



J Jji

01/12/2013 14:49

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

To Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering Committee

Question 1

I agree to maintain higher proportion of the public housing. Nowadays, people are too focus on the accommodation problem instead of creativity and family issue. I suggest to copy of Singapore housing model.

Question 7

I agree to help to let the age of 45 group to have better chance of gaining early access to PRH. Like the Singapore model, if the guy is 35 age, he should get the public housing qualification.

Question 9

I also agree to built the singletons buildings. For the god sake, the non-marriage and divorced case are uprising according to census department. It's the trend for singleton. So this is why we should solved the problem by this way of building the singletons buildings.

By the way, i see so many football fields and one-storey sports center near public housing. Can we built the singletons over this site? The football fields will still there but on the top we can built some high-storey buildings.

Question 10.

I don't agree to built transitional housing. Frankly, we can predict the people who will not move out if the land need given back to govt.

Question 11

i agree to licensing of subdivided flats that make them to regulate it. Let them to suit the fire regulation, hygiene regulation, building regulation.

Question 12

i agree. As per question 9, the non-marriage and divorced case are uprising according to census department. we need to help them.

I agree to set certain proportion to HOS.

Q13

Agree. We set the income and asset restrictions to help the real one. Besides, the age is also one of the factor. How come 18 age student can apply this HOS? can we copy of Singapore model? at least 35 age can apply this HOS if he is singleton?

Q14

I suggest to re-implement the tenants purchase scheme. That's it

Q15

Agree. Absolute agree.

Nowadays the technology can deal with a lot of issues. e.g. why not to use IRD (Inland Revenue Department)'s data to cross-check or match the income of the applicant? The information is just there. We just need to buy several computers to do matching. It's easy

Q19

ok. to invite the private sector to get involved in the provision of housing.
but we need to regulate the quality of issue

Q20

hmmm... pre-install building components(預制組件) . China has so many
manpowers. We can built more components over there and we need only focus on
installation.

Q21

I agree we need to accept the trade-offs to high plot ration to enable
more flat. It's real deal.

That's my opinions.

regards



Glory

01/12/2013 17:10

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

cc

bcc

Subject Comment on Long Term Housing Strategy

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

Refer to the public consultation on Hong Kong Long Term Housing Strategy, I have to take this opportunity to show my concern on the captioned issue as below:

1. Government should cut down selling of government land and making proper use of vacant government land especially the land in urban area to building Public Rental Housing for the lower middle income group.
2. There is imbalance supply of public and private housing in Hong Kong, the private developer only focus on building more and more luxury house for gaining huge profit. Under the inflation effect these years, the increase in household income has not kept pace with the surge in property prices and rents, most of the people cannot afford to purchase private house and the demands for Public Rental Housing is increasing. As regard to the public affordability, the Hong Kong Government can implement schemes for public-private co-operation to build affordable housing by selling government land at favourable price to the private developer who is interested the said scheme to build Public Rental House or house for Home Ownership Scheme. In order to encourage private developers to participate in said scheme to build affordable housing, the government should take part in developing or improving the infrastructure and facilities of the land in the development scheme to enhance of the attraction of the undeveloped land.
3. Refer to the changing of the social structure, more people choose not to form a family and remain single. The lower middle class singletons may even harder than a family to purchase house. The government should treat family and non-elderly one-person applicants equally under the Quota and Points System and make sure the waiting time to allocate Public Rental Housing to both kinds of applicants should remain 3 years at most.
4. The demand of Public Rental Housing for singletons is increasing. However, the design of Pubic Rental Housing nowadays are mostly target for family applicants. So I will suggest Hong Kong government can refer to the 'Elderly Persons Priority Scheme' as sample to make proper use of the exiting Public Rental Housing units and to shorten the waiting time of singletons for public rental housing (PRH). That means two or more singletons who are 40 or above and are eligible to apply for public rental housing (PRH) could allocate them to share a PRH unit which is formerly built for ordinary families use.
5. The Steering Committee fail to figure out the ration between family housing and one-person housing in the future Public Rental Housing development.

Thank you for your attention!

Regards,



chengwaichung

01/12/2013 17:38

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

cc

bcc

Subject 長策會房屋政綱

 Urgent
 Return receipt
 Sign
 Encrypt

房運局長張炳良教授：

長遠房屋策略諮詢文件制定未來十年住屋需求滿足市民不論青年人及長者能夠短期內盡快上樓目標，現在新市鎮開拓土地的發展區興建房屋數量供不應求，政府與私人發展商和地產商攜手合作將舊區重建房屋解決市民居住環境的住所更美好家園的安樂窩。

本人建議政府制定未來房屋供應量解決市民住屋需求能夠短期內上樓目標。

1. 現時市區所居的劏房是指唐樓居住環境衛生非常惡劣、擠迫及大廈的建築樓宇結構出現老化現象會有即時倒塌危險可引致他人造成人命傷亡，殘舊劏房會在五年內清拆可重建公屋給有需要人士入住，只限給本地基層市民不論青年人及長者入住已盡快上樓目標。劏房戶一定不獲發牌照給業主。
 2. 現時私人屋苑和居屋餘下貨尾單位用作給現職僱員將每月工資扣除供樓金額，跟隨新加坡做法相同。
 3. 現在土地充足，政府將多餘土地不論舊區重建、開拓土地和填海可興建更多公屋給有需要人士入住，尤其是基層家庭、單身人士和年青人能夠短期內上樓。
 4. 申請公屋的市民要等3年上樓改以1個月和3個月上樓目標，申請年齡由35歲降至18歲。至於屋租和裝修方面，公屋租金現時由屋主支付，經濟負擔不起基層家庭成員和單身人士在資產低於10,000以下所有屋租、裝修「全屋新居入伙和翻新以及傢俬和電器全包」、屋宇保養和維修都要由政府支付。
 5. 政府推出「首次置業計劃」給不同階層人士上樓是指新婚、已婚人士和多名家庭成員不論祖父母和下一代都可以申請。
 6. 新市鎮想開發土地發展房屋比例60:40，以公屋為多，私營房屋少。
 7. 現時私人屋苑和居屋餘下貨尾單位必須在5年至10年內用作公屋出售或者以供樓做銀行按揭和租樓。
 8. 新市鎮想開發土地發展房屋居多必須有集體運輸系統連接，將鐵路上蓋的空地可興建房屋給多些人上樓等人人有屋住。
 9. 住宅區不可接近骨灰龕、墳場的墳墓以及堆填區及工業區影響居民健康和成長。
 10. 房屋建造和重建、翻新不斷更多工程上馬，促進建築工人就業
- 以上10點關於長遠房屋政綱所撰寫建屋需求報告交給政府和長策會做分析、研究、設計、規劃和建設未來房屋供應需求。



"MR. KA HO"

01/12/2013 18:24

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

基於現時樓價仍然處於一個不合理的水平,但置業仍然是不少香港人的目標.
我建議重新推出租者置其屋計劃,讓租戶以合理的價錢去置業.



wing suet chan

01/12/2013 18:27

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

1. 強烈要求重推"租者置其屋"計劃, 令未有能力在私人市場上置業的公屋居民也可完置業夢
2. 反對插針式起樓, 破壞原有的城市規劃, 影響市民生活環境及質素. 插針式起樓的概念非常短視, 尤其早前政府提出想用盡地積比率在一些舊屋村進行插針式起樓, 如果日後這些舊屋村拆卸後, 插針式的大廈會增加了該地區的規劃及發展的難度.



Wing suet Chan

01/12/2013 18:30

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

1. 強烈要求重推"租者置其屋"計劃
2. 強烈反對插針式起樓



Ng Pinky

01/12/2013 18:32

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

敬啟者

本人對長遠房屋策略有如下意見：

1. 收集現存舊樓資料, 適時進行收購, 按房屋需求重建合適房屋.
如荃灣及九龍城等區有很多5至7層高的舊樓宇
2. 嚴管現有公屋住戶資產, 超額需限時遷出 或 支付按市價釐定租金, 定時檢查
據知退休警察家庭資產超過公屋入住要求, 仍可獲派入住公屋; 另原公屋住戶的家庭
收入如已超出入住申請要求時, 他們(退休警察及原公屋住戶)只需交雙倍租金仍可長期
佔用單位, 可選擇輕輕鬆鬆地生活 (如 梁國雄議員). 既然政府可容納這批人仕
仍佔用單位, 為何其他現居私人樓宇的市民資產超過公屋、居屋及綠悠雅苑等申請
門檻, 我們根本無法符合有關申請; 公屋我們無法入住但我們這批人仕同樣願意交
雙倍租金, 但就不能容納我們的申請? 我們只有選擇購買或租住私人物業, 負擔高
昂的租金, 或購買有如天價的私人樓宇, 足以令我們陪上一生積蓄, 為何我們是沒有
任何選擇權, 一定要將所以資金投放給地產商, 令我們中產退休生活將受到沉重壓力
, 政府到底有沒有認真了解市民需求及規劃一個長遠及彈性的房屋計劃?
3. 房屋協會現時銷售的房屋已脫離原有宗旨, 與一般私營地產商無分別賣貴樓,
一般普羅大眾根本無法負擔, 項目對象明顯是高收入人仕, 相信私營地產商已能滿
足高收入人仕的需求, 而所謂開展"長幼共融"概念是可直接建議私營地產商, 不可能
用開展概念作借口去賣貴樓, 因此本人認為房屋協會不應再獲任何政府的資助.
4. 政府常強調香港地少人多, 為何政府容許私營地產商將窗台和工作平台列入實
用面積, 要市民將一半床位加建在窗台上, 本人認為是荒謬, 既然地方少就應興建實
用的居所, 因此窗台和工作平台的總樓面面積寬免應取消任何豁免面積, 否則地產
發展商肆無忌憚盡用豁免樓面面積的漏洞.
5. 購買第二個住宅單位本港永久居民徵收額外印花稅
6. 復建居屋 - 定期收集民意, 按需求增減居屋單位. 避免居者有其屋項目紅磡海
濱南岸事件重演, 其實當時是有很多市民是想購買的, 但政府並沒有諮詢民意將業權
賣回地產發展商, 確有官商勾結之嫌
7. 東涌第五十六區公屋地盤地基進行緩慢, 多月未見有工人施工令興建公屋進度
拖延, 應加緊監管

此致!



RichardMys

01/12/2013 22:26

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

cc

bcc

Subject Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering Committee

 Urgent
 Return receipt
 Sign
 Encrypt

To Steering Committee,

Long term is the key. The first question is HK a good place to live and raise your family. Housing prices have been the core problem for HK local & long lived families to expand their values in life. Since it is so financially difficult to get a basic place to live, this result no values have been added to local families for the past ten years. This is a worst thing that you can see in a well developed city where it has reached its bottle neck to grow further using their landscape rather people.

We have two suggestions for you:

1) define the basic living housing environment for a family.

A unit with 1 x kitchen, 1.5 x toilet, 1 x living room and 2 x bed rooms (parents and kids)

No club house, no car park and other facilities within the basic housing area.

This should be a basic stand for family housing in an advance city that we called HK.

This standard should be review in every 8 to 10 years for generation change.

This living housing from HK government are non profitable. No money is involved.

Distribution is determined by government and public.

Only qualified HK locals are allowed to live in this free housing.

These local will able to save their money to start business and ideas.

Eventually they will move forward to move out get private properties.

Once they had private property and they will remove from free housing.

2) define requirement in providing such basic living to qualified HK citizens (local) for free.

They must born in HK and has a HK ID card. They must also a seven consecutive years of

Income tax contribution. This will trim down to full grown adults with relatively low

Income to get private property. If you think in detail and this will show number of community

Issues. We can provide further explanation if required.

Once we have this basic housing, next we must also improve our transportation & education system and network.



