

西區被逼遷租客大會 關注基層住屋聯席

就市區公屋議題回應長遠房屋策略

長遠房屋策略督導委員會日前公佈了一份長達 158 頁的諮詢文件，西區被逼遷租客大會（下稱「大會」）及關注基層住屋聯席（下稱「聯席」）現就有關市區公屋及房屋土地規劃議題作以下回應：

長策從沒有處理的市區公屋

長遠房屋策略從沒有回答/處理過市區公屋的供應問題，六四比例只籠統地說明了公私營房屋比例，對於各區公私營房屋分佈的考慮接近零。根據 2011 年人口普查的數字，以港島為參考，公營房屋與私營房屋的比例極度懸殊，在中西區是 1:39.4，灣仔區完全沒有公屋，東區是 1:1.79，南區是 1:1.01。

| | 公營房屋 (包括公屋及資助出售房屋) | 私營房屋 |
|-----|-----------------------|--------|
| 中西區 | 2161 | 85225 |
| 灣仔區 | 0 | 54080 |
| 東區 | 69099 | 124137 |
| 南區 | 42253 | 42771 |

在這個懸殊情況下，我們認為市區，特別是港島區公屋，有必要成為長策會的焦點是因為這意味著基層街坊是否有權選擇居於市區，以及為何即使有機會「轉隊」編配到市區，卻沒有充足的單位供應。長策在興建市區公屋的議題上直接影響了未來各區的人口結構，我們絕不認為基層市民就只能被編配到遠遠離開本來生活的地區，我們認為基層街坊應有充分機會去選擇是否居於市區，而有充足的市區公屋供應才能確保基層的發展空間不被剝削。

全港各區，特別是港島，即使是已發展的區域，但政府空置土地的情況非常普遍，全港 18 區亦有，根據前發展局局長麥齊光於 2012 年 7 月曾以書面回應立法會，透露了各區空置地的情況，而單單港島的空置地更達 251.2 公頃，全港的空置地為 2153.7 公頃，可見政府有地但不願發展市區公屋，而現時全港亦只選了約 149.17 公頃空置政府地建屋（包括公屋與私樓），當中未包括文件提及開發岩洞、大發展區、插針樓等等。因此我們認為政府有充分興建市區公營房屋的條件，亦因此市區公屋刻不容緩！

| 空置的政府土地(截至 2012 年 6 月底) | | | | |
|-------------------------|---------------|------|------|------|
| 用途地帶/區議會分區 | 空置的政府土地面積(公頃) | | | |
| | 南區 | 東區 | 灣仔 | 中西區 |
| 住宅 | 46.5 | 11.7 | 17.8 | 19.7 |
| 商業 | 0.6 | 0.2 | 2.3 | 4.3 |
| 工業 | 1.6 | 0.6 | NIL | 0 |
| 政府、機構或社區 | 47.2 | 25.9 | 5.3 | 15.9 |
| 休憩用地 | 19.4 | 20.2 | 4.2 | 7.8 |
| 總數(公頃) | 115.3 | 58.6 | 29.6 | 47.7 |

西區的例子

就西區而言，加惠民道警察宿舍、香港學堂、前公民村亦是已閒置了 8-11 年的土地，七號差館警察宿舍等，白白浪費了寶貴的土地資源。即便規劃署最近建議加惠民道警察宿舍、香港學堂、前公民村的 5 公頃土地興建 2000 個公屋單位，亦是後知後覺。當市區在士紳化、豪宅化、酒店化的情況下，規劃署是否因此怕遇到地區阻力，而只敢提議興建 2000 單位？我們認為這個建議正正反映了政府實行政策軟弱無力，力度大大不足，亦與現時長策所表達建公屋的決心不符。我們強烈要求前公民村、香港學堂及加惠民道警察宿舍改建為公屋，並應按公屋落成標準（地積比為 5）為建築基礎，盡用這 5 公頃的土地，興建約 5000-6000 個公屋單位，紓緩港島公屋供應嚴重不足的壓力，地盡其用。

為什麼不能選市區？

生活在市區的基層市民與往往靠著其在社區的網絡生活、找工作，也寄望子女能在市區學校能好好讀書，將來有機會有上流的機會，改善艱苦的生活困境。市區建公屋，刻不容緩！

以下為我們的訴求：

1. 交代市區地將興建公營房屋的具體數字、詳細規劃情況及落成時間表
2. 要求市區盡快建更多公屋，拉近公私營房屋的比例、拉近貧富懸殊
3. 要求政府空置土地，特別市區空置地立即盡用興建市區公建房屋
4. 要求前公民村、香港學堂及加惠民道警察宿舍改建為公屋，並應按公屋落成標準（地積比為 5）為建築基礎，盡用這 5 公頃的土地，興建約 5000-6000 個公屋單位，紓緩港島公屋供應嚴重不足的壓力

聯絡人：

西區被逼遷租客大會

陳瑞璇

謝子英

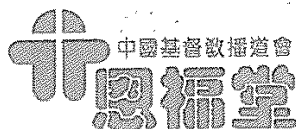
電郵：oppressedtenantshk@gmail.com

關注基層住屋聯席

陳凱姿

電郵：grassrootshousingrights@gmail.com

facebook：<https://www.facebook.com/grassrootshousing>



Evangelical Free Church of China Yan Fook Church

17/F., Yan Fook Centre, 789 Cheung Sha Wan Rd., Kowloon. Tel: 3552 7701 Fax: 3552 7888 Enquiry Hotline: 3552 7777 Website: www.yanfook.org.hk
九龍長沙灣道789號恩福中心17樓 電話: 3552 7701 圖文傳真: 3552 7888 查詢熱線: 3552 7777 網址: www.yanfook.org.hk

敬愛的張炳良局長平安

我是播道會恩福堂的主任牧師蘇穎智。在此，一方面謹代表逾 12000 會眾向您及所有司長、局長及所有公務員表達欣賞，因你們的確盡心竭力服務香港市民的好官、好公務員，願您們不會因一小部份未審先判，有破壞沒有建設的人批評影響您們服務香港市民的委身行動。

另一方面，我亦代表著無數「無殼蝸牛」一族向您們表達以下心聲：

- (1) 人的“衣、食、住”基本需要重要，還是少部份人的娛樂、享受及活動重要呢？少數人的利益重要，還是多數人利益重要？170 公頃的古洞高球地改為住宅(包括居屋)，我覺得是眾望所歸的意願，亦是捨難取易的起步點！要打高爾夫球，政府可另闢較荒僻的地方(包括深圳地)
- (2) 人基本需要重要還是極少數目，又不是全球瀕臨絕種的生物更重要？我相信生物隨時可移至保育區，但要照顧到數十萬急須有居所的市民，我們寧見到郊野公園面積減少些(特別是較近市區、較平坦、交通較方便的)。一些海港用作填海，建沙灘、海邊住宅，去急市民的急，解決市民最起碼的住所問題。星加坡郊野公園面積遠不及香港，但勝在道路設計，城市規劃曉得綠化道路旁及屋邨旁。這是值得學習的。您們都看到這些可能性，我們絕對支持。
- (3) 丁屋是否仍要如此低密度，何不放寬限制，如一般住宅地一樣，政府只須徵收補地價，新界必可多些出租或售賣樓宇供市民解決燃眉之急。
- (4) 徵農地作居屋(特別是已荒廢之農地)是另可行出路，相信這是您們都已看到的，我們絕對支持此舉。
- (5) 「港人中地」在港珠澳大橋時，基本上中港澳已一體化，澳門可以向中國買地成澳門地，香港在沙頭角以北，鹿頸以北，深圳等地皆可與深圳市政



Evangelical Free Church of China Yan Fook Church

17/F, Yan Fook Centre, 789 Cheung Sha Wan Rd., Kowloon. Tel: 3552 7701 Fax: 3552 7888 Enquiry Hotline: 3552 7777 Website: www.yanfook.org.hk
九龍長沙灣道789號恩福中心17樓 電話: 3552 7701 圖文傳真: 3552 7888 查詢熱線: 3552 7777 網址: www.yanfook.org.hk

府商談此可行性。未來這些地區可一次過解決跨境學童，港貨，外國貨等自由貿易特區亦可解決如最近之奶粉問題。

- (6) 高速公路不少地既無景亦浪費，可考慮橫跨高速公路之樓宇作住宅、GIC、社團及宗教用途；只要隧道隔音等做足，將可成為「有景」的建築物。
- (7) 居屋、公屋，每十層設一休憩層(稍高些的)，天台可建空中花園，露台設花槽等皆可令居屋綠化及升級。

居屋是長遠解決居住問題及助市民脫貧的政策。供樓年期長(如伸展到50年)，一方面可減少市民負擔，另一方面亦可鼓勵更多人買樓。公屋應視為過渡扶貧政策，讓市民擁有自己居所才是上策。

趁著香港財政儲備充足，早些解決市民最頭痛的困局。「與無殼市民肩並肩，手攜手，走出困局」應是話不離口，使命不離心的在任目標！這使命同時應讓各區區議會，特別是新界及離島區去擁有，由他們提出建議，由他們收集民情，由他們推介出路！對提反對意見者懇請他們提出路，提解決的可行方案。

垃圾分類、環保、再造工場宜加速、資助發展，這些項目可製造就業機會給無數基層市民。這遠比派錢給市民來得實際。

願上帝祝福您們，報答您們的勞苦！

為您們禱告不住的

(已簽署或已印章)

謹啓

(蘇穎智)

播道會恩福堂主任牧師

2013年9月11日

新聞稿

政府不應迴避單程證議題 人口和房屋需求關係密切未來移民入境數量多 港人平均居住面積無法增加東涌擴展、洪水橋、新界東北三個發展區共承載 46 萬人不足承載未來 10 年 50 萬移民 東北村民及白海豚不需犧牲

從人口承載力的角度，不少香港人覺得現時相當擠逼，超出交通及房屋負荷。若未來新移民來港數目不變，則未來 16 年再有另外 80 萬人來港，或未來 10 年有 50 萬人來港。

多個現時政府建議的發展區計劃，都存在很多爭議及缺點，包括犧牲環境、農業、生態及村民家園，社會及環境代價巨大。

香港應以控制人口著手來舒緩房屋壓力，以減少各環境及社群的犧牲。現時三個政府建議的新發展區，包括東涌擴展區、新界東北及洪水橋，預計總承載人口為 461,000，但未來 10 年的移民數量預計達 50 萬。可見，若未能收緊單程證配額，港人的平均居住面積根本無法增加。

若能將未來每天的單程證數量減少，新界東北居民不遷不拆的訴求便有望達成，東涌附近的中華白海豚也可保住性命。

| | | 政府的建議 | 預計人口 | 發展時需要犧牲 |
|-----------------------------|---------------------------|---------|---------|---------------------------------------|
| 未來 10 年的單程證新移民 500,000 人 | 三個發展區的預計承載人口 461,000 人 | 東涌擴展區 | 110,000 | 需大面積填海，中華白海豚的及東涌河生態將犧牲，而搬進的居民需要承受飛機噪音 |
| | | 新界東北發展區 | 176,000 | 農業、過萬人的居所、多間小工廠、生態、過萬棵樹 |
| | | 洪水橋發展區 | 175,000 | 數千人的居所、貨櫃業將大減規模 |

新民主同盟及環保觸覺要求，政府應以控制人口增長，減低未來房屋需求，避免「盲搶地」，以免犧牲新界東北居民、中華白海豚及郊野公園。

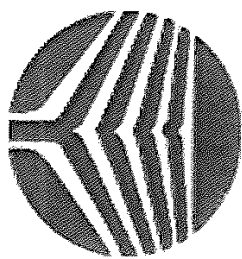
我們認為取回單程證審批權，能讓香港政府進行適切的房屋、交通、教育及福利規劃。我們認為，房屋問題應由「需求主導」改為「需求管理」，以免香港變成更高密度的石屎森林，失去休憩空間及綠化空間。

由政務司司長林鄭月娥領導的人口政策委員會，消息指於 10 月公佈人口政策諮詢文件。我們認為有兩個議題，包括移民政策及香港的人口最高承載力，必需是諮詢的重要元素。若政府不包括這兩項大眾非常關心的議題，這份諮詢文件將評為不合格。

