

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

Name: Wong Tak Fei

E-mail: lths@thb.gov.hk

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

Fax: 2761 5160

11. According to the size of the property, government should introduce a vacancy tax on unsold new flats.
12. The sale of government land should ~~also~~ include additional conditions ~~of~~ residential units of quantity, size and scale price.

#### 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, by broadening the tax base

4. Government should broaden the tax base to reduce government reliance on sales revenue and high land prices

## 長遠房屋策略的意見

葉慶龍

### 1. 規劃的基本理念錯誤

政府不應單純考慮建屋量，土地資源不僅有限，城市發展也會有合理的發展限制，建屋密度、交通、生活環境控制、健康合理的生活空間、配合城市人力資源運作的屋住分佈、減少缺乏效率浪費能源的城市設計等等，都是制定長遠房屋策略的重要因素，近期展開諮詢的人口政策，更是與房屋策略息息相關，建議一方面延長諮詢期，一方面從城市規劃、經濟、生活圈、人口、環境、可持續發展等領域搜集建議，再讓公眾參與討論，尋求更圓完善的方案。

### 2. 可供運用的私人土地統計及公佈

在規劃土地運用及建屋數量之上，建議政府先公開私人土地及政府土地儲備的明確數字，才能為政策制定可行的措施，否則一邊想建屋，一邊囤積居奇，樓價上漲還是不能控制。

### 3. 從售買土地控制市場供應房屋的類型及供應市場的時間

如果市場上已經囤積大量土地，政府應該減少或暫停賣地，或進一步實行限時建屋及限制建屋面積伙數的政策，甚至立即停止低建屋密度的土地售賣，因為現時缺乏居所並不是富裕階層，而且他們有足夠能力通過購買私人物業改建達至改善生活質的目的。

### 4. 提高公屋興建目標，在市區發展公屋及居屋

以政府預期的供應，根本不足以解決公屋輪候時間正在延長的事實，因此建議增加每年的公屋及居屋建屋目標 50% 以上。

4.1 公屋輪候時間延長，亦與公屋編配辦法有關，應該將擴展市區、新界區各細分為東西兩區，否則如果編配地區過遠，甚至影響工作及子女轉學等方面，經常會逼使申請人放棄配房機會，造成配屋上樓時間一再拖延。

4.2 市區基層勞工短缺，其實亦反映政府規劃新市鎮公屋都遠離市區，因為交通費用高及時間多，加上三種工時長或夜班，形成不能兼顧家庭的問題，形成市區特別是香港島出現基層勞工短缺的問題。事實上，託管名額再多也不能代替父母的角色，現今社會比六、七十年代更加重視下一代的培育。在房屋規劃上應該不要單看地價及樓價收益，應同時考慮勞動力、交通運輸、家庭照顧等社會成本，集合不同角度規劃，尤其面對人口老化，期望積極鼓勵生育，就更需要考慮以上因素，故此建議在市區繼續興建公屋及居屋，方法包括市區重建中亦應該預留一定比例土地售與房署或房協，及加快重建舊屋邨

### 5. 限制居屋炒賣，研究設立私人物業的增值稅，或效法內地第二套房的額外稅金，並徵收土地空置稅

5.1 應繼續推行控制炒賣樓宇的措施，並且應該規管居屋的炒賣，因為居屋本質為其中一種資助樓宇，應該避免成為另一種炒賣商品，應該研究推行控制其炒賣的措施。

5.2 另外，目前的買賣限制措施，地產商已經有對應的策略，吸引買家逃避政府加設的開支，建議效法一些大城市的做法，設立私人物業的增值稅，進一步減少炒賣情況，又可填補減少賣地增建公屋的開支，同時實行租務管制，用分區及樓齡等條件，確保租金升幅受到限制，及有續租的優先。

5.3 對於政府出售的土地徵收，應開徵空置稅，正視囤積土地的情況。

### 6. 研究丁屋政策的出路

如無法停止丁屋政策，應研究用大廈單位形式代替小型丁屋，一方面可以減少鄉郊區土地需求，同時會造成誘因，令城市鄰近的原居民村，在城市規劃許可下，重建為住宅大廈。

2013-12-2

## 就「長遠房屋策略諮詢文件」的意見

我們是東京街福榮街居民小組，我們是由一群居住於劏房及舊區的居民組成，一直關心社區各議題及參與社區。長遠房屋策略督導委員會於本年 9 月推出的《凝聚共識 建設家園》「長遠房屋策略諮詢文件」，當中特別提到有關居住環境欠佳的住戶的住屋需要。我們希望以居住於舊區及劏房的居民經驗就文件中的建議作出回應。

### 分間單位發牌或登記制度

文件 5.26 中提到長遠房屋策略督導委員會將會探討有關向分間樓宇單位作出發牌或登記制度，以確保更有效管理分間單位的安全和衛生情況。而然對於以上的建議及論點我們並不認同。正如文件所提到，現時不少劏房的確存在安全和衛生等問題，然而有關的工作並未能有效處理及改善劏房的安全和衛生，更將會對居於劏房內的居民做成重大的影響。

根據政府於本年四月對分間單位所作的調查顯示，平均每個樓宇單位有 3.6 間劏房。現時劏房大多集中於舊社區內的唐樓，不少樓宇的樓齡已超過四十年以上。由於這些舊型樓宇為多年前建設，大多在原本規劃上只能滿足「一梯兩伙」的要求。而有關樓宇的設計大多未能配合大量居民人數增加所帶來的影響。故此假如進行發牌或登記，在樓宇設計根本不能滿足居民人數下將難以達致改善居住的環境衛生及安全。

此外，現時樓宇安全的規管主要由屋宇署負責處理。然而由於現時屋宇署的工作量並未能足以處理有關的樓宇規管，因此有不少業主也未能盡業主的責任為樓宇進行維修，以確保樓宇的安全。而當屋宇署進行執法時，所提供給租戶的安置單位也是位於較為偏遠的地區，對於大多於市區工作的劏房住戶並未能提供到合適的協助。

此外在現時缺乏租管下，規管劏房將會把有關改裝的費用轉移到租戶身上，加重劏房居民的負擔。因此對分間單位進行發牌或登記制度規管在執法力不足及缺乏相關配套下將未能有效改善劏房居民的居住安全，更有機會在租戶未能支付新增的租金下需搬往環境更差及更難以接觸的居住地點。

### 過渡性房屋

文件 5.24 中提到有關「過渡性房屋」的問題，我們認為有關的建議可作考慮。於文件中，委員會提到因應現時基層居民的住屋需要，未來十年需興建最少 282,000 戶公營房屋。無疑入住公屋是處理劏房或居住環境惡劣居民的最佳方法，然而有關的建屋大多需等待五年後才能落成，不少居民在輪候三年後也未能獲得入住公屋。因此假如政府能提供「過渡性房屋」，則可有效改善有關居民在獲得入住公屋前立刻改善居住環境，同時我們也認為假如政府能落實「過渡性房

屋」的興建，在向基層租住市場提供劏房以外的選擇時能有效通過市場的調節而改善基層租戶所面對的困境，如租金及居住環境等。從而減低因安全問題而產生意外的風險。

文件 5.24 提到對有關「過渡性房屋」選擇用地的問題，我們明白現時香港的土地資源十分珍貴，特別是一些市區住宅用地。然而由於大部分劏房住戶因工作等關係需居於市區。故此我們認為有關的市區住宅用地應以興建公屋為先，然而一些市區的臨時空置用地、一些計劃未來五年內將不會發展的土地或一些現時政府持有空置的宿舍及學校等，政府可考慮以改裝或簡易興建的方式提供「過渡性房屋」，從而盡用現有土地資源。

### 增建公屋

文件中建議政府未來應加大力度興建公屋，以解決基層居民住屋需要，對此我們感到十分認同。然而文件中建議未來十年興建 282,000 戶公營房屋，以現時公屋輪候約二十三萬戶計算，入住公屋將變得遙遙無期。故此我們建議政府可考慮以下方案以增加可建公屋用地，加快公屋的興建。

1. 我們建議政府可向市區重建局徵收每年重建收購所得的 30%面積的市區地段，用作興建公屋所用。
2. 我們建議政府可考慮更改一些空置的工廠用地用作興建公屋所用，以減少市區土地的浪費。
3. 我們建議政府可考慮加快舊型公共屋邨重建計劃，以盡用現時公共屋邨的地積比。
4. 於年初時政府建議更改部分社區用地作興建公屋所用，然而引申的是地區上的大力反對。我們建議政府可考慮運用新的公屋建屋模式，把有關的社區設施放入新建公屋的最低層數，以盡用土地之餘同時補償社區的需要減少地區的反對。

### 租金管制

在文件中有提及“就租金管制而言，主要是以法例釐定某類型住宅單位於續租時最高可容許的加租幅度。”我們亦覺得可源用以往租金管制的措施，讓業主參考出租單位的差餉租值，再進行出租，若租金過高或續租時加幅太大，可讓租客就著租金過高的情況交予土地審裁署作出判決，以便保障租客及限制現時分間樓宇單位的租金過度上升的情況。

另外就有關續租權方面，我們建議原有租客於沒有違反租務條例如欠租等情況下享有優先續租權，租約的合約期最少要有一年。假若業主需要收回單位應設有半年通知期；而若因租約屆滿而收回單位，應在租約完結後給予半年的通知期，方可收回物業。

### 租金津貼

文件 5.41 中指出在市場供應短缺的情況下，政府所提供的租金援助，很可能會令租金上升，抵消了部分租戶可得的益處。但是這只是政府的推斷，並沒有實質憑據。既然政府指一般家庭公屋申請者輪候時間普遍為 3 年，故我們建議政府應該向已輪候公屋 3 年的低收入家庭發放租金津貼，以解燃眉之急。

以上幾點是我們東京街福榮街居民小組對是次「長遠房屋策略諮詢文件」的意見，希望委員會認真考慮。倘若日後再有諮詢會等活動舉行，可以通知我們居民小組以便讓我們了解其進展及表達意見。如有任何回覆請回覆以下小組聯絡人：  
譚庭棟先生 電話：                      ，謝謝！

東京街福榮街居民小組

致長遠之政策略等資料書款

新增供應以各種書佔 70% 和 4 佔 30%，因資助出售單位，日後亦須注意此項書售點。

為樓 30 年已上，日後可續步一兩座重建。

要加強區區圖書館。

老人在舊區居住以上所說老化 3-5 年後再搬計，因在適舊環境方面有一定問題，

如：其經濟能力有限，他們都難以改善再搬  
由其居住環境，  
只可至老人院等，因健康上問題或

但現今老人院等解決亦是一問題。

(沒有署名)

No.

