



Irene Chow

02/12/2013 18:44


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

cc

bcc

Subject 長策意見書

Urgent Return receipt Sign Encrypt

請查收附件.有勞! 鍾秀.jpg

局長您好，我係深水埗
 居民，都係住劏房，現
 在租金~~咁~~係火~~燒~~眼
 眉呀！現在全香港^燒
 的租住戶好慘，_都
 就嚟頂唔住了，
 要求局長體恤市民
 盡快落實租金，唔該您
 縮短上樓時間，_{蓮香}局長



"K.M. Chong"

02/12/2013 19:08

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

cc

bcc

Subject Suggestions to the Steering Committee

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sir/Madam,

Here are my suggestions to the Steering Committee:

- 1) Opting for a public/private housing ratio as 6:4, since the middle class also needs much housing provisions. The government should not just look at the housing needs of grassroot levels and then neglect the middle class.
- 2) Against the 'needle type' new public housing building policy. this just does not work for existing facilities.
- 3) Proposing the government can use the available land in existing public housing estate for building 3 storey elderly service center or elderly home to cater for the rising demands of elderly services.
- 4) Against using land in country park area for public housing estates. Even land adjacent to country park are not feasible for large scale developments. Small scale development of elderly homes or elderly center can be acceptable in land adjacent to country parks.
- 5) Proposing the government to use Kai Tak area for more public housing and private housing provisions.
- 6) Hong Kong people Hong Kong Land should set an upper limit of public selling price upon completion.

Best wishes,



02/12/2013 19:12

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Re: 長遠房屋議見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

補充議見：

本人不同意督導委員會於23(d)的分析及結論。

租務管制是多年前為了阻止租金不斷上升的方法，同時他亦會減慢樓價升幅。多年來證明有效。只是上任政府為了推高當時低迷的樓價，所以取消租管。現今利用種種不同理由不重推租管。是不是有關人仕為了某些原因而不重推呢？

樓價不斷上升的原因之一是沒有租務管制。業主可以不斷"每年加租"，甚至不同租客續租迫他們走。就算樓房供應充足，業主不斷迫租客走，在市場上造成多人找租盤的假象。他們以為樓房供應不足，引致租客要付更高租金去租其他樓房。以現時供應不足的情形下，這種情況的影響更甚。

現時大多數業主都會租出單位，因為他們是要還款給銀行，他們不會長時間不租出其單位。本人對督導委員的分析，非常有保留。

本人強烈要求重推租管，要減少短期供應的影響，政府可立即在一些空置工廠大廈建造大量短期住房(這樣可能要修改建築物條例)，以低廉價錢讓有需要人仕租住。令居民可以有合適的安置。租金便會回落數價亦會隨之回落。

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)



Wong Tsz Fung

02/12/2013 20:21

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

cc

bcc

Subject Comments to Transport and Housing Bureau on
Long-term Housing Strategy
 Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sir/ Madam

Enclosed the Comments to Transport and Housing Bureau on Long-term Housing Strategy.
Thank you for your kind attention and I hope the comments could be helpful for your
consideration

Best Regards



Name: Wong Tsz Fung

Comments to Transport and Housing Bureau on Long-term Housing Strategy

Comments

1. LTHS failed to address to "the poor living conditions and poor living environment" affected by serious traffic air and noise pollution with deviation from the minimum environmental planning standard. The long-term housing strategy should provide priorities, solutions and measures to rectify the poor quality of living environment rather than just focusing on quantity. Source of concentrated traffic emission and pollution like massive flyovers and vehicle tunnel portal should not be placed in proximity to residential housing estates. There is a link between long-term residence near busy roads and increased risk of heart and lung disease.
<http://www.oehha.ca.gov/eastbaykids/factsheetschoolsfinal.pdf>
2. Government should provide a clear roadmap of housing mobility such as providing public housing tenants a greater chance to Tenant Purchase Scheme as an opportunity for housing mobility with the benefit of releasing more public housing to the needy groups.
3. Government should set up "standard on living condition and living environment" in Hong Kong for policy reference and measures to be taken.
4. Need to create a wide range of housing options to meet diverse needs including the development of 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.
5. Need to promote housing investment with public benefits as well as promoting new town development and redevelopment .
6. Need to reconsider the implementation of the rent control measure and property taxation on vacant flats.
7. Need to revise the "village house policy" so that more lands can be saved.
8. The Urban Renewal Authority should take up the task of developing sites for the lower middle income groups.
9. 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.
10. Government should consider revising the "High Land Price Policy" and additional anti-speculation measures to regulate the high housing price.
11. Government should review the limitation of income range of public housing to cope with those people who do not affordable for private housing but exceed the limitation of applying public housing.
12. Due to the aged population, provide more housing for the captioned group with a lowest rental rate.
13. Development of some island place to generate more land use.

14. Due to the high price of private housing, Government should consider to launch some loan scheme to help the citizens who have intention and ability to purchase private housing but cannot affordable for the down payment.
15. Government should consider to provide some interim housing to the citizens who are waiting for the public housing and prevent them to live in subdivided units to reduce those problems may come from poor living condition e.g. health, safety, etc.



Ken Wong

02/12/2013 20:53

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

Urgent Return receipt Sign Encrypt

1. 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填下的命令。
3. 堅決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，歧視尚努力的年青人。
6. 反對增加市區樓宇密度，因為市區已極度擁擠，生活質素已經越來越差。
7. 支持收回粉嶺哥爾夫球場，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，成本亦相對最低。
8. 支持增建公屋至每年4萬間，自回歸後錯誤的房屋及人口政策已令輪候人數大增。
9. 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"劏房"的需求。
10. 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。

此致

Ken WONG,

--

Ken....



Chris Wong

02/12/2013 21:03

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Long Term Housing Strategy

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

While the general direction of this strategy is sound, I have reservations on some aspects of this strategy. On the recommendations, I have the following comments:

1 nice motherhood statement; the question is how to achieve it.

2, 4, 5 I disagree with government providing most of the future housing supply. Government funds should be aiming to provide for those in need, not as developer for the majority of citizens. Too much public housing may also cause pockets of poverty to form.

6 finding space to build new housing is difficult. Infill housing taking out recreation space would further inflame opposition to such plans.

7 I'm reluctant to 'legalize' SDU. They change the building's plumbing and electricity system, and impose extra load on the structure.

8, 9 the best way to resolve the housing issue is to increase supply, by developing 'new towns' in 'rural' area and reclaimed land. However I object to 'relaxing' planning rules on the excuse of housing supply. Decide in haste, regret in time.

10, 11 support the ideas, whether they are politically and physically possible are another matter.



Ws Pang

02/12/2013 21:08

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

cc

bcc

Subject 長遠策略房屋諮詢-出售公屋建議

Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人覺得政府可以進一步推行出售公屋政策，從而增加公屋租戶成為業主機會，使到更多香港市民擁有自己物業。為了方便管理，我更建議現在已出租屋邨更改為全自購屋邨，以方便管理，如現行租戶有困難可原區安置到同區其他屋邨或房署給租戶折扣等優惠，使到更多家庭享有自己的物業。



"jane tse"

02/12/2013 21:15

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject Re: Housing policy_opinion

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

早些時工幹離港，剛返港才知道長遠房屋策略諮詢期今天結束，希望以下的些少個人意見仍然可以得到考慮：

1.
有很多納稅人不能負擔購買私人物業，但他們卻正在資助一些有私人物業的公屋居民住公屋。這在道理上是說不通的，希望房委會考慮終止所有擁有私人(商業或住宅)物業的住戶的租約。
2.
目前公屋住戶家庭總收入超出資助限額才要申報資產是不正確的，因為有公屋居民夫婦二人是六十歲以上的長者，根本不需要申報收入，但他們卻擁有整幢的邨屋，如果社會人士知道有此不公平的現象，政府是難以向公眾解釋。終止此等租戶的租約雖然會遇到一些已得益者的阻力，政策卻是代表了公眾利益，政策通過不應是問題。
3.
土地是本港的稀有資源，很多公共屋邨的設計比私樓有更多的公共空間，例如沙田的瀝源邨有一個連很多豪宅都沒有的巨型噴水池，房署一直怕邨民不高興而不敢將水池地方興建公屋。整個香港正等候入住公屋市民的高興怎樣也比一個公共邨(兩座樓)居民不高興更為重要。公屋商場的上蓋亦可以是加建住宅單位的好地方。奉勸房委會不要跟一些人的用詞稱此為“插針式”建屋，這詞有負面意思。地盡其用絕對是正確，房署應思考一些名詞讓將正面的信息帶出來。
4.
目前房屋條例明知而作虛假聲明騙取公屋資源的檢控時限是六年或兩年，而公屋資助政策是居民入住十年才作第一次入息及資產審查，明顯地製造出很多超出檢控時限的個案，亦少了阻嚇的作用。房委會可能要將檢控時限延長或縮短第一次入息審查的時



Cho Fung Tang

02/12/2013 21:19

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

cc

bcc

Subject 申請公屋的規定及安排

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

就本港居民申請公屋的規定及安排, 本人有以下意見:

- (1)本港樓宇租金非常不合理地高昂. 在釐定公屋申請人資格的人息限額時,似乎未有考慮這重要的一點. 茲建議申請人每月入息以扣去每月租金後的銀碼作準,並重新釐定'每月最高入息限額表',個人意見:人情道理俱備.
一個假設的例子:申請人(單身)月入\$7,000. 由於要交月租\$3,500. 無奈下,多做一份月薪\$2,500的兼職. 在這情況下,他的月薪\$9,500已超越規定的人息限額,難道要放棄兼職,呆等3-5年輪候上樓?
- (2)由於公屋申請人須符合每月最高入息限額的規定,最簡單的逃避方法就是---一屆18歲合資格年齡,以在學或未就業的身分申請公屋. 當局似乎還未有一套完善的辦法,有系統地覆查申請人收入的變動,這類申請人的數目,暫未見有透露,但得留意.

2013/12/02



"K C Lee"
02/12/2013 21:19

To <lths@thb.gov.hk>
cc
bcc
Subject Long term housing strategy consultation
 Urgent Return receipt Sign Encrypt

I have the following views in response to the consultation document:

Housing demand comprises of genuine demand, investment demand and speculative demand. In a negative real interest rate environment, as people attempt to protect their wealth, investment and speculative demand for property assets surges. As of now, investment and speculative demand is likely to be enormous and account for the bulk of total housing demand. Here is the reason why:

The linked exchange rate system has resulted in the cost of capital being wrong – nominal interest rates are wrong, i.e. too low. This causes serious misallocation of resources to the property market.

With real interest rates being so negative, the system penalises savers and subsidises borrowers. People respond by borrowing as we all want to be subsidised. The easiest way to borrow a lot of money in Hong Kong is to buy properties.