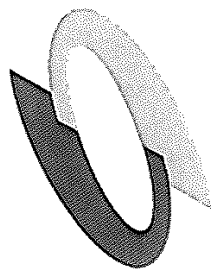
如有查詢，可致電

譚凱邦 或

范國威。



荃灣區議會



公民黨
Civic Party

致：運輸及房屋局常任秘書長(房屋) 兼 房屋署署長

栢志高 先生, JP

由：荃灣區議會

陳琬琛議員、黃家華議員

要求增加個人居住面積 改善擠迫戶問題



公屋聯會秘書處

25/09/2013 15:24

To <ltths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 公屋聯會對香港土地發展措施的意見

Urgent Return receipt Sign Encrypt

致: 長遠房屋策略督導委員會秘書處

現附上公屋聯會於9月18日約晤發展局局長陳茂波，
就香港土地發展提出之意見。

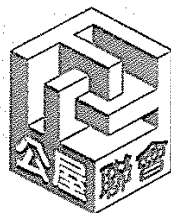
請秘書處將附件的意見書轉交長策會各委員。

謝謝！

附件： <hkph_landusesuggestion.pdf>

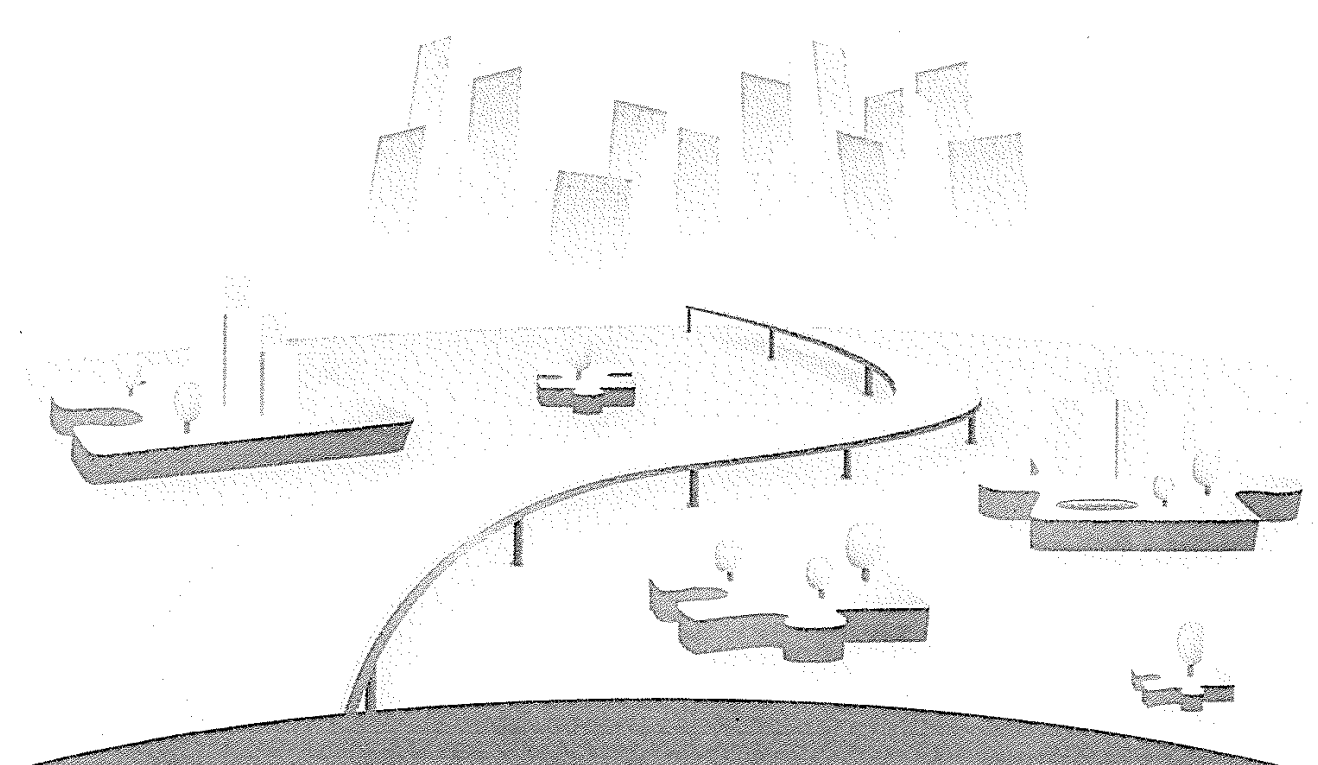


2013-09-25 hkph_landusesuggestion.pdf

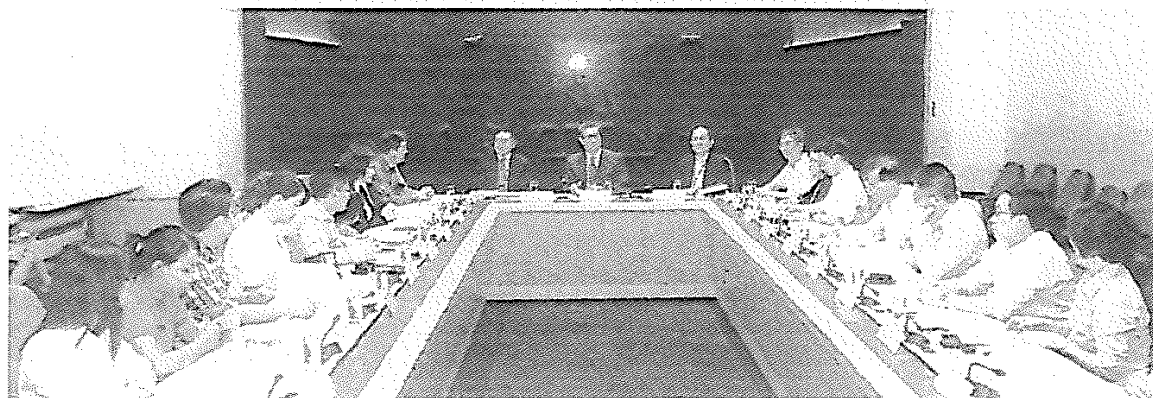


公屋聯會 對香港土地發展措施的意見

二零一三年九月



公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
聯絡電話：2950 0291 電子郵件：info@hkph.org 網站：www.hkph.org



為關注香港土地的發展，公屋聯會於 2013 年 9 月 18 日約晤發展局局長陳茂波，提出 19 項短、中及長期措施，以增加土地的穩定供應。聯會認為，在未來土地發展及規劃上應以人為本，香港市民的居住權、生存權應大於其他的權益。



目錄

| | |
|-------------------------|---------|
| 前言 | P. 1 |
| I. 短期措施 | P. 1 |
| 1. 閒置土地的發展方向 | P. 1-2 |
| 2. 「政府、機構或社區」土地用途 | P. 2-3 |
| 3. 「綜合發展區」土地用途 | P. 3 |
| 4. 「綠化地帶」土地用途 | P. 3-4 |
| 5. 「工業地帶」土地用途 | P. 4 |
| 6. 收回部份短期租約設施以供興建住宅之用 | P. 4-5 |
| 7. 鼓勵活化工廈，釋出更多住宅單位 | P. 5 |
| II. 中期措施 | P. 5 |
| 1. 市區重建以增住房供應及改善環境為目標 | P. 5-6 |
| 2. 重建高樓齡的公共屋邨，釋放更多住屋樓面 | P. 6 |
| 3. 重建公務員合作社樓宇，釋放市區住宅用地 | P. 6-7 |
| 4. 限制囤積農地及閒置土地 | P. 7 |
| 5. 檢討「丁屋」政策，釋放、善用土地資源 | P. 7-8 |
| III. 長期措施 | P. 8 |
| 1. 支持落實「新界東北新發展區計劃」 | P. 8-9 |
| 2. 支持洪水橋新發展區，要求增加公營房屋比例 | P. 9-10 |
| 3. 落實岩洞的利用，善用地下空間 | P.10 |
| 4. 認同適度填海，長遠增加土地儲備 | P.10-11 |
| 5. 研究開拓郊野公園用地，興建住宅單位 | P.11 |
| IV. 其他措施 | P.11 |
| 1. 建立「土地儲備」應付未來需要 | P.11-12 |
| 2. 協調各部門處理土地及房屋問題 | P.12 |
| 結論 | P.12 |
| 意見撮要 | P.13-16 |

對香港土地發展措施的意見

前言

長遠房屋策略督導委員會剛發表了諮詢文件，建議在未來 10 年總房屋供應量目標為 47 萬個，即每年平均 4 萬 7 千個。而政府表示，未來 4 年公屋供應量為 7 萬 9 千個，即平均每年約 1 萬 6 千個，居屋要到 2016 至 2020 年間共有 1 萬 7 千個，而私人住宅物業在未來 3 至 4 年約有 7 萬個單位，平均每年約 2 萬多個，即未來 5 年內房屋供應量每年平均只有約近 4 萬個。

上述數字清楚說明了兩個問題，在短期內政府未能達到長策會建議的目標，必須想方設法再提高短期的供應量，而且以目前土地短缺的情況下，短中期的土地供應是否足夠已是未知之數，長遠目標能否達成更令人擔心，按目標需在 5 年增加建屋量以追回。政府應在土地發展方面更為積極進取，並增加透明度從而爭取市民的支持，達致“長策”基本目標。

本會認為，在未來土地發展及規劃上應以人為本，香港市民的居住權、生存權應大於其他的權益。政府需分別從短、中及長期措施，以增加土地的穩定供應。以下是本會的建議：

I. 短期措施

在短期措施方面，政府應盡快檢視目前的土地用途，把閒置的土地盡量善加利用，於短期內提供更多的房屋單位。

1. 閒置土地的發展方向

根據發展局表示，在全港法定圖則中，規劃作「住宅」、「商業/住宅」及「鄉

村式發展」用途而未經批租或撥用的政府土地共 2,153.7 公頃¹(包括 952.5 公頃「住宅」和「商業/住宅」用地，以及 1201.2 公頃「鄉村式發展」用地)。而在扣減道路、人造斜坡、簡易臨時撥地及零碎地塊後，「住宅」及「商業/住宅」土地餘下共有 391.5 公頃。局方表示，在上述的 391.5 公頃閒置住宅土地中，有 19 塊已被納入於 2012-2013 申請售賣土地表(可供售賣土地面積約 18.9 公頃)，若剔除後則有 372.6 公頃土地可用，數字看來也相當可觀。本會明白到，餘下閒置的土地並不同於可作即時發展，也需要進行多方的研究，配合不同的房屋需要及基礎建設，政府既然掌握著大量閒置土地，理應加快發展，不應造成期望的落差。本會建議：

- 1.1. 政府應盡快就閒置土地的未來發展作全面的研究，同時更要加強政府部門間的協調，向公眾清晰說明未來有關土地運用的狀況及難以發展的原因，以釋除公眾的誤解；
- 1.2. 預留作非住宅用途而超過 5 年的土地，可作興建中轉(過渡性)房屋的用途。

2. 「政府、機構或社區」土地用途

據悉，規劃署將 36 幅共約 27 公頃的「政府、機構或社區」(GIC)及其他政府用地改作住宅發展，估計合共可提供約 11,900 個公私營住宅單位。截至 2013 年 6 月，當中 16 幅已劃作住宅用途或正進行城市規劃程序改劃作住宅用途。規劃署亦預備陸續展開餘下 20 幅用地的改劃工作，並已就其中五幅用地的改劃建議諮詢有關區議會。而據資料顯示，總體「政府、機構或社區」的土地在扣除不適合發展的因素後，餘下全部合共有 384.4 公頃土地可用²，潛力確實相當之高。然而，政府在積極利用 GIC 土地的同時，也不能夠忽略居民的生活需要，需要審慎處理。本會建議：

- 2.1. 政府可透過如興建綜合大樓的方式，把一些康體、社區會堂或市政部門混合於住宅樓宇中，即上層住人，下層作其他用途；

¹ 香港特別行政區立法會，會議過程正式紀錄，2012 年 10 月 17 日，122 頁。

² 同上，126 頁。

- 2.2. 研究把一些過舊或樓齡過高的政府設施重建，同時採用綜合大樓的方式，善用土地資源；
- 2.3. 放寬部分合適的 GIC 土地建築物的高度限制，藉以騰出其他土地作住宅發展。

3. 「綜合發展區」土地用途

現時，全港法定圖則中「綜合發展區」所佔面積約為 4%。現時，共有 134 個「綜合發展區」，港島、九龍區及荃灣/葵青區有 65 個，涉及土地面積約 160 公頃，而新界區共有 69 個，涉及土地面積約 560 公頃，合共 720 公頃土地³。

在市區的綜合發展區中，有 17 個已劃作「綜合發展區」達 6 年或以上，涉及土地面積約 38 公頃，而在新界區中，則有 21 個已劃作「綜合發展區」達 6 年或以上，涉及土地面積約 126 公頃。涉及可建總住宅樓面共 275 萬平方米(即 2,956 萬平方呎)，但發展進度如今仍未有寸進，白白浪費了有關土地。本會建議：

- 3.1. 可給予「綜合發展區」(CDA)較彈性的發展度，如在實施方面有重大困難，且落實機會甚微的用地，以分階段的方式讓發展商落成物業，令發展計劃不會就一些細節問題永遠停滯不前，以加快有關土地重建發展的步伐；
- 3.2. 就一些有爭議性的土地，建議設立仲裁機制，加快發展。

4. 「綠化地帶」土地用途

特首在《施政報告》中，提到目前有 13 幅合共 57 公頃沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，適合改作住宅用途，合共可興建 23,000 個單位。在首階段其中一幅位於清水灣道和碧沙路交界的一幅「綠化地帶」用地已刊憲改劃作住宅用途，而餘下的 12 幅用地預計當中 9 幅可於 2014 年年底完成改劃程序，

³ 立法會六題：綜合發展區，2013 年 5 月 8 日。

另外 3 幅將稍後完成。根據資料顯示⁴，於 2010 年香港約有 14,000 公頃「綠化地帶」用地，確實具有不少發展潛力，本會建議：

- 4.1. 政府在下一階段，可擴大檢討的範圍，積極再利用一些已失去原有功能的綠化地帶，以改作住宅土地用途。

5. 「工業地帶」土地用途

香港於 90 年代工業陸逐北移，工業發展萎縮，在這情況下把合適土地改劃其他用途是可取的。規劃署在 2009 年完成的工業用地檢討，建議將 16 幅合共 30 公頃的工業用地改作住宅用途。至今 13 幅(包括 5 幅政府土地及 8 幅私人土地)已完成改劃或正進行改劃，若重新發展可提供約 14,600 個單位。規劃署正加快改劃其餘 3 幅私人土地，預計提供約 5,800 個單位。而且，據資料顯示，在未經批租或撥用的政府工業土地面積，扣除不適合發展的因素後，共有 167.7 公頃，可用的土地確實也不少。本會建議：

- 5.1. 同意政府繼續研究把合適的工業用地改劃作其他用途，如住宅需要，但在覓地的同時，必須作平衡的考慮，需顧及到香港高新科技工業及創意工業的發展所需，就本港工業用地的中長期需要作出評估。

6. 收回部份短期租約設施以供興建住宅之用

現時，香港有共 6 個高爾夫球場，其中 5 個以私人會所形式管理，合共佔地達 338 公頃，並未計及一些康文署轄下的高爾夫球練習場。早前，有長策會委員建議可透過收回部分私人高球場改作住宅之用，本會認為有關建議值得研究；此外，據資料顯示，於 2011 年 12 月由政府已批出作為臨時用途，包括露天貯物、停車場及貨櫃場等的土地和用作汽車修理工場及資源回收場的短期租約的土地，合共 2,562,810 平方米⁵。基於目前「地荒」的問題，本會建議：

⁴ 立法會十五題：社區休憩用地及綠化地帶的規劃附件二，2010 年 3 月 10 日。

⁵ 立法會十五題：土地供應，2012 年 2 月 1 日。

- 6.1. 政府可積極考慮收回部分短期租約的用地，既能夠緩解目前土地短缺，更由於相關地段是為「熟地」，可加快利用興建房屋；
- 6.2. 長遠而言，需與貨櫃停車場、環保回收行業等有全盤規劃及土地供應。

7. 鼓勵活化工廈，釋出更多住宅單位

除了檢討工業用地外，政府可考慮鼓勵工廈改建成「過渡性房屋」。行政長官在《施政報告》中提出活化工廈政策，並準備進一步放寬改裝整幢工廈的工程限制，以有效活化工廈，增加商業及住宅用地供應。目前香港約有 1,400 幢工廈，700 多幢屬於商貿地段，僅可改建為酒店，而不能改作住宅或宿舍。而早前政務司林鄭月娥司長則表示，建議在「商貿地段第二欄」中加入新用途，讓工廈改建為「過渡性住房」，或大學宿舍。本會對於有關建議表示歡迎，若措施得以落實，將可鼓勵發展商提供更多住房單位的供應，既可配合政府推動青年宿舍的政策，同時有利於為市區「劏房戶」提供改善居住環境的機會。然而，據發展局於 7 月份的文件中⁶，就考慮到屋宇規管、樓宇設計、城市規劃如交通狀況、噪音影響等因素，否定了「過渡性住房」的可行性。本會認為這與活化工廈鼓勵政策產生自相矛盾，建議：

- 7.1. 就有關的屋宇規定，政府可因應工廈的特點再行檢討，有需要並作適當的修訂，為活化工廈的政策拆牆鬆綁；
- 7.2. 鼓勵工廈申請重建為住宅用途。

II. 中期措施

1. 市區重建以增住房供應及改善環境為目標

據資料顯示，截至 2012-13 年度，市建局與房協合作開展了 48 個重建項目

⁶ 立法會房屋事務委員會長遠房屋策略小組委員會：活化工廈，2013 年 7 月。

及三個保育暨活化項目，並接手實施前土地發展公司已開展的十個重建項目，協助改善了 35,000 人的居住條件，並釋放了市區 21.8 公頃的已發展用地⁷。市區土地珍貴，透過市區重建的方式，既能增加住房單位的供應量，也能夠改善如舊區居民的生活環境，為區內重新注入動力。本會建議：

- 1.1. 政府應繼續大力推動市區重建的項目，但在落實發展項目過程中，應供應中小型單位住宅，避免出現所謂「牙籤樓」，影響社區的整體規劃及面貌；
- 1.2. 在缺乏公屋地區，市區重建局可考慮供應部分公屋單位。

2. 重建高樓齡的公共屋邨，釋放更多住屋樓面

根據資料顯示⁸，現時房委會轄下共有 46 個樓齡逾 30 年的公共屋邨，其中有 8 個屋邨樓齡達 40 年或以上，而房協轄下 20 個出租屋邨中，達 40 年樓齡或以上的亦有 8 個。以白田邨為例，將在 2014 年或之前分階段啟動清拆工作，預計於 2018 至 2023 年分階段提供約共 5,650 個新建單位，較重建前增加大約 2,150 個單位⁹。此舉除了能全面改善社區的生活環境外，也可善用土地資源，興建更多住宅單位以讓有需要人士租住。本會有以下建議：