Date

本人對最近長策諮詢會的幾場諮詢，感覺只是一場做 show 的表演，根本沒有真正聽取市民意見，也不能做到居民的合理要求，仍然繼續我行我素，由其對寬敞戶政策，極之不滿，房署用不擇手段來恐嚇公屋居民，如四次或三次才安排調遷安排，會終止現居單位的租約，加上用寬敞戶的罪名來抹黑公屋居民住大咗好多，其實一間一睡房的單位只是不過是 35 平方呎連廚房和廁所，實際生活空間只是幾十多呎，就向外界不了解公屋情況的人說我們住大咗好多呀！但從來沒有提及是當年因為政府興建了咸水樓公屋單位，要急切回收重建，而當時年租或公屋，根本沒有適合之人居住的單位，所以房署職員就極力游說我和母親搬去了百多呎一睡房單位，今天我母親離世，我就輪為寬敞戶被迫遷，我懷疑這一切發生是我們的錯，而且當時房署職員承諾當時人口輕微變動，都不用撤回細單位，政府近十年完全沒有興建公屋，人口又不斷膨脹，租金完全沒有管制等至很多人輪候公屋，已經突破二十多萬人了，現在就用公屋資源珍貴為理由，不擇手段收回中至小型單位，要迫居民調遷一個只得百多呎的單位內生活，放了一張睡床，根本沒有活動空間，就連長者都不放過，鼓勵長者退休後回鄉生活，實際想收回更多公屋中小型單位，又鼓勵居民舉報濫用公屋，現在住公屋，已經不再是安居之所，製造公屋居民分化矛盾，只要人口有輕微變化，就慘遭迫遷，辛苦建立的家園和投教的資源，也毀於一旦，現在每人平均居住面積不能超過 30 平方呎，相比以前 16 層舊式公屋單位還要細，公屋居民的生活質素，真是越來越倒退，很可悲呀！政府根本沒有體恤居民的苦況，只是看數字做事吧！從這件事上，我對這個政府，極道失望！

本人要求將個人資料保密！

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)

致：長遠房屋策略督導委員會

## 富戶政策

現有的申報期限已恰當及合理，沒有必要縮短申報期限，這只會對居民造成不必要的困擾，還有增加房署人員的工作量，要增添人手，浪費納稅人的金額也是不合理的。此外，要住戶的入息或資產水平其中一項超出限額要遷出是不恰當。

其實，當住戶年紀漸長，特別是臨近退休年齡，有一定的積蓄是應當的事。雖則資產或收入高於限額，以現時樓價與民生趨嚴重脫節的情況，他們有能力負擔私樓嗎？即使他們或許有能力付首期買私樓，日後生活又如何？難道要他們租住劏房，或日後再要輪候公屋是長策會所樂見？

還有，富戶政策是有違「居家安老」的理念。政府一方面鼓勵子女與父母同住，子女長大，有穩定收入，隨時因超出入息或資產限額要搬出，留下的父母獨居。父母又有機會因子女脫離戶籍而成為寬敞戶。政策是互相矛盾，只會引伸不同問題，必須從居民著想，重新檢討。

## 寬敞戶政策

對於房委會回收寬敞戶，如一人居住密度超過 50 平方米尚屬合理的政策。但本人對所提供的誘因及不斷收緊的政策實有所保留。

### 1. 政策倒退

昔日港英時代的公共房屋政策是以市民安居為目的，九十年代已著手為公屋居民改善生活空間，好像 1997 年舊屋村重建時，2-3 人獲編配約 35 平方米，4 人獲編配約 35-43 平方米。

照常理，政策是不斷進步，居民的生活空間會得以提升；還有特首梁振英(CY)及運房局局長張炳良也曾在公開場合表示，要提高公屋編配面積，以改善居民的居住環境。在此邏輯思維，公屋的寬敞的標準即使不再放鬆，也不致日漸收緊。然而公屋的寬敞標準逐年收緊 - 2007: 35, 2010: 34, 2013: 30。而且收緊的基礎是以 1992 年時所訂的寬敞戶標準，21 年前的水平應用在今天廿一世紀。

何以我們的房屋政策不是進步，是倒退？



## 2. 寬敞戶有標準嗎？

公屋的寬敞標準逐年收窄（2007: 35, 2010: 34, 2013: 30）。究竟訂定寬敞戶的標準有何準則？房委會從來沒有給一個確切的準則。張炳良局長在長政策會團體交流會也沒有回答，只是回應房委會委員由不同背景人士組成。

- 不能給市民知道的準則，本人很懷疑是沒有準則，只是房委會自我「搬龍門」，要回收多少單位，便有多少被標籤的寬敞戶。
- 這不是黑箱作業，又是什麼呢？

就是如此，今年 6 月，不少非嚴重寬敞戶，不知就裡，突然變成「優先處理寬敞戶」，要受被迫遷的困擾之餘，亦被標籤為「住大咗」濫用公屋資源。

## 3. 「劏房標準化，公屋劏房化」

只要繼續自我「搬龍門」，房委會每天都在“今天的我，打倒昨日的我”。不管港英時代為公屋居民改善居住空間的良策，又或是當年天水圍和東涌的編配政策，又或是 2000 年起為彌補寬敞戶收回的大單位，無法租出的租金損失而放寬編配標準，這些居民均成為「搬龍門」下的「苦主」或「犧牲品」。也因把持著「搬龍門」的權力，房委會甚或長策會也會震震有詞地說資源有限，這些寬敞戶「住大咗」，佔用多了資源。

更可悲的是這批被標籤的寬敞戶會被編配到另一個面積（1-2 人 14-18 平方米）被稱為較合適的公屋單位。今天的編配標準，竟然倒退如同 70-80 年代，撤除廚房及廁所，生活空間只有數十呎，兩夫婦也要分床睡「碌架床」，這會否有違近日提出的人口政策 - 鼓勵生育呢？

又或許現在的劏房已成為香港的住屋標準，而形成「劏房標準化，公屋劏房化」的趨勢。在這情況下，公屋也要劏房化，才能追上現今香港住屋劏房化的潮流，被標籤的寬敞戶居民的生活空間遠低於港英時代後統治期。當年住公屋生活空間、質素有所改善，到今天公屋是愈住愈細，居住質素也沒資格談。

為什麼房屋政策不是進步，而是倒退，公屋居民要愈住愈細？

## 4. 寬敞戶優先？輪候冊申請人優先？

房屋署回應 2007 及 2013 審計報告均表示細單位供應不足，安排調遷所有寬敞戶不可行，會影響輪候冊申請人。而較早前，與廖敬良副署長會面時，他表示已預留啓晴村 1,000 一人單位予寬敞戶。23 萬輪候冊申請中，有一半是單身人士申請者，房署的做法，無疑是要寬敞戶與輪候冊申請人爭細單位。那麼，寬敞戶需要急切處理？還是輪候冊申請人

### 要優先處理？

在長策會諮詢文件頁 75，「…上述政策實屬必要，以確保有限的公屋資源，可回應不斷增加的公屋申請人的住屋需要。」，究竟與輪候冊申請人爭細單位，能回應不斷增加的公屋申請人的住屋需要嗎？

### 5. 永不安居的房屋政策

隨著房委會持續「搬龍門」，造成寬敞戶的數字不斷上升，居民被迫遷的情況愈來愈多。這政策絕對令人相信，政府是以公屋單位流轉，調遷成為供應單位主力。「富戶」、「寬敞戶」自會成為重點回收對象。

這與房委會近年不斷收緊寬敞戶的標準十分吻合。收回居民的單位 (+1)，另調遷居民至一間生活空間只有數十呎的所謂較合適的單位 (- 1)，在加一減一，把單位左手交右手的偽政策下，雖然實則是沒有增加單位供應，但流轉自可大增。

還有 CY 在 2013 年 3 月施政報告，63.5 點提到：房屋署會加強取締濫用公屋，加上租戶自願遷出，每年平均可淨「回收」約 7000 多個單位。CY 在三月能如此確切地說“淨”「回收」約 7000 多個單位，而房委會在六月檢討寬敞戶標準，「搬龍門」後又新增了 7500 多個被迫遷戶。房委會何需說檢討，數字之吻合，早已是為 CY 的施政報告度身訂造。全是早有計劃的「搬龍門」，因為房委會掌握 235 萬公屋的面積及登記住戶人數，只要將寬敞戶標準輕輕或一大步地下調，自可按 CY 的需要，要回收或要流轉多少個單位，便有多少個寬敞戶。更可恥是 CY 竟然用濫用公屋來形容房委會所交的數 - 7500 多個被標籤的寬敞戶。究竟濫用公屋的定義是甚麼？租借公屋單位給雙非學童是濫用公屋，還房署標籤的寬敞戶？

CY 在 3 月施政報告清楚表明 (63.5 點) 未來五年的公屋供應是每年建 15,000 公屋單位及「回收」約 7000 多個單位。當中有三分之一是倚賴公屋單位調遷，難怪房署不惜一切，以有效運用資源為借口，不顧市民生活質素，持續收緊寬敞戶標準，未來的檢討相信大有可能降至 1 人 25 平方米，以求加速公屋流轉，甚至連長者也不放過，使他們不得安居。60-69 歲長者在這三年暫且不受影響，下次檢討可能難逃扼運。

### 6. 資源 - 政府及居民

過去數年新公屋的興建量奇低，以致有大量輪候冊申請人未能上樓，房屋供應量低不是由被標籤寬敞戶所造成，但房署以資源有限為由，指被標籤寬敞戶多佔用公屋資源，來迫使這些居民調遷，再調遷。以資源而言：

1. 房署翻新公屋、行政（編配組等前線工作）均牽涉公帑，這全是我們納稅人的錢。
2. 居民的資源，房署又可有考慮，好像舊屋還原、棄掉舊居所有傢俱及電器因為新居不能容納、新居裝修及傢俱/電器，還有水、電、煤的搬遷費，全部開支動輒數萬至十萬，真正是一籃子的開支。難道房署真的以為公屋居民很富有？
3. 棄掉舊居所有傢俱及電器也會加重對堆填區的負荷，造成環境污染。

### 總結

1. 房屋供應量低不是由被標籤寬敞戶所造成，只是過去數年新公屋的興建量奇低所致，因此增建公屋才是算是縮短輪候冊的解決方法。絕不應以公屋單位流轉及調遷來解決房屋問題。而且，富戶及寬敞戶政策均有違居家安老的理念
2. 寬敞戶政策不是現在已被標籤的寬敞戶的問題，它牽涉是全港 230 多萬公屋居民。不應以 21 年(1992 前)的標準應用在今天廿一世紀，檢討倒退的政策，必須要改善居住空間及環境為目的，制定進步的政策，而非要居民愈住愈細。
3. 不應強制迫遷居民，要讓居民有選擇自由調遷的權利

30/11/2013

聯絡電郵：

※本人接受公開是次發表的意見，但請勿公開本人的個人資料。※

(編者註：提交意見者要求以不具名方式公開其意見)