Mandy Cheng

01/12/2013 22:44

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啟者：

因應審計署的報告，房委會近日開始研究加強審查已登記在公屋輪候冊上的申請及向擁有專上學歷的申請人施行扣分，透過減少不合資格的申請而減少申請數字。本人認為此舉效用不大。審查不合格，又如何？難道一刀切不設上訴機制嗎？高學歷必然高收入嗎？現時的申請人為了上樓會不惜一切，轉職收入較低工作、辭去工作半年無收入、轉移資產等，如此一來，只會浪費公共資源與公屋申請人玩數字遊戲。所以應將資源投放在收緊現行公屋住戶資助政策上。

追溯港英政府管治的年代，公屋的角色是為基層市民提供向上流、自置物業做業主的階梯。時移勢逆，現時普遍市民的價值觀已更改為「入住公屋，一世無憂」！香港政府能夠負起這個重擔嗎？對納稅人又是否公平？就以本人為例，本人無享用任何資助房屋福利，死慳死抵節衣縮食自置私人物業作居所；反觀身邊居住在公屋的朋友，入息比我低，但仍然可以每年外遊數次，購買潮流電玩，生活質素遠較本人高。原因？正是公帑對公屋租金的補助！一眾中產 N 無人士的積怨，可想而知。

以一個4人家庭為例，按現行政策，家庭每月總入息只要不超逾 44,280 元，仍然可以繳交原有租金！即使繼續容許這些家庭在公屋居住，資助額是否有收緊的空間？以現時普羅大眾「入住公屋，一世無憂」的價值觀，如再不收緊對已入住超過10年的公屋居民的資助，相信公屋是難以再有流轉。

另外，房委會近日亦研究要求資產淨值超逾限額的公屋住戶即時遷出公屋單位的可行性，本人認為此舉對公屋的流轉亦不會有實際幫助。如前述，資產可以轉移；反過來，入息水平才能比較客觀及真實反映公屋家庭繼續獲資助的需要。高入息，理應相對會有較多資產。我們明白每個家庭有各自的困難，有些家庭會有較多支出，但難道租住私人物業的家庭就沒有他們的困難嗎？困難是打劫納稅人荷包的藉口嗎？困難就可以奪去其他更有需要的家庭獲得資助房屋的機會？

此致

長遠房屋策略督導委員會

張炳良主席

Mandy CHENG



Jason's MBP

01/12/2013 23:00

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 房屋諮詢文件的意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

先生／小姐：

你好，本人現居公屋，自入住開始，已打算作暫住，日後會自置居所，但由於私樓樓價急升，實在令人難以負擔，相信只有居屋可考慮，但見貴局最近推行五千白表免補地價政策，造成白居二樓價不斷升，甚至升了一個不合理的地步，也影响了本人的置業夢。唯貴局自恢復推出居屋後，現只落成青衣置安心一個項目，亦見貴局發展計劃：由 2016-17 年度起 四年內興建 17 000 個居者有其屋(下稱「居屋」)單位，此數量實在不足，加上有報導指計劃中的長沙灣漁市場的居屋計劃用地也將少供應一千五百個單位撥給公屋，雖然本人明白公屋有巨大需要，但本人仍感到無奈。

本人期望貴局除了關注公屋人士的需要外，也要認真考慮我們這群綠表人士的住屋需要，除了讓我們圓置業夢外，也可交還公屋予其他有需要的人。因此，希望貴局可重新考慮居屋的規劃，包括位置和數量；也要分辨公屋和居屋的定位，包括配套和房間大小（有報導指居屋日後沒三房間格），好讓我們一群沒能力買私樓的小市民能安居樂業。



Ching Hung Lee

01/12/2013 23:21

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject My view on Long Term Housing Strategy

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sir,

Regarding the consultation on Long Term Housing Strategy, I would like to share my view with the government and hope that my view will add value to the formation of your strategy.



lths_hung838.docx

- i) Regarding the non-local student needs of accommodation expressed in paragraph 4.27(b), the estimated number of 500 units per year may be understated by the following reasons:
- i) The rate of 50% non-local students not living in halls/hostels is based on the historical rate, while it is expected the additional supply of halls/hostels in the coming future is limited. With the limited supply of halls/hostels, any net increase of non-local students in future should be expected to require housing outside halls/hostels and, therefore, the rate of non-local students not living in halls/hostels should be materially higher;
 - ii) The estimated net increase of non-local students only caters for the change in number of non-local students during the term of academic study. However, the net increase of non-local students will drive the number of non-local students to be working in Hong Kong and, therefore, the estimation should be duly adjusted for this factor.
- ii) Regarding the housing policy for youngsters and first-time home buyers expressed in paragraphs 5.27 to 5.36, its focus is on the provision of HOS. However, it is observed that youngsters and first-time home buyers can only be financially feasible to have their own flat under HOS at the age around thirty. It is understandable that a flat is a prerequisite for forming a family and, thereafter, having their own children.
- If our youngsters can only form their families at the age of thirty and start to give birth afterwards, it can be expected that they would not be physical able to have two children or more in their life. In view of the ageing population, other kinds of subsidized housing should be considered in helping young couples to form a family in order to give a boost to our fertility rate.



S Timmy

01/12/2013 23:28

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

cc

bcc

Subject 對長遠房屋策略公眾諮詢的意見反映

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

致長遠房屋策略督導委員會

對長遠房屋策略公眾諮詢的意見反映

本人細閱有關的諮詢文件後，發現文件中忽視有關每人應有的居住空間和單位設計這兩項影響港人居住環境的重點，透過這次的意見書，希望政府可以考慮把有關的要點加入長遠房屋策略，改善港人的居住質素。

首先，本港並未制定每人應有的住屋空間。特首曾在報章上表示，約一半居於私樓的港人住在 500 呎以下的單位是太少了，但是私樓的居住面積並未隨着新樓的落成而有所改善，反而出現如最近出售的「喜匯」的 270 呎的極細單位；另一方面，住在公屋的港人，居住面積就更差了，仍沿用 90 年代一人居於 7 平方米的標準，這個標準不單是太少了，還是製造所謂「公屋寬敞戶」的源頭，更不用說基層所居住的「劏房」。

居住空間要幾大才適合？這個標準的制定在各個國家都有差異，但是本人認為最適合香港的，還是英國的公共房屋標準。英國公共房屋是認為一人最少要有一間房間作為私人空間，保障個人私隱，而計算個人生活空間時，是會預留一定的空間讓住戶可以娛樂、招待親友等用途。本來香港舊和諧式一房公屋 (35 平方米) 是最適合作為一人居住的標準制定，但政府並未有把握樓會，結果無論是社會的基層或是中層人士，仍然要屈就在一個狹少的空間，公屋住戶更隨時面對變成所謂「寬敞戶」的慘況，這是不必要的。

公屋的標準制定，是讓私人樓宇發展商的一個參考指標。現時公屋的居住標準太細，讓港人產生了一個美麗的誤會，就是一人居於 30 平方米是過於寬敞，其實，這才是一個人合理的居住空間，若然公屋的標準定於一人居於一睡房，這同時提升了港人對私人樓宇的居住空間要求，私人樓宇發展商或許會以市場力量回應需求，政府便不用立法監管，否則政府還需要作出適當的干預，好讓港人居於「安樂窩」。

居住空間還需配合合適的房屋設計，才可以令港人長遠改善居住環境。現時，無論是公屋還是私樓，房屋設計都是很差，一方面缺乏私隱的考慮，二來忽視房屋除了居住外的其他作用。公屋仍然出現無房設計，對二至三人家庭的影響最大，除了換衫這些必需的情況外，也影響家人享受各自的娛樂，更不用說招待朋友到家中作客。私樓則出現「黑廁」、狹窄工作平台、特大窗台等，除了令市民對私樓發展商的觀感變差外，生活上還面對各種的不方便，例如特製木床配合特大窗台。

港人對房屋設計是有很多的意見，早在幾年前，已有不少言論，指出私樓各種有問題的設計；近年來，公屋住戶也對公屋提供不少的意見，但是政府未能有效提供機制，讓港人有參與的機會，也未能監管私樓發展商那些為人詬病的設計。政府日後應該定期諮詢港人對房屋設計的意見，以配合不同時期的改變，而且加強監管私樓的設

計，避免出現如「黑廁」、特大窗台等的設計。

本人要求把個人資料保密！

市民



Shu pui Chan

01/12/2013 23:36

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

cc

bcc

Subject 要求恢復推出"租者置其屋計劃"

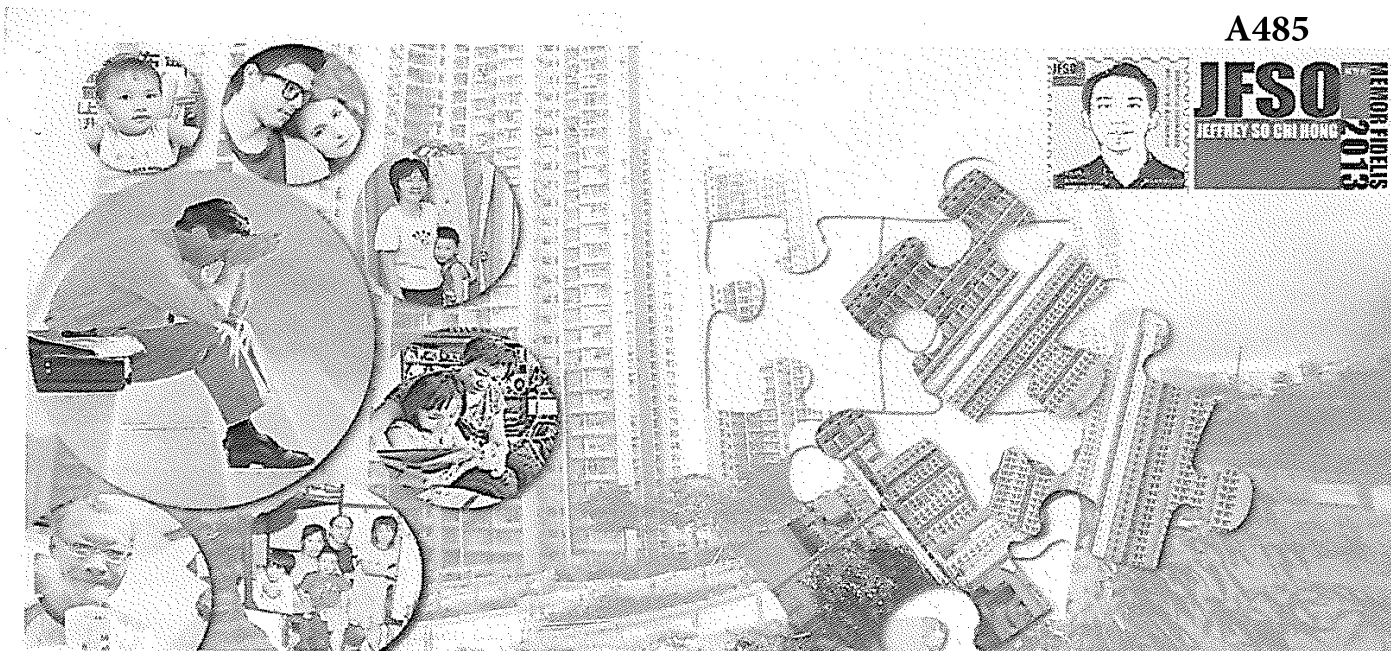
Urgent Return receipt Sign Encrypt

由於希望購置物業自住的市民眾多，而現時樓價之高又不是市民可負擔得來，故希望貴會能考慮恢復推出"租者置其屋計劃"，讓更多人購屋自住，安居樂業，亦可舒緩樓價高企，令市民生活安定，無需擔心居住問題，可使社會更安定和諧，促進繁榮。

Name: CHAN HEUNG YEE
E-mail: lths@thb.gov.hk
Post: Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering
Committee
1/F, Block 2, Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin
Kowloon, Hong Kong
Fax: 2761 5160

Comments on the the Long term Housing Strategy

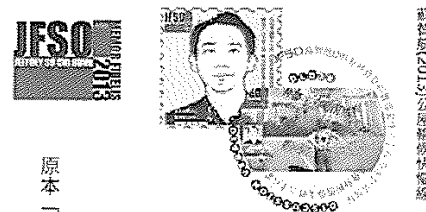
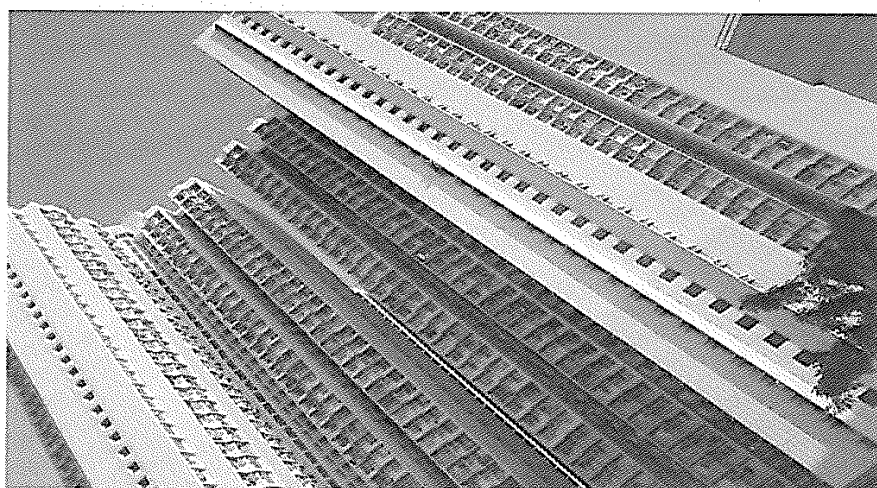
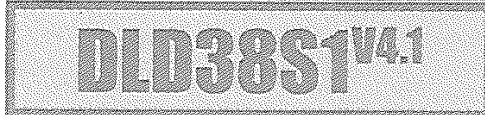
1. Failure to address to "the poor living conditions" for those living in poor living environment affected by serious traffic air and noise pollution with deviation from the minimum environmental planning standard. Flyover & tunnel portal should not be located next to housing estates and school. The Long-term housing strategy should provide priorities, solutions and measures to rectify the poor environmental quality of housing rather than just focusing on quantity.
2. Government should provide a clear roadmap of housing mobility such as providing public housing tenants a greater chance to Tenant Purchase Scheme so they can have the opportunity of housing mobility and that it would also release more public housing to the needy groups.
3. Government should set up "standard on living condition" in Hong Kong for policy reference and measures to be taken.
4. Creating a wide range of housing options to meet diverse needs
5. Promoting housing investment with public benefits as well as promoting new town development and redevelopment to meet housing demand
6. To develop a middle income public rental sector for the young generation in consideration of the high cost of housing in Hong Kong. Housing policy should encourage family formation.
7. To reconsider the need to implement rent control measure and property taxation on vacant flats.
8. To revise the "village house policy" so that more lands can be saved.
9. The Urban Renewal Authority should take up the task of developing sites for the lower middle income groups
10. Some of the government lands have been left vacant for over a long period of time. They should be put into proper usage for residential purpose.
11. Government should consider revising the "High Land Price Policy" and additional anti-speculation measures to regulate the high housing price.



● JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

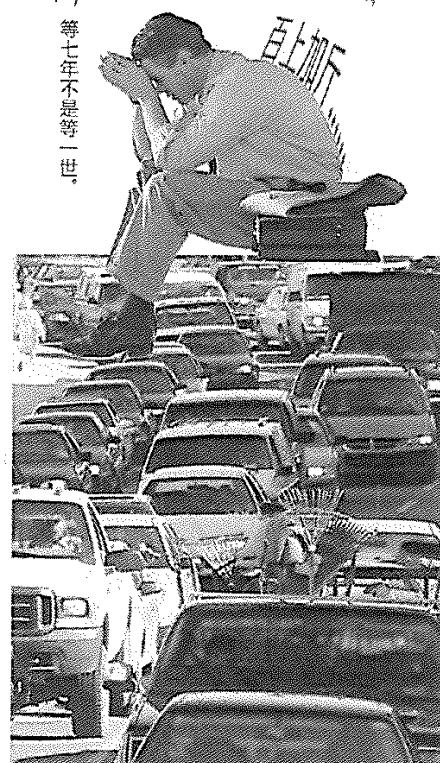
JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1

(DLD38S1V4.1) 政府/公共機構/公眾人士討論適用



原本「快慢線」不是大問題，等七年不是等一世。

可 是，在七年的輪候期中，非長者一人申請人在生活環境不安定，經濟拮据，



(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

DLD38S1^{V4.1}

● JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一(體恤安置)公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

寫作小語

本人撰寫的社會分析啟導文件三十八系列，主要是探討香港房屋問題的相關事宜。系列中的第一篇DLD38可以說是一篇概論，本人嘗試闡釋公共房屋的作用，在於減低個人及社會於現在與未來的社會損耗。在DLD27S1的寫作及設計作品中，本人發表對「赤貧化」與扶貧重點方向的見解，接續在DLD38的寫作小語中，本人更嘗試將「赤貧化(Bare-povertized)」概念化及仔細化，並作出動態性的定義—「向零化(Zerolization)」。

事實上，政府公佈「貧窮線」的綱領與方向時，指出扶貧的措施包括了「線下窮人」及「線上窮人」，而「線上窮人」正是那一批每日都在「赤貧化」而快要跌落「線下」的一群。

至於DLD38S1，本人的寫作重點是「體恤安置」的過程、作用及優化建議。可以說，「體恤安置」的服務範圍覆蓋了「貧窮線上線下」的不同人士。舉例說，早前旺角花園街大火中的受災人，不少是活在「貧窮線上」，可是一記大火使他們高速地「向零化」，因此受災人有著突如其來重大而急不可待的居住需要。而他們的居住需要，就是透過「體恤安置」政策來「渡過難關」。

DLD38S1這篇作品，在長策會未作公眾諮詢前，本人已完成主體寫作及設計部份。初時本人想，對於是次公眾諮詢，DLD38S1應該是「OUT OF SCOPE」，及後本人參考長策會的諮詢問題，考慮只需要作

● 延伸論述，便能與諮詢問題10接軌。

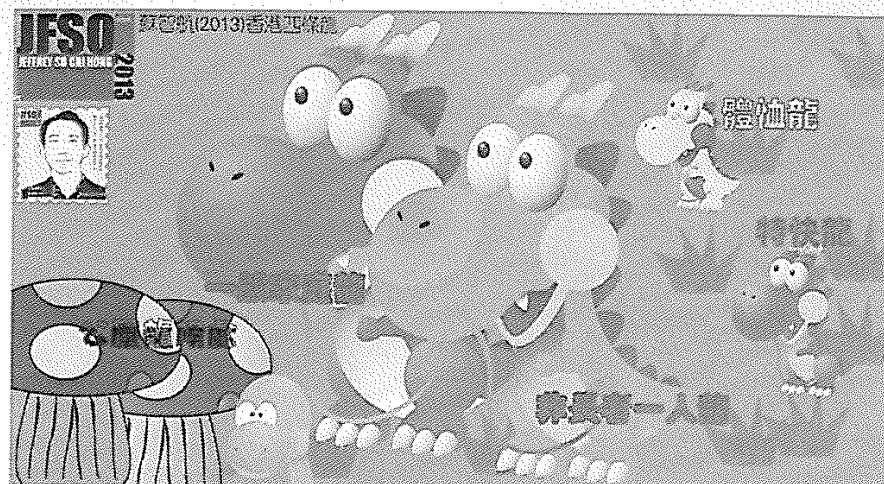
● 問題10討論市區臨時空置土地的用途。本人認為以用該等土地興建過渡性房屋是可行的。可是，本人更認為可以的話，應以該等土地用作公共房屋的長遠發展用途為優先。

● 本人的想法是，房屋署興建了更多的公屋單位，便能提高「體恤安置」的配額，年度剩餘的房屋配額撥歸社會福利署總領管理，作出審批條件略為寬鬆的輔助「體恤安置」計劃，讓有需要的家庭及人士可申請作短期至中長期的居住安排。這樣不但可以統一管理提升效率，更在不浪費公屋土地供應下，使過渡性房屋的作用發揮得更全面，使每一日都像活在大霧的窮人，有看得見未來、看得見晴朗的一天。

就本人的意見及建議，本人歡迎社會福利署與房屋署等自行進行討論、整合及實行，亦歡迎社會各界向本人DLD38 或 DLD38S1 的作品提出建設性的意見。回應請電郵至 JFSO@jfs.gov.hk 聯絡本人，好使教學相長、互勵互勉、裨益社會，共同為社會善向發展作出貢獻。

寫作及設計人 蘇智航 謹上

2013年於香港



● JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

DLD38S1V4.1

現

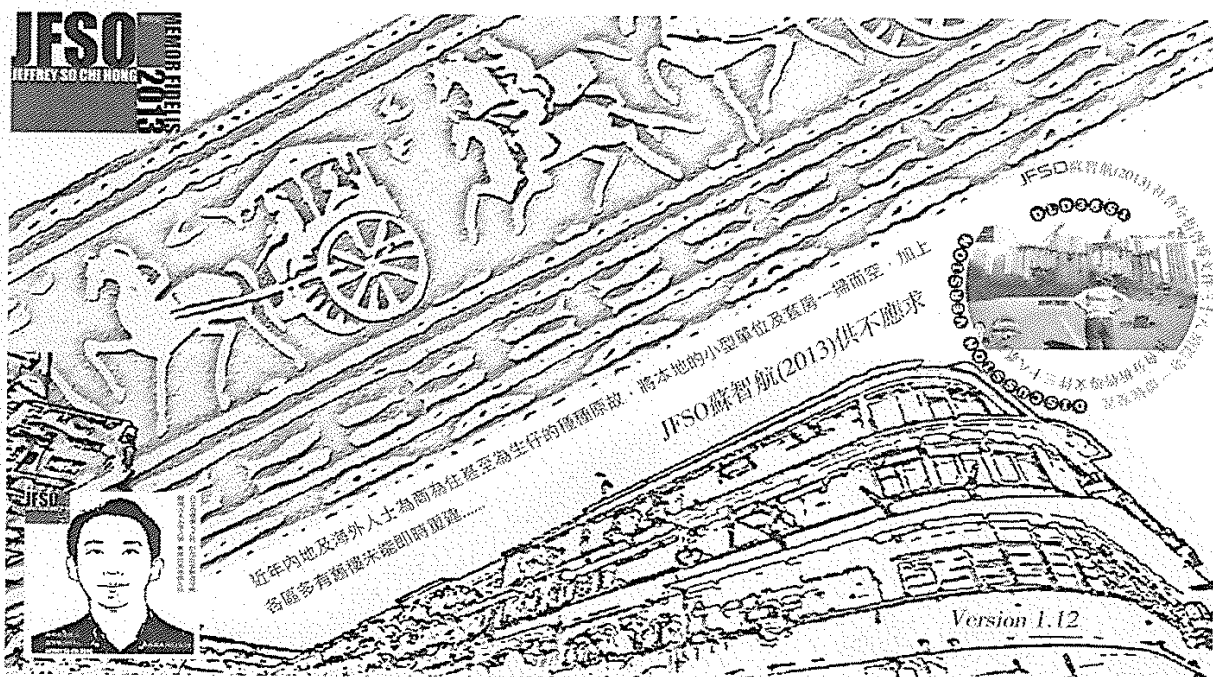
時香港公共房屋政策中，一項最令社會人士關注的，便是公屋的編配政策。打趣的說，現行房屋署使出「三龍出海」的招數，第一龍是一般輪候冊，第二龍是配額及計分制輪候冊(QPS)，第三龍是特快房屋編配計劃(EFAS)。

事實上仍有一龍，便是本篇主題的體恤安置政策(Compassionate Rehousing)。所以，香港雖是亞洲四小龍，然而在本港公共房屋編配政策上，卻出現「香港四條龍」，是市民日夜盼望上樓的「四條人龍」，真的「四龍出海」，數十萬本地百姓名符其實的成了「龍」的傳人。

其實「四條人龍」的出現並非偶然，近年內地及海外人士，為商為住甚至為生仔的種種原故，將本地的小型單位

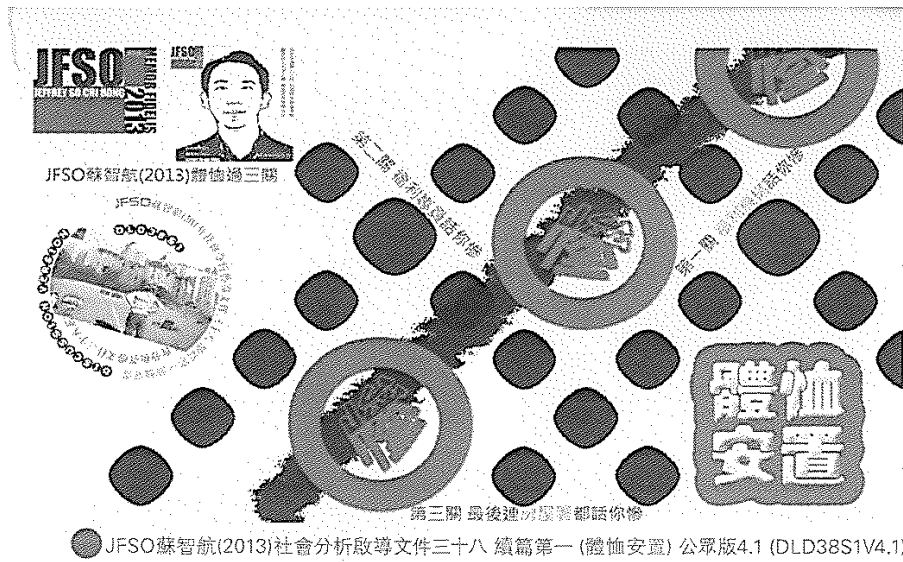
及套房一掃而空，加上各區多有舊樓未能即時重建，在嚴重供不應求的情況底下，房屋租賃市場衍生大量的工廈割房、棺材房、豬欄割房、床位籠屋的倍增。這些單位的租金超越豪宅呎價的天價，不少香港人背負沉重的租金，生活得比菲傭更賤，這樣租價高企的情況持續下去，香港窮人的生活實在是「貓狗不如」。多得香港仍有上述「四條龍」的四項公屋安置的政策，本地的窮人即使要等，仍有一點點可見的盼望，一個能得住長遠安穩有尊嚴能負擔得起的安樂窩。

「香港四條龍」之中，有「長龍」亦有「短龍」，相比起公屋一般輪候冊及配額及計分制的「長龍」，體恤安置正是「短龍」之一。



(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

DLD38S1V4.1



JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一(體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

據 社會福利署2012年的統計，2009年至2012年3月的三個年度，分別有2727、2738、2488個申請獲接納分配體恤房屋單位，達成率幾近百分之百，一個字「勁」！

事實上，如此高的申請達成率，原因此於相對嚴謹的審批標準及條件。

據政府資料顯示，體恤安置獲批的申請人多為身體上、家庭上、環境上、經濟上有特殊困難的人士或個案。所以在這多重恩恤條件下，達成率雖然很勁，實際上獲批的個案數量並不高，每年僅為3000宗以下。

除了審批標準及條件嚴謹之外，多重的審批關卡亦對申請人士有「過三關」的要求。簡單而言，申請人士需要

經過

第一關 福利機構推薦

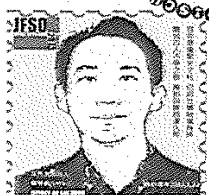
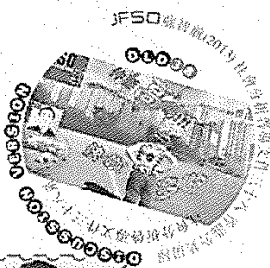
第二關 地區福利專員推薦

第三關 房屋署批准推薦

究竟，申請人士是怎樣的「過三關」呢？

第一關 福利機構推薦

現時本港大概有110間的家庭或醫療相關的福利機構，進行此關的評估及推薦。評估及推薦政策由社會福利署總領，並適時作出檢討及改革。初步評估及推薦由前線的社工及核准人士等進行，經歷面見、家訪、社區資源分析及供應情況等考量後，獲推薦人士的