- 2.1. 把舊公屋重建計劃放在議事日程中，並公佈「五年滾動計劃」，如一些已逾 40 年樓齡的屋邨應列作未來 10 年重建目標；
- 2.2. 重建亦可分期進行，以騰空土地興建新樓，分階段完成整體重建。

3. 重建公務員合作社樓宇，釋放市區住宅用地

「公務員合作社計劃」是由公務員事務局管理的一種房屋福利。港英政府在 1952 年推行計劃，以優惠地價批出土地，讓合資格的公務員透過成立合作社興建住宅樓宇，並承擔樓宇管理及維修責任¹⁰。目前，香港共有 238 個合作

⁷ 立法會發展事務委員會：市區重建局的工作，2013 年 6 月 25 日。

⁸ 立法會十六題：公屋供應，2012 年 11 月 14 日。

⁹ 立法會房屋事務委員會：2013 年施政報告運輸及房屋局有關房屋事務的政策措施，2013 年 1 月。

¹⁰ 立法會發展事務委員會：關於公務員建屋合作社計劃的背景資料簡介，2013 年 5 月 28 日。

社，佔土地總面積約為 30 公頃，由於樓齡較高，樓宇因老化而轉差，日久失修及未有升降機設施的種種問題，居住狀況每況愈下，重建確實是一個出路。然而，由於重建有關合作社涉及複雜的程序，包括解散合作社分契以及補地價等問題，而在 238 個合作社當中，有 177 個經已解散，達 74%，其後也須徵得個別業主同意重建樓宇，並向政府繳付額外的土地補價。本會建議：

- 3.1. 政府應盡快研究多個便利公務員合作社樓宇重建的可行性措施，如研究解散合作社所需要業主同意份額的比例能否下調；
- 3.2. 又如研究業主在出售合作社物業的補地價金額方面能否作適當的調整；
- 3.3. 建議政府可主動收購更多公務員合作社樓宇，釋出更多土地以供發展，如興建公屋及居屋，增加資助房屋的供應。

4. 限制囤積農地及閒置土地

土地供應是房策的根本，然而，部分發展商在新界囤積大量農地作長期空置，以待適當時機發展或出售，而非用於耕作，平白浪費了珍貴的土地資源，長遠更不利政府規劃及發展。因此，本會建議：

- 4.1. 政府可研究立法限制囤積土地的行為，如規限農地發展時限，不得荒廢農地；
- 4.2. 懲處長期閒置土地的發展商，如增加罰款或強制收回相關土地；
- 4.3. 政府可主動與發展商協商，如採用混合發展模式，增加房屋如居屋的供應。

5. 檢討「丁屋」政策，釋放、善用土地資源

自 1972 年，小型屋宇政策(即所謂「丁屋政策」)實施至今已 40 年，據資料顯示，「丁屋政策」的目的是容許年滿 18 歲，父系源自 1898 年為新界認可鄉

村居民的男性原居村民，可申請批准興建「丁屋」¹¹。為此，政府在土地規劃方面，扣除不適合發展的因素，「鄉村式發展」用地竟高達 933 公頃，大部分是預留作興建「丁屋」之用！目前，香港土地供應不足，政府覓地困難，而有不少土地則撥作予興建「丁屋」，加上「丁權」可代代延續，社會上意見則批評這是「丁權無限，土地有限」的情況，造成社會進一步分化及矛盾。本會建議：

- 5.1. 政府應展開檢討「丁屋」政策，如補贖機制或高度限制等，都可作詳細探討，以釋放及善用土地資源，回應社會對房屋的殷切訴求。

III. 長期措施

自 1973 年起，港英政府在新界區先後進行大型的新市鎮發展項目，目前，已發展了 9 個新市鎮，包括：荃灣、沙田、屯門、大埔、元朗、粉嶺/上水、將軍澳、天水圍及大嶼山北等。然而，自 1996 年發展北大嶼山新市鎮後，再沒有新的發展項目落實，相隔近 20 年。香港人口不斷增加，市區土地又稀少，確實需要盡快落實長遠的發展策略，而檢視過去多個新市鎮的發展經驗及結果，總體為市民締造了良好的居住環境，本會同意政府落實發展新市鎮的計劃。

1. 支持落實「新界東北新發展區計劃」

政府剛於 7 月份，公佈了「新界東北新發展計劃」的最終方案，發展粉嶺北及古洞，總面積達 614 公頃，興建 6 萬個住宅。預計於 2022 年首批人口入住，2031 年完成整體發展。本會認為：

- 1.1. 同意在發展區中，公私營房屋的比例為 6 比 4，符合長策會在未來 10 年公私營房屋發展的比例；
- 1.2. 發展區應有完善的規劃和政策，發展商業區、提供交通配套；公屋興建應

¹¹ 香港特別行政區立法會，會議過程正式紀錄，2012 年 1 月 11 日，2994 頁。

預留社區設施用地及增加商場街市等商業設施；

- 1.3. 由於社會對於粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅是否納入發展區有不少爭議，建議一併把有關用地放於坪輦/打鼓嶺新發展區的規劃進行審視及重新規劃，除有助長遠發展的規劃，也能平息社會對於用地的爭議。

2. 支持洪水橋新發展區，要求增加公營房屋比例

繼新界東北新發展區後，洪水橋新發展區亦正展開第二階段的諮詢工作，涉及 826 公頃的土地。洪水橋發展計劃能夠為「新界大西北區」注入新的發展動力。從地理位置看，新界的西北區包括屯門、元朗及天水圍等地。目前，屯門人口約 50 萬，天水圍約 30 萬，元朗人口約近 30 萬，合共逾 110 萬人口，但長久以來，社區的經濟活力明顯不夠，就業不足情況嚴重。屯門過去是一個工業新市鎮，以工業養活區內居民，自給自足，但由於工業北移，工廠空置，大量職位流失，不少屯門居民不得不到市區尋找工作。另外，天水圍被形容為「悲情城市」，由於在規劃上以公屋為主，就業機會少，需外區工作，造成了不少家庭及社會問題。反觀洪水橋發展區，鄰近天水圍，也貼近屯門，能既提供居所，也會創造約 10 萬個就業機會，帶動周邊地區發展，本會認為：

- 2.1. 洪水橋新發展區不單是住屋的發展項目，更具有多個重要的策略性功能，應盡快推行落實；
- 2.2. 整個發展區因幅射面廣，涵蓋至屯門、天水圍及元朗等地，也要顧及到未來人口增長對住屋的需求，公屋的供應可適量調高。目前，初步發展大綱圖建議公營對私人的房屋組合比例為 51 比 49，較新界東北發展計劃的 60 比 40 為低，建議發展比例可向東北看齊，以應付未來基層住屋的需要；
- 2.3. 除了在區內推動商業綜合區外，也可考慮預留土地發展區內特色旅遊業。流浮山位處於發展區的北部，是著名的旅遊景點，天水圍設有濕地公園，元朗則有南生圍，都是具非常高價值的生態資源，確實有條件串連為本土特色的生態旅遊路線。在初步發展大綱圖中，有近 10%的土地將撥作綠化地帶的用途，亦會於區內的核心地帶建設大型市鎮公園，只要稍加利用及

設計，相信綠色旅遊能夠成為區內經濟動力之一，增添社區的吸引力。

3. 落實岩洞的利用，善用地下空間

發展土地除了在地面上，地下空間也可積極考慮。發展局於 2009/10 年的施政綱領中，提出發展地下空間，藉以推廣善用岩洞，促進香港的可持續發展。從土木工程拓展署的《善用香港地下空間可行性研究》¹²中，提出岩洞利用的技術在香港已經驗證成功，也列舉出成功的例子，如把赤柱污水處理廠、港島西廢物轉運站、港島西港島線爆炸品倉庫等遷入岩洞內，足見發展的潛力。本會建議：

- 3.1. 政府應盡快落實岩洞的利用，把合適的設施遷至岩洞中，以增加地面的土地供應；
- 3.2. 研究如何善用地下空間，如興建「地下城」，或把商場、政府建築物、停車場、地下街等設施置於地下空間內，繼而騰出地面的空間，或作為土地的轉換，以作其他發展的用途，如興建房屋等。

4. 認同適度填海，長遠增加土地儲備

除了前文的建議外，填海也是過去香港發展土地的重要途徑之一，而目前約有 6%的土地面積是以填海得來的。然而，自《保護海港條例》實施後，填海問題在社會上已變得較為敏感，若選址於維港兩岸反應更為激烈。本會明白到填海確實有利亦有弊，但考慮到目前人口的發展及土地供應不足的情況下，在維港以外進行適度的填海確實有需要。於 2012 年 1 月，土木工程拓展署公佈了 25 個可考慮的填海地點，包括 3 個人工島方案、2 個連島方案、13 個人工或曾受改動海岸線填海，及 7 個於天然但非受保護海岸線填海¹³，本會建議：

¹²善用地下空間可行性研究：

http://www.cedd.gov.hk/tc/underground%20space/doc/Hong_Kong_Underground_Space_Study-Executive_Summary.pdf

¹³ 人工島方案：喜靈洲西、長洲南、南丫北；連島方案：坪洲-喜靈洲、螺洲；人工或曾受改動海岸線填海：屯門 40 區、屯門 27 區(三型)、青龍頭、小蠔灣、欣澳、青衣西南、銀鑛灣南、大埔工業邨、大埔滘、馬料水、沙灣、南丫石礦場、將軍澳東；天然但非受保護海岸線填海：龍鼓灘、大欖涌、銀鑛灣北、船灣、烏溪沙、將軍澳 131 區及石澳石礦場。

- 4.1. 政府必須審慎處理填海的選址，更要做好環境評估，以及與相關持份者如地區議會、環保團體等多作溝通，凝聚共識；
- 4.2. 填海所得來的土地資源，應以市民住屋需要為優先考慮因素，以人為本。

5. 研究開拓郊野公園用地，興建住宅單位

據了解，香港目前共有 24 個郊野公園，佔地近 44,000 公頃，佔了全港土地面積的 40%¹⁴。然而，基於環保及維護生態的考慮，郊野公園的用地以作其他發展是一個非常敏感的問題，故未能用作其他發展用途。本會認為：

- 5.1. 贊成將部份郊野公園，包括斜坡、山頭配以交通等設施，興建公營房屋，應付未來人口的需要；
- 5.2. 政府必須審慎處理開拓郊野公園的用地，積極與相關持份者如地區議會、環保團體等多作溝通，凝聚共識。

IV. 其他措施

1. 建立「土地儲備」應付未來需要

香港城市人煙稠密，根據政府統計處《香港人口推算 2012-2041》報告的資料顯示，香港於 2011 年中居港人口約為 707 萬，預計到 2026 年居港人口將會飆升至 752 萬，而到 2041 年更會高達 847 萬。隨著人口激增，住屋需求將會變得更加迫切，加上香港屬開放性城市，外來者對於香港房屋的消費及投資也發揮著重要的影響性。新一屆特區政府上任以來，已把房屋作為重中之重的政策，但礙於土地儲備不足，短時間內難以一一回應社會的訴求。本會明白到，土地供應的增長速度是緩慢的，土地的規劃及平整過程需時久長，由物適地點、規劃、進行可行性研究以至平整土地等，動輒十年或以上時間。因此，本

¹⁴ 立法會參考資料摘要：《2010 郊野公園(指定)(綜合)(修訂)令》，2010 年 6 月。

會建議：

- 1.1. 政府應決心建立一個長遠的土地儲備，應付人口增長對住屋的需求，使市民安居樂業。

2. 協調各部門處理土地及房屋問題

土地及房屋發展涉及多個政策部門，在 2013 年施政報告中，政府把「房屋用地供應督導小組」改為「土地供應督導委員會」，以全面統籌香港所有不同類別用途土地的開發和供應計劃，由財政司司長領導，而「規劃及土地發展委員會」則負責定期討論及協調規劃及土地發展工作，由發展局局長領導。本會認為，透過成立委員會負責協調規劃發展和統籌土地供應，方向是正確的，不過，委員會之間的互動溝通也是非常重要，要避免出現架床疊屋的問題，而且，加強跨部門協作及溝通更是必須的。本會建議：

- 2.1. 要有透明度；
- 2.2. 加強委員會之間的互動溝通，要避免出現架床疊屋的問題；
- 2.3. 加強跨部門協作及溝通，提升工作效能。

結論

房屋與土地是不可分割的，尤如「麵粉」與「麵包」的關係。長策會建議了未來 10 年的建屋量為 47 萬個，而本會則建議總建屋量應為 56 萬個，其中公屋為 25 萬間，居屋為 6 萬間，私人樓宇則為 25 萬間。無論如何，要達成上述建屋目標，成敗與否在乎於土地供應是否充足。而且，土地發展並非一蹴而就，需要長時間的規劃、平整及興建基礎設施等，因此，政府一方面既需要應付短期住屋需要，加快土地供應，中長期更需要開發更多土地，不能蹉跎；除政府自身的努力外，也期望社會能夠理解及配合，攜手共建家園。

意見撮要

I. 短期措施

1. 閒置土地的發展方向

- 1.1. 政府應盡快就閒置土地的未來發展作全面的研究，同時更要加強政府部門間的協調，向公眾清晰說明未來有關土地運用的狀況及難以發展的原因，以釋除公眾的誤解；
- 1.2. 預留作非住宅用途而超過 5 年的土地，可作興建中轉(過渡性)房屋的用途。

2. 「政府、機構或社區」土地用途

- 2.1. 政府可透過如興建綜合大樓的方式，把一些康體、社區會堂或市政部門混合於住宅樓宇中，即上層住人，下層作其他用途；
- 2.2. 研究把一些過舊或樓齡過高的政府設施重建，同時採用綜合大樓的方式，善用土地資源；
- 2.3. 放寬部分合適的 GIC 土地建築物的高度限制，藉以騰出其他土地作出住宅發展。

3. 「綜合發展區」土地用途

- 3.1. 可給予「綜合發展區」(CDA)較彈性的發展度，如在實施方面有重大困難，且落實機會甚微的用地，以分階段的方式讓發展商落成物業，令發展計劃不會就一些細節問題永遠停滯不前，以加快有關土地重建發展的步伐；
- 3.2. 就一些有爭議性的土地，建議設立仲裁機制，加快發展。

4. 「綠化地帶」土地用途

- 4.1. 政府在下一階段，可擴大檢討的範圍，積極再利用一些已失去原有功能的綠化地帶，以改作住宅土地用途。

5. 「工業地帶」土地用途

- 5.1. 同意政府繼續研究把合適的工業用地改劃作其他用途，如住宅需要，但在覓地的同時，本會認為必須作平衡的考慮，也要顧及到香港高新科技工業及創意工業的發展需要，就本港工業用地的中長期需要作出評估。

6. 收回部份短期租約設施以供興建住宅之用

- 6.1. 政府可積極考慮收回部分短期租約的用地，既能夠緩解目前土地短缺，更由於相關地段是為「熟地」，可加快利用興建房屋；
- 6.2. 長遠而言，需與貨櫃停車場、環保回收行業等有全盤規劃及土地供應。

7. 鼓勵活化工廈，釋出更多住宅單位

- 7.1. 就有關的屋宇規定，政府可因應工廈的特點再行檢討，有需要並作適當的修訂，為活化工廈的政策拆牆鬆綁；
- 7.2. 鼓勵工廈申請重建為住宅用途。

II. 中期措施

1 市區重建以增住房供應及改善環境為目標

- 1.1. 政府應繼續大力推動市區重建的項目，但在落實發展項目過程中，應供應中小型單位住宅，避免出現所謂「牙籤樓」，影響社區的整體規劃及面貌；
- 1.2. 在缺乏公屋地區，市區重建局可考慮供應部分公屋單位。

