



Lam Ming

02/12/2013 23:48

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 就《長遠房屋策略諮詢文件》中問題17對「加強行動處理寬敞戶政策」的意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啟者:

對於《長遠房屋策略諮詢文件》中

問題17對「加強行動處理寬敞戶政策」的意見

本人家庭因為父親逃避巨債以致父母離婚，而母親亦因為癌症於2012年6月去世等不幸事情，造成今日成為政府所謂的「寬敞戶」。試問誰人希望自己的家庭變得如此支離破碎？及後收信先知自己被當局妖魔化為「最嚴重寬敞戶」，實在令人震驚及髮指！雖然現時當局知道此名極具污名化，意指我們一眾「寬敞戶」為嚴重浪費公屋資源者，實在帶有非常強的侮辱成分。及後，雖被換上現時較為表面上較「中性」的字眼「最優先處理『寬敞戶』」，但本質仍是一致的，是要迫使我們搬走，搬去更細、更擠迫的住屋空間居住，由我們本身要背負家人離異及離世的哀痛外，更要承受當局因建公屋嚴重不足的惡果，實在非常不公!!!本人在此對於「寬敞戶」政策表示強烈的不滿及遺憾。

《長遠房屋策略諮詢文件》中的問題17提及要「加強行動處理寬敞戶政策」，本人作為「寬敞戶」被壓迫的一員，對此有以下的意見:

1. 轉嫁公屋建屋嚴重不足的责任在「寬敞戶」身上

現時公屋輪候人數屢創新高，但公屋建屋量卻嚴重不足，全因為政府對於民生基本的住屋需要欠缺長遠規劃，亦欠缺長遠目光訂定人口政策，導致今日公屋供應嚴重短缺。實際上現時輪候的人數已經遠超於當局能承受的能力，公屋需時興建；另需要時時間覓地建屋，為了要達致當局所謂的「三年上樓」的目的，就算手法要多麼的卑劣，無論本人同意此政策與否，一律予以四次的調遷編配安排，而拒絕四次調遷者則會被終止租約，所謂「肉隨帖板上，任人魚肉」，**自主的選擇權完全被人剝奪，絕對不公平! 不公!!!**，故最快捷的方法靠「回收」舊單位來補回建屋嚴重短缺的數字，可惜只是杯水車薪!!! 核心的問題---建屋量不足仍舊放在一旁，沒有被重視處理。向我們這群容易被污名化的「寬敞戶」肆意開刀，要我們承擔當局政策失誤的惡果，實在有欠公允!!! 難以服眾!!!

況且當局現時只提供約3000元的搬遷津貼，**根本彌補不上我們裝修費的損失，以及因為搬細屋而要添置新家具的費用**，我們的資源也被當局不合理運用！但誰人會為我們討公道！我們要如此承受當局的惡果，我們絕不屈服！

2. 令人懷疑當局動機不良

「寬敞戶」政策一直存在，為何以往一直沒有嚴格執行？而是由2007起才實施？例如在荃葵青區可被「回收」的「寬敞戶」約有1萬3千多戶，幾乎是當局一年的建屋量，難怪當局「流口水」，對這塊「肥肉」虎視眈眈，所以不難令人推想到當局加強推行此政策背後的動機只是為了逃避建屋嚴重不足的現實！

3. 實際上越住越細，卻遭人不斷抹黑！被人指責為「住大咗！」「浪費公共資源！」

本人對於諮詢文件第74頁中提及，為現時公屋人均住屋面積得到提升而感到自豪。但何以值得自豪？由一個九十年代初訂定，相比起其他發達城市已經相當過時的住屋大小定義而言，由所謂的「擠迫戶標準」7平方米，上升至人均13平方米，但試想想這並非大家真實的居住空間！當中是包括了廚房及廁所的面積！試問您會睡在廁所？您會睡在廚房嗎？現時我們一眾一人的「寬敞戶」（即本人），有極高的機會被「迫遷」至只有16平方米的一人公屋單位內，扣除廚廁的面積後，只是餘下約8平方米的空間放床、個人雜物，試問還有多少空間是能夠讓人真正生活？經過一日的工作，回到家中只想放鬆，休息一下，但回到家中，面對着此等「公屋『割房』」是何等的壓迫、難受，相比之下，連一個外國的囚房都不如！當然高高在上的高官，每日住的是大屋，又何嘗會明白我們這群面對迫遷居民的住屋困苦！我們現時的生活空間已被有關當局不斷壓縮、不合理地降低！然而，此諮詢文件於序言卻講「**長遠來說，應增加市民住屋的人均面積**」背道而馳，自打嘴巴！本人也不明白「寬敞戶」大小的標準從何以來？究竟是依據甚麼的理據來訂立？會否只是長策會成員策略的考慮，「黑箱作業」下不可告人的結論！若不是，為何這點會與「**長遠來說，應增加市民住屋的人均面積**」自相矛盾？

加一減一 加重一人公屋輪候

一人「寬敞戶」根據現時的政策會被迫遷至最細面積的一人單位居住，但現時一人公屋的供應已經嚴重短缺，大約要排5年以上，9年也未必上樓。在此供應如此緊張的情況下，當局再編配一人單位，只會令問題日趨惡化，令有需要的單身人士未能上樓。

捍衛合理住屋權

我們「寬敞戶」與廣大的香港市民一樣，要的是安居，而非被人因為建屋短缺，由朝令夕改的政策搬來搬去！請有關當局立即重新檢討「擠迫戶」及「寬敞戶」的不合理定義。我們亦希望自己住屋的空間能不斷改善，提升我們的居住質素。我認為34平方米作1-2人居住是非常合理的，因為扣除廚廁後只得20平方米的生活空間，更何況本人未來也會成家立室，結婚生子，增加家庭人數，故此等大小空間能真正滿足我居住的需要。因此，本人要求有關當局立即取消「寬敞戶」政策，並對公屋居住空間及面積作人性化及合乎國際發達國家的標準！

此致

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秘書處

「寬敞戶」受害人

聯絡:

2013年12月2日



"Cheuk W. Leung"

02/12/2013 23:50

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

cc

bcc

Subject Comments on Housing Strategy

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering Committee,

I attach my comments on housing strategy for your consideration.

Regards,
LEUNG, Cheuk Wang (Mr.)



Comments - LEUNG Cheuk Wang.pdf

黃大仙區公私營房屋比例嚴重失衡，導致出現不少社會倫理問題。

現時全港公營房屋比重是 44%，長策會提出 60%，而黃大仙在 2011 人口普查中是 84%，遠高於排第二佔 76%的葵青區。

黃大仙區由於缺乏私樓，一羣六七十後的子女難在區內置業，鄰近的九龍城又因校網因素導致樓價長期高企，觀塘區亦供應有限，只能到將軍澳或馬鞍山區居住。這羣不幸子女不能與父母同區居住的現象，正正反映在黃大仙區人口年齡屬十八區中最高，及住戶入息屬最低之一的數字上。

合理年齡組羣比例，社會及經濟發展並顧。

市區平均年齡略高於郊區，可有利經濟發展。但政策亦須保障市民能在已適應的社區安老。房屋供應問題雖然迫切，但絕不應草率「見地就起」。

以「鑽石山綜合發展項目」為例，大量增建公營房屋，比重將推高至 88%，公私營比例增至 7.3:1。二十載後，今天搬入此區的年幼子女，將會更難與父母同區居住。現在的「不幸」情況將會延續及加劇，成為黃大仙區不可逆轉的悲劇。

黃大仙發展歷史特殊，與深水埗、旺角、土瓜灣等不同，沒有大量舊樓可透過市區重建以改善生活，持續發展之用。這片僅存的土地應用作改善公私營房屋失衡。

各行政區須顧及多元發展，有利就業、交通、社區配套。

純商業區晚上變成「死城」，純住宅區日間冷清清，商鋪難以生存。上下班時段人潮單向流動，增加交通負荷。

四十多年前的「地底集體運輸系統方案」已將鑽石山站定為九龍東的鐵路樞紐。隨着沙中綫及啟德單軌列車的落成，十五分鐘內可準時到達灣仔會展、金鐘、尖沙咀、旺角、啟德郵輪碼頭及沙田等地。這片市區罕有的 7 公頃寶貴土地，應謹慎規劃，用以帶動九龍東的經濟及旅遊發展。

黃大仙區長久被稱為「公屋區」，最新「鑽石山綜合發展」沒有合理規劃，增加工商業用地，改善居民就業及交通問題。

三十年後的下一代，香港人口可達一千萬，我們將以甚麼賴以為生？香港的金融業領先地位可有絕對保證？我們在解決現時住屋問題的同時，不應犧牲未來經濟發展的遠景。

二零一三年十二月二日



Edwin Ho

02/12/2013 23:53

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略意見 v2

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sir / Madam,

Please find my comments for the long term housing strategy consultation.

I would prefer more time to formulate the strategy. But please bear with me for the half-baked product.

Best Regards



Edwin Ho 長遠房屋策略意見 v2.doc Land Supply Summary v7.xls

長遠房屋策略意見

無論任何計劃，必先了解現時狀況，定立明確目標，然後才去立策略。就像走路，應先認清起點，確定終點，才研究到達終點的方法。香港的長遠房屋策略亦不例外。

現時狀況

首先，本人認為長遠房屋策略諮詢文件（下稱「諮詢文件」）可以提供更多資料，讓小市民了解現時房屋供應及需求狀況。

諮詢文件雖然提供了未來十年房屋估計需求，但是諮詢文件並沒有提及供應資料如：

- (1) 公屋及私人住宅空置單位數量
- (2) 未來數年已落實房屋供應量（包括興建中的公屋，各地產商興建中的住宅）
- (3) 未來數年可考慮重建的公屋

諮詢文件亦欠缺潛在供應的資料如：

- (4) 空置的政府及社區用地
- (5) 只作臨時用途的政府及社區用地
- (6) 空置的工業用地

因此，單憑諮詢文件內容，我們根本很難知道房屋問題缺口有多大，需要多少土地作住宅用途，需要甚麼策略。

經過本人資料搜集，發現未來十數年已落實房屋供應量（包括啟德、安達臣道前石礦場、過去數年賣地、港鐵上蓋地盤等），其實有近 30 萬伙。另外可考慮重建的公屋（如華富邨、西環邨、馬頭圍邨、真善美邨等），可額外提供近 4 萬伙。換句話說，以諮詢文件提出的 47 萬單位需求計，真正缺口大約是 13 萬個單位。

目標

諮詢文件中提到「目標是為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所」。這個目標看似是相當清晰的。

不過以東涌公屋空置情況與旺角及深水埗的劏房情況來看，似乎對於劏房戶來說，「適切而可負擔的居所」似乎是指市區中心中途廉租小單位。對於夾心階層，

怎樣才算是「適切而可負擔的居所」呢？對於新界居民，怎樣才算是「適切的居所」呢，他們是否同希望放棄綠野田園，入住公屋呢？諮詢文件似乎沒有提及。

另外，居所「可負擔」程度或多或少與近年的貨幣政策有關。貨幣政策如果逆轉，對房屋需求影響如何？怎樣才算是「可負擔」？諮詢文件似乎也沒有提及。

本人認為，政府應先做研究（持開放態度、沒有前設的研究），了解各階層，各社區的住屋需求及目標，才去談如何解決問題的「策略」。

策略

雖然現時狀況及目標仍有待確定，不過，我亦趁此機會談一談「策略」。本人認為大方向應該是務求最大發展效益與最少環境破壞。

最大發展效益的意思是指用最少的土地，發揮最大作用，滿足改善居住環境，就業及交通配套的需求。

最少環境破壞的意思是指發展應盡量選擇對生態環境影響最少的地點，用作對環境影響最少的用途。

較傳統增加房屋/土地供應方法包括：

- (1) 發展政府空置地
- (2) 舊區重建及公屋重建
- (3) 提高地積比
- (4) 利用地下空間
- (5) 徵收鄉村土地或農地
- (6) 填海
- (7) 徵用郊野公園用地