## (P) 問題 17

開得好，寬敞戶的問題，房委會根本沒有聽取居民的訴求意見去改善寬敞戶事，房委會目的就是收回居民的單位，強行的手法近乎威迫利誘，你不搬就取消你的居住權！寬敞戶是因老、病、死等環境改變而成，會繼續開來，長期需處理，如房委會重視這一點應重新檢討此政策，如強行執行，將永遠解決不了問題。居民祇求有較多一些活動空間和安居而已，房委會却聲言說珍貴資源，但每次收回房子的翻新工程，居民一搬再搬的裝修費用，已浪費無數金錢。年青一代結婚後又是一搬再搬，將一人住戶搬去有如監房的單位，要放棄家中所有，任何人都會反對和抗拒，房委會就以此為由（三次）取消居民的居住資格，房委會有否尊重居民的居住權？甚至侵犯了納稅人的居住權。部份因問題公屋要清拆居民，更是房署藉口承諾而分配的單位，今天却一概沒有這回事，要居民背這大黑鑊！如房委會敢承認有上述事情，應檢討這批居民，讓他（她）們自行選擇搬與不搬。

## c17) 問題17 意見.

如房委會目的是收回居民住太了的單位。  
贊成房委會曾提及的見縫插針方式在每  
區建一幢半幢一、二人單位，全是重新修訂  
30平方呎以下的單位，約27-28平方米，讓  
一二人家庭有較大的活動空間，此種  
公屋用作本區的居民調遷，居民可在此終  
老，剩回一人也不用調遷，估計寬敞戶樂  
意搬走。將一二人強踢去又窄又舊的一人  
單位，不如稍加點資源作誘因，或會  
解決到寬敞戶的問題！

姓名：劉秋池

連絡方法：手機

22-11-2013

## 第 1 頁

敬啟者

以下是本人對房屋政策的一些意見，我認為政府首先要盡量加快興建新公屋而撥地興公屋的對比建私樓的比例應為大，因為現在無論是租金或買樓的費用實在太高，大部份市民憑一生的努力也負擔不起樓價，而住在劏房的市民，他們的居住環境尤其甚差，現在都市人很多都得了憂鬱症，除了在工作上的壓力外自己沒有一個像樣，值得留戀，可給舒緩工作壓力的家也是其中原因之一，例如居住面積太少太擠，租金太貴，這些都是令到他們得不到壓力的舒緩，反而增加了他們精神上的壓迫，緊張和担擱，這些都是在高位政官員所體會不到或不知道，感受到的民間疾苦情況，為了保持樓價穩定，而減少興建公屋的情況，這只會增長那些炒樓的人士利益而減少對平民百姓的照顧，如果一市民買樓是為了自住，不作炒賣，樓價的升跌對他們的利益和心情也沒有太大影響，我認為政府應在啟德機場那塊地上興建多些屋，減少給私人發展商用來建私人或商業樓宇，像現在觀塘區重建，看不到有新的屋邨將會落成，反而給了這塊市區

(請轉第 2 頁)後面

## 第 2 頁

的賣地給私人發展商和(市建局)賺到盡(這些都是我的內人士朋友說出來的),這樣對待現在正迫切轉徙公屋位在租屋或劏房捱盡組的貧苦大眾嗎?更有人說,現在新界東北發展,收了農民的<sup>新界</sup>土地,迫他們搬走,但結果只有一少部份<sup>新界</sup>土地用來建公屋,另外其他的用來建私人住宅或密度低的豪宅如真是這樣,請政府有關部門要改變這個計劃,應以<sup>住</sup>急推遷租屋間小的市民為優先服務對象,盡量利用這塊土地解決更多<sup>住</sup>貧苦大眾的居住問題,而不是去照顧那些<sup>少數的</sup>有錢人或富豪為多應用這塊土地使更多人受惠,而不是去使少數的有錢人得益,我相信那些被收地的農民如知道收了他們的土地只是建少量公屋,多建豪宅或私樓,不如當初政府對他們說收了他們的土地是為了解決香港低下層的住屋問題,被政府騙了,他們一定會很氣憤,當初知道就反對政府發展東北。

至於一些新市鎮的興建,可用有足夠的居住配套設施去鼓勵市民搬進去住,例如:有學校,醫院,街市,商店,工廠,商業大廈,娛樂場所,及交通設施方面,使這些新市鎮成為一個可自給自足的地方,到時市民是不會抗拒 (講轉第3頁)

搬進去住的。

第3頁

至於東涌和北大嶼山，看新聞節目報導，北大嶼山那些農戶不反對，(可以說是等着政府收回他們的土地用作興建房屋發展) 政府就偏偏不在那裏開發，興建新房屋，或市鎮，而新界的農戶不願意政府收回他們農地作為發展新市鎮，他們要求希望保持現狀，政府就偏偏要收回他們的土地，作興建新市鎮，這是甚麼原因，是否作出這樣決策的政府官員有自由利益所在(像陳茂波)，或其中有些貪污舞弊情況在其中，這真是要嚴重查詢有關的政府部門另一方面，香港的農地已實少屬少，如大陸出現甚麼狀況，對香港的影響是很大的，所以我認為興建房屋，更應是在不擾民的層次下進行，我認為政府在收地發展方面是(欺善怕惡)，為什麼興建樓宇就要重建或收老百姓的樓或土地來興建，那些有餘人的俱樂部或高爾夫球場，娛樂場所也佔用了很多土地，但這些面積大的土地只供少數人享用(有餘人)，如陳茂波或梁振華所為了興建更多房屋，所以要犧牲少數人的利益，(為什麼是小市民)

(請翻後面第4頁)



## 第 4 頁

受到迫壓而不敢公平D, 去犧牲那些有錢人的利益?

其次, 我對於房委會興建單身人士的單位面積和寬敞度的政策有些意見, 我認<sup>識</sup>一些朋友, 他們回親人遷出坊離世而被迫定為寬敞戶, 要遷出目前的單位~~面積~~~~面積~~~~面積~~而去一個比他們現居面積少一半有多的單位, 我認為是不公平的, 因為當初在租這些單位給居民住時, <sup>(即租約)</sup>並沒有聲明日後如居住人數減少, 要調去較小單位住, 以致這些居民以為可以安居樂業, 但現因房委會的能力不足, 或政府出現一些失職的情況, 減少了公屋供應, 就對這樣的寬敞戶作出迫遷行動, 要做頂罪者(替死鬼), 作出犧牲, 對這些寬敞戶做成困擾, 所謂上屋搬下屋, 唔見一巔舊款, 這對政府興建公屋給市民住要使到他們得到安居樂業是背道而馳的。

聽我那些寬敞戶朋友說, 他們如果要調遷出目前單位, 去一個面積少一半有多的單位, 原本家裏很多傢俬, 電器都用不到在新單位中, 他們一些值得保留下來的私

(請轉看第5頁)

第 5 頁

人物品，還要外出租倉放置，有些甚至要租兩個倉，有些人租倉的費用加埋(新單位的租金)太過(現正居住的高單位租金)因為新建的公屋面積，一人單位，廳的面積很少，一般 7 至 8 平方米，很多寬敞戶設放了一張床，一個櫃，枱，椅子，電視機和電視櫃，已沒有活動的地方和空間，有些甚至要晚上睡覺時，要把枱或椅子摺起或搬進廚房，洗手間，才有空間開床睡覺，為什麼，因為他的客廳放多了 1 個櫃即兩個大櫃，~~而~~因為要用 2 個大櫃才足夠放回他們在舊房的一些私人物品，這樣他們就由寬敞戶變成擠迫戶。

一個人決定他要買甚麼傢俬，電器，物品是按照自己居住的面積而定，而且他們在舊居作了裝修，一般平價的裝修，~~而~~埋買傢俬，電器都要 8 至 9 萬，番好一點的就十到二十萬，現在要他們遷出單位，白白不見了這些錢(費用)，而且很多傢俬，~~但~~在新單位是用不着的，就算是用得着，他們也寧可買新的，例如：一些電器如冷氣，熱水爐等這些傢俬，找師父來拆~~其~~搬運，然後再安裝在新單位中的總開支，比你不如買過一個新的加埋~~其~~

請轉後面第 6 頁。

## 第 6 頁

還要貴，所以很多寧願買新的，也不把舊傢俬搬去新單位用。這些房委會是否有考慮到呢？房委會給搬遷費只有3至4千元，而現在買一張普通的床也要5,6千元，指且斜架鐵床，對寬敞戶是不足夠的補償，而且相差甚遠，另外，房委會還要這些所謂寬敞戶在搬走前把舊的裝修，例如：地氈、吊櫃、和傢俬、冷氣、熱水爐、抽氣扇拆掉<sup>掉</sup>交屋，其實房委會這樣做只會做成<sup>很</sup>大的浪費，與現在要求要珍惜資源，保護地球，循環再用，堆填區不夠用，要再興建和垃圾徵收費用是唱反調的，這些傢俬或裝修，對那些新搬來的住戶一般都會用得着，或者是求之不得的禮物。（不需要再花錢買新的或<sup>再</sup>裝修）。我覺得房委會應讓新的住戶搬進入新的大單位前，看這些上手住戶留下來的裝修和電器是否用得着，如果用得到當然好，免了很多~~工~~功夫，又環保，萬一如果新住戶真是不滿意這些舊裝修或傢俬，到時要求房委會叫上手租戶來拆掉和搬走也未遲，況且現在房委會叫上手住戶搬走原來裝修或搬走原本仍可用的人傢俬後，房委會再出錢

請轉第 7 頁。

給那些承包房委會工程的公司(對已拆掉舊裝修及傢俬的單位),再作一次基本裝修(為期大約1個月),才給新住戶搬進。你認為這樣是否很大的浪費資源和金錢。既然要那些外判的承包商再出新的基本裝修(例如油牆),為什麼要規定住戶要把舊裝修或傢俬拆掉才可搬走,不給新住戶機會去看這些舊裝修或傢俬是否用得着,而且房委會為什麼可以有寬敞戶政策,而房協就沒有這個政策,是否房委會藐視民,或太無能力去做好興建公屋,要做出寬敞戶政策來作(表面的文獻)給予民或其他政府部門看,證明他們已做了~~些~~工作。

而且房委會應考慮寬敞戶搬進1人單位和那些輪候上公屋的單身人搬去1人單位的心情和情況是不同的,那些輪候上公屋的人搬去1人單位可以接受,因為他們原住在租屋的私人物品或不多,他們搬去公屋的1人單位面積和他們之前住在租屋單位或劏房的面積差不多或更大但是寬敞戶之前在舊屋買下的東西和隨身物,要他們搬去那些1人單位就顯得地方十分不夠用,因為他們之前買下的東西是按照高單位的面積而定。

(請轉後面第8頁)