2 重建高樓齡的公共屋邨，釋放更多住屋樓面

- 2.1 把舊公屋重建計劃放在議事日程中，並公佈「五年滾動計劃」，如一些已逾 40 年樓齡的屋邨應列作未來 10 年重建目標；
- 2.2 重建亦可分期進行，以騰空土地興建新樓，分階段完成整體重建。

3 重建公務員合作社樓宇，釋放市區住宅用地

- 3.1 政府應盡快研究多個便利公務員合作社樓宇重建的可行性措施，如研究解散合作社所需要業主同意份額的比例能否下調；
- 3.2 又如研究業主在出售合作社物業的補地價金額方面能否作適量的調整；
- 3.3 建議政府可主動收購更多公務員合作社樓宇，釋出更多土地以供發展，如興建公屋及居屋，增加資助房屋的供應。

4 限制囤積農地及閒置土地

- 4.1 政府可研究立法限制囤積土地的行為，如規限農地發展時限，不得荒廢農地；

- 4.2 懲處長期閒置土地的發展商，如增加罰款或強制收回相關土地；
- 4.3 政府可主動與發展商協商，如採用混合發展模式，增加房屋如居屋的供應。

5 檢討「丁屋」政策，釋放、善用土地資源

- 5.1 政府應展開檢討「丁屋」政策，如補贖機制或高度限制等，都可作詳細探討，以釋放及善用土地資源，回應社會對房屋的殷切訴求。

III. 長期措施

1. 支持落實「新界東北新發展區計劃」

- 1.1. 同意在發展區中，公私營房屋的比例為 6 比 4，符合長策會在未來 10 年公私營房屋發展的比例；
- 1.2. 發展區應有完善的規劃和政策，發展商業區、提供交通配套；公屋興建應預留社區設施用地及增加商場街市等商業設施；
- 1.3. 由於社會對於粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅是否納入發展區有不少爭議，建議一併把有關用地放於坪輦/打鼓嶺新發展區的規劃進行審視及重新規劃，除有助長遠發展的規劃，也能平息社會對於用地的爭議。

2. 支持洪水橋新發展區，要求增加公營房屋比例

- 2.1. 洪水橋新發展區不單是住屋的發展項目，更具有多個重要的策略性功能，應盡快推行落實；
- 2.2. 整個發展區因輻射面廣，涵蓋至屯門、天水圍及元朗等地，也要顧及到未來人口增長對住屋的需求，公屋的供應可適量調高。目前，初步發展大綱圖建議公營對私人的房屋組合比例為 51 比 49，較新界東北發展計劃的 60 比 40 為低，建議發展比例可向東北看齊，以應付未來基層住屋的需要；
- 2.3. 除了在區內推動商業綜合區外，也可考慮預留土地發展區內特色旅遊業。流浮山位處於發展區的北部，是著名的旅遊景點，天水圍設有濕地公園，元朗則有南生圍，都是具非常高價值的生態資源，確實有條件串連為本土特色的生態旅遊路線。在初步發展大綱圖中，有近 10%的土地將撥作綠化地帶的用途，亦會於區內的核心地帶建設大型市鎮公園，只要稍加利用及設計，相信綠色旅遊能夠成為區內經濟動力之一，增添社區的吸引力。

3. 落實岩洞的利用，善用地下空間

- 3.1. 政府應盡快落實岩洞的利用，把合適的設施遷至岩洞中，以增加地面的土地供應；
- 3.2. 研究如何善用地下空間，如興建「地下城」，或把商場、政府建築物、停車場、地下街等設施置於地下空間內，繼而騰出地面的空間，或作為土地的轉換，以作其他發展的用途，如興建房屋等。

4. 認同適度填海，長遠增加土地儲備

- 4.1. 政府必須審慎處理填海的選址，更要做好環境評估，以及與相關持份者如地區議會、環保團體等多作溝通，凝聚共識；
- 4.2. 填海所得來的土地資源，應以市民住屋需要為優先考慮因素。

5. 研究開拓郊野公園用地，興建住宅單位

- 5.1. 贊成將部份郊野公園，包括斜坡、山頭配以交通等設施，興建公營房屋，應付未來人口的需要；
- 5.2. 政府必須審慎處理開拓郊野公園的用地，積極與相關持份者如地區議會、環保團體等多作溝通，凝聚共識。

IV. 其他措施

1. 建立「土地儲備」應付未來需要

- 1.1 政府應決心建立一個長遠的土地儲備，應付人口增長對住屋的需求，使市民安居樂業。

2. 協調各部門處理土地及房屋問題

- 2.1. 要有透明度；
- 2.2. 加強委員會之間的互動溝通，要避免出現架床疊屋的問題；
- 2.3. 加強跨部門協作及溝通，提升工作效能。



香港經濟民生聯盟
Business and Professionals
Alliance for Hong Kong

香港夏愨道18號海濱中心第一期32樓3204A
3204A, 32/F Tower 1, Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpahk.org
Website: www.bpahk.org

致

長遠房屋策略督導委員會主席
運輸及房屋局局長
張炳良 先生

善用土地資源 均衡發展社區

本會特致函，要求貴會在制訂長遠房屋政策時，善用土地資源，達至均衡發展社區。請有關部門回應要求。

香港寸金尺土，政府現時採用「寸土必爭」的房屋策略，興建插針式房屋，但往往忽視了與居民息息相關的交通、運輸及其他生活配套設施。以石門區為例，港府早前於港鐵石門站附近插針式地興建僅有兩幢樓的碩門邨，雖然令部份市民擁有住所，但碩門邨的生活配套極不完善，例如欠缺完善交通設施、街市、商場、診所等。由於地域面積有限，連增加長者運動設施的空間都沒有，社區配套嚴重失衡，可見規劃極有改進空間。

我們建議當局在制訂長遠房屋政策時，善用土地資源，達至均衡發展社區。以交通交匯處為中心，大規模連同毗鄰地區，規劃房屋及非住宅用地發展，以住戶比例規劃合適的生活配套設施，如市政大廈、康樂設施、街市、商場、診所等，增設公園，盡可能綠化及美化周邊環境，以配合市民對房屋發展及配套設施的大量需求，地盡其用，將珍貴的土地資源發展成為具活力的社區。

本會希望貴會積極回應訴求。如有查詢，請致電 2638 9723 聯絡本會職員麥先生。

祝
政安

香港經濟民生聯盟
新界東支部

二零一三年九月廿六日



新民主同盟
New Democrats

容溟舟 丘文俊

陳珮明 陳兆陽

沙田區議員

社區主任

致：運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生, JP

反對見縫插針建公屋
郊野公園建屋不可取
重建老舊屋邨最實際



新民主同盟
New Democrats

容溟舟 丘文俊 陳珮明 陳兆陽

沙田區議員

社區主任

致：運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生, JP

促請檢視安水泉澳 社福及教育配套设施 完善交通接駁及配套设施

致 運輸及房屋局長張炳良教授，GBS, JP：

對於長策會處理寬敞戶調遷的措施，本關注組立場如下：

特首違反承諾，長策會盲目護航

特首梁振英多次在政綱和公開場合提過：「……逐步提升最低公屋編配面積標準，以改善公屋居民的居住環境」。長策會的建議與梁振英政綱背道而馳，提出加強打擊寬敞戶（早前政府已收緊寬敞戶標準），也提議以「見縫插針」方式，在現有屋劏加建公屋單位，增加屋邨密度，兩個建議只會令公屋居民住得擠迫，諮詢文件亦無提及要提升擠迫戶的標準。現時的政策根本完成違背特首的競選承諾，但長策會作為不但沒有修正，反而只為特首護航，漠視市民需要！

將房屋問題轉移視線、分化居民

文件中以「充分和合理運用公屋資源」為由去收緊富戶、寬敞戶政策，意圖將社會上劏房戶、上樓慢等問題歸咎於這些公屋居民，但實情是政府一直偏袒大財團地產商，容許他們屯地自肥！文件完全沒有處理香港高地價的問題，只是向現有公屋居民開刀！上述問題成因是由於政府沒有增建公屋、假自由市場之名放任樓價、地價飆升、令輪候公屋需求愈來愈多。但政府根本沒有長遠解決問題的決心，卻把問題轉移在公屋居民身上，甚至分化他們，逃避責任！

與現行政策自相違背

文件中多次提及政府希望讓市民安居、協助長者建設家園，但文件竟然認同房委會不斷收緊寬敞戶標準、甚至建議收緊富戶居住權，這樣連公屋的長者戶也不能幸免受到影響。眾所周知，富戶政策已經長期為人咎病，因為它變相鼓吹年青家庭不再與長者同住和照應，否則受到懲罰性的租金。而寬敞戶標準的肆意收緊更是違反公屋居民安居的基本需要！因為居民一旦被定義為「寬敞」後，便要接受房署調遷，否則會被取消租約，使居民難以安居。但文件竟然鼓勵進一步政府收緊富戶和寬敞戶政策，實在與政府希望讓市民居家安老的理念自相違背。

壓縮住屋標準，製造不必要的單身公屋需求，減慢單身人士上樓

進一步趕走更多公屋居民，亦不見得能解決到一人單位不足的問題。以「寬敞戶政策」為例，由於政府不斷收緊寬敞戶標準，以致近年不斷出現新增的「寬敞」住戶，政府公布需調遷的寬敞戶共有 20581 個，即使寬敞戶十年內不再增加（但政府卻不斷收緊標準製造更多「新」寬敞戶）、並全部遷出，平均每年也需要 2058 個 1 人單位，比現時每年供單身人士的 2000 個編配額還要高！換言之政府最少要提高有關配額一倍才能維持現時單身人士的編配進度。這樣平白令 1 人單位更為緊張，即使政府將 45 歲以上單身輪候人士「加分」也於是無補。

破壞公屋居民安居

確保市民「安居」是政府最基本的責任，即使在文件也多次提及希望令市民「安居」、「建設家園」等等，但是，政府一方面鼓勵人安居，但另一方面又收緊富戶、寬敞戶政策令更多公屋居民被不必要地搬離自己長年的家，這種做法連最基本使人安居也做不到，反而不斷污名化公屋居民，將現時所謂「富戶」、「寬敞戶」打造為「不充分合理運用公屋資源」的一群，但卻沒有審視現行富戶、寬敞戶標準是否合理？只是不斷壓縮公屋居民居住權利，破壞家園！

總括而言，我們反對政府以「善用公屋資源」為名迫遷居民，我們相信政府有心長遠去改善市民住屋問題，但現行寬敞戶政策卻背道而馳，政府應該長遠增建公屋，切實解決公屋輪候問題，而非強行迫遷公屋居民，破壞社會安寧！

公屋被迫遷戶關注組
義務幹事 黎治甫

2013年9月27日

致 運輸及房屋局長張炳良教授，GBS, JP：

反對迫遷公屋居民 遷我合理居住權

公屋被迫遷戶關注組

2013年9月27日

B009

致：地政總署 / 規劃署

聯合訴求 - 多方反插針樓關注組及筲箕灣區屋苑

- (i) 擱置筲箕灣地段第 854 號賣地計劃 (東濤苑及愛寶樓旁) -
(反對臨海興建插針式面壁樓, 製造屏風效應);
- (ii) 還原筲箕灣地段公共設施功能規劃 (原屋苑車站公共設施配套設計); 改變住宅用途無諮詢區議會及公眾過程; 要求調查及追討政府部門違規操作;
- (iii) 獨立環評及通風研究; 重新優化筲箕灣地段城市及社區規劃, 保障社區居住環境;
- (iv) 反對現政策為求增加少量住宅供應 (例如筲箕灣, 該地不足 5000 呎或不足 100 伙單位), 而要犧牲週邊多數 (過萬) 居民的居住環境健康及利益;
- (v) 反對政府盲搶地政策 - 停止所有低效益徵地興建插針樓 (社會效益大於建成單位); - 建設長遠大規模建樓規劃;
- (vi) 調整土地政策大原則, 必需重整體利益又符居民居住環境, 又重實質建樓量 (不是地盤數量), 方為上策;
- (vii) 覆行特首梁振英先生及發展局局長陳茂波先生初上任演講時承

諾 - “香港人是有條件住好D, 住大D, 環境可以好D……. 借鏡新加坡城市規劃等” - 絕對不能走相反路向…….”;

(viii) 邀請特首梁振英先生及發展局局長陳茂波先生等官員舉行居民大會商討解決方案。

筲箕灣地段可考慮解決方案:

- (i) 轉作低密度公共設施功能 - 據知社會福利署近年急切徵地作兒童之家及老人之家宿位元需要, 最近只獲於東區法院旁空地批出少量地方, 因此原計劃兒童之家未預留宿位; 另老人之家宿位需大幅減少. 造成會福不平行;
- (ii) 整體利益優於賣地方案; 社會福利效益大; 遠大於該地不足 5000 呎或不足 100 伙單位的效益;
- (iii) 建議先擱置賣地, 后平行社福及居民環境影响.

各關注組聯絡人:

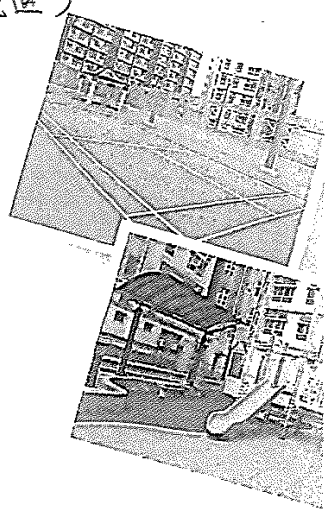
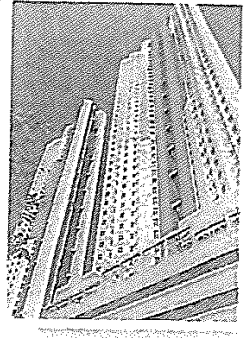
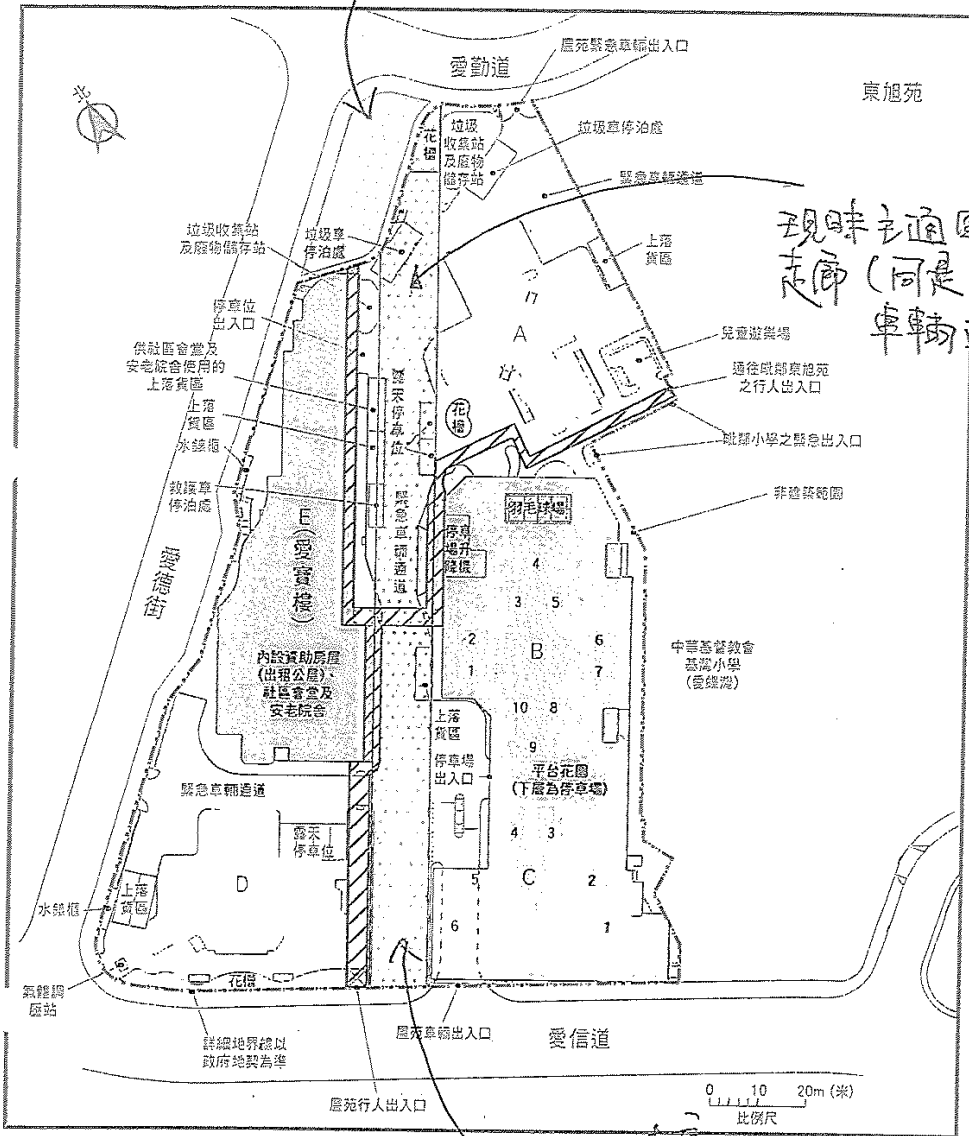
(關生); (鄭生)

(李生) ; 及單仲楷議員辦事處.

