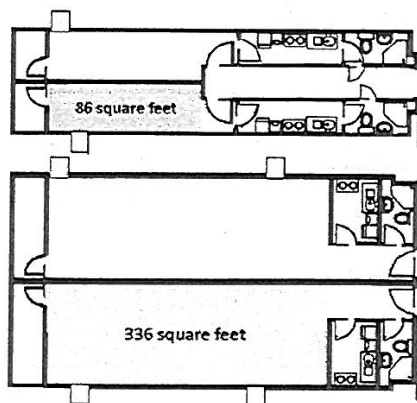
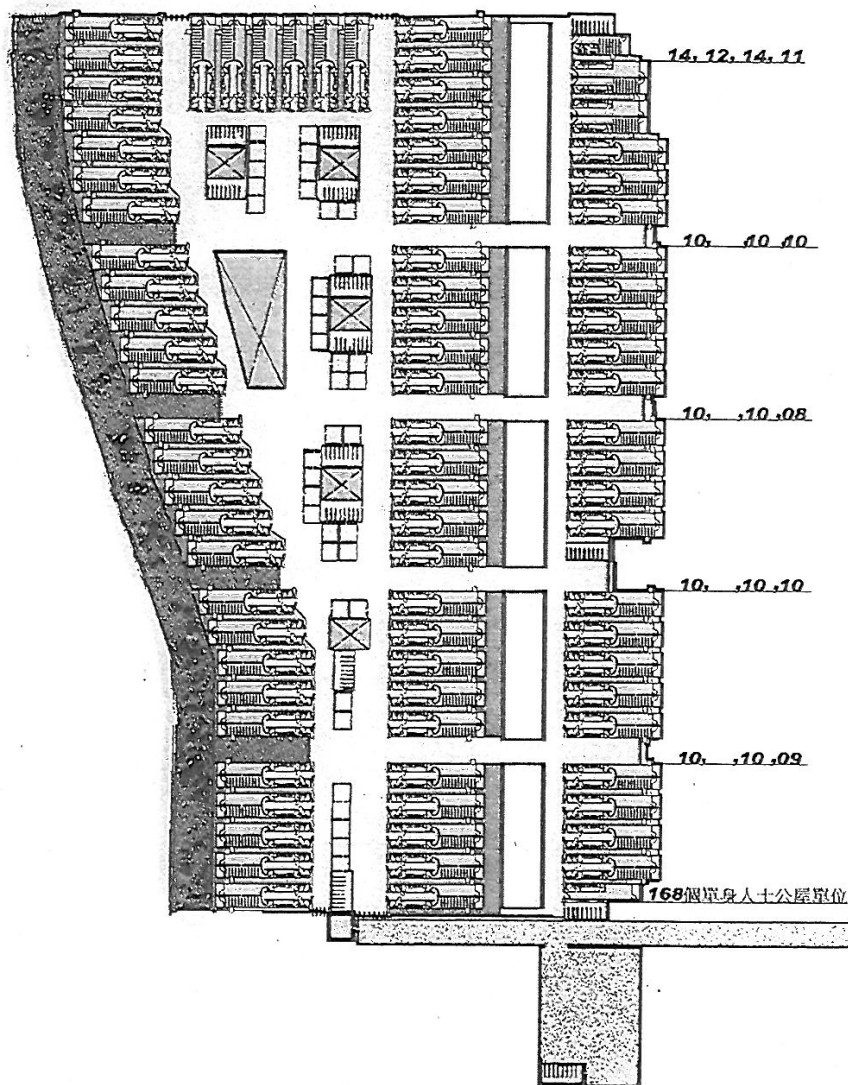


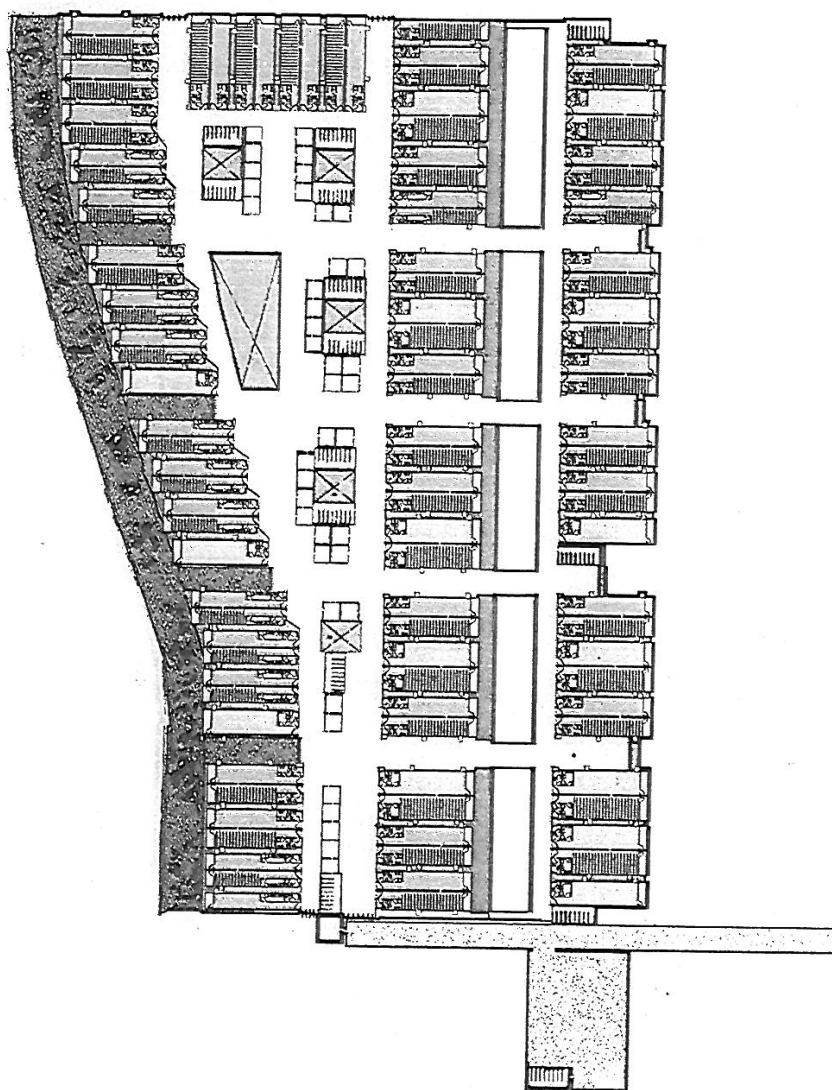
一字形公屋並非九龍寨城，亦不是屏風樓。南翼和北翼同樣由5組屋群組成，每組屋群由一條十呎闊通風道分隔開。每兩個單位中間都有一條30吋闊的通風天井窄隙。