## 第 8 頁

買多少東西置家，而且他們又不是付不起舊單位的租金，現在  
 因某些政府部門的失職而要她們搬去一個少於原來舊單位  
 一半有多新單位，因而被迫丟掉或放棄很多私人物件、傢俬  
 電器，再加上要清拆舊居家中裝修，買過新傢俬在新家，因  
 舊傢俬的尺寸不適合放在新居中，我認為是浪費地球資源  
 加重填田區負擔，令這些寬敞戶白白花費一筆款項，好些物  
 件可能是值得紀念或有價值的，因地方不夠用也被迫放棄。  
 繼而~~繼~~要面對居住質素下降的事實，對他們的精神造成  
 很大的打擊和困擾是不公平的，因為他們的居住情況是  
 變差而不是變好，不同剛輪候到公屋搬去一人單位而原本  
 該租房或劏房的市民（因他們的居住質數是變好），人總是  
 趨居住面積大，不希望少多些活動空間，或放多些自己喜愛的  
 物件在家中，~~而~~要不然很多有錢人如（梁振英，唐英年）  
 他們的居住面積也夠大，但也僭建。

其實，我一些寬敞戶朋友告訴我，她們是不反對遷出，  
 只~~只~~要房委會安排她們調去一個新的單位面積比舊居單位

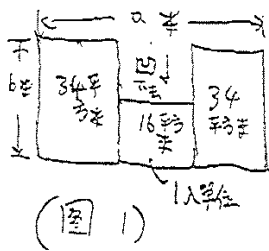
（請詳第 9 頁）

第 9 頁

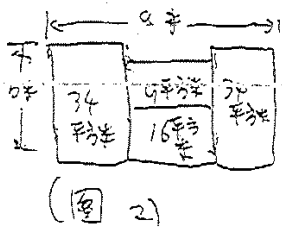
(注) 少三分之一也可接受，搬去一個面積少一半有多的單位就不能接受，而且他們遷到房委會現在起的新公屋，面積由十幾平方米，一搬就去到三十幾，四十幾，五十幾平方米，沒有以往高型公屋的二十幾平方米，是否可以在日後新建的公屋，中多興建二十幾平方米，而取消十幾平方米的一人單位，給那些<sup>被</sup>迫調遷的寬敞單位，由新修定的寬敞單位面積由一個人佔有34平方米改為25平方米，如果日後一人單位也有25平方米去照顧單身人士，到將來他們就算結了婚，也不需要太着急密排再調去大單位，因為25平方米，兩個人也不太擠迫，但如果十多平方米住兩個人就實在太擠迫，而且現在新建的那種和諧式公屋，所佔用的地面的面積已定，就算將這些擠窄所有的一人單位由十幾平方米變做二十幾平方米，也不會令這座大廈公屋的佔地面積增多，因為十多平方米的一人單位是~~埋子~~，~~這~~在一個水平面上是凹了下去的，我這摺說可能你聽不懂，所以我畫了圖，畫可能令你理解，詳情在後面)

(請轉後面第10頁)

第 10 頁



(圖 1)



(圖 2)

圖(1)是和諧公屋的一部份俯視圖，這樓宇的佔地面積已定了( $a$ 米 $\times$  $b$ 米)

但這 16 平方米的 1 人單位就在大廈同一個水平面上凹了下去，所以面積少了，但是如果如(圖 2)這 16 平方米的 1 人單位多了 9 平方米

變成(25 平方米)，這樓宇的佔地面積仍是  $(a \times b)$  米，那麼為什麼人一定要凹了下去，去建這些 1 人單位，~~而不~~令這些 1 人單位面積細少，~~而不~~建在同一水平線上，這樣

16 平方米就算變成 25 平方米，也不會佔用同一的佔地地積比率，~~而且~~只不過建築材料增加了(由 16 平方變成 25 平方)，但可在組合上省些少來作補償(可令 1 人單位沒有像現在的新建公屋那麼沒有活動空間和細少)

就算不是和諧式公屋，是十字型公屋，~~而且~~將一人單位由十多平方米變成二十多平方米也不會浪費太多土地，只不過多了幾平方米出來，實屬反而令單身人士住得比較舒服和多些活動空間，何樂而不為，反觀看以和諧式公屋，如長條型和天井型，它們在大廈的走廊或樓梯附近有休閒空間給居民乘涼<sup>聊天</sup>給小孩玩耍，但現在新建的

請轉(11)頁

第 11 頁

台階型的走廊或樓梯附近就設有這些休憩空間，另外舊式公屋的展展渠在屋內，發了霉和生了銹，可找房東或外判維修工去處理，但現在新建公屋的展展渠在屋外，很多起了密密麻麻的發霉黑點也沒有人去處理，也沒有人知道，這些發霉黑點變殖多了就隨風散發在空氣中會對居民的健康的造成影響，房委會應注意一下這方面情況，因此，我認為房委會應放棄寬敞戶政策，改由居民有選擇權是再願意調遷去較細單位採取較單便宜的租金，而且目前很多公屋單位，不論大小單位，空置很久，甚至有一些一年兩年多也沒有人搬進去住，不知道是否沒有人願意搬進去，又或者房委會工作散漫，浪費這些資源，一方面空置公屋，另一方面有很多人輪候公屋，再一方面迫寬敞戶去細單位，有空置單位不積極分配給有需要的合意人士，從而製造出擴民<sup>地球</sup>兼浪費資源的寬敞戶政策，不積極去建屋，~~對香港~~我認為房委會對香港低下階層沒有盡到責任，有些寬敞戶寧願交多一些租金也不願遷出，房委會可考慮這點如富戶~~搬出後~~對香港低下階層人士沒有盡到責任，交雙倍租金~~也~~以上是本人的一些意見，多謝給你的寶貴時間去閱讀和參考。

一個居住在公屋的居民啟。



①

本人是寬敞戶之一群戶，現居住有34.44平方米，自從房署推出寬敞戶調遷計劃一出，並將1人的居住尺數(面積)逐一調低，由35平方米開始，分期調低至34平方米，更甚者是30平方米，以配合最近幾年新落成的“縮水”一睡房公屋，只有30.5左右平方米，無論甚麼原因，例如，家庭成員有人遷出(結婚)或者身故，只剩餘1人，都被房署視為“住大咗”，要被逼簽一份“優先處理寬敞戶”的表格，表示租戶是“同意”被遷往細小的單位，不管最後的一個成員總共住的0年，甚至38年；不管你的積蓄尚餘多少錢；不管你的年齡由20歲以下，或60歲，都要搬走。除了有傷殘人士、精神病患者，或嚴重痼疾的病人(如：癌症病患者)才有得豁免。

從房署的角度來看，即從法理觀來處理我們一群“寬敞戶”是合情合理，這樣，才

可以善用資源，讓3-4人的家庭入住我們的單位，然後我們被調遷一人位單。但從情理觀點來看，我感到不合理及心感無奈。不合理的原因是，我選這個單位(34.44 M<sup>2</sup>)之前，當時我和父親居住一個鹹水樓的單位，房署需要重建，才要搬屋。按當時房署規定，要租一個亦不可超過40平方尺的單位才對，但當時只有大約17平方尺的和諧式1-2人單位，除去廚房，浴室後，房間只有27平方尺空間，~~父母~~實在不方便同住，便放棄選擇。第二選擇是原部(石籬部，第10,11座，現時作中轉屋的公屋，租金也便宜，等同我住的鹹水樓單位)。當時我感到，我已經鹹水樓25年，希望有改善生活環境的機會，而能力可以負擔新制度租金，結果也放棄第二選擇。因而選擇第3租，即現時34.44 M<sup>2</sup>的和諧式公屋，讓父親辛苦幾十年，有一間50平方尺私人房間(睡房)居住，以選擇當然也得房署同意才遷入居住。

但此料不及，隨着香港人口不斷增加，房屋需求大增，不論是私樓或公屋，可惜私樓的土地有局限，而公屋也因早幾年前，為遷就私人樓宇發展商的利益著想，而停建居屋，也減少興建公屋的數量，可惜屋的興建數量持續下降，而人口相反持續上升，再加上香港經濟連續十年，不見有好氣息，租金暴升，而且物價也不斷飆升，令市民的生活質數下降，不能負擔私樓，而轉向公屋申請。<sup>使輪候人數再增</sup>故此，房署為了處理當前急務，舒緩公屋要求的數量，就向公屋現有居民著手，設計「寬敞戶」一招，要我們一羣調遷一人小單位（由14平方米至17平方米）之內，在我心裏感覺，本應多謝房署在16年來，讓我和父親有機會入住34.44平方米那麼大的公屋，特別讓我父親有寬敞這環境居住，直到留彌前一刻。

可惜我父親過身後，我的苦惱一連串發生。我父親離世後一年，我的健康出現問題，先是類風濕關節炎，再過去二年後，我的病況再提升至擬似紅斑狼瘡症。面對自己的病情，我需要動用的積蓄，設法拯救自己，同時，也要面對我自己工作壓力，中年踏入之前，在社會的競爭力已經薄弱，過往十年間，我父在生之時，我也面對好幾次的公司裁員，每次裁員或“被炒”之後，都要搵力尋找工作，身心都被累了，能夠找到一份微薄工資已興幸，否則，有可能轉工種，一些中年至退休年齡的工作，例如護衛員或安老院的護理員，那怕你的學歷有多高。

現在，我既要面對自己的健康問題，和工作壓力，有工作才有生活費，才可以付擔政府醫院支助的約費以外的費用，如中醫藥費，或龐大西醫醫療查檢費用。每時同時，我也要留

備費用去處理新居的裝修、及親傢俬、電器<sup>(5)</sup>等  
等費用。有過來人的寬敞戶居民，剛剛(本年  
10月中入住)，也是由34.47平方米單位，遷往  
24平方米的單位(29年樓齡)。大約花費6-7萬  
港元，為一搬收入一萬以下的一人公屋居民。  
是不容易儲蓄的。該過來人身体健康，沒有長  
期病患在身，~~至於~~但對我來說，是每每能寧  
選擇，我也是節儉的人，能用的物資，就不好浪  
費，可惜大屋搬細屋，許多既有的電器、傢俬  
都必須放棄，重新花費添新電器、家具。我曾  
諮詢煤氣公司職員，需要多少費用拆卸現  
有煤氣熱水爐，而搬往新居，回答的是：既  
然有16年歷史的爐具，不擔保拆下來有損  
毀，不會承擔後果，只建議買過新的熱水爐。  
其實，雪櫃也是，可能現時體積，未必乎台新

屋的空間，所以，屋署新政策一出，令許多公屋的居民損耗許多資源，正是屋署只從法理著手，沒有從情理去認真考慮，即使居民~~裁~~倘若真的不足資金搬屋，可轉界社會福利署，提供援助。但作為土生土長的香港居民，真的不希望动不动向政府撲撲要求挈手。不良得有些立心不良的香港人，設法申請公屋，一則是，一對夫婦有私人物業，做妻子的計劃藉每丈夫離婚<sup>藉藉口</sup>，而向屋署申請一個公屋單位，待申請成功，就可每丈夫一同入住，餘下來的私人物業可以出租，當作收入。