2013 年 10 月 3 日

布局圖

政府撥賣的地皮
(成A字形阻隔屋苑
通風走廊) (約5000呎) (圖1)



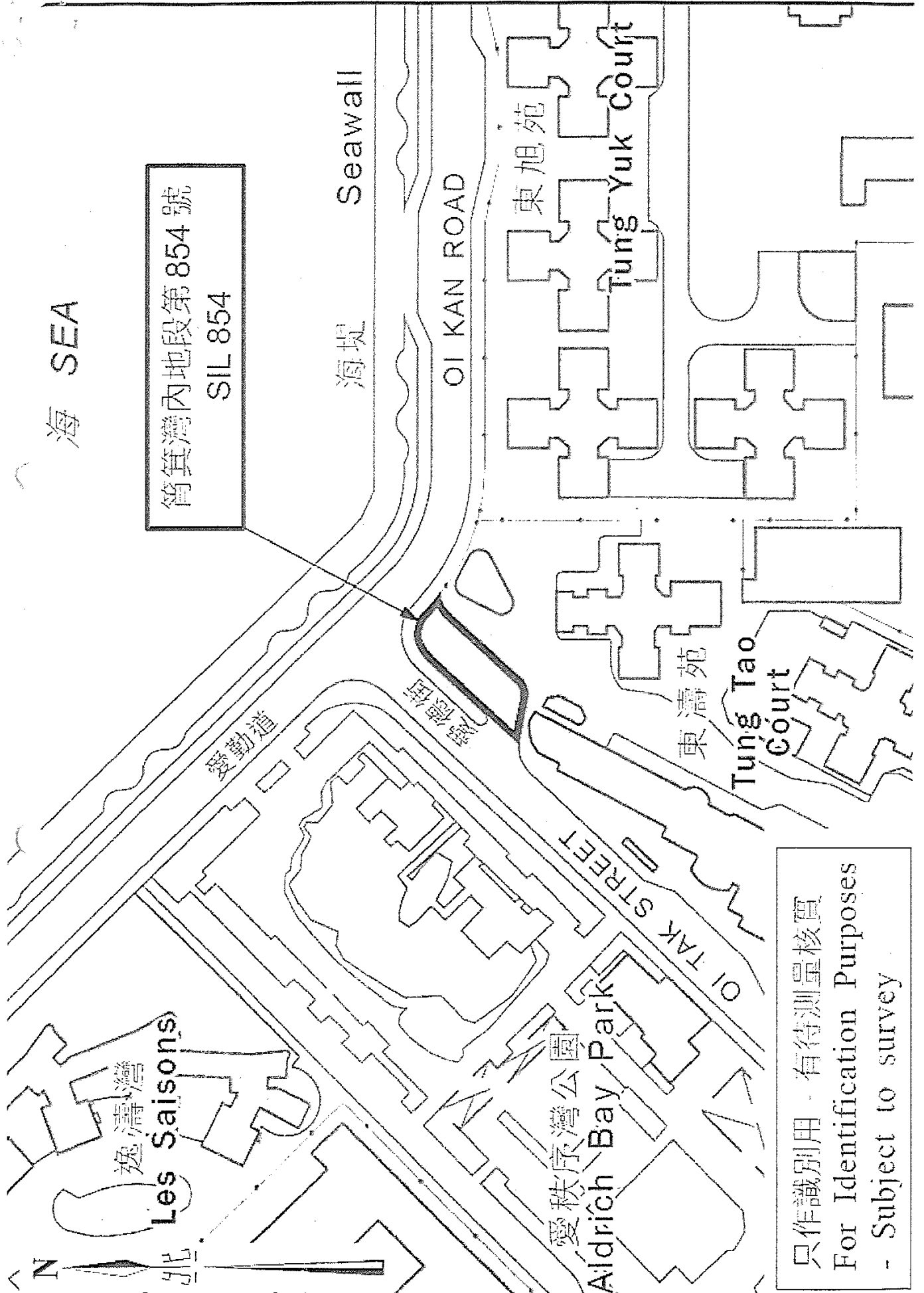
現時主通風
走廊 (可是緊急
車輛通道)

- 各座住宅大廈名稱：
- A座 曉濤閣
 - B座 旭濤閣
 - C座 暉濤閣
 - D座 映濤閣

註：

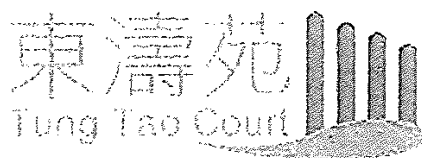
1. 圖中 [diagonal lines] 部分為地下排水專用範圍。政府、地政總署警長及其人員有權隨時自由進出東濤苑，為所有橫跨、穿過 [diagonal lines] 部分或在其下的排水管等設施，進行敷設、視察、修葺及保養工程。
2. 圖中 [hatched] 部分為行人通道。東濤苑業主須開放該行人通道供毗鄰東旭苑及愛東邨業主、居民及其受權人士於任何時間免費使用。
3. 圖中 [white box] 部分為非建築範圍。
4. 圖中所示的「毗鄰小學之緊急出入口」，東濤苑業主須准許毗鄰小學的學生、使用人及其受權人士於緊急情況下經東濤苑進出上述緊急出入口。
5. 東濤苑內的社區會堂、安老院舍及其有關的泊車位、上落貨區及救護車停泊處為「政府屋宇」。
6. 以上圖則及權責以政府地契、公契、其他有關契約及有關政府部門最後批准者為準。

主通風走廊



筲箕灣內地段第854號
SIL 854

只作識別用 - 有待測量核實
For Identification Purposes
- Subject to survey



東濤苑業主立案法團

The Incorporated Owners of Tung Tao Court

香港筲箕灣愛信道 33 號東濤苑曉濤閣(A 座)地下
G/F, Hiu Tao House(Block A), Tung Tao Court, 33 Oi Shun Road, Shaukeiwan ,Hong Kong

檔案編號：TTC/IO/L/042/2013

致：東濤苑各業戶

有關:反對發展局擬將筲箕灣愛德街及愛勤道的地皮列入本年度賣地表

就發展局擬將筲箕灣愛德街及愛勤道的地皮列入本年度賣地表，管委會於八月初收到規劃署有關回覆，但其內容並沒有任何規劃資料，對於居民之憂慮亦沒有詳細解釋，更沒有向當區諮詢。管委會就此向發展局與規劃署提出，反對發展局擬將筲箕灣愛德街及愛勤道的地皮列入本年度賣地表。

管委會就有關問題，已致信特首、政務司長、發展局局長、區議會工程小組及有關議員反映強烈反對立場。

另外歡迎居民就此事於九月二十二日前，以一人一信形式表達立場，各大堂會有有關收集箱收集居民意見。管委會會收集有關信件並轉交發展局有關官員。

多謝垂注！

(已簽署或已印章)

劉正賢謹啓
東濤苑業主立案法團主席

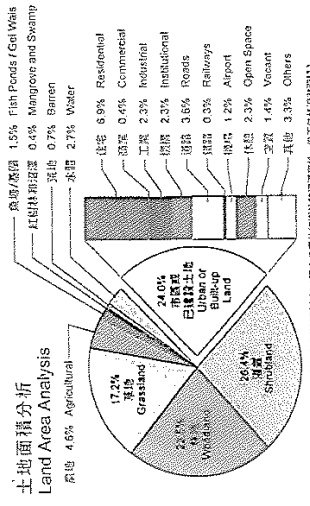
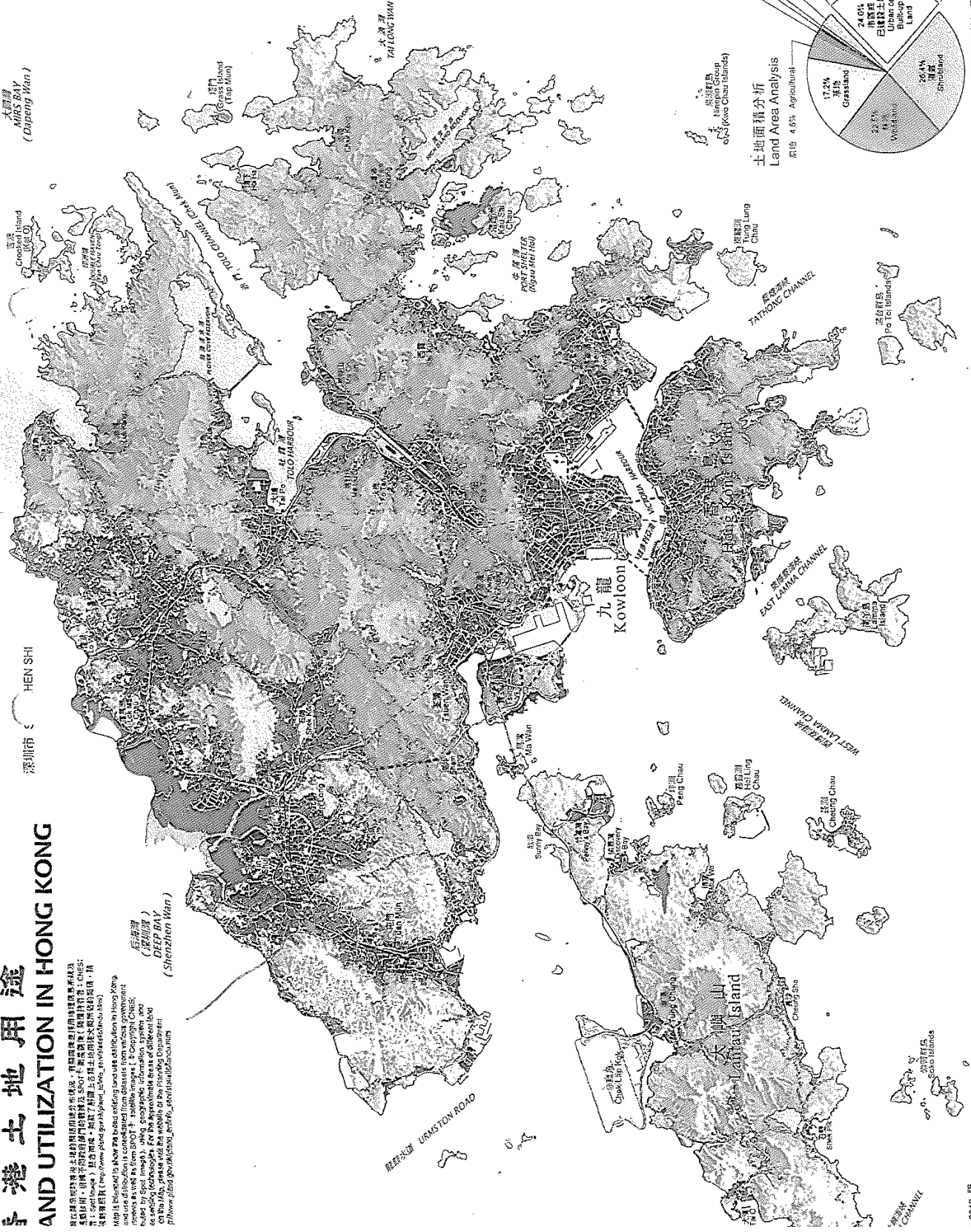
2013 年 9 月 12 日

香港土地用途 AND UTILIZATION IN HONG KONG

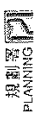
此圖展示了香港的土地用途，其數據來源為香港地政總署的「香港土地用途圖」。該圖是根據衛星遙感數據，利用地理資訊系統和遙感分類技術，對香港全境的土地用途進行了分類和編制。該圖的編制參考了香港地政總署的「香港土地用途圖」，並參考了香港地政總署的「香港土地用途圖」。

