



Kai Chiu Wong

02/12/2013 16:52

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 『長遠房屋策略』意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

意見：

1. 反對建掃縫式樓宇，因為會令居民生活環境惡化，例如：空間/康樂設施進一步減少，阻礙通風和採光。
2. 反對填海，因為影響海洋生態，及違背終審法院對填海頒下的命令。
3. 反對改變郊野公園用途，因為保留郊野公園作為香港的市肺及集水區功能，同時亦是市民逃離擠逼的居住環境的方法。
4. 反對發展東北，因為政府可先發展閒置土地，香港有大量閒置土地。
5. 反對大專學生申請公屋要扣分，因為限制不合理，歧視肯努力的年青人。
6. 反對增加市區樓宇密度，因為市區已極度擁擠。
 - a. 支持收回粉嶺哥爾夫球場，因為使用人數低，不須滅村，不須收地，可更快發展成為新市鎮。
 - b. 支持增建公屋至每年4萬間，因為輪候人數眾多。
 - c. 支持改善新界與市區交通系統，因為令更多市民願意在稍遠的地方居住，減少對【當】房的需求。
 - d. 支持收回軍事用地，因為現時有2700公頃軍事用地，每名解放軍平均有30000平方呎土地，實在無此必要，土地應用在香港市民身上。

2013年12月2日



Ying Ming Lee

02/12/2013 16:53

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略諮詢文件二零一三年九月

Urgent Return receipt Sign Encrypt

附件意見

請 長遠房屋策略督導委員會秘書處收

二零零三年十二月一日



致長策會.doc

致：長遠房屋策略督導委員會

政府在確立長遠房屋策略時，請考慮本人香港市民李英明有如下意見：

1. 未來十年建議供應目標 470,000。新增供應理想比例應為 50:50。因為香港每日的 150 名內地人士名額，其本身全部在內地都有居所的。
2. 政府恢復建居屋是優先照顧香港永久性居民需要的重要一環，但不能過急過多，要有周詳計劃。
3. {居住環境欠佳}因不守法的人士所作出違法違規行為，政府必須加強執法巡查和檢控。
4. 為要有足夠土地可提供未來十年可用，可以選址填海，新界東北新發展區，洪水橋，東涌以及發展大嶼山等。
5. 出租公屋是政府重大和重要的房屋資源，不可遭違規人士霸佔，政府要加強巡查和執法。
6. 市區空間有限，人多車多，空氣差，反對再加建過渡性房屋。
7. 居屋白表是可以幫助市民上車的最好途徑，不需要租者置其屋，首次置業資助等。
8. 公屋{富戶政策}應進一步設置額外準則，當住戶的人息超逾某個界限，則不論其資產水平，均須遷出公屋單位。
9. 政府不要在市區起太多石屎森林，屏風樓。因為香港環境污染極為嚴重，空氣污染指數越來越高，政府必須要正視，否則香港市民健康必定越來越差。

香港永久性居民

二零零三年十二月一日



02/12/2013 16:59

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋議見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人對於香港長遠房屋議見：

1. 改變現時市建局重建方法，把利益還給小業主：

若業主主動重建，政府幫助業主免費重建。由於現時市建以實用面積收購及7年樓齡的樓價給業主。有關業主只能在市場購買建築面積單位，變相少了居住面積，該些面積 X 樓價的價值相信足夠支付該單位的建築成本。同時政府不用支付高昂的收購費用。現時這些收購價亦是令樓上升原因之一。有些人會以地舖業主反對為理由，不用這個方法重建。若以原址安置為原則相信大部份業主會接受。最後政府把重建利益給回小業主的話相信會有很多小業主接受。可以有效解決長久重建問題。同時加入一些條件防止釘子戶濫用。例如：以業主居住年期定出重建時間或重建後若干年內不可以轉讓等等。可安排一些公居讓他們暫住。(1)減少業主阻力；(2)政府能整合小地盤改善牙纒樓的問題；(3)加快重建時間；(4)釋放市區用地；減輕政府財政負擔。

2. 利用效野公園用地釋放更多土地：

尋找合適效野公園用地作為港人港地，條件是只可以香人以個人名義持有(不限年期)，每一名香港人只可以持有一個港人港地的單位作為自用用途，同時不可作為出租用途。沒有用任何形式持有物業者優先。這樣防止內地人搶購這些港人港地，相信香港人反對聲音較少。這個政策推出後，可能迫使地產加速發展他們手上的地。

3. 改變現時規劃概念加入一些經濟元素，改善居民交通之苦：

政府出資在屯門建立多媒體基建租借給一些中小企，讓創意媒體可以在屯門發展。在錦上路站建立先進醫療研究中心，改善香港醫療技術。吸引內地人到香港醫病。

4. 訂立香港人在房屋上的支出及人均面積：

港人港地的樓價應該是港人可以負擔及有足夠人均面積(跟星架坡相約)。

5. 現時若房屋的定位是可以投資不是以安居樂業為目的，只會給內地人不斷搶高。

希望現政府為香港市民打破地產霸權。

香港市民

聯絡方法：

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)



Jimmy Ng

02/12/2013 17:05

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢-大力打擊公屋富戶

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致:長遠房屋策略公眾諮詢

本人認為房署打擊公屋富戶不力，以致很多人霸佔公屋使真正有需要上樓人仕長期輪候，而政府又要不段地搵地起屋，如不大力打擊公屋富戶，跟本所有方法都是治標不治本。

本人應為方可有以下幾點

- 1.將住戶10年後才申報入息減為5年
- 2.廢除60歲以上長者就不用搬遷 (有很多老人家1-2人但住5-6人單位)
- 3.房署可以獎金鼓勵舉報並成功收回單位的舉報人仕
- 4.所有雙倍租金住戶, 一律只可以多住一年便要遷出.
- 5.多抽查住戶所填的入息/資產，如有虛報一律收回單位並要付上刑事責任

希望公屋可以落到真正有需要人仕手上，更令他們有機會向上流動，這樣納稅人的金錢才不會白費。

謝謝



Jason Chan

02/12/2013 17:05

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略諮詢文件 - 提交意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