在這樣的情況下，即使我們「劏屋」這一舉成功在這政策之下搬離大單位，都不能滿足立心不良的人的無窮無盡的慾望，雖然不可<sup>概而論</sup>一年

請問屋署有有沒有其他的方法<sup>或</sup>申請標準去過濾，或檢視申請人的目的是絕已，即使我們要搬，都無說話可講。

另外，房署近去年新落成的公屋單位，面積大<sup>⑦</sup>幅縮水，雖然明白房署的資源有限，為了讓更多人住公屋，故興建細小一類，我有點感覺，一人公屋單位，特別是14平方米至17平方米的單位真是「公屋擋房化」。在我第三次分配公屋單位時，獲分配不足17平方米的長者公屋大單位，該單位原本是一長者和一兒子同住，因兒子在國內妻子成功申請了單程記來港，需要調遷往大單位居住，該單位的廚房非常細小，有一個可容放單頭爐頭的位，旁邊也有一空位，可容納一個「大眼雞」洗衣枱，或放置一個占呎高雙門雪櫃，整個~~零碎~~廚房總面積40平方呎以下，從遺留下跡象觀察可得，該廚房的洗菜盆加接駁一條水喉頭，應該是連接一個洗衣枱，即租戶如要洗菜洗碗的話，每次都要彎着腰，跨過洗衣枱來洗菜唉！試問一個人長期重複不正確的動作，身體體

會有何影響嗎？接着我被該單位隔幾個單位的科戶，讓我入屋參觀，看是否適合。我發現所得，這位身裁高大的長者，有一張兩呎半闊的單人床，一個五抽櫃衣櫃，有一個高身很窄的衣櫃，用來放長大衣，一張西人<sup>(椅)</sup>沙化，一張小食飯枱，總算可以。但套房廚島始終除了一個單頭爐外，也安放了一個電磁爐，單頭爐旁，也安放一個雙門雪櫃，最特別的是在~~浴室~~<sup>廁所</sup>，空間是足夠舒適，但沐浴的小室用來安放視浴機，而洗衣機的款式是舊式傳統那款，即一邊洗衣，一邊是乾衣的那種。我問該住戶，你把洗衣機放在沐浴盆缸上，那洗澡怎辦？他說把腳盆放在馬枱上沐浴就可以，只要不好胡亂灑水，就不会弄溼廁所。從科戶跡象來講，廚島的確需要增大面積，以滿足“基本”需要，房署並不是給予



一個公屋給科戶，就是「皇恩浩」，其實，一人居<sup>⑨</sup>位並不是一個單頭爐就足夠，而是真要有雙頭爐頭同時進行使用，既使是長者，都有這樣的需要，就算長者都要使用滾水機，不可能天天手洗衣服，或手洗大件衣物，如床單、毛衣等，設計師在考慮廚房水喉位置，和爐頭位置之餘，也請他們顧及安全問題，例如爐頭旁邊，不適宜安放雪柜，一刻爐器使用時，把熱能擴散到雪柜旁，使雪柜製冷能力減弱，加上廚房的窗口直接射到雪柜櫃身，令雪柜不升負質，廚房應有足夠空間安放雪柜（雙門）同時，也可安放洗衣機，如果，雪柜被逼放入為間，就好像自由行遊客入住短期收之天以旅館搬窄，事實上自由行遊客小住數三天是早出晚歸，而我們一住就十年以上，除非

是歸西啦!

我想請為署認真也從居民的角度考慮  
未~~出~~出處, 轉思單位大小, 和申請人的門  
攪.

再者, 請保密個人資料.

報戶

敬上

2013-11-29

(Tel: )

(編者註: 提交意見者要求以不具名方式公開其意見)

## 問題 16

你認為應否檢討和更新富戶政策（例如縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限；只要住戶的入息或資產水平其中一項超逾相關限額便要遷出公屋；或除了以現行的入息及資產限額作為準則外，進一步設置額外準則，當住戶的入息超逾某個界限，則不論其資產水平，均須遷出公屋單位）？

致：長遠房屋策略督導委員會秘書處  
傳真：27615160

意見：

就有關富戶政策一事，意見如下：

- 一 應該維持現時（入息及資產水平）超逾相關限額才要遷出公屋較好。若果只考慮其中一項的話，將發生不週全的情況，所有有經濟能力的子女都要刪除戶籍，留下無經濟能力的年老長者居住，境況可憐，老人家慘、慘、慘。

（沒有署名）

To: Transport and Housing Bureau

Fr: Anne Lam

Comments for the Long Term Housing Strategy Steering

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. To develop a middle income public rental sector for young generation in consideration of the high cost of housing in Hong Kong. Housing policy should encourage family formation.
3. To revise the "village house policy" so that more land can be saved.
4. To turn some of the industrial buildings into residential flats.
5. 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.
6. Hope can re-launching the Home Starter Loan Scheme to help the people more easy to be the owner.

意見書

致: 長遠房屋策略督導委員會秘書處

本人對問題16[ 富戶政策 ]有以下意見:

我認為不應檢討[富戶政策], 富戶只佔公屋住戶比例 3%。現今公共房屋供應不足, 是上屆香港政府停建公屋, 居屋及其他原因導致 房屋施政失誤 !!!

如更新或收緊[富戶政策]的入息或資產限額, 而導致這批住戶要遷出公屋, 他們亦會有一批人沒法承擔市值租金, 或這批人要在外租屋住, 亦會因供求問題至租金上升, 影響到其他租屋市民, 得不常失, 沒有根本效益。

如要檢討, 可在現有不變 [富戶政策] 外, 再設置額外準則。

此致

(已簽署或已印章)

姓名: 林潔霞

電郵:

日期: 2 Dec 2013

長遠房屋策略督導委員會：

### 對長遠房屋策略的幾點建議

我們是荃灣的三無家庭，我們無公屋、無綜援、無電力公司電錶。因為我們住在「劏房」，自 2008 年政府派糖，例如公屋免租、電費津貼、免差餉等，我們通通都有份。

我們對長遠房屋策略有以下幾點意見：

1. 未來十年，公私營房屋的比例，即公屋、居屋和私樓的比例，應該是五成公屋、兩成居屋和三成私樓，即七成是公營房屋。其實，董建華的建屋目標，已經是六成公營房屋，四成私營房屋，但當時建議的建屋量每年 85,000 個單位，而今日諮詢文件只建議每年興建 47,000 個單位，所以，我們建議應該將公營房屋的比例再提高一成。
2. 事實上，過份依賴私營市場提供單位，如果地產商因應市況減慢起樓，市民便沒有房屋居住。現在有超過十一萬一般家庭輪候公屋，上年度只有一萬三千多個一般家庭輪候冊上樓，但就有三萬個一般家庭新申請公屋，所以，即使每年「淨興建」（即新建公屋減清拆公屋）三萬個公屋單位，也未能消化人龍。
3. 政府必須事先承諾，如果樓價跌，不會好似 2002 年的「孫九招」般，叫停興建居屋和減慢興建公屋。我們基層市民住在劏房，居住環境惡劣，急須上樓改善環境，政府不應在樓價下跌時，迫我們繼續租樓托市。
4. 1997 年估算未來十年的房屋需求為 80 萬個單位，為何現在的估算只有 47 萬間？我們認為，房屋需求除了自然增長、劏房安置和內地移民之外，還有單身／獨身青年的住屋需要，離婚、單親人士的額外住屋需要，內地人買樓作渡假用途，內地年長港人返港退休的住屋需要等。所以，十年 47 萬個單位，是否過於保守？
5. 我們不認同「即使有足夠的廉價房屋供應，位於市區而又交通便利的分間樓宇單位仍可繼續存在…」，我們認為，劏房應取締，而廉價的房屋供應應在有就業機會和配套設施的地方。
6. 我們贊成重新推出「首次置業貸款計畫」，給因為收入超出公屋申請入息限額而不能申請公屋的家庭申請。

7. 我們贊成有租金管制和租住權保障。
8. 地從何來？我們贊成公屋和居屋多建幾層，但要確保樓宇之間要有足夠的通風空間。我們認為可以考慮重建例如蟹地坊小販市場、楊屋道街市等地方（政府／社區用地），用作興建公屋，而公屋底層則保留作街市、店鋪或社區設施。另外，荃灣地鐵站鐵路佔用的大片地方，可用作興建大量樓宇。

我們衷心希望你們會考慮我們的想法。祝身體健康。

荃灣三無

二零一三年十二月二日

聯絡人：胡芳

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

Name:

WONG YAU WAIE-mail: lths@thb.gov.hk

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

Fax: 2761 5160

**Comments**

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.



長遠房屋策略諮詢委員會：

公民有很多濫用 = 空置 (閑置) 產報首  
入息……等。但呢公民無須負上刑責，  
偷超市 (私人企業) 3500 之猪肉要負上刑事。  
反而濫用呢公屋 (社會寶貴公共資源) 却  
安然無事。故令很多人大膽濫用、呢公屋，  
揭發出來：免刑責，最多搬走!! 不用“冒險”。  
如果有刑事刑責，少了僥倖呢級者，豈不  
是可以令真正需要的市民受益。不然，無限  
增建公屋，追不上被人濫用!!

— 目睹濫用呢公屋市民

2-12-2013

執事先生/女仕:

本人的提議跟公屋輪候冊有關。

由於公屋輪候冊的申請人有大約一半是單身人仕，故此本人提議政府可以多建一人單位公屋(像寶田和天恩一樣)。本人認為，油塘最近積極地加建一座單人公屋雖然是很好，但仍遠遠滿足不到約十萬個單身人仕的住屋需求的，政府最好是多建幾個如寶田和天恩一樣的公共屋邨(它們單是一座就已經有大約一千個公屋單位，而寶田則有九座、天恩有四座)

此外，本人也十分贊同長策會成員之一蔡涯棉先生的建議，增加三十五歲或以上人仕在公屋輪候冊所得的分數。因為香港有很多中年人仕是沒有能力或甚至是沒有機會買樓的，他們當中有些甚至是中年失業人仕(低技術低學歷人仕)，單憑綜援的租金津貼是遠遠不夠支付劏房的房租的，如果要他們跟那些為數甚多(好像佔了公屋輪候冊單身輪候人仕的約三份之二)大好前途的年青人一起輪候公屋，恐怕他們等到‘監生悶死’也等不到(十年或以上的輪候時間)。所以，本人認為香港房委會在照顧長者(平均需要兩三年的輪候時間就可以上公屋)的同時，也應該關注一下中年失業人仕的慘況。

以上是本人兩個小小的提議，希望長策會或房委會不妨能夠關注一下！

敬祝

台安！

市民

盧國峰上

02-12-13

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

Name:

WONG HO KIT

E-mail: [lths@thb.gov.hk](mailto:lths@thb.gov.hk)

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

Fax: 2761 5160

## Comments

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 revise the existing housing policy with the change of economic environment. e.g. - the ceiling of wages to the application of public housing and HOS
12. Govt should push the private developer or take over the development of land by reversing the existing policy to speed up the building procedure