土地用途類別 Land Use Categories

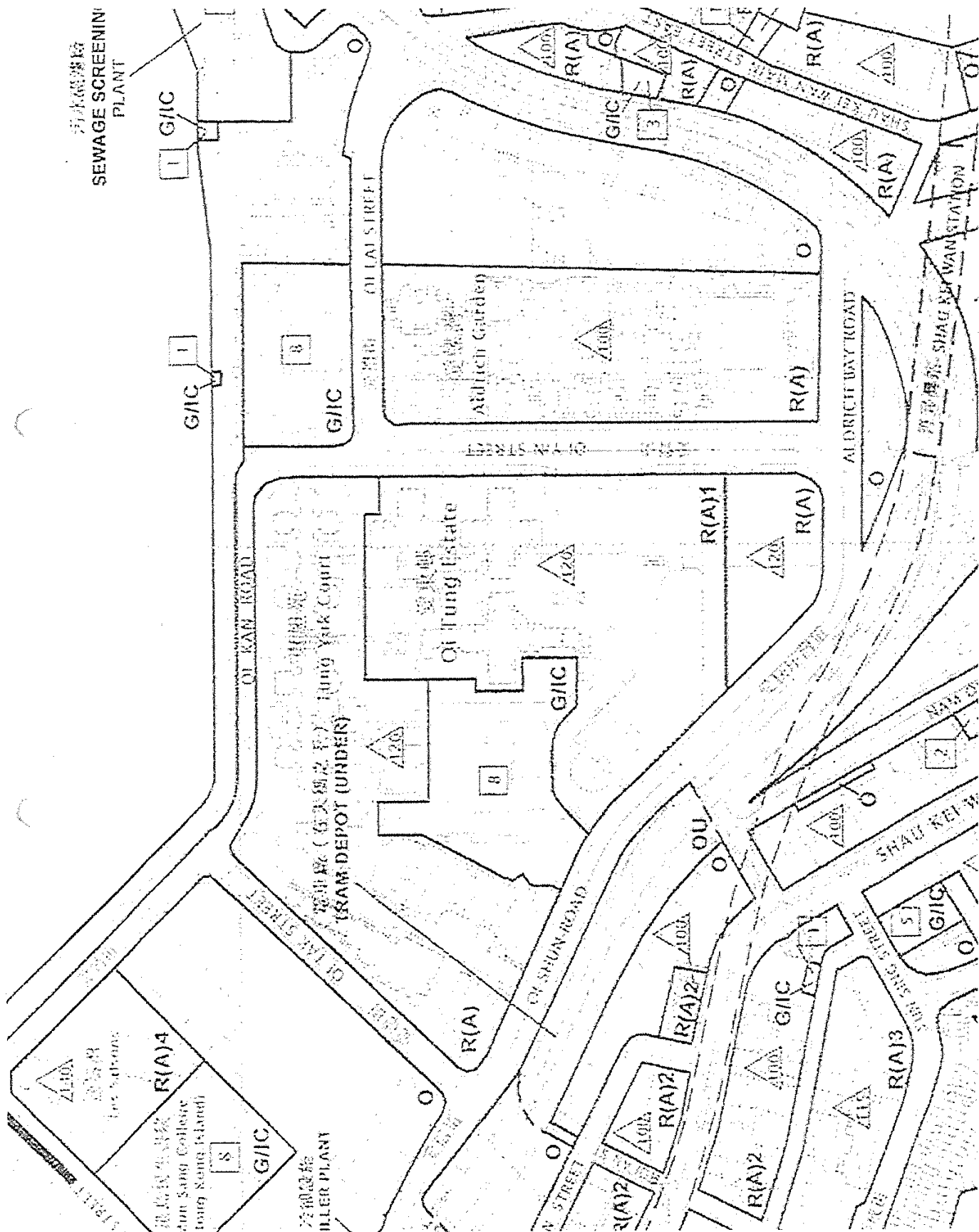
- 住宅 Residential
- 商業 Commercial
- 工業 Industrial
- 機構 Institutional
- 道路 Roads
- 鐵路 Railways
- 機場 Airport
- 休憩 Open Space
- 空地 Vacant
- 其他 Others
- 農地 Agricultural
- 魚塘/基圍 Fish Ponds / Gei Wais
- 林地 Woodland
- 灌叢 Shrubland
- 草地 Grassland
- 紅樹林/濕地 Mangrove and Swamp
- 泥灘 Mudflats
- 荒地 Barren
- 水體 Water



土地面積分析 (包括新界、九龍及香港島) 的土地用途圖 (不顯示水體)。
 Total land area = 1,105 km² (including main land, Kowloon and New Territories, but not water area).
 41.9% of the total land area is covered by water (not shown).



1:100,000 (1:100,000)





07/10/2013 13:06

To

cc

bcc

Subject 香港研究協會---近六成市民贊成「劏房合法化」 發展部分郊野公園用地 市民意見分歧

 Urgent Return receipt Sign Encrypt

【新聞稿】

近六成市民贊成「劏房合法化」 發展部分郊野公園用地 市民意見分歧

市民對本港房屋政策十分關注，最近政府發表了《長遠房屋策略》諮詢文件，就制定香港未來十年的長遠房屋策略提出建議，香港研究協會就此於9月26日至10月2日展開全港性隨機抽樣電話訪問，成功訪問了1099名十八歲或以上市民，以了解市民對本港房屋政策的意見。

結果顯示：

1. 八成三市民贊成未來十年公營房屋建屋量較私營高

現時公營房屋比例較私營房屋低，政府建議未來十年新落成單位中，公營房屋建屋量較私營房屋比例高，合共八成三受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，而表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則佔一成。進一步交叉分析顯示，居住在不同類型單位（包括公屋、私人住宅、居屋及臨時房屋）的受訪者皆多數對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，反映大部分市民皆認為應優先處理公屋輪候冊人士的住屋需要。

2. 六成四市民贊成建「插針式」公屋

對於提高住宅密度，如提高地積比率，以增加房屋供應，合共五成八受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，而表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則合共佔三成四。然而，進一步交叉分析顯示，合共五成三私人住宅受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則佔四成一，反映相當一部分私人住宅居民對提高住宅密度持保留態度。

至於在現有公屋尋找合適地方加建專為單身人士而設的公屋大廈，六成四受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，而表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則合共佔兩成八。進一步交叉分析顯示，合共六成一公屋受訪者亦對此表示「非常贊成」及「頗贊成」。結果反映興建「插針式」公屋的建議初步得到大部分市民（包括公屋居民）的支持。

3. 近六成市民贊成「劏房合法化」

諮詢文件提及要詳細探討四個特定群組的住屋需要迫切性，最多受訪者表示住屋需要最為迫切的群組是「居住環境欠佳的住戶」（36%），其次是「25-39歲無物業的年輕人」（21%），再次是「長者」（16%），隨後是「公屋輪候冊上年逾35歲的非長者單身人士」（14%），反映市民認為應優先處理居住環境欠佳者的住屋問題，相信與劏房等居住環境欠佳問題日漸受到社會關注有關。

調查亦問及受訪者是否贊成推出發牌或業主登記制度以規管劏房，合共五成七受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，而表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則佔三成三，反映多數市民贊成「劏房合法化」。值得注意的是，交叉分析顯示合共五成一的受訪劏房住戶對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，而表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則合共佔四成二，反映相當一部分劏房住戶對規管劏房制度未投信心一票，相信與劏房住戶擔心規管後導致租金增加或現居劏房因不符合要求而導致無屋可住有關。

4. 發展部分郊野公園用地 市民意見分歧

另外，受訪者對在維港以外地方填海持正反意見的比例各佔四成七；而對發展部分郊野公園用地持正反意見受訪者的比例相約，分別佔四成六及四成八。結果反映社會對上述兩項較長期措施的意見存在分歧，情況值得關注。

5. 結語

有意見指政府應恢復低息貸款計劃，誘使公屋住戶自行置業以騰出公屋單位，合共六成六受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，而表示「頗不贊成」及「非常不贊成」的則佔兩成二。進一步交叉分析顯示，逾七成公屋受訪者對此表示「非常贊成」及「頗贊成」，相信與公屋住戶對低息貸款計劃有較大需求有關。協會負責人建議政府，仔細考慮重推低息貸款計劃的可行性。

香港研究協會負責人指出，結果顯示，提高住宅密度、建「插針式」公屋及「劏房合法化」的短、中期房屋措施初步得到大部分市民的接納，唯上述各項建議仍有部分市民持相反意見，難免會對政策實施造成阻力。另一方面，市民對在維港以外地方填海及發展部分郊野公園用地的較長期措施存在分歧。協會負責人建議政府，把握餘下兩個月的諮詢期及未來兩次公眾諮詢的機會，鼓勵社會各界就房屋政策發表意見，並透過不同渠道與市民及相關團體進行溝通，謀求共識，為本港定立一系列有效可行的短、中、長期房屋措施及發展策略，以締造更優質的居住環境。

附件：調查結果分析圖表（共三頁）

發稿機構：香港研究協會

電話：3119 8883

傳真：2137 3839

電郵：info@rahk.org

網址：www.rahk.org

發稿日期：2013年10月7日

聯絡人：麥燕薇小姐



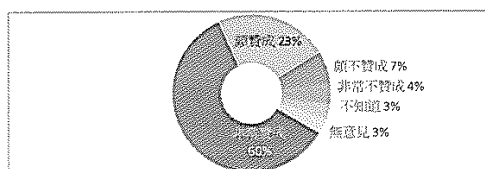
1102chart.pdf

香港研究協會

問卷名稱：市民對本港房屋政策的意見調查
 調查期間：2013年9月26日至10月2日
 有效樣本：1099份
 調查對象：十八歲或以上市民
 調查方法：以隨機抽取電話號碼作全港性電話調查
 調查目的：市民對本港房屋政策十分關注，最近政府發表了《長遠房屋策略》諮詢文件，就制定香港未來十年的長遠房屋策略提出建議。透過調查，以了解市民對本港房屋政策的意見。
 樣本加權：數據按香港統計處公佈的2011年18歲或以上市民的性別及年齡分佈作加權 (weighting) 處理。

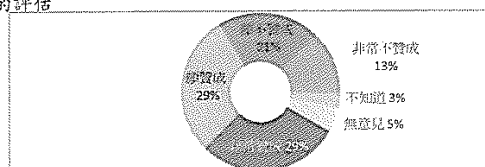
- 1 現時公營房屋（如公屋、居屋等）比例較私營房屋低，政府建議未來十年新落成單位中，公營房屋建屋量會較私營房屋比例高，受訪者對此是否贊成的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 60% |
| 頗贊成 | 23% |
| 頗不贊成 | 7% |
| 非常不贊成 | 4% |
| 不知道 | 3% |
| 無意見 | 3% |



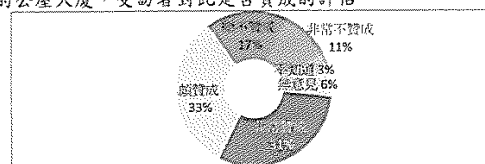
- 2 受訪者是否贊成提高住宅密度，如提高地積比率，以增加房屋供應的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 29% |
| 頗贊成 | 29% |
| 頗不贊成 | 21% |
| 非常不贊成 | 13% |
| 不知道 | 3% |
| 無意見 | 5% |



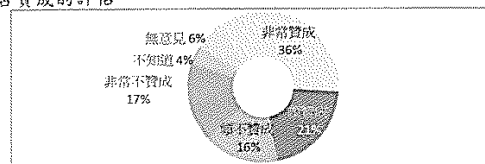
- 3 諮詢文件建議在現有公共屋邨尋找合適地方加建專為單身人士而設的公屋大廈，受訪者對此是否贊成的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 31% |
| 頗贊成 | 33% |
| 頗不贊成 | 17% |
| 非常不贊成 | 11% |
| 不知道 | 3% |
| 無意見 | 6% |



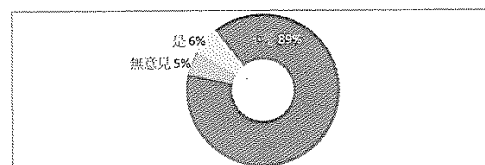
- 4 諮詢文件建議推出發牌或業主登記制度以規管劏房，受訪者對此是否贊成的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 36% |
| 頗贊成 | 21% |
| 頗不贊成 | 16% |
| 非常不贊成 | 17% |
| 不知道 | 4% |
| 無意見 | 6% |



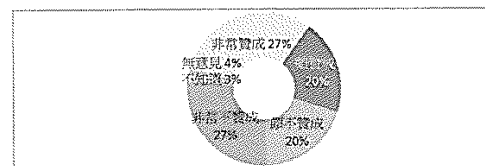
- 5 受訪者是否劏房住戶的評估

| | 百分比 |
|-----|-----|
| 是 | 6% |
| 不是 | 89% |
| 無意見 | 5% |



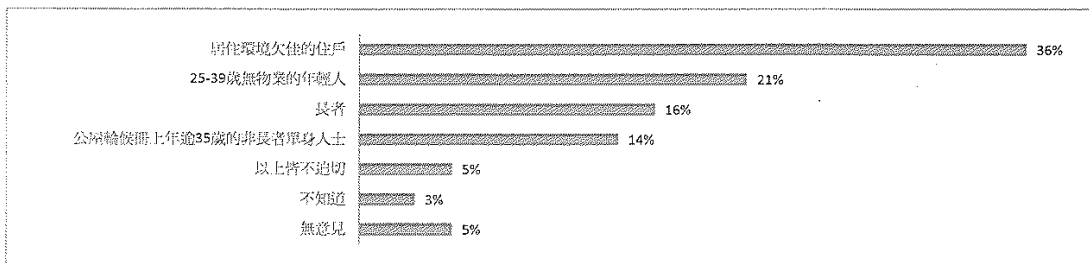
- 6 受訪者是否贊成於維港以外的地方填海以增加土地供應的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 27% |
| 頗贊成 | 20% |
| 頗不贊成 | 20% |
| 非常不贊成 | 27% |
| 不知道 | 3% |
| 無意見 | 4% |



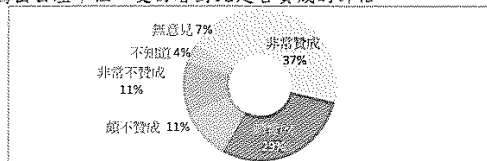
7 諮詢文件提及要詳細探討以下特定群組的住屋需要，受訪者認為住屋需要最為迫切的群組之評估

| | 百分比 |
|---------------------|-----|
| 公屋輪候冊上年逾35歲的非長者單身人士 | 14% |
| 25-39歲無物業的年輕人 | 21% |
| 居住環境欠佳的住戶（如劏房戶） | 36% |
| 長者 | 16% |
| 以上皆不迫切 | 5% |
| 不知道 | 3% |
| 無意見 | 5% |



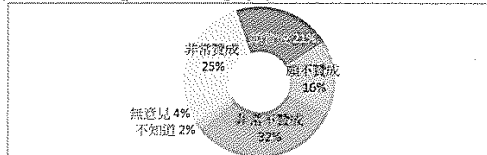
8 有意見指政府應恢復推出低息貸款計劃，誘使公屋住戶自行置業以騰出公屋單位，受訪者對此是否贊成的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 37% |
| 頗贊成 | 29% |
| 頗不贊成 | 11% |
| 非常不贊成 | 11% |
| 不知道 | 4% |
| 無意見 | 7% |



9 本港有近四成的土地為郊野公園用地，受訪者是否贊成發展部分郊野公園用地以增加土地供應的評估

| | 百分比 |
|-------|-----|
| 非常贊成 | 25% |
| 頗贊成 | 21% |
| 頗不贊成 | 16% |
| 非常不贊成 | 32% |
| 不知道 | 2% |
| 無意見 | 4% |



10 受訪者的性別

| | 加權前 樣本分配 | 加權後 樣本分配 |
|---|-------------|-------------|
| 男 | 38% | 46% |
| 女 | 62% | 54% |

11 受訪者的年齡組別

| | 加權前 樣本分配 | 加權後 樣本分配 |
|--------|-------------|-------------|
| 18至30歲 | 18% | 21% |
| 31至40歲 | 13% | 19% |
| 41至50歲 | 23% | 21% |
| 51至60歲 | 27% | 18% |
| 61歲或以上 | 19% | 21% |

12 受訪者的學歷

| | 百分比 |
|-----------|-----|
| 未受教育／學前教育 | 1% |
| 小學 | 10% |
| 初中 | 18% |
| 高中 | 25% |
| 預科 | 8% |
| 文憑／證書課程 | 13% |
| 副學位課程 | 3% |
| 學位課程 | 22% |

13 受訪者自稱的社會階層

| | 百分比 |
|-----|-----|
| 上層 | 2% |
| 中上層 | 7% |
| 中層 | 22% |
| 中下層 | 44% |
| 下層 | 20% |
| 不知道 | 6% |

14 受訪者的職業

| | 百分比 |
|------------|-----|
| 管理及行政人員 | 9% |
| 專業及輔助專業人員 | 14% |
| 文員、服務及銷售人員 | 23% |
| 勞動工作者 | 11% |
| 家庭主婦 | 15% |
| 退休人士 | 16% |
| 行業人士 | 2% |
| 學生 | 4% |
| 其他 | 6% |

15 受訪者居住單位類型

| | 百分比 |
|------|-----|
| 公屋 | 32% |
| 私人住宅 | 40% |
| 居屋 | 17% |
| 臨時房屋 | 3% |
| 其他 | 10% |