Savers do not want to be penalised. With negative real interest rates, the HK\$ does not preserve value. Holding HK\$ cash is a losing game. Hong Kong savers are forced to find ways to preserve the value of their savings. Property is an easy choice.

There is thus enormous investment and speculative demand for property. High property prices are more an excessive demand problem than an undersupply problem. There are easily hundreds of thousands of people who feel the need to be in this game in order to counter the damage done by negative real interest rates. The government's housing supply target cannot fully satisfy such huge demand, not even if the "85,000" policy is repeated.

The consultation paper fails to distinguish between genuine demand and investment/speculative demand and effectively suggests that the government should increase supply to satisfy not only genuine demand but also investment and speculative demand. It is questionable as to whether the government should satisfy investment and speculative demand and in doing so, sacrifice

Hong Kong's environment.

If the government indeed allocates a lot of resources to drastically increase supply but then a shock like the Asian financial crisis happens which kills investment and speculative demand, then the market will be left with enormous oversupply. This is exactly what happened to the property market after the "85,000" policy. Has the government learned from past experience?

To bring the property market back to a normal, healthy state, Hong Kong has to get rid of the linked exchange rate system, let the HK\$ appreciate and allow Hong Kong to regain interest rate autonomy to bring real interest rates to the right level. Investment and speculative demand for property will then shrink. The government will then be able to deal with a market comprised of primarily genuine demand.

As a final note, here is how to distinguish between genuine demand and investment/speculative demand:

Genuine demand follows the principles of economics: the higher the price, the lower the demand will be; the lower the price, the higher the demand will be.

Investment/speculative demand does not follow the principles of economics because of the greed and fear factor: the higher the price, the stronger the demand will be; the lower the price, the weaker the demand will be.

People who could afford to buy properties at \$3,000 per square foot in 2003 but chose not to because they expected property prices to fall but are now demanding the government to help them to buy properties at \$10,000 per square foot constitute investment/speculative demand. I see no reason why the government should in any way help these people to satisfy their housing demand.

K.C. Lee



林翠蓮區議員

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

02/12/2013 21:54

Subject 長遠房屋政策回應文件 東區區議員 林翠蓮

Urgent Return receipt Sign Encrypt

--
Best regards,

Mobile

 2013-1202-長房策回應-AliceLam.pdf  附件1 - 2007-HseSpeech.pdf





 附件2 - 2010-HKHA-AliceDoc.pdf  附件3 - 2011-HKHA-AliceDoc.pdf  表1-建屋數量的差額.pdf  表2-預計建屋單位數量.pdf

 表3-建屋土地數量.pdf

長遠房屋政策回應文件

東區區議員 林翠蓮

首先，感謝新一屆政府能面對本港的房屋問題，提出此文件，但由於此問題非一人的意見可全面涵蓋，故此亦就我所知的提供意見。由1994年開始，我是一位曾居於公屋的區議員，我的選區亦有公屋、居屋、單棟式私樓，亦曾任房委會委員，現在是房委會建築小組委員，對現在的基層住屋情況亦是一分了解。我的意見如下：

1 政府的政策

- 1.1 就提高發展密度一項，發展局的規劃地政、房屋及運輸局的合作，讓整個系統全面配合是十分重要，而就訂立機制，讓市民接受一個「綠色建築標準」，以減低區議會及城規會的壓力，只要達標就可獲批准建屋，以減少爭議的時間。

此舉既可加快落實建屋的時間，因為由設計開始已經了解香港政府現在的要求，且令項目可依據程序、守則進行，令土地行政程序更清晰，加快住宅單位供應。

此「綠色建築標準」的內容只是拋磚引玉，因我並不是建築的專業人士，故此希望政府能再提昇此概念。

- 空氣流通評估：每座距離設通風走廊，若為了改善通風設施、樓層間的通風位（氣窗）、地面通風位均可放寬建屋密度；
- 日照：坐向須要顧及周邊環境；
- 放寬建屋密度，令外觀可更多變化，設施乎合「廢物、廚餘回收設施」亦可
- 噪音：升高樓住宅的位置
- 策略性觀景點，不是平線建築，須高低跌盪
- 通達性：如交通便利，應放寬建屋密度及高度
- 綠色建築使用更少的能源，減少水和材料的用途比傳統建築而這又限制溫室氣體排放。

- 1.2 地積比率 (Plot ratio)，隨著香港的發展，城鄉的分別已不大，故此理應推行「城鄉建屋劃一地積比率」，以提高建屋的數量。

- 1.3 如[4.2 居住環境欠佳的估算住戶數目總計已是 74,900 戶] 但坊間傳聞是劏房已有這個數量，而此數字中，是否所有住戶均須政府安排上樓，當中有多少是申請公屋的人士，有多少是

因為利便工作地點，而在市區住劏房，我們所面對的實際數字是低估了嗎？

- 1.4 文件中的數字（表 1, 2, 3），並沒有把「私營房屋、公屋、資助出售單位、鄉郊居所」四大範疇均有提供數據，當中的建屋量、土地使用量、住宅的比例、現有住戶數目、未來預計建屋量的藍圖均提供四大範疇與參考，不能讓我們有清晰的理理解，我們如何讓市民、區議員、立法會議員理解當前的問題，如果我們都不希望門前建屋、取締農地、填海、善用綠化地段，我們如何理解香港當前的房屋問題有多大！
- 1.5 檢討「綠化地帶」用地，除了審視在新界區一些沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶，其實亦應檢視市區的大型設施，如香港大球場、向政府租地的私人會所，亦應遷往綠化地帶，因為這些設施均是休閒的設施，遷往郊區，讓出更多的空間在市區進行重建的工作，既可因市區供應多了，樓價可有所控制，亦可方便市民就業；另一邊，這些設施遷往郊區，既可帶旺郊區的經濟，創造就業，亦可令交通更方便，令大家對我們的郊野公園更熟悉，更多人經常使用，更健康！
- 1.6 重建問題通常是不滿重建安排，津貼不足等，或市建局全力推展「需求主導」重建計劃亦可因少部份業主不同意而停止。若果上述 1.4 所指的設施可搬遷，市區可進行更多的重建項目，以樓換樓的形式重建，樓價既因供應增加而得以穩定，這亦是市民所祈望。再說，現在「市建局」或「房協」所進行的重建項目，樓價已超過一萬元一呎，實非好事！
- 1.7 重建高樓齡公共租住屋並不是易事，若果鄰近沒有足夠空間可新建公屋令居民原區搬遷，就會像房委會的白田村的十年重建工作，房協的阿公岩村要拆完一棟再建一棟，故此，如果市區的大形設施與私人會所均可遷往郊區，市區的舊樓、公屋及房協的單位才可以順利重建。
- 1.8 檢討「政府、機構或社區」用地，政府只是說，並沒有真正落實有關的工作，故此我並不相信政府對此項目的推動是有多大的力度。例如小西灣綜合大樓第二期是社署及食衛局的設施，但食衛局已拖延超過十年仍未進行有關的工程，我們說在上面建公屋或居屋，署方只回覆是另外的部門已作安排。最近油塘、秀茂萍、火炭等地盆，房署均須為民政署建會堂，為社署建社福設施。

就小西灣的問題，是否因食衛局沒有資源、缺乏醫生、護士就可停止建屋嗎？我相信缺乏醫生、護士與建屋一樣，十

年都解決不來的問題，政府有那一個部門可審視這問題，如何令社區發展更好。況且，在市區建屋可以是居屋，令鄰近的公屋居民加快流轉亦是好事！

- 1.9 檢討工業用地，由於地點的問題，地價相對較平，可參考以往的「私人參建計劃」及「混合發展」模式，在土地的拍賣或合作形式，可設立限價、限呎樓，薪金限額等要求，令更多夾心家庭，無須政府的資助而上車。
- 1.10 填海及發展岩洞：填海時注意海洋的生態，令影響減至最少，但犧牲是在所難免的。
- 1.11 建造業人手供應緊張的問題。隨著建屋及基建設施的近年持續上升，社會的進步，在知識形的經濟社會，建造業正面對人手需求上升及工種技術錯配的情況，亦面對嚴重的老化問題，輸入外勞又不准提，這是巧婦難為無米之炊。我們樓價除了面對建築成本增加、工人短缺影響工期，工資上脹亦須注意。很多人經常說公屋要看新加坡，點解建築工人不參考吓新加坡可輸入外勞，除控制成本外，並可提供準時的交樓拖工期。
- 1.12 在將空置校舍改建作住宅用途：在2007年我在房委會的發言(附件一)已提出善用空置校舍，不過我認為應改建為院舍，令區內的長者可以原區安老，令房委會可推行更多長者寬敞戶交回大單位，這些單位通常是40—50平方米的單位，可令4人以上的家庭盡快上樓。
- 1.13 我們應按時發展新市鎮，但委員會的建議「未來的新市鎮應大體上發展為可以自給自足的社區，提供完善的交通運輸系統、其他必要的輔助設施、足夠的工商業活動、和本土就業機會，令這些地區能夠繁榮地發展。」我認為「足夠的工商業活動、和本土就業機會」既是可取，不過未必盡如人意，因年青人及專業人士往核心市區工作較多，故此讓住戶往返工作及居所有穩定及安全的「大型的公共交通運輸系統」最重要的。
- 1.14 我們應如何善用舊市區的土地？我的建議是大型康體設施，遷移至較偏遠的地區，以釋放相關市區土地的發展潛力作房屋發展。當中並要適當的公屋興建，以提供基本的勞動人口於市區，以減輕交通系統的負荷。

- 1.15 未來的發展，我把有關的資料盡量數據化，希望是我看漏眼，實在有很多資料也不知，而就我所知石澳綠化地帶及石礦場並未開始規劃，為何政府不想多一步，提供地鐵抵達石澳赤柱一帶，令港島區的交通更便捷，令市區的勞動人口可增加。

政府未來發展藍圖	公頃	住宅單位	包含公屋
薄扶林和半山區	放寬或解除發展限制		
前鑽石山寮屋區（大磡村）、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場和安達臣道石礦場	27	15,000	
粉嶺北和古洞北	333	60,700	36,420
坪輦／打鼓嶺			
洪水橋	145	60,000	30,000
北區和元朗	257		
元朗南、粉嶺／上水第30區			
缸瓦甫、元朗南及古洞南			
東涌東		71,000	
東涌西		15,000	
西鐵錦上路站、八鄉維修中心及附近一帶	33	8,700	
八鄉周邊	110		
	905	230,400	66,420

- 1.16 我們是否準備好為未來擁有更寬敞的居住環境而作出取捨？對我們應作出取捨，例如市區的公屋編配應以家庭有勞動力人口而優先編配，並且市區的編配面積會較細，相反，如果住戶希望單位較大居住面積，就只有接受非市區的公屋單位。而私人居所面積的大小，是受業主的負擔能力和樓市影響，並不是政府所能控制的。