1.12.2013

急件：致：FRX 27615160

⇒長遠房屋策略督導委員會秘書處

5.18段(53頁)見縫插針起公屋

我們是新界西北公屋居民，我們強烈反對在現有公屋內用公眾地方起單身公屋。我們絕不會讓步，誓死捍衛屋邨的公眾地方。

請不要趕我們到絕路。我們家面積細，要用公眾地方(公園球場，休憩處，涼亭，室外健身設施等)，不然我們便無法親子健身，晨運，睇鄰，及進行文娛康樂活動。邨內的社區機構，幼稚園(附擇)，學校，議員辦事處及屋邨辦事處也無法舉辦活動。我們也必須有樹木來呼吸新鮮空氣。

除此以外，見縫插針把公眾地方用來建單身公屋也會惡化我們邨內的採光，照明，通風，污水處理，廢物收集，交通，配套等，我們不想墜沉及淪陷。

當局為何不加強富戶不能佔用公屋，加快編配空舍公屋，重建公屋，改裝空置校舍，貨櫃場，崗亭等？為何一定要公屋住戶犧牲？公眾地方是我們的合理權益，我們不會投降的。當局強行在現有公屋見縫插針而罔顧公屋居民的福祉，是否想做人民公敵？公屋居民數以百萬計，當局強迫公屋居民犧牲公眾地方是否對社會穩定有災難性後果？公眾地方是我們家園，也是生活不可或缺的一部份。請不要更毀滅公屋居民的家園，及把我們造成替死鬼，令單身人士視我們為仇人！

新界西北公屋居民

共三頁

P.1

致：長遠房屋策略督導委員會  
秘書處 傳真號碼：

我對諮詢文件及所提出的問題有下列意見：

- (1) 問題 1：我認為折舊或單位中公營房屋的建屋量佔較高比例項可增加公屋的供應，表面上可減少公屋輪候時間。但由於現時一般中下階層市民須工作多年才儲夠首期在私人市場購買住宅，現時公屋輪候冊一般申請者約三年輪候便能上樓，再多些公屋供應，再縮短輪候時間，將更吸引更多人申請公屋，更減弱了市民努力向上自購樓宇的意志。反之，若增加大幅私人樓宇的供應，可減低樓價，吸引更多市民自購物業，減少對公屋的需求。樓價減低可減少市民對樓價急升的恐懼，不須作不必要的申請公屋的需求。
- (2) 問題 2：高估非本地學生的需求：現時非本地學生多是 3 至 4 人合租一單位，而非第 4.27(b) 段的 2 人合租 1 單位的假設。再者大學數目及非本地生的名額在未來十年都不會十倍，因此假設自覓住所的非本地生數目淨增長約 1000 名（即 10 年便是 10,000 人）的假設也超不合理。
- (3) 問題 5：我認為公私營房屋新供應的比例應在 50:50，原因請參考問題 1 段。
- (4) 問題 6：有限的資源應先分配予相對有較需要的人士，低收入長者比高收入長者對房屋資助要求更迫切，因此反對建樓及按揭也寬展收入高長者屋。
- (5) 問題 7：反對增加配額及額外分數給 45 歲的非長者，原因請參考上段問題 6 的答覆。
- (6) 問題 8：反對將平均三年輪候時間的目標擴展至年逾 35 歲的非長者，原因是如將會減少可編配予公屋輪候冊上急症及年長申請者的公屋單位數目，有違普世認可的「資源應先分配予相對有較需要的人士」意念。
- (7) 問題 9：反對加快對單身人士的公屋單位供應，為何是單身人士而非家庭公屋申請者，原因請參閱問題 8（上段）。
- (8) 問題 10：反對由期居屋預留某百分比的單位予單身人士，為何不給家庭的申請者。
- (9) 問題 11：反對設入息/資產下限原因是：成年人令自己考慮自己的承擔能力和為自己決定負責，不用政府代為決定。入息/資產下限並不一定無情供款，因或可由父母親朋協助，或去做一份工或工作長些時間應付。不應奪去這些肯進取和努力向上人士的意願和權力。  
(協助)
- (10) 問題 14：反對或重權回租屋計劃 (a) 為首次置業人士提供經濟資助及 (b) 提供租額撥去租管。

(B4) P.2

(11) 問題 15: 贊成剔除輪候冊上不合資格的申請者, 可要求申請者必須每兩年申報。

(12) 問題 17: 在獲申請時在合約列明公屋單位標準及住戶必須住的搬遷較小的單位, 不至給搬遷津貼及免租期。

(13) 問題 18: 現有公屋戶已享用了社會~~的~~資源和公屋居住的利益, 故未曾享用公屋資助的輪候冊申請者應有優先權。

(14) 問題 19: 資助房屋是由公家資助, 其單位設計及配套不應超越私人自行購買不用公款的私屋, 不贊成混合發展計劃, 使私人購買者及一般市民認為不公平及使人失去奮鬥向上力求自強購樓的上进心。

(15) 問題 20: 為加快房屋建設, 政府應實行短期在適當時期輸入外勞, 而非盲目地不斷增加培訓建造工人。根據 4.29 段所電 2013/14 至 2021/23 十年需建 449,700 單位, 包括改善~~居住~~居住環境欠佳的住戶, 在 2021/23 後, 只須淨增長及興建, 因此到時所需建造的住宅單位需求, 便少了很多, 到時建造人手也需求也會大減, 盲目追求滿足產量視作短期需求, 到時便令做國建築勞工過剩和工人的失業。

(16) 問題 21: 人總是自私, 議員也是“只圖利己方為事”之輩, 有誰希望自己地區大增房屋供應, 人口大增, 影響交通, 故此問題是百弊而無一利, 但作為一個負責的政府, 應分析~~變~~量形勢, 比較利害關係, 作出果斷的決定。

(17) 問題 22: 房屋建設應較保育為優先。在屋也無得住的环境, 仍大談保育, 實使人失望。

其它意見:

(18) 香港正面對嚴峻的土地/樓宇供應不足的問題, 因此土地及樓宇應物盡其用。

由於一人單位每人佔用的樓面面積較二人, 三人或四人單位的每人佔用的樓面面積較多, 為提升土地及樓宇使用效益, 我們提議以優先入住或其他優惠方法鼓勵子女與老年父母同住, 這也使老年長者得到子女的照顧。同時也鼓勵長者與其他年長申請共住一單位。

由於香港人口日益老化, 單身長者日益增多, 一人單位仍有一定的需要, 但單身長者或單身人士對住宅大小設計不同, 由於只是一人, 通常不會天天在飯中煮食, 又不願長時間獨留室內, 因此單位設計不宜過大, 應以私人套房為考慮, 設有一小廳, 可坐看電視報紙, 一小小的開放式廚房供簡單的煲水, 電飯煲, 餐椅簡單設備和一小浴廁。每二十個單人單位, 便設兩大廳供單位住戶觀賞電視圓牀和會見朋友或客人。及一大型廚房供單位住戶特別是供使用。

P.3.

(19) 文件第9.2段提及天水圍新市鎮的居民須長途跋涉尋找就業機會及獲取所需的社區服務是因欠缺全面規劃所致。但事實上天水圍的社區設施與其他新市鎮及市區一樣都是根據同一份“香港城市規劃標準與準則”制訂。香港的新市鎮與外國不同，香港地小人多，交通運輸較好，天水圍與元朗、屯門及荃馬都只是數分鐘的西鐵行程。天水圍與美孚新邨至北約克為例，其區工放工每鐘的交通時間也只需60分鐘與50分鐘之比，相差只是短短的10分鐘而矣。唯一困難之處只是天水圍元朗等處交通費用太高與規劃無關。再者，由於香港自由開放，市民享有自由選擇工作之權利，無論市鎮設備得如何完善，也難阻市民往來市區與新市鎮。

(20) 由於香港地小人多，房屋供應嚴重不足；有限的資源應分配予相對較需要的人士；現時普通中產市民勤奮向上工作，也須工作十多年才儲夠首期買樓自住；不少年輕人<sup>起</sup>怕“蝕底”，見人有我亦希望有，在未有真正需要但時一聞中環中環公屋，愈早愈好，因而割做了不必要，不實和誇大的房屋需求，至使中環輪候公屋的隊伍愈排愈長，這造成羊群效這和引致對房屋需求恐慌的惡意循環，因此我認為為防公屋輪候冊的人數不斷驚人增長，造成社會恐慌和制造不實的公屋的需求應限制~~也~~30歲以下人士申請公屋。

黃學民 上 2.12.2013

### 房屋意見

- 4) 非香港居民買樓的數目不斷增加，有否需要增加估計數量？
- 5) 私樓比率可否增加？對一些人息超過公屋限制的人士，既無享有福利同時要與全球的投資者比併，現時可以選擇的單位唔多，雖然政府推出港人港地及限呎的條款，但單位並唔多，對這些相對人息較高或較願意對房屋負出的人幫助唔大，因此希望可以提高供應量，令更多人可以自力置業，從而減少對政府的依賴。
- 7) 我覺得唔應該加分，輪候的長者一般的人息及情況都較差，放寬年齡始終對他們有一定影響。
- 8) 現在不論覓地、建屋等都非常困難，而且預計將來輪候的人會越來越多，降低年齡但最後又做唔到，情況不是會更差嗎？
- 9) 情況合適的話當然要增建，一來輪候的人多，二來地難搵，其實好多私樓都好密、樓對樓，及少公共設施，相反好多公屋樓與樓之間卻很闊，甚至有大的空間或停車場，其實一些有足夠交通配套再加上入住公屋的人士收入有限，為何要大的停車場呢？誰都不願有樓宇擋在屋前，但亦要考慮其他人的情況。
- 10) 本人唔贊成在市區起新公屋或臨時房屋，一來已有很多人要求要市區公屋，若起臨時定有人要求直接起永久公屋，到時只會越來越多人要求一定要市區公屋，政府不斷建屋亦難以滿足。就算臨時，他們說已習慣環境，唔願搬得太遠呢？
- 11) 現時非法的情況下，政府都管不了。一般大廈在起時，已有承受的限制，一般後加的都是額外負擔及危險。一樓批，二樓又批，三樓可否唔批呢？批准後出事，誰負責？
- 13) 應該放寬白表及綠表的比例，因公屋戶現在有屋住(有福利資助)，但白表可能是租屋或無奈與家人(無得到福利資助)，買唔起私樓，居屋對他們有很重要的需求。
- 14) 始終有投資/投機成份，本人反對為任何置業提供經濟資助。同時亦反對出售公屋，賣一間少一間，之後又要搵地再起，而且可能收唔到成本。再者，已有很多獲利個案(公屋及居屋)，令到很多人對置業投資十分嚮往。其實現在有很多公屋不論地點、密度及配套都比私樓更好，這亦是輪候冊人多的其中一個原因，『為何我要負高地價、息、差餉地稅薪俸稅，而在對面的公屋比我的環境還要好兼平租，何不排公屋呢？』反正最低工資後，兩者相差只是很少，再者，入到公屋後可以先租再去居屋，等到樓價低時先補地價或若公屋地點優厚亦可一直住，是個進可攻，退可守的方法。而租金資助及租管，在香港有多類型樓宇及受助人情況不同下，難以做到理想效果。
- 15) 本人贊成訂定檢視配額及計分制下申請者的人息和資產的機制及進行定期檢視，從而剔除輪候冊上不合資格的申請者及不斷分戶的公屋戶。
- 16, 17) 公屋是重要社會資源，有能力的應該離開。寬敞戶亦應遷往面積較小單位，使有需要的人得到幫助。
- 18) 住屋若對他們是最重要的話，就應該放棄環境。事實上，好多買私樓的人都只以自己的負擔力作考慮，環境、地點已經放棄了，為何拿社會資源的可以兩者兼顧？
- 21) 若為了長遠的稅收(買地、地稅及差餉印花稅等)，從而令有需要幫助的人(長期/重病患)、老人、負擔重又無政府資助的人得到幫助或減稅的話，我可以接受。但若只是滿足一些人的要求(市區公屋 / 要大 / 景觀開揚等等)，我就不接受。

