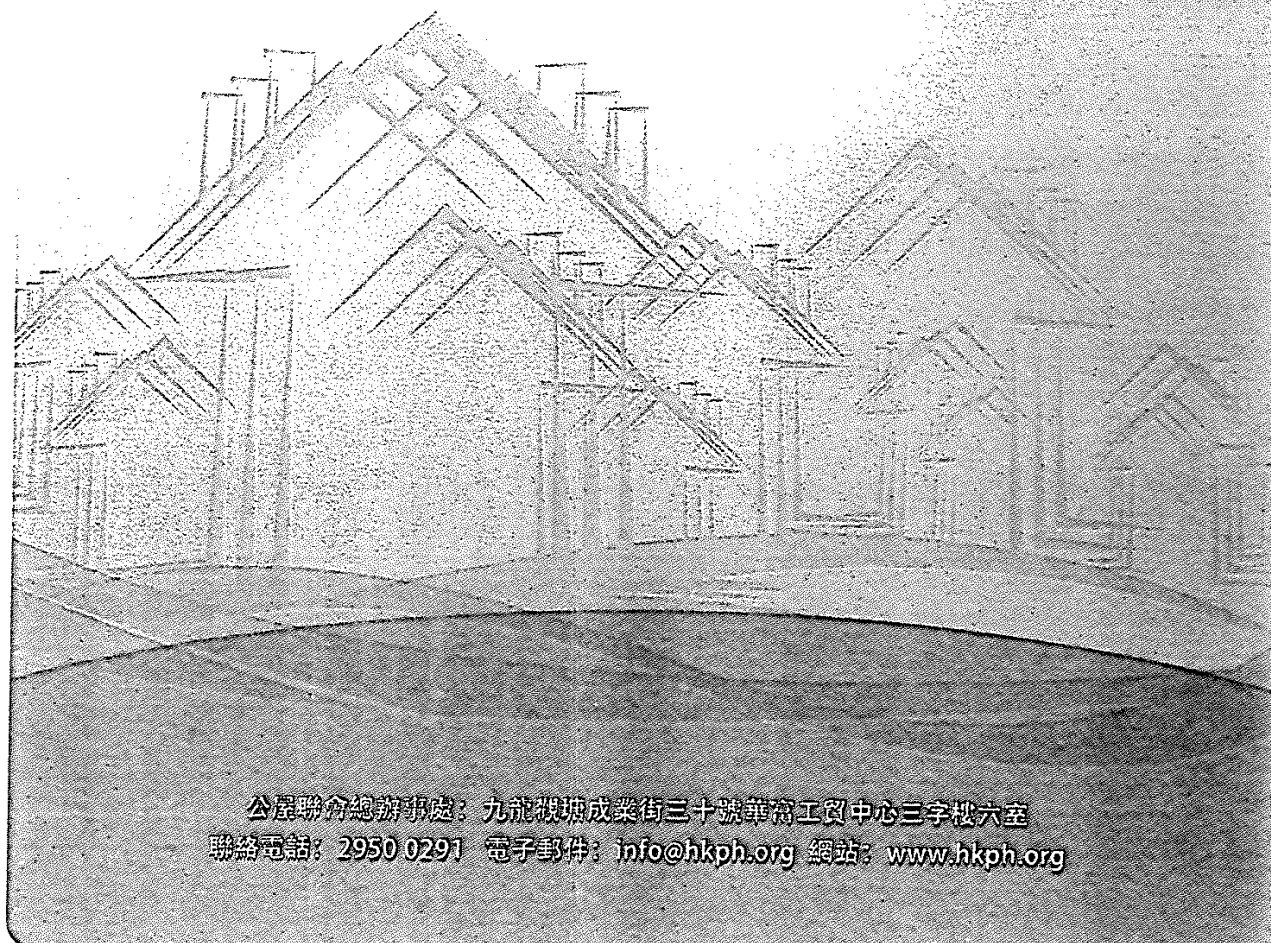


公屋聯會對 制定「長遠房屋策略」的意見

二零一三年二月



公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工商中心三樓六室
聯絡電話：2950 0291 電子郵件：info@hkph.org 網站：www.hkph.org

公屋聯會對制定「長遠房屋策略」的意見

行政長官在競選政綱中表明會制定長遠房屋策略，並成立「長遠房屋策略督導委員會」；委員會將於今年 9 月發表《長遠房屋策略》諮詢文件，並展開為期三個月的公眾諮詢。

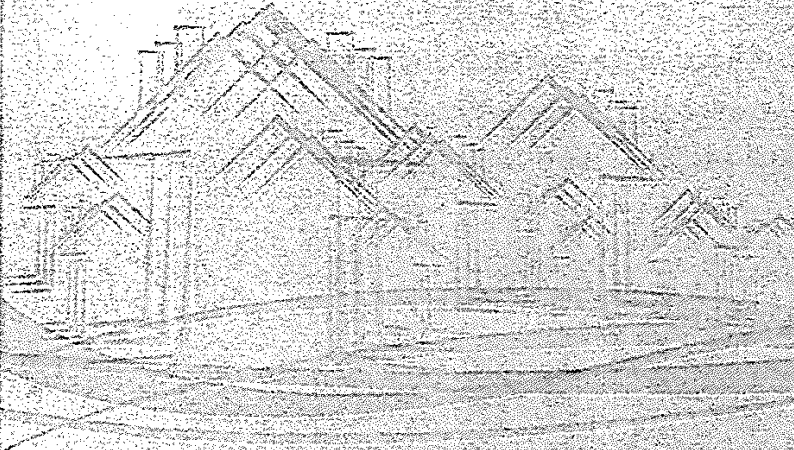
為關注《長策》的制定，本會代表於今年 2 月 6 日約晤運輸及房屋局局長張炳良，就土地供應、房屋需求、建屋目標及建立房屋階梯等政策問題提出短期、中期和長期措施。

2013 年 2 月 6 日



目錄

前言	P. 1-2
一、房屋需求	P. 3
二、建屋目標	P. 4
三、建立房屋階梯	P. 4
四、短期措施	P. 5
五、中期措施	P. 6
六、長期措施	P. 6
七、土地供應	P. 7



公屋聯會對制定
「長遠房屋策略」的意見
2013年2月

公屋聯會對 制定「長遠房屋策略」的意見

前言

住房問題歷來是香港民生問題之首，1987年港英政府發表首份《長遠房屋策略》制定至2001年目標，提出至1997年時“輪候公屋申請人在租住公屋方面的需求，大致上已可以滿足”¹，但至1993年10月《長策》中期檢討報告中，承認由於土地供應不足，《長策》目標不能實現。1997年公屋輪候家庭達15萬，平均輪候為七年，私人樓價飆升。

1998年2月特區政府發表第一份《長遠房屋策略》，提出年建不少於8萬5千個公私營房屋單位、七成家庭自置居所及公屋輪候的平均時間縮短至3年。²

其後，香港受亞洲金融風暴拖累，樓價暴跌，直至1999年政府才公開承認「八萬五」已不存在。2002年政府提出穩定樓市九項措施，停建、停售居屋、停售公屋，政府更大幅減少公屋興建量，由1997年至2002年，年建1萬8千個居屋單位及2萬8千多個出租單位，減至平均每年興建1萬5千個單位。³

至今，政府雖然仍維持平均輪候三年的承諾，但實際上已修改其內函。⁴

2002年以來，政府奉行“大市場、小政府”推行托樓市政策，由政府照顧基層住屋需要，轉為傾向於大地產商，不單停建居屋，大幅減建公屋，將大批公營房屋用地收回，更減少開發土地儲備，引致今天重蹈歷史教訓，住房嚴重短缺，輪候冊突破21萬歷史的新高，樓價、租金飆升的惡果。

¹ 《長遠房屋策略政策說明書》(1987年4月)第3頁甲-丁

² 《建屋安民邁向二十一世紀：香港長遠房屋策略白皮書》(1998年)第1頁引言

³ 10年減少公屋13萬個單位

⁴ (1)2005年推出單身輪候計分制，將非長者一人家庭剔出平均輪候三年承諾；(2)由三年上樓承諾變為大約平均三年有採樓機會

總體目標：

1. 令全港市民安居樂業，建立向上流動的房屋階梯；
2. 為有住屋需要的市民，提供能夠負擔的出租或出售單位；
3. 協助市民自置居所；
4. 建立和諧整全社區。

為達致以上目標，政府需要：

1. 提供財政保證，通過開發、重整、重建、增加及提供土地供應；
2. 以出租公營房屋為主導；
3. 以居屋為槓桿，平抑私人市場樓價；
4. 繼續推行「港人港地」政策；
5. 完善社區整體規劃，例如：交通、就業、環保、社區配套等設施。

一. 房屋需求

長期以來，公營房屋已成基層市民的住屋出路，較少受經濟環境影響其需求，而私人樓宇有民生及投資的雙重性，供求較受經濟影響，政府難以單從供應土地，規劃私樓供應，政府能直接控制的是公營房屋，及有足夠供應。若從 2002 年至今，維持每年興建公屋 2 萬 8 千單位，及維持居屋供應，輪候冊（包括單身）可跌至 7 萬個家庭以下。應縮短輪候公屋時間，真正落實平均輪候三年上樓承諾。

- 1.1 長遠而言，香港家庭數量增長高於人口增長，小家庭、單身、老化會成為社會趨勢，所以，小型單位、單身宿舍、適合長者居住需要的通用設計及支援系統，應成未來公營房屋需求的主流；
- 1.2 鼓勵核心家庭聯同長者申請公營房屋，進一步放寬優先次序及居住面積；
- 1.3 取消一人非長者家庭輪候計分制；⁵
- 1.4 政府承擔一人家庭的宿舍供應；
- 1.5 在公屋短缺的地區增加公屋供應；
- 1.6 恢復輪候公屋揀選地區為 8 個或更多，避免錯配，變成浪費資源；
- 1.7 關注香港每日 150 名大陸單程証來港，大陸及外國回流香港人士的住屋需求；
- 1.8 流動人口，如外資在港顧員、外來學生等住屋需求；
- 1.9 新界居民丁權住屋，是一個客觀需求，政府應研究改革方案；
- 1.10 政府應鼓勵志願機構，增加房協「乙類」屋邨供應，以解決中產家庭的租住需求⁶。

⁵ 自 2005 年推行以來，反而刺激“未來房屋需求”，每年編配名額少於 2 千，及製造不公。

⁶ 政府撥地興建，租金約為市值 60%

二. 建屋目標

由於自 2002 年起，政府刻意減少土地、房屋供應，連基本的公營房屋供應，包括停建居屋、大幅減少公屋。隨着經濟復蘇，政府未有適時增加供應，加上香港樓市，已成大中華市場，資金流入炒賣，樓價飆升超過 97 年水平，引致民怨沸騰，影響社會穩定及競爭能力。

- 2.1 公屋應增加至平均每年 2 萬 5 千間；
- 2.2 居屋興建應增至每年 6 千間，並因應需求進行調整；
- 2.3 若未來土地供應增加，樓價卻高踞不下，居屋入息限額亦不能大幅提高，應復建夾屋；
- 2.4 私人樓宇，政府應維持興建 2 萬 5 千個私人樓宇的土地供應；
- 2.5 若“勾地表”土地超過二年仍未被勾出，可考慮撥作公營房屋用途。

三. 建立房屋階梯

加強公屋的流動性，主要目標應為建立向上流動的房屋階梯。出租公屋是保障沒能力負擔私人樓宇的家庭住屋需要，部份公屋家庭入住公屋若干年後，經濟好轉，想改善居住環境，讓其購置居屋單位或置業資助，是過去行之有效的鼓勵方法。在整體樓宇供應不足的情況下，居屋供應不足甚至停建，私人樓價、租金飆升，不適宜進一步收緊「富戶政策」，更不應該納入《長策》檢討範圍。

- 3.1 增加居屋供應，恢復誘因措施，鼓勵經濟改善的公屋家庭購買，從而騰空公屋單位予輪候家庭；
- 3.2 在整體房屋供應大幅增加的情況下，應恢復「置業貸款計劃」，按揭資助；
- 3.3 增建「乙類」屋邨單位讓公屋住戶流動；
- 3.4 恢復「租置計劃」，起碼要兌現特區政府在 97 年承諾，在十年內出售 25 萬公屋單位的目標。