2 如何解決原居民建村屋問題：

政府就原居民的發展未有大幅研究，但這些土地正是現在餘下的最大的土地資源，我們須與鄉事委員會進行商討，如何保障原居民的利益、亦可有助香港的發展，我的建議如下：

- 2.1 政府興建原居民居屋，模式參考居屋，只接受原居民申請，不設白表，日後出售只可售回原居民，如出售與非原居民就須補地價；
- 2.2 自行集資興建多層式原居民大廈，高度及密度均依據「綠色建築」為依歸，日後出售只可售回原居民，如出售與非原居民就須補地價。

3 如何協助居住環境欠佳的住戶：

政府能在賣地時，適當地實施限呎、限量、限價、限本地人、限收入的措施，而最重要是如何做到不是高地價政策。在 2002 年取消租管條例後，租金不斷標昇，低收入的家庭無法負擔而轉移造就劏房的出現，情況實在令人痛心，我們如何在 1-2 年解決問題。而根據有關的數字「2012 年 6 月底全港私人住宅總存量為 1,112,000 個單位，當中約有 44,000 個為空置單位，空置率為 4%。」我們會否在此亦想一想辦法，如何解決政府所提出的居住環境欠佳的估算住戶 74,900 戶，

- 3.1 廉租免稅：不包括劏房、天台屋等非法單位，凡出租在實用面積是 300 呎以下的單位，低於 15 元一呎租金收入計，均可免收物業稅、印花稅只收 \$100 手續費。為期三年再檢討。

註：300 呎 X 15 元：約公屋租金的 1.5 倍

- 3.2 非法劏房必須進行取締，但前提市場亦必須有其他的方法令低收入家庭尋找到居所，故此約 3-5 年應可實行為上策。

- 3.3 空置單位應徵收空置稅：凡空置單位均徵收三倍的差餉或其他形式的稅收。除非因為是兇宅而沒有人肯居住，業主提供證明即可豁免。

- 3.4 居屋未補地價可分租申請公屋人士為舒緩居於劏房的公屋申請人士，未補地價的長者獨居住戶，可分租一間房間與申請公屋人士，有關的補地價差額，將進行註契的安排，待下次轉名時，承辦人才補回有關的物業稅、利息及地價。而有關的安排只接受正申請公屋人士，若發現租與其他人士，除繳交物業稅外，亦要繳付三倍的差餉以作懲罰款項。

4 居屋有改善的地方嗎？

隨著居屋的售價跟隨大市上市，樓據申請居屋的家庭入息上限至可達供樓負擔能力的原因，月薪限額已達 \$40,000 之高，而就房委會建樓時亦因希望加強環保設施而增加建屋數量，引入太陽能板及雨水收集設施，亦為得到區議會的支持而加設行人天橋；這些也只是希望獲得通過建屋計劃。除了建屋成本增加因此而增加，其實這些設施也對居屋業主日後造成負擔，因此除了供樓，維修及管理費亦因而增加，我們究竟怎樣才可增加建屋量及獲議會的通過，故此「綠色建築標準」應該可幫一把了，而就居屋的

- 4.1 依據「綠色建築標準」可加高及增加單位數量，令最新的屋苑設施盡善盡美，建屋的討論時間亦相對減少，加快建屋量；

- 4.2 特別是長者獨居的居屋，由於業主無能力補地價，亦因最低工資的設立，管理費不斷增加，建議他們可申請分租一間房間與「正申請公屋人士」，而每份合約最多3年；此舉既可補助長者的生活費、管理費、維修費，亦可即時協助居住環境差的公屋申請人。

而有關的補地價差額，將進行註契的安排，待下次轉名時，承辦人才補回有關的物業稅、利息及地價。而有關的安排只接受正申請公屋人士，若發現租與其他人士，除按法例繳交物業稅外，亦要繳付三倍的差餉以作懲罰款項。

- 4.3 新建居屋應全部在綠表購買，並且須取消補地價政策，綠表的二手市場物業只可售回綠表人士，讓公屋的富戶有更多的流轉機會。

5 夾心階層住屋有誰可協助

公屋3人家庭的入息限額是\$19,274 而居屋的可供款能力後的限額是\$40,000 以往的中產公屋是由房協安排，現在的夾心階層可由誰協助 \$19,275-\$38,548*

- 5.1 房委會的3人入息限額就在\$19,274的水平，隨著申請公屋限額制度僵化、最低工資的訂立，很多申請人其實可以改善生活，但礙於政府只提供資助房屋（公屋）可申請，故此現在的公屋申請人已超越廿萬個。
- 5.2 房協已多年沒有提供「中產公屋」，若樓價高企，租住房的租金又無法控制，讓夾心階層無法解決住屋問題，社會民心將出現不穩定的情況。
- 5.3 因2002年取消租管後，市民已無法應付市場的住房，但他們亦不是沒有能力繳交市價租金，如果政府能提供穩定的租金及加幅穩定的住房，相信對他們亦有幫助。
- 5.4 夾心階層的住屋可由賣地條款開始訂立，如工業用地亦有限售只租的形式出售土地，故此檢討工業用地時亦可考慮此點，由於地點的問題，地價相對較平，可參考以往的「私人參建計劃」及「混合發展」模式，在土地的拍賣或合作形式，可設立限價、限呎樓，薪金限額及每2年檢討租金須跟通帳的比例等要求，令更多夾心家庭，無須政府的資助而有一較穩定及安全的租住房屋。

* \$38,548 是公屋3人家庭的入息\$19,274限額的2倍

6 公屋問題：

房委會發言人今日（2013年11月27日）表示：「在是次租金釐定中，逾百分之八十五單位的租金水平定於每月2,000元以下。」他補充說，公屋租金已獲得大幅資助，當中已包括差餉、管理費及維修保養成本。

λ 「公屋三年未上樓，生活困逼冇氣抖！」公屋申請唔想再等區

λ 今日最新數字擴展4人審查條隊3個月未郁過市區4人重勁7個月未郁過~~

λ 從藍咭到手起計，已經三年啦~呢個等期間就好似葡萄成熟既過程...由開始好甜好有希望.到之後變成酸人地三人咁快上樓，到而家開始發霉...

6.1 申請公屋限額制度，由於最低工資的設立，平均2人工作必然超額的關係，故此申請人為乎合申請資格只會依靠一人工作，束緊腰帶租住劏房、天台屋、板間房，他們等待分配公屋後才真正改善生活，因為租金只需\$2,000-3,000

6.2 劏房的形成：以往申請人大多是租住板間房，隨著社會的進步，個人空間的重要性私隱度的提昇，他們較喜歡租住劏房；另一原因，是業主知道屋宇署規管無力，故此妄圖收入增加，把物業改動，以劏房形式出租，賺取更多的利潤。

6.3 若加設夾心階層住屋的政策，相信三年上樓仍可維持；但相反，若沒有協助夾心階層住屋的政策，三年上樓的政策就應取消。

因為公屋申請限額的計算框架太多，未有與時並進，亦因有限定三年上樓的政策，為免因提高限額後，讓更多人進入申請公屋的行列。故此，無法讓有需要的申請人在可應付私人業主的租金情況下靜待公屋的編配，唯有「將價就面積」租住環境擠迫的劏房、天台屋等非法單位就是唯一途徑。

6.4 長者特快安排，應取締長者申請人特快及申請市區的安排，隨著社會的變化及人口老化的問題亦日益嚴重，市區的勞動人口需求較大，故此應改變為讓有勞動力的家庭可優先編配市区的政策。

6.5 善用屋村的空置校舍改建作住宅用途：由於此設施有助原區安老，若能善用空置校舍改建為院舍，讓區內的長者可以原區安老，房委會在公屋富戶或處理長者寬敞戶的工作亦較為暢順，另外，房委會交回大單位的能力亦會較大，因他們通常居

住於 40—50 平方米的單位，可令 4 人以上的家庭盡快上樓。

- 6.6 公屋富戶問題：審計署揭 9 萬富戶「隱形」促房署鼓勵更多富戶歸還單位。房署署長志高稱會考慮讓富戶優先買居屋亦是好事，而最重要的是新的居屋不應設補地價，以保留居屋的二手市場與綠表住宅，富戶的流轉有更多的選擇；但我於 2010 年房委會的發言已提出「全面檢討規定的最高入息及總資產淨值限額」（附件 2）中已表達，在此不詳述了。
- 6.7 住戶入息超額：通常住房的子女出外工作，當收入穩定後，若子女超額就會刪除子女的戶籍，直至留下一名子女陪伴，而他們的子女又會以單身人士形式申請公屋。故此為
- 6.8 租者置其屋的形式，我在 2010 年房委會的文件（附件三）已詳述，請大家參閱吧！
- 6.9 檢討「維護公屋資源」維護公平公正，我在 2011 年房委會的文件（附件 3）曾詳述，因根據「維護公屋資源」的政策，現在為公屋住戶家庭入息及擁有的資產淨值「均」超逾指定的資助入息及資產淨值限額，或選擇不申報者，才須遷出所住的公屋單位。有部份有能力的住戶，就算收入已達 3 倍或以上，如果不儲蓄，一世下來亦可繼續享用公屋的資源；又或資產超高，只要入息限額不過限額亦可以繼續享用公屋的資源，這樣又是否公平？

		「維護公屋資源」入息限額					
家庭人數		1	2	3	4	5	6
入息限額 3 倍以上		\$27,601	\$42,349	\$48,190	\$58,612	\$67,960	\$79,075
入息限額 5 倍以上		\$46,000	\$70,580	\$80,315	\$97,685	\$113,265	\$131,790
		「維護公屋資源」總資產限額					
家庭人數		1	2	3	4	5	6
入息限額 84 倍		\$772,800	\$1,185,744	\$1,349,292	\$1,641,108	\$1,902,852	\$2,214,072
入息限額 84 倍 x 2 倍		\$1,545,600	\$2,371,488	\$2,698,584	\$3,282,216	\$3,805,704	\$4,428,144
一至三人家庭，家庭成員均為 55 歲以上，即以四人家庭資產限額相同							
入息限額 84 倍		\$1,641,108	\$1,641,108	\$1,641,108	\$1,641,108		
入息限額 84 倍 x 2 倍		\$3,282,216	\$3,282,216	\$3,282,216	\$3,282,216		

* 此表是 2011 年制作的，故此數據也偏差

針對這問題，我的解決建議一如下：

入息限額超過 3 倍，其總資產限額不超額亦需繳交市值租金

入息限額超過 5 倍，其總資產限額不超額亦需交回公屋

總資產額超額在入息限額 84 倍，其入息限額不超額亦需繳交

市值租金總資產額超額在入息限額 84 倍的 2 倍，其入息限額

不超額亦需交回公屋* 市值租金，即雙倍淨額租金另加差餉或市值租金（以較高者為準）

建議二：如果房委會認為要「超額家庭」交回公屋感到為難，建議房委會在新建的公屋，撥整幢公屋為「出售公屋」與公屋家庭，凡「入息限額」及「總資產額」超額的家庭均可購買，讓公屋的資源劃分清楚為「資助房屋」和「資產房屋」。