我認為另外其他可以考慮的方法包括：

- (1) 改善規劃，增加綜合用途地皮，採用三維規劃
- (2) 減少交通用地比例，善用交通設施上空空間
- (3) 減少資助土地需求大的行業，支持土地需求少的行業。
- (4) 減少土地需求大的運動設施，增加土地需求少的運動設施。
- (5) 修訂丁屋政策
- (6) 減少或調換軍事用地

總括而言，我認為策略上應先考慮

- (1) 發展政府空置地
- (2) 舊區重建
- (3) 提高地積比
- (4) 利用地下空間
- (5) 改善規劃，增加綜合用途地皮，採用三維規劃
- (6) 減少交通用地比例，善用交通設施上空空間

然後才考慮

- (8) 徵收鄉村土地/農地
- (9) 填海
- (10) 徵用郊野公園用地

發展政府閒置空地

政府閒置空地其實不少。較早前政府層經公開過閒置土地表，究竟當中是否已包括一些現時作短暫用途的土地呢？

其中最大幅土地，應該是佛堂洲（將軍澳 137 區），該處現時為建築廢物堆填區。該地面積過 100 公頃，可提供近 50,000 單位。建築廢物堆填區應該不會釋放沼氣，相信可以打樁，只要將軍澳堆填區停止使用，作居住用途。

另外渣甸山石礦場、石澳石礦場、藍地石礦場等地雖然交通不便(亦難以改善)，只要作出調遷，加以善用，亦可釋放大量市區土地。例如：

- (1) 黃竹坑警察學院可以遷往渣甸山石礦場
- (2) 加路連山紀律人員體育及康樂會、大坑中華遊樂會、南朗醫院等可以遷往石澳石礦場。
- (3) 青山濾水廠可以遷往藍地石礦場

還有，西九龍文化中心，也空置多年。本人覺得政府撥地不一定有幫文化發展。深水埗及上環的舊街舖，避風塘的船家小炒，大坑舞火龍，舊式圍村生活，都是香港文化，不是撥地可以發展的。至於粵劇及其他表演藝術，可以通過改善舊戲院來提供場地。香港新興藝術及設計行業要的反而是廉價工業空間，香港工業用空地不少，只要政府把其中一至兩幅，撥作文化用途，可能比西九更具效益。相反，西九位於交通樞紐，本人認為不如用作興建商廈及住宅更實際。

另外，其他較大片的閒置空地還包括屯門泳池南面空地，白石角吐露港公路以西空地等。社區設施作出適當調遷，亦可創造住宅土地。例子包括把芬園警察駕駛學校遷 (1) 將軍澳 77 區 或 (2) 大埔工業邨及富善邨之間空地或 (3) 小蠔灣

較小片的閒置的空地就更多了，其中較不為意的包括長不出草的斜坡（如筲箕灣耀東邨及興東邨之間斜坡），

舊區重建及公屋重建

現時劏房情況，有待研究，不過本人懷疑與過去舊區重建策略有關。其實草根階層往往工作時間長，為了準時上班，放工盡快回家休息，其實寧願就業地區附近住劏房，也不願住郊區公屋。舊區重建把市區舊樓變成豪宅，其實變相減少市區「廉租屋」供應，「迫使」租金飆升，租客付不起，業主便把房間劏細。

我認為發展郊區根本不能解決市區劏房問題。相反，我建議在旺角，油麻地，灣仔建一些較高地積比（約 12 倍）的單幢「廉租屋」。「廉租屋」設計可參考大學生宿舍，單位面積大約 50 至 100 平方呎，每層有公共廚房及公共廁。另外與普通公屋不同，可能設有 8 至 15 年租用期限。

現時賣地表中已有幾幅地皮可作此用途：

- (1) 旺角亞皆老街與廣東道交界(前旺角街市地盤)
- (2) 旺角豉油街與上海街交界地皮
- (3) 灣仔駱克道前已婚警察宿舍地皮

另外，市中心地區的宿舍（如觀塘荷蘭宿舍）可重建成為密度較高的廉租屋，未來市中心的公屋重建項目（如觀塘花園大廈），亦可考慮撥出少部份作此類型的廉租屋。市建局在深水埗收購的地皮亦可撥出一幅作此用途。

如果以灣仔駱克道前已婚警察宿舍地皮為例，如果以 12 倍地積比興建一幢住宅，平均單位面積 75 平方呎，已經可以提供近 6,800 個單位。若以諮詢文件中的 73,900 居住環境欠佳的住戶來計算，其實只要找到 11 幅這樣大小的地皮，已經足以解決問題，我認為找到 5 幅已經足夠舒緩所謂居住環境欠佳住戶問題了。

另外，地積比未被盡用，而樓齡近 50 的公屋應考慮重建，例如堅尼地城西環邨、北角健康邨三期、薄扶林華富邨、馬頭圍真善美邨、馬頭圍馬頭圍邨。

提高地積比

剛才提及的廉租屋建議地積比達 12 倍，其實已經高出現時城市規劃所限。不過，我認為只要高地積比的地區局限於核心市區的一小片，不是一字排開窒礙空氣流通，配以足夠的社區設施，其實可以接受。事實上，商業樓宇地積比達 15 倍，這才是核心市區（如旺角，銅鑼灣）人多的主因。

本人認為最值得提高地積比的地方包括

- (1) 啟德跑道上的住宅區
- (2) 八鄉西鐵車廠
- (3) 錦上路西鐵站及毗鄰停車場地皮

八鄉西鐵車廠及錦上路西鐵站及毗鄰停車場地皮據說只計劃興建 8700 個單位，然而若而 5 倍地積比計，應該可以興建近 30,000 個單位。

利用地下空間

政府近年提出把沙田污水處理廠遷入岩洞，本人十分支持，希望加快把其他同類型設施遷入岩洞。

減少交通用地比例，善用交通設施上空空間

香港各區其實有不少露天巴士站及露天停車場，上蓋空間有待開發善用。在人煙稠密的地區，上蓋可作休憩綠化公共空間。在四周空曠的地區，上蓋可興建住宅。

可以考慮加以發展的交通用地包括

- (1) 北角碼頭巴士站
 - (2) 中環港澳碼頭巴士總站
 - (3) 藍田德田街及安田街交街的巴士總站、
 - (4) 中秀茂坪巴士總站
 - (5) 九龍城碼頭巴士總站
 - (6) 天后勵德邨 (巴士站)
 - (7) 大埔墟站 (小巴士)
 - (8) 港鐵粉嶺站的露天停車場
 - (9) 上水站的小巴士
 - (10) 馬鞍山運動場的停車場
- ... 等

甚至乎鰗魚涌地鐵站出口上蓋亦可作考慮。

另外，興建公路時亦應考慮減少大迴旋，減少弧形轉彎。西九便是交通佔地過多的經典例子。西九龍填海所得大片土地被交通所佔，西九龍公路與渡船街之間空地空置多年。其實公路轉入旺角或尖沙咀，很快遇到交通燈，是否需要大弧形，讓車輛轉入窩打老道？

另外，一些公共交通方便的公屋，其停車場亦可改建成住宅。例子包括柴灣興華邨停車場及樂富邨停車場。

填海

如果估算沒錯，不計及新界東北、古洞、洪水橋，其實以上方法已足以興建近 50 萬個住宅單位。填海或其他破壞自然的土地供應，其實是 10 年之後才要考慮的。

如果真的要填海，本人認為填海選址應該

- (1) 避免破壞珍貴海洋生態環境
- (2) 避免影響航道
- (3) 避免縮窄維港闊度
- (4) 避免影響現時居住環境
- (5) 先考慮就近現有市區及交通網絡的地點
- (6) 先考慮於非天然海岸線對出的海域

其實，本人認為最佳的填海選址其實是啟德機場跑道與九龍灣之間的水域。其實該處是全港海域中生態價值最低地方，既不影響航道，也不會縮窄維港闊度，鄰近市區，可以善用啟德計劃中的社區設施及道路，從而減少新發展區所需要的社區用地。可惜該海域屬於《保護海港條例》以內。

其他比較合適填海選址包括：

- (1) 鴨脷洲利南道工廠區對開海域。
- (2) 田灣海傍道近牛奶公司對開海域。
- (3) 佛堂洲填海區對開海域。
- (4) 馬料水近沙田污水廠對開海域。
- (5) 屯門避風塘(近三聖邨)(約 3 公頃)

本人反對在偏遠的地方 (如海中人工島或新界東北)大量建房子。因為所需交通建設佔地比例多，用地郊率不高，環境破壞大。

調整軍事用地

香港軍事用地佔地甚廣，殖民地時代，香港與中國主權有別，軍事用地較多，這一點可以理解。如今香港已經回歸祖國，軍事用地是否可以減少一點？拿一點勇氣問一問吧！我相信香港納稅人是願意付合理地價買軍事用地的。

住宅

	港島	九龍	新界東	新界西	將軍澳 及西貢	大嶼山、青 衣及離島	總數
(1A) 興建中/已落實項目	10,905	108,812	33,178	43,613	12,352	17,699	226,559
(1B) 賣地表中或已公佈計劃	6,910	11,399	4,436	52,631	1,512	2,194	79,082
(2A) 重建項目 (公屋)	22,480	16,579	0	0	0	0	39,059
(2B) 重建項目 (私樓)	1,413	2,110	0	0	0	0	3,523
(3B) 新建議 (上)	34,356	23,309	38,997	5,946	69,702	1,069	173,379
(3C) 新建議 (中)	19,675	21,180	30,649	16,800	4,696	7,640	100,640
(3D) 新建議軍事用地	10,026						10,026
(4B) 填海新建議 (地積比估算方式)	12,043	6,151	9,042	4,485	11,072	6,151	48,943
總數	76,064	162,210	76,611	102,190	83,566	20,961	521,602
	107,782	199,567	116,302	123,475	99,334	34,752	681,211



ng fong nam Ng

02/12/2013 23:53

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt



請下載及查看附件 Suggestions.doc

致長遠房屋策略督導委員會主席：

在 貴會的諮詢文件中提出了不少方案，如限制公屋申請者的入息和精簡房屋發展流程等。本人亦認同部分建議是可行的，不過這些都未能從源頭增加供應，成效未必顯著。

本人建議 貴會研究提早發展北大嶼山小壕灣的可行性，並與物流城計劃一同推出。近山的一邊興建房屋，近海的一邊用作物流城用地。這樣住宅區可以提供人力資源，有助物流城發展。政府可在該處大規模填海。該處已有鐵路覆蓋，只需設置車站就可以有完善的交通配套。不過鄰近的欣澳則不適合發展，因興建高樓會影響迪士尼樂園景觀。還有，該處接近飛機航道，規劃可能要面對一些限制。但只需限制建屋高度和避開航道即可。