JFSO蘇智航(2013)反思個人與社會損耗成本



(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

DLD38S1V4.1



蘇智航(2013)公共房屋的腳踪(23)長沙灣村

JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

個案則進入第二關。

第二關 地區福利專員推薦

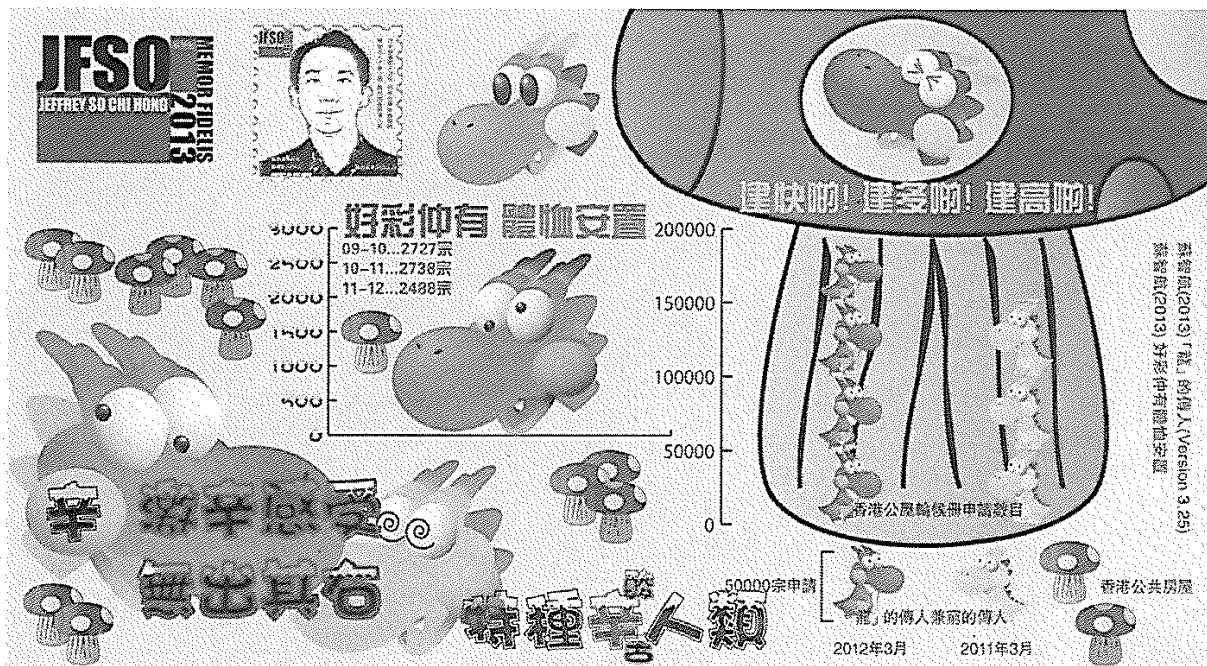
由地區專員進行審核及推薦。申請體恤安置人士當中未獲通過第一關的人士，可就個案向地區福利專員進行上訴，顯示制度的公平及完整性，提高政府施政的透明度，並保障申請人士的權利，規管第一關的福利機構履行服務百姓評核需要的受託責任，使有需要的社會人士能適當的得到合情合理的各項短期及長期的房屋居住支援，避免貧窮問題加深與惡化，減少受助人的損耗與提早退化，畜養碩果僅存的社會有生力量、志氣和尊嚴。

第三關 房屋署批准推薦

受助人士過了第一關及第二關後，申請個案便呈交房屋署作第三關的核實與審批。資料顯示，一般2-3%而整體上不多於5%的申請個案在此階段不能過關。雖然如此，房屋署亦有本身的上訴機制，可讓申請人士提出呈請。

自1973年起開始的體恤安置政策，整體上能夠補充社會大眾的特殊及急切的居住需要，然而由於體恤配屋量偏低，在照顧傳統上有需要社群的優先考慮下，不少香港的「辛」人類未必能得到優先體恤的安排，大有十個茶壺五個蓋的感覺。

這樣來看，政府的確應增加公共房屋供應，以滿足我



THANK YOU 感謝你

喜歡大皆 港人樂安居



Jeffrey So Chi Hong (Writer, Concept, Photographing and Design) from HK SAR
Jeffrey So Chi Hong 蘇智航 (2013) Thank You Card Series Design Version 1-4

JFSO 蘇智航 (2013) 社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版 4.1 (DLD38S1V4.1)

們數十萬「籠」的傳人兼「窮」的傳人的住屋需要。如果未來政府只能提供每年約20,000個公屋單位的情況下，則應酌情加快將不受欢迎的公屋單位轉作房屋署特快編配用途。

與此同時，由於體恤安置為一固定目標的社會福利及房屋編配政策，因此政府可能有需要考慮新增條件略為寬鬆的恩恤辦法，將房屋署每年2000個的恩恤單位名額上調至4000個，在每年扣取所需數目單位以接濟急不可待的恩恤個案後，餘下的體恤安置單位則交由社會福利署相關部門統籌分配。當然，房屋署可與社會福利署共同訂定額外恩恤單位的上限。可以說，社會福利署只需要可循環分配5000個公屋單位，每年便能有效協助逾萬

人得到限期式(短期或中長期)居住支援，讓有需要的貧窮港人快樂安居，皆大歡喜。

此外，作為扶貧數據的參考，並瞭解申請個案群體的困境與「辛」趨勢，政府可考慮深化申請人士的數據採集與分析方法，包括個案的申請人數、類別、各項客觀條件及特點，以確定其與傳統獲批個案俱備同等重大而急不可待的居住需要。

寫作及設計人

蘇智航 謹上

2013年於香港

DLD38S1V4.1



(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

DLD38S1^{V4.1}



JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

主要設計作品及原影像來源

主

主要設計作品

- ◆ 蘇智航(2013) 公屋輪候快慢線
- ◆ JFSO蘇智航(2013) 港人安樂窩 (TOP FRAME)
- ◆ JFSO蘇智航(2012)反思赤貧化 原載於 蘇智航(2012) 社會分析啟導文件二十七 (續篇第一)
- ◆ 蘇智航(2013) 香港四條龍
- ◆ JFSO蘇智航(2013)供不應求 (Version 1.12)
- ◆ JFSO蘇智航(2013)體恤過三關
- ◆ 蘇智航(2013)反思個人與社會損耗成本
- ◆ 蘇智航(2011)Thank You Card Series Design Version 1.4

- ◆ 蘇智航(2013) 好彩仲有體恤安置
- ◆ 蘇智航(2013)「龍」的傳人 (Version 3.25)
- ◆ 蘇智航(2013)愛是恆久忍耐 DLD38 & 39 VERSION
- ◆ 蘇智航(2013)運籌帷幄可成龍
- ◆ 蘇智航(2013)上樓三部曲
- ◆ 蘇智航(2013)以民為本 (Version 6.28)原載於蘇智航(2013)民「主」的歸零
- ◆ 蘇智航(2013)人民作主 (Version 6.28)原載於蘇智航(2013)民「主」的歸零
- ◆ JFSO蘇智航(2013)港人安樂窩 (Version 1.10)
- ◆ JFSO蘇智航(2013)利害 原載於蘇智航(2013) 社會分析啟導文件四十一
- ◆ 蘇智航(2013)1335 原載於蘇智航(2013) 社會分析啟導文件四十二
- ◆ JFSO蘇智航(2013)公屋快長高 Version 10.1

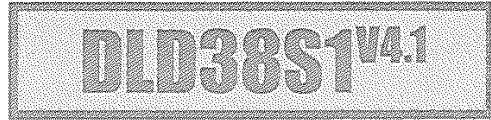


DLD 38 & 39 VERSION





(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)



● JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

◆ 蘇智航(2013) 公共房屋的腳踪(23) 攝影及後期製作

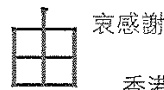
◆ JFSO蘇智航(2004)皆大歡喜 攝影作品

◆ JFSO蘇智航(2013)失去民主制約平衡的舊中國 原稿於

◆ JFSO蘇智航(2012)走馬看屋 攝影作品

蘇智航(2013)民「主」的腳踪

◆ 蘇智航(2012)動力資源 原稿於 蘇智航(2012) 社會分析啟導文件三十四V4



哀感謝

原影像來源

香港房屋署 討論、資料及數據提供

◆ JFSO蘇智航(2012)港人安樂窩

社會福利署 討論、資料及數據提供

◆ 蘇智航(2013)特級磨菇 原創手繪設計

香港政府新聞處 資料及數據發佈

◆ 蘇智航(2013)多多表情龍 二次手繪設計

運輸及房屋局 資料及數據發佈

◆ 維基百科 Test Tower Qwer132477 太陽報 新浪網 爽報 東方日報 東方互動 香港社區組織協會 微軟 Fotolia

勞工及福利局 資料及數據發佈

Signac ArtShare.ru istockphoto

香港立法會 資料及數據提供

◆ JFSO蘇智航(2013)公共房屋的腳踪 (4)及(18) 攝影作品

蘇智航(2013)運籌帷幄可成龍
蘇智航(2013)上樓三部曲

「龍」中對
運籌帷幄可成龍
浪費青春排長龍
春去秋來上樓日
雲鬢斑白???

一部曲 龍
三部曲 龍
三部曲 龍

現時公屋輪候政策寬待年長人士及家庭，上樓只要約平均1-3年。
像居住在「豬欄劏房」的青年才俊孔明(第900代後人)，大概要等7-11年才能上樓。
於是孔明打算改良「木流牛馬」，除了以搬遷為生，更打算住在「木流牛馬」之內，免住劏房之苦。

請你為「龍」中對的結尾作對！「豬欄」孔明

月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出
月頭 out 錢 傾情演出

2013年上旬，公屋申請個案已達22萬

JFSO
JEFFREY SO CHI HONG
2013



(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)



● JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

參 考 資 料

- ◆ 社會福利署(2012年10月25日) 回覆數據
- ◆ 社會福利署(2013年1月23日) 回覆核實
- ◆ 房屋署(2013年6月27日) 回覆數據
- ◆ 房屋署(2013年10月8日) 回覆查詢
- ◆ 社會福利署(2013年10月23日) 回覆核實
- ◆ 房委會資助房屋小組委員會文件(SHC8/2011)
- ◆ 房委會資助房屋小組委員會文件(SHC37/2012)
- ◆ 長策會(2013)長遠房屋策略諮詢文件

注 意 事 項 (有 關 設 計 作 品)

- 由於平面設計的觀感與氣氛，啟導咭/感謝咭/鼓勵咭 (如有)中的設計作品不一定連帶受眾姓名及個別資料。
- 由於設計作品的時期及排版外觀的因素，作品中的各款設計LOGO/英文全名/英文略寫JFSO或未配置)
- 設計作品蘇智航(2013)上樓三部曲及蘇智航(2013)運籌帷幄可成龍中的主角「豬欄孔明」及「月頭out錢」均是本人所創作的角色，如有雷同，實屬巧合兼不幸。
- 設計作品蘇智航(2013)運籌帷幄可成龍中的「籠」中對，期望是皆大歡喜的結句。



● JFSO蘇智航(2013)失去民主制約平衡的蔣中國 VERSION 7.12



(編者註：為保障提交意見者的私隱，我們在刊載其書面意見時，已將提交意見者的個人資料刪除)

DLD38S1^{v4.1}



蘇智航(2012)希望的道路

● JFSO蘇智航(2013)社會分析啟導文件三十八 續篇第一 (體恤安置) 公眾版4.1 (DLD38S1V4.1)

注 意事項(有關寫作)

◆ 本人與政府進行多次詳細的討論與垂詢，參考文件部份只列出部份主要的討論文件。參考文件名稱不一定與原文件完全一致，參考的討論文件名稱純粹讓閱讀人士瞭解文件的類別與基本資料。

◆ 有關「貧窮坑」的論述，請參考本人撰寫的社會分析啟導文件二十七(續篇第一)的作品。該作品已於立法會發表，議會檔案編號為CB(2)293/12-13(7)。

◆ 有關「貧窮人士交通支出」的探討，請參考本人撰寫的社會分析啟導文件三十四(V4公眾版)的作品。

◆ 「四條人龍」之外，房屋署仍有以年長人士為導向的

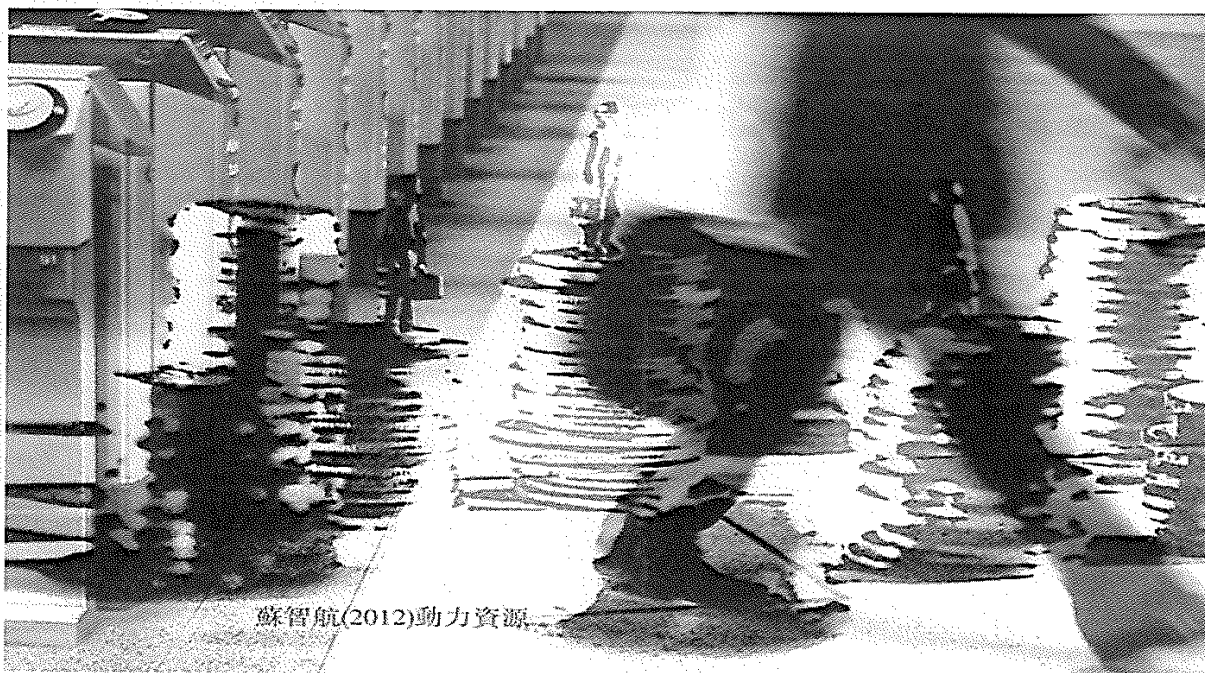
「高齡單身人士優先配屋計劃」及「天倫樂加戶計劃」等的配屋計劃以供社會人士申請。然而，高齡單身人士是否應該更適合使用政府資助及市場的院舍服務，以更有效的保障高齡單身人士的安全及各式需要，則有待社會及政府於未來作出更深入的探討。