6.10 改革困難戶問題租金援助政策，房委會租金援助政策是協助入住公屋後2年，住戶的收入降至輪候冊入息限額的70%以下即可申請，但限期3年後入息有提高，他們就必須遷至一個較平的單位。租援戶既是低收入的家庭，他們亦不會有太多的存款，如子女還幼小，他們要應負的書簿費、校服費、裝修費更是沉重。政府是否有決心解決「貧富懸殊」的問題，如要他們在子女在讀書階段要「三遷」，除了認為房委會的「租金援助政策的年期限制」應取消，協助低收入人士

6.11 現在房委會的政策只對租援戶設3年期的限制，但失業綜援戶*的人士就沒有年期的限制。我認為對肯為自己生活而努力人士，反而缺乏鼓勵，對長期失業的人士亦放任地支持他們繼續「坐享公屋」。為方便他們轉變，若得社署的評估及推薦，綜援戶可調遷至市區，為期3年，若仍需申請綜援，此戶在此後遷至原區的一個較平的單位。

*：綜援戶除生活補助，亦已提供書簿費、眼鏡、醫療等免費；租援戶收入有限，除減租外，沒有其他津助

6.12 為了方便工作，很多申請人寧願在市區租住劏房等市區的公屋單位也不入住非市區的單位，他們只希望節省時間及交通費，也希望住在市區的周邊，故此如新發展的公屋必須有較方便的交通安排。

6.13 房委會公屋預計在2018年會超過800,000個單位，此公屋的租金是由「可加可減」的法例所監管，故此，只要公屋的旋轉門能確保開放與有需要的人士，包括曾購居屋的人士，經一定的程序後，可以再申請公屋。此旋轉門開啟後，全民住屋保障就確立後，相信全面退休保障亦可以不用再討論了。

7 市民反應

「別在我家後院」建公屋有理嗎？「不要在我家後院」心態，又豈只是說幾句便可消除？故此，我們體諒市民對鄰近建屋的影響，但我們亦希望訂定一個新的標準，設定「綠色建築標準」，讓香港建立一個大家均可接受的機制，令社會不同階層的訴求及標準能達至基本的要求。

8 政治問題：立法會 / 區議會

議會為選票，為社區爭取更多的基本設施，實在是理所當然；但亦有市民爭表示對我們的不滿。在房委會的建築小組內就能看到這些問題，例如一個四百個單位的屋村，就須因應議會的要求建一百個車位。究竟政府有沒有一個整體規劃的委員會，審視應由政府承擔這些設施嗎？希望隨著「綠色建築標準」令各方得到一個準則，因香港需要這「綠色建築標準」令我們的工作更順暢！

謹此祝願 貴會工作順利，心想事成！

東區區議員
林翠蓮MH啟

2007年6月14日
房屋委員會周年特別公開會議
房屋委員會委員林翠蓮女士致辭全文

檢討及重訂公屋土地用途及加強資訊系統

房屋委員會近年經歷很多不同的挑戰後，雖然公屋的居民將會減租 11.6%，但相信大部分的公屋居民最希望房委會提供一個較佳的居住環境，包括區內的休憩設施、管理、清潔、保安及維修的問題。

我今日提出兩個重點，希望房委會考慮及推行，以提高公屋的質素及管理。

第一項：重新檢討現在公屋土地用途

現時，公屋的社區設施的土地用途是有固定比例的，規定了公屋空間裡有一定比例要提供幼稚園，或一定比例予其他社區設施。

但鑑於人口的變化，出生率下降，這個比例對建屋已多年的公屋社區設施實有檢討的必要。而以舊型的公屋情況最嚴重，區內的長者數量不斷增加，他們好天時均會在公園乘涼，傾談、照顧孫兒耍樂等。但區內的設施就未有因應而改變。例子：公屋區內的幼稚園等設施的使用率下降，出現過剩的情況；長者日托的服務不足，長者往往要到其他區域才可有此服務；長者只能在好天時在公園乘涼。

長者社區設施不足的情況估計漸趨嚴重。促請 署方能盡早檢討及重新規劃公屋區內的土地用途，以提供適切的社區設施。

就此，我們做了一些研究，從政府統計處中的資料顯示，在 1976 年的 1-9 歲有 820,000 人，而在 2006 年的 1-9 歲只有 527,000 人，人口的比例由 18% 下降至 8%。

資料來源—香港政府統計署

年齡組別	1966		1976		1986		1996		2006	
	'000	%	'000	%	'000	%	'000	%	'000	%
0-9	1,047	29%	820	18%	836	15%	766	12%	527	8%
10-19	765	21%	1,087	24%	893	16%	884	14%	848	12%
20-29	393	11%	820	18%	1,182	21%	1,014	16%	975	14%
30-39	499	14%	455	10%	933	17%	1,333	21%	1,128	16%
40-49	419	12%	515	11%	514	9%	993	15%	1,329	19%
50-59	286	8%	422	9%	528	10%	523	8%	954	14%
60-69	147	4%	256	6%	381	7%	507	8%	486	7%
70-79	60	2%	112	2%	195	4%	301	5%	407	6%
>= 80	15	0%	32	1%	64	1%	114	2%	203	3%
總人口	3,630		4,518		5,525		6,436		6,857	

而以 60 歲以上的長者而言，在 1976 年的 400,000 人，至 2006 年已增加至 1,096,000 人，即 1996 年的 2.74 倍，人口的比例由 9% 增加至 16%。

故此，希望房委會重新檢討有關社區設施的土地用途，提供彈性，並與社會福利署配合，讓社區的服務機構更能配合時代的演變。

第二項： 加強資訊系統

房署除現有管理系統，建議房屋署建立完整的租戶資料庫及開放予租戶上網更新個人資料：

1. 房委會的外判管理服務已運作近十年，外判管理公司在約滿後亦會轉變，加上為免資料經不同的公司儲存或轉送錯誤而遺失，房屋署應建立公屋居民的資料庫，除資料的失誤減少外，紙張的使用亦會相應減少，亦合乎環保的原則；管理公司的轉換，日後不會遺失，有關的資料能容易交接、互換、更新及存檔。

2. 一直以來，最困擾居民的問題莫過於漏水、噪音等問題，他們經常向管理公司反映，但最近出現更換管理公司的情形後，有部分居民的投訴未能有效地跟進，甚至被遺忘了。居民怨聲載道，前線人員工作十分困難。要對症下藥，房屋署必須採取措施：設立一套完善的資訊系統，以便把有關問題妥善紀錄；當管理公司接管維修問題後，確保其加以妥善解決；讓居民了解工作程度，加強溝通。
3. 在網上公布維修的進展，讓居民更了解有關工作的進度，加強彼此的溝通，使社區更加和諧；
4. 把公屋居民的資料存檔，能確保房屋署、管理公司、居民的資料能安全地展示，而居民亦可透過上網查閱有關資料；
5. 把公屋入伙時的資料儲存妥當，以免日後在住戶搬遷時出現爭拗，尤其是當居民搬進舊單位時，如能把入伙時的設施照片適量地儲存，將避免住戶在還原單位時出現爭拗；
6. 設立網上申報資料的渠道，因為公屋居民十分希望可透過上網向政府部門（如稅務局、運輸署等）申報個人或整個家庭的資料；祈望住戶將來無須特別請假向屋邨辦事處提交文件；
7. 為每個屋邨設立網頁，讓訊息更為流通，例如公布區內屋邨諮委會的活動和特別的通告（如停水問題）等。

最後，希望房委會能領導公屋的管理服務更趨完善，令公屋居民能安居樂業。

2010 房屋委員會委員林翠蓮女士致辭全文

房屋委員會 主席鄭汝樺女士，

由 73 年至今已有 37 年，公屋的政策在房委會修修補補下，雖然有好一些改善措施，但去要求一個這樣「年代久遠」的政策，去完全切合 2010 年的情況，好像要求有點過份。但隨著時代急速轉變，公屋的政策一定需要與時並進，所以，我建議當局必須從今日起重新檢視公屋政策的每一個細節，以令政策追上時代，並能應付今後至少 5 至 10 年的需要，其中建議包括：

1. 全面檢討規定的最高入息及總資產淨值限額

特首在 5 月 7 日曾表示明白：「...社會上有一批市民，收入或資產已超出入住公屋的資格...」。而這正是我這三年不斷於資助房屋小組提出的問題，因為現在公屋的申請入息限額的基制，並未有與時並進。

房委會的主要目標，是協助有需要的市民安居樂業。以單身人士為例，每月收入有 \$7,401 已超出公屋申請入息限額，要去住私樓。以住房支出不超過入息 50% 計，他的租樓/供樓支出不能超過 \$3,700 (不計“住”，另外的 \$3,700 還要支付“衣食行”!)，在預計未來連可能的加息 1.5%，利息以 4% 計算，要買樓只可能找一間約 \$70-80 萬的舊樓。現時的資產限額訂在 \$187,000 更令他們無法置業，因為在網上地產網頁中搜尋 \$100 萬以下的物業只有 80 個記錄，而 \$82 萬以下的單位只有 16 個。問人點買到樓？

樓價	資產		入息	
	首期	按揭成數	按揭總額	供款
	\$187,001			\$7,401
			可供樓金額	\$3,701
\$770,000	\$184,800	76%	\$585,200	\$3,546
\$780,000	\$187,200	76%	\$592,800	\$3,592
\$790,000	\$181,700	77%	\$608,300	\$3,638
\$800,000	\$184,000	77%	\$616,000	\$3,733

就算以入息中位數 \$10,450 為例，如果一個單身人士的資產已有足夠的首期，假定他以每月約 \$5,000 供樓，資料顯示有一間大埔墟/太和 394 呎，售 \$135 萬的單位，月供約 \$ 5,007 可供他們選擇，但稍微大一點的屯門 485 呎的單位就要 \$155 萬，只是月供 \$ 5,749，但

就可能超出他們的負擔能力。

各位要留意一點，我能夠找到做例子的單位都在新界，如果該人士要跨區工作，單就交通費就會令他們很難生活。

過去，我每次提出要檢討規定最高入息及總資產淨值限額，去幫助有需要的市民解決住屋問題時，署方的回覆都說是為了確保市民可三年內入住公屋，如增加某一個限額，申請人的數字就大幅增加，令三年達標的確保就做不到。但為了署方的「達標」，不去正視問題，我相信不會是香港政府成立房委會的原意。