透過這些通風設計，整座建築物變成穿窿芝士。它一方面似芝士，另一方面似結婚蛋糕。(之後解釋)

由於5組屋群結合成一個整體，結構上它可以建成全港最高的公屋，挑戰50層，提供一萬七千六百個單位







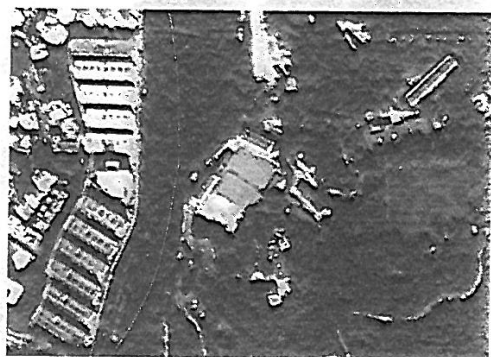
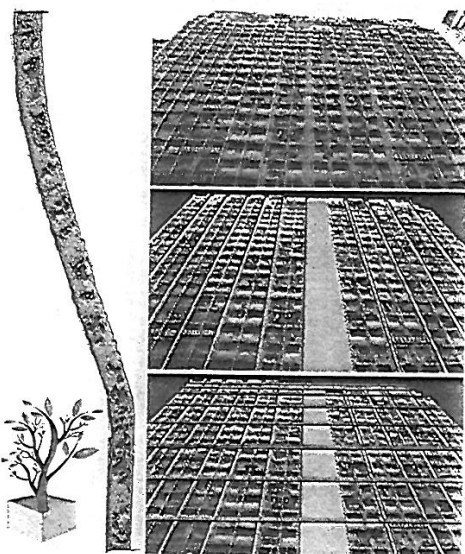
一字形公屋設計的優點之一，是靈活，可以配合任何地形，把不同大細的單位隨意組合，切合申請人群組的需要，168個86呎(平方呎)細單位可以變成110個151呎(低分雙人單位)、240呎(雙人單位)、336呎(多人家庭單位)；若然用y4形公屋設計，3座公屋只可以硬性提供54個單位，一字形公屋仍然超標一倍。



公屋設計與私人住宅設計不同，不用考慮呎價。原則上，在可建築面積上盡量為住戶提供可居面積就可以。最大挑戰是如何把住戶編排得緊密卻又「宜居」。設計一字形公屋時本人特別考慮三個原則：(一)景觀；不能應有封閉密室感覺；(二)空氣流通；(三)日光。

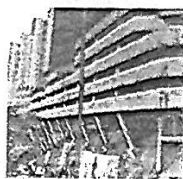
相對於穿隆芝士疏氣通風一字形公屋設計，如右圖北角新都城大廈，香港市面沖積著磚頭式密封大廈。上文之所以形容一字形公屋為結婚蛋糕是因為每隔三層，北翼及南翼的東邊都有一條大約 12 呎闊的空中花園徑，可以租給市民做微田耕種，管理上可以在租賃者的使用合約訂明使用者要打理照顧一些屬於公家的花槽書樹木。

我希望空中花園徑營造村屋效果，增添人性化。每戶(二、三樓)都有一個露台，唯獨地下(花園徑那層)沒有露台，但有一個小型後花園。面積比露台大。舊明華大廈東邊有一條約 12 呎闊行人徑，空中花園就是在這條行人徑上偷出來的空間。

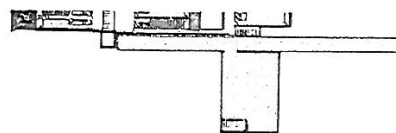
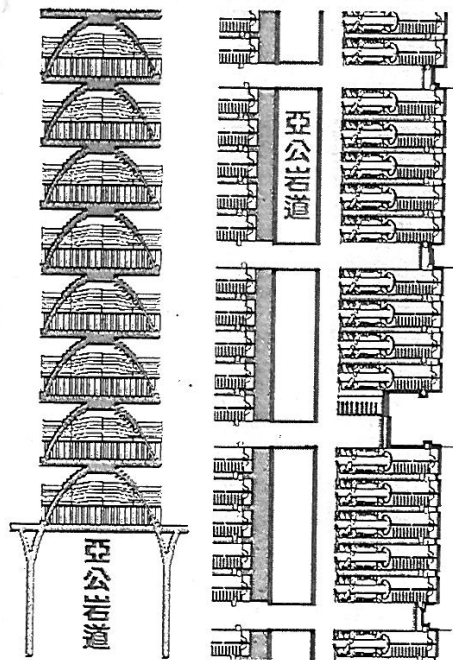