至長遠房屋策略督導委員會

Best regards,

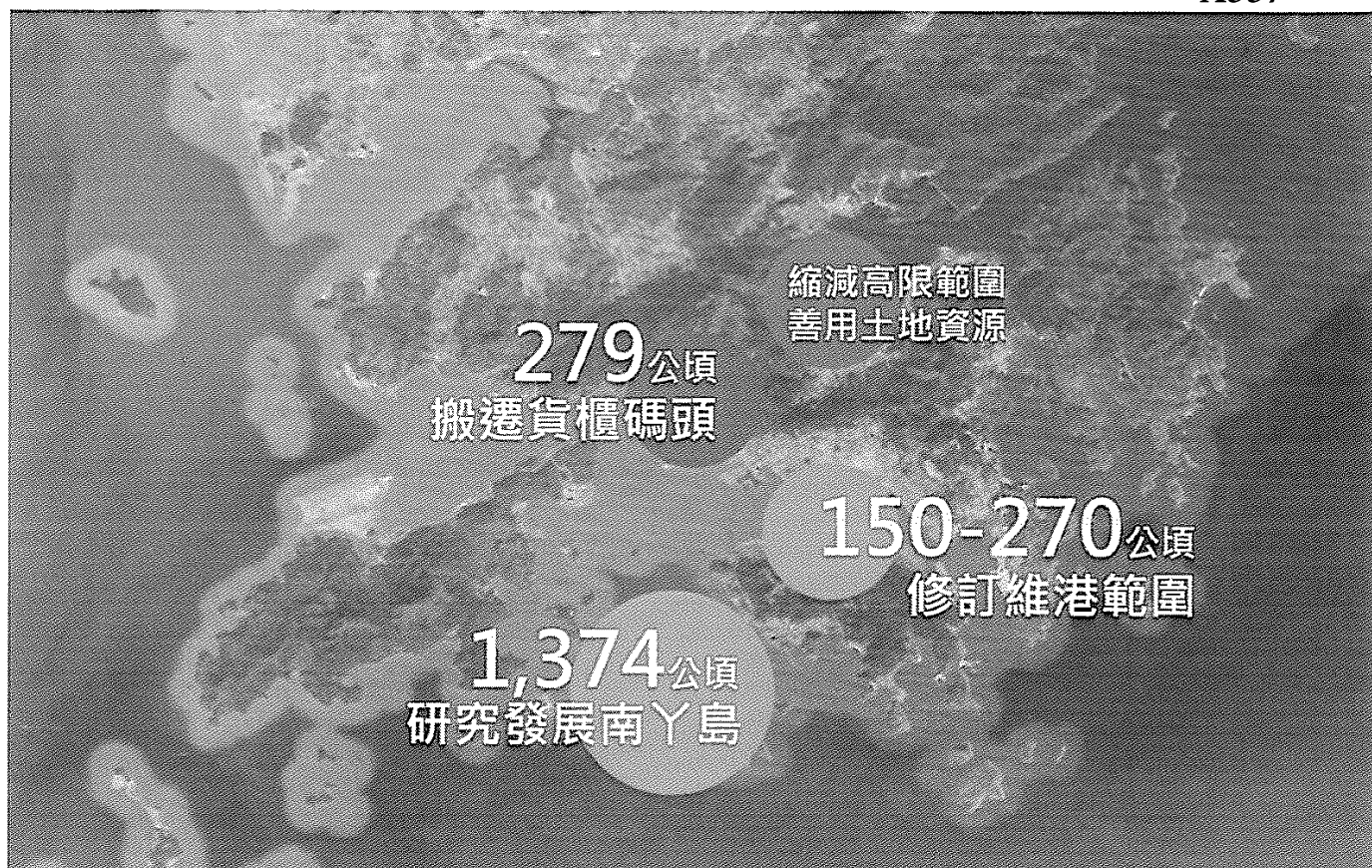


Jason Chan 長遠房屋策略諮詢文件 - 提交意見.pdf



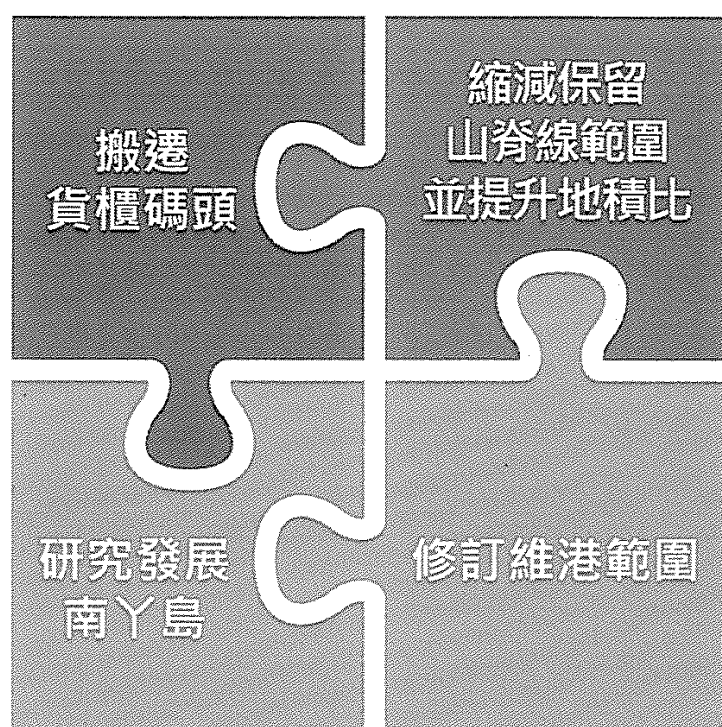
長遠房屋略公眾諮詢

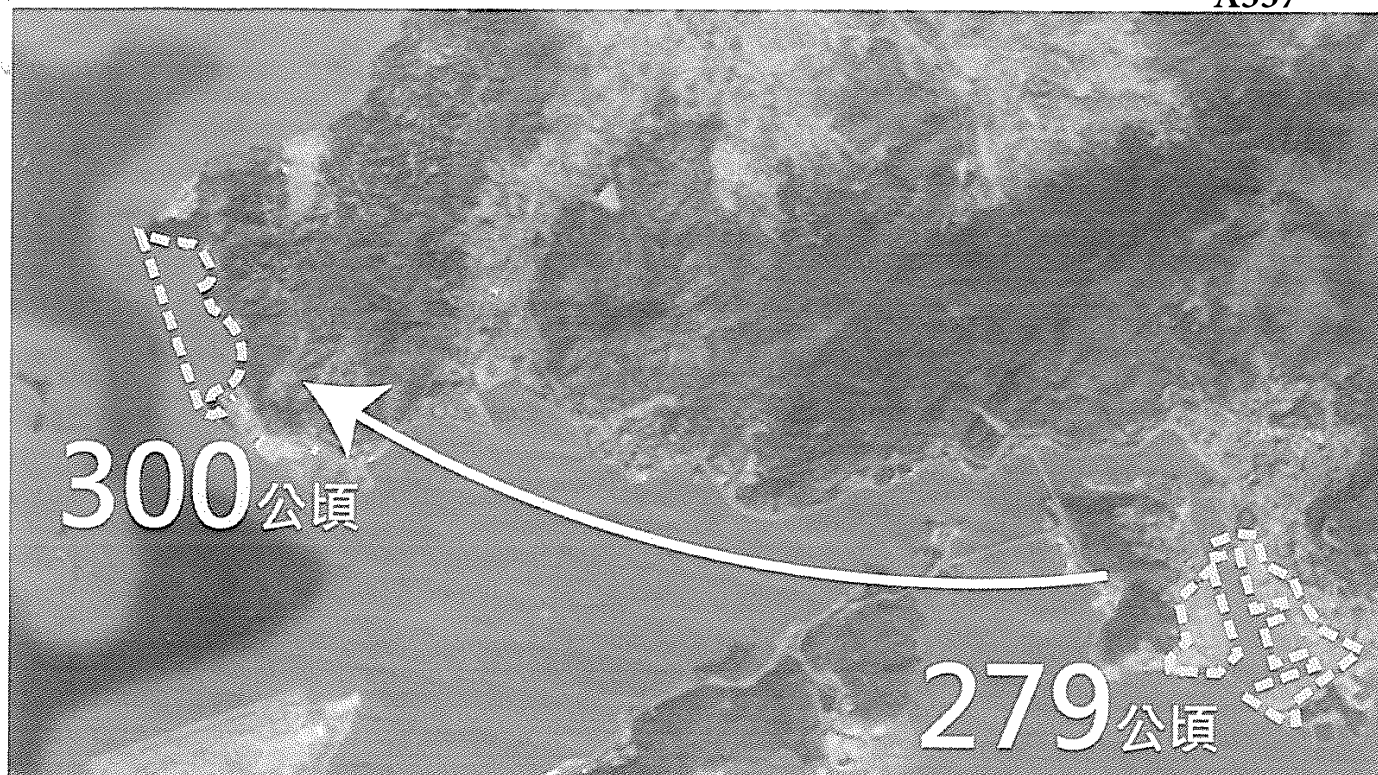
提交意見



長遠房屋策略諮詢文件 - 提交意見

問 22：...你對第 8 章所述不同的增加房屋土地供應方法有何意見？



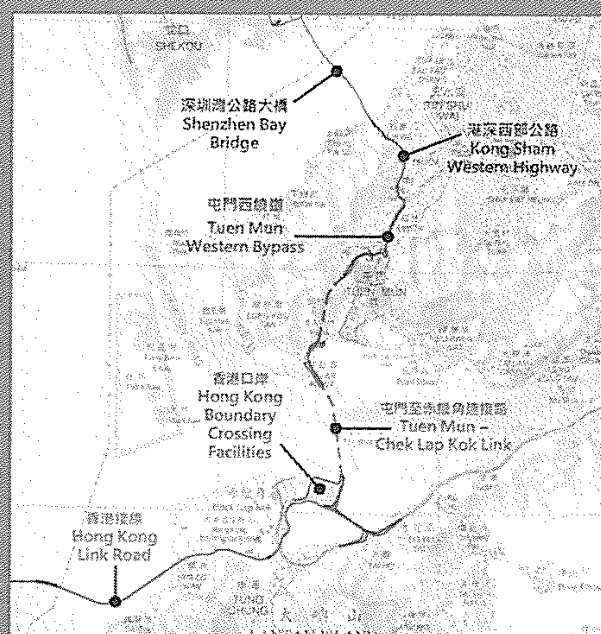


搬遷貨櫃碼頭

政府可研究將葵青貨櫃碼頭搬遷至建議填海的龍鼓灘，以騰出佔地279公頃珍貴的市區用地（大約是原東南九龍發展規劃填海面積）。

優勢

1. 交通具優勢：該位置鄰近港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路、屯門西繞道（擬議），連同深圳灣西部走廊，將提供一條新的策略性道路連接新界西北、北大嶼山和深圳。

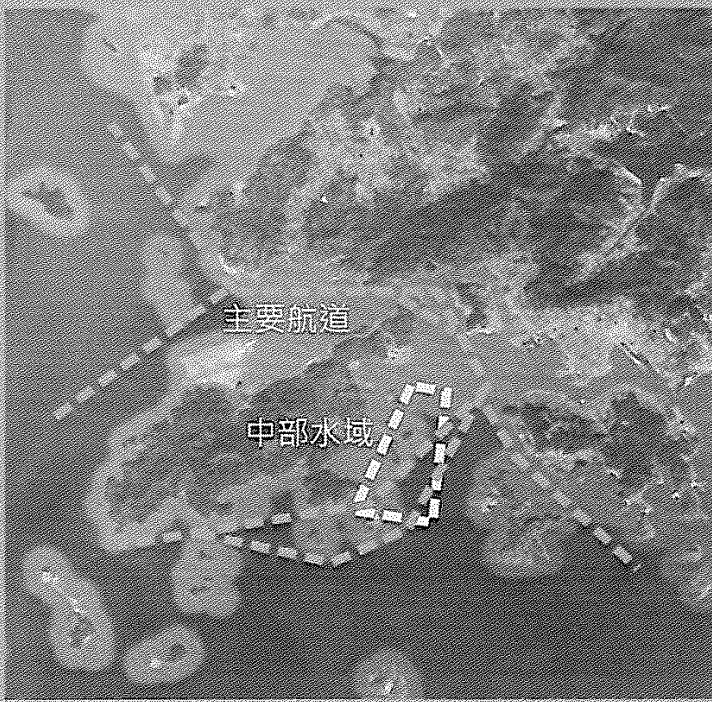


2. 龍鼓灘填海範圍為200-300公頃，與葵青貨櫃碼頭面積相若。

3. 位置壁鄰屯門內河碼頭，規劃上較統一。



4. 重置後，政府可從新規劃水道，使貨輪減少途經中部水域進出香港，從而改善交通流量，有助日後規劃中部水域填海區，所面對海上交通的問題。



5. 重置貨櫃碼頭雖然昂貴，但龐大基建亦有助推動經濟和就業，從而刺激經濟。

6. 因應現時葵青貨櫃碼頭有發展的局限性，若繼續在碼頭增後勤用地，將進一步浪費寶貴的市區土地資源，若發展十號貨櫃碼頭，除進一步加重中部水域的交通流量外，位置上亦太接近迪士尼樂園，在規劃上不太理想。

參考例子

2013年，新加坡公佈南面丹戎巴葛、吉寶、布拉尼和巴西班讓四個貨櫃碼頭將於2027年遷往西面的大士港，四個碼頭騰出土地，興建一個全新的南濱海城市。(資料來源：蘋果日報)



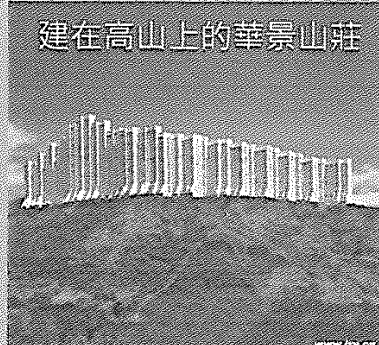


1,374公頃

研究發展南丫島

因應填海和拓展新界新發展區面對極大阻力。政府可同時大力研究發展離島區域，以香港獨特的山坡發展模式發展新市鎮，例如發展南丫島。

1. 面積達1,374公頃，可全面發展整個島嶼，樓宇可隨地勢作不同起伏而建。參考例子：半山區，安達臣道石礦場，鴨脷洲。

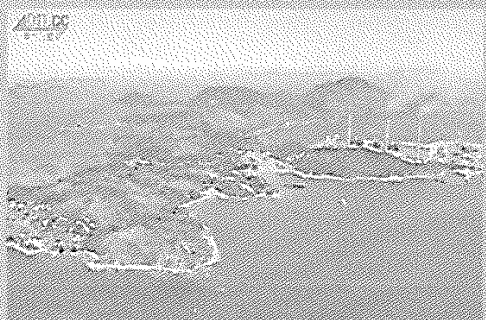


穗禾苑巍峨聳立在火炭附近山坡上，以天橋貫通不同高度之平台，獨特設計榮獲1981年香港建築師學會銀獎。

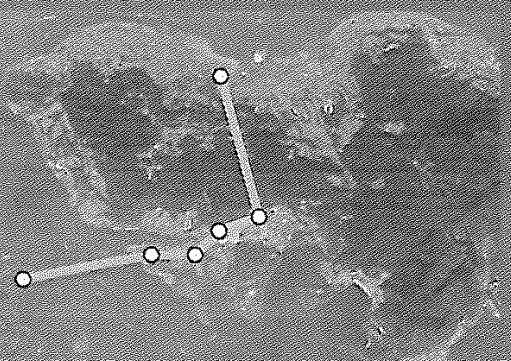


2. 全島以無人居住的山地居多，現時人口約6,000人主要集中於低地，只佔全島很小部分，若全面發展山地，在規劃上不會受到重建清拆所限制，可盡量避免影響原居民原本居住的地方。

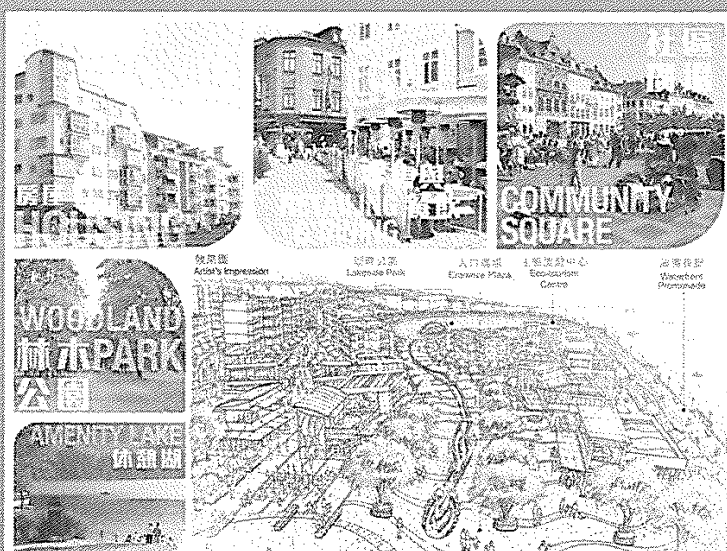
3. 四面環海，環境優美，可提供大量臨海房屋，為市民提供理想居住環境。



4. 交通具優勢，可興建大橋連接南區和伸延港鐵南港島線東段或西段至該島，引入集體運輸網絡。



5. 南丫島地形獨特，可引入創新建築規劃，發展未來新市鎮，作為本港新的旅遊區域。



6. 非郊野公園範圍。

7. 位置較接近市區，可作為已飽和的港島市區伸延部份以及青洲填海的替代方案。

8. 配合前南丫石礦場未來土地用途發展規劃。



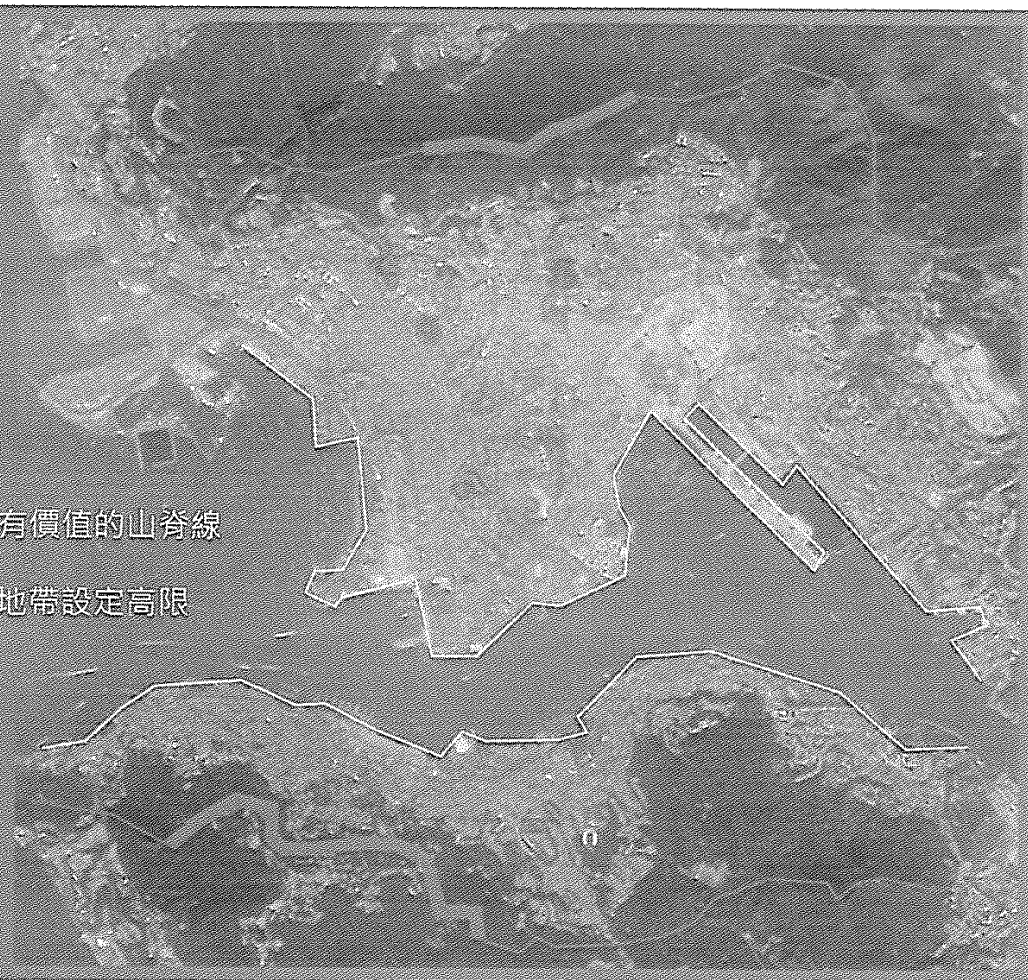
9. 研究搬遷南丫發電廠至東龍洲，以騰出土地作整合發展。

縮減保留 山脊線範圍/ 提升地積比

城規會為了保護山脊線，在近年陸續修訂全港各區的規劃大綱圖，將多區設下高度限制。事實上，市區用地已幾近飽和，然而市區四面環山，大規模設高限實在有點不切實際，大大局限了土地發展，因此希望當局可以研究提升地積比的同時，縮減市區的高限範圍，善用土地資源。