所以，就以上情況，我促請署方去全面檢討房委會的「規定最高入息及總資產淨值限額」，以切合今日的現實，幫助有需要的市民解決住屋問題。

2. 改革富戶政策及租者置其屋的形式

而富戶政策就是另一個要迫切考慮優化的問題。在今日的富戶政策下，富戶達到某一收入額後，就必須離開公屋，或要把子女的戶籍刪除。

在第一種情況，他們通常會找尋居屋，但今日由於私人市場的樓價太貴，令居屋市場的出售情況並不活躍。而且部份居屋的年期已超過廿年，算是舊樓，雖然政府推出的活化居屋的政策似乎對舊居屋有所幫助，但力量始終不夠；因為只增加 5 年的時間，並不能減輕買主的供樓金額及其壓力。

而第二種的情況下，當子女被刪除戶籍時，他們會在私人市場租樓、買樓或再另外申請公屋。這種情況更會增加公屋及私樓的市場需求。

這些富戶其實十分希望進入居屋的市場，或從租者置其屋計劃中，購置現有的公屋。但現在居屋停建，而「租者置其屋」就因為管理問題未能順利推行。房委會停止此兩計劃，令他們在未能負擔私人物業的樓價情況下，感到「流離失所」，市民的民怨就不斷增加。

故此，房委會應考慮優化「租者置其屋」模式，例如把新的屋村的其中一棟或數棟的公屋，整棟出售與現有公屋住戶，讓公屋的居民

認知自己已經成為業主，及以重新訂立獨立大廈公契及作獨立管理，解決現時的公私混合管理的亂局，也為富戶建立出路，優化公屋資源。

3. 檢討「租者置其屋」及「居屋」的補地價政策，確保政府資源用得其所，及設立限呎及限價土地政策配合

「租者置其屋」及「居屋」是一個過度平台，令收入增加的市民離開公屋。這政策精神不應鼓勵市民於「租者置其屋」及「居屋」進行炒賣，因為政府的福利政策精神，不應助長投機活動。所以「租者置其屋」及「居屋」其實不應設補地價機制，只能為公屋居民服務。

而為令離開政府房屋福利的市民能夠有適當居所，政府需要確保小型樓宇供應正常，所以我們應推出有限呎、限價條款的土地供拍賣(例如 60%樓宇面積有限呎、限價條款)，令樓宇供應多樣化，不致為包裝上，單一的「豪宅」。

4. 增加土地解決建公屋的問題

特首曾於 2002 年說過：「我們曾仔細探討其他機構在房屋方面的工作，發現有些地方值得特別注意。我們認為新房屋機構應積極監察鐵路沿線及市區重建局的房屋發展項目，評估這些項目對政府房屋施政方針的影響，並在有需要時，就這些影響主動向房屋用地供應督導委員會尋求指引，以求更好掌握房屋用地供應量。」

房委會的房屋用地供應稀缺，其中的原因亦包括房委會未能得到區議會的積極支持，而往往要用經年的時間商討，才能達成建屋的機會。故此，我們應向政府主動向房屋用地供應督導委員會，提出我們的要求。

5. 推出「流轉公屋」提高夾心階層置業機會

除了檢討入息及總資產淨值限額外，房委會亦應制定可協助「夾心階層」的政策，令市民有喘氣的機會。

我認為，協助夾心階層的家庭及單身人士的住屋問題，應該以協助他們能儲蓄至夠錢上車買樓自住為目標，而這筆資金亦有助他們發展自己事業，加強社會階層的向上流動。

建議增設「流轉公屋」計劃，協助夾心階層。政府可撥出現有房屋資源，為合資格市民提供五年期的租約，而住戶需交同區市值租金，而政府會將此租金與公屋租金的差價為住戶儲蓄，把款項存放於一基金內。市民如期遷出，即可取回「租積金」¹，而政府則可利用所收款項作投資，以取回基本樓宇翻新的費用。如住戶提早遷出，只需繳交行政費及基本翻新的費用。

而資源方面，由於過往停售居屋時，試過把部份的居屋轉為公屋，故此同理也可轉為「流轉公屋」，此方案只須房委會在兩至三年內調撥五千至一萬個單位，進行試驗，在五年後再依據此計劃進行檢討。相信一定能夠處理現時市民在住房方面的怨氣。

房屋的問題是香港市民的基本要求，政府在發展公屋的同時，亦應在土地的提供給公私營兩方面作出長遠的規劃。

我認為，香港的房屋問題，其實就是交通問題，地鐵沿線和郊區的樓價差別，根本就可以由交通時間和費用反映。作為「運輸及房屋局」的局長其實你們應該比我更明白這個情況，不然，這兩個不同的範疇的工作，根本就不會放到同一個架構中。故此，正確的房屋政策，加上「短加長減」的整體交通費政策，相信能夠協助解決市民「衣食住行」裡一半的情況。主席，我深切希望你能確切研究這問題。

多謝！

林翠蓮

二零一零年五月廿七日

¹ 租積金 = 市租租金 - 公屋租金的結餘

2011房屋委員會委員林翠蓮女士致辭全文

主席鄭汝樺女士及各位房委會的委員：

在2002年租管條例取消後，香港的地價與樓價高企，租金不斷飆昇。「生活逼人」一詞對未有安定住所的市民來說，實在切合不過。於是就有認為政府「萬能」的政客，跑出來要房委會去解決問題。但我們要知道，人力有時而窮，經常被攻擊到「甩轆」的政府就更明顯不能解決「所有」問題，我們只能希望它做好基本的工作。房委會的主要工作，是要給有需要的市民「提供租賃房屋」安居，而協助市民「置業」，就絕對不是房委會的最核心功能和工作，房委會應該要首先做好的是自己的「本業」，這點相信無人會致疑。

所以，我要在此申明，我反對由房委會繼續興建居屋的立場，原因包括：

1. 現行的活化居屋政策根本未見功效，約35萬的居屋業主，只有5萬個居屋單位已補地價，換言之，房委會是鎖住了近30萬業主和政府很多億的資產不能轉讓流動；
2. 社會對公屋的需求十分大，但房委會建屋用地已經不多，所以不應在公屋難求時，再調撥減少公屋用地去改建居屋；
3. 房委會建屋的用地，現存的多位處在相對偏僻的地區，於市區興建的機會不高，根本解決不了現在需求最迫切的市區居屋需求，早前在偏僻區空置多年的「居屋貨尾」就是前車之鑑；
4. 居屋的綠白表比例，只會向「公屋窗戶」傾斜，對急於上車的市民根本只是「笨鹽頭上的胡蘿蔔」。如果綠表的需求大，白表的市民只有兩成機會，換言之，建1,000間，只有200間給白表人士；那每年要建多少屋才可滿足市民需求？
5. 就算房委會現在就規劃建居屋，還須三、五年才有得出售，那時我們就要顧慮當時的世界和經濟，一旦市道不好，要出售時亦有機會賣不出。
6. 要建居屋有不止一個機構可進行，如房協、市建局。甚至可以考慮增加私樓地積比率去換取發展商在私樓中協建居屋單位，例如可核准加建5%的限呎居屋盤，政府豁免限呎盤的地價讓香港居民認購、.....等，可想出的方法多的是，但就是不應再由房委會用居屋這近三十年歷史的舊方法，去處理現在的新問題。

當前的問題是房委會如何管理現在七十多萬戶的公屋，怎樣是設公正的做法，和如何維護公屋資源的有效使用。今次我的意見如下：

一 要求立法會認真對待房委會「可加可減」的法例

房委會在2010年根據香港法例進行「可加可減」的機制，但最後不是因為「社會經濟困難」而減租，而是因種種「政治化」的理由，並非透過政府財政預算的整體規劃策劃，而要房委會減租一個月！我實在很痛心。痛心的不是金錢，而是房委會被迫「有法不依」！這次房委會的決定，並不是因為由「可加可減」機制得出的數據而同意減租，只是因為「政治化」的理由而去減租！就因為有政棍橫行，以跡近恐嚇的語氣出信，要房委會不依法定機制地去減租[1]，如不減租就修改法例，政府又如何奢言什麼「法治社會」和「管治威信」？

提到在2010年立法會已來函通知本會必須減租，更不得不在「最低工資」的影響下，在2012的「可加可減」機制的未來統計結果，按理定必再出現加租的情況，而且加幅有可能高於2010。

我懇請主席儘快向立法會要求厘清和落實「可加可減」機制法例的切實執行，或者乾脆取消此法例罷，這必定會清楚凸顯立法會內的民粹反智做法，那時比對一下誰通過了這機制，又一手推翻這法例，一定會令我們大開眼界。

我是十分尊重我們的立法會議員，所以他們立的法，就必須遵守；但現在他們給我們的訊息實在令人混亂，在2010的「可加可減」租金調整，他們要我們不依法進行，我真的希望主席可讓我知道，我們是否要改立一條「可減不可加」法例？或是應該讓選民自行決定下屆他們還會不會「在位」罷！

再者，我必須追問：

- 為擄取通過這「可加可減」法例的減租11.7%，房委會每年損失租金收入的金額？
- 2010年因「可加可減」的法例而減租費用是多少？
- 2010年加4.68%後，所得的實際的每年租金收入是多少？
- 房委會現在每月做的2,000個住戶入息調查每一年的成本是多少？
- 2011年5月1日起「最低工資」的影響下，房署外判的警衛及清潔每月額外的支出是多少？
- 2012年如果唔修例又繼續因「政治化」減租，我們的成本是多少？

其實，立法會是否希望：「房委會以後都不加租，但又要加人工給員工，而立法會將會承諾，政府會一力承擔額外的支出嗎？」

如果「是」，房委會就應立即停止每月特別做的2000個住戶入息調查，以節省成本及減少擾民！並把因「最低工資」的額外支出向立法會申請發還有關的額外款項了！

另外，如果立法會可修訂「可加可減」法例，應該要連同「最低工資」法例一起修訂，因為連房委會這麼多專家和高層也未能正確評估此法例，「最低工資」這法例都好有問題！！如果「最低工資」法例無問題，政府就一定與部門欠缺溝通，對我們擁有過萬個低薪人士的僱主，亦未有做好諮詢及通報的工作了！

二 修訂2011輪候冊入息限額

「最低工資」在三月廿八日才發出指引，勞工處亦在四月中才發出政府外判工包休息日的訊息，令房委會原為配合「最低工資」而額外加大儲備金至10%的「2011申請公屋的入息限額」已不切實際，房委會須盡快修正\$9,200的上限，因為我們不應令工作十二小時的警衛也喪失資格，現在限額可能要超過 \$10,584才算是合適了[2]。

例子如下：

	家庭人數	1	2	3	4	5	6人
2010年4月1日 最高入息限額		\$7,832	\$12,274	\$13,821	\$16,916	\$19,684	\$23,063
2011年4月1日 的升幅		17%	15%	16%	15%	15%	14%
最高入息限額		\$9,200	\$14,116	\$16,063	\$19,537	\$22,653	\$26,368
例子							
2011年5月1日管理員薪酬		\$10,584	\$16,324	\$18,520	\$22,498	\$26,180	\$30,443
與2010年4月1日比較的升幅比例		35%	33%	34%	33%	33%	32%