注 意事項(有關社會變化)

◆ 由於寫作與出版時間有別，個別數據或資料未必與最新情況相符。有關綜合社會保障及公共房屋的最新相關數據，請參考政府部門所發佈的資料。

寫作及設計人 蘇智航 謹上

2013年於香港



蘇智航(2012)動力資源



02/12/2013 00:00

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略督導委員會

我的意見答案如下：

a) 我覺得公屋和資助出售單位的比例，應該係掉轉。而資助出售單位，又可分為居屋和實用房屋（或叫組合房屋）。因為居屋跟隨私樓，越來越貴，人們眼看，無機會向上追求的時候，唯有向下流；人們發覺努力上進，脫離公屋，又追不上樓價。租屋住，竟然年年加租，只有越租越細，甚至搬到劏房居住。為求居住好一點，唯有放棄上進，弄至合符申請公屋的條件。試想下去香港將來會如何。人人向下流動，將來誰人支持整個社會。政府是否要設計好一些階梯，令人人可以追求自己理想的時候，同時令到社會進步。我所講的實用房屋是以建屋的成本計算樓價，不包括地價。只是用來自住，不是投資，所以類似買汽車一樣，會有折舊、通脹或通縮去限制其價值(回購價)，並有年期限制居住時間（即接近危樓，維修費用昂貴的時候，但可預先設定時限，購買時簽訂合約。）

對不起,我已想好了,未寫完.

如有需要,可至電與我聯絡.

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)



chosenming

02/12/2013 00:45

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢 --- (三) 土地房屋的專項基金;
 (四) 擴大賣家非住用房屋印花稅壓抑過份高於市場的不合理租金

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略公眾諮詢

(三) 土地房屋的專項基金

土地房屋的專項基金應該由非牟利的非政府組織聯同志願社區服務團體及社會慈善團體共同管理,其宗旨是利用土地房屋的專項基金以平衡香港各社區中的合理住用房屋價值,壓抑不合理住用房屋價格或租金的不合理市場炒賣行為。

土地房屋專項基金對合理住用房屋價值是依據官方差餉估價署對各區該類別房屋的合理差餉租值以評定各區該類別房屋的合理市場價值,該專項基金可獲授權取得由現行房屋委員會所管轄的尚未獲分配公共房屋的短期使用權,以使得該專項基金可以按合理市場價值經營短期宿舍,參照年宵市場投標分配在指定使用期限內使用尚未獲分配單位的方式,公開讓有需要者按合理市場價值範圍內投標取用該未獲分配公共房屋,一般對該投標取用房屋使用期限為期不得超過三個月;但有需要者仍可使用投標方式取用該仍然尚未獲分配他人的公共房屋。

該專項基金可以接受市民以合理市場價值轉讓或出租業主所非用以自用的物業,其運作方式有如一家統營各區各類物業的地產代理,市民亦須繳納相應的服務費用;惟該專項基金不得以高於合理市場價值向市民轉讓或出租物業,以保證該專項基金所經營的交易都是以合理市場價值進行,而市民可以在繳納相應的服務費用後,用合理的市場價值取得該房屋轉讓或出租的使用權。土地房屋專項基金的運作,有別於一般的地產代理由業主所主導的價值。

(四) 賣家非住用房屋印花稅

賣家非住用房屋印花稅應合理擴大涵蓋包括業主的過份高於市場的不合理租金,住屋是每一個人的基本需要,因此基本住屋它不應被劃分作為對不同社會階層的安排和照顧,而基本住屋它不應被作為社會階層的財富象徵。香港應清楚界定財富象徵的住屋和基本需要的住屋,制定合適的政策,免除基本住屋需要受人為炒賣因素的干擾,也為不再作為基本需要的住屋而當其財富象徵升值的時候制定在香港社會各階層為合理分享該類住屋財富升值的機制。簡單來說,,就是當該房屋的賣方不再把該房屋作為其家庭的居所時,賣方從該房屋的收入超出官方差餉估價署對該房屋的合理差餉租值所用以評定該房屋的合理市值時,超出合理市值的升值部份應該繳納賣家非住用房屋印花稅,賣家非住用房屋印花稅的稅率定位為80%,作用是期望賣方應訂定該房屋的轉讓合理市值,壓抑不合理的在住用房屋市場抬價致富的炒賣行為,賣家非住用房屋印花稅的收入納入土地房屋的專項基金,用以支持資助合理住用房屋價格的政策。有住用房屋合理需要的香港市民應該有權利以合理的價值取得住用房屋的使用,因此賣家非住用房屋的出租租金超出合理租值的提值部份應該繳納賣家非住用房屋租金印花稅,稅率定位為80%,以行政手段的作用以期望業主應訂定該房屋的出租合理租金。

住屋是困擾公眾的重要民生課題, 如果有合理穩定租金和樓價的政策, 年青一代不一定必須有置業的需要, 房屋供不應求主要是難以解決「望樓升值」的不合理預期和缺乏針對任意加租的合理管制。上世紀七十年代啟動的公共房屋計劃, 與及行之有效的合理租金管制, 改善, 改善了不少不單是基層家庭的居住環境, 其中不少是公務員, 只不過是後來新的政策過於縱容租金標升, 樓價租金超出一般市民負擔能力, 造成市民的居住實況與香港的經濟富裕並不相稱局面, 以致「劏房」蔓延, 基層的住屋困難更突顯社會的貧富懸殊, 造成社會分化以至階級矛盾惡化。如何合理訂定新的租金政策以平衡公眾住屋權益和業主的合理回報, 扭轉這個貧富懸殊以至造成社會分化階級矛盾惡化局面, 乃踏上長遠房屋策略軌道的關鍵所在。

一人有一個夢想, 不少香港人追求的只是但求有一個安居之家, 而不一定是需要自己必須置產, 畢竟置業都必須要量力而為, 不能依靠政府的房屋政策助人置業而從中又依靠政府的房屋政策資助一小部份的人置富而又再造成社會不公的局面。

CHO SEN MING

2-12-2013

遞交的意見要求讓公眾查閱, 並儘可能以原件形式, 包括遞交者姓名



Winnie Leung

02/12/2013 01:14

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

cc

bcc

Subject 要求重新推出“租者置其屋計劃”

Urgent Return receipt Sign Encrypt

由於現時樓價實在太貴，普羅市民根本無法負擔，而興建居屋需時，最快方法是售賣十年以上公屋，公屋住戶可藉此置業安居，毋須為住屋問題煩惱；居屋可讓給渴求置業的白表人士購買，可謂一舉兩得！希望政府重新考慮再次推出“租者置其屋計劃”。



chosenming

02/12/2013 02:02

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢 (五) 公共房屋新思維

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略公眾諮詢 (五) 公共房屋新思維

考慮公共房屋供應的問題應該同時兼顧對公共房屋獨居老人或公共房屋中無依無靠老人的照顧，老人家晚年所需要的是有妥善安排的照顧而非佔用公共房屋的安排，如果能夠妥善促成跨部門的政策把公共房屋的老人安排集中大規模照顧，則可有效騰空無數的公共房屋老人所佔用的公共房屋單位，只是把向老人所提供的公共房屋資助加強轉化為照顧老人的資助。

考慮分配公共房屋對象的問題應該同時兼顧對有住屋需要的社會各階層，公共房屋分配的對象應該是那些沒有能力負擔不合理租金的社會各階層而不單是低收入基層，較高收入人士如果願意按其收入比例負擔合理收入比例的租金，應該公平地被容許申請公共房屋以求得到穩定合理的居住環境並就此付出合理代價，而非不公平地被強逼驅趕至必須競逐於不可預測的租金市場，併合基層人士和較高收入人士對房屋市場的需求總額考慮，他們對房屋市場的需求總量都是不變，問題只是分配是否公平。

酒店及旅館業的從業人員可以在兩三天內把平均數以萬計的旅客分配好住宿，為什麼我們的公務員就沒有這般能力呢？如果對那些負起分配公共房屋資源的人員採用實施扣分制，而扣分制的結果跟他們的業績和績效獎勵相關，也許可以提升那些分配公共房屋資源的人員的效率，是否亦可試行呢？

CHO SEN MING
2-12-2013

遞交的意見要求讓公眾查閱，並儘可能以原件形式，包括遞交者姓名



02/12/2013 03:11

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sirs,
Here is my comments to the strategy.



長遠房屋策略意見.pdf

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)

致:長遠房屋策略督導委員會

本人對 2013年《長遠房屋策略》諮詢文件有以下意見:

充分和合理運用公共租住房屋資源的措施

1. 督導委員會認為寬敞戶的計劃有助於釋出較大單位，用於編配予輪候冊申請者或紓緩擠迫住屋情況。但是，所謂較大單位(一睡房單位)，面積只有三百呎(包括廚房、廁所)，扣除遷往較小單位的面積(約一百五十呎，包括廚房、廁所)，實際釋出的面積只得一百五十呎。本人認為這「一百五十呎」並不能如諮詢文件中所說「可回應不斷增加的公屋申請人的住屋需要」，故寬敞戶政策並不能解決房屋問題。
2. 督導委員會建議房委會考慮放寬現行的公屋編配標準，譬如由非市區的屋邨開始，以提高公屋租戶的居住面積。其實，房委會早在四十年前，為了吸引市民遷往較遠地區，編配較大居住面積的單位給租戶，才導致今日因房委會「搬龍門」式地收窄「寬敞戶」的定義，而成為寬敞戶，被迫搬離現居單位。故寬敞戶政策，對那些為了配合房委會計劃而遷往較遠地區而獲配較大居住面積的公屋居民極之不公平，他們有機會成為寬敞戶。
3. 督導委員會建議，除了現行的住戶搬遷津貼外，房委會可考慮給予寬敞戶免租期，作為遷往較小單位的誘因。但是，現時很多寬敞戶都是因為房委會會終止其租約，而被迫接受搬到細單位的安排。故本人歡迎房委會給誘因予寬敞戶，讓他們自願調遷，而不是受房委會以「終止租約」恐嚇而遷出。房委會亦應該撤銷「終止租約」的恐嚇條款。
4. 在長遠房屋策略諮詢文件中，十分注重促進向上流動。但是，寬敞戶政策卻要居民向下流動，它扼殺了居民的居住質素，否定了居民有機會人口增加、有機會結婚、有機會生兒育女。
5. 在長遠房屋策略諮詢文件中，建議要充分和合理運用公屋資源。但是，督導委員會卻漠視居民的資源，要寬敞戶搬到細單位，現有的傢俱都不能搬到細單位，要重新購置傢俱、要重新裝修、要還原舊居等，這豈不是浪費居民的資源嗎?增加堆填區的負擔嗎? 若日後他們結婚、生兒育女、人口增加，有需要搬回較大單位，豈不是又要重新購置傢俱、重新裝修。這豈不是又一次浪費居民的資源嗎? 寬敞戶政策豈不是一個擾民的政策嗎?

由於寬敞戶政策既不能解決房屋問題、又浪費資源、又擾民，跟未來的長遠房屋策略的願景相違背，故本人認為應擱置寬敞戶政策，停止迫遷受影響公屋居民，讓他們自願調遷，並撤銷「終止租約」的恐嚇條款。

為保障本人私隱，請將本人個人資料保密。

電話：

Email：



Sai Kit Leung

02/12/2013 07:19

Subject 明年2014...2018/XX樓價稱將跌四成???

香港樓市刮寒風 摩通看淡明年樓價稱將跌
四成 小業主蒸發身家/畢生積蓄成破產苦
主

香港地產網 2013年

11月 29日 来源：騰訊財經

香港地產網數據參考：**香港樓市成交**

李嘉誠陷脫港入歐撤資風波 資產價格泡沫
突出

調查：四成港人不願生育 礙于經濟和住房
因素

(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。)



Gloria Wong

02/12/2013 09:34

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

cc

bcc

Subject 市民提議

Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人對政府長遠房屋策略諮詢，有以下建議：

居者有其屋計劃

Sent from my iPhone



kenny koo

02/12/2013 09:43

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

cc

bcc

Subject Long Term Housing Policy

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Hi,

I would like to have some input to your long term housing policy per attached document. Thanks for your attention.

Best Regards,

Kenny KOO



Suggestions on Long Run Housing Policy.pdf

Suggestions on Long Run Housing Policy

It is the most headache problem for the HK Government about the lack of land for real property. Although we have farm land/ rural land/ land in remote area, it is undesirable for people to live in especially for those who are working in the city. Concerning this, I have some suggestions. It is a long run plan.

In the early years, there was restriction on the height of buildings in the area closed to the old Kai Tak Airport. Those buildings were less than 15 storeys and in fact were old enough. Renovation, repairs and maintenance will soon be required. For time passing by, demolition or renovation (a burden for the landlords or tenants) of such buildings seems inevitable.