北翼的西邊是一排在路邊斜坡偷出來之空間上興建的公屋，由四組疏氣天橋與主體連結。為了安全，採用高欄防攀爬杆(彩虹欄杆)。視覺效果可能相當壯觀。這個斜坡並非郊野公園範圍，值得利用。

明華大廈其實與鯉魚門公園及渡假村屬咫尺距離，現時鯉魚門公園及渡假村用量低，交通不便，知名度不足，設施破陋，苟延殘喘。可以藉此機會用高架天橋與之連結，把鯉魚門公園及渡假村變成香港居民與遊客的旅遊熱點。

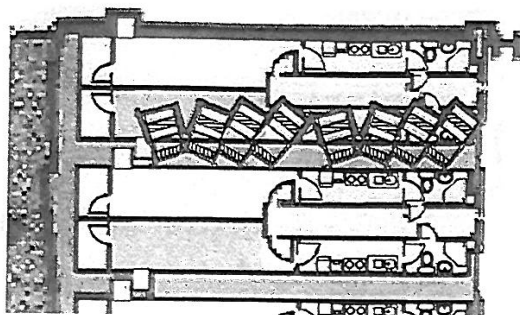
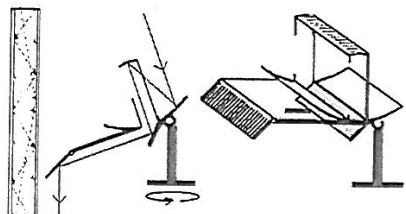


北翼與南翼被明華公園隔斷，不能興建公屋，大可以利用公園西邊的斜坡興建一座為居民提供活動空間的底層大樓，提供自修室，會議室等功能空間。非居民可以透過這座大樓用天橋步向前往鯉魚門公園及渡假村。



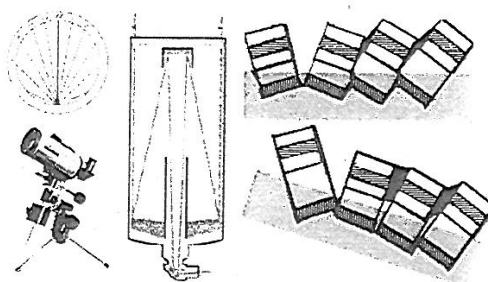
連接鯉魚門公園的天橋及活動大樓

最大的挑戰是如何把陽光引入一堵 2 呎半闊 18 呎長四、五十層樓高的空隙。理論上在天台安裝兩組 4 個折光鏡就可以把早上 11 點至下午 3 點的陽光引入這空間。

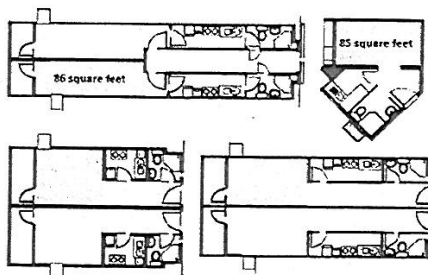


北翼向正北，南翼則傾斜 17 度，南翼和北翼的折光鏡編排稍有不同。左方數起第一個是早上十一點至正午，之後是下午一點至兩點，兩點至三點，三點至四點。亦可以改作一組(8 個鏡)由早上 8 時至下午 4 時。

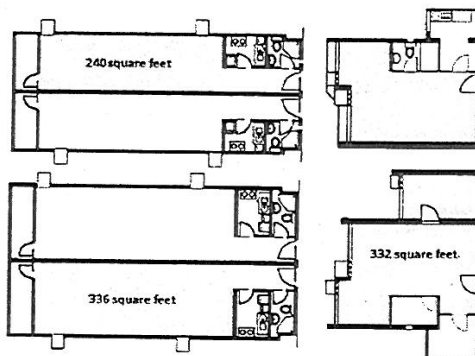
這折光鏡設計其實是混雜日規與天文望遠鏡的原理。只要狹隙兩邊的牆壁用反光物料，例如反光漆，就有機會達到設計效果。



明華大廈的地質結構(岩層)應該可以承受 50 層的大廈建築，建築如此摩天大廈住宅，必須考慮垂直運輸速度，把所有升降機集中在同一大堂可以發揮協同效應，有利垂直運輸。

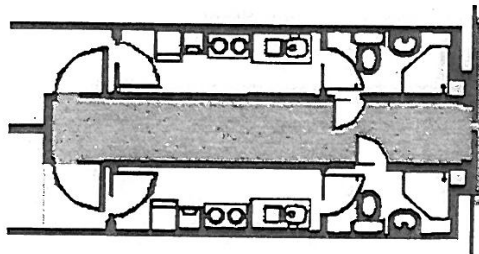


86 呎、240 呎與 336 呎型號都參考過現時公屋單位的尺寸大小。



151 呎型號不是現時公屋的尺寸。本人相信 151 呎可以滿足一些低分雙人申請者的需要，又或者，適合一些有需要較佳(比 86 呎好)居住環境的單身人士，例如長者。

設計 86 呎型號最困難，我會集中解釋這型號。86 呎單位最大特色是兩伙人共用一條由公家提供鐵閘的大門前往大廈大堂通道。



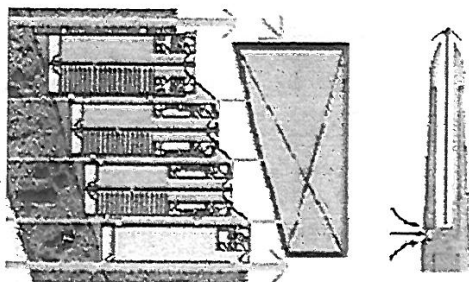
如此設計可以令 86 呎型號比 151 呎型號狹窄幾乎兩呎(1 呎 11 吋)；5 個 86 呎型號等於 4 個 151 呎型號。少數怕長計。假如建 50 層，戶戶都是 151 呎，就會少建 3500 個單位。