至於「輪候冊入息限額」的方程式未能在短時間檢討，亦要向公眾交待，警方與大家一樣在三月尾才知悉「最低工資」的標準嗎？我們不可能在這麼短的日子找出一條新的方程式，如果「申請人」因此而喪失申請資格，對此我感到十分遺憾！不過，我相信他們只會說這是警方的問題，因為「處根本不會承認這問題是他們的問題！

為體現「最低工資」，我們在制定「2011輪候冊入息限額」時，已把原有的金額提高17%，申請人的數目估計會增加2萬個；但由於房委會未有足夠的資料，無法估計勞工處的立法原意，要「輪候冊入息限額」提高多少金額、方程式如何修訂？才可讓準申請人繼續在申請隊伍中，看來署方真的要下一番苦功了。

在此，我希望了解署方會否修訂2011「輪候冊入息限額」，評估新增申請人數是多少？房委會要在提出數據後，要盡快向政府要求加撥地土興建公屋。

三 檢討「維護公屋資源」維護公平公正

根據「維護公屋資源」的政策，現在為公屋住戶家庭入息及擁有的資產淨值「均」超過指定的資助入息及資產淨值限額，或選擇不申報者，才須遷出所住的公屋單位。有部份有能力的住戶，就算收入已達3倍或以上，如果不儲蓄，一世下來亦可繼續享用公屋的資源；又或資產超高，只要入息限額不過限額亦可以繼續享用公屋的資源，這樣又是否公平？

「維護公屋資源」入息限額							
	家庭人數	1	2	3	4	5	6 人
入息限額3倍以上		\$27,601	\$42,349	\$48,190	\$58,612	\$67,960	\$79,075
入息限額 5倍以上		\$46,000	\$70,580	\$80,315	\$97,685	\$113,265	\$131,790
「維護公屋資源」總資產超額資產							
	家庭人數	1	2	3	4	5	6 人
入息限額 84倍		\$772,800	\$1,185,744	\$1,349,292	\$1,641,108	\$1,902,852	\$2,214,072
入息限額 84倍x 2倍		\$1,545,600	\$2,371,488	\$2,698,584	\$3,282,216	\$3,805,704	\$4,428,144
一至三人家庭，家庭成員均為55歲以上，即以四人家庭資產限額相同							
入息限額 84倍		\$1,641,108	\$1,641,108	\$1,641,108	\$1,641,108		
入息限額 84倍x 2倍		\$3,282,216	\$3,282,216	\$3,282,216	\$3,282,216		

針對這問題，我的解決建議一如下：

- 入息限額超過3倍，其總資產限額不超額亦需繳交市值租金
- 入息限額超過5倍，其總資產限額不超額亦需交回公屋
- 總資產額超額在入息限額84倍，其入息限額不超額亦需繳交市值租金
- 總資產額超額在入息限額84倍的2倍，其入息限額不超額亦需交回公屋

* 市值租金，即雙倍淨額租金另加差餉或市值租金（以較高者為準）

建議二：如果房委會認為「超額家庭」交回公屋感到為難，建議房委會在新建的公屋，撥整幢公屋為「出售公屋」與公屋家庭，凡「入息限額」及「總資產額」超額的家庭均可購買，讓公屋的資源劃分清楚為「資助房屋」和「資產房屋」。

四 增加「租援戶」寬鬆政策，設「就學豁免限期」

現況：房委會租金援助政策是協助住戶入住公屋後2年，其收入降至輪候冊入息限額的70%以下即可申請，但限期3年後入息有提高，他們就必須遷至一個較平的單位。

- 收入在輪候冊入息限額的70%-51%以下可申請減25%的租金
- 收入在輪候冊入息限額的50%以下可申請減50%的租金

家庭人數	1	2	3	4	5	6	人
2011年4月1日 最高入息限額	\$9,200	\$14,116	\$16,063	\$19,537	\$22,653	\$26,358	
收入在輪候冊入息限額的70% 開始-51%以下可申請 減25%的租金	\$6,440	\$9,881	\$11,244	\$13,676	\$15,857	\$18,451	
收入在輪候冊入息限額的50%以下 可申請減50%的租金	\$4,600	\$7,058	\$8,032	\$9,769	\$11,327	\$13,179	

房委會的政策應支持及鼓勵一些住戶肯繼續努力工作而為自己生活的人士，這亦是我們有決心地解決「貧富懸殊」的工作之一，房委會應體諒及支持「租援戶」；租援戶既是低收入的家庭，他們亦不會有太多的存款，如子女還幼小，他們要應付的書簿費、校服費、裝修費等更是沉重。

建議：我們可考慮設立「租援戶」寬鬆政策，設「就學豁免限期」制度，讓「租援戶」可待子女完成學業後，收入仍沒有改善才須遷至一個較平的單位。

五 檢討「綜援戶」制度，設申請調遷，制度要公正

雖然「最低工資」會迫得很多弱勢人士跌進失業大軍，他們亦可能需要申請綜援，但就業問題是勞工處的工作，非房委會的責任，故此在公平公正的原則下，「綜援戶」與「租援戶」制度應劃一（除獲社署推薦的家寬外），「綜援戶」連續3年仍未就業，亦與「租援戶」一樣，必須遷至一個較平的單位（但由於綜援戶已獲社署提供多項津貼，無須擔心轉校成本，故無須設「租援戶」寬鬆政策—就學豁免），除此以外，我還建議進行「重返工作崗位調遷計劃」，建議如下：

- 綜援戶可透過勞工處及社署的推薦，申請調到其他地區的一個較平單位，令失業的人士遷至較易找到工作的地點，以鼓勵及支持其自力更生；
- 為避免此政策被濫用，如果綜援戶未能因改善地點而就業，三年後就必須被安排遷回之前地區的一個較平單位；
- 這政策雖然會令房委會的行政及翻新房口費用加大，但如果能令部份弱勢人士有轉變生活的機會，相信總給減租的效益為佳；
- 建議以試驗形式進行，每年500個名額，每年檢討及檢視社署匯報成效。

總括而言，房委會轄下的單位數目是全港之冠，但因香港的地價與樓價高企，租金不斷提昇，房委會仍需更努力及切合本港的經濟變化，協助改善「貧富懸殊」的問題，但又不應「濫用公帑」，更要積極推動改變「不勞而獲」為「發奮圖強」和「積極進取」的心態。

祝願 房委會與時並進，帶領我們更上一層，居民安居樂業，發揮香港精神！

林翠蓮

[1] Legislative Council Ref. No. : CB1/PL/HG (Date : 21 July 2010)

[2] 工作12小時的管理員是基層市民，薪金 \$28x12小時x30日=\$10,080+強積金\$504 = \$10,584

詳細內容

發佈日期: Tuesday, June 07, 2011 HKT

Copyright 2003-2013 cliam.com
System Powered by DataYard.com

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
私營房屋	26,397	26,036	17,321	16,579	10,471	8,776	7,157	13,405	9,449	10,149
公屋	14,268	20,947	24,691	4,430	6,805	25,831	19,391	7,495	17,787	9,778
資助出售單位										
鄉郊居所										
	40,665	46,983	42,012	21,009	17,276	34,607	26,548	20,900	27,236	19,927
累計建屋數量		2003-2006 4年		150,669		2007-2011 5年		126,567		
人口普查/中期人口統計時數字										
家庭住戶增長		2002-2006 5年		173,100		2007-2011 5年		142,300		
差額				(22,431)				(15,733)		

建屋數目

	住宅數量 預計建屋單位數量							
	2013	Mar-13	2014	2015	2016	2017	2018	2019
私營房屋	1,112,000	56%	1,112,000					
預計建屋單位數量								
公屋	710,200	29%	725,200	740,200	755,200	772,200	789,200	806,200
預計建屋單位數量			15,000	15,000	15,000	17,000	17,000	
資助出售單位	352,000	15%	352,000	354,000	359,000	364,000	369,000	
預計建屋單位數量			-	2,000	5,000	5,000	5,000	
鄉郊居所								
	<u>2,174,200</u>	100%	<u>2,189,200</u>	<u>1,094,200</u>	<u>1,114,200</u>	<u>1,136,200</u>	<u>1,158,200</u>	<u>806,200</u>
累計建屋數量								
人口普查/中期	2,368,800							
家庭住戶 (人口普查/中期人口統計時數字)								

	佔土地 數量	
	6.9%	土地面積全港佔用比例
	大約面積 (平方公里)	住宅 比例
私營房屋	25	33%
公屋	16	21%
資助出售單位		
鄉郊居所	35	46%
	<u>76</u>	



carlatong
02/12/2013 22:28

To lths@thb.gov.hk
cc
bcc

Subject 房屋長遠政策諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致房屋長遠政策諮詢委員會

本人就房屋長遠政策諮詢作出以下意見, 請查看以下附件。

Carla Tong

Date : 2 Dec 2013

----- Message from

on Mon, 2 Dec 2013 19:15:01 +0800 -----

carlatong

:To

(See attached file: SCAN0000_000.pdf)

B.Rgds
Carla Tong



SCAN0000_000.pdf

本人對房屋委員會政府有強烈不滿

- ① 就現時非長者單身人士申請1人單位政策，本人感到非常不滿。政府只聽到那群80後對房屋的要求而對一些有真正需求的家庭就忽略。亦因政府的政策使下那群年滿18歲尚在求學的人士紛紛入的申請共屋促使加劇了共屋需求大增以至供不應求的現象。而那群18歲的青年人正正是有大批前途，極具能力等上游的一邊因政府政策逼使下人申請上樓上長了原有輪候期的時間。

然而，政府不斷推早非長者1人申請的年齡從何申請到35以下，使房屋的需求更加嚴重，本人是不能接受不不諳同。亦正因為政府不知所謂的政策及盲目去力求先頭3年上樓的承諾，是漠視原以在共屋屋租士住士長原住於舊屋邨的居民作出傷害，還想在那些地積比率較低加建摺針式單身共屋，此乃會對影響原有居民的生活，所以對項的建議是極不讚成及強烈反對。

- ② 本人認為請申請的入息和資產的機制進行檢視，現時有的所謂富戶入息限制由176萬元1人的限制實在不合時宜。現時物價高漲及通漲日增，11以上的限制金額便列入為富戶須交1.5倍租金作為要求住戶遷出理據。試問各大官

P.1

以現時17,761元對外租住一個套房也超過2000元至過萬元以上，就以一個劏房為例百尺劏房也須4000元以上，那月入萬元以上的市民能負擔如此重的租金嗎？所以本人認為應放寬入息限額

③ 就寬敞標準，在6.14點提出現已張寬鬆由不少於7平方米(即約70呎)1人單位放寬為13平方米(即約130呎)連廚房、浴室如此一個單位，就導致一些基本的生活傢俬也成問題，那算是合理的居住環境嗎？請問那是一個人道及舒適的家嗎？我相信每個人都希望住大屋但我們這一班小市民只想住一個似雞籠的屋子，難道這是過份要求嗎政府只願兌現承諾興建那些超細的1人單位，這對我們是極不人道，同時置我們在石硤鐵籠有何分別呢？