Nowadays, skyscrapers are built around. Therefore, we may consider changing those low-storied buildings into high-storied buildings.

It is understandable people are unwilling to move to another area because their relationship with neighbours, working place, etc. Therefore, it might not be acceptable to ask them to move out from their usual living area. However, it may not be impossible if they just move out for a temporary period. They may decide to move back to their original area or continue to live in the new area on their wish.

Going back to the plan, let's take Mei Foo as a pilot run. We might select about 20% of the buildings for re-building and compensate those landlords/ tenants a certain amount, with a move-back right. We rebuild at the same area with high-storied buildings (at least double height of the original one), perhaps with cooperation of private property developers. The new buildings can then be sold at their prevailing market price, with priority to those original landlords with move-back right.

Sure we should also consider importing sufficient facilities nearby such as transportation, leisure place, medicals, etc.

Hope my suggestions have some input to your long run housing policy.



"Conney"

02/12/2013 10:31

To <ltths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt

您們好

本人 謹代表一位住在樂富村的陳婆婆發言,

她說贊成這項計劃.

此致



WONG WING

02/12/2013 10:31

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

你好：

在房屋土地供應緊絀的情況下，增加房屋供應雖然看起來十分重要，不過現時「寸土必爭」政策，不但未能解決現時夾心階層及低收入人士房屋需要的住屋需要，在規劃上亦展示了「為發展而發展」的方針，把每寸空間都填到盡，以解決房屋問題。此舉剝削居民利益之餘，亦對居民生活百害而無一利。發展一個地區不只限於房屋，交通、人口密度和環境等方面亦十分重要。

增加地積比 產生屏風效應

過去出現屏風樓問題，政府於2007年起曾為公共房屋重建計劃採取了微氣候分析及降低建築高度及地積比率，以兼顧日照採光和通風的需要，並增加土地作為休憩設施之用，讓居民有較佳的居住環境。但特首梁振英卻重蹈覆轍，重新提倡增加公屋及私樓建築密度及地積比率，以提高建屋量。再加上現今不少已完成招標及正興建中的港鐵上蓋發展項目早已在十多年前興建鐵路時建成地基，並採用高密度設計（如荃灣西站上蓋、將軍澳日出康城及南昌站上蓋項目等），有關的措施將容許更多高樓層及體積龐大的住宅樓宇出現，令本港屏風樓問題進一步惡化，對周邊居民的生活環境造成不良影響。更甚的是，為求「寸土必爭」，政府打算將一些面積較小的土地都改劃作公共房屋用途。例子包括將僅四分一個足球場般大的屯門山景邨隔鄰地皮，興建單幢逾30層高的居屋，提供約250個單位；以及將丟空多時的屯門廣財街市與鄰近公共設施，改建成包括安老設施的私人住宅，並提供140個單位。但事實是該處只能建一座建築物，出現了見縫插針的牙籤樓。牙籤樓不但與鄰近的建築造成不協調，造成整體規劃不理想，而且項目所提供單位數目很少，對解決基層的住屋需要的效用不大。

在過去有不少地區人士及團體一直反對建屏風樓，唯政府一直寸步不讓，以發展利益為先，完全漠視居民的意見，最終通過發展。例子包括美孚曼克頓山、西九龍瓏璽、荃灣西站五區至七區物業發展項目及大圍車廠上蓋綜合發展項目「名城」等，建成後卻淪為炒家及高收入人士的五星級家居。相反基層仍然居住在惡劣環境中，生活水平尚未得到改善。試問我們的是否願意再見到屏風樓群在香港繼續出現呢？

盲目起樓 犧牲社區公共空間

現時政府向多幅原規劃為「政府、機構或社區」（GIC）、閒置用地、以至「綠化地帶」的土地，改用作建屋。不過當中有不少地皮處於豪宅地段，或環境欠理想，對實際解決夾心階層及低收入人士房屋需要的效用不大。例子包括九龍塘鄰近浸會大學校園的前香港專業教育學院李惠利校舍的一幅社區用地，旺角市中心停車場用地改作住宅用途。政府公佈有關的安排後，隨即遇上地區人士及居民大力反對。除了會對景觀造成影響外，亦會因該區增加建屋量而造成人口大量增加，令區內社區設施不足的情況更為惡化。

市民欠缺公共場地進行活動及多元化的娛樂，往往需要長途跋涉跨區才能使用有關設施。部份市民（特別是基層），因不願意負擔昂貴的交通費而減少出外活動，使居住質素下降，生活空間限於最基本的衣食住行。相反，原有的用地改用作建屋後，基座均設豪華住客會所，並設多項娛樂設施及定期舉行活動，以滿足住客對優質生活的追求。可見政府一直致力為地產商及高收入人士服務，令基層生活質素變得愈來愈差。

根據《香港規劃標準與準則》，位於私人住宅發展項目內的休憩空間以及住客康樂設

施，會計算入地區休憩用地的一部份。而政府亦會以區內人口未達標以及設施使用率未飽和為理由，拒絕在區內興建休憩空間以及社區設施，漠視地區居民一切的訴求。結果普羅市民唯一的消閒去處只有商場，不是透過消費來滿足自己需要，便是為乘涼而逛商場。但由於受到物業管理公司的規例以至文化約束，往往諸多限制。最經典的例子是商場不設公共座位給遊人坐，以及不準拍攝。最終使城市公共空間愈來愈少，私有化愈來愈猖獗，得益的只有有錢人及發展商。如《信報》紀曉風指出：「在測量師特首的眼中，只有屋、地和一堆數字，而沒有市民的生活質素。只要人人有屋住，人均面積達標，就解決了住的問題。」政府這邊廂聲稱決心解決房屋問題，另一邊廂卻未有良好分配土地資源改善居民生活環境。試問這是我們想要的社區規劃嗎？

公營房屋過多=未來的天水圍？

新界東北發展爭議大，其中最大批評是新發展區公營房屋比例不足，公營及私營房屋的比例為2:8。政府為回應公眾意見，決定調整新發展區的規劃，研究提升地積比率，並將公營房屋所佔比例提高至超過五成。公眾也許會滿意這樣的發展，但大家有沒有反思這樣的規劃是否真的對香港人有好處？在過去，公屋比例高的新市鎮曾出現不少社區問題，這是有目共睹的。以天水圍為例，早期規劃是私人屋苑比例多於公屋，因此成為中產社區。不過發展北部時，遇上特區政府推出「八萬五計劃」，但其後金融風暴令物業市道下調，大量區內居屋改為公屋出租，令人口急增，同時令中產階級人口與中下階級人口比例嚴重失衡。現時公屋佔區內總房屋比例六成，天水圍北的公屋比例更達85%，結果住戶以新移民家庭、老夫少妻的低下層人士為主，成為全港最貧窮的地區之一。

同時，天水圍遠離市區，區內大多以住宅用地為主，欠缺工商業用地鼓勵原區低收入居民就業。商業部份只有商場，但由領匯、長實及投資者壟斷下，使商場只能容納大商戶以及能負擔高租金的小商戶，難以發展特色本土經濟。即使天水圍北設有各式各樣的小販組成「天光墟」，售賣價廉物美的貨品，不過政府對這種擺賣，態度一直強硬，經常派遣小販管理隊巡查，小販為避免被檢控而經常「走鬼」。2006年6月，65歲男小販「大力叔」因逃避食環署小販管理隊追捕，結果溺斃明渠，可見居民連自食其力的機會亦沒有。更甚的是

由於太多公屋聚集於同一社區內，但康樂及社區設施配套不完善，產生規劃上的問題，使市民生活質素方面不佳，造成不同問題。當中包括青少年罪案問題、家庭關係欠佳、以至家庭暴力慘劇。天水圍因此不但被傳媒冠以「悲情城市」，更被《明報》社論指該處是香港之恥，甚至是特區政府之恥。

現時規劃思維中，房屋措施只有屋、地和一堆數字。沒有考慮市民亦要從中提高生活質素，更無視社區的存在。他認為只要人人有屋住，人均面積達標，就解決了住的問題。「住」這個字，儼如「安置」的同義詞。由此可見，有地就有樓，有樓就解決所有問題。不過事實是，面對本港房屋供應不足，同時市民對優質生活的追求亦逐漸提高，政府有責任盡快為舊式公屋及市區進行大規模重建工作，並將有關用地限作資助房屋用途，以改善舊區環境，並滿足基層以至夾心階層的住屋需要。與此同時，政府亦需要重新檢討土地規劃、人口政策以及了解市民真正的住屋需要，從而恰當利用土地進行適合發展。

改善及建議

為增加房屋供應，同時考慮市民亦要從中提高生活質素及社區的存在感。政府需多方面為社區規劃進行大革新。

大改革公共房屋設計 不要倒模興建

公共房屋設計(包括居屋)必須多元化，倒模的環境下創造了不少倒模的學生，倒模的香港人，令居民對社區的存在感很小。城市要有吸引力，設計便要多元化。試想像，一個一個社區近半數的房子都是一式一樣，城市面貌便會變得沉悶，還有甚麼特色，甚麼性格可言？

本人建議公共房屋需容許建築設計公司加入行例，公共房屋設計可有更多特色元素。如新加坡的The Pinnacle@Duxton頂樓有兩層的空中花園，除了居民，公眾亦可一樣可以享受登高望遠的快感，遠眺城市美景。The Pinnacle不僅外形特別，內部設施也同樣齊全，屋內空氣流通良好、日照充足，住起來非常舒適。香港應該放下階級觀念，容許私人住宅品味設計融入公共房屋。

容許私人住宅/綜合發展區更多範圍設公眾休憩空間及康樂設施 以善用土地

香港的私人住宅/綜合發展區的規劃，原意是希望能促進綜合設計、善用土地，以及更妥善規劃用地或使某類公眾設施得以早日落成，以滿足較廣的地區或全港需要和應付建議發展項目所帶來的人口。唯2011年編制的「私人發展公眾休憩空間顧問研究報告」表示，由於不少位處平台的公共休憩空間會影響個別業主／用戶的私隱，並造成一定滋擾及不安，加上不易到達及發現，因此極力建議以後發展商設置的公共休憩空間只可位於地面。恐怕香港未來大型發展項目將不設公眾可享用的空中花園，位於地面的空間亦只會根據規劃準則的最低標準設計。結果即使有公共休憩空間，但亦不能吸引公眾人士享用，結果形同虛設。此例子反映政府的規劃政策傾向高收入人士，只有他們才可有權享受優質環境，漠視普羅大眾對社區環境與時俱進的需要。

遠在日本及新加坡，市民均生活在人煙稠密、空間感缺乏的地方。以東京為例，人口密度約為每平方公里6,038人，雖較香港少500多人，但在城市規劃上，除了在各區設置公園及休憩處外，不少發展商及財團旗下的物業，特別是商場及商廈，均設不同形式的公共及休憩空間，務求讓使用者在遊逛或工作後，也有一處地方輕鬆活動、舒緩壓力。

以位於大阪傳統熱鬧的商業區的難波公園 (Namba Parks) 為例，頂層的空中花園面積最大，並設置多項設施，如露天劇場、兒童遊樂場、閒坐區、觀景台及綠色草坪等。每層花園亦設多個入口進入商場。而發展項目本身亦設住宅部份，惟住宅並不設任何康樂及休憩設施，相反鼓勵住客利用商場部份的空中花園，使設施得以共享，加強與社區的歸屬感。

本地的綜合發展區，特別是港鐵的物業發展設計，是「為錢而非為人」，以大圍站上蓋發展項目為例，私人屋苑的園林及會所空間佔地達8,500平方米，並設多項區內一直欠缺/使用率飽和的設施，唯只可讓大圍站項目的業主享用。公眾只可享用商場及面積細小的地面廣場，比東京、新加坡及上海等地落後得多，公眾並沒有因新物業發展而得到改善。目前區內的休憩空間只集中於顯徑一帶，並且屬遊樂場形式的公園。顯田遊樂場部份範圍已列為沙中綫工地，區內現缺乏一個大型公共休憩空間及公園供公眾享用。

港人想要效法日本，在城市中心內享有大型公眾休憩空間，並達致重視環境和健康，以及崇尚可持續發展的生活方式可以嗎？



Stephen Wong

02/12/2013 10:41

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

cc

bcc

Subject 意見書：長遠房屋策略督導委員會

Urgent Return receipt Sign Encrypt

(with attachment)

Regards,

中文大學全球政治經濟社會科學碩士課程客席講師
香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授



意見書：長遠房屋策略督導委員會.docx

中文大學全球政治經濟社會科學碩士課程客席講師
香港大學專業進修學院中國商學院客席副教授

意見書：長遠房屋策略督導委員會諮詢文件

對文件的整體意見：

1. 長遠的規劃，不應在不同政府上台後，朝令夕改

長遠房屋策略督導委員會（長策會）公布諮詢文件，主要集中是研究香港長遠的住屋需求，認為未來 10 年的房屋供應目標為 47 萬伙（是預算的 44 萬到 50 萬的中間數），公私營房屋為 6:4；即每年建 4.7 萬個單位，公營 2.82 萬，私營 1.88 萬個。

政府要大量增加土地供應，方法來去只得幾個，例如填海造地、發展新市鎮及重建舊區。很多人擔心 47 萬這個數是低估了，但筆者更擔心政府能否在現有的情況下，有足夠的土地供應去滿足這些需求。