最後，本人希望以上建議有助 貴會制定政策。如有不足，請見諒。衷心希望 貴會能回覆本人。

HK-2/12/2012



Vincent Yu

02/12/2013 23:54

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策略

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

張局長：

作為香港市民，我認為穩定市民基本生活需要乃利民之本。房屋，為衣食住行為一員，實是非常重要的。現時，房屋作為日用品，被作為炒賣工具，令大眾市民無法負擔房屋，是無法接受的。因此，我認為應參考新加坡組屋形式，為市場提供以市民可以負擔的政府興建房屋（近乎居屋）作為第一所自置物業，讓私人物業僅限於一些富裕人士在市場上自由買賣，讓他們可購置更優質的物業，長遠可以壓抑樓價升幅。這計劃可以先向社會較低下階層人士推出，進而向全港成年人推出。這計劃的單位可按建築成本、單位大小（可規管哪一類人可買甚麼大小的單位，如較大家庭可買較大單位）、單位地段去定價。計劃的收益可以用作投資下一批樓之用，不用為政府帶來額外財政負擔。另外，關於市區重建局的角色，市建局不應將自己定位為發展商，而是建成一些中小型單位，讓房屋成為大眾可負擔之物。長遠來說，更可穩定社會，為社會消除不穩定因素。

興建房屋需要足夠用地。如林鄭月娥司長所述，香港有不少棕土，可以先考慮發展這些地方。關於長遠的土地供應，我認為應在影響相對較少的地方填海，這樣可以保護現有郊野公園及其生態。另外，丁屋政策長遠應予以廢除，可以上文所述的房屋（但免費）作過渡政策。

香港市民



shannon mok

02/12/2013 23:54

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

cc

bcc

Subject 房屋策略公眾諮詢

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

本人有些意見:

關於房屋政策，只照顧80後和新移民的要求。但對現在住在舊屋村的居民沒有太多資源。

住了三十年樓齡的，沒有機會轉到新的屋村，改善居住環境。

新的屋村都是留給輪候冊的人，為何沒留給超過二三十年樓齡的居民都有這機會呢？

這些大多數都是土生土長的香港人。...

為何要達到三年上樓的要求，就要將所謂富戶的人遷出，留給那些單位給輪候的人？

難道就是加快上樓的最好方法？

例如: 1人單位，超過月入\$17761，就要遷出。試問如果入息是\$17800(包括所有全年收入)，

他真的可以負擔得到高昂的租金和生活費用。難道政府要逼他們遲職不幹，依靠政府養活吧。

政策只對80後人士，需要有自己的單位，40歲以上的人士，有否注視這一群呢？

政府不是鼓勵與長者居住一起? 為何有要加快80後單身人士上樓，不是與父母同住?

反而加重房屋負擔。

2/12/13



Eric Lun

02/12/2013 23:55

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject Suggestion on the Long Term Housing Strategy

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sir/Madam.

Please consider the following measures on the housing and land supply.

In order to reduce the speculative holding of private flat, it is highly recommend to enforce the "**vacant tax**" for flat empty for over 1 years. It should be about double the "rate"

In order to reduce the queue of Public Rental House, it is suggested to **re-check the** income when applicant really get the house. Instead of only checking the income when the first apply. Then the university student would be reduced in the queue.

For long run to cope with the say population increase and improvement of living standard, please consider to **attain/purchase the outlying isolated Islands south** of Hong Kong, which can be placed the NIMBY facilities there and free up the land in the maid area.

Thank you very much.

Regards



"CHONG, Yiu Kwong"

02/12/2013 23:55

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

cc

bcc

Subject Submission to Long Term Housing Strategy, Steering Committee

 Urgent
 Return receipt
 Sign
 Encrypt

Submission to Long Term Housing Strategy, Steering Committee
 Chong Yiu Kwong,
 Teaching Fellow, The Hong Kong Institute of Education
 2nd December 2103

I opine that all the policy should undergo human rights mainstreaming by meeting international housing rights standards. I respond to some of questions set out in 10.2 of the Consultation Document.

1. As to Question 3, "Inadequately housed" should refer to ever evolving housing rights standards entrenched in the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights which was applied to Hong Kong since 1976 and has the constitutional status by article 39 of the Basic Law.
2. As to Question 16: to tighten "Well-off Tenant Policy" (require tenants to vacate if their incomes exceeds a certain threshold, regardless of their assets) is undesirable. Without sufficient assets, they may have to apply public rental housing again after they move out. This creates social instability.
3. As to Question 17, should allow a more lenient threshold for the "under-occupation policy". Further, elderly members aged over 60 and disabled persons (should not adopt a tight definition as receiving disability allowance) should be excluded from the under-occupation list. This helps to build a caring society.
4. As to Question 22, should regard "development" as fulfillment of adequate housing to improve quality of living while conservation is a guiding principle in increasing land supply. Hence, tightening immigration control subject to family unification should be the policy direction.

In brief, I submit that one of the guiding principles of the long term housing strategy should fulfill the international standards of adequate housing as set out by various United Nations human rights bodies such as Economic, Social and Cultural Rights Committee and Human Settlement Programme (UN-Habitat). The following criteria should be met: security of tenure, availability of services, materials, facilities and infrastructure, affordability, habitability, accessibility, location and cultural adequacy. Besides, protection against forced eviction should be enhanced by necessary legislation.



Submission on housing 2Dec2013.doc

Submission to Long Term Housing Strategy, Steering Committee
Chong Yiu Kwong,
Teaching Fellow, The Hong Kong Institute of Education
2nd December 2103

I opine that all the policy should undergo human rights mainstreaming by meeting international housing rights standards. I respond to some of questions set out in 10.2 of the Consultation Document.

1. As to Question 3, “Inadequately housed” should refer to ever evolving housing rights standards entrenched in the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights which was applied to Hong Kong since 1976 and has the constitutional status by article 39 of the Basic Law.
2. As to Question 16: to tighten “Well-off Tenant Policy” (require tenants to vacant if their incomes exceeds a certain threshold, regardless of their assets) is undesirable. Without sufficient assets, they may have to apply public rental housing again after they move out. This creates social instability.
3. As to Question 17, should allow a more lenient threshold for the “under-occupation policy”. Further, elderly members aged over 60 and disabled persons (should not adopt a tight definition as receiving disability allowance) should be excluded from the under-occupation list. This helps to build a caring society.
4. As to Question 22, should regard “development” as fulfillment of adequate housing to improve quality of living while conservation is a guiding principle in increasing land supply. Hence, tightening immigration control subject to family unification should be the policy direction.

In brief, I submit that one of the guiding principles of the long term housing strategy should fulfill the international standards of adequate housing as set out by various United Nations human rights bodies such as Economic, Social and Cultural Rights Committee and Human Settlement Programme (UN-Habitat). The following criteria should be met: security of tenure, availability of services, materials, facilities and infrastructure, affordability, habitability, accessibility, location and cultural adequacy. Besides, protection against forced eviction should be enhanced by necessary legislation.



winpoint support

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

02/12/2013 23:55

Subject 為土地儲備立法

Urgent Return receipt Sign Encrypt

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

傳真：2761 5160

電郵：lths@thb.gov.hk

長遠房屋策略督導委員會秘書處

敬啟者：

為土地儲備立法

現就香港政府推出的“長遠房屋策略諮詢文件”，提出建議：立法規定五年建樓土地儲備總量不少及不多於若干公頃。因為上述文件沒有提及立法一事，所以此建議是希望拋磚引玉，為香港房屋的長遠發展提供一個思考新角度和一個解決方法。

港府嚴於待人

港府以立法、專利權、合約、協議、規則、指引等多種手段，規範私人公司為香港提供穩定的重要資源。例如：能源、交通、食米等。先舉個例子：食米是香港人的主要食糧，港府以法例確保了食米有穩定的儲備和供應，隨時足夠15日食用的儲存量。多年來米價祇是穩中有升，香港人不

會預期米價大升而投資食米，擔心食貴米或食不起米。

2003年嚴重急性呼吸系統綜合症，即沙士事件，嚴重打擊香港經濟和管治威信，港府發現道德教化市民遵守公眾地方清潔難見速效，馬上將(公眾地方潔淨罪行)條例之定額罰款提高至港幣\$1,500.

今年年初，香港幼兒奶粉短缺，港府積極立法為奶粉出境設數量限制。

立法由港府執行監管市民和私人企業，但是市民用甚麼監管港府呢？

港府寬於待己

香港淡水是由政府負責管理，為保障香港有穩定的淡水供應，當年雖然建造了一些儲水庫，但是主要依賴難以預測的降雨量，而且隨人口不斷增加，工商業增長，對淡水需求有增無減，港府與廣東省簽署重金購買東江水協議，確保了淡水有穩定的儲備和供應，多年來水費祇是穩中有升，香港人不會預期淡水短缺和水費急升。近年雨量多，工業用水減少，而且購多的水無法儲存流入大海，為港府財政造成數以億計金額的浪費，如果立法規定淡水總儲存量的上限和下限，官員就會謹慎決策，積極興建新儲水庫和海水化淡廠，減少買貴水。

港府多年來沒有為財政儲備設上下限立法，祇訂立無約束力的準則。結果坐擁巨款，為其錯誤施政在財政上提供了很大空間，財政司被批評為“守財奴”，部門署長們被批評為“敗家子”，審計署的報告祇說出冰山的一角。

前特首曾蔭權和前廉政專員湯顯明利用法律的灰色地帶涉貪事件，特顯了“刑不上大夫”的儒家主張。中國人認為高官者，社會精英，知書達禮，自身道德要求高，會自我約束。可惜由於沒有清晰的法律去規範他們的自私自行為，為他們道德走向敗壞設下了陷阱，不僅對香港形象造成損失，亦為

下屬立了壞榜樣。

港府是香港土地和公營房屋最主要供應者，她長期寬於待己不立法，希望為自己執政提供彈性，但同樣為自己犯錯提供了很大空間。回歸十六年，三位特首上台後均聲稱會推行“以民為本”的德政，每當樓價太高和太低令市民怨聲載道時，特首就以父母官自居，推出所謂體恤民情的政策，例如：每年「八萬五千」建屋計劃、「孫九招」和今年的“雙辣招”等。結果決策者的盲點再加上官僚政府推行，政策往往是滯後於時勢和副作用多多，1997年的「八萬五」愛你變害你，製造大批「樓蟹」和「負資產」。2002年的「孫九招」弄巧反拙，忽視了以後數年因短缺土地導致房屋供應量不足，是近年樓價高企之關鍵。遺害至今。

2003年港府要為基本法第23條立法，將嚴於待人，寬於待己推向極致，結果令五十萬民市上街遊行抗議。

為何港府的決策總是過猶不及呢？答案就在已故中國領導人鄧小平的說話中：“制度好可以使壞人無法任意橫行，制度不好可以使好人無法充分做好事，甚至走向反面。”

將權力關進制度的籠子

美國已故前總統列根說：「政府並不是解決問題的方法，政府本身才是問題所在。」”In this present crisis, government is not the solution to our problems, government is the problem.”