交叉分析

| | 受訪者居住單位類型 | | | | | 整體 | 卡方檢定 |
|--|-----------|------|------|------|------|------|--|
| | 公屋 | 私人住宅 | 居屋 | 臨時住宅 | 其他 | | |
| 受訪者是否贊成公營房屋建屋量會較私營房屋比例高的評估 | | | | | | | |
| 非常贊成 | 69% | 49% | 57% | 74% | 70% | 60% | df=20 $\chi^2=74.477$ p value<0.05 |
| 頗贊成 | 17% | 29% | 27% | 10% | 20% | 23% | |
| 頗不贊成 | 4% | 11% | 8% | 0% | 5% | 7% | |
| 非常不贊成 | 2% | 6% | 4% | 7% | 2% | 4% | |
| 不知道 | 3% | 3% | 1% | 10% | 2% | 3% | |
| 無意見 | 5% | 2% | 3% | 0% | 1% | 3% | |
| 受訪者是否贊成提高住宅密度，如提高地積比率，以增加房屋供應的評估 | | | | | | | |
| 非常贊成 | 33% | 24% | 28% | 45% | 36% | 29% | df=20 $\chi^2=46.413$ p value<0.05 |
| 頗贊成 | 26% | 29% | 33% | 16% | 33% | 29% | |
| 頗不贊成 | 19% | 24% | 20% | 26% | 13% | 21% | |
| 非常不贊成 | 10% | 17% | 14% | 13% | 8% | 13% | |
| 不知道 | 5% | 2% | 2% | 0% | 2% | 3% | |
| 無意見 | 7% | 4% | 3% | 0% | 8% | 5% | |
| 受訪者是否贊成在現有公共屋邨尋找合適地方加建專為單身人士而設的公屋大廈的評估 | | | | | | | |
| 非常贊成 | 30% | 29% | 29% | 50% | 35% | 31% | df=20 $\chi^2=39.641$ p value<0.05 |
| 頗贊成 | 31% | 33% | 39% | 30% | 30% | 33% | |
| 頗不贊成 | 20% | 18% | 13% | 10% | 14% | 17% | |
| 非常不贊成 | 6% | 14% | 12% | 7% | 13% | 11% | |
| 不知道 | 4% | 3% | 3% | 3% | 2% | 3% | |
| 無意見 | 9% | 4% | 3% | 0% | 8% | 6% | |
| 受訪者是否贊成政府應恢復推出低息貸款計劃，誘使公屋住戶自行置業以騰出公屋單位贊成的評估 | | | | | | | |
| 非常贊成 | 45% | 31% | 37% | 70% | 32% | 37% | df=20 $\chi^2=67.652$ p value<0.05 |
| 頗贊成 | 26% | 30% | 33% | 10% | 39% | 29% | |
| 頗不贊成 | 8% | 14% | 12% | 7% | 12% | 11% | |
| 非常不贊成 | 7% | 16% | 12% | 7% | 10% | 11% | |
| 不知道 | 6% | 2% | 2% | 7% | 3% | 4% | |
| 無意見 | 9% | 7% | 6% | 0% | 5% | 7% | |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |

| | 受訪者是否對房住戶的評估 | | | 整體 | 卡方檢定 |
|-----------------------------------|--------------|------|------|------|--|
| | 是 | 不是 | 無意見 | | |
| 受訪者是否贊成的評估推出發牌或業主登記制度以規管劏房 | | | | | |
| 非常贊成 | 36% | 37% | 19% | 36% | df=10 $\chi^2=21.419$ p value<0.05 |
| 頗贊成 | 15% | 21% | 21% | 21% | |
| 頗不贊成 | 21% | 16% | 24% | 16% | |
| 非常不贊成 | 21% | 16% | 19% | 17% | |
| 不知道 | 0% | 5% | 3% | 4% | |
| 無意見 | 8% | 5% | 14% | 6% | |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | |

(註：由於四捨五入關係，個別項目的百分率數字加起來可能不等於百分之一百。)



東濤苑業主立案法團

The Incorporated Owners of Tung Tao Court

香港筲箕灣愛信道 33 號東濤苑曉濤閣(A座)地下
G/F, Hiu Tao House (Block A), Tung Tao Court, 33 Oi Shun Road, Shaukeiwan, Hong Kong

檔案編號：TTC/IO/L/051/2013

致：陳茂波先生
發展局局長
中環添美道 2 號 (傳真# 及郵遞)
政府總部西翼 18 樓

敬愛的陳局長：

就有關愛勤道與愛德街交界賣地問題

本法團於早前收到貴局，就有關賣地之問題作出回覆，並於九月三十日，經當區區議員顏尊廉議員之安排下，與規劃署進行會見。就信件及會面之回覆，本法團深表遺憾。我們明白就房屋策略上用地需切，但並不等如任何發展急需下，便可以忽略該地附近居民之感受。

就該 S/H9/16 之規劃安排，乃早於 2009 年 6 月時進行三星期諮詢，2009 年 11 月定案並於 12 月刊憲通過。但貴署完全忽略有關通過之所謂諮詢時序，根本上缺乏對就近該地之東濤苑居民沒有作出諮詢，因為就最受影響之東濤苑 A 座，入伙時間為 2009 年年末，因此其諮詢過程沒有反映現實。

更重要一點，東濤苑居民於售樓書上得到之規劃資料，乃售樓書上寫出為 S/H9/14，而非貴局所提及之 S/H9/16 規劃。東濤苑居民由始至終，在 S/H9/16 之規劃改變上，從未被實際諮詢過。

另外就該地段之規劃方案，當區區議員顏尊廉曾多次向當居民徵求用途意見，而非沒有要求規劃使用該土地。

貴署雖坦言就有關規劃，會符合通風採光，亦不會影響與東濤苑之間之行人道，但其發展時之樓高，噪音及景觀影響，已經會對東濤苑業戶構成永久性影響。

本法團委員於九月三十日之會面上得知，就有關用地已經轉交由“長遠房屋策略督導委員會”所跟進，但就貴署於規劃諮詢上之時序過失，利用當區居民仍未正式入伙及瞭解詳情下通過，而六月將該地轉交長策會時，亦沒有向最受影響之本屋苑進行任何諮詢，本法團向貴局提出強烈反對有關計劃。貴局之行爲乃利用時序漏洞，強行要受影響之居民接受有關議案。

就有關計劃，無論是否已經交予“長策會”所處理，請貴局重新檢視有關計劃，並向當區受影響居民重新諮詢，真正考慮該地之適當用途，而非強行用地建造插針樓，製造與社區市民與貴局及政府敵對局面。

(已簽署或已印章)

劉正賢 謹啓
東濤苑業主立案法團主席

2013年10月2日

副本抄送: 特首梁振英先生
政務司長林鄭月娥女士
運輸及房屋局局長張炳良先生
長遠房屋策略督導委員會
地政總署
東區區議會
東區區議會規劃、工程及房屋委員會
顏尊廉議員
江澤豪議員
單仲楷議員
陳嘉柏社區幹事
東旭苑業主立案法團主席黃棣江先生

召集人
陳健棠議員
陳財喜議員
張萬雄議員
文志華議員

副召集人
施福恩先生

顧問
陸人龍博士
吳穎楠博士
伍美琴博士
葉育輝女士
袁景櫻先生
黃澤恩博士
李浩然博士

秘書長
黃玉平博士

副秘書長
廖敬棠先生

外務秘書
張伯勳先生

內務秘書
古秀珍女士

司庫
區華兒先生

理事
盧家光先生
葉永成先生
林乾禧先生

成員
戴卓賢先生
黃華生先生
何建忠先生
白富勤先生
陳浩濂先生
曾兆麟先生

Our Ref.: DCA/THB/13/2

8 October 2013

Secretary,
Long Term Housing Strategy Steering Committee,
1/F, Block 2, Housing Authority HQs,
33 Fat Kwong Street,
Kowloon.

Dear Sir/Madam

Public Consultation on Long Term Housing Strategy

While I concur with your views and recommendations as stipulated in your public consultation paper, I venture to offer for your consideration some suggestions for implementing the grand strategy:-

- (1). We all know that in the past, we have been quite successful in developing new towns to house millions of our population. Although these satellite towns might not be so self-contained as they were originally planned, I still consider that this provides for a viable means to solve our housing problem in the middle and long term.
- (2). As a long term planning, we should boldly re-consider reclamation wherever possible. In fact, we relied on this strategy very much to build our present Hong Kong before. This is an ultimate and golden solution we should not forget!
- (3). Now or in the short term, we should make full use of our existing land resources. We should proactively look for vacant land, illegally occupied government land or land that is inappropriately utilized, zoned or planned in terms of our present day needs.



中西區發展
Central and Western
 Development Concern Association

關注社

召集人
 陳康奇議員
 陳財喜議員
 張翠蓮議員
 文志華議員

副召集人
 施福恩先生

顧問
 陸人駿博士
 吳焜雨博士
 伍美琴博士
 葉何翠女士
 袁景熾先生
 黃澤恩博士
 李浩然博士

秘書長
 黃玉平博士

副秘書長
 廖敬榮先生

外務秘書
 張伯勳先生

內務秘書
 古秀珍女士

司庫
 區平兒先生

理事
 盧家亮先生
 葉永成先生
 林乾禮先生

成員
 戴卓賢先生
 黃華生先生
 何健志先生
 白富勤先生
 陳治謙先生
 曾兆麟先生

(4). More resources should be allocated to home-ownership scheme. Where necessary, private sector participation may be re-introduced to speed up the construction process as this arrangement had been adopted in the past.

(5). The limit of house-hold income or other restrictions should be uplifted or relaxed to allow for more applicants eligible for public housing.

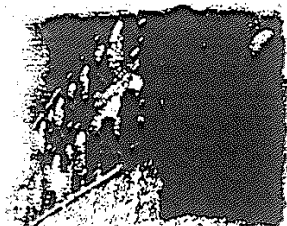
Yours faithfully,

(Signed)

(Stephen, CHAN Chit-kwai, BBS, JP)

Convener,

Central and Western Development Concern Association



SMALL HOUSE POLICY

Tsin O Zai Tsui Residents Concern Group

B) Definitions

(a) *Indigenous Villager*

An 'indigenous villager' is a male person at least 18 years old who is descended through the male line from a resident in 1898 of a recognised village.

(b) *Recognised Village*

A 'recognised village' is one, which is shown on the list of recognised villages approved by the Director of Lands.

(c) *Small House Grant*

(i) A Small House Grant includes any Private Treaty Grant (on Government land), Building Licence (on private land) or Exchange issued under the Small House Policy since its implementation in December 1972.

(ii) It also includes the following types of grants prior to the implementation of the Small House Policy:

Land Grant by way of a Restricted Village Auction;

Exchange by Surrender and Regrant at reduced or nil premium; or

Free Building Licence granted to a villager for the building of a village-type house.

(C) Eligibility Criteria

The following principal criteria must be met before a small house grant can be made:

(a) The applicant is an indigenous villager;

(b) The applicant has **NOT** previously received any small house grant;

(c) The site applied for is ***within the 'V' zone and the environs or the village extension area of a recognised village***

(d) The site applied for is not affected by any impending development, and does not prejudice any future planning or development proposals; and

(e) There are ***no valid local objections*** to the proposed building.

(a) The **New Territories Small House Policy** is a policy approved by the Executive Council and has been implemented since December 1972. It is formulated to allow an indigenous villager to apply for permission to erect for himself during his lifetime a small house on a suitable site within his own village.

(b) **'Environs of a recognised village'** in general refers to a **300 ft. distance** surrounding a recognised village where small house applications are considered. However, consideration will also be given to applications for sites within a 'V' zone in a Development Permission Area/Outline Zoning Plan, which encircles a recognised village and is larger than the 300 ft. village environs.

(c) A small house is basically a building in the New Territories constructed in accordance with the provisions of the Buildings Ordinance (Application to the New Territories) Ordinance, Chapter 121. ***The main features are that the building shall neither contain more than three storeys nor exceed a height of 8.23 metres (27 ft.) and the maximum roofed-over area of the house shall not normally exceed 65.03 square metres (700 sq. ft.).***

(e) Application for small house grant on Government land from a villager living overseas **will be refused** unless the District Lands Officer is satisfied that the applicant intends to return and reside in his village. The District Lands Officer may however, consider overseas application for small house grant on private land.

(g) Pursuant to the provisions under the Town Planning Ordinance, Chapter 131, planning permission will have to be obtained from the Town Planning Board under Section 16 of the Ordinance for erection of small houses outside the 'V' Zones (village type development) as shown on statutory plans such as Development Permission Area Plans and Outline Zoning Plans.

(III) IMPORTANT POINTS TO NOTE

(b) An application for a small house site **outside the applicant's own Heung** will not be considered, unless he can prove to the satisfaction of the District Lands Officer that his ancestor has already settled in the new Heung under application, and there is no local objections to his application.

(c) Where division of a large lot is involved to enable the construction of more than one small house thereon by a group of villagers, the applicants should ensure that the procedure for the division of lot boundaries is completed before the small house applications are made.

(d) For a development of TEN or more New Territories Exempted Houses, the applicants should ensure the availability of an Emergency Vehicular Access (EVA) before submitting applications. For a development fewer than NINE houses in a cluster, consideration as to whether or not to impose the EVA requirement will depend on local circumstances and development potentials. The District Lands Officer will, in consultation with the Director of Fire Services, critically consider such application on individual merits.

3. Property Tax

Property tax is charged at a standard rate of 16% on rentals received less rates and an allowance of 20% for repairs and maintenance.