四. 短期措施

2013年1月16日，特首梁振英發表首份施政報告，其中房屋部份雖列為施政重點，但由於土地供應短缺期內未能增加，致未來5年內公私營房屋供應毫無寸進，私人樓價租金難以平抑，輪候冊於今年內可能突破至24萬，三年平均輪候承諾難以維持。

- 4.1 可將現時有爭論用途的土地，若未來超過五年仍不會動用，應興建中轉房屋，以解決居住在有危險性的居所，如部份劏房、板間房的未能即時入住公屋家庭；⁷
- 4.2 容許未補地價居屋、租置公屋業主之間“樓換樓”，以解決因居住空間不足，引致的房屋需求；
- 4.3 容許居屋、租置公屋業主分期付款補地價（不是逆按揭），可立即分租多餘的居住空間⁸；
- 4.4 推行遠期（超過二年）居屋樓花；⁹
- 4.5 進一步縮短公營房屋的建築周期。

⁷ 同時加強打擊非法居所執法

⁸ 本會立場

⁹ 星加坡組屋樓花可至5年

五. 中期措施

中期措施應將主要精力放在增加土地儲備上，除了政府土地外，還要考慮如何調動私人土地的資源。

- 5.1 收回以短期租約出租的政府土地，作建屋用途；
- 5.2 原預留的土地作興建公共設施用途，可改作公營房屋用途；
- 5.3 在只規劃興建公共設施的上蓋，興建公營房屋；
- 5.4 利用未補地價的私人農地，發展新「私人參建居屋計劃」；
- 5.5 利用未補地價的私人土地，發展混合發展模式住宅；
- 5.6 舊公屋重建計劃應及早進行，政府應介入重建「公務員建屋合作社計劃」的樓宇及「香港平民屋宇有限公司」的大坑西邨。

六. 長期措施

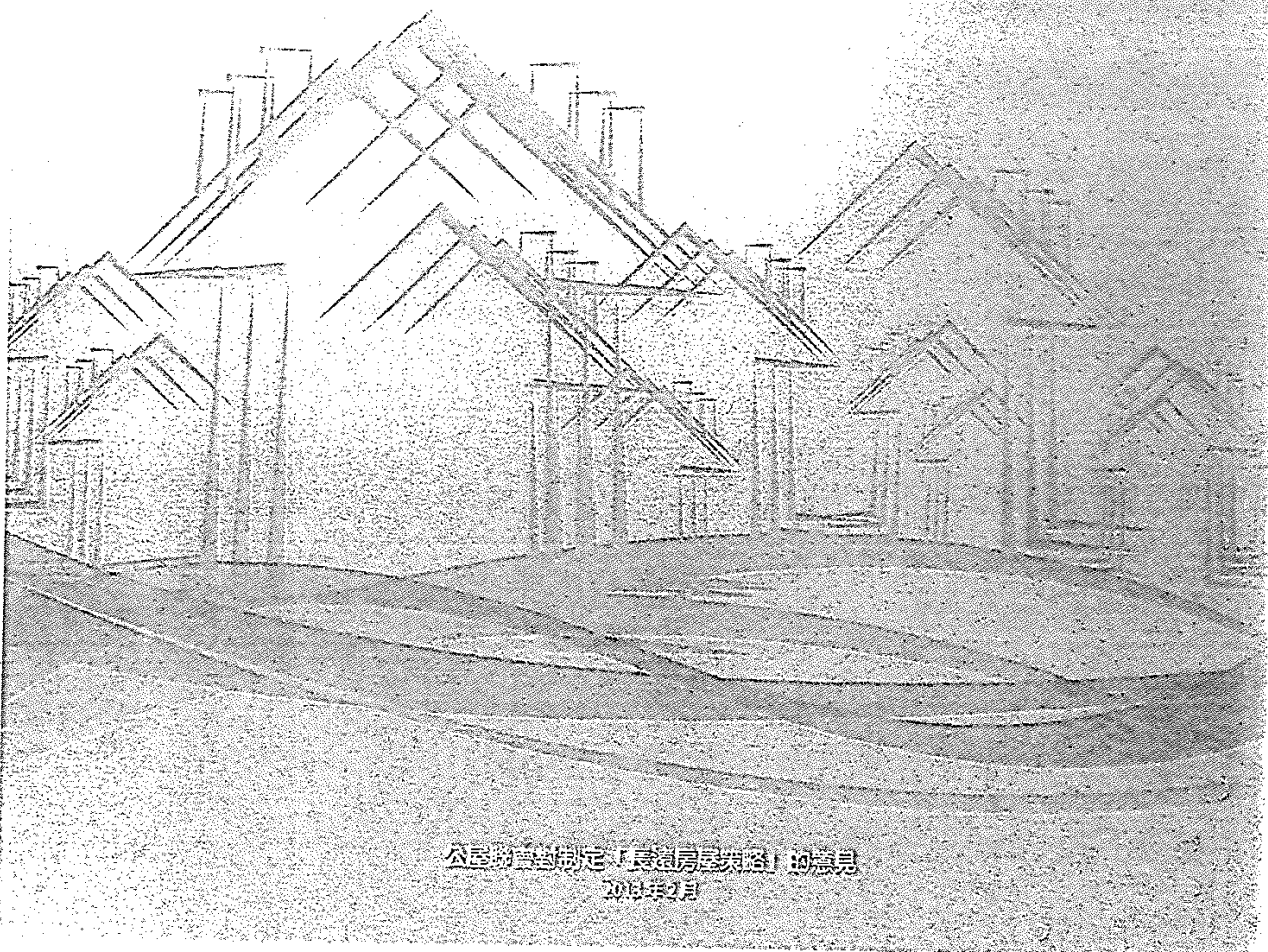
長遠而言，香港的人口逐漸老化，至 2014 年 65 歲以上人口達至 30%，而家庭增長數量明顯高於人口增長速度，小家庭增加，加劇了房屋需求數量，而房屋需求亦會受經濟環境所左右，政府應吸收過去正反教訓。

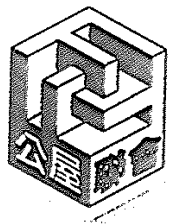
- 6.1 應維持及增加公屋興建量，每年 2 萬 5 千單位，不應因經濟環境而減少供應；
- 6.2 居屋應每年興建 6 千個單位以上；
- 6.3 白表家庭免補地價購第二市場居屋，配合新居屋，應作長期政策；
- 6.4 新建屋邨應有長者醫療，保健設施，如覆診診所、療養院，真正落實「居家安老」；
- 6.5 在現有或鄰近屋邨，盡可能興建上述設施。

七. 土地供應

香港的土地來源，無非三個來源，包括開發、重整及重建。香港約有6%土地面積以填海得來，多個新市鎮的發展，亦為土地開發及重整的成果，公屋整體重建計劃及市區重建計劃，亦為增加供應，改善市民居住環境作出重要貢獻，當然亦帶來一些負面影響。

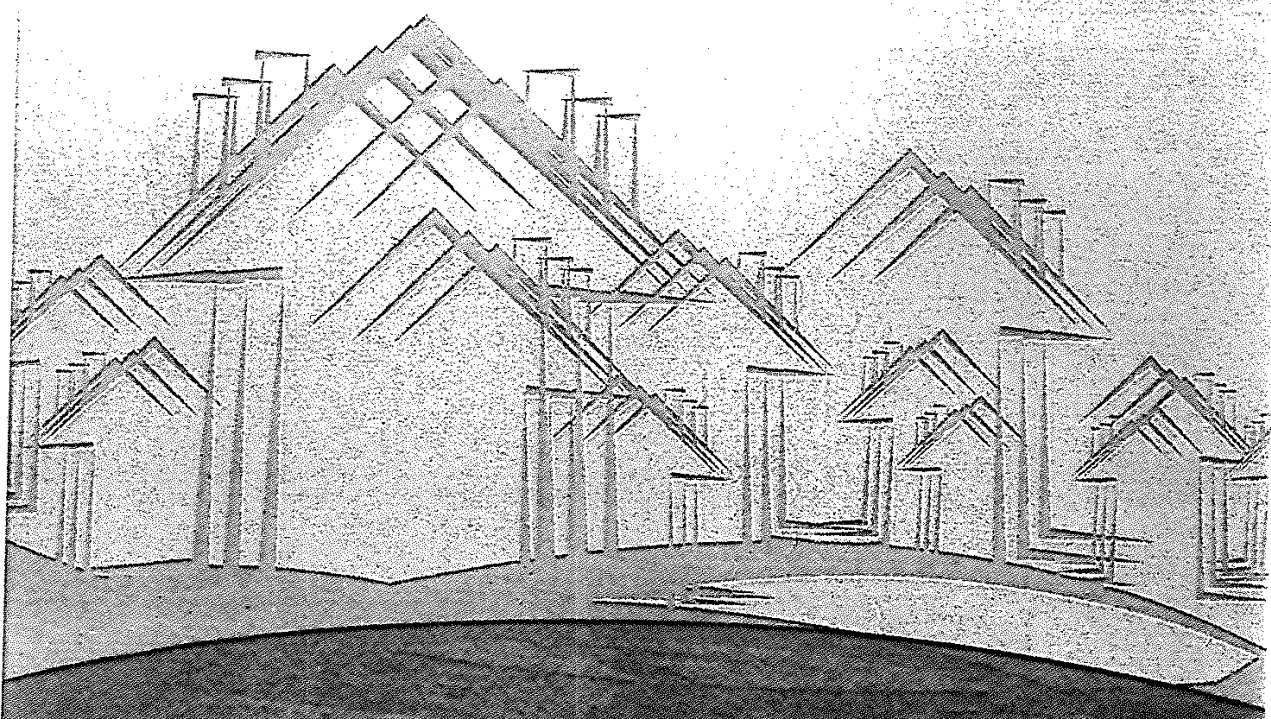
- 7.1 政府應在維港以外適度填海以增土地來源，並應以市民住屋需要為優先考慮因素；
- 7.2 限制屯積農地作非農業用途及閒置土地；
- 7.3 落實岩洞的利用及研究可否興建“地下城”；
- 7.4 預留非住宅用途超過5年土地，可作興建新中轉房屋用途；
- 7.5 贊成將部份郊野公園，包括斜坡、山頭配以交通等設施，興建住宅單位；
- 7.6 收回部份高爾夫球場，興建住宅用途；
- 7.7 繼續發展新市鎮，支持「新界東北新發展區」等計劃，增加公營房屋比例；
- 7.8 舊公屋重建計劃應擺在議事日程，並公佈「五年滾動計劃」；
- 7.9 市區重建以增住房供應及改善環境為目標；
- 7.10 檢討「丁屋」政策，釋放、善用土地資源。





公屋聯會
對《長遠房屋策略》諮詢文件的
回應

二零一三年十月



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

目錄

前言	P. 1
1. 供應短缺，責在政府	P. 1 - 2
2. 房屋需求的推算	P. 2 - 3
3. 應以「需求主導」為目標	P. 3
4. 以長者及基層為先	P. 4 - 6
5. 建立向上流動的房屋階梯	P. 6 - 10
6. 善用房屋資源，鼓勵公屋流動	P. 10 - 11
7. 相關的輔助措施	P. 11 - 12
8. 土地供應	P. 12 - 15



公屋聯會對
《長遠房屋策略》諮詢文件的回應
2013年10月

對《長遠房屋策略》諮詢文件的回應

增建房屋，建立階梯，予民安居

前言

本會曾於今年 2 月份，約晤運輸及房屋局張炳良局長，就未來長遠房屋策略，如房屋需求、建屋目標、土地供應及建立房屋階梯等問題提出短、中、長期措施建議。行政長官梁振英在競選政綱中，把房屋政策列為重中之重，但諮詢文件的內容卻叫人相當失望，未有將三年上樓，及如何清理 23 萬輪候家庭的積壓成為今次解決的具體目標，重建的房屋階梯只得私人樓宇，居屋及公屋三級，沒認真考慮過去長期行之有效的其他資助方式。而在土地供應上，短期用作增加房屋供應的土地既顯得無能為力，在中長期也看不到土地充裕供應的具體情況，長遠房屋目標能否達成令人十分擔心。