(沒有署名)



長遠房屋政策秘書處：

對於第七章旧樓重建方面，我們是  
 住在西區舊舊樓的業主之一，我們很希望能  
 由市建局學“宏翠園”重建一樣，先在街頭起  
 一幢（其實收三、四個號碼已够），安置成條  
 街的志百姓，可賣可住，井架街都可重建，  
 志百姓又可原區安置，不要讓一些所謂  
 “廉化戶”对付于无付铁的志人宗。大家安居  
 乐业，政府只要做多一莫，不要貪巧，不要耽  
 于享欢，負起志百姓的最急的住屋問題旧  
 區重建指日可待，不要让志人训視在都在  
 城中过着看佈滿雪花电视，破着上樓梯  
 的日子。

祝 平安，順利

西區舊舊樓 - 希氏 啟

致 長遠房屋策略督導委員會：

### 回應長遠房屋策略諮詢文件

我們是一群居住於茶果嶺村的村民，得知政府就長遠房屋政策進行研究並提出建議深感歡喜，諮詢文件雖然將寮屋納入「居住環境惡劣的住戶人士」，但在文中卻對寮屋村民的協助隻字不提，完全忽略寮屋居民的需要，實在令人失望！是次致函 貴委員會，主要是向 貴委員會表達我們村民有關房屋政策的意見，意見詳情如下：

#### 公開交代寮屋的去留，正面回應寮屋居民的需要

政府多年來都曾經傳出消息，會加快清拆寮屋，騰出土地發展，居民一直都對此表示反對。再者行政長官梁振英先生近年一直都強調需要尋覓土地，增建公屋以滿足社會對房屋的需求，但 貴委員會在文中對寮屋居民的協助隻字不提，令人不禁質疑，政府是否以公私營合作模式推行清拆及發展寮屋區，完全推卸安置居民的責任。

有見及此，我們要求 貴委員會建議政府公開交代對寮屋去留的取態，以釋除居民的疑慮，並且在長遠房屋策略內加入對寮屋居民的協助，改善居民的生活環境。

#### 承諾清拆寮屋時安排村民上樓而不設入息資產審查

我們認為，當政府決意清拆寮屋的時候，政府應該有責任安排村民上樓而不設入息資產審查。當政府決意清拆寮屋作土地發展時，村民必需遷出以交還土地，村民又未必可以找回租金水平價格相若的住屋單位，但若政府只以金錢作為賠償方法，實在難以確保村民在遷出後的生活水平。

因此，我們建議 貴委員會建議政府承諾，當日後有需要清拆寮屋以作土地發展的時候會安排寮屋村民上樓而不設入息資產審查。

#### 承諾清拆寮屋時原區安置

寮屋村的歷史悠久，村民大多都是從小在村內長大，對區內有深厚感情之餘，亦見證區內隨年月的發展，要村民遷離熟悉的社區，不但製造適應的問題，而且破壞原先建立的社區網絡，實在犧牲社會資本以及製作不必要的問題以消耗社會資源。

故此，我們建議 貴委員會建議政府承諾當清拆寮屋時，會安排原區安置，

讓村民能夠繼續在熟悉的社區內居住，保存社會資本及減少他們重新適應的困難。

就著上述的意見，希望 貴委員會能夠加以考慮及接納，如對此意見書有任何垂詢，歡迎與我們的聯絡人 先生(電話： 聯絡。謝謝！

一群茶果嶺村村民敬上  
二零一三年十二月一日

回郵地址：

Name: Fong Yuk Lan

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

E-mail to : lths@thb.gov.hk

Fax to: 2761 5160

#### 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 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.

## Public Affairs Forum

Author	Message
ABHin	<p data-bbox="411 477 1230 510"><b>Thread 3:</b> Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</p> <p data-bbox="411 562 735 595">Posted: 2013-11-29, 09:35</p> <p data-bbox="411 647 1294 723">應該留意公屋富戶的問題，他們住那兒，但變得有錢後，就應該走去私人樓或居屋。要定期審查，或許可以和稅項一起作聯合判斷/審查。</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
Bradley Mark John	<p><b>Thread 1: Housing Policy Objectives and Projection of Demand</b></p> <p>Posted: 2013-10-19, 14:57</p> <p>It might be worth reading this to start with:  <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/2...0190_print.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/2...0190_print.htm</a></p> <p>In admittedly difficult circumstances in 2002, Government did what Governments should never do: it panicked.</p> <p>Essentially what has happened since then is that ten years or more of public housing construction have been lost. What the Consultation Document points out (and its clarity and thoughtfulness is a credit to its authors) is that this lapse has led to a number of consequences that are, quite frankly, unacceptable. What's worse, there is going to be an increased cost in putting things right.</p> <p>What is needed now is not a fudge and mudge play it by ear policy, but a Government commitment, as there was in 1998, to increase stock by a given target per year until everyone is adequately housed, in public housing if they can't afford to buy their own home. If developers want to squawk about this, then let them squawk - when prices drop they are the first to run to Government with advice about how to 'rectify the strategy'; when prices are up, they are the first to say 'nothing we can do', as they pocket their profits. People in Hong Kong do not ask for a lot comparative to those in Western countries, but they do at least need to see that there is a realistic prospect of a decent life, provided that they work hard. This starts with a proper roof over their heads. If it appears that the Hong Kong dream is underpinned by what at first blush looks like a bit of a Socialist policy, think again. On the contrary, it is a reasonable and relatively cheap way of avoiding the sort of civil unrest that seems to flare up ever more frequently these days as increasing numbers of people give up hope of ever achieving a decent life.</p>

**(Editor's Note: The submission was posted on the "Public Affairs Forum" website established by the Home Affairs Bureau.)**

## Public Affairs Forum

Author	Message
Chris	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-02, 10:41</p> <p>本人贊同須定期檢視配額及計分制下申請者的入息和資產的機制，剔除輪候冊上不合資格的申請者，但需有更清楚條文，例明機制的檢視時段，如連續 3 個月超過入息和資產限額，便會被剔除。</p> <p>對於「公屋富戶」，當局須加重力度審查現有住戶的入息或資產水平，若超逾相關限額便須遷出公屋。</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
Chu Kar Kin	<b>Thread 3:</b> Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources  Posted: 2013-11-19, 12:52  Stop rampant abuse of government's offer of low-rent public flats  South China Morning Post 18/11/2013

**(Editor's Note: The submission was posted on the "Public Affairs Forum" website established by the Home Affairs Bureau.)**



## Public Affairs Forum

Author	Message
CM	<p data-bbox="411 472 991 501"><b>Thread 5: Measures to Increase Housing Supply</b></p> <p data-bbox="411 562 730 591">Posted: 2013-11-06, 14:32</p> <p data-bbox="411 645 1299 801">Q1 會願意，相信每一個人都會想有一個既綠色又低密度的居住環境，但許多居住在板間房，籠屋及居無定所的人，皆住在十分惡劣的環境下，甚至一些在職貧窮的人，正在交很貴的住租而入不敷出，他們也應有基本質素的居住權利，權衡之下，大家是否也可以退一步，包容一下呢！</p> <p data-bbox="411 815 1299 1189">當然，為了增加房屋供應，一定會為一般人帶來許多，例如交通出入不便…等等，甚至在某些方面，也有一定損失，在這方面，我當然也不會十分喜歡，但也明白到這是社會進步及其他人可以擁有一些基本居住的權利時，所要付出的代價，而可以接受的。與此同時，可否在這種情況發生時，或者可以給附近有關人仕一些少少津貼/贈償…等等，這可以讓一些受影響的人仕覺得/可以好過一點呢！又或者可以讓市民覺得政府是有關心民生的，不過在現有H.K.的政治環境下，可能又會引發一些反對聲音，認為補貼賠償不夠，又會引發一輪的對抗也說不定。這樣的作法，又會引發更多難題了，本來要做的，能夠舒緩很多有需要人仕的居住的措施，又要停頓下來了！</p> <p data-bbox="411 1245 1299 1442">Q2 我贊成政府將工業用地修改用途作為住宅規劃，始終香港已由工業城市轉為服務形城市，一些原本有必要的用地規劃實 應 改變；另外重建高齡公共租住屋邨既能改善該區的居住環境，又能達到增加住屋單位數量，實為德政；至於發展岩洞，將對周遭環境產生污染的設施搬進岩洞內，以騰出空地及改善環境，亦為一良好措施。</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

Public Affairs Forum

Author	Message
drwan	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-22, 23:24</p> <p>問題一：一定要檢討，合資格者也可以在短時間增加了收入而變成不合資格，然而不合資格者應即時遷出公屋，公屋富戶大有人在。</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
Ho Lok Sang	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-22, 16:15</p> <p>居屋限轉售 玩火</p> <p>2013-11-19 on.cc 東網</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
lloyd	<p><b>Thread 4: Various Housing Delivery Agents</b></p> <p>Posted: 2013-11-05, 22:21</p> <p>問題一：個人認為私人發展商參與不單可以提高房屋的供應量，還可以提高資助房屋的質數，不過只適合應用在居屋上面，因為現在的公屋與居屋的建築風格，質量幾乎一樣，讓人感覺租公屋與買屋的生活質數都是一樣，'做又三十六，不做又三十六'，社會便缺乏向上流動的動機，這嚴重影響香港的生產力提升和社會進步，而且缺乏誘因讓公屋的富戶主動搬到居屋，便更難騰出公屋單位給其他有需要的人，政府也得花很大的力氣才能抽出那些富戶。</p> <p>問題二：對於增加建造業的人手供應，個人認為應該主要以輸入外勞來解決。雖然說本地工人的待遇和就業應該有優先權，但是現在已經發展到部分工人的薪金暴漲，社會得付出數倍以上的投資才能增加同樣數量的房屋或基建，嚴重拖慢了香港的發展。而且，建造業不見得是長做長有，能否成為一個長遠興旺的行業也很成問題，如果現在培訓大量的建造業工人，到了若干年後建造工程需求開始降低的時候，又會有大量香港市民失業，影響社會穩定，這種情況在香港數年前建造業低潮的時候也曾經出現過。</p>
	<p><b>Thread 5: Measures to Increase Housing Supply</b></p> <p>Posted: 2013-11-05, 23:13</p> <p>雖然土地供應緊張，本人卻反對以犧牲任何郊野公園和綠化帶作為興建房屋的用途，也不贊成增加建築密度和高度限制，因為這會造成更多屏風樓，也大大增加了市區或新市鎮的人口和生活配套設施的壓力。</p> <p>因為現在新界還有大量土地被閑置甚至霸占，大量的土地用作貨櫃場，廢棄物料堆放場，甚至變成垃圾崗，既浪費土地又影響市容，甚至很多土地都是被霸占作為私搭亂蓋的房屋。雖然政府發展這些地方會引至私人業權的賠償問題甚至遇上居民反對，但是如果強行發展郊野公園的話，本人認為政府應該先強行回收新界被閑置或被霸占的土地。</p> <p>另外，政府應該馬上檢討現行的丁屋政策，因為沒有理由大部分人的居住環</p>