住戶進入大門之後，左轉到 86 呎生活房間，右轉進入廚房，透過廚房進入廁所浴室。浴室有一火警逃生門(一堵窗的闊度)。廚房與廁所向公家走廊那堵牆與及向窄隙天井那一邊都有百葉窗。類似設計(經廚房入浴室)在私樓十分普通。加一堵火警逃生門應該可以令設計符合防火條例要求。

所有排污渠都放在窄隙天井貼近大廈大堂那一邊，維修人員無需搭棚進入窄隙天井，只要打開貼近大門的通風門就可以做維修。

南翼和北翼都有一個大型折光天井，與窄隙天井配合會產生煙囪抽風機的效果。



現有公屋設計(85 呎單位)的廚房不夠空間放洗衣機與雪櫃，新 86 呎型號的廚房雖然細，卻有足夠空間放置所有基本電器與爐具。

(圖 X/ ) 橙色部分是地下(花園徑那層)住戶的後花園空間。主房間向窄隙天井那邊有一排窗，對面另一邊的牆才是主力牆(紅色)。主房間大約 5 呎 x 17 呎，有一個小露台(淺黃色)。露台的觀景沒有近距離建築物遮擋。冷氣機必然放在窄隙天井那邊(綠色方格)，兩呎半空間足夠安裝任何一匹半冷氣機。

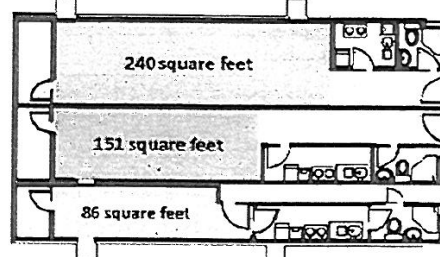
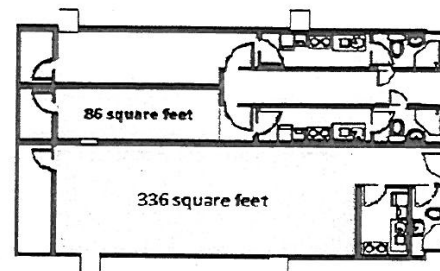
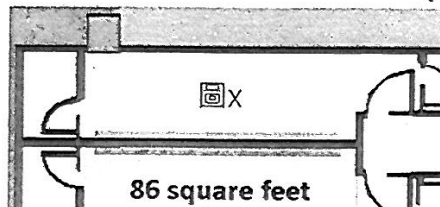
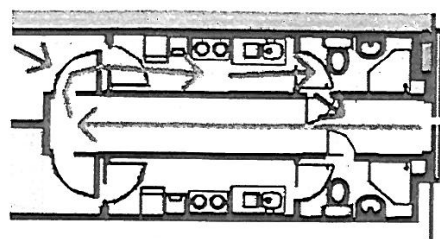
86 呎單位的最少闊度是(a)半條走廊 525mm、加(b)花灑盤 800mm、加(c)半條窄隙天井 380mm 加(d)兩堵磚牆 240mm、加(e)無法避免的設計空間(約 220mm)；總和大約 7 呎闊。

現有公屋設計(85 呎單位)的廚房不夠空間放洗衣機及雪櫃，新 86 呎型號的廚房雖然細，卻有足夠空間放置所有基本電器與爐具。

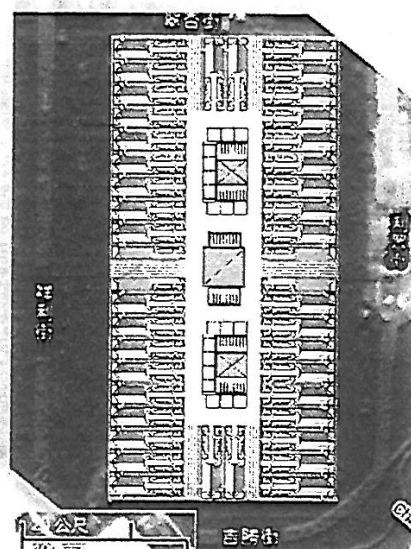
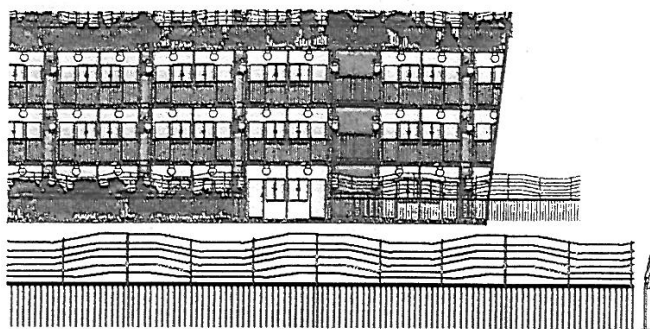
(圖 X/ ) 主房間大約 5 呎 x 17 呎，有一個小露台。露台的觀景沒有近距離建築物遮擋。冷氣機必然放在窄隙天井那邊，兩呎半空間足夠安裝任何一匹半冷氣機。(圖 X/ ) 橙色部分是地下(花園徑那層)住戶的後花園空間(圖 X/ ) 主房間向窄隙天井那邊有一排窗，對面另一邊的牆(紅色)才是主力牆。

兩個 86 呎單位的面積剛好等於一個 336 呎單位。240 呎加 151 呎加 86 呎單位等於兩個 336 呎單位。由於有這些微妙比例組合，同一個地盤的大細單位組合極之靈活。本人無可能憑幾頁紙把整個設計概念介紹清楚，如有疑問可以透過電郵與本人聯絡，本人樂於當面解釋。