1. 供應短缺，實在政府

回顧 1998 年，特區首任政府的《香港長遠房屋策略白皮書》，訂下十年每年公私營房屋供應不少於 8 萬 5 千間。政府於 2002 年推出所謂「穩定樓市」措施後，停建停售居屋，沒有把原來興建居屋的土地，全撥作興建公屋之用，更大幅減少公屋興建數量，2002 年至今，公屋興建量平均每年只有 1 萬 5 千間；公屋輪候由低至 9 萬家庭，激增至現今接近 23 萬家庭輪候，並將非長者單身人士，摒除於平均輪候三年的範圍內。1997 至 2002 年間，公屋興建量有 165,734 間¹，平均每年約有 27,622 間，但 2002 年至今卻降至平均每年 15,000 間，減少約 13,000 間，十年來減少供應的累積，正與公屋輪候家庭大幅飆升的數字相若，公屋供應嚴重短缺。

¹ 政府統計署《香港社會及經濟趨勢》住宅單位落成量數據及差餉物業估價署私人住宅售價指數。

私營房屋方面，由 1997 年至 2002 年期間，私人住宅落成量共有 141,877 間，平均每年約為 24,000 間，也因政府收緊土地供應，住宅單位落成量逐年下降，平均只有 15,000 間²。2007 至 2012 年，私樓建屋量徘徊在 7,000 至 15,000 間之中。供應嚴重短缺，引致樓價飆升，民怨沸騰。

房屋與土地關係密切，土地供應短缺，造成了今日的困局。於董建華年代，土地儲備足以興建每年 96,000 間單位³，8 萬 5 的建屋目標最終沒有達成。曾蔭權年代起，土地開發幾近停頓，建屋用地主要源自董建華時代，不開發土地，不作土地儲備，造成了今天土地嚴重短缺的問題。

- 1.1. 公營房屋的供應，應按真正落實三年上樓的承諾而調整，不應因經濟環境變化而隨意改動，堅持以公營房屋為主導的方針；
- 1.2. 私人樓宇的需求，容易受經濟環境所左右，政府需在私人樓宇需求量減少的時候，亦要持續增加土地儲備及開發，以應付未來的需求。

2. 房屋需求的推算

今次長策諮詢文件，提出十年建屋目標為 47 萬間，平均每年只得 47,000 間，比董建華年代 8 萬 5 的建屋目標相距甚遠，亦遠低於 97 年前港英年代的房屋供應數量。若要使公屋輪候人龍逐年下降，不再屢創新高，使私人樓市平穩發展，不用人為壓抑手段，如“雙辣招”，不致樓價不斷飆升；最根本是要增加整體樓宇的供應。

² 立法會資料摘要，香港的房屋供應：2013 年 5 月 28 日，第 3 頁。

³ 建屋安民 邁向二十一世紀：香港長遠房屋策略白皮書，1998 年 2 月，第 6 頁。

目前，公屋輪候家庭約 23 萬，比港英年代的最高輪候 15 萬高得多，但諮詢文件的第四章，公營房屋需求推算中，以既有的房屋政策為基礎，如非長者單身人士計分制，每年 2,000 個分配名額，及“三年平均輪候”的承諾等，沒有切實縮減輪候「人龍」的目標。以公營房屋供應不足為“主導”，作為未來十年房屋需求的評估，會把嚴重的失誤繼續下去。

本會認為，未來 10 年房屋的總體供應量，應增至 61 萬間，即平均每年約為 61,000 間，公私營比例為 6 比 4。

- 2.1. 公屋應增加至平均每年 28,000 間；
- 2.2. 居屋興建應增至每年 8,000 間，並因應需求進行調整；
- 2.3. 維持每年興建 25,000 間私人樓宇的土地供應；
- 2.4. 堅持以公營房屋為主導，以公營房屋平抑私人樓價。

3. 應以「需求主導」為目標

諮詢文件 3.6 段提出，以「供應主導」為策略，本會認為應以「需求主導」為目標，即是說未來房屋供應須以市民的需求為根本，不應用行政手段壓低需求。

- 3.1. 應以需求為主導，增加房屋供應，逐步降低輪候積壓，真正實現平均輪候三年上樓的目標，平抑私人樓價。

4. 以長者及基層為先

社會不同家庭都有住屋的需要，政府應優先照顧弱勢家庭，讓急需及條件較缺乏的人士，都能得以「安居」。本會同意，把長者和基層居住環境欠佳的人士作為優先對象；但作為優先群組的安排，不應對其他群組，例如單身人士構成排他性，以公平地得到改善居住環境。

4.1. 「長者」應列為最優先的對象

把「長者」作為優先照顧房屋需要的群組，相信是全社會的共識。而在「長者」當中，「基層長者」應放於首位。此外；隨著香港社會經濟的發展，部分經濟條件較佳的「中產長者」，在長遠房屋供應上，也應適當照顧他們的住屋需要。隨著香港人口老化，「居家安老」是安老政策的重要方向，在住屋設計上，必須要有更完備的設施和支援服務，以真正達致「居家安老」目標。

- 4.1.1. 維持長者平均輪候二年上樓目標；
- 4.1.2. 鼓勵核心家庭聯同長者申請公營房屋，進一步放寬優先次序及居住面積；
- 4.1.3. 新建的屋邨應配有長者醫療及保健設施，如覆診診所、療養院舍，而在現有或鄰近屋邨，應盡可能加設有關設施；
- 4.1.4. 房署應盡快恢復「屋邨老人社區服務計劃」，在長者較多的屋邨優先恢復推行；
- 4.1.5. 繼續發展各項類型的長者住屋計劃，如房屋協會的「長者安居樂住屋計劃」及「雋逸生活計劃」等，讓「中產」長者得到較完善的護理服務，頤養天年，實踐「居家安老」的目標。

4.2. 「居住環境欠佳」的住戶需安居

不少「劏房」居住環境惡劣，空間狹小無窗，通風及光線不足，沒有獨立廚廁，衛生環境差劣。本會認為，這等「劏房」雖不犯法，但應予取締，若觸犯消防或建築物條例、有潛在危險更應立即取締。在諮詢文件第四章中，估算居住環境欠佳的住戶共有 74,900 個，但並非所有「劏房」都是如上述般差劣的，如一刀切加以取締，將會衍生很多的問題，影響正常的出租供應，應針對未符合規格的單位，提高標準並加以規管，長遠考慮立法。

“長策會”於年初進行「分間樓宇單位」的調查，當中也存在局限性，如 25 年樓齡以下的樓宇，並不包括於調查對象中，工廠大廈在進行調查時取樣困難等，本會認為「劏房戶」的數目相信比調查結果推算的數字為高，在推算未來房屋需求時，就會忽視實際需求。

- 4.2.1. 訂定適切居所，包括「劏房」的最低標準；
- 4.2.2. 贊同規管「劏房」，立即取締潛在危險的住所；
- 4.2.3. 增加「中轉房屋」的供應，為有需要家庭提供過渡性的房屋；
- 4.2.4. 為符合公屋資格但輪候超過 3 年仍未上樓的人士，提供租金津貼。

4.3. 對中年加分，仍未能解決根本需求

特首梁振英在競選政綱中，承諾會確保家庭申請者及 35 歲以上「非長者 1 人申請者」的平均輪候公屋時間為 3 年，並縮短 35 歲以下「非長者 1 人申請者」的輪候時間。然而，在諮詢文件中，擬先從 45 歲以上加分，但不加配額，只是分數更高才能有機會上樓而已，沒有實質性的措施及幫助，對於 35 歲以下人士更隻字不提，未能兌現競選承諾，令人失望。

2005 年實施計分制，修改了政府原先承諾，反而吸引更多合資格單身人士趁早輪候。所以導致輪候冊人數積壓的原因，是由於政府自 2002 年大幅減少公屋供應、停建居屋的結果，政府不應把非長者單身人士，用行政手段拒於公屋門外。

4.3.1. 應取消單身人士計分制，恢復所有類別人士輪候三年上樓的承諾，並盡快增建公屋，應付需求；

4.3.2. 在未取消計分制前，增加對非長者單身人士的編配名額。

5. 建立向上流動的房屋階梯

1997 年前後，香港除了私人樓宇供應外，政府通過房委會及房協等機構，先後提供 13 種資助市民住屋的方式⁴，政府投入大量的資源，興建公營房屋、資助市民置業，資助房屋起著資源再分配的作用，形成一個向上流動，長期有效的房屋階梯。未來要重建階梯，應逐步恢復及堅持有效措施，揚棄不良政策。

⁴ 13 種房屋資助方式包括：房委會的出租單位、居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃、租者置其屋計劃、可租可買計劃及重建置業計劃、自置居所貸款計劃、置業資助貸款計劃、臨時房屋區、長者租金津貼計劃；房協的出租單位、住宅發售計劃、夾心階層住屋貸款計劃、首次置業貸款計劃、置安心資助房屋計劃。

5.1. 增加公屋供應

本會認為，出租公屋應作為對基層市民的基本保障，現今公屋輪候冊已達 23 萬之多，公屋興建量應進一步增加，以滿足需求，以免輪候續創新高。

- 5.1.1. 公屋應增加至每年 28,000 間；
- 5.1.2. 於部分具條件及地積比率較低的屋邨，加建公屋，優先給予區內住戶調遷，以增加公屋單位供應；
- 5.1.3. 在缺乏公屋的地區，市區重建局應撥出部分土地興建公屋單位；
- 5.1.4. 把舊公屋重建計劃擺在議事日程，並公佈「五年滾動計劃」，以改善居住環境及增加單位供應⁵；
- 5.1.5. 房屋協會應加快舊屋邨的重建計劃，可與房委會互借、互調單位，加快調遷，以改善居住環境⁶；
- 5.1.6. 政府可先撥出重建接收屋邨的土地，房協可於重建完成後歸還騰空的土地；
- 5.1.7. 公屋重建可分期進行，以騰空土地興建新樓，分階段完成整體重建計劃；
- 5.1.8. 縮短公營房屋的建築周期，回復至 97 年房委會承諾建公屋平均為 47 個月；
- 5.1.9. 恢復輪候公屋揀選地區為 8 個或更多，避免錯配造成資源浪費。

⁵ 立法會十六題：公屋供應，2012 年 11 月 14 日，現時房委會轄下共有 46 個樓齡逾 30 年的公共屋邨，其中 8 個屋邨樓齡達 40 年或以上。

⁶ 房協轄下有 20 個出租屋邨，其中 8 個屋邨的樓齡已達 40 年或以上，包括：觀龍樓、明華大廈、漁光村、觀塘花園大廈、真善美村、健康村、滿樂大廈、樂民新村等，而達 30 年以上的包括祖堯邨及勵德邨。

5.2. 恢復「租者置其屋計劃」

租者置其屋計劃(即租置計劃)是政府於 1998 年推出的房屋政策，期望當時於 10 年內能夠讓至少 25 萬個公屋家庭能購置居所，達至七成家庭置業的目標。然而，租置計劃於 2005 年起暫停，截止 2012 年 9 月，於 39 個屋邨中，只有 121,095 個租戶購入現居單位，僅佔當年目標約 48%。

- 5.2.1. 政府應兌現當年的承諾，恢復「租置計劃」出售 25 萬公屋單位的目標；
- 5.2.2. 在單位訂價上，應該沿用過去的「特別折扣優惠」措施，即首年全額折上折，次年半額折上折的優惠；
- 5.2.3. 在現有 39 條租置屋邨，繼續推行出售計劃。

5.3. 增建中轉房屋

前文有關「劏房」的問題，可透過發牌規管，改善「劏房」的居住環境，未符合規格而被取締的「劏房」，會衍生安置的問題。本會認為，要解決「劏房」，必須要有足夠的公屋及中轉房屋的配合。中轉屋是讓一些未符合資格編配公屋，如入息或資產、居港年期，或正輪候公屋的家庭能夠有臨時的居所。然而，政府把寶田中轉房屋改為公屋，其他地區中轉屋亦遭拆卸，僅餘少量單位，本會認為：