為土地儲備立法可減低土地儲備受某特首或某官員個人意向影響而過多或過少，亦可減低受日後普選之特首其代表之黨派意向所影響，並且可減少受官員錯誤預測經濟前景所做之決定影響，更可避免像目前缺乏土地儲備興建房屋的困境，以及將來過多土地儲備浪費資源和破壞自然環境。

適量的土地儲備，令政府擁有使樓市平穩發展的重要調控工具，減少政府突然行政干預給樓市帶來的不確定性、官商勾結疑雲、內幕消息疑雲、貪污疑雲、盲搶地疑雲等，影響管治威信。

如果房屋政策是政府的重中之重，就請儘快為土地儲備立法，避免政策上左搖右擺。多謝關注。

此致

政通人和！

市民 謹啟

2013年12月1日

副本將交立法會



lynn law

02/12/2013 23:57

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

cc

bcc

Subject 長遠房策諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt

先生/女士,

1. 鑑於現時租金不斷上升, 遠超薪金調整, 令市民經濟壓力上升, 為了顧及生計及家庭開支, 失去工作議價能力, 工作壓力隨之而上升, 工作時間長, 引起很多家庭及情緒問題.
2. 加強保障租客權益
3. 空置超過三個月的房屋收取費用, 收費與市價租金掛鈎.
4. 非香港居民購買本港房屋時, 均須徵收附加費; 而且這些單位數目必須少於屋苑的5%
5. 為了促進種族共融, 每個公共屋村必須預留5%單位, 給少數族裔人士優先選擇



Ting Lucia

02/12/2013 23:58

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

cc

bcc

Subject re:長遠房屋策略

Urgent Return receipt Sign Encrypt

我認為重新推出租者置業計劃或興建更多廉屋!從而可為下一代解決房屋問題.

Brgds

02Dec2013



KM Lau

02/12/2013 23:58

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject

Urgent Return receipt Sign Encrypt

建議新建樓包括公屋, 居屋, 私樓最少建50層高以上
不要屏風, 要通風樓與樓之間要有一定空間
不再批丁建屋, 改由政府建丁屋大樓及村, 以便增加土地
啟德區可增加建屋, 公屋, 居屋, 私樓最少建50層高, 千萬不要如啟德碼頭,
起得幾層浪費大量土地

多利用公屋天台, 如種植花草, 種植食物

Mr. Lau

2 DEC2013



Kim Ho Hui

02/12/2013 23:59

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

cc

bcc

Subject 對長遠房屋策略諮詢的意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

張局長及長策會各委員，你們好！

看過你們發表的諮詢文件，我希望現屆政府能考慮有甚麼短期措施能有效舒緩及解決我們急需解決住屋問題的市民。

在發表意見之先，本人先交代一下背景，本人年介三十九，育有一四歲兒，但是結婚五年，本人亦未能置業，原因是結婚後樓價不斷飆升，正如諮詢文件所言，家庭收入的增幅未能追得上樓價的升幅，因此本人婚後與太太及兒子一直與外父外母同住。本人家庭月入約四萬，超過了公屋及資助房屋的上限。可是在首期不足的情況下，及以現時收入及支出，要供上一層300-400萬的單位，實在不容易。而且本人及妻子經常聽政府及各高官勸諭現時樓價高企，買樓人士要衡量負擔能力及留意市況逆轉所能承擔的風險，所以本人一直未敢入市。本人目標原是購置500-600尺的單位自住，可是以現時的尺價，實在未能敢貿然購置合適單位。

就諮詢文件，我看到你們嘗試訂立長遠的房屋政策，但我看不到有甚麼措施能對我們這班急需解決住屋問題的市民又有甚麼幫助？讓我們在這兩、三年內達成置業的目標。而且從諮詢文件所了解，這些政策要用要一段長時間才能落實，難到要我們再等上十年、八載才能解決住屋的問題嗎？因此我希望你們在計劃長遠的房屋政策及建屋目標時，也能考慮我們現時這班急需解決住屋問題市民的需要。

按諮詢文件內容，房策局指出問題根本就是供應問題，因此本人希望在此向張局長及長策會各委員提出本人一些意見：

1. 本人認為在供應短缺的情況下，政府應制定政策要求投得地皮的地產商，要儘快在完成興建樓宇，以增加私營房屋供應及協助政府解決市民的住屋問題。
2. 本人亦支持政府增加辣招，如物業空置稅〔尤其對地產商〕，以使地產商在興建樓宇後不可囤積單位，待價而售。
3. 在諮詢文件，長策會指政府已掌握足夠的可發展土地，因此本地現不成問題，加上現時的建築技術，本人認為要蓋三十層樓高的公營房屋是不需要花數年才能完成，因此政府可否加快興建房屋呢？以解決房屋供應緊張的問題。至於配套發展方面，是否可在房屋落成及編配後跟進，以便房屋供應問題一拖再拖。
4. 本人認為政府在批地時，不應只求價高者得，還應要考慮發展商如何興建樓宇〔如那個發展商能提供最高的實用及建築面積比，設計是否符合節能或環保要求，提供的建築材料質素等〕，以導絕發水樓及質劣的樓宇發展項目，政府應對在平衡自由市場的情況下，積極對地產商作出監管的角色，以免無良的地產商只顧賺錢，起出來的樓宇重量不重質，使市民沒意慾購買。

如長策會對本人上述意見存有疑問，歡迎隨時致電 給本人，本人願意作更深入了解、討論、闡釋及提供更多建議，亦請局長及各委員不吝指正。謝謝！

許先生



wai bo hung

02/12/2013 23:59

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject 長遠房屋策展策略發表意見

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

就有關公務員房屋福利問題，因為現時的公務員房屋福利制度可以選擇編配公屋或者是按揭貸款利息優惠，但因取得房屋福利需要工作年資很長，這些人士的服務年幾多達二十幾年，如果他們距離退休日子短，基本上方儲銀按揭的年數也很短，如50歲以上的公務員只可供十年期的樓價，建議如果那些公務員負擔不起買樓，可以考慮編配公屋雖然現行製度34薪點以上就不能編配公屋但是，那些單親人士有未曾在港置業的公務員也可以和一次編配公屋機會！

您好，我們是一群受重建影響的街坊，一直於舊區居住，深受租住私樓大幅加租之苦，以下是我們對現時房屋政策及長策會諮詢文件有關租務事宜上的建議：

(1) 對租金管制之意見

我們均居於重建項目內，一開始以為透過重建可以改善生活環境，但原來是惡夢的開始。由於自住業主及出租業主的賠償相距甚大，當樓宇宣佈重建後，我們均遇到不同程度的加租，加幅甚至高達 100%，以彌補業主因出租單位而減少的賠償。惟重建局認為大幅加租未有構成迫遷，且這是業主與租客間的租務問題，故未有積極介入，為我們提供支援。我們在無選擇的情況下，被迫繼續繳交昂貴的租金，以保障我們的重建補償，這對於基層的我們來說是百上加斤。

我們飽受壓迫，一方面是重建局的政策之禍，另一方面是現時缺乏租金管制所致。我們一致認同租金管制能避免業主大幅加租之餘，讓租客能預算未來數年繼續居住於原居所的租金支出，業主也有回報保障，亦可以減少投資客對租務市場的影響。同時，我們認為租金管制不會影響租務市場的供應。

因此，我們建議：

1. 重新實施租金管制政策，建議租金管制加租上限為百分之二十。

2. 在重建局宣佈凍結日起亦同時凍結租客當時的租金，避免業主以大幅加租的方式迫遷，令租客不能繼續在項目內居住而不獲重建補償。

(2) 對租金津貼之意見

我們認為現時的租金津貼未能有效地減低租客的租金負擔。首先，現時申請租金津貼的程序過於複雜及嚴苛，以關愛基金「為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼」援助項目為例，設有獨立大門的劏房並不包括在內，根本未能顧及實際情況，一門之隔令我們失去申請這援助的資格。同時，政府提供租金津貼，只會推高租務市場的租金，最終只有業主得益，租客仍在水深火熱之中。因此，我們認為租金管制更能有效幫助租客減低租金負擔。

總括而言，政府承諾輪候公屋三年即可上樓，根本未能達到，我們認為長遠解決房屋問題的方法，是加快興建公屋的進度，並加以善用現時的公屋空置單位，才能有效地改善我們的居住環境。

一群關注租金管制的重建居民

2013 年 11 月 29 日

Question 1

What are your views on the proposal to adopt a supply-led strategy for the LTHS and with public housing (comprising PRH and subsidized sale units) accounting for a higher proportion of the new housing production?

The demand for public rental housing (PRH) can vary each year. A high demand this year may not imply a high demand in next year. We shall expect the demand level for recent years to be high due to significant high price in private property market.

I will expect the demand may rise or fall in coming years. So a long term policy for increasing total number of PRH shall be expected, but not to determine the building amount only by refer to present needs.

I think a stable growth in number of PRH build by Housing Authority (HA) will be more practical.

Question 2

Do you have any views on the principles and methodology adopted for projecting the long term housing demand?

On first instance,

Assuming growth rate for total PRH build be $y\%$

Estimate number of PRH to be build $(X) = \text{Current number of PRH build each year}(x) \text{ multiple by } [1+(y + K)\%]$

(K is the inflation rate for current year)

i.e. $X = x[1+(y+K)\%]$

For high demand in PRH, X can be equal to $x[1+(y+y+K)\%]$

Question 3

Do you have any views on the above criteria used to define "inadequately housed"?

Allow some rooms for special criteria/cases. (for example, consider if the applicant may not aware current situation of accommodation/ circumstance of acquire the property living in), otherwise I have no comments on current

definition for inadequately housed.

Question 4

In addition to the above major demand components, are there any other factors which you think should also be taken into account in projecting housing demand?

The demand from non-local students may be irrelevant, they are temporary or short-term residence and may not utilize Government housing, they can rent from private property market which already had sufficient supply.

I think short to mid-term of sudden economic growth/recession shall account into. Sudden recession in local economic environment while property price retain in high level shall increase demand for PRH.

Other than that, there always a risk of non-attain of target PRH build. If the target set too high but the HA unable to build so much PRH, a serious shortage problem may occur.

Question 5

Do you have any views on the projected total housing supply target for the next ten years and the proposed public/private split for the future new housing supply?

The ratio shall determine by Government, however, I think the supply of private market housing shall be account separately than PRH. It is because private market supply were for commercial purposes, but the Government PRH supply is for satisfactory of living needs of local citizens, which normally not by commercial basic. Two type of properties were of different nature. i.e. may not related to each other.

Question 6

Should the Government continue to support the development of elderly housing projects for the middle and high-income elderly as suggested by some in the community? If so, what sort of support should be given?

I suggest the Government to operate an area or zone for elder in the form of community area. That is, to assign an area(e.g. Tuen Mun or Tseung Kwan O)

for PRH especially for elders, include more luxury PRH for mid-to-high income elders. Such community zone shall include low to high income elders. Those elders who willing to enter and live in the zone can apply for PRH on a more flexible criteria. E.g. exclude asset requirements.

An alternative to this community area is to rebuild areas some aged buildings claimed by Urban Renewal Authority (URA) into new elder care centres. In which Government department like Social Welfare Department can supply with catering and health care services. Other spaces can leave for PRH.