本人認為1人單位室內樓面面積最少應有25平方呎才合理，政府才能給予真正土生土長的港人(並不是那些到香港產子而取優居的內地人)一個中樂及舒適的家，並不是只願兌現承諾興建超細單位的共屋，從而用這些手段去爭取政府的厚望。

P2

④ 本人亦在此作出強烈不滿，那一班新申請而獲批的新公屋住戶，所入住的，大多都是新建屋邨，而我們這一班現有住戶已住上30年以上，而所享有的都是舊而不足的設施，而並無資格申請調遷往新建的公屋屋邨，這是不公平。

所以本人希望政府能考慮給予原有舊公屋居民選擇遷往新落成公屋屋邨，從容改善生活。



Chan Thomas

To lths@thb.gov.hk

02/12/2013 22:32

cc

bcc

Subject 回應長遠房屋策略諮詢文件

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

就長遠房屋策略諮詢文件討論的問題，本人對其中兩條問題有以下的回應：

問題21

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

我認為增加房屋供應必須在不影響交通，人口密度和環境的前提下進行。

第一，交通便利對於一個社區極為重要，它束成了地區間的人口流動。另一方面，假如為了擴大地盤的面積而收窄道路的闊度，也是極為不智。因為不恰當的道路闊度將會帶來嚴重交通擠塞，而交通擠塞亦間接讓更多的汽車廢氣排放到空中，使香港的空氣污染問題進一步惡化。

第二，在增加房屋供應的時候，必須考慮社區中的人口密度，人口過度密集的環境將會帶來不良的社會問題，例如街童問題，犯罪率上升，衛生情況轉差，缺乏社區康樂和醫療設施等等。為了避免規劃錯誤，我認為政府必須汲取過程經驗，慎重地作出規劃，讓社區的人口密度維持恰當。

第三，就如前兩點所提及，政府在增加房屋供應的同時，必須考慮居民的生活環境，務求使每一個居住環境都是「宜居」的。因此本人認為政府必須關注屏風樓問題，熱島效應問題，樓與樓之間維持一個恰當距離等等。

總括以言，回應上述問題，我認為政府必須抱著「起樓容易，拆樓難」的精神，不可「見縫插針」。

問題22

你認為應如何在發展和保育之間取得平衡？你對本章不同的增加房屋土地供應方法有何意見？

我認為政府在發展的同時必須顧及保育。保育可分為兩個層面的，其一是環境的保育，另一個層面是文化的保育。

就環境保育而言，政府在發展的時候必須避免環境及生態受到破壞。因此政府在發展任何新開發地區必須委託獨立第三者作出環境評估，而且過程必須保持透明，讓公眾對環評報告有信心。另一方面，當政府進行諮詢的時候，必須避免只向鄉紳或大地主傾斜，弱勢者的聲音更需要多加聆聽。本人相信只要政府願意多走一步，必可達到雙贏。

就文化保育而言，政府在重建舊區的時候，必須多注意舊區的固有文化，應避免因重建而使舊有文化消失。對此本人認為有兩點政府是需要多加留意的。

第一，政府應採用跨部門合作，避免行政上的僵化，在處理舊區固有文化時，應先了解其文化形成的背景，發展過程，現況等等。政府各部門在重建過程中應該盡力把舊文化保持下來，因為舊文化等同舊區的生命。過去，政府以市區重建局單一委託顧問就重建區作出政體規劃是行不通的，因為每一個社區都是一個「有機體」，不是一夜間變出來的，也不是可供倒模出來的。一個社區的文化是因為居民彼此間的溝通和互動下誕生的。

第二，政府應檢討現時古老建築物的保育情況，例如以更多客觀因素來評估古老建築物的保育需要。在活化歷史建築時，政府應汲取過往經驗，避免「為活化而活化」。政府的古物古蹟辦事處也必須加快對現時潛在古蹟進行評估，避免再次出現何東花園，景賢里的爭議。

最後就不同增加房屋土地供應的方法，本人對現時新界東北新發展區有所保留，我認為民間收回部分哥爾夫球場的方案更為可取；就填海問題，政府應盡力保護中華白海豚的棲身之所，並就填海問題作出真實可靠的環評報告。政府在填海的時候亦要謹記研究中的機場第三條跑道的填海工程，已經大大減少中華白海豚的生存空間；就「綠化地帶」，本人認為當改變用途的時候，必須謹慎，避免過份依賴那些地段，然而，本人絕對改變現時郊野公園的範圍。

以上為本人對今次諮詢的簡短回應。



Jim3

02/12/2013 22:41

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 香港居住問題-另類方案

Urgent Return receipt Sign Encrypt

香港居住問題-另類方案

大前題

業主/住客在同一私樓屋邨內能否接受有居屋形式的業主(在正常情況下居屋業主是不容易被辨認/標籤的)?

另類方案

政府(房協)向地產發展商以折扣價(市價減地產代理費用)購買百分五至拾600平方呎以下(建築面積)之單位。

房協再以現行之居屋申請資格及方式配售給合資格人士。

訂價可按現時30%市價折扣或更低。

買得該等單位人士五年內如想賣出，一定要賣回給房協。在五年後可補回市價折扣在自由市場出售。

優點

可供應之居屋單位能夠在短時間內增加。現時政府自建居屋模式最快投產期也要三年以上。

包括貼現土地成本，由政府(房協)發展類似單位的成本可能不會比私人發展商更便宜。

不需要用辣招而影響香港一貫自由市場的運作優勢。

這方案也不會影響地產發展商的投地及建房意欲。房屋供應因應地增加。

政府賣地之財政收益相對地比較穩定。

缺點

地產發展商會擔心有居屋單位/業主在同一私樓屋邨會影響售價，形象，需求。(但如大前題 - 新準業主能接受與居屋業主生活在同一屋邨內，這就不是問題)。

Sent from my Sony Xperia™ smartphone



Stellar Hui

02/12/2013 22:56

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

cc

bcc

Subject 長策會公眾諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致長策會：本人希望本港房屋發展以公營房屋（公屋及居屋）為主導，但反對盲目填海或在郊野拓地，支持以發展空置土地來增加房屋供應。香港市民



vivian choi

02/12/2013 22:59

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

cc

bcc

Subject 建議

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

公屋方面，本人有以下建議

1. 應該增加四至五人的單位，一般四至五人家庭等待超過六年，是平均三年的兩倍
2. 天倫樂計劃，應該鼓勵兩代家庭分住就近的單位，中國人有句諺語 (相見好，同住難)，而且大部份的虐老個案，都是發生在長者與家人同住的家庭。
3. 誇代(祖孫)的公屋申請是不應該接納 (除非有足夠證明有此需要，例如沒有直系子女)，大部份的年青申請人都是利用長者，達到早日配屋的效果，根本無意照顧長者，更不用說與長者共住，誇代的年齡相差甚遠，生活習慣及需要完全不同，根本不適合。



wendy chan

02/12/2013 23:02

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

cc

bcc

Subject 要求重新推出 "租者置其屋計劃"

Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人現擁有公屋居民身份, 有意置業, 由於金錢有限, 所以只能考慮公屋, 現希望政府能重新訂定房屋政策, 重新推出 "租者置其屋計劃"。



Lo Alan

02/12/2013 23:03

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

(1) 對於「公屋應繼續優先照顧低收入家庭和低收入長者，並應維持公屋輪候冊家庭申請者平均輪候時間為大約三年的目標。透過改善配額及計分制」。我有以下意見：

低收入未必有編配公屋的迫切需要，如該類人仕與家人同住，尤其未有收入的學生。所以可先刪除在學申請者，並且對正在租住私人物業的人仕加快上樓，例如對申請期間交租月數來加分。

(2) 對於居屋售價方面，不應與市值掛鈎，好似居屋現時的定價是市值的七成，這會令居屋價格上升，有趣的是資產上限差不多不能交首期。所以應以當年第一期居屋的售價與入息和資產上限的比例來厘定居屋售價!! 這樣才可以達成興建居屋的原意!!

希望詳細研究我的意見，謝謝。



Chun Hon Leung

02/12/2013 23:24

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

cc

bcc

Subject Proposal on HK housing

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啓者:

本人現提出下列幾點方案以作參考, 希望可開源節流:

I. 開源:

1. 建造新的衛星城市, 配合興建鐵路, 發展社區, 如新界東北, 北大嶼山, 西貢等...;
2. 更改土地用途, 如農地, 工業地, 水塘, 近市區郊野公園, 俱樂部等... (為解決基層市民住屋而優先);
3. 填海灣, 增加土地;
4. 建臨時房屋, 給自願的劏房戶等待上公屋;
5. 增加已售地皮樓面/高度面積比, 以保地值形式交差額, 令短期房屋供應增加;
6. 轉換公屋和私樓地皮, 將優質的公屋地轉換些大的偏遠的私人地。

II. 節流

1. 如是公屋富戶: 等一年交市值租金(給一年找房子), 等二年交還公屋(給房子有須要家庭);
2. 家庭申請公屋優先, 有分加。大學生或單身人士沒分加; 上調居屋入息資格, 令更多人有上車機會。



wai bo hung

02/12/2013 23:35

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋發展計畫提供意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人從事物業管理多年，對於房香港房屋委員會編配公屋有意見發表。有關單身申請人配房，基本上房屋署對外宣稱單位是由電腦編配，實際上第一次編配都會編去服務設施大樓，因為服務設施大樓單位是需要與其他住戶共用廚房廁所設施，申請人往往會對此非常反感，如拒絕入住，也喪失了一次配房機會，另外，對前綫管理人員，重複編配此類單位也構成工作壓力，建議房署將服務設施大樓的單位獨立處理，例如當作不受歡迎公屋的處理方法，只讓有興趣人士入住，也不計算在申請人3次編配機會之內，希望房署考慮將此類服務設施大樓盡量留給有需要的人士入住。



WONG PATRICK

02/12/2013 23:40

To "lths@thb.gov.hk" <lths@thb.gov.hk>
cc Patrick <amina.patrick@yahoo.com.hk>

bcc

Subject Comments on Long Term Housing Scheme

Urgent Return receipt Sign Encrypt

To whom it may concern,

Please find attached comments for your consolidation.

Regards,



Patrick Wong LTHS - Comments.JPG

Submit Comments to Transport and Housing Bureau
 on or before 2 December 2013

Name:

WONG
 PATRICK

E-mail: ltts@trh.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

1. Failure to address to "the poor living conditions" particularly for those living in poor living environment affected by serious traffic air and noise pollution with deviation from the minimum environmental planning standard. The Long-term housing strategy should provide priorities, solutions and measures to rectify the quality of poor 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. 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.
5. To reconsider the need to implement rent control measure and property taxation on vacant flats.
6. To revise the "village house policy" so that more lands can be saved.
7. To turn some of the industrial buildings into residential flats.
8. The Urban Renewal Authority should take up the task of developing sites for the lower middle income groups.
9. 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.
10. Government should consider revising the "High Land Price Policy" and additional anti-speculation measures to regulate the high housing price.