- 5.3.1. 增加中轉房屋供應，讓輪候公屋並有需要的人士入住；
- 5.3.2. 目前中轉房屋多位於偏遠地區，建議多覓市區的臨時土地興建；
- 5.3.3. 在未來超過 5 年仍不會動用的土地，興建中轉房屋；
- 5.3.4. 透過活化工廈政策，把工廈改建成「過渡性房屋」如中轉房屋或單身人士宿舍等。

5.4. 優化居屋政策

於 2013 年《施政報告》中，政府指出興建居屋的數量，在 2016-2020 年的 4 年間推出 17,000 間單位，每年平均約 4,000 間，至 2020 年後才有每年 5,000 間。過去 10 年，由於政府停建居屋，令居屋需求不斷積壓。應向環境改善的公屋戶提供誘因，吸引購買居屋，鼓勵騰出公屋，予有需要人士入住，加快公屋的流轉。

- 5.4.1. 居屋興建量應增至每年 8,000 間，並因應需求進行調整；
- 5.4.2. 維持每年 5,000 個「白表免補地價購買二手居屋」的名額；
- 5.4.3. 同意為白表申請者設立入息及資產下限；
- 5.4.4. 容許未補地價居屋與租置公屋業主「樓換樓」，以解決因居住空間不足引致的房屋需求；
- 5.4.5. 容許居屋、租置公屋業主分期付款補地價，可立即分租多餘的居住空間；
- 5.4.6. 容許新購入居屋第二市場單位業主獲最多 30 年按揭擔保；
- 5.4.7. 鼓勵未補地價的私人農地，用作發展新的「私人機構參建居屋計劃」；
- 5.4.8. 鼓勵未補地價的私人土地，用作「混合發展模式」的項目，加快居屋供應。

5.5. 照顧「中產」的住屋需要

目前樓價高路不下，市民置業困難。中產階層人士除了購買或租住私人樓宇外，選擇其實不多，公屋、居屋又不符合資格，住屋需求無出路。過去，房協曾推出「夾心階層住屋計劃」，為中產人士提供置業機會，但於 2000 年中止，本會認為，資助房屋方式可以更多元化，除了在公屋、居屋及私人樓宇外，在資源許可下也應該復建「夾屋」。

另外，現時在房協轄下的「乙類」單位，供較高入息的家庭申請租住⁷。除透過購買居屋外，增加「乙類」單位也可作為另一誘因，讓公屋“富戶”家庭搬出，以騰空現有公屋，讓輪候家庭入住。

5.5.1. 增撥土地興建「中產公屋」，如增加房協「乙類」屋邨單位供應，照顧中產階層的住屋需要；

5.5.2. 建立房委會與房屋協會之間互相流轉機制，容許住戶申請調遷流動。

6. 善用房屋資源，鼓勵公屋流動

香港公營房屋，始於 50 年代，一直政策混亂，直至 70 年代才逐步形成有系統的房屋政策，其主要目的是為了善用房屋資源。數十年來，公屋戶的入住背景各不相同，因部分公屋居民是受政府收地、拆遷所影響，而無需經過入息審查上樓，屬補償性質，富戶政策對有關居民造成不公平，有各種原因未經輪候冊及入息資產審查上樓，所以政府應用正面及鼓勵的方法推動房屋階梯的流動。

97 年特區政府成立，承諾將公屋輪候(包括非長者)縮短至年均輪候三年上樓，至 2005 年房委會設立計分制，將非長者單身人士摒棄三年上樓承諾。特區政府曾承諾於 1998 年開始十年內推出租置計劃出售 25 萬個公屋單位，但亦只兌現了一半。多年來，房委會不斷收緊寬敞戶政策，但對擠迫戶的標準卻長期未有放寬。

6.1. 取消非長者單身人士計分制，恢復所有類別人士輪候三年上樓的承諾；

6.2. 反對富戶政策；

⁷ 如以 2 人家庭為例，房協轄下的乙類屋邨入息限額為\$16,601 至\$27,000，甲類屋邨的每月家庭最高入息限額為\$16,600，公屋輪候冊的每月最高入息限額為\$13,750(已扣除強積金)。

- 6.3. 要求放寬擠迫戶標準，如將室內樓面面積撇除廚房、廁所面積計算，並撥出部分新屋邨單位作準擠迫戶區內調遷，以改善居住空間；
- 6.4. 反對收緊寬敞戶政策，對長者家庭造成嚴重滋擾。房委會亦應檢討現時的編配政策及編配標準；
- 6.5. 政府曾於 1997 年承諾在 10 年內出售 25 萬個公屋單位，目標未達成便於 02 年停止計劃，要求政府兌現當年承諾，恢復租置計劃，讓公屋家庭租客置其屋。

7. 相關的輔助措施

建立房屋階梯，鼓勵向上流動的同時，除了增加房屋供應外，其他相關的輔助措施也是必須的，應該一併研究，以完善房屋政策。

7.1. 「置業貸款資助計劃」

房委會於 1988 年，推出「自置居所貸款計劃」，為合資格公屋住戶，提供免息貸款或每月按揭還款資助金，購買居屋第二市場單位。其後於 2003 年與「首次置業貸款計劃」合併為「置業貸款資助計劃」，但於 2004 年亦被終止。目前，香港的樓價已超越了 97 年的高位水平，中低收入家庭根本難以為繼，置業願望難以達成。置業比率的提高，有利於增加市民對社會的歸屬感，有利於香港特區的社會穩定。

- 7.1.1. 在將來整體房屋供應大幅增加的情況下，應恢復「置業貸款資助計劃」，向合資格人士提供免息貸款或按揭還款補助金，鼓勵自置物業。

7.2. 恢復「租金管制」措施

港府曾於 1973 年起，實施租金管制措施，及至 2004 年政府修訂《業主與租客(綜合)(修訂)條例》，租戶失去過去的保障。當年的租金管制並非毫無缺點，但隨著樓價高企，租金不斷飆升，「劏房」呎租竟超過豪宅，如未來實施「劏房」發牌制度，若沒有租金管制，租金更會大幅飆升，「劏房戶」最終連「劏房」也租不起。

7.2.1. 建議住宅恢復經改良的「租金管制」措施，讓買不起私人樓宇的人士，包括無殼青年一族也能負擔得起租金，在住屋方面可有更多的選擇。

7.3. 設立「樓宇限售期」規定

據了解，目前政府在賣地章程中，設有最遲完工的時限(建築規約)，由 51 個月至 101 個月不等(即約 4 至 8 年)，給予發展的彈性。然而，章程中欲沒有設限售單位日期的規定，換言之即使樓宇建築完成，未申領「入伙紙」發展商仍可以拖延出售單位，囤積居奇，在最有利的時機才推出市場土。有穩定的土地供應，也不等於有穩定的住宅單位供應。

7.3.1. 建議設立「樓宇限售期」，規定發展商在樓宇建成後的指定時間內，須公開發售樓宇，防止囤積單位，穩定供應。

8. 土地供應

諮詢文件建議，在未來 10 年總房屋供應量目標為 47 萬間，即每年平均 47,000 間，與公屋聯會提出的目標相差甚遠。然而，政府表示，未來 4 年公屋供應量為 79,000 間，即平均每年約 16,000 間，居屋要到 2016 至 2020 年間共有 17,000 間，而私人住宅物業在未來 3 至 4 年約有 70,000 間，平均每年約 20,000 多間，即未來 5 年內房屋供應量每年平均只有約近 40,000 間。

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 年後增加建屋量以追回前 5 年的短缺。本會認為，政府應在土地發展方面更為積極進取，以 10 年建屋 61 萬間為目標，增加透明度從而爭取市民的支持，達致“安居樂業”的基本目標。

8.1. 短期措施

- 8.1.1. 政府應盡快就閒置土地的未來發展作全面的研究，向公眾清晰未來有關土地的狀況及難以發展的原因，以釋除公眾的誤解；
- 8.1.2. 收回部分短期租約設施以供興建住宅之用；
- 8.1.3. 鼓勵活化工廈，釋出更多住宅單位。

8.2. 中期措施

- 8.2.1. 市區重建以增住房供應及改善環境為目標；
- 8.2.2. 重建高樓齡的公共屋邨，釋放更多住屋樓面；
- 8.2.3. 重建公務員合作社樓宇，釋放市區住宅用地；
- 8.2.4. 限制囤積農地及閒置土地：
 - 8.2.4.1. 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；
 - 8.2.4.2. 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；
 - 8.2.4.3. 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；
- 8.2.5. 檢討「丁屋」政策，釋放、善用土地資源。

8.3. 長期措施

- 8.3.1. 支持落實「新界東北新發展區計劃」及「洪水橋新發展區」；
- 8.3.2. 落實岩洞的利用，善用地下空間；
- 8.3.3. 認同適度填海，長遠增加土地儲備：
 - 8.3.3.1. 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；
 - 8.3.3.2. 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。
- 8.3.4. 研究開拓郊野公園用地，興建住宅單位；

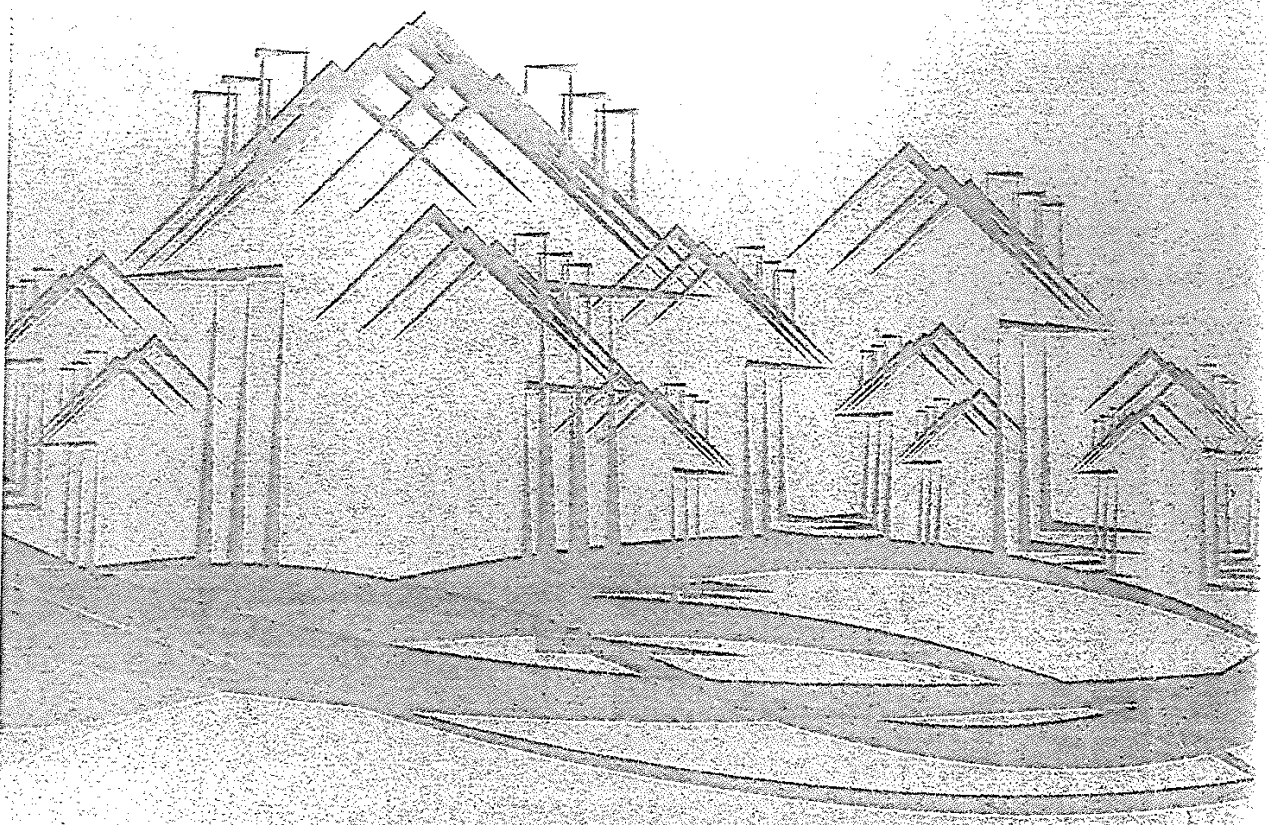
8.3.4.1. 贊成將部份郊野公園，包括斜坡、山頭配以交通等設施，興建公營房屋，應付未來人口的需要；