境都成問題甚至沒有地方住，政府卻卻向一小部分人幾乎免費提供土地興建三層高的低密度居所。而且部分丁屋範圍的建築，規劃，管理都非常差，變成不堪入目的地區，浪費了寶貴的土地資源，也影響臨近地區的市容。雖然說這是歷史問題，但是以前新界有大量土地，所以英國人用上這權宜之計，但是現在全香港都幾乎沒有土地了，沒有理由死搬以前那套。以港英政府的果斷，如果今天他們還管治香港的話，早就將丁屋政策修改或推翻了，為何今天政府反而要被殖民地時定下的權宜之計綁死呢？

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
Lo Pauline	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-10-29, 15:50</p> <p>Fair distribution of scarce resources</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- The priority should be provided to over-crowded households than to those on waiting list as the moving of former will release vacant units for the latter.</li><li>- There should be a regular review of income, assets/wealth and occupancy to facilitate regular downsizing of certain households or reallocating the resources to those on the waiting list.</li></ul>

**(Editor's Note: The submission was posted on the "Public Affairs Forum" website established by the Home Affairs Bureau.)**

Author	Message
PEKY	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-12-02, 19:07</p> <p>要鼓勵年青人加入建造行業，可以考慮與房屋需要聯繫一起，假若發展商及承建商能合作，為入行及一直留職年青人提供廉租的宿舍，我相信肯定對年青人有強大吸引力。</p> <p>至於房屋政策方面，有幾點意見。1. 設計房屋面積時，居屋的人均平均面積比公屋要增加多一些以增加居屋的吸引力，吸引希望有較寬敞居住環境的人購置居屋或放棄公屋而選購居屋。2. 至於讓"居住環境欠佳"的居民盡快上樓是應該的，但同時要重罰違法出租大廈單位（不應作住宅用地）的業主，而且要加強巡查執法，並且對住於這等單位內的居民其符合上樓資格要劃出日期界線，讓市民不再租住這類違法單位，否則會鼓勵市民繼續入住同類單位。3. 同意未來十年公私營房屋的落成比率為 60:40 的目標。4. 協助青年上樓及向上流動的方向很好，不過同時亦要實行監察，讓公屋留給最有需要的人士，有能力向上流動的青年應鼓勵他們購置居屋或其他樓宇。5. 設計公屋時，政策上要側重鼓勵與長者同住的理念（例如可以給予較大面積比率，又或在分配單位時可在同一棟樓宇以方便照顧）。6. 對濫用公屋資源者應予適當懲罰，以顯示政府當局處理好房屋政策的決心。7. 無論如何，加建房屋及有充足的供應量才是解決多種問題的關鍵，所以，同意政府想方設法挖掘興建房屋的土地。8. 一直以來，私人樓宇的樓價雖偶有回落，但都是短時期的，長期均呈上升趨勢，這問題是源於政府拍賣土地的高地價政策所致，所以遏抑樓價的問題似乎仍要在政府的政策上考慮呢！</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
Yoyiu	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-28, 21:54</p> <p>本人对“訂定檢視配額及計分制下申請者的入息和資產的機制及進行定期檢視，從而剔除輪候冊上不合資格的申請者(第 6 章)”表示贊同。</p> <p>理由：定期檢視制可以以制度規管的有效手段及時發現申請者在某個時段有無超出入息和資產限制，從而達到在第一階段就已不合資格的申請者，讓公屋福利真正為最需要的基層市民享有。</p> <p>本人認同“應檢討和更新「富戶政策」（例如縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限；只要住戶的入息或資產水平其中一項超逾相關限額便要遷出公屋；或除了以現行的入息及資產限額作為準則外，進一步設置額外準則，當住戶的入息超逾某個界限，則不論其資產水平，均須遷出公屋單位)(第 6 章)”。</p> <p>理由：公屋政策的產生正是通過政府行為重新調配社會資源，令處於在人生最艱難時期的香港基層市民解決無屋藏身的窘境。如果作為一個有公民意識的市民，當您渡過了人生艱難期之後，理論上應該把公屋主動讓出給有需要的其他窮困市民。可是，人性的私心作祟下，未必每個人都能做到主動交出已享用中的廉租福利。這種情況下，適當的政府監管手段必須配合使用。否則，就失去了制定制度的本意。同時，也會讓下一代失去自強不息的鬥志，反而形成不惜手段謀取政府福利的取巧想法。這對香港的未來也不是好事。</p> <p>本人認同“對房委會進一步改善寬敞戶政策，一方面提供誘因鼓勵寬敞戶遷往面積較小單位，另一方面加強行動處理寬敞戶個案這建議(第 6 章)”。</p> <p>本人同意“把公屋單位編配予輪候冊申請者，或進一步放寬目前的編配標準以改善現有公屋戶的居住環境兩者之間的優次(第 6 章)”。</p>
	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-29, 10:30</p>



同意 ABHin 提出的“和税项一起作联合判断/审查”的建议。鉴于本港土地的有限，特区政府仍愿意推行公屋政策惠泽基层贫困百姓，这是香港社会和谐兼容的一面。但是，如果不及时加强严格规管和推行后期的定期审查，将失去政策的本意。而且，这个问题也不是今天才讨论，政府既然看到了问题，就必须尽快去扶贫助弱，通过政策令真正有需要者早日有瓦遮头、有屋藏身。同时，让富户走向居屋或私楼市场。

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
小蜜蜂	<p><b>Thread 1: Housing Policy Objectives and Projection of Demand</b></p> <p>Posted: 2013-10-20, 01:48</p> <p>問題一:最好 7:3            問題二:住劏房優先上樓            問題三:人迫,地方細小優先上樓            問題四:上樓人士有選擇地區的權利            問題五:可學新加坡可動用強積金買及供樓</p>
	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-27, 21:49</p> <p>政府對於房屋分配計劃，似乎有大雞唔捉，欲要捉小雞。</p> <p>政府房屋署舉報數字，稱現有約 2.43 萬學生申請輪候公屋，其中 47% 為大學生。又話大學生出路會上流，不應給予輪候公屋，卻要增加扣分，等到十年後都未必上到樓。個人意見覺得對此不公平，因時際遇，而家大學生薪水低迷，未必理想這麼高。並且樓價高峰延續，就算儲到筆首期錢，都不敢買下長命債，供樓卻要 30 年，苦不堪言。政府對港人沒有同情心。</p> <p>另一方面，我哋來看看，每日 150 個新移民來港團聚，初時會同親人或親戚同住，后再申請公屋。新移民公屋申請大多數沒有扣分，所以，一兩年間便上到樓。計一計，每年入境人數為 5.475 萬人，十年後為 54.75 萬人。如果申請公屋的單位計算為 2.5 人時，所佔據公屋單位將是 21.9 萬個單位。而政府十年覓地建屋計劃的公屋單位只是 19.2 萬個，是不足以應付的。置於長策會所定下的指標為 28.2 萬個公屋單位，對於建屋尚有頗大距離。</p> <p>想起來，政府如有計劃在香港南岸對出海面興建人工島的話，應速速開始動工為著。未來十年間，不愁無地起樓了。</p>

	<p><b>Thread 3:</b> Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</p> <p>Posted: 2013-11-28, 20:47</p> <p>興建人工島，政府機關要求有頑強非鬥志，被免社會愚論影響，環保份子反對，及政棍阻止行會通過議案。計畫應該周長策劃，盡早起錨。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)

## Public Affairs Forum

Author	Message
夜貓	<p><b>Thread 2: Housing Needs of Specific Groups in the Community</b></p> <p>Posted: 2013-11-06, 17:14</p> <p>我贊成預留居屋給單身人仕，所為安居樂業，有了自己的固定居所，就可以繼續前行，即有熱切的生命力，不會原地踏步，不再困於原地，能向著標竿直跑，這是生命可以繼續前行的要素，從而發揮到社區至社會事工。</p>
	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-10-21, 21:50</p> <p>問題 1 這樣能夠縮短輪候冊人數。</p> <p>問題 2 所以要建多些居屋，令他們有居所出路，否則只會增加更多居住的問題。</p> <p>問題 3 這是一個要盡快實施的問題。</p> <p>問題 4 改善現有的公屋戶環境為優先次序，因為他們是前者。</p>
	<p><b>Thread 3: Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</b></p> <p>Posted: 2013-11-05, 15:43</p> <p><i>[Quote message Originally Posted by Chris:</i> 本人贊同須定期檢視配額及計分制下申請者的入息和資產的機制，剔除輪候冊上不合資格的申請者，但需有更清楚條文，例明機制的檢視時段，如連續 3 個月超過入息和資產限額，便會被剔除。 <i>]</i></p> <p>對於「公屋富戶」，當局須加重力度審查現有住戶的入息或資產水平，若超過相關限額便須遷出公屋.]</p>

	<p>何為公屋富戶？他們的財政能力可以如何做？</p>
	<p><b>Thread 3:</b> Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</p> <p>Posted: 2013-11-20, 14:08</p> <p>所以要建多些居屋，令他們有居所出路，否則只會增加更多居住的問題。</p>
	<p><b>Thread 3:</b> Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</p> <p>Posted: 2013-11-22, 18:08</p> <p><i>[Quote message Originally Posted by 何灝生:</i></p> <p><i>2013-11-19 on.cc 東網]</i></p> <p>如果私人樓宇，平到係人都買到，公屋 和 居屋 便無人排啦！ 你看白居二打崩頭。公屋排長龍。他們是爲了賺快錢嗎？</p> <p>居屋當年爲什麼要有綠白表之分？ 公屋當年爲什麼會要賣給居住者？</p>
	<p><b>Thread 3:</b> Measures to Maximize the Rational Use of PRH Resources</p> <p>Posted: 2013-11-23, 00:33</p> <p>公屋富戶走出了公屋便不是富戶，是什麼戶？</p>
	<p><b>Thread 5:</b> Measures to Increase Housing Supply</p> <p>Posted: 2013-12-02, 19:08</p> <p>薄扶林應多建居屋，因香港仔太多公屋了。</p>

(編者註：此書面意見來自民政事務局設立的網上「公共事務論壇」。)