建築外觀可能並無什麼特色，始終公屋就是公屋，為了改善觀感，本人上文提到防攀爬彩虹圍欄：



打橫的欄杆比打直的欄杆對住戶沒有那麼大的困逼感。高欄杆比低欄杆安全，向內傾斜的欄杆比垂直欄杆較難攀爬。彩虹欄杆無法杜絕故意攀爬墮樓的事件，唯一可以做到的是令到無心意外與及拋擲大體積物件傷人的意外不容易發生。大廈大堂的光井亦用過彩虹圍欄。



政治上，本人以為現時政府的窘局是市民見不到前景。市民需要具體地見到政府的創意與解決問題誠意。故此本人建議政府與大學合作研究一字形公屋的可行性，做實驗與搭建建築模型，在幾個月後舉辦展覽(「展覽」)解釋政府有決心運用創意替市民逐步解決住屋問題，真正做到寸土必爭。本人相信一字形公屋設計比任何現時公屋設計更有效運用土地超過五成以上。它的目標不是為住戶提供最舒適的居住空間，而是讓更多市民分享適宜居住的空間。

政府亦應該在展覽介紹還有什麼其他舊公屋地盤可以用一字形公屋增加住戶單位數目。以柴灣地鐵站鄰近的舊工廠為例，一字形公屋設計可以提供(平面圖)84個細單位，如果興建40層就可以提供3360個公屋單位。

最後本人希望向關愛基金推介一個151-社企老人家居護理計劃。上文提過151呎型號適合老人。本人推介政府鼓勵一些鄰居家庭婦女成立社企：把十個151呎單位交給社企管理。用其中一個單位作為兩三名外籍家居護理員(「外傭」)的宿舍。這些外傭負責照顧在另外9間151呎單位居住的老人家(或傷殘人士)。單位廁所都經過改裝，適合輪椅使用者及老人家使用。社企負責人收取費用負責管理督導，受社署監察。這個社企並非老人院，卻可大大紓緩老人院床位不足的壓力。有外傭照顧，151呎單位足夠一對老人家夫婦居住，入住條件是必須接受社企管理。

謹此

日期：2013年10月29日





Stephen Brown

30/10/2013 12:09

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Consultation. My replies.

 Urgent
  Return receipt
  Sign
  Encrypt

**The PRH waiting list is an illusion as Housing Authority documents show. The fact that detailed statistics on the waiting list have not been included shows an abject insincerity underpins in the Consultation exercise**

**The private sector should play the dominant role in housing provision, with the upfront auction price, or lease modification premium, dropped instead of an annual equivalent levy on value.**

**The TPS should be re-introduced. There are no substantive arguments that you put forward against it.**

**The lease premium on HOS flats should be foregone and full ownership given to the owners.**

**We would then have – over time- 1 million additional private sector units in the middle and lower levels of the market.**

**Please see the article below that will be published by Next Magazing in my regular column.**

### **Question**

**1) Your proposal is a self serving answer to a non existent problem. PRH nad HOS is offering massive subsidies and creating unnecessary excess demand. Please see points in text below. We need less not more public housing and less not more subsidies. Even the policy is grossly distorting. e.g. The HOS - for the wealthiest - allows the subsidy to be inherited, while the PRH subsidy is lost on death.**

**2) The model does not model the impact of the HA and its subsidies on demand. As it is the largest player in the market I cannot see how you can assess "natural" demand without this adjustment.**

**3) If you are living in a single private shared apartment on the HA space**

requirements you are adequately housed.

4) Impact of HA subsidies and market distortions to demand caused.

5) Supply far too high as is public sector component.

12) Ridiculous suggestion merely aimed at empire building. The HOS is a lottery akin to the mark 6 and highly divisive as to those that "Win" and those that do not. Abolish the premium on existing HOS flats and let them trade in the open market.

13) "

improve the chance of eligible first-time home buyers with genuine housing needs." HOS does not cater for people with housing needs - It caters for the investment desire of people, as shown by rise and fall in applications in line with price movements. PRH should cater for needs.

14) Re launch immediately. Reduce HA size.

15) Don't tell everybody you monitor water meters would be a good start.

Finish.

### **The Great Housing Scandal**

I had lunch last week with a friend who, for many years, had played a prominent role in the Administration. Typically, our conversations are quite stylized with short staccato sentences resembling a rapid fire table tennis match with phrases being hit back and forth until someone stops the rally and starts to launch into a story.

At this particular lunch, a rally directed us onto housing and the Long Term

Housing Strategy consultation document that has been posted on the Bureau website.

My friend started to tell me how the very first Housing Demand Model came about.

Indeed, he was present at the auspicious moment when it was invented by an English civil servant whose grading was lower than that of his colleagues in “more important” areas.

The obvious answer to this gross injustice was to develop a housing demand model that “proved” his department had to grow. A couple of years on and he ended up with all the status and perks that he had enviously eyed others enjoying.

Unfortunately, this innocent, if somewhat self serving, start has now burdened us with the largest public rental housing stock of any city globally.

We have 710,000 households living in Public Rental Housing with 234,000 applicants waiting, up 50,000 in just a year.

In fact, it is obvious that PRH has created a self feeding vortex which is devouring all our spare land, as its subsidized pricing creates the very demand that it is trying to meet. This is largely because the subsidized rental initiative is now available to anyone aged over 18 on a low income.

It therefore should come as no surprise that only 7 per cent of people on the PRH waiting list are CSSA recipients, while the majority of new applicants are single people under the age of 30, with 81 per cent living with their parents.

And then we get to the rub.