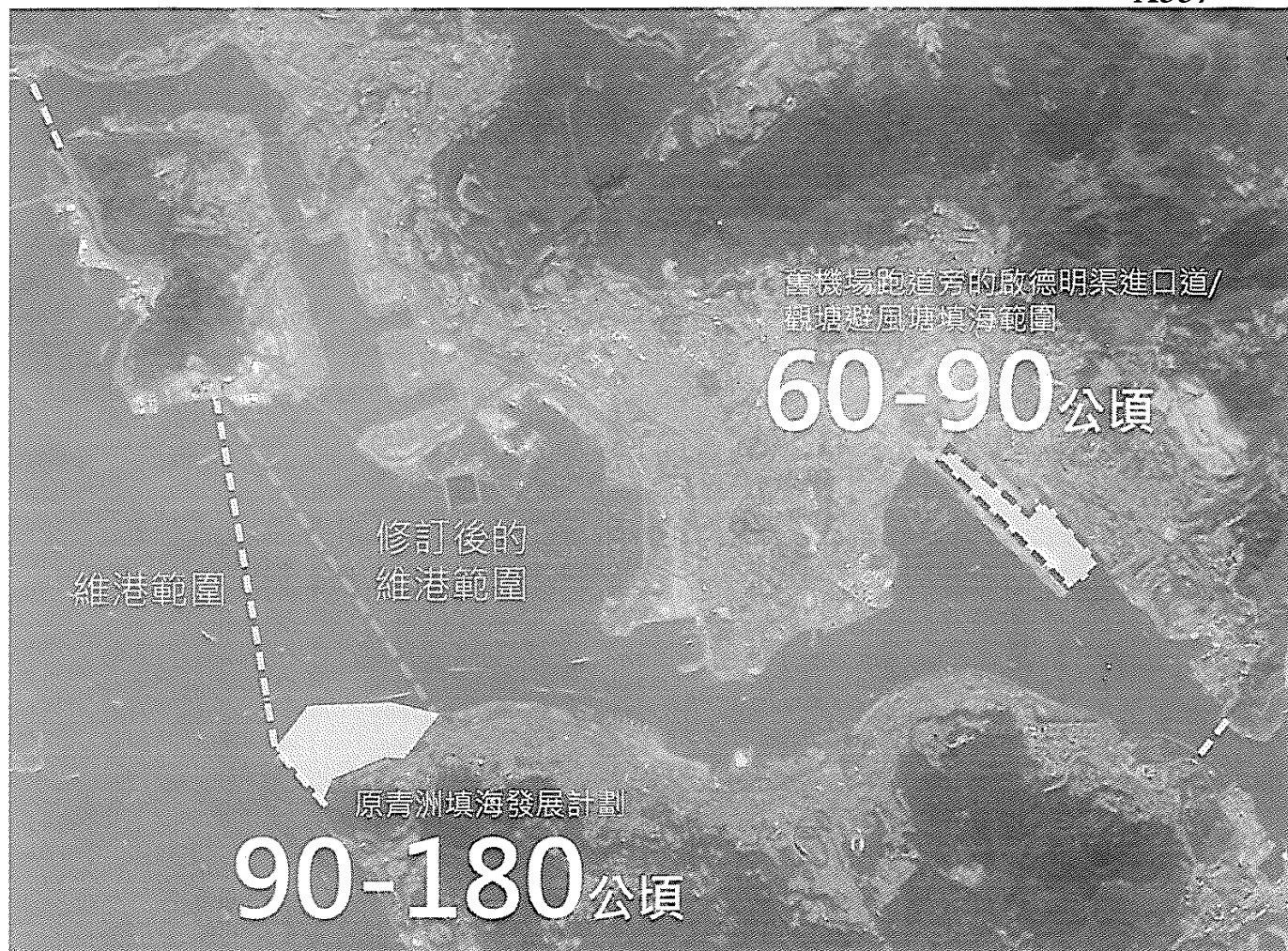
縮減保留山脊線範圍，例如只在沿海地帶設定高限和只保留最有價值的山脊線，例如扯旗山和獅子山。

只保存最有價值的山脊線
—— 只在沿海地帶設定高限



高限的缺點

1. 設立高限下，發展商為了用盡地積比率，建築物被迫向橫發展，反而使建築物之間減少距離，造成屏風效應。
2. 為了滿足地積比率，在規限的面積和高度下，建築設計被進一步限制，局限了創新和建築彈性。



修訂維港範圍

在現時極需土地興建房屋的情況下，政府可研究修訂維港範圍，使一些可供發展的填海範圍，別出保護海港條例以外

原青洲填海發展計劃：

青洲已是維港的西陲，即使填海也對維港的影響不大，以回應保護海港協會認為填海會收窄維港的論據。

*舊機場跑道旁的啟德明渠進口道及觀塘避風塘填海範圍：

觀塘避風塘水體屬死水，填平可能更具效益。此外，該範圍填海，亦不會收窄維港。

*長策會委員劉炳章提出



"Dr. LAU Kwok Yu"

02/12/2013 17:17

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

cc

bcc

Subject Submission of LAU Kwok Yu's Article published in
 Bauhinia Tribute to LTHS Steering Committee
 Urgent Return receipt Sign Encrypt

2013 年12 月2 日

連同中文函件(1頁) 及文章一篇(共9頁)

致: 張炳良教授, GBS, JP, 運輸及房屋局局長, 長遠房屋策略督導委員會主席
 香港九龍何文田佛光街33 號房屋委員會總部第二座1 樓
 長遠房屋策略督導委員會秘書處轉 電郵: lths@thb.gov.hk

由: 劉國裕博士, JP (香港城市大學公共行政學系副教授, 香港房屋委員會委員)

事項: 就「凝聚共識、建設家園」-- 《長遠房屋策略諮詢文件》提交的文章

就長遠房屋策略督導委員會2013年9月初以「凝聚共識、建設家園」為題的《長遠房屋策略諮詢文件》，本人現提交一份文章，此文章題為「增加公營房屋供應 穩定社會萬民安居」，曾在《紫荊論壇》第6期，2013年11月發表，謹供長遠房屋策略督導委員會雅正。

劉國裕 博士 太平紳士

電話:

傳真:

電郵:

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.



2013.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_Bauhinia_Article_for_LTHS_Steering_Committee_cover_letter.pdf



2013.11.KY_Lau_Increase_public_housing_supply_to_house_people_and_ensure_stability_Bauhinia_Tribute.pdf

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



"KKT"

02/12/2013 17:26

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 『長遠房屋策略』意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人對『長遠房屋策略』意見

- A) 反對建插縫式樓宇，因為會令居民生活環境惡化，例如：空間/康樂設施進一步減少，阻礙通風和環境衛生。
- B) 反對填海，因為影響海洋生態，及違背終審法院對填海頒下的命令。
- C) 反對改變郊野公園用途，因為保留郊野公園作為香港的市肺及集水區功能。
- D) 反對發展東北，因為政府可先發展閒置土地。
- E) 反對大專學生申請公屋要扣分，此乃歧視年青人。
- F) 反對增加市區樓宇密度，因為市區已極度擁擠。
- G) 支持收回粉嶺哥爾夫球場，因為使用人數極低及減少與原居民爭議，可更快發展成為新市鎮。
- H) 支持增建公屋至每年4萬間以上，因為輪候人數眾多。
- I) 支持收回軍事用地，因為現時有2700公頃軍事用地，每名解放軍平均有30000平方呎土地，實在無此必要，土地應用在香港市民身上。

Dec-02-2013



"Dr. LAU Kwok Yu"

02/12/2013 17:38

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

cc

bcc

Subject Submission of LAU Kwok Yu's PPT slides presented at
LTHS Forum of 16 November 2013

Urgent Return receipt Sign Encrypt

2013年12月2日

連同中文函件(1頁) 及演示稿(共32頁)

致: 張炳良教授, GBS, JP, 運輸及房屋局局長, 長遠房屋策略督導委員會主席

香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部第二座1樓

長遠房屋策略督導委員會秘書處轉 電郵: lths@thb.gov.hk

由: 劉國裕博士, JP (香港城市大學公共行政學系副教授, 香港房屋委員會委員)

事項: 就「凝聚共識、建設家園」--《長遠房屋策略諮詢文件》提交的演示稿(Powerpoint Slides)

本人曾於2013年11月16日獲邀出席香港城市大學亞洲管治研究中心及香港教育學院管治與公民研究中心合辦之香港長遠房屋策略公開論壇, 作其中一位講者, 就「《長遠房屋策略諮詢文件》的總房屋供應目標及相關議題」作評論。

現附上當天演示稿(Powerpoint Slides)供長遠房屋策略督導委員會雅正。

劉國裕 博士 太平紳士

電話:

傳真:

電郵:

Disclaimer: This email (including any attachments) is for the use of the intended recipient only and may contain confidential information

(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。)

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.



2013.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_PPT_at_LTHS_Forum_CityU_&_HKIE_2013.11.16_cover.pdf



2013.12.2_LAU_Kwok_Yu_PPT_at_LTHS_Forum_CityU_&_HKIE_2013.11.16.pdf

「評《長遠房屋策略諮詢文件》 總房屋供應目標」

香港城市大學公共政策學系
劉國裕博士

香港城市大學亞洲管治研究中心、香港教育學院管治與公民研究中心合辦
香港長遠房屋策略公開論壇
2013年11月16日

未來10年(2013/14-2022/23)的房屋總需求

- 長策會對未來10年的總需求推算為44.97萬(表一)

| | |
|-----------|--------|
| 住戶數目的淨增長 | 29.4萬 |
| 受重建影響的住戶 | 4.63萬 |
| 居住環境欠佳的住戶 | 7.49萬 |
| 其他# | 3.45萬 |
| 合共 | 44.97萬 |

資料來源: 長遠房屋策略督導委員會(2013)《長遠房屋策略諮詢文件》圖4.1。

未來10年總供應目標

- 據總房屋需求的推算結果，考慮到私營房屋的空置情況，長策會進一步推算出未來10年總供應目標的上限為50萬，下限為44萬，並建議以47萬的中點數作為供應的規劃目標
- 公營房屋：六成，即28.2萬 (即平均每年2.82萬個)*
- 私樓：四成，即18.8萬 (即平均每年1.88萬個)
- *建議出租與出售的比例保持彈性

2013.11.16

3

長遠房屋總供應目標遠低於需求

- 公屋輪候冊數字達23萬 (2013年3月底數字)，
- 劏房問題日益嚴重之時，
- →未來10年的總需求推算為44.97萬。
- 與1987年及1998年訂定的長遠房屋策略的房屋總供應目標比較，相去甚遠。
- 為什麼？

2013.11.16

4

公私營房屋落成量(1988至2012年) 與 2013 長策未來10年目標供應量比較 (表二)

| 年份 (1至12月) | 期間 | 共建成公私營 房屋 單位 | 平均每年落成量 / 長策目標 | |
|---------------|-----|--------------------|----------------|-------------|
| | | | 公營 | 私樓 |
| 1988-1997 | 10年 | 69.1萬 | 4.08萬 / 4萬 | 2.83萬 / 3萬 |
| 1998-2002* | 5年 | 39.5萬 | 4.99萬 / 5萬 | 2.9萬 / 3.5萬 |
| 2003-2012 | 10年 | 29.7萬 | 1.51萬 / 無 | 1.46萬 / 無 |

2013 - 2023 10年 47萬(目標) 2.82萬 1.88萬

*公營房屋每年落成量在1999、2000及2001年均超過5萬，私樓落成量只在1999年超過3.5萬。

資料來源：香港房屋委員會統計資料，以及《長遠房屋策略諮詢文件》(2013)圖2.2

註：1989/90-2011/12年23年內，房委會平均年建20,600公屋單位，但同期平均年拆10,300公屋單位

2013.11.16

5

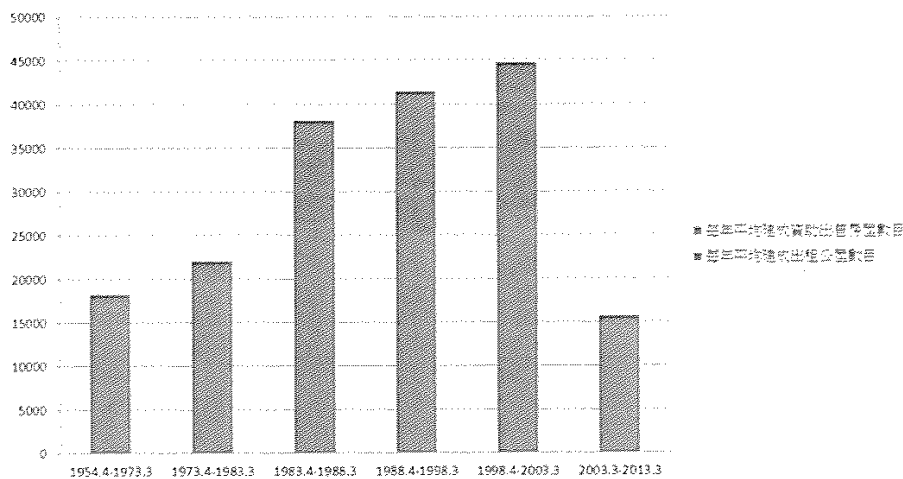
- 1988至1997年的十年，建成69.1萬
 - 與1987年長策平均每年供應目標相當接近，可算「如期達標」。
- 1998-2002年，公營建屋量達標，私營建屋量只達目標八成。
- 近10年(2003-2012) 公私營房屋落成量比前15年大幅下降，
 - 令供求嚴重失衡，
 - 私樓租金及樓價超出一般市民負擔能力，
 - 民怨加深，