8.3.4.2. 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。

8.4. 其他措施

8.4.1. 建立「土地儲備」應付未來需要；

8.4.2. 協調各部門處理土地及房屋問題。



公共建筑《居住建筑方案》平面及剖面图
2013年10月

致運輸及房屋局局長張炳良：

不滿房屋署和房屋委員會
編配公屋，黑箱作業，誤我轉區，阻我上樓

我們是一群來自荃灣的基層家庭，因輪候公屋已超過政府訂下平均三年上樓的承諾，仍未獲配公屋而組成「荃灣輪候公屋超過三年居民會」。遙遙無期的等待實令我們失去生活的預算，每天困在狹窄、惡劣、租金昂貴的劏房，影響著我們的健康、子女成長，以及整個家庭計劃。

房屋署分別於 2011 年及 2012 年尾又邀請在擴展市區輪候的公屋申請人轉市區，理由是市區將會有大量新建公屋，但他們沒有清晰告訴我們有大、中、小單位的數目。但其實 2012 年中，房屋署已有數據，顯示市區輪候公屋超過三年的申請人（三人或以上家庭）大幅上升，為何他們仍然邀請我們轉到市區輪候？

而且，房署已先在 2006 年及 2011 年兩次邀請於新界及擴展市區的公屋申請人改選市區，應有足夠的經驗去評估申請人數、單位數目供求。

另外，張局長你亦曾於 2011 年 6 月指出：「未來我們只會在市區單位供應持續較多，及在資源許可的情況下再作檢討，以考慮讓一些已在輪候冊的申請人改選市區的可行性。」，既然如此，於 2012 年房署邀請我們轉區即代表市區單位應該有足夠資源。可是事實為近年新建的公屋，根本沒有大單位，以啟德啟晴邨為例，四人單位只佔 10%，細單位則佔超過一半。既然當時房署知道將沒有單位給四人或以上家庭上樓，為何仍然邀請我們轉區？這明顯是一個失誤！

更無奈的是於轉區後，房屋署分別（電話和書信）回覆我們各成員，表示「如果我們並沒有改選區域，輪候號碼早已輪到我們。」，他們這樣是將輪候時間長的責任推在我們身上，這令我們十分氣憤。

除此之外，身邊有朋友於轉區後很快便可上樓，但我們卻在望天打掛，究竟上樓次序是先回覆轉區可先配樓，還是轉區後按公屋輪候編號再配樓？

現在我們希望 張局長你能給我們一個滿意的解釋，好讓我們知道房署於那一程序上出錯，令我們上樓之日一拖再拖！

如有任何疑問，請與我們居民會的聯絡人黃月金女士（電話：_____）聯絡。

荃灣輪候公屋超過三年居民會

二零一三年十月二十二日

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/060/2013

致：城市規劃委員會秘書
 香港北角渣華道 333 號
 北角政府合署 15 樓

(傳真# 及郵遞)

香港筲箕灣愛勤道與愛德街交界(筲箕灣內地段 848 號西北位置)的政府土地
把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
 (申請編號：Y/H9/2)

有關筲箕灣愛勤道與愛德街交界的政府土地申請由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地界一事，東濤苑業主立案法團基本上表示支持。惟督請政府日後根據「政府、機構或社區」發展規範下於該土地擬議的任何發展計劃，必須以不影響東濤苑現時的居住環境(包括但不限於通風、採光、景觀等等)為大前題，亦避免發展任何具滋擾性/厭惡性的用途。同時，請在任何發展計劃展開前，須向東濤苑的居民作廣泛的諮詢。

若對上述事宜有任何查詢，歡迎於辦公時間致電
 姐聯絡。多謝垂注及協助。

與管業處物業經理吳小姐

(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 28 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
 申訴專員公署
 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

就規劃申請提出意見
Comments on Planning Application

請勿填寫此欄 For Official Use Only	檔案編號 Reference No.	
	收到日期 Date Received	

重要提示：意見必須於指定的法定期限屆滿前向城市規劃委員會(委員會)提出。
 Important Note: The comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified statutory period.

致城市規劃委員會秘書：
 專人送遞或郵遞：
 傳真： 或
 電郵：

To : Secretary, Town Planning Board
 By hand or post :
 By Fax : or
 By e-mail :

有關的規劃申請編號
 The application no. to which the comment relates Y/H9/2

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

為醫務局擴充急症室及增加急症室床位，政府土地申請由住宅(甲類)地帶改劃為政府、機構或社區用途一類，東涌苑業主立案法團基本上表示支持醫務局日後根據「政府、機構或社區」類別發展該地帶，但該土地撥給的任何發展計劃，必須以不影響東涌苑現時地區環境(包括但不限於通風、採光、景觀等等)為大前提，不適合發展任何具滋擾性/厭惡性的用途，同時，請在作任何發展計劃展開前，領向東涌苑的居民作廣泛的諮詢。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 東涌苑業主立案法團 主席 鄧巨賢
 簽署 Signature _____ 日期 Date 29/10/2013

(這部分不會公開予公眾查閱)

(This part will not be made available for public inspection)

「提意見人」詳細資料
Particulars of “Commenter”

通訊地址 Postal Address _____

電話號碼 Tel No. _____

傳真號碼 Fax No. _____

電郵地址 E-mail address _____

個人資料的聲明 Statement on Personal Data

1. The personal data submitted to the Board in this comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
- the processing of this application which includes making available the name of the “commenter” for public inspection when making available this comment for public inspection; and
 - facilitating communication between the “commenter” and the Secretary of the Board/Government departments
- in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城
市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- 處理這宗申請，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
- 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the “commenter” in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A “commenter” has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
- 根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

張炳良局長：

我們是〈關注旧區家庭發展小組〉，由一群居住在士嘉堡旧区的居民組成；我們租住在無人管制的房間的基層家庭，我們對無人管制的基層家庭建議政府租金管制提出以下要求：

1. 首先訂立租約：

由於現時業主無人管制下，業主隨意自行加租的幅度及日期，導致住戶長期飽受精神壓力困擾，苦不堪言，無門申訴，希望政府部門訂立租約管制（一年生約，一年死約）。

2. 租金管制：

現時一般房間80-100尺的租金4000-4500元，業主在半年內隨時加租高達500-1000元，導致基層家庭的經濟負擔更加吃力，因此希望政府能儘快訂立租金管制條例，〈關注旧區家庭發展小組〉建議加租幅度每年不超過2.5%。

3. 訂立搬遷期限：

由於現時租房困難，士嘉堡區隨時拆遷或收購的消息，業主短期內要求租客遷出（通常以1個月期限），導致十分慘淡，被迫尋找更貴的房間居住，直接令士嘉堡租金大幅漲價。

即将无处容身, 拟向退议在租金官判之家带进 B075
逾期限(3个月), 让租客有充足时间与觅居所。

4. 建议订立空置税:

由于士巴丹拿受到市区更新的影响, 屋主收到有关收购
的流言。屋主为保障自己的利益, 宁愿丢空单位也不愿意出
租, 导致有人无屋住, 有屋无人住, 希望政府部门订立空置税
的条例, 鼓励屋主将空置单位出租。

对关注旧区家庭发展小组, 提出以上建议, 如果得到
政府部门的帮助, 对我们的基层的住屋困难得到很大的帮
助, 请尽快解决问题, 并以书面形式回复, 多谢!

关注旧区家庭发展小组

2013.10.21

联系人:

①

②



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

香港夏慤道18號海富中心第一期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

運輸及房屋局局長

張炳良先生

盡快興建公營房屋 解決住屋問題

香港經濟民生聯盟特致函，要求 貴會回應大埔區市民對增建住宅及公屋的強烈需求，制訂長遠房屋策略，完善社區服務設施及規劃。

現時公屋輪候冊已突破 22 萬人，當中 35 歲以上申請人逾 7 萬人，在公屋輪候冊的人數不斷上升的情況下，目前已難以維持平均 3 年上樓的目標，增建公屋才能滿足住屋需要。數字已反映出不少基層市民對於公屋的需求十分殷切。此外，「籠屋」、「板間房」及「劏房」等惡劣住屋環境也衍生不少安全問題，絕對不容忽視，我們認為有需要加快他們編配入住公屋的步伐，以改善生活環境。另一方面，由於樓價持續高企，青年及中下階層未有經濟能力負擔購買私人樓宇，因而推高了申請公屋的人數，延長了輪候公屋的時間。我們認為有需要透過盡快興建公營房屋，紓緩目前住屋需求的壓力。

此外，我們亦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，將珍貴的土地資源發展成為具活力的社區。因此，本聯盟望 貴部門聆聽大埔區居民意見，盡快興建公營房屋，積極回應大埔居民訴求。

敬祝 政安！

(已簽署或已印章)

(陳灶良議員代署)

文春輝區議員 MH、何大偉區議員 MH、陳灶良區議員、羅舜泉區議員

香港經濟民生聯盟

2013 年 10 月 31 日



本處檔案：L/WTSDC/20131104/TLF

敬啟者：

有關《凝聚共識 建設家園》長遠房屋策略公眾諮詢的初步意見

香港地少人多，住屋問題一直是香港市民最切身關注的民生問題，亦是直接影響社會穩定和諧的重要因素。但近年，香港樓價不斷上升，加上公營房屋嚴重短缺，住屋問題成為社會高度關注的議題。而截至2013年6月底香港房屋委員會公佈的資料顯示，目前公屋輪候冊有接近118,700宗一般申請，以及115,600宗年齡為60歲以下的配額及計分制非長者一人申請，數量驚人，有關「三年以上樓」的承諾根本未能兌現；此外，現時本港的「劏房」問題嚴重，很多基層市民仍然居住在環境惡劣的「板間房」，情況苦不堪言。

為了解決香港人的住屋問題，長遠房屋策略督導委員會於今年九月推出了題為《凝聚共識 建設家園》長遠房屋策略諮詢文件（下簡稱「長策」），指出現時香港所面對的房屋問題，並訂出房屋政策的目標及長遠房屋願景等，我們對此表示歡迎，但由於房屋政策對香港各階層市民的影響深遠，必須平衡各階層的需要，因此，對於有關諮詢文件，我們正在積極收集市民大眾的意見，並初步有以下的關注，簡單論述如下：

- 第一、「長策」應確立「協助基層上樓，協助中層置業」的房屋政策施政理念；
- 第二、支持以供應為主導的原則，但亦應研究制定需求管理措施，特別是限制非本地居民購買物業的措施，以保障本地居民住屋需求獲得優先照顧；
- 第三、認同新增供應應以公營房屋為主導，亦支持增加居屋的供應，但須留意公營房屋的分佈，以達至社區均衡發展，避免過去公營房屋過度集中衍生的標籤效應及社區問題；
- 第四、在新增房屋的推算未有計及「投資」所衍生的房屋需求，若當局沒有設立任何的需求管理措施，如「港人港地」、「買家印花稅」或「非自住物業按揭限制」等，真正有置業需要的市民將無可避免要與「投資者」競爭新增房屋；

黃大仙支部	九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel: 2351 4771 Fax: 2351 8014 1/F., Shing Kung House, 50-52 Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon
橫頭磡辦事處	九龍黃大仙橫頭磡都宏樓平台104-105室 Tel: 2336 8192 Fax: 2336 1592 Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon
新蒲崗辦事處	九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel: 2321 8111 Fax: 2321 8081 C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

真誠為香港



- 第五、公營房屋的編配應繼續以家庭及長者優先，但當局亦應設法縮短單身人士，特別是35歲以上的單身申請人的輪候時間，不過，我們對在現有屋邨興建單身公屋大廈的建議表示關注，期望當局在落實計劃前，先爭取居民的支持；
- 第六、認同當局應取締非住宅樓宇內的「劏房」，但在未有妥善的安置方案前，當局不宜貿然推行劏房發牌或登記制度，因為此舉可能在短時間令「劏房」減少，令現有劏房居民被迫搬出或面對租金急升的壓力；
- 第七、除增建居屋之外，當局亦應重推「夾心階層住屋計劃」，以增加首次置業市民的選擇及機會；
- 第八、認同新市鎮的發展應以「自給自足」為原則，但在詳細的規劃及研究時，必須考慮原區就業機會及社區設施能否與當區人口組成配合，以免出現職位錯配和設施滯後的問題；此外，儘管落實「自給自足」的原則，亦不能輕視居民跨區上班的需要，必須完善與區外的交通聯繫。