MISAPPROPRIATION OF GIC SITES - DEPRIVING GROWING COMMUNITIES OF ESSENTIAL SERVICES

DEVELOPERS LAND BANKS

PUT CONTAINERS INTO CAVERNS

KAM SHEUNG STATION

EMPTY UNITS - RECENT EXAMPLE IS CULLINAN

STRINGENT CONTROL OF TAX CONCESSIONS RE MAINTENANCE

DOWNSIZING OF PUBLIC HOUSING UNITS NO MORE UNFAIR THAN THE PLIGHT OF RESIDENTS IN PRIVATE HOUSING FACING RENT HIKES ETC

房屋政策要有針對性--初評長策員會諮詢文件

陸頌雄 蝸居部落 召集人

刊登於 2013 年 9 月 9 日星島日報

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

八鄉北環境關注組

通訊地址：新界元朗八鄉橫台山新村 40D
電話：2483 3608 2483 3609 傳真：2488 4772

政：香港特別行政區政府

香港作為一個擁有七百萬人的大城市，然而其土地面積卻僅有大約一千一百平方公里，當中近四分之三屬於無人居住的荒山野地，因此目前可作為居住的土地上人口密度極高。據統計香港全數郊野公園和保護區等特殊土地的面積總和，僅佔香港總土地面積的四成，餘下的土地卻未被有效地應用。近年由於人口的不斷增加，香港現有可供居住的土地，已經無法負荷正在不斷上升人口的所需。雖然香港政府通過填海和重建舊區等來增加居住單位，但是依舊無法有效的解決可供居住面積不足的問題，而且因為人口的持續膨脹以及過份集中於市區，導致香港時常出現熱島現象。

作為一個典型的半島環境城市，香港山多而平地少，目前大部分居住區多建於平地，需要與其他的商業區和工業區共用那一小片土地。如此高密度的居住環境不僅會影響市民的健康，還可能導致地價上升、樓價上漲，甚至可能是社會不安定的一個隱憂。最近「長策會」承認未來 10 年興建 47 萬個單位的土地供應，有把握落實的只有 40 萬個單位，另外 7 萬伙的土地還未有着落。那麼 10 年之後所需土地又將從何而來呢？根據二零零一年香港人口普查，新界地區人口總數已佔全港人口近一半，其中大多集中居住在新界市區，而新界東北等郊野地區居住人口則較少。擁有大片未開發土地的新界有四、五十個山丘，這些土地既不適合作為耕作地，也不是候鳥或香港保育動物的棲息處，例如大帽山、雞冠山等一帶政府用地，與其任由這些土地野草叢生，政府不如投入部分資源來開發這些地區，使其成為可供市民居住的中密度居住區，以舒緩日益嚴重的房屋問題。短期這些地區或許無法達到像港島區般那麼繁華，然而卻可以在增加房屋需求、改善住宅用地不足等問題上取得一定的效果，而且倚山而建、與工商區保持一定距離的居住環境，還可以對市民的健康起正面作用。大帽山、雞冠山等新界東北區一

八鄉北環境關注組

通訊地址：新界元朗八鄉橫台山新村 40D
電話：2483 3608 2483 3609 傳真：2488 4772

帶屬於鄉郊，交通問題往往會使市民在選擇住房時對這些地區心有躊躇，因為如果他們選擇於這一帶居住，在往返市區交通上可能需要花費較長時間和較多費用。因此政府在開發這些土地作為居住用地時，亦需要顧及交通方面的問題。

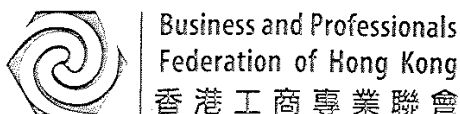
我們建議政府可以開發一部分無人居住的郊野地區(特別是新界東北部)作為居住區，興建居住房屋，以其能夠舒緩人口增長帶來的居住問題。同時建議政府投入一定量的資源，擴建往來大帽山、雞冠山等新開發區和市區之間的道路，比如透過建築架空高速公路、與巴士公司洽商增加來往新開發區與新界市區的路線等方法，解決該些區域交通不便的問題。另外，根據統計處的數字顯示，隨著社會的發展，香港人口急速老化，且呈持續增長趨勢，因此我們建議政府可以於大帽山、雞冠山等新開發區建造一定數量的公營老人院和療養院，以及透過津貼的方式吸引私營安老院遷入開發區。此做法不僅可解決老人院床位不足、舒緩市區居住單位不足的問題外，也能夠使新開發區的人口獲得充實，而因為我們建議的居住區已開發為中密度居住區，因此長者若於新開發區內居住，將可以享受到較為優良的居住環境，也進一步落實了政府的“老有所養、老有所屬、老有所為”政策。另外所選擇的這些區域是屬於政府所有，政府只需要在環評和規劃上做好評估和工作，來自民間的阻力將不會過大。

以上是我們針對香港可供建設用地不足的一些探討和建議，希望此等能幫助政府於房屋居住問題上取得一定的協助。

八鄉北環境關注組 顏會主席

(已簽署或已印章) 顏啟

2013年10月2日



11 October 2013

Secretariat, Long Term Housing Strategy Steering Committee
11F, Block 2
Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin, Kowloon
Hong Kong

Dear sir/mandam,

The Business and Professionals Federation of Hong Kong submits this initial response to your Long Term Housing Strategy (LTHS) Consultation of September 2013.

We support the overall proposed strategy of the LTSH on the basis that it is supply led in the sense that government is assuming the responsibility to boost the supply of public and affordable housing to meet unsatisfied demand. In the broader and more commonly understood sense of the term "supply and demand led", we see this as a selective demand led strategy. We agree that in the initial stages, public housing should account for a higher proportion subject to both the weighting of achievable new housing production and also to annual review of this weighting.

Given the current massive mismatch between supply and demand, we consider the immediate and most urgent focus should be on identifying land to meet the target for the next two years of some 140,000 new housing units. This is in the context that we understand only enough sites for 20,000 flats have currently been identified.

Inevitably the location and nature of the housing sites identified in the short term will strongly influence the actual allocation of these between public and other affordable housing, as well as that between age and other considerations, and the priorities which should be given wherever possible to relocating people near to their existing place of residence and work.

We submit this as our initial response to your Consultation on the premise that there is an overriding need for strong short-term action to address the immediate future and to kick start greater new housing production.

We shall continue to study your more detailed recommendations and the questions you have posed with a view to making a further submission later in the consultation period.

Yours faithfully,

(Signed)

Sir David Akers-Jones
Convenor, Standing Committee on Land, Housing and Infrastructure

香港灣仔皇后大道東183號合和中心3706室
Room 3706 Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: 2810 6611 圖文傳真 Fax: 2810 6661 電子郵件 E-mail: info@bpf.org.hk 網址 Website: www.bpf.org.hk

由：全港基層住屋大聯盟

致：運輸及房屋局局長 張炳良教授, GBS, JP

日期：2013年10月22日

就長遠房屋策略整體回應立場書

背景

我們是一群來自全港各區的租客，並組成「全港租客大聯盟」（下簡稱「大聯盟」），正正現時長遠房屋策略正處於激烈討論，我們認為檢討租管在長策文件的回應相當被動。當年政府為了重新活化整個樓市，不惜犧牲基層市民的住屋需要，廢除了租客的租住保障權，對租金完全沒有管制，嚴重侵害租客利益，尤其我們一群窮苦大眾。

市場扭曲失衡 租金倍數上升 政府把迫遷「合法化」 修改租例刻不容緩！

沒有租金管制，純由扭曲的市場「調節」租金，結果是市場上的劏房、套房等被完全壟斷，租金被「調節」至呎租比豪宅貴數倍，佔家庭收入逾半。基層街坊每年也「被加租」，幅度由百份之二十到百份之四百。在完全失衡的位置，基層租客完全沒有議價的能力，最終被抬租後不能負擔，及後被一個月前通知要離去，失去居所卻得不到任何賠償。

這些事實每天在不同的地區重覆著，但租例由修例至今仍未檢討。究竟我們說了九年有關這條新租例對於基層的禍害，政府有沒有聽進去？為什麼政府甚至連當初答應要每年檢討也完全沒有做？還是政府偏袒大地產商、大業主，官商勾結，使租客淪為這不平等條約下的犧牲品？

對於基層租客，在完全沒有議價能力的前提下，政府有責任穩定基層租務市場，包括限制其加租幅度、保護基層租客有合理通知期及搬遷時間、原先租客有優先續租權，以及租例應給予業主與租客有更平等的地位去討價還價，實踐合約精神。我們強烈建議政府，特別是特首帶頭修訂及檢討 2004 年通過的『業主與租客(綜合)(修定)條例』，停止合法化任何「迫遷」行為！停止租金不合理地狂飆！

市區公屋嚴重不足 公屋輪候三年又三年 十年建屋目標只淪為紙上談兵！

我們當中，有更多是等足三年仍未上到公屋。即使合申請資格家庭、甚至乎有長者的家庭，亦要輪候三年以上。當中特別是市區的輪候者尤等得久。我們看到公屋的缺乏，特別是市區公屋的供應嚴重不足，街坊等四、五年上樓更是等閒事。房署對輪候公屋的市民總是說「不知道你幾時上樓」，作為基層租客，每天猜度究竟何時會派屋？是否要再多簽一年的租約？政府多次強調說「平均三年上樓」，如此只是取巧及欺騙市民。作為政府應清楚公開輪候時間及基準，即便小市民也應該可以此為根據，計劃自己未來的住屋安排。

當租務市場如此嚴峻，租金無止境上升，申請公屋只能是基層街坊唯一出路。不過，當現時已有廿二萬輪候公屋，過去數載，房署每年只提供平均萬餘個單位，特區政府雄心壯志但尚未見對水深

火熱的基層居民有任何協助。例如在最近啟德發展區 323 公頃土地中，只有 9.2 公頃留作公營房屋，不足 3%。所謂急市民所急，只是藉口。政府日前宣布新界東北新發展方案，對於居於市區劏房的基層市民來說是遠水救不了近火。首先，基層工作地區必須和住家距離就近，因此即使發展新界東北未能解決市區公屋，特別是港島公屋供應嚴重不足的情況；再者，新界東北的發展約建基在破壞本區村民的前提，這實在是本末倒置的。歸根究底，公屋整體供應不足，是由於土地供應不足。我們希望政府可以增加各區興建公屋土地的供應量，特別是市區公屋，並落實十八區興建公屋的時間表，讓基層市民有被配屋的預算。

住屋安全網殘缺不全！

政府曾答應，為受這條例影響而被迫遷致居住有困難的租客提供住屋安全網，以確保沒有租客因條例影響而致無家可歸。當租客面對業主或地產商收購的壓力，被迫得無家可歸之際，所遭遇的不是政府住屋安全網的保護，而是不斷被不同部門互相推卸，特別是社會福利署、房屋署等，在過程中非得要不斷地證明自己是老弱傷殘病不可，否則則被冷嘲為「不夠慘」。這完全是違背了「住屋安全網」對每一位基層市民保障的原意是為「面臨特殊困難」，並「迫切需要一個長久居所」的人而設的保障。因此，所謂安全網形同虛設。

加上，最近政府針對僭建及結構性有危險的建築物進行雷厲風行的管理，更進一步提出規管劏房，卻忘了在管理的前提下，應先有住屋安置的配套。在過程中，政府各部門完全沒有協調，社會福利署、房屋署、屋宇署等部門互相推卸，對受影響的租客零安置，被迫得無家可歸；更甚者，很多街坊因其業主收到屋宇署的命令而被迫遷出，又或是劏房戶因此而被告知要遷離，但被迫遷租客前路茫茫，既沒有安置，也沒有任何支援，所謂安全網可謂零效用，基層租客只能選擇更隱閉更危險的居所。政府，是主要的幫凶！

我們認為，「受迫遷」所造成的是「特殊困難」，也「迫切需要一個長久居所」，因此，我們建議政府必須成立跨部門小組檢討現時的住屋安全網，一來確保部門之間就此有充分的協調，二來能就受迫遷的情況制定相關安置政策及清晰指引。

我們要求長遠房屋策略作出以下具體建議：

1. 立刻修訂及檢討『業主與租客(綜合)(修定)條例』
 2. 政府應就租例改動為：
 - 限定搬遷通知期最少六個月；
 - 加租幅度上限要跟上一季通脹數據釐訂；
 - 除非業主租客雙方同意另訂租期，否則租約期最少固定兩年；
 - 劏房尺租立即降至 15 至 20 元這範圍內，尺租最多每尺 20 元；
 - 舊租客有優先續租權； 及
 - 每 2 年檢討租例，檢討須由民間參與決定
 3. 落實三年上公屋承諾，每區增撥土地興建公屋及為輪候公屋超過三年合資格人士立即安排配房；
 4. 落實十八區，特別興建市區公屋時間表
 5. 公屋編配機制須透明
 6. 成立政府跨部門小組檢討現時住屋安全網
- 「全港基層住屋大聯盟」 代傳 電話： 李美美 女士 傳真機：



1954

香港公民協會
HONGKONG CIVIC ASSOCIATION

503 Yip Fung Building, 2D' Aguilar Street, Hong Kong
香港中環德己立街2號業豐大廈503室

Tel: 2522 5584
Fax: 2877 0451

<http://www.hkcivicasn.org> E-mail: hkcasn@biznetvigator.com

23 October 2013

Professor Anthony Cheung Bing-leung
Chairman, Long Term Housing Strategy Steering Committee

Email: ltbs@thb.gov.hk

Dear Professor Cheung:

The Hong Kong Civic Association welcome the "Long Term Housing Strategy Consultation Document" of September 2013 prepared by the Long Term Housing Strategy Steering Committee which you chaired.

For the 235,000 residential units proposed to be built in the first five target years, the 60:40 ratio for public housing and private sector housing respectively appears to be a necessary and practical ratio.

The purpose is to meet the genuine demand by the grassroots and lower middle-class for affordable housing, through rental or subsidized home ownership.

We are in full agreement with the sentence: "Meanwhile, we need to increase HOS supply considerably beyond what has already been pledged by the Government". (page vii of the Consultation Document).

To strengthen the permanent identity of our lower middle-class with Hong Kong SAR, our association suggest that during the 10-year target period, the number of Housing Authority HOS units, when compared to the number of public rental units, should be increased from the current 36:64 (approx) ratio to a 50:50 ratio which would be in line with rising social mobility and community expectations.

In this regard, we suggest the Government seek the cooperation of the private sector in expanding the Housing Authority capacity to provide more HOS units in accordance with prescribed specifications and quality standards.

Our association support the Ten-Year Long Term Housing Strategy Steering Committee's recommendation that the Plan be reviewed annually since Hong Kong is very much a part of the global economy.

Yours sincerely,

(Signed)

Hilton Cheong-Leen
President

(Signed)

Frederick Lynn
Chairman

Email cc: HK Chief Executive
Chief Secretary
Financial Secretary
Secretary for Development
Secretary for Transport & Housing

土地監察的四項建議

1. 發展10% V-Zone 建公屋或居屋。
2. 不要重覆2003年的錯誤。
3. 四十七萬單位不夠。
4. 改革一手樓物業市場結構。

全港劏房居民大聯盟

我們是一群來自旺角、大角咀、深水埗、葵青及西環區的劏房居民。我們所居住的環境不但面對家居安全及環境衛生的問題，而且因為沒有租務條例的保障，我們隨時會因為租金大幅增加或市區重建等原因而遭到迫遷。加上輪候公屋時間長，居民租住劏房只是無奈的選擇，故速請特首及特區政府回應我們的訴求及制定相應政策：

1. 設立過渡性房屋

協助流離失所的基層市民政府應在未發展的閒置土地上興建過渡性房屋，安置因政府清拆令或未獲租務條例保障下被迫遷的居民，同時「關愛基金」應配合政府的安置安排，為居民提供搬遷津貼，紓緩居民因搬遷而引起的財政壓力。

2. 重新修訂「租管條例」

政府應重新修訂「租務管制條例」，包括設立不少於半年搬遷通知期、恢復租客的優先續租權、限制租金加幅、設立惡劣居所的租金上限、以及限制加租間隔不少於兩年，即簽訂租約後兩年內不能加租，以尊重合約精神及保障基層劏房居民及租客的議價能力，讓社會基層租客獲租住權的保障。

3. 提供租金津貼

面對業主瘋狂加租的情況，我們要求政府參考早前關愛基金為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼的經驗，把現有模式成為恆常化的生活補貼，以減輕租住私樓的低收入人士的租金負擔，同時推出新租管條例，以制衡租金不斷升副，超越基層市民可負擔的能力，並成為扶貧政策。

4. 增建公屋，縮短公屋輪候時間

現時非常多劏房居民已等候超過三年仍未上樓，政府處處取巧，以三年上樓只是平均數來迴避三年上樓的承諾。政府應兌現公屋輪候期內三年上樓的承諾，規劃足夠的公屋用地，每年興建35000間公屋，以滿足現時和未來的公屋需求。

5. 市建局重建徵收土地後，撥出三成用地興建公型房屋

以解決市區缺少用地的謊言，必須承擔基層市民的住屋需求。

6. 現在不是設立劏房發牌的時候

如政府研究劏房發牌，必須要有足夠公型安置單位及完善的安置政策才可推行。

全港關注劏房平台本組織(下稱平台)與全港劏房大聯盟為友好組織，由不同關注本港劏房現象的人士及團體組成，成員包括大學學者及社工。平台的成立目的在於引起社會人士對劏房現象的關注以及透過公民社會的集思廣益，倡議政策。

全港劏房居民大聯盟 聯絡人 (阿PAUL 聯絡電話：)

平台將舉辦各種爭取劏房居民權益活動，詳情請留意我們面書的消息：

<http://www.facebook.com/groups/352193001515528/?fref=ts> 任何查詢，歡迎電郵給我們聯絡：
subdividedflat@gmail.com：



歡迎各位繼續留意我們最新動向！