→ 必須及早糾正。

2013.11.16

6

1954-2013 公營房屋供應統計



2013.11.16

7

居住環境欠佳住戶增加 (表三)

| | 1991年 | 2011年 |
|-------------|-------|---|
| 居於環境欠佳的私營房屋 | 20萬戶 | 3.2萬戶 |
| 居於環境欠佳的公營房屋 | 6.9萬戶 | 1萬戶 (2002年及以後, 再沒有公屋住戶 被界定為環境欠 佳的公屋戶) |

統計資料：房屋署統計組

2013.11.16

8

居住環境欠佳的住戶

- 2013年初當局委任獨立的研究機構，對劏房進行調查。
- →根據2011年人口普查及2013年香港分間樓宇單位調查所得結果，估算本港居住環境欠佳的住戶數目為**7.49萬戶**，比房屋署之前估計的**3.2萬戶**增加**134%**，
- 因此公私營房屋建設量須予調高。
- 根據全港關注劏房平台在2012年12月中發表的《全港劏房居民狀況調查報告》估計，全港用作劏房的居住單位最少達6.7萬個。以這項研究指平均一個單位被分割成4.3個小單位出租計算，全港居於劏房的家庭達28萬戶。

2013.11.16

9

公營房屋需求持續殷切

- 反映公屋需求一個常用指標，是公屋輪候冊的申請人數及每年新申請個案數字。表3資料顯示，截至**2007年3月底**仍在公屋輪候冊的申請個案為**10.73萬**，而截至**2013年3月底**，有關數字已近**23萬**，在7年間增加**113%**，低收入住戶對公屋的需求，已是無庸置疑。

2013.11.16

10

2012-13年度，新申請個案更達6.16萬

- 此外，在**2012-13**年度，新申請個案更達**6.16**萬（與上年度(2011-12年度)的6.27萬新申請個案相若，一般申請及非長者一人的新申請各佔一半）。
- 在過去7個財政年度(2006-07至2012-13)，編配予輪候冊上申請人的公屋單位平均每年只有**1.83**萬(包括**1.63**萬編配予一般申請人，及約**2000**單位編配予非長者一人申請者)。

2013.11.16

11

獲配屋的數目有限

- 至於獲配屋的數目方面，在**2006-07**年度，一般申請人獲編配的單位佔該年度終結時仍在輪候冊的一般申請個案的比例為**21.8%**。假設編配的單位數目不變，及仍在輪候冊上的一般申請個案被凍結(即不再增加)，要把全部當年在輪候冊上的一般申請個案編配公屋，需時約**5**年。**2012-13**年度獲編配的單位佔該年度終結時仍在輪候冊的一般申請個案的比例則下降至**11.9%**，以此推算，大約需時**10**年才可令全部當年仍在輪候冊上的一般申請個案獲配公屋。

2013.11.16

12

非長者一人的申請者等待配屋的時間超長

- 至於非長者一人的申請者方面, 因每年的公屋配額不多於2000, 2006-07年度及2012-13年度獲編配的單位佔該年度終結時仍在輪候冊上的非長者一人的申請個案的比例分別為**9.3%**及**1.5%**。這說明等待配屋的時間超長, 而獲編配公屋的機會亦因申請人每年大幅增加而變得渺茫。

2013.11.16

13

編配予公屋輪候冊申請人的單位, 輪候冊上新申請個案及 年度終結時仍在輪候冊的申請個案 (表四)

| 年度 | 類別 | 一般申請 | 配額及計分制下 非長者一人申請 | 合計 |
|---------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 2006-07 | (A)編配予輪候冊申請人的單位 | 15198 | 3502 | 18700 |
| | (B)輪候冊上公屋新申請個案 | 25200 | 11000 | 36300 |
| | (C) 年度終結時仍在輪候冊的申請個案 | 69800 | 37500 | 107300 |
| | (A)/(B), % | 60.3 | 31.8 | 51.5 |
| | (A)/(C), % | 21.8 | 9.3 | 17.4 |
| 2012-13 | (A)編配予輪候冊申請人的單位 | 13861 | 1690 | 15551 |
| | (B)輪候冊上公屋新申請個案 | 30600 | 31000 | 61600 |
| | (C) 年度終結時仍在輪候冊的申請個案 | 116900 | 111500 | 228400 |
| | (A)/(B), % | 45.3 | 5.5 | 25.3 |
| | (A)/(C), % | 11.9 | 1.5 | 6.8 |

資料來源: 香港房屋委員會文件 (SHC26/2007, SHC30/2013, SHC41/2011, SHC60/2012), 房屋署署長在2013年6月27日舉行的房屋委員會公開例會的發言全文, 及房屋委員會2013年8月19日就筆者查詢的回覆。

2013.11.16

14

如何處理已表達的公屋需要?

- 英國學者Jonathan Bradshaw(布雷德邵)將社會需要 (Social Need)分成四大類：(1)規範的需要 (Normative Need)：由專家、專業人、行政人員或社會科學家對需要的定義、(2)感受性的需要 (Felt Need)、(3)表露性的需要 (Expressed Need)、(4)比較性的需要 (Comparative Need)。
- 參考資料：Bradshaw, Jonathan (1972), A taxonomy of social need, *New Society* (March) 640-3.

2013.11.16

15

私樓價格急升，市民對資助出售房屋的需求一直有增無減

- 近期(2013年)剩餘居屋832個單位，有1.42萬份申請；
- 房協綠悠雅苑988個單位，有5.8萬份申請，超額58倍。
- 以現時的居屋白表申請人的入息推算，在私人樓宇非業主住戶（即租戶）當中，居屋的潛在需求最少有27萬。
- 估計合資格申請居屋的住戶，是指居於私人樓宇單位的非業主住戶，其家庭入息處於居屋入息限額或以下，但高於輪候冊入息限額。
- 事實上，因為現居公屋租戶，以及現居於資助出售房屋或私樓的新組成家庭亦可申請居屋，所以實際合資格申請居屋的住戶數目只會更多。

2013.11.16

16

公屋需求大如何滿足？

- 由規劃至落成最快也要5年，宜把未來10年的公營房屋供應，分為前5年（2013-14至2017-18年度）及後5年（2018-19至2022-23年度）。
- 首5年已落實興建的公營房屋單位共約 9萬（包括8.2萬個公屋單位及0.64萬個居屋單位），即每年平均建成的單位為1.8萬。
- 在首五年因撥地、規劃及興建時間的各種限制，應無可能再加建額外公營房屋單位。
- 按最新公布的長策供應目標，公營房屋10年內每年平均建成的單位達2.82萬。現時前5年每年少建1.02萬，後5年每年便須多建1.02萬，試問土地找到沒有？
- 2018-19年度開始每年起碼須建3.84萬公營房屋的土地大部分未有着落，應該積極處理。

2013.11.16

17

居屋需求大如何滿足？

- 《文件》雖然沒有明確列出每年居屋的興建數目，但在已知的房委會規劃，以每年最多建5000個新居屋單位(2020/21財政年度起計)。
- 以白表申請居屋的申請住戶(二人或以上)每月限額為四萬元(單身為二萬元)，最明顯的問題是，令申請者中籤機會降低，假設27萬合資格住戶全數申請居屋，每年只得 5000住戶(即少於2%)可成功購買新居屋，其餘98%申請人將失望而回。

2013.11.16

18

私樓供應難保證

- 《文件》建議在未來10年（2013-14至2022-23年度），私樓方面佔四成，即18.8萬(即平均每年1.88萬個單位)。
- 發展商如能配合政府，悉數提供私樓，當然可喜可賀。但是，以這個私樓供應目標來說，政府實質上只一廂情願在土地方面配合，能否達標，完全取決於地產發展商是否透過買地或利用其土地儲備供應私樓，政府無從保證私樓供應。

2013.11.16

19

私樓的新供應不樂觀

- 以史為鑑：
- 立法會一份題為《香港的房屋需求資料摘要》的資料顯示，2003至2012年這10年內，樓價雖然正值處於上升軌道，新落成私人住宅單位總數目只有14.6萬（即平均每年只有1.46萬個單位），期間私樓價格指數由2003年的61.6升至2012年的206.1，置業負擔比率由2003年第四季的21.1%，惡化至2012年的52.3%。
- 以近5年（2008至2012）而言，私樓新落成量每年平均低至10,387個單位。
- 差餉物業估價署《香港物業報告2013》就2013及2014年的私樓落成量的預測數字，分別只有1.35萬及1.58萬，換句話說，首2年能達到年建1.88萬私樓單位的目標已經並不樂觀。

2013.11.16

20

私樓的新供應不樂觀

- 筆者翻查2005年及以後多年同期當局公佈的《私人住宅一手市場供應統計數字》(包括未來數年住宅單位預測總供應量)[見表五]，發現估算的三年後的私人住宅單位的實際落成量，只是政府當年估算的30%至60%左右(計至2012年私樓落成量數據)。
- 確保平均每年提供可興建約2萬個私人住宅單位的土地這個目標，在上屆政府時已多番提及，結果又如何？

2013.11.16

21

私樓供應「在商言商」 政府應有替代方案

- 政府在私人樓市根本無法主導供應。
- 考慮替代方案：
- 一旦私樓供應遠低於當局預期(如只有七成，即欠三成)，而私樓樓價及租金均仍在高水平，令大批市民合資格排隊輪候公屋或申請資助出售房屋，
- →應立即：
 - 重新推出私人參建居屋或混合發展計劃
 - 提前把預留發展商興建私樓的土地，轉撥房屋委員會或房屋協會增建出租或出售的公營房屋，
- 以確保房屋供應不致受到影響。

2013.11.16

22

政府歷年估算未來3至4年 私人住宅單位總供應量及實際落成量(表五)

| 估算時間 | 未來3至4年住宅單位總供應量(括弧內數字是已批出土地而仍未動工的項目所涉及的單位) | 以3年計算每年平均估算供應量 | 以4年計算每年平均估算供應量 | 3年後的私人住宅單位的實際落成量(曆年年份) [佔估算的比例] | 4年後的私人住宅單位的實際落成量(曆年年份) [佔估算的比例] |
|---------|---|----------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 2005年6月 | 6.9萬(1.5萬) | 2.30萬 | 1.73萬 | 8800(2008)[38%] | 7200(2009)[42%] |
| 2006年6月 | 7.1萬(1.0萬) | 2.37萬 | 1.78萬 | 7200(2009)[30%] | 13400(2010)[75%] |
| 2007年6月 | 6.7萬(1.3萬) | 2.23萬 | 1.68萬 | 13400(2010)[60%] | 9400(2011)[56%] |
| 2008年6月 | 6.3萬(1.3萬) | 2.10萬 | 1.58萬 | 9400(2011)[45%] | 10100(2012)[64%] |
| 2009年6月 | 5.6萬(0.7萬) | 1.87萬 | 1.40萬 | 10100(2012)[54%] | 13550(2013)[97%] |
| 2010年6月 | 6.1萬(1.3萬) | 2.03萬 | 1.53萬 | 13550(2013)[67%] | 15820(2014)[103%] |
| 2011年6月 | 5.6萬(0.5萬) | 1.87萬 | 1.40萬 | 15820(2014)[85%] | -- |
| 2012年6月 | 6.5萬(1.3萬) | 2.17萬 | 1.63萬 | -- | -- |
| 2013年6月 | 7.0萬(1.6萬) | 2.33萬 | 1.75萬 | -- | -- |

註:總供應量包括已落成但未售出的單位、建築中未售出的單位及已批出土地而仍未動工的項目所涉及的單位。
資料來源:運輸及房屋局《私人住宅一手市場供應統計數字》,2005至2013年6月30日;2013及2014落成量預測數字(#[引自差餉物業估價署《香港物業報告2013》)。

2013.11.16

23

增建公營房屋 安民心 利經濟

- 綜觀以上所述,當局必須積極透過多種措施以管理房屋需求,但在私樓供應方面,除在土地供應方面積極配合外,政府仍未有良方妙計。
- 香港屬小規模開放型新興市場體,現時「由於物業估值仍然偏高,物業市場失衡情況仍較為嚴重,並繼續為香港宏觀經濟及金融穩定帶來風險」。[引文的資料來源:香港金融管理局(2013)《貨幣與金融穩定情況半年度報告,2013年9月》,50頁。]
- 因此,當局應加大力度,設法開拓土地來源,確保2018年之後的5年,每年建成不少於4.4萬個(3.82+0.56萬個*)公營房屋單位,以減低市場失衡的衝擊,並且就公營房屋建屋量,按需求的新估算適量向上調整,讓市民安居樂業,穩定民心,以利香港的長遠發展。

*假設長策10年規劃期內其中五年私營房屋每年興建1.88萬的規劃目標未完成的數目,估計佔1.88萬的30%

2013.11.16

24

有關供應主導和 公營房屋佔6成的問題

- 供應主導策略（supply-led strategy），是希望透過增加新房屋單位的整體供應量，以處理香港目前因供求失衡，而導致私人住宅物業價格和租金均令市民難以負擔的問題，同時回應公屋輪候冊人數急增，資助出售房屋超額認購等問題。