In paper SHC 60/2012 47, submitted to the Subsidized Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority, the fact that the PRH demand is self-perpetuating is clearly revealed.

47 per cent of all those on the waiting list – or about 90,000 at that date - were non elderly single persons while only 2 per cent of applicants lived in bed spaces.

76 per cent of all waiting list applicants said they wanted to move into PRH because they wanted to “live alone” and 43 per cent of all non elderly single applicants were students.

It comes as no surprise therefore that 46 per cent of the applicants below the age of 30 said that “you should apply for PRH when you are young with low income.”

Of course, when you read the 200 page Housing Strategy that set my friend off, you will not find this pertinent information while it discusses the “waiting list problem”.

It dismisses the re-introduction of the Tenants Purchase Scheme in one spurious sentence and please don't ask about any sensible initiative to release the premium on HOS flats, as that would really threaten the HA balance sheet.

There are no surprises. Each of the three long term housing strategy papers that have been released over the last three decades have been set up and overseen by Government. It should therefore come as no surprise that the conclusion of the three studies has been the same.

Arrived at, after long and considered consultation, the conclusion is always that we need a bigger Housing Authority.

This new approach will build more housing, give out more subsidies and meet the identified future demand. This is an inevitable self perpetuating conclusion as 62 per cent of all waiting list applicants are intending to “split” from their existing households.

The HA is creating the new household formation it is addressing.

“ Everything in Hong Kong confirms my conclusion that the inadequacy and scarcity of housing...is one of the major and most constant sources of friction and unhappiness between Government and the population. The only sure cure is therefore to end the scarcity. So the primary task of the New Authority and Housing Department must be to build fast, to build well and above all to keep on building.” Sir Murray Maclehoose October 17<sup>th</sup> 1973. And did they get on that band wagon .

Question



apple

30/10/2013 16:09

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 善用土地 - 黃竹坑警校

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

本人建議

- 1 搬遷黃竹坑警校以全面發展南區長遠發展
  - 2 香港政府可向解放軍租用未善用土地作警校用途
- 香港特區市民



kato

30/10/2013 16:45

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

(a) 公營房屋（包括公共租住房屋（下稱「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？

應公屋 40% 資助出售單位 30% 私樓 30%

(b) 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？(第4章)

同意

(c) 問題3：你對界定為「居住環境欠佳」的準則有何意見？(第4章)

都可以

(d) 問題4：在推算房屋需求時，除第4章提及的主要需求成份外，你認為是否還有其他因素需要考慮？

沒有

(e) 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？

應公屋40%資助出售單位30%私樓30%

(f) 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？

支持現有計劃

(g) 問題7：你對香港房屋委員會（下稱「房委會」）應增加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？

不同意, 現有計劃已足夠

(h) 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, 循序漸進擴展至年逾 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?

不同意

(i) 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礎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?

同意

(j) 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?

不同意

(k) 問題 11: 你對推行發牌或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?

不同意, 本來係不合法, 為何變了合法?

(l) 問題 12: 你對在發售每期居者有其屋 ( 下稱「居屋」 ) 時, 預留某個比例的單位予單身人士這意見有何看法?

不同意, 政府一方面想增加人口鼓勵生育, 但已生育反而得不到幫助, 奇怪? 生活在香港最難係住的問題, 如果政府比到信息市民, 生育係得到政府支持(如居屋優先, 樓價資助等), 生育率都係提高

(m) 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?

同意, 因過往得多人入息不高都申請居屋/首置, 最終要破產



(n) 問題 14：以下各項計劃重推與否，社會上意見紛紜：(a)租者置其屋計劃；(b)為首次置業人士提供經濟資助；及(c)提供租金援助和推出租務管制（包括租金和租住權管制）。

你有甚麼看法？

重推不是大問題, 重要是要改細節, 不是一樣咁推出, 如首置, 加入入息/資產下限, 還款期在經濟有問題時可申請延長等

(n) 問題 15：你對訂定檢視配額及計分制下申請者的入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？

同意

(p) 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，均須遷出公屋單位）？

同意, 縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限和減少其資產水平(因現行的實在太高 1人75萬, 2人超過1百萬, 他們可以去買私樓啦), 入息上限現水平可以理解, 但如梁國雄 8.5萬月薪超咁多就一早要佢搬出啦

(q) 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？

同意, 但要每個個案去睇, 如年輕家庭有機會生育增加成員就應該比期限, 不要一刀切

(r) 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？

同意

(s) 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？

同意

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

冇意見

(u) 問題 21：在房屋土地供應緊絀的情況下，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？

同意

(v) 問題 22：你認為應如何在發展和保育之間取得平衡？你對第8章所述不同的增加房屋土地供應方法有何意見？

發展和保育之間是要取得平衡, 再CASE BY CASE

加快重建舊樓

加快收舊區樓, 但不要收回只起私樓, 如觀塘區, 對一般市民有何幫助?



CHAN Tai-man  
30/10/2013 23:45

To "lths@thb.gov.hk" <lths@thb.gov.hk>  
cc  
bcc  
Subject Re: 長遠房屋策略檢討  
 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

根據政府所訂出的公屋寬敞戶政策,感到非常失望  
香港普遍退休年齡為60歲,但政府此政策竟然訂至70歲或行動不便才能逃離一劫  
請問政府可有想過年滿60而未到70之老人,可有能力搬家?  
難道他們的子女只需要顧及搬家,不用花精神於老人家身上?  
難道沒有工作能力的老人,卻有能力搬家?  
在此希望政府調低年齡至55之老人便可免搬遷

再者,政府不是檢討貧窮戶的情況嗎?  
入息少才入住公屋  
但,如今政府影響他們的生活,忍心嗎?多麼的殘酷~

縱然有搬遷費,難道真的足夠?