Question 7

What are your views on the recommendation for the HA to increase the PRH quota for QPS applicants, and to allocate more points to non-elderly one-person applicants above the age of 45 (and extend the arrangement to those who aged 40 and then 35) under the QPS so that they would have a better chance of gaining early access to PRH?

The QPS system shall reform. The new system shall allow progressive marks for applicants by age, so that more elder applicants will get more marks. On the other hand, such system shall allow similar marks for early or later submission. i.e. an applicant submit on age 18 may get similar marks as if he/she submit at age 40. This reduce unnecessary early submission.

I personally not recommend additional marks only by age. Such special marks for additional purposes shall add only after an successful interview, and the officer fully understand currently living condition of an applicant.

Question8

What are your views on the recommendation for the HA to progressively extend the PRH three-year AWT pledge to non-elderly one-person applicants above the age of 35 in the long run (even though this might initially reduce the PRH units available for allocation to family and elderly applicants)?

The AWT for non-elder single applicants shall match with all other applicants, but not to consider separately. If AWT of single person had extended, the total AWT shall adjust to show current situation, but not attempt to cover potential problem (shortage of single person flats)

It is because if HA passed policy to add marks for 35 and over, other applicants may appeal for this decision. There is no standard method or terminology to decide what age to start to add marks. It is more by personal judgment than official rules. Other applicants may argue why not 30 and over, 25 or over, etc. So that will create a long, timeless debate which is not necessary at all.

Another alternative is to re-group applicants unit by 1-2,3-5,6-10 or more. So that flats can re-allocate on a different base and resolve congestions in single person group applicants.

Question 9

What are your views on the idea for the HA to build dedicated PRH blocks for singletons in estates with a lower plot ratio and with sufficient infrastructural facilities, which will be provided in addition to the PRH units already committed?

The current supply of flats for single applicants are limited. And there is a cap to assign each year(around 2000). But the application were around 120,000 this year. 2000 only means fewer than one percent of total applicant! This is obviously under supply.

The Government can arrange more single person flats to be build in coming ten years, otherwise such situation could not resolve easily.

To add a standalone single flat block into current public house area is not recommend. This is because current planning for each estate were concluded years ago. Some area even looks vacant may not suitable for additional building. Furthermore, population in urban area also facing congestion problems, the living areas of Hong Kong shall shift to New territories than adding buildings in same area.

Question 10

If suitable urban sites which do not have other immediate uses are available, do you think that they should be used to provide transitional housing to those in need?

I think the Government shall retain such space for long term usage. For

example, building PRH or Government offices but not assign for temporary uses. It is because space in urban area become limited. Green to modern structure ratio is decreasing. Such additional space area shall leave for green planning. However, spaces in rural area can be use to build temporary accommodation for waiting applicants. I suggest the HA can request Government for a few large spaces in rural area to build up temporary structures for short-to-middle term of accommodation. There may be a sudden demand for temporary housing if Government decide to enforce laws to sub-divided unit(SDUs). Many people may flee and apply for PRH that time which cause a short term demand for temporary homes. The structures in rural areas will satisfy such requirements.

Question 11

What are your views on the idea of introducing a licensing or landlord registration system to regulate SDUs in residential and composite buildings?

SDUs may not comprises with rules or regulations, the Government shall eliminate than to support them. A registered system for landlord or introduce of license is similar to hotel license presently offer by Government. Additional license type may affect the hotel industry, which is a way of Government unnecessary intervention citizens not expected.

SDUs were growing in large numbers, on the other hand, fire department can help to regulate building security (against fire), and the Food and Hygiene department is responsible for cleaning and public hygiene.

Question 12

What are your views on the recommendation to set aside a certain proportion in each HOS sale for singletons?

New flats built already with single person flats to attract potential single applicants. But the PRH single waiting list is different, it is for very low income and so they are not expected to buy their own flat in short to middle period. The increase of single unit may encourage non-marry citizens. Normal single citizens may become double or family status after marriage and so the single flat may not applicable to them. In short, I think the Government shall retain present proportion of Government build flats for single person, it can be leave to commercial property market to supply.

Question 13

What are your views on the recommendation to set a minimum income/asset level for White Form applicants for future sale of HOS flats and other subsidized sale flats to improve the chance of eligible first-time home buyers with genuine housing needs?

The PRH and private/commercial property market shall build up different levels for purchase for potential buyer. If a person is not qualified for White form, he/she may apply PRH and so current standard may be sufficient for all applicants. If a person have sufficient financial income sources to purchase a flat for own use, he/she may automatically turn to private/commercial property market.

Measurement of asset can be vary with current market, so a simply declare form may be more efficient than a complete asset checking by the Government during applications.

Question 14

There are divergent views in the community on relaunching the following schemes: (a) the TPS; (b) providing financial assistance to first-time home buyers; and (c) providing rent subsidy and implementing rental control (including control on rent and security of tenure). What is your opinion?

TPS will very rely on sudden improvement of financial situation of applicants, and may not expect a very large amount of this type of applications. While first-time-home-buyer occur every year, but will rely on property market price. Lower property market price may attract more buyers, but current market price is on peak. Direct rent subsidies will rely on Government financial conditions, and such subsidy is temporary and short term.

Because home mortgage or buying a new flat related to large sum of money, I think the Government can continue to provide these options, but to a limited scale, and more restrictions and reviews apply.

Question 15

What are your views on the recommendation to develop a mechanism to regularly review the income and assets for QPS applicants in order to remove

ineligible applicants from the WL?

The long waiting time for QPS applicants may not related to requirements for applications but the limited supply of market. Very limited single person flats were built each year and there is a cap for maximum applicants allocate to flats yearly. Review income and asset help nothing with that problem. The process of review shall left for investigation agents or internal department for review.

Additional or unnecessary review of income and assets may waste Government resources because QPS applicants normally wait for few years before allocate flat. And present system require applicants to drop down current income and employment status, but the first interview may be years later. This gives detail provided inaccurate and a waste of Government resources to review. A more efficient method is to ask applicants to provide a summary of employment history upon first interview, and so the time for first interview with officer shall shorten. Upon received current financial position of applicants, the Government can arrange order for PRH.

Employment of an applicant may vary from time to time, a simple failed out system if any small flaw found is not comprise with public morale or Government's aim to provide home for those in need. And current assest basic requirements provided rooms for short to middle term increase of assest. A very strict failed out of applicants only shows Government cares only very poor, but not all who in need of flat to live in. And most likely, such very poor had already assigned flats.

A reform of application process may introduce, the new application process will have to cover all current applicants and coming applicants fairly, allow application who feel a need for PRH to submit form but not to refuse them. Upon received applications, the HA can assign officer to review and interview applicants in order to assign waiting list number (if applicable). Assets or income review shall apply only to those who had been waiting few years or unusual found. Money laundering by poor heads were common and such "increase in asset" may inaccurate and delay application time someway. The Government shall only remove an applicant if excessive asset found and confirm with applicants.

Question 16

Do you think that the Well-off Tenants Policies should be reviewed and updated (by, for example, shortening the initial income declaration period and the subsequent income and asset declaration period; requiring tenants to move out of PRH when either their income or asset level exceeds the respective limits; or setting an additional criterion on top of the existing income and asset limits criteria to require tenants to vacate their units when their income exceeds a certain threshold, regardless of their asset level)?

It is because income level can vary with time and external environment of PRH users, a very close checking shall not be recommended. However, to avoid abuse of PRH, the Government can arrange a voluntary declaration every five years and a mandatory declaration of personal assets (including those living in the same flat) by users. Periodic review can be conducted to evaluate if the tenant should move out.

On the other hand, a tenant who has moved out should have a place to live in, so unless the HA very clearly confirms an excessive asset has been found, it may not be necessary to recommend a tenant to move out immediately. The double rent policy already allows a tenant to have a buffer period of income growth.

Question 17

What are your views on the recommendation for the HA to further enhance its under-occupation policy by providing incentives for under-occupied households to move to smaller flats on the one hand, and stepping up its action against under-occupation cases on the other?

The under-occupied policy shall apply only to significant cases, but the scale range shall be reconsidered very carefully. For example, if 30 square meters for a single person were considered for under-occupation, how many flats currently built may fall into this category? The limit of the current standard may be large enough. And the Government may also consider changes that shall apply to over-occupation cases.

Question 18

What are your views on the relative priority between allocating PRH units to WL applicants and further relaxing the standard for relieving overcrowded PRH households in order to improve sitting tenants' living environment?

Currently PRH tenants or family members living in the same flat but applying for PRH will

deducted 30 points because they are not falling into the group who in need of PRH. I think this is sufficient to discourage such applications. Or the HA can allocate another team to handle such PRH or over-crowded applications, and the allocation shall be subject to vacant flats available.

On the other hand, the HA can apply renovation to current estates, this also help improve living environment without having to relocation.

Question 19

What are your views on the idea for the Government to invite the private sector to get involved in the provision of subsidized housing?

The property market is on peak and price of flats were high. In conjunction with increasing vacant of private flats, present HOS or PSPS by HA, there is few space for Government to intervene into the commercial property market. If the Government continue to increase to build up more flats with private sector, the supply for private market may growth to excessive supply stage.

However, I agree with the HA or Housing society(HS) to provide a small portion of subsidized housing for those who can afford such flats.

Question 20

To speed up housing supply, what further efforts do you think the Government could make to facilitate housing development and to increase manpower supply in the construction industry?

The HA or HS can co-operate with labour department to arrange male labour work force to the construction industry. It is because the construction industry also require skill and professional workers who had been working in the industry for a long period, the labour department can conduct project to skilled labour to lead unskilled or temporary new work force from the unemployed population, in order to increase manpower for the industry. Government can encourage owners to provide better remunerations to workers or skilled labour for construction industry. I think input of external labour force shall be the last choice by Government.

Question 21

Given the acute shortage of housing land supply, are you prepared to accept

trade-offs between an appropriate increase in plot ratio to enable more flat production and the possible negative impacts on traffic, population density and the environment?

The town planning for PRH shall keep green environment to houses in a minimal ratio. The traffic system were so developed now Hong Kong people can afford to live in more rural areas. Population for living shall move outward from Kowloon to New territories. So explore of new rural lands for PRH can be recommend. Citizens shall adopt to face such trade off for living and travel distance.

Question 22

In your opinion, how should the Government strike the balance between development and conservation? What are your views on the various measures to increase housing land supply as set out in this chapter?

In long run, the Government shall keep a standard portion country land. This is not only for green purposes, but also as a recreation facilities for citizens. Although there is an increasing demand for PRH, the Government can look for solutions from other areas. Reform of present application systems, re-arrange over-occupied flats, assist potential buyers even rich family in PRH to buy private flats. Finally, I think the HA should set target to resolve one-third to half of current applications in order to lower stress from growing demand for PRH.