11. Government should increase the land supply by land-filling and developing marsh land as there are only 24% urban or building land being developed for used for overall land area in H.K.

12. Government should re-starting to build "Home Ownership Scheme" HOS such that the appropriate groups of occupants/tenants of these "Public Rental House" could release their flats for the needy groups.

13 To revise the "village house policy" such that more lands could be released in New Territories Areas. The plot ratio constraint for such areas should be considered to be relaxed as to build more high rise building, instead, in long run.

Name: WONG PATRICK



Paulinus Leung

02/12/2013 23:43

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

你好：

本人認為政府應在公屋富戶政策上實行更高要求的申報，要求公屋租戶及輪候人士宣誓，在指定時間內主動申報，如超出家庭總收入人士，承擔更多租金或搬出有關單位，令真正有需要人士能有安居之所。如不主動申報需補交額外費用甚至罰款，同時承擔法律責任。

現時政府公營房屋租金過於便宜，令有需要人士得不到照顧，時不時因一些政黨好大喜功，要求政府免收租金一個月，其實是不公平的使用房屋資源。

正正是這樣，一些已得房屋之人士，縱使繳交雙倍租金也不願搬走，也有一些租戶一方面在大陸內地投資買房產，一方面說資產不超過水平，向政府要求有關公屋，希望政府能公平公正地分配房屋資源，而不是無止境地不切實際地插針式建樓。這樣對一些一直努力工作，不靠政府，自食其力的市民一個交代。

同時，我覺得政府應推出居屋，加大折扣，令公屋戶擁有自己的物業，同時，在業主有意出售時，應跟業主在補地價同時，也對分有關盈利，令他們不輕易靠買賣來獲利，也能令有住屋需要人士有居所。

希望政府慎重考慮，對一些真正有需要人士安居，也令香港比較公平公正地分配資源。

一位無使用政府房屋資源的市民上



wai bo hung

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

02/12/2013 23:44

Subject 長遠房屋發展計劃發表意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人從事公屋管理多年，發現房署編配經常有跨區編配房的情況，例如居住在柴灣區會獲編配往九龍城區，因為現行房署劃分的市區，是包括九龍區及香港區，但明顯沒有顧及申請人的需要，因申請人是不能選擇在市區內的獨立地區，對很多申請人又要一次放棄配房，也構成不便，希望房署顧及申請人的需要和感受！



Jason Chan

02/12/2013 23:47

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 (第三次重寄)

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致貴會,

本人今天首次電郵給貴會, 之後即時收到貴會通知我所寄存的附件過大, 因此本人修改了附件尺寸再電郵, 但同樣收到附件過大的通知. 本人現再修改了附件尺寸, 如仍未能通過貴會的附件要求, 請問可以有什麼方法上傳附件給貴會, 謝謝!

Best regards,



Jason Chan 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

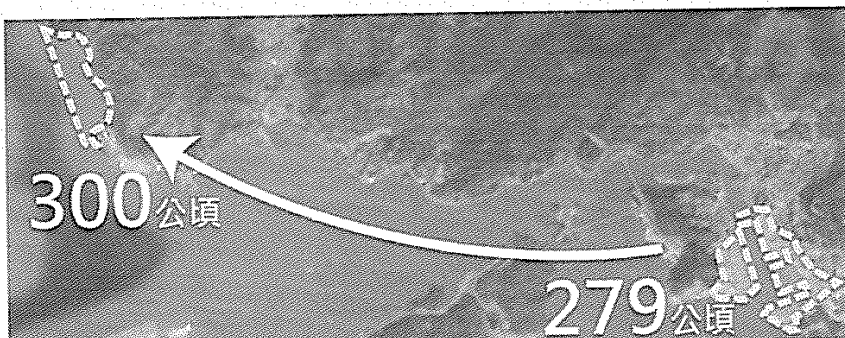
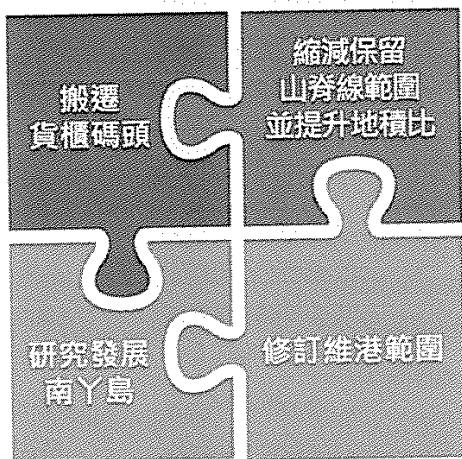
問 22：
...你對第 8 章所述不同的
增加房屋土地供應方法
有何意見？

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

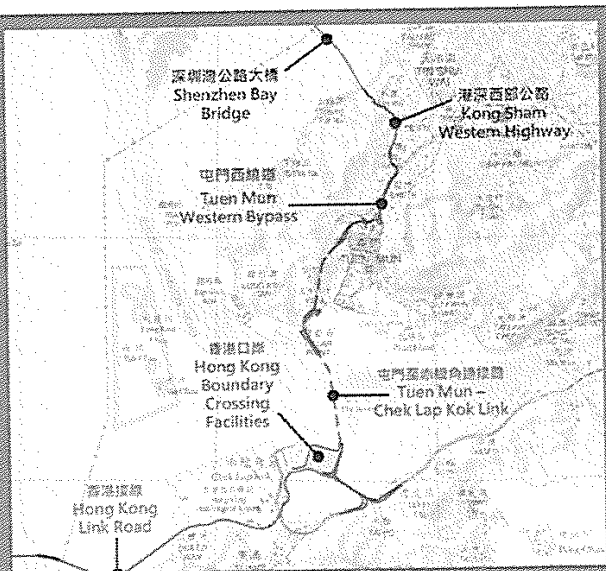
1,374公頃
研究發展南丫島



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)

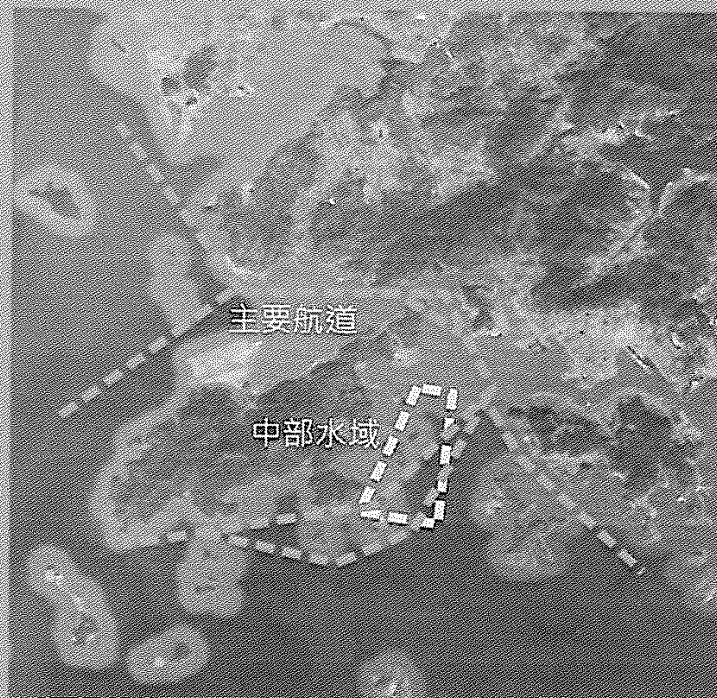
交通具優勢：該位置鄰近港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路、屯門西繞道(擬議)、連同深圳灣西部走廊，將提供一條新的策略性道路連接新界西北、北大嶼山和深圳。



龍鼓灘填海範圍為200-300公頃，與葵青貨櫃碼頭面積相若。

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。

位置壁鄰屯門內河碼頭，規劃上較統一。



屯門內河碼頭

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，若繼續在碼頭增後動用地，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。

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。

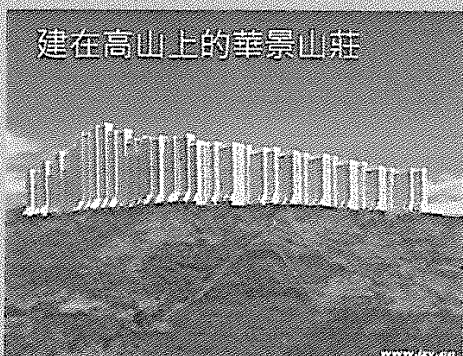
研究發展南丫島

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，安達臣道石礦場，鴨脷洲。

非郊野公園範圍。

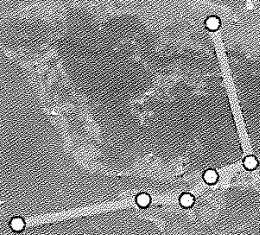
建在高山上的華景山莊



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。

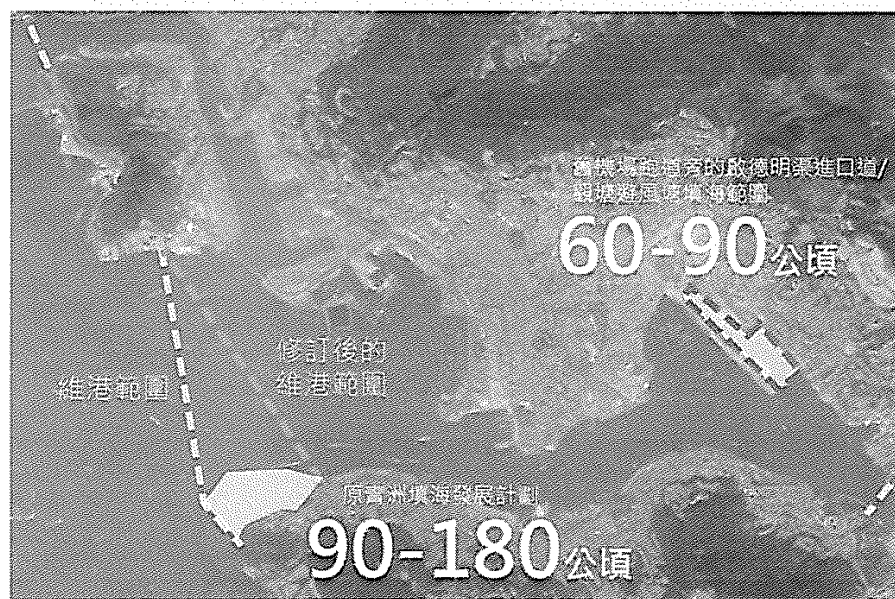


修訂維港範圍

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。