2013.11.16

25

公營房屋28.2萬個單位 是否足夠滿足中低收入家庭的需求？

- 如何估算出47萬作為未來10年房屋總供應的規劃目標？
- 質疑當中的六成（即28.2萬單位，平均每年建2.82萬單位）屬公營房屋的規劃供應目標：
- 為甚麼公營房屋佔總供應的六成，而不是五成半或六成半或其他比例？而28.2萬單位，又是否足夠滿足中低收入家庭的迫切住屋需求？
- 當局認為「面對目前供求失衡的問題，以及持續減弱的負擔能力，政府有充分理據增加公營房屋（包括公屋和資助出售單位）的供應。」
- 按現時長策所建議10年內增加的公營房屋量，屆時公營房屋單位及當中的住戶總數，佔全香港總數的百分比將達至哪一個程度，未見當局透露。

2013.11.16

26

公營房屋單位及住戶總數少於全港總數的一半

- 長策諮詢文件第3.3 (c) 段的文字：
 - 截至2013年3月底，公營房屋單位（包括香港房屋委員會及香港房屋協會的出租及資助出售單位）約1,157,700個，但這數目只佔全港房屋單位總數的**44%**；而居於公營房屋的住戶總數約為1,091,200個，佔全港住戶總數的**46%**，即仍然少於一半。

2013.11.16

27

私營房屋總供應不達標 應增加公營房屋供應

- 私營房屋佔總供應的四成（即10年建18.8萬單位，平均每年建1.88萬單位）
- 政府有甚麼板斧令地產商計劃年建1.88萬單位呢？
- 當私營房屋總供應（或年均供應）仍少於當局原定的規劃目標時，政府應以增加公營房屋供應來作補充。
- 所謂「供應主導策略」，其實已一早自縛手腳。

2013.11.16

28

建議

1. 無論是公或私營的房屋供應,均具有一種「缺乏彈性」的特質,因此必須預早規劃。
2. 在2018-19至2022-23年度(即長策10年規劃期的後五年),預留足夠土地讓房委會及房協每年興建不少於4.4萬個公營房屋單位,這個建屋目標的計算根據如下:

| | |
|-------|--|
| 2.82萬 | 長策10年規劃期每年興建公營房屋的規劃目標 |
| 1.02萬 | 長策10年規劃期前五年每年興建公營房屋2.82萬的規劃目標未完成的數目 |
| 0.56萬 | 假設長策10年規劃期內其中五年私營房屋每年興建1.88萬的規劃目標未完成的數目,估計佔1.88萬的30% |
| 4.40萬 | 2018-19至2022-23年度公營房屋單位建屋目標 |

2013.11.16

29

- 4.4萬個公營房屋單位這個建屋目標,其中1.02萬個單位是長策10年規劃期的前五年平均每年欠完成的數目,
- 整體而言,4.4萬其實仍是一個相當保守的目標,即在原有的10年規劃期每年興建公營房屋的規劃目標2.82萬之上,只微加0.56萬(即5600個)。
- 5,600個的公營房屋單位:
 - A. 在私營房屋價格高企+私人發展商建屋量只達原規劃目標70%時,
→作為資助出售房屋,以滿足大量渴求居屋申請人的置業需求。
 - B. 在私營房屋價格下調,居屋申請人也有能力購私樓時,
→作為出租公屋,以縮短公屋輪候名冊上申請人的輪候

2013.11.16

30

公營房屋供應：應以政策目標主導

- 在2023/24至2027/28這個規劃期,公營房屋的興建量更須加大,筆者認為當局應將長遠房屋策略「為香港市民提供適切而可負擔居所」的願景,以更具體的指標達成。具體的指標是政策導向的,仍須辯論:
 - 例如在這個規劃期內,向公屋輪候冊上一般申請人及35歲或以上非長者一人申請者承諾「平均等三年可入住公屋」,
 - 更可向不能負擔私人樓價的居屋二人或以上住戶申請者承諾「平均等五年可獲購居屋機會」,日後在財政或土地資源較充裕時,可將輪候期縮短或將承諾擴至其他申請人。

2013.11.16

31

公營房屋供應限制

- 兼顧並平衡:

- (1) 增建公營房屋以滿足需求,和
- (2) 穩定私人樓市

兩大目標 (《長遠房屋策略諮詢文件》行政摘要第7段)

何謂穩定私人樓市?

滿足那些住戶的公營房屋需求?

新增供應以外現有公營房屋資源是否善用?

需社會共識,妥協及政策願景突破限制。

2013.11.16

32



chiujaijai

02/12/2013 17:40

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

cc

bcc

Subject suggestion to government about housing issue from
squatter area

Urgent Return receipt Sign Encrypt



長策意見.docx

To regarded authority representative, (長策委員会)

I am a placement social worker working in Lei Yu Muen Squatter area(寮屋區). In studying the consultation paper and collecting resident opinions with understanding of the community briefly, I thereby suggest some of the following points which aims to have constructive impact to the policy formulation.

Firstly, I know Squatter area is under the category Poor living environment(居住環境欠佳的住戶), there are estimated 18500 temporary building(臨時構築物) and hence to propose the future amount of public housing, with our understanding working in welfare sector, the number living in squatter area shall not be that small. Hence I propose a more deep investigate of the number to plan the future policy.

Secondly, as the Chief executive has visited some of the squatter area, we understand that some of the living environment is very worse that our Chief executive agrees that is worse than 劏房. If 劏房 can be in our society focus, why don't we ignore the issue of squatter area which might be more worse and the amount of people living there is not small? We at the same time understand the difficulties of the government that the housing provide is very tight. After deep thinking, we humbly suggest why don't the government invest some money just to improve the living condition of the squatter area in foreseeable future. It on one hand can save times and enormous money to build public housing, on the other hand can solve the poor living condition of the community. We know that in lots of public housing there are financial help of innovation, why can't we apply it to our community, as some of our resident really faces this issue often and feel helpless. Or why don't we invest more money on those welfare sector such as NLCDP which is focus on squatter area issue.

Thirdly, we observe that there are many welfare policy input, such as elderly housing, help in public housing, however, I guess we really ignore some of the worse housing issue such as squatter area, which is in more demand and needy.

Fourthly, the government might consider since squatter area is illegal and might consider pushing the resident and rebuild it. Though a small portion of our resident agree so, we really suggest the government think twice in that thinking, since lots of our resident has lived there with over 40 years. It will affect their lives strongly and the intermediate arrangement shall consider very deeply. I thereby suggest if any of the policy implement, it enrich mutual communication to resident in squatter area such as what the government does on public consultation.

Fifth, as recently there is strong opposing of what the youngster on the "deduction-points" on public housing. I understand the government aim is to put the resources on the one who is needier such as elderly, however, lots and even most of

the youngster is in very difficult situation. They either has to pay for the university fee or daily fee and they are totally incapable of buying private housing flat or Home Ownership Scheme flat, lots of them has to live in 劏房 or 唐樓 which is high relenting price. Lots of our resident in squatter area reflect that they see no hope in themselves for improving living condition, they just want their next generation can live better. Government really neglect the need of our youngster that lots of them is really in deprived group. It is not the case that alike our 70's or 80's which has great opportunity for youngster to work hard for buying a house. I humbly suggest the government shall listen to that voice which is our hong kong future.

Sixth, for the micro aspect of improving the squatter area, after collecting some opinions, most of us is concerned about safety issue, such as housing and the road, and second hygiene issue. Some of the situation is really worse inside our resident like the third-developed countries one which completely violates the housing rights of United Nation that the government has promised to follow.

Seventh, I suggest the review of some of policy with squatter area, such as policy constrains that the rebuilt material should be the same for our housing which is not appropriate as our agency observed.

Finally, if the above material is too lengthy to read, I just very short summarize it into two opinions for effectiveness.

- 1. Focus on squatter area(寮屋區) which is our government long term ignored.**
- 2. Just to improve the living condition is our voice and might even solve the problem which requires not much resources and money.**

Yours sincerely,



Edward Fung

02/12/2013 17:51

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

cc

bcc

Subject Views on the public consultation

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Steering Committee,

My name is Edward Fung. I have the following views on the long-term housing strategy public consultation:

- For public housing's Express Flat Allocation Scheme, one-person applicants should have their own toilets and kitchens. Currently they are sharing the toilets and kitchens. The flats should have no walls, so that the tenants have the freedom to make use of their flats.
- Asylum seekers and torture claimants are currently in subdivided flats. A refugee camp should be built, so they are not competing for subdivided flats with local residents.
- Public housing should have two-tier income and asset limits. Higher rent should be charged for the higher income and asset group.
- The need for housing has priority over recreation, especially the Fanling golf course, as well as conservation.
- In Chapter 4 of the consultation document, the projection should include flats which are bought for investment purposes but are left vacant.
- I agree with the 60:40 ratio. However, within the 60%, a higher proportion of home ownership scheme flats should be built than the current level. The government should give the signal to the public that public housing should be depended upon, but rather, the public should gain employment and pay the mortgage for the home ownership flats.

Thank you and I hope that you can accept my proposals,

Edward Fung



"Dr. LAU Kwok Yu"

02/12/2013 17:54

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

cc

bcc

Subject Revised Submission in response to the Public
 Consultation on Long Term Housing Strategy
 Urgent Return receipt Sign Encrypt

To whom it may concern

Please use this revised version (as I have spotted typing mistake in my email in the Chinese version cover letter of my earlier submission).

Thanks and Regards

LAU Kwok Yu, PhD, JP

 2 December 2013

A total of 54 pages (including cover letter in English and in Chinese)

Professor Anthony BL Cheung, GBS, JP
 Secretary for Transport and Housing &
 Chairman of Long Term Housing Strategy Steering Committee
 c/o Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering Committee
 1/F, Block 2, Housing Authority Headquarters
 33 Fat Kwong Street
 Ho Man Tin
 Kowloon
 Hong Kong (Email: lths@thb.gov.hk)

Dear Professor Cheung

Submission in response to the Public Consultation on Long Term Housing Strategy (
Building Consensus Building Homes -- Long Term Housing Strategy Consultation
Document , September 2013)

I am writing to submit the attached nine articles to express my views on some of the issues / suggestions identified in the *Building Consensus Building Homes -- Long Term Housing Strategy Consultation Document* , September 2013.

These articles have been published in the *Hong Kong Economic Times* 《香港經濟日報》 between 11 September to 30 November 2013.

From the list of the published articles, you would notice that issues discussed in these articles include LTHS targeted public and private housing supply in relation to demand, the

supply-led housing strategy, the 10-year planning period, sub-divided units, demand-management measures, housing subsidy and well-off tenants, rent control, rent subsidy and self-sustained new town development, etc.

Thank you.

Yours sincerely

LAU Kwok Yu *PhD JP*
Housing Authority Member and
Associate Professor
Department of Public Policy
City University of Hong Kong
Tat Chee Ave, Kowloon
Hong Kong
Tel: Fax:
Email:

2013年12月2日

連同中英文函此意見書共54頁

致: 張炳良教授, GBS, JP, 運輸及房屋局局長, 長遠房屋策略督導委員會主席
香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部第二座1樓
長遠房屋策略督導委員會秘書處轉 電郵: lths@thb.gov.hk

由: 劉國裕博士, JP (香港城市大學公共行政學系副教授, 香港房屋委員會委員)

事項: 就「凝聚共識、建設家園」--《長遠房屋策略諮詢文件》提交的意見書

就長遠房屋策略督導委員會2013年9月初以「凝聚共識、建設家園」為題的《長遠房屋策略諮詢文件》, 本人現提交意見書, 此份意見書包含九篇曾在《香港經濟日報》2013年9及11日至11月30日期間發表的文章。

該九篇文章回應「長遠房屋策略諮詢文件」部份建議, 涉及的範圍包括公營及私營房屋供應目標及需求, 長遠房屋「供應主導」策略, 10年長遠房屋策略規期, 劏房, 需求管理措施, 公屋資助與富戶, 租金管制, 租金津貼, 自給自足的新市鎮發展等。

劉國裕 博士 太平紳士

電話:
傳真:
電郵:

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.



2013.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_Views_on_LTHS_Consultation_Document_Revised.pdf

2012.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_Views_on_LTHS_Consultation_Document_Revised

2 December 2013

A total of 54 pages (including cover letter in English and in Chinese)

Professor Anthony BL Cheung, GBS, JP
Secretary for Transport and Housing &
Chairman of Long Term Housing Strategy Steering Committee
c/o Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering Committee
1/F, Block 2, Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin
Kowloon
Hong Kong (Email: lths@thb.gov.hk)

Dear Professor Cheung

Submission in response to the Public Consultation on Long Term Housing Strategy
(*Building Consensus Building Homes -- Long Term Housing Strategy Consultation Document*,
September 2013)

I am writing to submit the attached nine articles to express my views on some of the issues /
suggestions identified in the *Building Consensus Building Homes -- Long Term Housing
Strategy Consultation Document*, September 2013.

These articles have been published in the *Hong Kong Economic Times* 《香港經濟日報》
between 11 September to 30 November 2013.

From the list of the published articles, you would notice that issues discussed in these articles
include LTHS targeted public and private housing supply in relation to demand, the supply-
led housing strategy, the 10-year planning period, sub-divided units, demand-management
measures, housing subsidy and well-off tenants, rent control, rent subsidy and self-sustained
new town development, etc.

Thank you.