By HSY
2013-11-30

Reference articles made:

Long term Housing strategy consultation document 2013
Report on survey on subdivided units in Hong Kong
Public consultation on long term housing strategy leaflet
Report on focus group study on long term housing strategy of Hong Kong

長遠房屋策略諮詢文件意見書

長遠房屋策略諮詢文件意見書

前言

樓市問題，歷時多年，已困擾好幾代香港人，小弟認為現在是時候，特區政府必須要下更大決心、落一番苦功把它徹底解決，因為這個問題總不能無了期地拖下去，對吧。要解決問題，先要了解問題起因，這就要回到上世紀九十年代初，本港樓市發生了一件大事，此事對本港日後的樓市起了翻天覆地的變化。

第一個樓市高峰期

其時觀塘區某私人樓盤開售，一個普通的商業銷售活動，竟然吸引過百名、數批來自不同字頭的黑社會份子「打尖、插隊、霸頭位」，(還記得手套黨、飲管黨嗎?)事件中的焦點，是某位江湖大佬在行動期間接受電視媒體記者訪問，答覆是應發展商之邀請參與樓盤銷售開賣前的人流秩序安排工作，並交由他們的「社團」全權處理排隊籌號配額等權利。至此，「社團」一詞開始為人所熟悉，其後更被媒體廣泛採用；而「炒籌」、「炒樓」等問題也隨之而來。

發展商透過是次「特殊銷售活動」，成功塑造出樓市供求緊張氣氛，一般市民大眾被蒙在鼓裡，普遍認為市場一手新盤供應量有限，「越早買越著數、越遲買就只會越貴、越少選擇」，隨後更帶出社會上的炒樓風潮，把整個樓市推向負面方向發展，並於九十年代創下本港第一個樓市高峰期。(在七十、八十年代，小弟從未有聽聞香港人會懂得炒樓，只聽聞有投資者，買入物業後作長線收租，以備將來退休之用；遺憾的是，在發生這事件之後，香港人便開始懂得炒樓，期望在最短時間內賺取最高利潤。)

第二個樓市高峰期

自二零零三年實施「自由行」政策後，大量國內旅客來港觀光購物，部份人仕除了一般性的旅遊消費購物之外，更花費巨額在本港置業，此等現象在那時候來看，只屬零星個案。但是在零六、零七年間，市場開始起了變化，特別是財經媒體，開始多用了一個名詞：假豪宅。即是說當時所開售的一手新盤，大部份都以豪宅化的包裝技倆來推銷樓盤項目。

為何要豪宅化？因為發展商透過銷售過程，第一時間就知道他們的客路已經起了變化。除了本地客之外，還有來自那些透過「自由行」入境的國內旅客；當然還有一些「雙非家庭」。發展商為了這批偏愛金碧輝煌、全新一手的，而又願意花費千萬元買個「心頭好」的國內大豪客，便在這個時候改變銷售手法，以豪宅化包裝來銷售一手新盤，而往後的每一個新盤項目都是以此理念來設計、建築、配套、推銷，在這種情況下就形成本港第二個樓市高峰期。

及至零八年金融海嘯爆發，在同年十一月，中央政府為了救市，推出「四萬億刺激經濟措施」方案，事後看來是成功的，但隨後也帶來一些負面影響，當中包括本港樓市。踏入零九年二月，資金到手熱錢流入，本港樓市觸底反彈，短短數年就把樓價帶動起來並升穿九七年歷史高位，一手新盤豪宅化問題依然存在，高樓價禍患至今仍揮之不去。

重建市場秩序，控制市場預期

承如上文所言，豪宅化問題、高樓價問題仍未得到徹底解決。小弟認為要有明顯效果解決此等問題，就必須要重建整個市場秩序，即是說特區政府要在整個市場運作上，扮演一個更主動、更積極的角色，從而避免某些發展商及地產代理，有影響、扭曲、甚至操控本港樓市發展的機會。面對樓市這個糾纏多年的問題，特區政府確實無需過多理會發展商或地產代理業界的訴求，相反應以一般市民大眾的需要為依歸，定期推出各項措施，緊握市場主導權，既可有節有序規範發展商在建築及銷售這兩個重要環節按相關條例辦事；又能扭轉市民大眾一窩蜂搶購單位「怕執輸」的心態。

舉個實例，早前「新地」在銷售「天璽」貨尾時，推出一系列的買樓附送稅務優惠，而一眾買家則趨之若鶩，一日內又把樓市的熾熱氣氛帶回來。俗語有云：你有張良計，我有過牆梯。樓市需求管理措施總不能放慢腳步或見好即收；也不能天真地期望市場上，特別是買家，自會有理性、冷靜的一面。大部份買家在選購時，總會被各式各樣的市場資訊所擾亂、迷惑，由此就可能產生一個錯誤的交易決定。回應上述例子，眼見「新地」創造奇招自我「減辣」來刺激銷情，特區政府就更加可以名正言順進一步「加辣」，以回應發展商各種古靈精怪的推盤手法，與及防止市場上熾熱的火種有機會死灰復燃。

果斷出招，徹底解決豪宅化、高樓價問題

1. 境外買家印花稅：由原先 15% 上調至 30%，在簽署臨時買賣合約當日起計，相關稅款必須於七個工作天內繳交；如有延誤，是項交易即時作廢。此乃針對發展商在銷售樓盤時，提供稅務優惠予境外買家來增加銷情，人為地製造市場熾熱氣氛。
2. 境外買家限購住房政策：境外人仕在本港最多可購入兩套住房，如有違例，相關人仕於本港所持有之全部住房，即時充公；與及永久性不能再在本港置業。此乃杜絕一眾發展商心存幻想，長期大量興建豪宅化新盤來取悅境外買家；即是說業界要洗心革面、痛改前非，必須以本地港人為首要銷售對象。
3. 加強版額外印花稅：由最高 30% 上調至 40%，持有該項物業之後，四年內陸續遞減相關稅款，則每年遞減 10%。此乃進一步收緊市場上過於充裕的流動資金，與及有效控制境外熱錢來港時之投資部署。（因為在某些投資人仕眼中，二至三年只是很短的投資期，可以說是無關痛癢，不足為懼）

4. 交易成交期：不論是一手新盤還是二手單位；私人市場物業還是公營資助房屋，全部成交期最長定為 180 日，如有延期，是項交易即時作廢。此乃針對發展商刻意提供超長成交期予一眾投資者，以求避過加強版額外印花稅之影響。
5. 徵收新近成立，以公司名義登記買賣稅項：在港註冊登記未滿七年者，在進行任何住房性質之買賣交易，需上繳是項交易金額 15%，作為相關稅款，並必須於簽署臨時買賣合約當日起計之七個工作天內繳交；如有延誤，是項交易即時作廢。此乃杜絕過多投資人仕以公司名義登記作住房買賣交易，從而避過個人應繳稅項。
6. 規範二手物業買賣：訂立新稅項，嚴格規定境外買家，與及以公司名義登記之交易人仕，在日後購買二手物業時，必須按相關稅務條例繳付稅款，該稅制以二手物業樓齡作劃分。樓齡超過 10 年，需上繳是項交易金額 15%；樓齡超過 20 年，需上繳是項交易金額 25%；樓齡超過 30 年或以上，需上繳是項交易金額 35%。稅款必須於簽署臨時買賣合約當日起計之七個工作天內繳交；如有延誤，是項交易即時作廢。此乃針對境外買家，與及以公司名義登記之交易人仕；迫使他們以一手新盤為首要考慮選購對象，讓二手物業市場騰出更大空間給予本港有需要的置業人仕。
7. 樓盤銷售期限：發展商在屋宇署對相關項目發出入伙紙當日起計，該項目所涉及之全部住宅單位，必須於三年內售罄；如有延誤，由延誤日起計算，每日罰款五百萬。此乃針對發展商囤積居期，有效避免日積月累過多存貨，以確保市場上有穩定供應。
8. 限量、限呎、限改建：在適用的土地拍賣或招標條款之中，加入詳細、具體之限量、限呎、限擴建之要求，進一步迫使發展商在繪畫建築圖則時，完全符合本地港人之住房需要。

限量：除了指整個項目涉及之單位總數外，還包括項目內各大、小型單位之分配比例，例如兩成是一房一廳單位、六成是兩房兩廳單位、餘下的兩成是三房兩廳單位。

限呎：清楚列明整個項目，各類型單位之室內實用面積要求，藉此杜絕發展商興建複式單位、相連大單位、私家空中花園特色單位，以豪宅化包裝來提高售價。

限改建：相關賣地條款必須列明，該項目涉及之所有單位，出售後業主及相關業權人仕不得作出任何室內及室外之間隔改動；如有違例，罰款一百萬，及必須於兩個月內還原單位。此乃防止買家於購入兩個比鄰單位後，擅自打通製造相連大單位。

9. 更新建築條例：為提高居住質素，日後落成之住宅單位，不得建有任何形式之窗台；不得建立任何形式之「黑廁」；室內樓底最少要有九呎高度；任何形式單位必須要有客廳環保露台，及與廚房相連之工作平台；整個單位之室內實用面積不得低於八成實用率，而計算方式並不包括環保露台、工作平台、冷氣機位置及室外攤分面積等。

10. 規範銷售佣金：個別發展商為增加銷情，以較高佣金來激勵一班地產代理。為了防止有個別人仕在交易期間作出某些誤導行為從而影響買家決定，有關政府部門或監管機構，必須立例規範，擬定最高銷售佣金為 3%；如有違規，一律以相關對等之貪污條例來嚴肅處理；如有需要，可永久性吊銷牌照。
11. 提高地產代理人職資格：為進一步提高服務質素，日後入職之地產代理從業員，必須於舊制中學會考，或新制中學文憑試之內，考獲五科及格成績才能出任上述職位。五科合格成績當中必須包括中、英、數三科，以毅進文憑入職之員工需修讀相關課程並通過相關考試才合乎資格出任上述職位。(一個工作崗位隨時要處理大量法律文件，又要處理過百萬、過千萬的交易，怎麼可能完全沒有學歷要求？絕對是匪夷所思的一件事！)
12. 鞏固准買家之選擇權：於進行二手物業交易(不論是住宅、商舖、寫字樓)，准買家無需簽署任何形式之「睇樓紙」。即是所有准買家，可以隨其意願選擇任何一位地產代理，進行相關交易而不受任何法律約束，此乃保障買家權益為首要考慮。

公營資助房屋問題

公營資助房屋之組成，必須以公屋(代表社會基層)、居屋(代表小康水平)、夾屋(代表初階中產)三層組成，缺一不可。在資源有限、僧多粥少的情況下，最公平、可取的分配辦法就是按年齡組別來編配。不論是公屋、居屋、夾屋，小弟認為總不能讓年青的，有氣有力的先上樓；相反一些進入中年、甚至乎開始步入晚年的申請者，還要他們一等再等，對吧。

假設十個單位配額計算，申請者年齡組別應該以此劃分：40 歲或以上的為第一群組，應佔配額為 4 個；35 歲至 39 歲的為第二群組，應佔配額為 3 個；30 歲至 34 歲的為第三群組，應佔配額為 2 個；25 歲至 29 歲的為第四群組，應佔配額為 1 個；24 歲或以下的，一律不予受理(看不到這一群組有什麼實質性、迫切性之住房需要)。

而在申請居屋或夾屋這兩種資助項目，若是屬於第一群組的申請者，在經過三次申請之後，仍未獲得上樓機會，相關政府部門或機構，必須將有關申請者資料記錄在案，在第四次申請編配之時，應以特事特辦方式加以處理，務求讓申請者盡早上樓。

至於綠、白表分配問題，40%為白表家庭；20%為綠表家庭；20%為白表單身人仕；20%為綠表單身人仕。而不論是申請居屋或夾屋，凡是單身人仕入表申請的，都只能揀選一房一廳，或兩房兩廳的小型單位；不可以選購三房兩廳之大單位，以確保社會資源運用恰當。