香港政府新聞網	
發言人	回應/提議
郭靜雯	留言日期及時間: 2013年10月30日 下午 03:55:19
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議搬遷黃竹坑警校，騰出土地配合整區發展。</li> <li>2. 警校可租用解放軍空置/未善用土地的軍營，如窩打路道軍營。</li> </ol>

(編者註：此書面意見來自香港政府新聞網。)



Cheung Rebeca

31/10/2013 15:45

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

cc

bcc

Subject Opinion on Consulation

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

Dear Sir/Madam,

Alternation of the use of G.I.C. plots is a best and fastest source of mature land for buiding more flats, because the plots is available immediately and no need to do land resumption.

If the local residents near the G.I.C. plots and the district council against the idea, just because they are selfish, if the assessments of transportation, sewage and air flows of the plots is acceptable.



paul fong

01/11/2013 13:06

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

cc

bcc

Subject 樓宇需求和上漲

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

## 長遠房屋策略委員會台啓

我是一個土生土長的香港人，經歷將近60年香港的變化。有關房屋的問題，政府應從源頭開始檢討，否則四處說搵地興建房屋也是不能解決房屋的需求。現今社會已形成富有和貧窮兩極化，所以社會上出現了很多矛盾和糾紛。因此政府必需要分析房屋需求的原因才能達至解決房屋和其他社會上的問題。

### 樓宇需求和上漲的原因

#### 1) 中國大陸同胞來港購樓房，使香港樓價上漲的主因

大陸人口有十幾億，地理治安環境不好，單是一個深圳市人口就有千多萬，湧入10份1 A一同胞來港已令香港不勝負荷。早年，置業移民投資定居香港以經令國內一些同胞用少少錢買一個外國公民護照，然後以投資移民身份來港購樓取得居港權。這是其中做成今日的香港樓價上升的主要原因(搶貴樓)，他們這樣做既可買得一個保險隨時離開中國大陸及為下一代定居香港和取得香港的居港權。現在香港有些樓宇根本是國內同胞擁有而空置沒有人住的，他們取得居港權後仍然是居住在中國大陸的。

#### 2) 沒有長遠的嚴勵措施政策限制令中國大陸同胞來港居住

a) 香港有一班中老年人士的寄生蟲，他們學歷不高，以前每月辛苦地工作平均約有一萬元的收入，但是有了綜緩這個政策後，他們只需返回大陸找一個年青的女子為妻子，然後申請她和子女來港居住，每月便不需要再辛苦地工作就可以向政府申請超過一萬元以上綜緩金地悠閒的過生活，還更可以入住公屋。此外他們亦可以找一些不用申報的兼職工賺取外快收入。請細心觀察這類人，他們每天早上起床去酒樓嘆平茶，下午等到2點後又去酒樓嘆平茶，其生活比一些辛勞工作的香港居民更優悠。法庭已審判很多被揭發的個案，但是他們向法官辯稱綜緩不夠用，而最終法庭只判他們社會服務令。這些寄生蟲的行為間接影響了公屋的需求量和財政的負擔。這方面是否要檢討嚴勵限制其配偶和子女來港居住呢？

b) 假結婚來港的定居人士也為數不少。中國同胞與香港人假結婚亦令他們可以申請來香港居住亦是一個問題。她們來港後亦可以申請其父母來港居住以團聚作為理由，衍生出的問題是其父母亦可以日後拿取政府的老人金。這些人根本從未在香港作出任何貢獻而令政府帶來財務的負擔。這方面是否要檢討嚴勵限制呢？

#### 3) 公屋政策的失誤

在1950年至1970年代的香港人和在港出生的港人，大部份貧困的差不多是一家幾口6-8人由小至大都是住在一個1佰至2佰幾呎的單位內，而一家亦樂也融融。長大後的子女直至結婚後才搬出與父母分開居住。相信現任特首和其他現年長50多歲的香港人也經歷這環境。但時至今天，公屋政策的家庭入息上限令到全這些家庭的入息超標違反規例，速使這些年青人要搬離與父母分開居住，而尋找地方居住或自行再申請公屋居住。這情況也是令到公屋和私樓的需求量增加。試想一想以前曾在公屋與父母居住的年青香港人有否要急切需要自行申請公屋與父母分開居住呢？原因是他們在未婚前是不會搬開和仍需要照顧其同住年老的父母。如果没有這些政策，年青人在未結婚前，大部份一定是與父母居住的。那麼他們是否急需要房屋居住呢！

#### 4) 白表購居屋政策推高居屋的價格上升

1) 原因是居屋的入場費是樓價的1至2成首期便可購入樓宇，但私樓的入場費用是樓價的3至5成首期才可以購入樓宇。這樣會令到居屋需求大增，價格因此推高。私樓的業主看到居屋有價，其私樓價格怎會低於居屋呢？所以到目前，樓價仍然是居高不下，只是成交萎縮。試想想，一個剛剛出來社會工作的大學畢業年青專業人士，他們每月起初收入是不超過2萬元的，扣除生活開支，他們每年可儲蓄得到多少錢呢？當他們工作至3-4年後，每月收入可能會增加至3至4萬元，假設其每月可儲蓄2.5萬元，他們一年才可儲蓄到30萬，十年後才可儲蓄300萬。未計通漲，這筆錢他們只能在10年後作為購買私樓的首期。至於基層的年青人的收入，根本是沒有這個能力負擔購買居屋和私樓。這是現今香港的年青人士悲歌！另外只擁有一個居屋單位的人，他們將其居屋單位賣出，他們都要找地方居住，其所賣出得回的金錢是否能夠在市場購回另一個私人樓宇呢？除非他們有多於一個樓宇的單位，否則他們又怎會將居屋單位出售呢？在居屋二手市場，現時樓價都很貴，一個在港島東的4佰幾呎的康山花園在今年8月的成交價為\$525萬元。在這情況下，是否局長的居屋政策帶頭將居屋的價格帶動推高而令到私樓樓價居高不下呢。這政策是否錯誤呢？