但其實同類型的需求和供應的計算，這不是第一個政府對香港住房的研究。早在 2001 年開始，政府已經推出了名為“香港 2030”的諮詢文件（在 2007 年最後定稿），這個文件推算了香港由 2003 年到 2030 年間對房屋的供應和需求。當中有幾點是值得去溫故知新的。

第一，是當時候對住屋需求的估算，到 2030 年，累計要多 92 萬間房屋，平均每年是 3 萬 4，前期少一點，後期多一點。這個數字雖然比新的數低，但當時候沒有包括內地投資者和現在 catch-up（停建多年後，要追回落後）的問題。需求推算不是 rocket-science，是 educated guess，一早都知道。

第二，根據以上數字，當時候認為大概需要的土地（到 2030 年！）是 1200-2000 公頃。最有趣的是，文件提到，只要用到將軍澳、東涌、啟德等已知用地，已經足夠使用到 2030 年！哪由 2007 年到現在到底發生了什麼的改變？更有趣的是，當時候有份附件 3，說明郊野公園是在“止步”名單以內。

世上沒有完美的規劃，但香港的問題，是否規劃之後執行不力呢？如果由 2003 年到現在，是按規劃進行，那麼東涌會是住了幾十萬人而非現今的 8 萬人，而啟德也是幾十萬人，而非現今估計的 9 萬人（尤其是該地已經乾曬了這麼多年）。筆者認為，今次的土地供應問題，是一個對香港管治很大的教訓，尤其要留意如

何使長遠的規劃，不會在不同政府上台後，朝令夕改。

2. 活化公屋，釋放公共房屋資源

不少香港人都嚮往新加坡住的地方平均比較寬敞，而一般坊間談新加坡組屋的好處，只是集中在面積大，而且是公營的，卻忽略了其成功的關鍵因素，就是“先福利，後市場”。

據資料顯示，現時新加坡有 80% 市民居住在組屋（政府的公營房屋），業主佔 90%，租客則佔 10%，故當地有 85% 以上市民是業主。

於是，坊間有人建議，大舉增加香港公營房屋，特別是公屋的比例。比方說，在最新的“東北新發展”方案中，公營和私營的房屋比例提升到 6：4 比，就是反映了“以偏重增加公營房屋來解決香港房屋不足這社會問題”的一個思路。

大幅增建公營房屋的好處是，在社會的生產力兩極化的時候，能為一些人放膽去從事一些經濟效益不高，但有其他人文和社會價值的活動和行業。

不過，筆者認為這個做法的問題是，愈來愈多的土地資源會被鎖死在放出的優惠租約上，做成社會資源浪費。簡單來說，“只租不買”的公屋，由於產權不清，土地的價值不能被釋放出來；產權明顯不是租戶的。不過卻又不能說是政府實際擁有，因為整個公屋的設計，就不希望政府能隨意終止租約，收回轉讓等；假設一個業主“擁有”一個物業，卻不能隨市價加租，又不能換一個能付更高租金的租戶，這個業主事實上永遠不能釋放這個物業的價值，也因此不算得上真的擁有百分百的產權。

換一個角度來說，因土地產權不清而做成的社會資源浪費，也可以看成為上述資助社會部份人從事“經濟效益不高，但具其他社會人文價值的活動”的一個社會成本。問題是，這是否一個具成本效益的方法？

其實新加坡的做法是相反的，新加坡的組屋可以說是“先福利，後市場”：新加坡的組屋「能買能租」，亦可「先租後買」（香港“置安心”計劃想抄的橋段），總之就是以市民能夠負擔的價錢出售（這部分是福利），而且他們更可擁有全部業權，五年後亦可以免補地價而把房屋出售（這部分是運用市場力量），這方法的優點正正是可把公營房屋的資產激活。香港居屋也是平價買資產的優惠，但卻不能真正的“賺取”這個優惠，因為必先補地價才能在市場流轉。

當然，筆者認為香港不能照抄新加坡的一套，畢竟時間環境空間也已大大不同，

執行上也有幾個需要面對的問題：比如現有的私人業主可能會認為，公營免補地價的優惠太大（但相反，僵化土地是個 *dead weight loss*，誰也沒有益處，可以先再次啟動之前公屋流轉的先導計劃）；又會有人擔心，當所有公營房屋都市場化後，會否使新的有需要人士被忽略（但不要忘記“先福利”的前提，而且，新加坡仍然有資助租戶，只是新加坡人都認為買了更划算）；另外，就牽涉中港矛盾，縱然公營房屋本身就是“港人港地”，但社會對新移民和福利資助的關注，不可能不理會；最後，當然會受到既得利益集團的反對等等。

3. 香港金融和樓市存在泡沫風險

資金的進出，對香港資產和投資市場，影響非常大。尤其在聯匯制度下，香港幾乎完全沒有貨幣政策，不能應對資金進出所帶來的貨幣供應增減；因此，香港金融的 *Achilles' heel*，不在於市民、金融機構、或是企業的過度借貸，而是資金流。資金流決定了香港金融的槓桿程度，有幾個簡單的數據可以作為參考。

根據金管局的數據，香港銀行的總資產，由 2008 年底的 10.8 萬億，激增到現在約 15.4 萬億，差不多是 44% 的增幅，平均每年 8.4% 的增幅。單單是銀行資產膨脹，已經可以解釋了 50% 為什麼香港樓市在同一時段內翻一翻的原因。

銀行主要的資產是信貸，而信貸和貨幣增長是一個銀幣的兩面；信貸增長的拉動下，同一時段內，本港 M2 及 M3 的年均增長率約為 9%，5 年累計增幅也是差不多 50%（都是由 6.3 萬億，大幅增加到 9.4 萬億），和信貸增長的幅度不相伯仲。相對來說，同時期香港的 GDP 和通脹的增幅，都遠追不上信貸和貨幣的增速，結果當然是資產市場過熱。

3 萬億的廣義貨幣(M2、M3)增加，和 5 萬億的銀行資產膨脹，和熱錢流入關係密不可分。熱錢流入會直接反映在(i)基礎貨幣（*Monetary Base*，“MB”）的增加，或(ii)銀行淨外幣資產(*Net Foreign Asset*，“NFA”）增加。打個比喻，熱錢流入，增加 MB，等於是下了種子；再由銀行體系的信貸系統（所謂的 *fractional reserve banking*），增大 M2、M3，有如植物的開花結果。

熱錢流入，從而創造廣義貨幣，是有倍數和槓桿效應的。

MB 在同一時段，由 5000 億增長到了 1.2 萬億，透過增發外匯基金票據（總數達 7500 億），把銀行結餘維持在 1600 億左右。MB 的 7000 億增加，是發生在 2009 年一年內。流入的原因，可以是因為 QE，但之後的 QE2、OT、QE 無限，都未見同樣規模的流入；所以，流出的時間可以是 *tapering*，可以是真正 *exit* 的時候，也可以是無人能預測的時間。流出的數量，可以是現在坊間所引用的 1000 億，

也所以是流進來的 7000 億全數（這數還沒有包括 NFA，金管局的交收以外流進來的資金，此處不贅）。重點是，無論流出的時間和數量是多少，其效果也是以倍數計算，也對金融經濟有“去槓桿”的效果；頭 1000 億的流出，或者可以視而不見，不過，之後的資金流出，影響就非同可少。

事實上，資金流出的觸發點，也不一定是美國收水加息等。筆者預期，就算美國 tapering 之後，會有一段長時間不加息；不過，資金也可能因為美國市況終於稍為穩定而撤回。對香港的樓市而言，資金持續外流，會使香港先於美國加息，導致貨幣和信貸萎縮，值得留意。

4. 政府應該繼續維持樓市調控政策

政府去年對樓市的“雙辣招”（BSD 和加強 SSD），加上今年初的 DSD（包括“非住宅類”的加倍印花稅），把樓市成交量打進谷底，影響不少人的經濟利益；由於措施還沒有正式通過立法程序，所以，近來反對的聲音日漸強大。

老生常談，香港樓市過去近幾年急速上升，是由於土地供應不足（熟地不夠、熟地儲備不足、製造熟地過程越來越難）和全球貨幣氾濫（全球央行希望透過“印銀紙”救市，在聯匯制度和開放資本賬戶下，變得更誇張）；而貨幣超發（無論是透過央行、商業銀行體系、或是影子銀行）都是導致資產泡沫，尤其是樓市泡沫的主要原因。樓市泡沫不單對金融和經濟體系帶來風險，也會對社會民生問題。沒有人知道泡沫什麼時候爆破（坦白說，泡沫的定義也非常難界定），但政府採取適當防範的措施應該是無可厚非。

每次的泡沫，起先必有其基礎因素，但日子一久，投資者的心理因素就愈來愈重要。泡沫對社會和經濟的影響，並非單單體現在泡沫爆破之後，就算泡沫沒有爆破之前，泡沫的形成會引導社會的資源被投放於炒賣泡沫資產，而非長遠生產力更高的實體經濟板塊裡，導致資源錯配，影響社會長遠的生產力。

關於受影響的“非住宅”類，有論者認為，“非住宅”類並不應有任何干預，原因是（i）租金是由供求關係帶動，和價格上升無關；（ii）“非住宅”類的價格上升（由於不會拉動租金上升），就算是泡沫爆破，也不會造成社會民生問題。不過，筆者傾向認同資產泡沫是會蔓延的，尤其是同類型的資產裡面，比如說是“磚頭”，在同區的蔓延速度快。阻止泡沫蔓延，應該有助控制整體資產泡沫。

當然，政府介入市場運作，有其副作用，筆者認為減低副作用的其中一項是要有明確的政策目標，增加政策的透明度；舉個例說，以中原樓價指數為例，政策目標是什麼？高位保持平穩？還是要在高位減低 10%？還是 20%？政策目標明確

後，能引導市場預期，即如果指數高於目標，政府會加大措施，相反，政府政策便會“退市”。

提高政策透明度的好處：一方面，可以凸顯政府政策的決心。不少市場人士認為政府措施只能收一時之效，長遠沒有用，於是，每次政府出招時，被市場消化的時間越來越短；而另一方面，有真正有需求的用家，由於不知道政府的意圖，永遠不敢入市，又或者有不切實際的期望。增加政策的透明度，有助用家有更多的資訊，去考慮自己的情況。

而且，筆者也認為政府應該就“退市”的路線圖，有一個較明確的說法，使市民知道政府的想法和計劃，有助凝聚公眾的共識。比如說，筆者傾向認為，當政策目標達到，政策“退市”應首先是“非住宅類”，和 DSD 等，即政策的 last in first out (最新的政策最快撤)。

5. 政府供應政策，可助調整市場“只升不跌”的心理預期

筆者認為香港樓市的瘋狂飆升有兩個主要原因：（一）心理因素；（二）土地供應不足。

先說心理因素。過去 20 年，當利率大幅下降，全球不少地區的樓市都進入一個世紀大牛市；在樓市賺了錢的一代人，他們形成了一個投資房地產的 cult（是指一種投資信仰，正如現在國際投資者正在辯論“cult of equity”的股票投資是否消失），建立了一個“有買貴沒買錯”的歪論（這並非理性投資）。

在這個心理因素的 cult 下，什麼“可負擔指數”等不再可以用場，正如 LV 一個名牌手袋，比起平均收入高很多，但仍然備受追捧；政府所做的少收少補的策略，正如做一些政府品牌的手袋一樣，不會影響 LV 的價格，唯一的辦法，就是大量做 LV 手袋（即是增加私樓的土地供應）。

不過，大量做 LV，LV 不再矜貴，也不會有人想再要；所以，大部份人不想要把 LV 變 cheap，只是希望自己買到一個特價的 LV；同樣地，市民並非要政府大幅推地，只是希望自己能買到特價的房子。

談到土地供應的問題。

事實上，政府不是沒有地；問題也不單是政府“造地”需時，不單是政府停止了“造地”一段時間，而是因為政府看似對“造地”過程失去了控制。

有說：“由於增加供應是長遠的解決方法，正所謂遠水不能救近火，所以，樓市才會繼續飆升。”

筆者認為，“遠水不能救近火”不是樓市狂熱的主因，真正的問題是，市場認為未來足夠的供應是“海市蜃樓”，是“空中樓閣”，只是政府嘗試去管理預期，而非真實能夠做到的。如果市場確信在未來“遠處”有無限量的供應，政府不用多說，樓價已經向下倒了。

比方說，造地需要時間，但 talk is cheap，如果政府能預先“賣期貨”（樓花），三五七年都可以；市民買到了樓花，才能證明政府有真實的土地供應。事實是，政府無論是“私樓”或是“資助房子”，都沒有辦法指明哪裡有供應，可以在什麼地方建房子。

政府的兩難是，如果不再呼籲社會正視這個非常逼切的危機，只會進一步把香港推向土地不足所引起的種種問題；但如果承認“找地難、造地更難”，只會製造恐慌情緒，把樓市推向一個更不可負擔的水平。



house house

To lths@thb.gov.hk

cc

02/12/2013 10:47

bcc

Subject 居屋沒了

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人覺得現階段住屋供求不太健康。現行制度好像在幫助新移民遷進公屋將香港土生土長的香港人千方百計趕離公屋，好似甚麼寬敞戶、富戶。現時一群已步入中年的「富戶」在年輕時為了照顧、供養父母以致沒有搬離公屋，到了父母相繼去世變成現時寬敞戶或富戶，每天都誠惶誠恐怕哪天會被趕走，他們不是不想搬離公屋而是居屋已沒有，但私人樓連首期都付不起，二手居屋價錢都迫近私人樓，哪叫這群中年「富戶」可以怎。

或許，以前的政府給了我們太多幻想，甚麼租者置其屋，居屋，以為可以安居樂業。

我作為一個土生土長的香港人，我;會在想是否辭去工作申請綜援
(現時香港政府的做法就像在鼓勵我們不要工作，領綜援甚麼福利都有，肯工作的哪一群就快連住公屋的資格都沒有。)



Kaitlyn Chan

To lths@thb.gov.hk

cc

02/12/2013 11:00

bcc

Subject Comments on the LTHS consultation

 Urgent
 Return receipt
 Sign
 Encrypt

Dear sir/madam,

As a tax payer of the city for over 3 decades, I would like to take this opportunity to comment on the LTHS and particularly on the current public housing system which many members of the public have criticisms on.