長遠房屋策略影響深遠，我們必須藉著有關文件仍在公眾諮詢階段，繼續深入聽取各方意見，然後再交由政府制訂政策及盡快落實推行，讓每一個家庭、每一個市民都可以真正擁有自己的「安樂窩」，我們相信這亦是市民的共同願望！

此致
黃大仙區議會主席暨全體委員

民建聯黃大仙支部

黃大仙區議員

簡志豪 李德康 何賢輝

陳曼琪 黎榮浩 何漢文

袁國強 黃國恩 譚美普

增選委員

蔡子健 潘卓斌

二零一三年十一月四日

黃大仙支部 九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓 Tel: 2351 4771 Fax: 2351 8014
1/F., Shing Kung House, 50-52 Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon

橫頭磡辦事處 九龍黃大仙橫頭磡邨宏輝樓平台104-105室 Tel: 2336 8192 Fax: 2336 1592
Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Horn Est., Wong Tai Sin, Kowloon

新蒲崗辦事處 九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10 Tel: 2321 8111 Fax: 2321 8061
C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon

真誠為香港

九龍社團聯會

回應《長遠房屋策略》諮詢文件暨對房屋政策的意見調查 建議書

擁有一個安穩的居所是不少香港市民的心聲，但香港地少人多，人口不斷增加，房屋供不應求、樓價租金超出一般市民的可負擔能力、劏房大量出現，基層的住屋困難更突顯了香港的貧富懸殊。為了掌握市民對香港房屋政策的意見，九龍社團聯會於 2013 年 6 月 18 日至 6 月 21 日期間，透過電話系統以隨機抽樣方法，成功訪問了 3034 名 18 歲以上的本港居民，問卷主要從三方面搜集數據，包括：對房屋政策整體的意見；對房屋及土地供應的意見及公營及私營房屋需要的處理事宜。

我們發現有接近 5 成受訪者對現時的房屋規劃情況感到不滿意，而當中年青一代對房屋規劃的情況最不滿意，可見社會上缺乏讓年輕人置業的階梯。同時發現普遍市民認為現時樓市價格水平過高，收入難以負擔樓價；市民支持增加公營房屋供應及發展新市鎮及改建政府用地，接受於區內增加公屋及居屋。在房屋政策上，受訪者普遍期望加快房屋的流轉速度。因此，本會重新檢討長遠房屋策略，希望為期 3 個月的諮詢可以廣納市民的意見，尋求發展共識。

就著政府的諮詢文件，本會會提出多項建議，包括加快公屋及居屋的建設，在長策會的文件中，未來 10 年政府可提供 47 萬的公私營單位，而公營房屋佔其中的 60%，即平均每年有 28000 個公屋單位。我們認為，有關措施仍未能無法滿足市場需要。我們要求政府加快居屋復建的步伐和增加公屋的興建，提高每年落成的單位供應量。調查反映市民認同加快協助解決基層住屋需要，因此，我們十分期望政府能夠提升公營房屋在市場的比例，在規劃上進一步調整公私型房屋 60:40 的比例。

社會各界均支持盡快加建公屋，然而每當政府提出改變土地用途，在地區興建更多公屋時，均遇上不少阻力。因此我們建議政府應該多諮詢各持份者的意見，加強與區議會的溝通，了解社區內的實際需要，在居住環境及城市發展中取平衡，如在增建公屋的同時，更著力顧及社區的需要，如增建社區設施及改善居民環境，包括增加綠化比率等，以謀求在興建公屋的同時，有利於社區的發展，以獲得地區的支持。

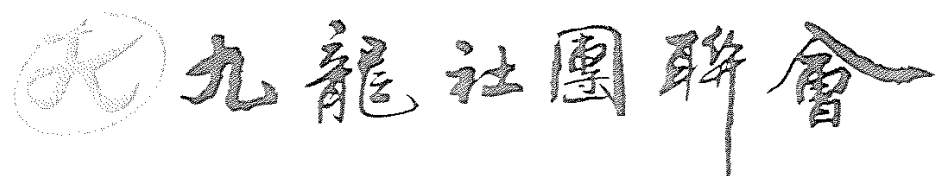
不少青年人希望可以擁有自己的單位，但諮詢文件對協助青年解決住戶需要的關注不多，我們認為要支援青年置業需求，可以透過居屋計劃解決他們住屋需要，增加置業階梯。政府可根據港人的就業環境，調節居屋售價來協助青年置業。然而，要達到此一目標，政府必須就居屋方面增加供應，以及在規劃上更貼近年輕的單身人士需求。我們亦希望政府考慮更多配套設施，包括他們組建家庭後，相關單位如何流轉等，以完善有關政策。

我們支持規管劏房，監察樓宇安全，確保居民的安全，同時建議加快檢討如何處理一些非法僭建的劏房，研究如何協助劏房住戶上樓。

長策會在諮詢文件中，建議研究在市區興建過渡性住房，同時研究解決基建及其他配套設施問題，我們對此有所保留，因為在是次意見調查中，可看到香港人對房屋有著長期的需求，而香港寸金尺土，臨時房屋會縮減社區建設公屋及居屋的空間，既造成資源浪費，亦難以對市民置業有任何長遠的幫助。

要解決市民的住屋問題，首先要解決土地供應，因此要尋求市民共識，鼓勵不同的持份者就諮詢文件表達意見，求存同異，一同為香港建設美好家園。

九龍社團聯會
2013年11月4日



對房屋政策的意見 調查報告

九龍社團聯會

2013年9月

1. 引言

日前，長遠房屋策略督導委員會發出諮詢文件，就香港未來十年長遠房屋策略展開三個月公眾諮詢，當中主要建議包括未來十年房屋供應目標 47 萬個單位，對位於住宅樓宇和綜合用途樓宇的分間樓宇單位，建議推行發牌或業主登記制度等等。而為瞭解公眾對當前房屋政策的意見，以提出更符合社會現況的建議，本會九龍社團聯會於 2013 年 6 月 18 日至 6 月 21 日期間，透過電話系統以隨機抽樣方法，成功訪問了 3034 名 18 歲以上被訪者。

2. 研究方法

是次調查採用以隨機抽取電話號碼作全港性電話調查，連同個人資料的題目，問卷共有 11 條問題。問卷設計主要從三方面搜集數據，包括：

- 對房屋政策整體的意見
- 對房屋及土地供應的意見
- 公營及私營房屋需要的處理事宜

3. 內容概要

- 以青年為首的多數受訪者不滿香港的房屋規劃
- 普遍市民認為現時樓市價格水平過高
- 較多受訪者支持增加公營房屋供應
- 受訪者普遍支持發展新市鎮及改建政府用地
- 受訪者普遍支持增加區內公屋及居屋
- 在房屋政策上，受訪者普遍期望加快房屋的流轉速度

建議

- 增加公屋及居屋的建設
- 充分利用政府用地
- 研究新市鎮的房屋建設及供應
- 規管劏房，維護樓宇安全
- 增加公營房屋配套
- 支援青年置業需求
- 對興建臨時房屋的建議有保留

4. 調查結果

4.1 受訪者對房屋規劃的滿意程度

調查結果顯示，分別有 28.3%及 17.7%的受訪者對當前的房屋規劃表示不滿意及非常不滿意，一共佔 46%；另有 13.8%及 6.9%的受訪者滿意或非常滿意香港的現時規劃情況，共佔 20.7%；無意見者則佔三分之一（參閱表一）。

表一：你是否滿意現時香港的房屋規劃情況？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	非常滿意	210	6.9	6.9	6.9
	滿意	419	13.8	13.8	20.7
	普通	1009	33.3	33.3	54.0
	不滿意	860	28.3	28.3	82.3
	非常不滿意	536	17.7	17.7	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

4.2 受訪者對現時樓市價格的觀感

是次調查中，有超過八成(81%)的受訪者認為現時的樓市價格水平過高，有 10.3%的受訪者表示樓價水平普通，認為樓價過低者則佔 2.1%；另有 6.6%的市民表示無意見(參閱表二)。

表二：你認為現時樓市價格水平如何？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	過高	2457	81.0	81.0	81.0
	普通	312	10.3	10.3	91.3
	過低	65	2.1	2.1	93.4
	無意見	200	6.6	6.6	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

4.3 受訪者對公私營房屋供應量的意見

就公營及私營房屋市場上，有較多數的受訪者(47.5%)認為現時香港的公營房屋供應不足，其次為公私營房屋均不足夠，佔 38%；至於認為私營房屋不足的則佔 3.8%。另外，有 3.8%的受訪者認為兩者的供應量均足夠，表示無意見的人佔 6.8%(參閱表三)。

表三：你認為現時香港的房屋供應情況如何？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	公營房屋不足	1441	47.5	47.5	47.5
	私營房屋不足	116	3.8	3.8	51.3
	兩者都不足夠	1153	38.0	38.0	89.3
	兩者都足夠	118	3.9	3.9	93.2
	無意見	206	6.8	6.8	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

4.4 受訪者對增加土地供應方法的意見

對於土地供應方面，較多被訪者分別認為政府需要發展新市鎮(34.4%)，其次為改建政府的用地，佔 33.1%，而希望透過適度填海來增加土地的供應量的受訪者佔 11.8%，無意見者則有 11%。(參閱表四)。

表四：你認為現時香港應如何增加土地供應？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	適度填海	359	11.8	11.8	11.8
	改建政府用地	1005	33.1	33.1	45.0
	發展新市鎮	1043	34.4	34.4	79.3
	放寬地積比率	292	9.6	9.6	89.0
	無意見	335	11.0	11.0	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

4.5 受訪者對於區內興建公營房屋的意見

調查結果顯示，有47.1%的受訪者支持在區內興建新的公營房屋，但希望平衡公屋及居屋的比例；另有32.6%的人希望在區內增建公屋，較支持興建居屋者(15%)為多。另外，分別有5.4%及5.3%的受訪者，表示無意見及反對區內興建任何類型的公營房屋(參閱表五)。

表五：你是否支持在區內增建公屋及居屋？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	支持興建公屋	988	32.6	32.6	32.6
	支持興建居屋	456	15.0	15.0	47.6
	平衡兩者發展	1265	41.7	41.7	89.3
	兩者皆反對	161	5.3	5.3	94.6
	無意見	164	5.4	5.4	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

4.6 受訪者對私營房屋方面的期望

在私營房屋方面，是次調查中較多受訪者認為政府需要處理劏房問題，佔30.8%；其次為增設樓宇空置稅，佔28%；另有17.6%的受訪者希望政府拍賣更多土地，8.1%的人希望減少社區牙籤樓的出現，無意見的則佔15.6%(參閱表六)。

表六：在私營房屋上，你認為政府應著重處理甚麼問題？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	處理劏房問題	934	30.8	30.8	30.8
	拍賣更多土地	533	17.6	17.6	48.4
	增設樓宇空置稅	849	28.0	28.0	76.3
	減少牙籤樓	245	8.1	8.1	84.4
	無意見	473	15.6	15.6	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

4.7 受訪者對公營房屋方面的期望

在公營房屋方面，較多受訪者(37.5%)希望政府加快公屋流轉，亦有32%的人期望政府放寬公屋申請資格；另有11.6%的受訪者希望增加社區配套，期望政府審核輪候冊名單的人佔8.1%，無意見的則佔10.8%(參閱表七)。

表七：在公營房屋上，你認為重點應著重處理甚麼問題？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	審核輪候冊名單	247	8.1	8.1	8.1
	加快公屋流轉	1137	37.5	37.5	45.6
	增加社區配套	351	11.6	11.6	57.2
	放寬公屋申請資格	971	32.0	32.0	89.2
	無意見	328	10.8	10.8	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