2) 有沒有考慮效法尊敬的前特首董建華 8萬5的房屋計劃，推出公屋重售給現時住在公屋的住戶，但就一定要訂出出售條件才可讓公屋的住戶購回其公屋自住，例如他住了公屋的時間多久和需要等等，此舉亦可鼓勵現時住在公屋領取綜緩戶的人士努力外出工作購回其公屋。此舉，亦可令綜緩戶人士數目減少。政府有否統計拿綜緩的人士佔住公屋數目有多少呢？有沒有輔導和制定政策監管一批領取綜緩戶的60歲以下人士，他們整天無所事事，悠手好閒毫無目標地靠綜緩過活。

#### 5) 樓價的始作俑者

即將在年尾推售的港島筲箕灣南安里的土發局發展的綜合住宅項目，其呎價將是每呎**\$14,500元**，那麼高的呎價是否意味着現時樓價是根本不可能再下跌呢？政府是否真正才是推高樓價的始作俑者！

#### 當前香港政府的長遠房屋策略目標

- 1) 有否分析上述情形。例如效法星加坡和其他國家(Macau)的房屋政策，至今它們的樓宇價格仍沒有被推高。
- 2) 自古至今，解決問題必須從源頭做起才能達到治標治本的功效，如不解決來港人士入境的定居限制？來港定居的人士不斷增加是必定會帶動房屋的需求。就算政府不斷增建房屋也不能解決房屋的需求？
- 3) 這可能因人口老化的問題令政府放寬引入來港人士入境的定居原因，但這樣只會帶來負面的問題。例如引入的貧窮戶，會帶來政府財政的財赤開支和人均的質素參差問題。此舉不如鼓勵和津貼本土港人提高生育小朋友的津貼和意識。新來港的一些貧窮人士的兒童比80和90年代的兒童幸福得很多，他們現時可以有政府津貼外遊體驗和其他的福利，而其母親覺得還不夠希望政府更多支助。以往年代根本是沒有的，想要得到就要靠父母努力工作爭取收入才可達到目的，這是當年代時的香港人特色。
- 4) 土地的閒置必須作出檢討務求限令持有土地者在指定期間內完成建屋目標，令私人發展商不能屯積土地。
- 5) 貧富懸殊
  - a) 貧窮不是一朝一夕即時可以解決的。自古至今，知識才能解決命運(書中自有黃金屋)，所以教育是非常重要的。以往1980-2010年代的教育制度和思想令現今已成長的80和90後的年青人

士有些是不思進取(讀書不成的，怪責父母帶他們來這個世界，整天閉門打機)和以功利主義為主(專業人士，以金錢利益為主，只顧自己)帶出社會很多爭議的問題和其他不滿政府的抗議回響。所以在教育方面必須檢討，令下一代知道甚麼是禮義廉恥和德智體群美的觀念。以前的黑份子也會講義氣，但現今大部份的人都是自私自利，君不見現時某些高官貪負的新聞! 這正是反影出教育的問題和社會環境因素引致。所以政府現在必須在教育方面多做些功夫培育下一代香港人令他們知道如何成為一個有責任的真正香港人。

b) 再提高最低時薪工資不是解決貧窮問題，因工資上升只會帶動各方面例如物品價格和其他消費上升，正所謂羊毛出在羊身上。這樣只會帶動通漲上升和影響競爭力，因加得減。政府可以在控制物價和其他方面着手解決。

除此之外，還有很多很多的其他因素。作為一個土生土長的香港人，違有盡一點心意向政府反影一些問題。希望我擁護的特首和政府能客觀地去檢討解決問題。

Regards



香港政府新聞網	
發言人	回應/提議
Vicki	留言日期及時間： 2013年11月1日 上午 12:39:35
	希望政府及市區重建局能加快將沒有電梯的唐樓以合理價錢收購，或以樓換樓方式給業主多一個抉擇，另外將太舊的樓宇拆卸再重建。再者，市區重建局推出的重建房屋價錢太高了，一般的升斗庸民難以負擔，希望能建類似居屋的實用及低廉的價錢。謝謝

(編者註：此書面意見來自香港政府新聞網。)



lamperor

03/11/2013 14:51

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

cc

bcc

Subject 香港房屋問題

 Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

你好，就香港房屋長發展，本人有一些建議，可否參考現時學生資助申請，「免入息審查」當那位20-40歲人士希望買樓，透過申請，按那位人士人工月入計算進行批款。又或者可根據他要買那幢房屋市、及月薪作計算所得批款，每人只可用一次，若日後要換屋，除非特別原因，或要住最少十年，否則要清還那筆款項。如需要可再詳細傾談。



kuen1127

03/11/2013 22:55

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 提交房屋策略建議

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

敬啟者：

本人欲對本港房屋政策有以下建議：

現時房屋署公屋分配地區分為市區，擴展，新界及港島。本人建議將新界區內的六個區（大埔，上水，粉嶺，元朗，天水圍，屯門）再區分為新界東（大埔，上水，粉嶺），及新界西（元朗，天水圍，屯門），讓申請人在選擇申請公屋區域及選擇上樓單位時可縮窄區域範圍，增加申請者能選到合適區域的公屋的機會及時間，減少申請者被派往跨區或不合適地區公屋單位的機會。

此致

長策會成員

市民

從三星手機發送