Yours sincerely

LAU Kwok Yu *PhD JP*
Housing Authority Member and
Associate Professor
Department of Public Policy
City University of Hong Kong
Tat Chee Ave, Kowloon
Hong Kong
Tel: Fax:
Email:

2012.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_Views_on_LTHS_Consultation_Document_Revised

2013年12月2日

連同中英文函此意見書共54頁

致: 張炳良教授, GBS, JP, 運輸及房屋局局長, 長遠房屋策略督導委員會主席
香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部第二座1樓
長遠房屋策略督導委員會秘書處轉 電郵: lths@thb.gov.hk

由: 劉國裕博士, JP (香港城市大學公共行政學系副教授, 香港房屋委員會委員)

事項: 就「凝聚共識、建設家園」--《長遠房屋策略諮詢文件》提交的意見書

就長遠房屋策略督導委員會2013年9月初以「凝聚共識、建設家園」為題的《長遠房屋策略諮詢文件》, 本人現提交意見書, 此份意見書包含九篇曾在《香港經濟日報》2013年9及11日至11月30日期間發表的文章。

該九篇文章回應「長遠房屋策略諮詢文件」部份建議, 涉及的範圍包括公營及私營房屋供應目標及需求, 長遠房屋「供應主導」策略, 10年長遠房屋策略規期, 劏房, 需求管理措施, 公屋資助與富戶, 租金管制, 租金津貼, 自給自足的新市鎮發展等。

劉國裕 博士 太平紳士

電話:

傳真:

電郵:

2012.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_Views_on_LTHS_Consultation_Document_Revised

**Articles published by LAU Kwok Yu, PhD, JP
in response to the Consultation Paper on Long Term Housing Strategy**
劉國裕就「長遠房屋策略諮詢文件」發表的文章

LAU Kwok Yu (2013) “Supply of 28,000 public housing units per year is inadequate to satisfy the demand”, *Hong Kong Economic Times*, 11 September 2013 (in Chinese)

劉國裕「年供2.8萬公營房屋 難釋民憂」 《香港經濟日報》2013年9月11日

LAU Kwok Yu (2013) “UK's regulatory practice may provide clues to the common problem of sub-divided housing units in metropolitan cities”, *Hong Kong Economic Times*, 19 September 2013 (in Chinese)

劉國裕「大都會難免劏房 效英規管緩困」 《香港經濟日報》2013年9月19日

LAU Kwok Yu (2013) “Are developers no longer steering the property market after the introduction of LTHS and Demand-management measures?”, *Hong Kong Economic Times*, 25 September 2013 (in Chinese)

劉國裕「長策加辣招 地產商不再主導樓市？」 《香港經濟日報》2013年9月25日

LAU Kwok Yu (2013) “Transitional housing should be put in place to buy time for tackling issues of sub-divided flats”, *Hong Kong Economic Times*, 9 October 2013 (in Chinese)

劉國裕「解劏房需時 先設過渡房安置」 《香港經濟日報》2013年10月9日

LAU Kwok Yu (2013) “Enticing well-off public housing tenants to become HOS homeowners to vacate public housing for grassroots”, *Hong Kong Economic Times*, 31 October 2013 (in Chinese)

劉國裕「誘公屋富戶購居屋 助基層上樓」 《香港經濟日報》2013年10月31日

2012.12.2_LAU_Kwok_Yu_Submission_of_VIEWS_on_LTHS_Consultation_Document_Revised

LAU Kwok Yu (2013) “The government has already tied its own hands by adopting the supply-led housing strategy”, *Hong Kong Economic Times*, 6 November 2013 (in Chinese)

劉國裕「房策「供應主導」早已自縛手腳」《香港經濟日報》2013年11月6日

LAU Kwok Yu (2013) “LTHS private flats supply gap should be filled by HOS Flats”, *Hong Kong Economic Times*, 15 November 2013 (in Chinese)

劉國裕「長策私樓欠數 應以居屋補底」《香港經濟日報》2013年11月15日

LAU Kwok Yu (2013) “Review ‘Well-off Tenants Policies’ to free up PRH units for those with greater need”, *Hong Kong Economic Times*, 27 November 2013 (in Chinese)

劉國裕「檢討富戶政策 騰出公屋安民」《香港經濟日報》2013年11月27日

LAU Kwok Yu (2013) “Unusual policies for unusual Times - Rent Control should be re-introduced”, *Hong Kong Economic Times*, 30 November 2013

劉國裕「非常時期非常措施 租管應重推」《香港經濟日報》2013年11月30日

(Note: the original title is called “Long Term Housing Strategy Blind Spots: Rent Control, Rent Subsidy and Self-sustained New Town Development”. Title of published article is the idea of the editor of Opinion Column of the Hong Kong Economic Times.)

(文章原文題目為「長策的盲點: 租管、租援和自供自給新市鎮」, 現時文題及文內小標題由《香港經濟日報》「國是港事」欄編輯擬定)

(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。)



Gabee Mak

02/12/2013 17:59

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 『長遠房屋策略』意見提交

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啟者,

本人就著長遠房屋策略提出以下意見:

1. 反對興建屏風/插縫式樓宇，因為會令居民生活環境惡化，例如：空間/康樂設施進一步減少，阻礙通風和採光。
2. 反對填海，因為影響海洋生態，及違背終審法院對填海頒下的命令。
3. 反對改變郊野公園用途，因為保留郊野公園作為香港的市鎮及集水區功能，同時亦是市民逃避擠逼的居住環境的方法。
4. 反對發展新界東北，因為政府可先發展閒置土地，香港有大量閒置土地，收回粉嶺高爾夫球場。
5. 反對大專學生申請公屋要扣分，因為限制不合理，歧視肯努力的年青人。
6. 反對增加市區樓宇密度，因為市區已極度擁擠。
 - a. 支持收回粉嶺高爾夫球場，因為使用人數低，不須減村，不須收地，可更快發展成為新市鎮。
 - b. 支持增建公屋至每年4萬間，因為輪候人數眾多。
 - c. 支持改善新界與市區交通系統，因為令更多市民願意在稍遠的地方居住，減少對【當】房的需求。
 - d. 支持收回軍事用地，因為現時有2700公頃軍事用地，每名解放軍平均有30000平方呎土地，實在無此必要，土地應用在香港市民身上。

香港市民
Gabee Mak



Jason Chan

02/12/2013 18:07

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

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略諮詢文件 - 提交意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致長遠房屋策略督導委員會秘書處

Best regards,
Jason Chan

Lifetree Design House | lifetree.hk

樹靈所結的果子就是仁愛、喜樂、和平、忍耐、恩慈、良善、信實、溫柔、節制、這樣的事，沒有法律



禁止。 第5:22 | 應當結出果子來，與悔改的心相稱。 5:38 長遠房屋策略諮詢文件_提交意見.pdf

長遠房屋策略公眾諮詢

提交意見

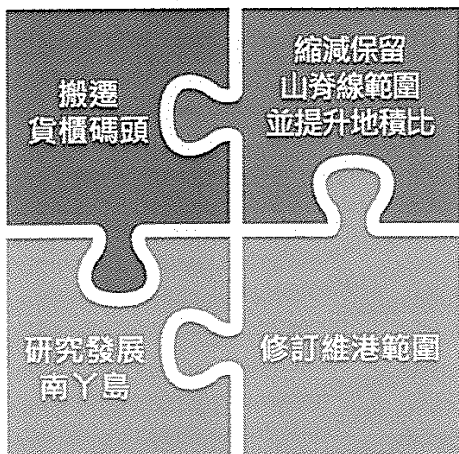
問 22：
...你對第 8 章所述不同的
增加房屋土地供應方法
有何意見？

縮減高限範圍
善用土地資源

279公頃
搬遷貨櫃碼頭

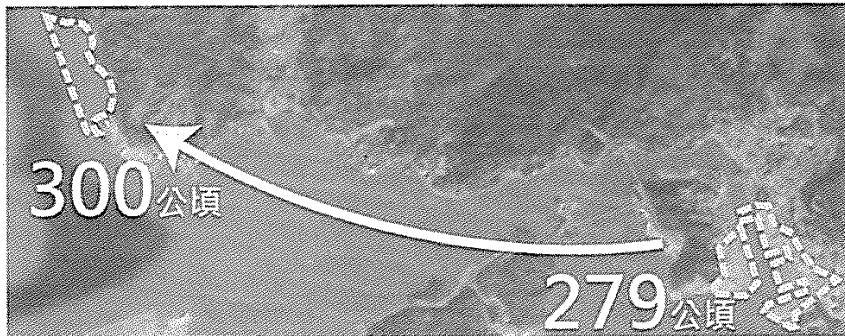
150-270公頃
修訂維港範圍

1,374公頃
研究發展南丫島



搬遷貨櫃碼頭

政府可研究將葵青貨櫃碼頭搬遷至建議填海的龍鼓灘，以騰出佔地279公頃珍貴的市區用地(大約是原東南九龍發展規劃填海面積)



交通具優勢：該位置鄰近港珠澳大橋，屯門至赤鱸角連接路，屯門西繞道(擬議)，連同深圳灣西部走廊，將提供一條新的策略性道路連接新界西北、北大嶼山和深圳。

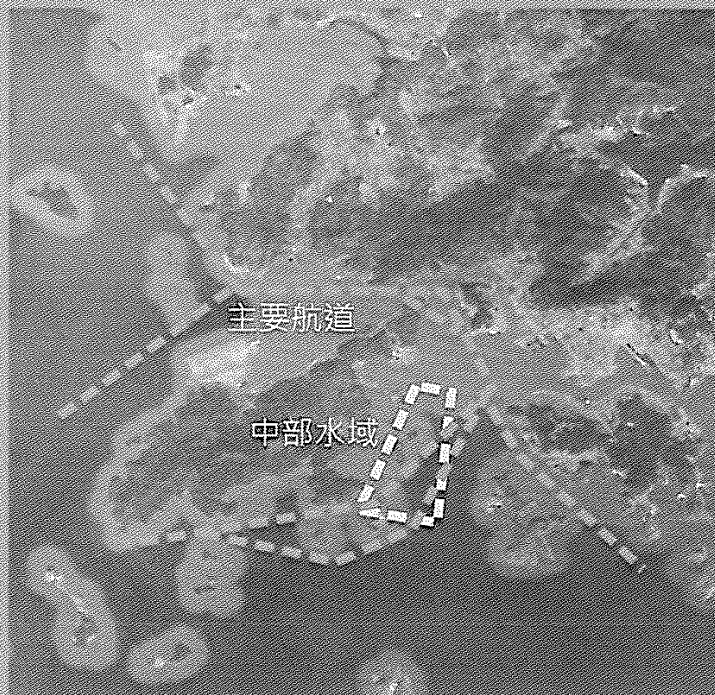
龍鼓灘填海範圍為200-300公頃，與葵青貨櫃碼頭面積相若。

位置壁鄰屯門內河碼頭，規劃上較統一。



屯門內河碼頭

重置後，政府可從新規劃水道，使貨輪減少途經中部水域進出香港，從而改善交通流量，有助日後規劃中部水域填海區，所面對海上交通的問題。



主要航道

中部水域

重置貨櫃碼頭雖然昂貴，但龐大基建亦有助推動經濟和就業，從而刺激經濟。

因應現時葵青貨櫃碼頭有發展的局限性，若繼續在碼頭增後勤用地，將進一步浪費寶貴的市區土地資源，若發展十號貨櫃碼頭，除進一步加重中部水域的交通流量外，位置上亦太接近迪士尼樂園，在規劃上不太理想。

參考例子

2013年，新加坡公佈南面丹戎巴葛、吉寶、布拉尼和巴西班讓四個貨櫃碼頭將於2027年遷往西面的大士港。四個碼頭騰出土地，興建一個全新的南濱海城市。(資料來源：蘋果日報)

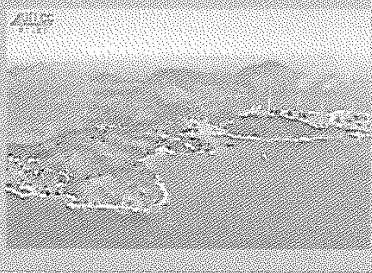


1,374公頃

因應填海和拓展新界新發展區面對極大阻力。政府可同時大力研究發展離島區域，以香港獨特的山坡發展模式發展新市鎮，例如發展南丫島。

全島以無人居住的山地居多，現時人口約6,000人主要集中在低地，只佔全島很小部分，若全面發展山地，在規劃上不會受到重建清拆所限制，可盡量避免影響原居民原本居住的地方。

四面環海，環境優美，可提供大量臨海房屋，為市民提供理想居住環境。



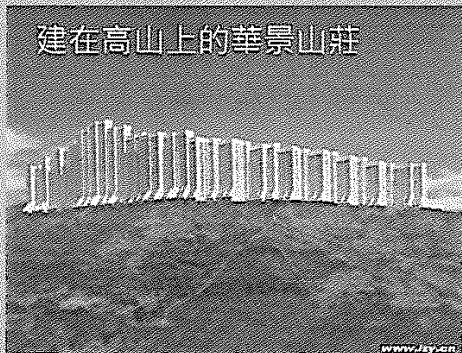
研究發展南丫島

優勢

面積達1,374公頃，可全面發展整個島嶼，樓宇可隨地勢作不同起伏而建，參考例子：半山區，安蔭臣道石礦場，鴨洲洲。

非郊野公園範圍。

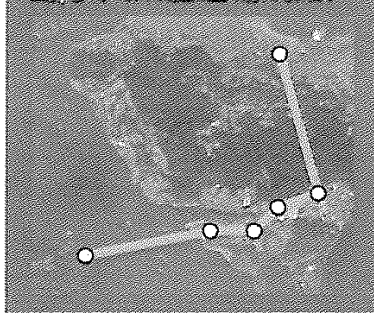
建在高山上的華景山莊



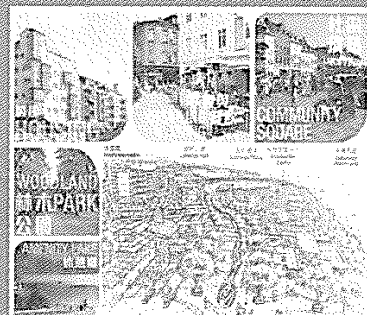
穗禾苑巍峨聳立在火炭附近山坡上，以天橋貫通不同高度之平台，獨特設計榮獲1981年香港建築師學會銀獎。