5. 結果分析

5.1 以青年為首的多數受訪者對香港的房屋規劃不滿

是次調查中，有 46% 受訪者對現時的房屋規劃情況感到不滿意或非常不滿意，較滿意的人數高出超過一倍，反映現時香港的房屋規劃未能滿足港人的需求。

而交叉對比數據後，調查顯示年齡層越低的人，對房屋規劃的情況越不滿意。在介乎 18 至 40 歲的受訪者中，分別有 31.5% 及 34.3% 表示不滿和非常不滿香港房屋的規劃情況，一共佔 68.5%，而 41 至 60 歲的中年人士中，不滿者降至 47.3%，60 歲以上的老年人則為 32.6%，這反映出社會上缺乏讓年輕人置業上的階梯，包括門檻較低、中轉式的小型單位等。(參閱表八)

表八：你是否滿意現時香港的房屋規劃情況？ (頻數：3034)		1. 你是否滿意現時香港的房屋規劃情況？					Total	
		非常滿意	滿意	普通	不滿意	非常不滿意		
你的年齡是？	18至40歲	Count	23	39	123	171	186	542
			4.2%	7.2%	22.7%	31.5%	34.3%	100.0%
	% of Total		.8%	1.3%	4.1%	5.6%	6.1%	17.9%
41至60歲	Count	93	194	527	480	251	1545	
			6.0%	12.6%	34.1%	31.1%	16.2%	100.0%
	% of Total		3.1%	6.4%	17.4%	15.8%	8.3%	50.9%
60歲以上	Count	94	186	359	209	99	947	
			9.9%	19.6%	37.9%	22.1%	10.5%	100.0%
	% of Total		3.1%	6.1%	11.8%	6.9%	3.3%	31.2%
Total	Count	210	419	1009	860	536	3034	
			6.9%	13.8%	33.3%	28.3%	17.7%	100.0%
	% of Total		6.9%	13.8%	33.3%	28.3%	17.7%	100.0%

5.2 普遍市民認為現時樓市價格水平過高

是次調查中，有 81% 受訪者認為現時的樓價過高；而交叉對比數據後，其中居住香港島中，認為樓市水平過高受訪者的佔 81.2%，而九龍和新界居民則分別佔 78.7% 及 82.5%，均接近八成，這亦顯示香港各區的受訪者對價市的看法相當一致，未有因居住地區不同而有明顯差別。（參閱表九）

表九：你認為現時樓市價格水平如何？ (頻數：3034)			你認為現時樓市價格水平如何？				Total
			過高	普通	過低	無意見	
居住的地區	香港島	Count	618	85	12	46	761
		% of Total	81.2%	11.2%	1.6%	6.0%	100.0%
		Count	20.4%	2.8%	.4%	1.5%	25.1%
		% of Total					
	九龍	Count	734	92	23	84	933
		% of Total	78.7%	9.9%	2.5%	9.0%	100.0%
		Count	24.2%	3.0%	.8%	2.8%	30.8%
		% of Total					
	新界及離島	Count	1105	135	30	70	1340
		% of Total	82.5%	10.1%	2.2%	5.2%	100.0%
		Count	36.4%	4.4%	1.0%	2.3%	44.2%
		% of Total					
Total		Count	2457	312	65	200	3034
		% of Total	81.0%	10.3%	2.1%	6.6%	100.0%

5.3較多受訪者支持增加公營房屋供應

是次調查中，有近半受訪者認為公營房屋的供應不足，同時有另外四成人則認為無論私營或公營房屋的供應均不足夠，反映現時整體房屋的供應均不足夠，當中尤以公營房屋的情況較為嚴重。

交叉對比分析後，數據反映出不同階層對房屋的需求亦有差異。其中處於上層階層的受訪者對私營房屋的需求雖較其餘兩者高(9.6%)，但仍有相當的比例(49.3%)支持政府興建公營房屋，僅略低於對公營房屋需求殷切的基層市民(51.5%)，反映出社會上對滿足基層住屋訴求具有一定共識。另外，中產階層認為整體房屋的供應均不足夠的比例屬最高(43.2%)，則顯示他們同時對私營或公營房屋有需求，希望政府在兩方面均加強工作(參閱表十)。

表十：你認為現時香港的房屋供應情況如何？ (頻數：3034)		你認為現時香港的房屋供應情況如何？					Total	
		公營房屋不足	私營房屋不足	兩者都不足夠	兩者都足夠	無意見		
用階層分類，閣下 上層 家庭是屬於：	Count	36	7	15	8	7	73	
	% of Total	49.3%	9.6%	20.5%	11.0%	9.6%	100.0%	
	中產	Count	374	54	414	50	67	959
		% of Total	39.0%	5.6%	43.2%	5.2%	7.0%	100.0%
	基層	Count	1031	55	724	60	132	2002
		% of Total	51.5%	2.7%	36.2%	3.0%	6.6%	100.0%
Total	Count	1441	116	1153	118	206	3034	
	% of Total	47.5%	3.8%	38.0%	3.9%	6.8%	100.0%	

5.4 受訪者普遍支持發展新市鎮及改建政府用地

而在土地供應方面，較多受訪者(34.4%)分別認為政府需要發展新市鎮，當中尤以中產(36.2%)及基層(34%)最為支持；另外，改建政府的用地也是社會上較主流的聲音，同樣在中產(34%)和基層(33.2%)中佔有一定比例，這反映出香港市民對新城鎮的興建具有一定的支持度，同時希望於現有市區內增加房屋的供應。

相對地，上層的受訪者在適度填海及以及放寬地積比率方面都有較高的比例，反映其較傾向於創造土地以供香港發展的方法。(參閱表十一)。

表十一：你認為現時香港應如何增加土地供應？			你認為現時香港應如何增加土地供應？					Total
			適度填海	改建政府用地	發展新市鎮	放寬地積比率	無意見	
用階層分類，閣下家庭是屬於：	上層	Count	18	15	15	11	14	73
		% of Total	24.7%	20.5%	20.5%	15.1%	19.2%	100.0%
	中產	Count	120	326	347	86	80	959
		% of Total	12.5%	34.0%	36.2%	9.0%	8.3%	100.0%
	基層	Count	221	664	681	195	241	2002
		% of Total	11.0%	33.2%	34.0%	9.7%	12.0%	100.0%
Total		Count	359	1005	1043	292	335	3034
		% of Total	11.8%	33.1%	34.4%	9.6%	11.0%	100.0%

5.5 受訪者普遍支持增加區內公屋及居屋

是次調查結果顯示，反對在自己區內興建公營房屋的受訪者僅佔 5.3%，顯示普遍市民均支持政府在市區內增加公營房屋的供應。而在交叉對比分析後，發現有 47.1% 的受訪者支持在區內興建新的公營房屋，但希望平衡公屋及居屋的比例；另有 32.6% 的人希望在區內增建公屋，反映市民在公營房屋上，對公屋的需求較為殷切。

另外，在支持興建居屋的受訪者中，青年的比例尤為明顯(22%)，這反映年輕族群在希望政府提供住所的同時，亦期待住屋的質量有所提升，故對居屋的需求增加(參閱表十二)。

表十二：你是否支持在區內增建公屋及居屋			5. 你是否支持在區內增建公屋及居屋？					Total
			支持興建公屋	支持興建居屋	平衡兩者發展	兩者皆反對	無意見	
11. 你的年齡是？	18至40歲	Cqunt	173	119	206	33	11	542
		% of Total	31.9%	22.0%	38.0%	6.1%	2.0%	100.0%
	41至60歲	Count	458	223	708	83	73	1545
		% of Total	29.6%	14.4%	45.8%	5.4%	4.7%	100.0%
	60歲以上	Count	357	114	351	45	80	947
		% of Total	37.7%	12.0%	37.1%	4.8%	8.4%	100.0%
Total	Count	988	456	1265	161	164	3034	
	% of Total	32.6%	15.0%	41.7%	5.3%	5.4%	100.0%	

5.6 在房屋政策上，受訪者普遍期望加快房屋的流轉速度

在私營房屋方面，較多受訪者(30.8%)認為政府需要處理劏房問題，其次為增設樓宇空置稅，佔28%；而在公營房屋方面，則普遍(37.5%)希望政府加快公屋流轉，並期望政府放寬公屋申請資格(32%)；這反映了在私營房屋市場中，市民認為投資者推高了樓價，並影響了香港人的生活空間，故希望政府藉管制措施處理問題；而公營房屋方面，市民則期望公屋的保障網擴大的同時，保持單位的流動，以確保分配上的公正性，保障真正有需要的人士。因此，可見市民普遍希望加快房屋的流轉速度，讓更多人能有安居之所(參閱表十三及十四)。

表十三：在私營房屋上，你認為政府應著重處理甚麼問題？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	處理劏房問題	934	30.8	30.8	30.8
	拍賣更多土地	533	17.6	17.6	48.4
	增設樓宇空置稅	849	28.0	28.0	76.3
	減少牙籤樓	245	8.1	8.1	84.4
	無意見	473	15.6	15.6	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

表十四：在公營房屋上，你認為重點應著重處理甚麼問題？ (頻數：3034)		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	審核輪候冊名單	247	8.1	8.1	8.1
	加快公屋流轉	1137	37.5	37.5	45.6
	增加社區配套	351	11.6	11.6	57.2
	放寬公屋申請資格	971	32.0	32.0	89.2
	無意見	328	10.8	10.8	100.0
	Total	3034	100.0	100.0	

6. 建議

本屆政府著重房屋政策，先後推出額外印花稅、雙部印花稅等措施，以期遏止樓市價格持續上升。但在過去土地供應不足及國際熱錢流竄的環境下，未來香港的房屋仍面對著很大壓力，有待政府解決，協助青年、中產置業和基層安居。

長遠房屋策略督導委員會日前發表諮詢文件，以「凝聚共識 建設家園」為題，就香港未來十年長遠房屋策略展開三個月公眾諮詢。委員會主要建議包括未來十年房屋供應目標 47 萬個單位、對劏房推行發牌或業主登記制度等。本會樂見諮詢文件從具體建議入手，以期在中長期解決現時房屋供求失衡問題，但認為措施仍有進步空間，故本會提出增加房屋供應的建議方向，希望政府進一步解決房屋問題，讓市民安居樂業。

一、增加公屋及居屋的建設

香港樓價已持續多年上升，隨著境外人士來港買樓情況嚴重，政府已推出額外印花稅措施，暫時為樓市降溫；我們認為，要滿足港人不斷增加的住屋需求，政府有必要提高公共房屋的供應量，作為平衡市場的槓桿作用。現時，公屋的輪候冊上有超過 21 萬人，而且每年上升。在長策會的文件中，未來 10 年政府可提供 47 萬的公私營單位，而公營房屋佔其中的 60%，即平均每年有 28000 個公屋單位。我們認為，有關措施仍未能無法滿足市場需要。

是次問卷調查的結果反映，多數市民均期望政府提升公營房屋在市場的比例。我們建議，政府應進一步調整公私型房屋 60:40 的比例，提高公營房屋的市場份額，以幫助市民安居樂業，縮減社會上的貧富差距。早前，政府在推出額外印花稅後，青年及中下階層家庭仍難於置業，我們亦希望政府加快居屋復建的步伐和增加公屋的興建，例如加快批核程序，招聘更多工人等，提高每年落成的單位供應量。

二、充分利用政府用地

根據調查結果，市民對住宅的需求仍相當高漲。而在本年初的施政報告中，政府制定了長、中、短期的土地供應，過去又取消勾地表，定期賣地以穩定供應，在全港各區加強土地規劃等；因此，我們認為政府應確保土地供應充足和提供配套優良的基建設施，從而維持公平和穩定的環境，讓物業市場持續健康發展。

日前，長策會建議政府把不少原本規劃作「政府、團體及社區用地」(GIC)及休憩用地改劃為住宅用途。無異，在樓市過熱的環境下，運輸及房屋局則可從供應著手，在任何可用的土地上發展房屋。然在住宅單位增加的同時，亦要確保社區設施能應付當區需要。我們建議，政府可研究在社區設施上興建住宅單位，而在加建住宅單位的同時，必須做足社區評估及充分獲得當區居民的同意，並諮商各區區議會、地區團體的意見，再按比例增加社區設施及交通配套，包括在屋苑下方興建更多室內的休憩設施，如圖書館、室內游泳池、社區會堂等，以免影響到市民的生活質素，保持居民優質舒適的環境。