The public housing system was first created to help the needy. The first estate was built to help the residents who were made homeless from a squatter fire. However, it seems that the system has been abused by many in the recent decades. Many who have been fortunate enough to be assigned a rental unit have considered themselves winning a lottery because the system is designed in a way to allow the family to occupy the unit for LIFE. Once a family move into a unit, it would become their family's property forever and they would never give it back to the Govt. Their disposable income automatically increase a great deal compared with many taxpayers who have to foot a heavy mortgage or pay market rental. As such, this has tempted them to purchase their own private properties, but of course without reporting it to Housing dept. The family has long split up and moved out to a much more comfortable living environment at the expense of the tax payers. Yet, they

would rather kept the unit as a mini-storage or in many known cases, RENT IT OUT to friends or even via real estate agents. However the Housing dept seems to have done little about prosecuting these occupants. As such, the public housing waiting list would just become longer and longer. NO matter how hard the govt tries she would never get enough land to build these public rental units to satisfy. If the fundamental weaknesses and loopholes of the current system are not changed, nobody including the taxpayers and those who are in real need of housing would suffer.

My comments on the issue are as follows:

a, change the over-lenient definition of so-called "wealthy households". Those who must return the unit to govt only if their income is 8 times more than the limit (and 84 times the asset limit) is the most senseless and ridiculous regulation which has been seriously abused. THIS MUST BE REVIEWED AND REVISED. First and foremost many households are owning properties under companies and many are actually not living in the units themselves. Yet Housing dept said they do not have enough manpower to investigate. As we all know HD is the largest govt department with the most number of employees. This is not an excuse for not doing their job to investigate. For abuser such as Long Hair with such high monthly income, he can abuse the system by claiming that he would not return the unit because he cannot be guaranteed to be elected in the future is totally unacceptable. The monthly income alone (and for 9 years back since he became LegCo member) has well

exceeded any limit. Yet he can just transferred his income to his political party to avoid going over the asset limits and only paying so-called double rent and can continue to stay in the unit. what a bad example to set for ALL those who are trying to abuse the public resources? THE CURRENT SYSTEM MUST BE REVIEWED AND REVISED TO PREVENT SUCH ABUSE. STRINGENT INVESTIGATION AND PROSECUTION SHOULD ALSO BE CARRIED OUT.

b, It is suggested that all households/individual applicant who are assigned a unit should be given only a 5-year tenancy to start with from now on and to be reviewed stringently nearing the expiry to see if they

still qualify to occupy the unit. If genuine need could be demonstrated, the tenancy could be extended for another 3 years when another review would be carried out. A maximum of 11 years (the 1st 5 years and two subsequent 3-year tenancy periods) should be set to ALL who are assigned a rental unit and either given the choice to purchase an HOS flat thereafter or give up their unit and move to private properties which, by then, they could afford. For those with genuine needs, they would be considered on a case by case basis. The current system presents a wrong concept that whoever move in could stay a lifetime. This simply has to be rectified. The whole public housing system needs to be revamped to reflect the current situation which includes much abuse.

c, The ratio should NOT be changed to 7:3 (public vs private) as this would only push the society towards a welfare/socialistic direction. Before the fundamental public housing system could be revamped to reduce and avoid abuse, this new ratio would only reinforce those on the waiting list to have the same false hope. Moreover there is no way this ratio could or should be achieved given the difficulty in securing land supply to any additional units as pledged.

d, It is sheer stupidity to allow anyone over 18 to go on the waiting list and to start counting their "points". As our society and Govt are encouraging tertiary education and are facilitating such by establishing so many local universities, colleges, tertiary education institutes and continuing learning opportunities, many young people well over 18 are still a full time student. Just to show that the Govt respect any legal "adult" 's right to enjoy the benefits of one does not mean she has to include public housing applications as one of such. Land is so scarce and valuable here. The number of students on the waiting list are numerous. This is not only stupid, this is encouraging young people to make more demand and to have much higher expectation from the society well before they even think about how to contribute to it! If Hong Kong likes to learn from Singapore in so many ways, why not learn from this aspect too? All individual applicants should be

35 or above! Only families (married couple with child/children and dependent parents could be under 35). And absolutely no full-time students should be allowed to apply, regardless of their age. Full time students would have their own available aids such as University grants and assistance etc. They should not be allowed to abuse the systems and take double benefits. However, pinpointing that those with tertiary education would be deducted points is a PR disaster and could easily be condemned for discrimination. There are better ways to present a similar concept which could win the public support much more readily. I am surprised that the suggestion is packaged in such an unwise way.

e, A lot of members of the public are selfish. Once they get their own unit they would start to scream for protection of their own serenity, visual enjoyment, recreational needs etc. These people come out to oppose the proposal of building a single tower in existing public housing estates are nothing but selfish. It is doubtful how many protestors actually live in those estates, or how many elderlies are being asked by politicians to show up at those protests. This proposal is definitely feasible, provided the design of that single tower is compatible visually, environmentally and physically with the rest of the towers. It does not have to be a skyscraper. Moreover the design could also demonstrate to the current tenants that recreational and other community facilities would be provided in the new building so they are actually getting more facilities than being ripped off of any existing open space etc. Such incentives should be greatly stressed WELL

BEFORE throwing the proposal out. Unfortunately the consultation document has just followed the normal boring Govt format. The society is getting political and it is harder and harder for the Govt to try to do anything even though it is good for the public. As such, public relation tactics need to be well used. Promoting incentives and emphasising on give and take

should be one.

f, Even though I am a private property owner who has tried to sell my unit for almost 2 years and failed because of the harsh regulations. In a way, I am a victim. However, you may be surprised to know that I still support the Govt to impose stringent measures to attack property speculation. As citizens, we should not be selfish on protecting our own welfare. Many of us have little sympathy for the real estate agents and companies who come out often to protest on these new regulations. First of all, why should there be so many real estate companies in the city anyway? It is an international joke already. Along a short strip of Robinson Road from Mosque Junction to Seymour Road, there are well over 20 real estate companies on both sides of the road and you would find 4 to 5 branches of the exact same company each. Some branches of the same company are actually right next to each other. This is merely a result of property speculation in the last decade or

more and is not to be encouraged. Those so-called agents could well be in other professions. they get their license only to make quick and big bucks. If these branches go out of business I doubt many of us would sympathise. AS a Mid Levels west resident myself, i would be more than happy to see a diversity of shops along both sides of Bonham Road, Robinson Road etc other than real estate companies.

I surely hope the above comments would be taken into consideration in formulating the LTHS.

Thank you very much for your attention.

Sincerely,



"Dr. NG Ka Chui Isaac"

02/12/2013 11:28

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

cc

bcc

Subject Long Term housing strategy-public consultation

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sirs,

Please see the attached file for my views on the consultation paper. Thank you for your attention.

Regards

City University of Hong Kong

Disclaimer: This email (including any attachments) is for the use of the intended recipient only and may contain confidential information and/or copyright material. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this email and all copies from your system. Any unauthorized use, disclosure, reproduction, copying, distribution, or other form of unauthorized dissemination of



the contents is expressly prohibited. Letter to HT (LTH Review) views 2013.doc

Secretariat
Long Term Housing Strategy Steering Committee
1/F, Block 2
Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin
Kowloon
Hong Kong

2 December 2013

Dear Sirs,

RE: Long Term Housing Strategy: Public Consultation

I am pleased to note that some of the previous concerns had been taken care by the Steering Committee. Yet I must reiterate my concerns as mentioned and expand to comment on some of the issues raised in the Consultation Paper: -

1. I am very supportive of the Steering Committee's proposals in regard to the housing strategy for the next 10 years will be a **Supply-led approach** with the Government taking a proactive role in the provision of public and subsidised housing. The proposed public/private split for the new housing supply target for next decade should be 60:40, although the ratio is acceptable, I am keen to see this new working model to be **adjusted go into force after 4 to 5 years**. In other words, the Government need to decide whether it needs adjusting, the target, and the methodology to reach the target, all these need take further consideration of the Steering Committee.
2. One of the most glaring problems with Hong Kong housing today is "under supply", so the Government should do more in providing public housing, including rented public housing and Home Ownership Scheme units, as well as **Reinforce the role of Housing Society** to provide more subsidised housing.
3. On the introduction of a registration or licensing system for sub-divided units, center to this is the decision which is aimed at ensuring the safety of those units, including structural safety, compliance with Buildings Ordinance requirements, and fire safety. The registration or licensing system would need to go beyond the traditional role of the lazy-faire approach and they would act as the tools for the community in re-establishing a management for public areas. I believe that the creation of a registration or licensing system, this is an important step forward, to better regulate the poor condition of the SDUs. Of course, **the most effective way of alleviate this unsatisfied living conditions is to have good quality, long-term public housing**

provision.

4. It is well expressed in the Consultation paper that the government is proactively looking for **ripe land with infrastructure**, such as idled government quarters, offices, schools, together with sites recovered from short-term tenancies and the conversion of industrial sites, to facilitate early commencement of works in the short run. Yes, this is good ways to increase land supply. However, in the long run to increase the land supply for housing development, we should:
5. **Make use of undeveloped sites in development zones** such as Kai Tak, Tung Chung and the north of the New Territories. The new developments however, must comprise commercial facilities in order to provide job opportunities in those areas.
6. The LTHS is a forward-looking document that assesses long-term land and housing demands over a period of 10 years or longer, in conjunction with the population policy. With such a long-term strategy, the government can anticipate how many people will be affected or will need resettlement. It also needs to estimate the increase of local population and new arrivals, the number of mainland people and newcomers buying properties in Hong Kong and whether the buyers subsequently live in those properties, rent them or use them for speculation. **A high-level inter-departmental group to expedite and smoothen out the process is suggested.**

I hope you will find the above views useful.

Yours sincerely

Lecturer
SCOPE, City University of Hong Kong



Swiri
02/12/2013 11:38

To lths@thb.gov.hk
cc
bcc
Subject 長遠房屋策略諮詢文件

Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啟者:

本人四年前(2009年8月31日)參與施政報告公眾諮詢會,提及當時樓價已高,青年人難以置業,政府當時應取消勾地制度,發展居屋,以避免地產商控制樓價。施政報告發表後,由於有醫生都說他們買樓有困難,令大眾開始聚焦房屋及地產霸權問題,本人對政府的房屋政策的施政落差表示失望。

衣食住行乃人生必需之事!若香港市民能安居,才能有心工作,願意紮根香港,為香港努力。現時公屋未能應付一般新結婚家庭的住屋需要,雖然有部份或能負擔偏遠二手居屋的供款,但由於香港商業區過度集中,包括香港政府亦只願意繼續在香港島中環核心區興建政府總部,一般小市民需花上大量交通費及時間上下班,家庭樂聚天倫的時間減少,交通費開支亦極為驚人。故本人覺得要理順香港人的住屋需要,必要連同土地規劃、交通配套及社會政策全盤考慮。

首先本人並不贊同直接資助市民置業,因此等做法令市民漠視自身可承受的風險,當經濟增長步伐放慢時,這批人必定首當其衝,此乃2001年前推出首置的教訓,不可重蹈覆轍。反之興建居屋在已開始人口老化的新市鎮區,如大埔及屯門,給準備結婚(結婚前一年計)的當地居民(曾在該區住滿十年)申請,讓他們夫妻二人外出工作時,亦有祖父母照顧下一代,令本來需求已日漸減少的設施,如學校/托兒所等得以善用,這種積極鼓勵年青人就地置業的做法,對促進社區和諧、平衡各社區的人口比例、鼓勵生育及鄰里關係有一定正面作用。

插針式公屋亦是可考慮的方案,前題是新建的公屋需要和同一條村管理,地積比不超過法例規定,並優先給予村內居民已婚子女申請,令老有所依,亦有祖父母照顧下一代,保持社區發展。

公屋富戶政策現時對有子女初出來工作的核心家庭不公平,由於現時子女搬離父母居住需要成本買樓或租樓,但不搬離卻要交倍半或兩倍租,並每兩年進行入息審查,但工作增加的開支及需要的儲備作未來分開居住及結婚,已對初出工作子女感到非常吃力,以致影響結婚的意欲及搬離的時間,故建議和人口政策同時考慮給予公屋戶子女入息計算五年寬限期。

另外應同時2047年後絕大部份地契到期的過渡安排,檢討丁屋政策及現時鄉郊地段問題,尤其是於2047年後基本法不再生效,土地權應歸香港政府所有,明確表明2047年後未夠18歲鄉民不獲丁屋優惠,而現時住者亦要2047年後交回土地及使用權,令現時留用的鄉郊式及所謂棕地的土地可以發展。

市區用地亦於2047年到期,應盡早以安排若到2047年年滿超過70年(即1979年前的樓宇重建計劃),並表明2047年後到期樓宇會大幅加續約稅以應付老人開支,令土地發展展現新機遇。

本人希望政府能盡快制定及推行長遠的房屋政策,讓市民能規劃自己的未來,這才能

穩定民心。

本人參與2009年施政報告諮詢會：

http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20090901/00176_017.html