交通具優勢，可興建大橋連接南區和伸延港鐵南港島線東段或西段至該島，引入集體運輸網絡。



南丫島地形獨特，可引入創新建築規劃，發展未來新市鎮，作為本港新的旅遊區域。



位置較接近市區，可作為已飽和的港島市區伸延部份以及青洲填海的替代方案。

配合前南丫石礦場未來土地用途發展規劃。



研究搬遷南丫發電廠至東龍洲，以騰出土地作整合發展。

縮減保留 山脊線範圍/ 提升地積比

城規會為了保護山脊線，在近年陸續修訂全港各區的規劃大綱圖，將多區設下高度限制。事實上，市區用地已幾近飽和，然而市區四面環山，大規模設高限實在有點不切實際，大大局限了土地發展，因此希望當局可以研究提升地積比的同時，縮減市區的高限範圍，善用土地資源。

縮減保留山脊線範圍，例如只在沿海地帶設定高限和只保留最有價值的山脊線，例如扯旗山和獅子山。

—— 只保存最有價值的山脊線
—— 山脊線

—— 只在沿海地帶設定高限

高限的缺點

1. 設立高限下，發展商為了用盡地積比率，建築物被迫向橫發展，反而使建築物之間減少距離，造成屏風效應。

2. 為了滿足地積比率，在規限的面積和高度下，建築設計被進一步限制，局限了創新和建築彈性。

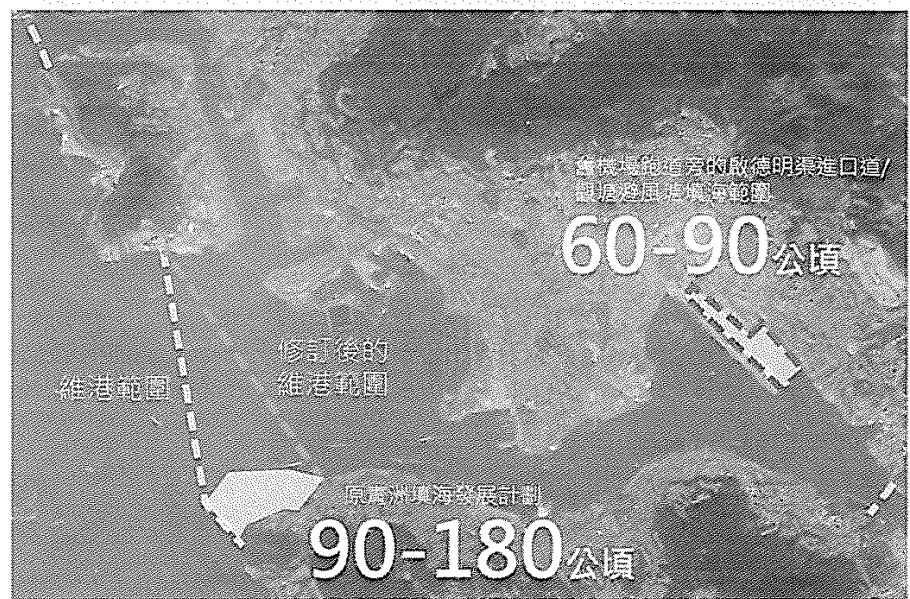


修訂維港範圍

在現時極需土地興建房屋的情況下，政府可研究修訂維港範圍，使一些可供發展的填海範圍，剔出保護海港條例以外

原青洲填海發展計劃:

青洲已是維港的西陲，即使填海也對維港的影響不大，以回應保護海港協會認為填海會收窄維港的論據。



*長策會委員劉炳章提出

*舊機場跑道旁的啟德明渠進口道及觀塘避風塘填海範圍:

觀塘避風塘水體屬死水，填平可能更具效益。此外，該範圍填海，亦不會收窄維港。



KK YU

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

02/12/2013 18:21

cc

bcc

Subject 回應長策

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略督導委員會：

本人就長策有以下回應：

1. 公私型比例沒意思，應以公屋輪候申請者數量在8年後的每一年不多於8萬為目標來推算每年公屋興建量
2. 以後所有買地條款要加入百份之10至20作為公型房屋用途
3. 市區重建之新單位有至少百份之50作為公型房屋用途，若未能有效處理公屋輪候者之數量，有關百份比應進一步提高
4. 若然私人及市區重建之屋苑設施可以開放為公眾享用，則可有限度接受改變某些文康設施用地作為建屋用途，否則不接受導致減少公眾社區設施及康樂用地之建屋規劃
5. 多考慮公私型合作建滿足不同階層住屋需要的建屋計劃
6. 以穩定，有足夠生活空間和房屋開支不超過家庭收入的百份之30作為房屋政策的3大原則
7. 提高公屋申請家庭之月入限額為全港按家庭人口之每月收入中位數來訂定，年過55歲者不需資產審查
8. 先考慮徵用軍事用地作建屋計劃，否則不應考慮在新界東北規劃新市鎮，填海或徵用郊野公園用地
9. 取消單身人士計分制，應一視同仁
10. 考慮向私人市場買位作出租公屋用途
11. 以差餉升幅來限制租金升幅
12. 在少於兩幢公屋所需的建屋用地面積之政府空置用地興建過渡性房屋



chan fion

02/12/2013 18:26

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

cc

bcc

Subject Fion: 2013 回應長策會諮詢文件

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sirs,

Attached is my opinion on the 2013 long-term housing strategy

Thanks for your kind attention



housingOpinion2013byChanKweiWing.pdf

2013

回應長策會諮詢文件

By:

Mobile :

Email:

Note: please keep my contact information in private.

2013 Dec 2

目錄

| | | |
|------|------------------------|----|
| 1. | 改正香港人對房屋面積三種基本概念 | 3 |
| 2. | 落實港人均居住面積及合適居住規劃 | 3 |
| 3. | 落實合適居住空間應有面積及設備 | 5 |
| 4. | 重設可前觀性香港房屋階梯 | 8 |
| 4.1. | 私營劏房 | 8 |
| 4.2. | 公屋租賃 | 8 |
| 4.3. | 公屋出售 | 9 |
| 4.4. | 居屋出售 | 10 |
| 4.5. | 私樓自用 | 11 |
| 4.6. | 私樓出賃 | 11 |
| 5. | 土地調配 | 11 |
| 5.1. | 哥爾夫球場 VS 市區軍營 | 11 |
| 5.2. | 偏遠地區, 交通無費 | 12 |
| | 參考資料 | 13 |

1. 改正香港人對房屋面積三種基本概念

香港市民常被誤道及混淆的是以實用面積作為居住面積，並以此作為編配，評論及比較香港人的居住水準。導至港人無法將設身居住水平與祖國及其他國家作客觀比較。直接將港人居住水平不斷向下滑落。民生根本被直接忽視及抹殺。長遠房屋策略必需先讓港人對房屋面積有更清楚了解，才能落實如何改善港人居住質素。

| | 用途 | 組件包括 |
|-------------------|-------------|----------------------------------|
| 建築面積 | 物業出售， | 大堂，大廈通道走廊，窗台，廚房，廁所，露台，門關位置，睡房，客廳 |
| 實用面積 | 物業出售， 出租 | 廚房，廁所，露台，門關位置，睡房，客廳 |
| 居住面積 ¹ | 居住空間 | 睡房，客廳 |

表格 1: 三種居住面積

以表格 1 作為基礎，人均居住面積應以居住家庭人數除以居住面積計，才能確切得悉每個家庭每人所佔居住空間為何，

以和諧公屋一睡房計家庭人口一人為例，人均居住面積為 24m² 只比日本 19.6m² 為高，比中國 30m² 低 20%，更遠遠不及歐對各國(參考 1)。若要改善港人居住質素，港人亦應以人均居住面積作為日後向上流轉作準備。

2. 落實港人均居住面積及合適居住規劃

瑞典：

1945 年

社會房屋委員會 (Social Housing Commission) 提出每間房不應住多於兩人的目標

1965 年

社會房屋委員會提出不應有人需要住在客廳或廚房，政府之後亦提出草案確認這個目標。(參考 2)

什麼是合適居住規劃？以人為本的合適居住規劃應尊重市民的私人

¹ 人均居住面積 = 居住面積 / 家庭人口數目

空間，其中亦要故及市民的家庭結構及男女之別的基本因素。

一個合適居住房屋應有設有睡房供住戶休息，有客飯廚可供休閒及社交活動。按瑞典於 1965 年提出的房屋要求，本港公屋編配以實用面積作為編配標準，廚房，廁所亦被納入居住面積，此等制度遠遠落後於 50 年前的瑞典。居住空間被錯誤的編配標準直接剝削。

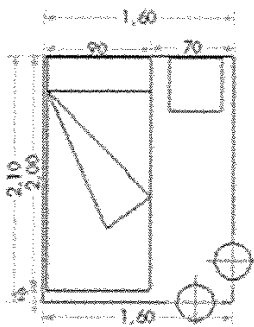
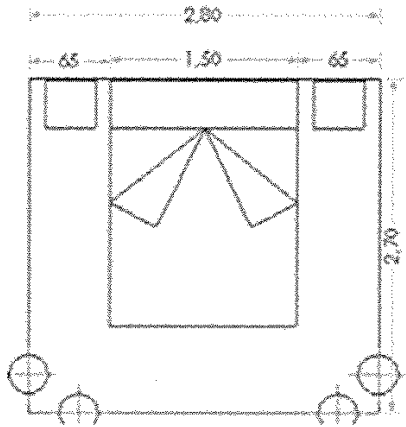
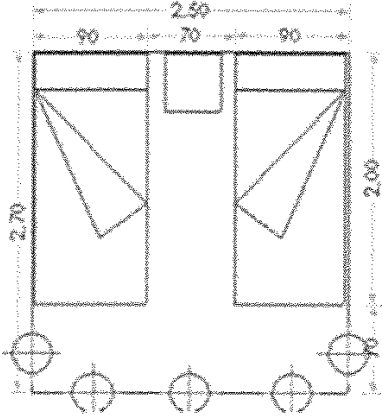
自 2007 年香港房署以寬敞房收緊標準作理由，強硬逼迫因家庭人口變故，而變成一人住在一睡房的居民，強迫他們入住無睡房，居住空間不足 8m² 的一人單位，政策直接將居民生活倒退七成(人均居住面積由 24m² 變成 8m²)。與長策會致力改善港人居住空間的大方向，背道而馳。長策會必須盡快落實一人一睡房才是公屋居民最基本的標準，並將寬敞戶政策重新檢討。

若要改善港人居住空間，長策在公屋編配制度上，亦落實以人均居住面積作為標準。這樣公屋居民便不會輕易成為擠迫戶或寬敞。

而廚房、廁所等基本設備亦要有一定面積，如廚房除供人煮食外，空間必須可供放置雪櫃、雙頭煮食爐、鏟盤等；亦要能供人在放滿基本設備後仍可有煮食時的活動空，(見第 3 點)

3. 落實合適居住空間應有面積及設備

若要改善港人居住質素，應從住房基本要求出發，從臥房、廚房、餐廳、衛浴等設立一定要求，並由新型公屋開始改善，上行下效，則私營樓宇的設計亦會漸趨完善，發水樓、握手式露台等亦能逐漸絕跡香港，以下設計台灣一研究報告作參考，若要改善港人居住質素，設計上應不少於以下各圖，(參考 3 第 34-35 頁)

| | |
|---|---|
| <p>1. 臥房：</p> <p>單人房：最小房間面積為 $1.60 \times 2.1 + 1(\text{櫃子}) = 4.36 \text{ m}^2$ (約 1.32 坪)</p>  | |
| <p>雙人房(雙人床)：最小房間面積為 $2.8 \times 2.7 + 1(\text{櫃子}) = 8.56 \text{ m}^2$ (約 2.54 坪)</p>  | <p>雙人房(單人床*2)：最小房間面積為 $2.5 \times 2.7 + 1(\text{櫃子}) = 6.75 \text{ m}^2$ (約 2.04 坪)</p>  |

2. 廚房：(以下面積一人至四人家庭同樣)

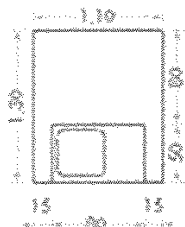
洗碗槽： $0.8 \times 1.3 = 1.04 \text{ m}^2$

瓦斯爐： $0.7 \times 1.3 = 0.91 \text{ m}^2$

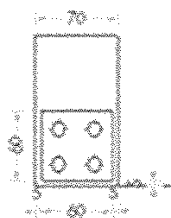
冰箱： $0.7 \times 1.3 = 0.91 \text{ m}^2$

桌子： $0.7 \times 1.3 = 0.91 \text{ m}^2$

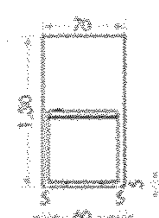
把所有需要空間面積相加 $= 1.04 + 0.91 + 0.91 + 0.91 = 3.77 \text{ m}^2$ (約 1.14 坪)