在新一輪復建之居屋或夾屋，其入息上限及資產上限，均應該稍為寬鬆向上調整，容許較多合資格申請者入表申請。此舉有助社會獲得穩定、和諧、可持續發展之機會；也有助緩減民間怨氣。可能有人會擔心，過多申請者可能會難以處理；小弟認為只需要嚴格執行年齡劃分編配之機制，就算未能第一時間照顧全部申請者需要，也應該能為大部份人解決了迫切之住房需要問題。

售價之制定，應該以新思維去處理，放棄舊有以同區七年平均樓價來作基準計算。原因在於若過往七年樓價持續上升，那新一批待售的居屋及夾屋，豈不是要以四、五百萬，甚至六、七百萬才能出售？對一般市民大眾而言，那有什麼意義？不論是居屋或夾屋，其售價應不受其他外在環境因素影響，相反應保持其獨立、恆常不變之體制來規範售價，以便利合資格申請者選購。

居屋及夾屋售價，應以地區劃分為主要準則，詳情如下：

新界及大嶼山之居屋，售價介乎 40 萬至 140 萬；九龍區居屋，售價介乎 75 萬至 175 萬；港島區居屋，售價介乎 110 萬至 210 萬。

新界及大嶼山之夾屋，售價介乎 140 萬至 280 萬；九龍區夾屋，售價介乎 190 萬至 330 萬；港島區夾屋，售價介乎 240 萬至 380 萬。

這個售價範圍是否特別吸引？不是，回頭看看新加坡總理李顯龍早前的施政講話，其新一輪資助房屋定價政策，是以「四年薪酬」作售價基準，即是說只需以四年之薪酬總和，就能購買一套資助房屋！香港能否做到這一步？小弟看來永遠都不能.....新加坡這種做法，不是單純撈選票，而是要同一時間解決人口老化問題。假若這一代人也成為了「房奴」，試問他們還有多少意願及空間，去兼顧生兒育女、供書教學這些問題？

不論是舊有現存的居屋、夾屋，還是新一批興建的，全部規定在首五年之內，不得以任何形式轉讓出售。其後之轉售限制，若在第二市場出售予合資格人仕，在扣除所有交易費用之後，當中純利部份 40%，作稅款上繳；若在自由市場放售，當中純利部份 45%，作稅款上繳。（資助房屋流轉率偏低，其中一個原因就是補地價計算問題，試問有多少市民、業戶能夠完全理解明白？若以完成交易後，再上繳相關利潤稅款，就能避過複雜的補地價計算問題。）

土地規劃及供應問題

很多人不喜歡在自己物業附近興建資助房屋，因為很擔心會影響其物業價值，在任何地區性諮詢會、區議會等場合也未能順利說服地區人仕，在該地區支持興建資助房屋。小弟愚見，港島鰂魚涌「康山花園」是居屋，但並未有影響比鄰「康怡花園」及「太古城」；同樣地，東九龍藍田「鯉安苑」也是居屋，也沒有影響比鄰「匯景花園」及「麗港城」。

這兩個是具體例子，證明資助房屋是不會影響附近私人物業價值，即是說你的私人物業值多少錢，不是受政府的資助房屋所影響；而是整個市場環境問題。日後官員落區與地區人仕會面之時，就能以上述兩個例子作為爭取土地興建資助房屋的依據，期望整個資助房屋興建計劃能夠做到遍地開花效果，滿足本港人仕置業需要。

港九新界可用地段

港島區

華富邨，過於殘舊，應該盡快落實重建，並以華富道為上下劃分重建，華富道之上興建公屋；華富道之下興建居屋。

薄扶林木屋區，環境惡劣，也應該盡快落實重建，將靠近馬路一邊的興建公屋，而靠近後山的興建居屋。

石排灣漁光邨、西環觀龍樓、大坑麗德邨、筲箕灣明華大廈，以房協「住宅發售計劃」名義重建，項目內包含出售及出租單位。(類似將軍澳茵怡花園)

九龍區

油麻地果欄，由房協重建為夾屋項目。

長沙灣警署比鄰臨時停車場用地、長沙灣熟食中心、長沙灣道/長順街遊樂場，合併發展並交由房協以「住宅發售計劃」名義重建，項目內包含出售及出租單位。

鑽石山大磡邨重建計劃，項目內包括一邊興建六座居屋，另一邊則重建為六座公屋。

采頤花園左右兩旁空置用地，興建居屋，定為采頤花園第二、第三期項目。

淘大花園對面，牛下拆卸後空地，取消原先社區設施用地計劃，改為興建居屋。

觀塘警署後半段停車場用地、比鄰前房屋署宿舍用地，合併發展，定為鯉安苑居屋第二期項目。

觀塘裁判法院斜對面臨時停車場用地，比鄰成業街休憩花園，合併發展並交由房協以「住宅發售計劃」名義重建，項目內包含出售及出租單位。

觀塘碼頭巴士總站、比鄰公園、公廁用地，合併發展，撥歸為私人發展項目出售。

秀茂坪寶達邨對面、安達臣礦場舊址，交由房協興建夾屋出售。

將軍澳消防局比鄰前臨時房屋區用地，興建公屋。

油塘地區發展，分上中下三線發展：中線(市中心範圍)，以公屋發展為主；上線(靠近半山範圍)，居屋為主；下線(臨海地段)，私樓為主；各樓宇高度，以楷梯式遞進發展。

重新審視裕民坊重建計劃，整個重建計劃過於偏重「綠化環保」，最後只得五座新樓宇興建項目，小弟想問：究竟政府怎樣去做重建規劃？沒有人反對你做綠化，但是否需要做到這種規模？是否已善用每一吋土地？俗一點說：「市中心就梗係人多、車多、廢氣多」，此乃正常現象。中環銅鑼灣如是、油尖旺如是，難道全部地區都要進行大規模綠化工程？整個裕民坊重建計劃，應該以重建居住樓宇為依歸，引入房協作適量配合，將部份地段修改為夾屋項目出售。

啟德發展區，小弟以 21/10/2013 經濟日報 A2 版面的報導資料作一些陳述。圍繞啟德港鐵站一邊的用地，即是報紙中所顯示的 1--15 號用地，應以公營房屋為主導。在後面的可作為公屋及「樓換樓」用地；靠近前面的 5--10 號用地，可興建居屋；另一邊 11--15 號用地，交由房協興建夾屋。在原先跑道上的，16--21 號用地，則作私人發展項目出售。

新界區

葵涌警署比鄰前宿舍用地，興建居屋。

青衣綠悠雅苑，比鄰一幅屬於青衣體育會用地(類似足球場)。政府能否以適當條件購入，並交由房協代辦，定為綠悠雅苑第二期項目出售。

輸入外勞：名額 5000，合約期兩年，最多可續約兩次，六年後必須離港。全部勞工只能參與公營資助房屋工程，以此加快公營資助房屋興建進度。

全文完

(沒有署名)

請用長遠眼光

長策會主席：

特區政府很多政策失誤，都是因為短視、沒有全局考慮，祇懂頭痛醫頭，腳痛醫腳造成。

劏房便是很好例子，當初屋宇署說沒即時危險，拖延取締任由其滋長，最後做成災難後果，一發不可收拾。但仍然有高官死不悔改，說劏房有存在價值，這種漠視事實和民意態度，怎可能解決劏房屋問題。

現時市民學歷普遍提高，眼睛是雪亮的，不會再被政府矇騙，請勿再用拖字訣了。長策會應談論長遠房屋事項才對，若把規管劏房納入討論範圍，是否顯示劏房會長期存在，我們反對劏房成為解決房屋供應手段。

所謂政府專家，常犯「一管之見」毛病，像盲人摸象，祇看冰山一角而不理全局和長遠影響，祇會想出治標不治本方法，結果一弊止卻百弊生。

許多事情都有法例規管，但政府部門常以人手不足為理由沒執行。最明顯例子店舖把貨品放到街上售賣，做成阻街，食環署便沒好好處理。最近屋宇署人員因人手不足而發起抗議行動，請問規管劏房後，有人手執行嗎？

我們一生最大投資是買樓自住，希望安居樂業。現時一個單位不便宜，動輒幾百萬元，但卻被樓上劏房弄致天花批盪剝落、污水滲漏，每日生活在惶恐中。政府常說保障私有產權，但有沒有為我們這些小業主抱不平呢？

政府很有私，自己公屋弄得美輪美奐、照顧寬敞戶和富戶，卻把房屋供應不足全担由我們私人樓宇承擔，不去取締劏房。現時變成公屋是天堂，

私人樓宇是地獄和貧民窟。政府官員和你們長策會成員應知這些情況，你們又有廿多專家應想到方法解決才對。

我們再次重申希望政府勿迴避問題，是撥亂反正時候了。住宅樓宇不應存在劏房，首要工作立法阻止新劏房誕生，再訂立一個逐漸取締計畫才是正道。

此致

長遠房屋策略督導委員會

被劏房迫遷僑戶

伍奇賢

1.12.2013

敬啟者：

本人就長遠房屋策略有下列意見：

Q1: 贊成，因上屆政府的失誤導致供應失
衡，當務之急，就是務實地加大公營房屋
的供應。

Q2. 由於上屆政府的公屋及居屋投資停頓
因此，本人不同意委員會因97'金融風暴的
關係，而採用這樣保守的方法，私人樓
宇的樓價及租金飛升，導致社會上有很
多市民的居住環境日見愈下，政府應該
由現在起的5年內，加上公營房屋的建屋
量至70%⁹⁰，以應付需求。至於不使用的
或空置的單位，建議增加樓宇資產增值
稅，以增加單位的流通量。

Q3. 不同意IV項的估計數目，因此項是抽
樣調查，實際數目會大很多。

- Q4. 應該和大學方面溝通，增加學生宿舍的供應，現今的學生宿舍設計像豪宅一樣，應該增加單位的密度，大學生沒有宿舍住，只有在私人市場尋找，這亦是市場的租金升高的一個因素。
- Q5. 因上屆政府的失誤，現時的公營/私人房屋的建屋量應為70%/30%之比。
- Q6. 房協的那種方式，可以支持，但不建議由房委會發展。
- Q7. 其實這個計分法是一個“捉蟲”政策，自找麻煩，導致申請人數大增，該如何善後？
- Q8. 首要條件是要有足夠的建屋量才可，否則輪候3年時間只是空談。
- Q9. 其實現今公屋供應失衡下，這方法是可行的，但是可能會被地方勢力反對。

- Q10. 可以的, 但有機會被地方人士反對.
- Q11. 首先, 如果要領牌的話, 政府(例如屋宇署)是否有足夠的人手巡查, 以及會否係現在的虎頭蛇尾呢! 況此, 這些住戶的租金亦會上升, 因為有牌!
- Q12. 贊成, 至少要預留一半名額, 但不同意排之最尾及只可選購最細的單位.
- Q13. 贊成, 但要定期檢討.
- Q14. a. 不贊成, 因為樓宇的管理困難.
b. 贊成
c. 不贊成租金援助, 但贊成租務管制, 因現今的業主會於一年或二年合約後, 大幅度加租.
- Q15. 贊成
- Q16. 不贊成收緊政策, 因為“上有政策, 下有對策”, 倒不如增加他們購買居民的誘因。³¹

- Q17. 贊成.
- Q18. 贊成
- Q19. 贊成, 根據經驗, 私人機構參與興建的公屋或居屋, 質量較房委會的高.
- Q20. 邀請私人機構參與.
- Q21. 增加地積比率是可行的
- Q22. 政府要“以民為本”發展, 較容易平衡各方的利益, 以求香港有這麼多的土地未開發, 還想什麼做喇!