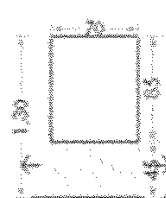
洗碗槽



瓦斯爐



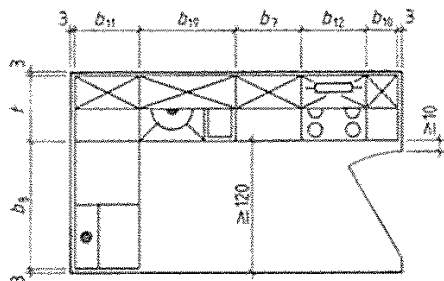
冰箱



桌子

畫成平面

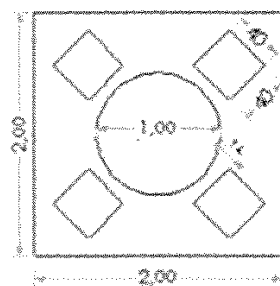
組合：最小房間面積為 $1.9 \times 3 = 5.7 \text{ m}^2$ (約 1.72 坪)



3. 餐廳

餐廳以四人桌為設計的標準，最小房間面積為 $2 \times 2 = 4 \text{ m}^2$ (約 1.21 坪)

桌子直徑 1m，椅子 $0.4 \times 0.4 = 0.16 \text{ m}^2$



4. 衛浴

空間量的計算與廚房相同，也分為兩種方式；其一是直接將所有需要的設備空間相加；其二是經過設計後再統一計算所需的房間大小。衛

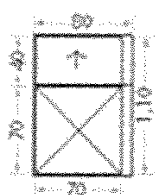
浴所需要的傢俱尺寸大小如下：

淋浴： $0.8 \times 1.1 = 0.88 \text{ m}^2$

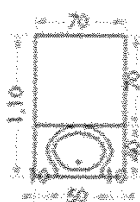
洗手台： $0.7 \times 1.1 = 0.77 \text{ m}^2$

馬桶： $0.7 \times 1.1 = 0.77 \text{ m}^2$

把所有需要空間面積相加 $= 0.88 + 0.77 + 0.77 = 2.42 \text{ m}^2$ (約 0.73 坪)



淋浴



洗手台



馬桶

4. 重設可前觀性香港房屋階梯

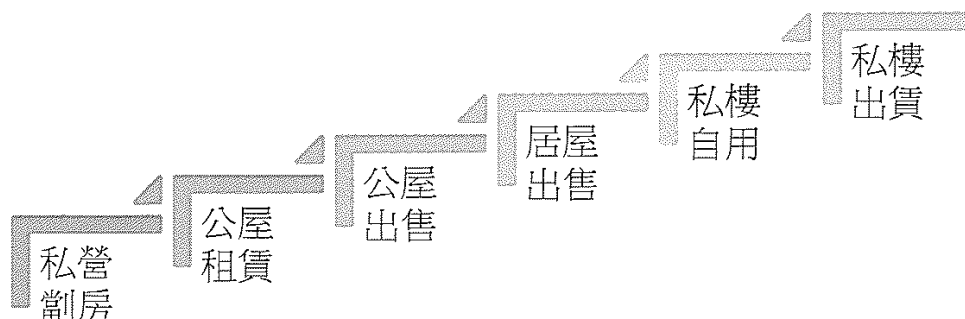


Figure 1: 重設香房屋階梯

4.1. 私營劏房

私營劏房租管是民之所趨，但為免引起業住強烈反應，需設下相方一定保障條款，例如

1. 凍結已出租租金，保障業主能收取現時所定租金，
2. 劏房出租需俱備兩年租約，新租約升副不得高於原有租金 5%。
3. 劏房合約副本需交予政府備案，確保劏房得一定監管
4. 租戶如三個月以上拖欠租金，租約可即時取消，避免「租霸」出現。
5. 劏房承建工租予以發牌制，在明確制度下監管新劏房工程的安全性及規管劏房的最低面積，如面積不能少於 15m²。確保劏房面積不會過度狹窄，造成危險。

4.2. 公屋租賃

公屋編配應以人均居住面積、家庭結構、男女之別作標準，人均居住面積即不包括廚廁，實質居住的睡房及客廳面積作為編配標準，一人家庭可配一睡房，二人家庭若是父子兩代亦可配一睡房，但，若是父女兩代，因男女有別，可配兩睡房，若四人家庭包括父母及一子一女，可配三睡房，確保居民有房可睡而不必男女同室或有家

庭成員被逼於客廳或廚房居住。詳情可參考韓國對臥室的標準要求。

韓國臥室標準

- (1) 夫妻應有獨立之臥房
 - (2) 六歲以上孩童應有單獨臥房
 - (3) 每間臥房最多居住二人
 - (4) 八歲以上男女性應分房
- 參考 3, 27 頁

一人寬敞戶如現時居住一睡房單位，亦不應被逼遷往無睡房的一人單位。

現時新建議的「見縫插針式」的「新一人單位」應以一睡房設計為標準，實用面積為 30m² 以上。讓新住戶享有「有房可睡」的基本要求。舊有和諧一人單位居住空間並無睡房設計，並非合適居住空間，原有住戶可自願申請調遷至「新一人單位」。而所空出單位，可以作中轉房形式使用，將輪候冊上單身人仕，以三年為期，暫時入住，三年後房署需安排該單身人仕正式上樓，入住「新一人單位」。「新一人單位」能即時將居民安排住入合適居住空間。即時改善部份單身港人的生活水平。

輪候冊人仕亦可有明確指標，知道若干年後，自己及家人的生活空間可有實則改善，

當有新移民的家庭申請公屋時，需以港人身份作編配標準，若三人申請家庭，其中一位成員在港未住滿七年，不能作為編配人數計，若該家庭獲分配公屋時，只能將父子二人計，但編配改為以人均居住面積及家庭人口分配計算，整個家庭仍能享有兩睡房的單位，日後當該成員正式成為港人，其入住單位亦足一家所用，不必成為擠迫戶。

4.3. 公屋出售

以維護香港安定繁榮，戶戶安居才是最終辦法，公屋以成本價加折舊出售予原有住戶，才能讓低收入家庭有置業機會。但置業並不能落入公屋抄買的情況，故必需進行「條件出售」

1. 公屋出售給住戶是助其置業，並非助其暴富，所以在出售合約內必需訂明，日後住戶若要將單位出售，只能出售給房處，並且

- 該戶主及其配偶一經將單位出售，十年內均不能重新申請公屋，
2. 公屋出售前，戶主亦需與房署簽訂繼承人同意書及平安紙，日後若單位業主身故，房署可按其同意書，將單位轉至業主指定繼承人，避免日後有業權爭奪的問題，
 3. 業主年老無工作能力時，可向房署以逆按揭形式將單位按揭，收取一定生活津貼。在本香港仍未有全民退休保障下，公屋居民仍可享有一定退休保障。
 4. 因公屋富戶政策，第二代子女需取消戶籍逃避該政策帶來的不便，但即時逼使大量子女重投私樓劏房，重新申請另一公屋的長隊，出售公屋時，若富戶能重新將子女「接」回單位，即將子女的公屋申請表以書面形式予以取消，便可獲加快及略加折扣購回所住單位，此舉除令富戶可享有置業，亦可大幅度減低輪候冊人數。即時令住戶重新享有兩代共和，承歡膝下的家庭樂，
 5. 因寬敞戶政策標準不斷下調，令無數單身住戶及年過 60-69 歲長者面臨生活空間大減七成，重新裝修及搬遷，重設傢俱及電器等巨大開支，房署亦要每年犧牲一千個一人單位編配給寬敞戶，直接令輪候冊單身人士多等最少 10 年以上。現時一人寬敞戶只有兩種選擇，一是接受居住面積由 24m² 搬入不足 8m² 的單位，二是被房署取消戶籍，重新投入住私樓劏房，當局處理手法欠缺情理法，所以出售公屋變成居民第三種選擇，可以不用担心逼遷之苦，更可正式擁有居住達廿年之久的家。
 6. 已出售公屋的維修費用，應以每月不足 500 元作為維修基金，由房署作大型維修用，若業主無理欠交，房署可在日後逆按揭及繼承時，加入利息及通漲作為罰金，當然，每月維修費用亦需列入公屋出售合約條款內，俱法律效用。
 7. 出售公屋，成為入住公屋的下一步階梯，令大多數低收入人士有十年安居的展望，即說當開始申請公屋的，可望三年上樓，上樓後可望十年後「條件式置業」，退休後又能以逆按揭形式令生活多層保障，這才能令香港保有真正安定繁榮的保障。

4.4. 居屋出售

居屋出售不應與市場價格掛鉤，應以成本價加 10-20% 作為基準，居屋面積應比公屋大 20-50%，出售對象亦應以綠表公屋居民為主，目的是方便公屋大家庭轉住更大單位的可能性。當然，居民的再出售亦要交回房署或房委會主理，即居屋二手市場，不能用作抄賣，居民一經出售，業主及其配偶亦需在十年內不能申請公屋或以白表

申請任何二手居屋，目的確保居屋不再成為抄賣工具，而是公屋居民另一向上流動，向大流動的階梯。

4.5. 私樓自用

私樓市場因高地價政策，令私樓價格不受控制的上升，上升已到不合理水平，除港人港地外及 15%印花稅外，政府亦不能容許私樓作囤積抄賣之用，故應輔以「空置稅」壓止港人團屋抄賣。

政府亦要顧及中產家庭置業需要，建議效法歐美國家，與私人承建商合作，以低地價或免地價，及限尺限價，興建「首置樓」。由於「首置樓」樓價因低地價而比市場價平宜，日後若業主要出售，亦只能出售予房署或房協作回收重售用，而該業主及其配偶亦不能在十年內申請公屋或白居屋，避免業主雙重獲利。

4.6. 私樓出賃

近年，香港一班有心業主，參予「光房」計劃，物業單位(又叫「光房」)，以合租形式租給有迫切住屋困難的單親家庭，直接減輕這些公屋輪候家庭租金負擔，此風可長。對於有閒置物業的業主，政府可以取消「閒置稅」及稅務優惠，鼓勵更多業主參加「光房」計劃，

自然，一般私樓出租，需重回租管模式，以免租樓市場過熱，令未能有能力置業的家庭，仍有租房的保障。

5. 土地調配

5.1. 哥爾夫球場 VS 市區軍營

香港極需土地作房屋用途，對象徵有錢人玩意的哥爾夫球運動，市民亦無多機會或興趣了解，只知沒有它，香港可多出 17 萬戶公營房屋，而這些房屋是可望六年內逐漸完成。雖然運房局長在諮詢會上表明正在研究哥爾夫球場改為房屋用途，但研究何日完成，結果如何卻仍未落實，令市民無了期長等，這是最難接受的。就算研究報告指土地用途能改建為公屋，對低收入家庭，日後如何應乎高昂交通費及交費時間，亦會造成困難。而市區內的解放軍軍營，便何即時用作解決有迫切搬離危險劏房的市民需。

根據基本法，香港沒有向解放軍資付任何軍費，讓解放隊安排小量

軍人入住市區軍營，其實亦會影響軍隊日常操練演習。對於一搬市民來說，只知劏房危幾每月發生，但又每日看見使用率近乎 0 的優質土地，用作幾十人的軍營，這現象直接令市民對中央誤解，造成中港矛盾另一原因，實屬無奈。

建議，香港政府需盡快落實哥爾夫球場改成公營房屋，計劃同時將部份邊緣土地以相同面積撥作解放軍軍營，以地換地方式，讓市區軍營即時騰空作危樓劏房戶臨時居所，再以「見縫插針」方式，先在軍營可用空地上，擴建以不少於 30M² 一睡房單位供一二人小家庭使用，讓第一批入住軍營的市民逐一搬入，再逐一將軍營用地改建公屋，而危樓劏房戶亦能可「望」上樓的一天。

對解決軍營遷址一事，政府可用公帑適度為軍隊興建合乎連隊數目，訓練要求的新軍營，作為換取市區珍貴土地的實質補償。

5.2. 偏遠地區，交通無費

偏遠地區如東涌，天水圍等區內發展停滯不前，又因交通費用高昂令市民外出工作極其困難，建議在區內建設旅遊設施如酒店及特式購物商城加強區內就業外，最重要一點是能讓市民以三份一或四份一甚至免費等特惠乘搭公共交通，好讓小市民能到其他地方跨區就業，政府在偏遠地區發展新城市同時以有相片的居民乘車證輔助其跨區就業，令市民對編配較遠屋苑減少抗拒，從而加快編配上樓速度。

參考資料

參考 1. 世界各國人均居住面積，

<https://infogr.am/-1344497190-23579?src=web>

截至 2009 年底，中國城市人均住宅建築面積約 30 平方米，農村人居住房面積 33.6 平方米。

最高的是美國，人均居住面積為 67 平方米，

英國是 35.4 平方米，

法國是 35.2 平方米，

德國是 39.4 平方米，

義大利是 43 平方米，

荷蘭是 40.82 平方米，

西班牙 25.8 平方米，

日本 19.6 平方米，

韓國是 19.8 平方米。

參考 2. 瑞典的公共房屋政策——天大地大各國房屋專輯，中大學生報::川，<http://cusp.hk/?p=2559>

參考 3. 內政部營建署 97 年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書，中華民國住宅學會，<http://www.video.cpami.gov.tw/video/filesys/file/chinese/ogov/011.pdf>

參考 4. 社會住宅如何興建，林萬億，臺灣大學社會工作學系教授，http://203.73.24.101/doc/AITB/63th/Lin_6-9.pdf

參考 5. 光房計劃，「要有光」(社會地產)有限公司，<http://www.lightbe.hk/scheme.html>

參考 6.