附註: 本人今年61歲, 乃退休公務員, 在職時多次致函公務員事務局關注單身公務員不能申請公共房屋, 2001年以自置居所計劃購買了私人樓宇, 但好景不常, 4年後因沒法負責按揭不了車, 賣了樓, 但為何公眾人士可在18歲排隊申請公屋(雖然要計分), 但公務員就不可 41.

以, 要待 60 歲退休時才可申請, 如果當時單身公務員可以申請公共屋的話, 本人就不會流落到現在的兩難局面, 本人曾多次向房屋署申請高齡人士公屋, 均以曾是自置居所計劃下的前業主為因拒絕, 單身是罪嗎? 這項政策是否需要檢討, 還同事一個公道呢

陸兆麟

02-12-2013

敬啟者：

對於長遠^{房屋}策略有以下之意見：

凡有方法可以增加房屋供應土地的方法均贊同

包括 (1) 填海

(2) 郊野公園邊緣地區

(3) 新界鄉郊地及棕地

(4) 閒置住宅地增加發展密度

(5) 工業閒置地

(6) 軍事用地與解放軍協商發展

(7) 鄰近新市鎮的丁屋用途的政府地或興建多層丁屋

(8) 收回到期或私人高球場建屋

譚國祥
沈曼英
譚錦聰

地址：

2013-12-2

致長遠房屋策略督導委員會

我認為要為 21-32 歲的年輕人儘快安排上公屋。以後更有效可以幫他們再進一步有能力的话可以購買居屋單位。
我反對政府為年過 35 歲或以上的人士列為優先次序。咁 35 歲或以下個啲的咁味有排都未上得公屋單位。

本人希望可以加快建公屋及居屋，用實際年期去講述，不是平均輪候時間。聽人家說要等四年或以上都未上到公屋。

本人另外建議全面檢討計分制，不要 143 分才可以上到新屋邨，那樣實在要等成十年。以一個月得一分為例。

(三) 本人希望發展更多新鎮，如古洞並加快興建自鐵路，以方便根。如九龍區有足夠興建大型屋邨的話。如鑽石山^前大磡村地皮，希望可以加快興建公屋及居屋單位。要大型屋邨要有街市，巴士總站，像現時啟晴邨及德朗邨等。

陳耀榮先生上
2013年11月30日

長遠房屋策略

二零一三年九月長遠房屋策略督導委員會 (督導委員會) 發表的長遠房屋策略諮詢文件 (諮詢文件) 將目前房屋困境歸究於：(1) 供求失衡，(2) 短期可供開發的土地有限，(3) 樓市近年因外圍經濟因素而持續高企及 (4) 資產泡沫風險不斷增加，並影響宏觀經濟和金融體系的穩定。

2. 督導委員會認為解決房屋問題是今屆政府施政的重中之重。現任行政長官在其競選政綱中明確表明要：(1) 協助基層上樓，(2) 協助中產置業，(3) 促進樓市健康穩定發展
3. 諮詢文件的目標是為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所。策略上是：(1) 持續增加供應，(2) 穩定樓市，(3) 重建房屋階梯，(4) 重視公營房屋的作用，及 (5) 促進社會流動。
4. 督導委員會主張政府採取供應主導策略，以長遠根本地解決房屋供求失衡問題。
5. 督導委員會推算未來十年總房屋供應約 470000 個單位作為供應目標，初步以 60:40 作為公營和私營房屋的比例。
6. 督導委員會認為政府推行的管理需求措施 (包括額外印花稅，買家印花稅及雙倍從價印花稅)，目的是穩定樓市。
7. 本人並不認同督導委員會提出的觀點。在以下篇幅，本人將闡釋對香港長遠房屋政策的看法。

房屋困境

8. 督導委員會認為公私營房屋供求均嚴重失衡。但在策略文件圖 2.2 的資料顯示，由 2003 年至 2012 年的十年間，房屋落成量為 297163 個單位；表 2.1 則表示由 2001 年至 2011 年的十年間，香港人口由 6714300 人增長至 7071600 人，即增加了 357300 人。與房屋落成量 (297163 個單位) 比較，只多 60137 人。理論上十年內新增的人口大多數是兒童 (雖然有某個數量的兒童亦轉為成人)，他們並不需要他們自己的房屋，亦沒有經濟能力去購買房屋，因此新增的人口並不能引致督導委員會所說的「供求均嚴重失衡」。

9. 此外，根據政府統計處 2013 年編訂的統計數字，2007 年的人口增長為 59200 人，2011 年為 47400 人，2012 年為 83000 人，三年的平均數字是 63200 人。照此推算，十年應增加 632000 人；但表 2.1 顯示由 2001 年至 2011 年的香港人口只增加了 357300 人（相信和雙非兒童返回中國居住有關），可見香港的人口增長遠低於一般市民的推計。
10. 再者，由政務司司長領導的「人口政策督導委員會」發表的諮詢文件指出香港是全球出生率最低的地區之一，如果這種情況繼續下去，會極度影響香港的未來發展。
11. 督導委員會推算未來十年總房屋供應為 470000 個單位。如果以一個單位容納一個三人家庭，470000 個單位共容納了 1410000 人；如果一個單位容納了一個四人家庭，470000 個單位則容納了 1880000 人。但香港未來十年的人口增長顯然並沒有這麼多，因此督導委員會需要重新推算總房屋供應數字。
12. 本人並不苟同督導委員會以 60:40 為公營和私營房屋的比例。公營房屋是去資助沒有能力購買私營房屋或租住私營房屋的市民。以貧窮線來劃分，香港沒有這麼高比例的市民需要公營房屋資助。
13. 香港市民面對的房屋困境實際是樓價太高，遠遠脫離「無殼」市民的購買力，亦是香港政府委任督導委員會的目的 - 找出房屋政策問題的根源，從而解決香港的房屋問題。
14. 非常可惜，督導委員會的認知並未能找出香港房屋問題的癥結，因而未能對症下藥。可能督導委員會的委員大部份都不是香港的基層或脫離了香港的基層太久，已經對香港的房屋問題顯得無知，因而將樓價太高歸究於供求嚴重失衡，實是大錯特錯。
15. 令香港近年樓價太高的主因是香港有一群搵快錢的物業炒家。這些炒家，傳媒美其名為「物業投資者」，「資深物業投資者」，「物業大好友」，「短炒王」等等。他們利用香港的金融體系尋求利潤的因素而去搵快錢，可惜過去香港政府並沒有有效的措施將這群炒家趕離物業市場。
16. 以下是一個「一鋪麻雀十四萬」的真實故事，我們可以由故事人物的對白去了解樓價炒高的過程

經紀： 陳先生，有個盤 125 萬，有冇興趣？
陳先生： 我打緊麻雀，仲有一鋪打完，陣間俾電話你。

五分鐘後，陳先生給經紀電話。

陳先生： 我打完麻雀，而家過嚟睇吓個盤。
經紀： 陳先生，唔好意思，個盤啱啱有客要咗。佢而家掛 139 萬，你有冇意思要。

陳先生不要。但一個月後，陳先生發覺同一個單位在物業代理以 152 萬掛出。換言之，樓價在短短一個月內炒高了 27 萬，即 21.6 巴仙，這就是過去一年樓價瘋狂飆升的原因。督導委員會內有委員蔡涯棉先生，是地產代表，我說的故事在地產行業內多不勝數。蔡先生有沒有將炒家和地產經紀聯手炒高樓價的手法告知督導委員會，則不得而知。

17. 可惜香港政府沒有良策將這類在短時間搵快錢的炒家趕離物業市場。不但如此，香港物業市場更多了一個更大炒家 - 就是香港政府。

18. 香港政府將壓抑樓價的責任交給財政司和他的團隊。可惜財政司推出的措施如「額外印花稅」，「買家印花稅」及「雙倍從價印花稅」卻變相推高樓價。每推出一項措施，樓價都相應飆升，因為炒家都將這些稅項加入他們的炒樓成本內，所以每一項措施推出後，我們都看不見樓價下降。在高樓價下，我們的無殼市民買到樓嗎？而我們的特首和司長還沾沾自喜，說推出的措施非常有效和成功，真可笑。炒家炒樓還要成本，而每一單物業成交，香港政府便有稅收，一點成本的支出也沒有，真是炒家中的高手。

19. 督導委員會建議未來十年公私營房屋總供應目標應為 470000 個單位，並以一個家庭住戶只需一個適切的住屋單位為推算基礎。正如我在第 11 段所說，470000 個單位是一個非常值得商榷的數字，況且有部份市民將兩個相連單位打通作為居所，例子是運輸及房屋局局長張炳良教授。另外有市民擁有多個單位，例如辭任行政會議的大炒家林 X 強（邀請一個大炒家入行政會議根本是大笑話），便擁有超過二十個單位。如果未來十年公私營房屋總供應目標 470000 個單位沒有任何限制，相常有某數量的單位淪為炒家樂園。

20. 回應諮詢文件問題 20，在樓價高企下，香港政府目前沒有任何政策協助無殼市民置業。如果容許這種情況繼續下去，只會讓無殼市民的不滿情緒

撕裂社會。香港政府可考慮以下措施。

1. 市民在購置物業前，必須在差餉物業估價署取得證明，書明他曾購買或擁有物業的記錄。
2. 市民在金融機構做樓宇按揭時，必須提出上述 (1) 段的證明。
 - (a) 如果市民沒有購買或擁有物業，做按揭時可獲九成按揭的優惠，以協助市民置業，但該市民十年內不得售賣該物業，如需要售賣物業，該市民須將得益金額全數繳交政府庫房。
 - (b) 如果該市民曾經購買或擁有一個物業，做按揭時只可獲七成按揭，但該市民七年內不得售賣該物業，如需要售賣物業，該市民須將得益金額全數繳交政府庫房。
 - (c) 如果該市民曾經購買或擁有二個物業，做按揭時只可獲五成按揭，但該市民五年內不得售賣該物業，如需要售賣物業，該市民須將得益金額全數繳交政府庫房。
 - (d) 如果該市民曾經購買或擁有三個物業，做按揭時只可獲三成按揭，但該市民三年內不得售賣該物業，如需要售賣物業，該市民須將得益金額全數繳交政府庫房。
 - (e) 如果該市民曾經購買或擁有四個物業，則不可做按揭，但該市民可隨時售賣該物業，亦不需要將售賣物業的得益金額繳交政府庫房。
21. 上述構思，可幫助無殼市民取得優惠按揭去置業，以減輕市民對公營房屋的需求。此外由於置業市民不可以在按揭未供完前出售物業，否則要將得益金額繳交政府庫房，此舉令炒家不可在短時間內搵快錢而令他們離開物業市場。真正的物業投資者亦可繼續投資物業市場，投資的負擔則視乎他們曾經擁有的物業數目而定。最後，沒有了炒家，物業市場可長遠穩定地發展。

提供意見市民：Mr. MAK Chi-wai

身份證號碼：