三、研究新市鎮的房屋建設及供應

過去政府近二十年沒有任何新市鎮的建設，而十年停建居屋，更進一步增加了市民置業的壓力，其缺乏了長遠的房屋策略，可謂現今的困局之源。根據長策會統計，估計未來十年，每年約 29,400 個住戶增長。為滿足如此龐大的需求，長策會建議未來十年的總房屋供應，應介乎 440,000 個與 500,000 個之間。本會認為，政府要長遠增加土地供應，必須從開發土地上著手，包括加快建設新市鎮解決房屋問題，以幫助樓市穩定發展。

對於政府打算發展新界東北，本會是相當支持的，而作為其中一處重點區域的河套區，約佔落馬洲 100 公頃土地，是在深圳河治理工程竣工後，被劃入香港特別行政區的管轄範圍。我們認為，政府可將其打造成一個綜合發展區，主要興建醫院、國際學校，以及更多的公私營住宅等，一方面紓緩本地居民的房屋訴求，另一方面則提升城市的發展潛力。

四、規管劏房，維護樓宇安全

不論是公營或私營市場，近年因供應下跌而導致需求急增，劏房問題越演越烈，直接影響樓宇安全及其他住客的生活。根據 2011 年人口普查及「香港分間樓宇單位調查」，全港有 66900 個分間樓宇單位(俗稱劏房)，反映情況非常嚴重。而本會的調查顯示，有較多(934 名)的市民期望政府處理劏房問題，可見解決劏房一事已成為全民共識。

事實上，劏房不僅影響樓宇結構，更對大廈的電力及排水系統造成嚴重負擔，增加樓宇失火及倒塌的風險，無異於潛在的定時炸彈。再加上劏房的狹窄環境不利火災逃生，進一步威脅大廈內的居民，因此，本會認為向劏房實施發牌制度，能有助規管劏房任意蔓延的情勢，同時讓當中的居民能有最起碼的保障。然而，本會建議政府在發牌時必須取締任何佔用公共空間的僭建物及違規建築，以及位處工廈的劏房，以維護樓宇安全。

五、增加公營房屋配套

社會各界均支持盡快加建公屋，然而每當政府提出改變土地用途，在地區興建更多公屋時，均遇上不少阻力，尤其鄰近居民擔心影響樓價及景觀，動輒反對鄰近公營房屋的興建。政府面對人口老化的危機，應在居住權益及城市發展中取平衡，適度有為，如在增建公屋的同時，更著力顧及社區的需要，如增建社區設施及改善居民環境，包括增加綠化比率等，以謀求在興建公屋的同時，有利於社區的發展，以獲得地區的支持。

我們建議，政府將區議會及地區團體的意見納入規劃房屋政策及土地使用的主要考慮因素，以「各上反映，向下統籌」的方式訂立房屋政策及土地政策。地區架構有著比政府更多的地區訊息及更直接了解市民需求，在制定房屋政策時可提供更多的實際而又符合地區市民需求的建議，直接協助政府掌握各區民情，制定適當的政策。

六、支援青年置業需求

近年樓價高企，令青年難以購買自己的物業。是次調查中，亦顯示青年人缺乏適合首次置業的居所，導致青年族群對房屋規劃的現況有所不滿。長策會對此認為，本地青年向上流動機會大，故建議以居屋解決他們住屋需要。本會認為在此基礎上，政府可根據港人的就業環境，藉調節居屋售價來協助青年置業。然而，要達到此一目標，政府必須就居屋方面增加供應，以及在規劃上更貼近年輕的單身人士需求。

根據發展局的規劃，未來香港會有更多單位進行「港人港地」，當中更限制興建的中小單位不少於一個規定的數量。可見中小型單位已是香港現在及未來房屋規劃的趨勢。因此，運輸及房屋局在興建新型住宅時，應增加小型單位的比例，以配合年輕家庭的住屋需求。另外，長策會建議考慮在發售每期居屋時，預留一定數量的單位予單身申請者，我們亦希望政府考慮更多配套設施，包括他們組建家庭後，相關單位如何流轉等，以完善有關政策。

七、對興建臨時房屋的建議有保留

長策會在諮詢文件中，建議研究在市區興建過渡性住房，同時研究解決基建及其他配套設施問題。有關這項建議，本會對此表示保留。在是次意見調查中，可看到香港人對房屋有著長期的需求，而香港寸金尺土，臨時房屋會縮減社區建設公屋及居屋的空間，既造成資源浪費，亦難以對市民置業有任何長遠的幫助。

另外，臨時房屋主要用作短期用途，但建設與周邊配套均耗時失事，將進一步浪費原可建設正規公屋的人力及時間，可謂得不償失。我們建議，對於社區的臨時空置地，政府應諮詢當地的區議會，建設適合當地的住宅單位，長遠紓緩香港市民的住屋需求。

總結

香港近十年來，缺乏長遠的土地房屋規劃，導致香港的樓市失衡，近年逐漸出許多規劃上的問題。而長遠房屋策略督導委員會的諮詢文件，正是香港重回正軌的第一步。而要達致人人均有安居之所的願景，香港上下必須齊心一致，讓政府大規模增加房屋用地的供應，加快土地規劃和土地行政的程序和審批速度，善用一切土地資源。事實上，不論是填海、興建新市鎮以至增加單位供應，均需有經年累月的籌劃，難以一蹴即至。故我們寄望，透過政府的諮詢文件，市民和政府能在房屋發展上有更多共識，共同創建美好的家園。

5.問卷樣本：

對房屋政策的意見調查
九龍社團聯會

你好，我係九龍社團聯會打嚟，現正進行一項對政府房屋政策的期望嘅意見調查，只需阻您幾分鐘時間。

1. 你是否滿意現時香港的房屋規劃情況？
- | | |
|----------|--------|
| 1. 非常滿意 | 請按 1 字 |
| 2. 滿意 | 請按 2 字 |
| 3. 普通 | 請按 3 字 |
| 4. 不滿意 | 請按 4 字 |
| 5. 非常不滿意 | 請按 5 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

2. 你認為現時樓市價格水平如何？
- | | |
|-----|--------|
| 過高 | 請按 1 字 |
| 普通 | 請按 2 字 |
| 過低 | 請按 3 字 |
| 無意見 | 請按 4 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

3. 你認為現時香港的房屋供應情況如何？
- | | |
|--------|--------|
| 公營房屋不足 | 請按 1 字 |
| 私營房屋不足 | 請按 2 字 |
| 兩者都不足夠 | 請按 3 字 |
| 兩者都足夠 | 請按 4 字 |
| 無意見 | 請按 5 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

4. 你認為現時香港應如何增加土地供應？
- | | |
|--------|--------|
| 適度填海 | 請按 1 字 |
| 改建政府用地 | 請按 2 字 |
| 發展新市鎮 | 請按 3 字 |
| 放寬地積比率 | 請按 4 字 |
| 無意見 | 請按 5 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

5. 你是否支持在區內增建公屋及居屋？
- | | |
|-----------|--------|
| 1. 支持興建公屋 | 請按 1 字 |
| 2. 支持興建居屋 | 請按 2 字 |
| 3. 平衡兩者發展 | 請按 3 字 |
| 4. 兩者皆反對 | 請按 4 字 |
| 3. 無意見 | 請按 5 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

6. 在私營房屋上，你認為政府應著重處理甚麼問題？

- | | |
|------------|--------|
| 1. 處理劏房問題 | 請按 1 字 |
| 2. 拍賣更多土地 | 請按 2 字 |
| 3. 增設樓宇空置稅 | 請按 3 字 |
| 4. 減少牙籤樓 | 請按 4 字 |
| 5. 無意見 | 請按 5 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

7. 在公營房屋上，你認為重點應著重處理甚麼問題？

- | | |
|----------|--------|
| 審核輪候冊名單 | 請按 1 字 |
| 加快公屋流轉 | 請按 2 字 |
| 增加社區配套 | 請按 3 字 |
| 放寬公屋申請資格 | 請按 4 字 |
| 無意見 | 請按 5 字 |

(重覆聽返哩條問題請按*製)

以下將會收集閣下簡單個人資料以便進行分析，提供資料將獲保密處理

8. 您的性別？

- | | |
|---|--------|
| 男 | 請按 1 字 |
| 女 | 請按 2 字 |

9. 你居住的地區是？

- | | |
|-------|--------|
| 香港島 | 請按 1 字 |
| 九龍 | 請按 2 字 |
| 新界及離島 | 請按 3 字 |

10. 用階層分類，閣下家庭是屬於：

- | | |
|----|--------|
| 上層 | 請按 1 字 |
| 中產 | 請按 2 字 |
| 基層 | 請按 3 字 |

11. 你的年齡是？


- | | |
|-----------|--------|
| 18 歲以下 | 請按 1 字 |
| 18 至 40 歲 | 請按 2 字 |
| 41 至 60 歲 | 請按 3 字 |
| 60 歲以上 | 請按 4 字 |

問卷全部完畢，九龍社團聯會多謝您的意見，bye bye。

九龍社團聯會

對香港房屋政策的期望 建議書

凝聚共識 以民為本

 九龍社團聯會

2013年12月

一、凝聚共識

1.1 謀求社會發展共識

開發新市鎮、填海造地和舊區重建，一直是香港增加土地供應的方法，過去行之有效，今天卻動輒引起市民的質疑及挑戰。當中，由於香港過往數年貧富差距的情況惡化，已置業人士和尚未置業者更就房屋問題產生裂痕。要解決這個問題，政府應加強力度整合社會上的發展共識，以開拓土地來增加房屋供應。

根據聯合國人居中心《全球住宅狀況評價》調查，在國民平均收入超過 1 萬美元的國家和地區的城市中，只有香港的人均居住建築面積低於 20 平方米。同樣是人口高度密集的東京都，人均居住建築面積亦達到 23.8 平方米。長策會諮詢文件中，提出考慮從非市區的屋邨開始，提高公屋租戶的居住面積，若要達致此一目標，則必須有更多的土地供應。我們認為政府應加強宣傳，鼓勵社會就土地開發有更多理性討論，平衡開拓土地過程中出現的不同利益和訴求，以助土地及房屋供應能跟上目標。

1.2 提高公營房屋比例

面對市民不斷增加的住房需求，新加坡過去多年興建大量組屋，並讓價格繼續保持在多數國人能夠負擔得起的水平，讓 87% 的市民能在當中居住，相對而言，全港僅有 49% 的市民居於各類型的公營房屋。現時，公屋的輪候冊上有超過 21 萬人，而且每年上升，我們認為，政府有必要提高公共房屋的供應量及市場比例，作為平衡市場的槓桿作用。

在長策會的文件中，未來 10 年政府可提供 47 萬的公私營單位，而公營房屋佔其中的 60%，即平均每年有 28000 個公營房屋單位，這恐怕未能無法滿足市場需要。政府應以新加坡的組屋制度為借鑑，進一步調整公私型房屋 60:40 的比例，提高公營房屋的市場份額，以幫助市民安居樂業，縮減社會上的貧富差距。

撮要

過去六十年，香港公營房屋一直蛻變，從早期為災民提供臨時安置的住所，到今天成為無數香港家庭賴以安居的容身之所，其肩負越來越重要的角色，成為社會穩定的其中一個基石。最近，長遠房屋策略督導委員會發表諮詢文件，主要建議包括未來十年房屋供應目標 47 萬個單位。本會樂見諮詢文件從具體建議入手，以期在中長期解決現時房屋供求失衡問題。

為了表達市民的訴求，並回應有關諮詢文件，本會於 2013 年 9 月就香港的房屋問題進行了民意調查，發現了多數市民均期望政府提升公營房屋在市場的比例。因此本會重新檢視香港現時的房屋發展政策，對香港房屋政策的發展提出「凝聚共識 以民為本」建議方向：

一、 凝聚共識

- 1.1 謀求社會發展共識
- 1.2 提高公營房屋比例
- 1.3 規管劏房，維護樓宇安全
- 1.4 增加公營房屋配套
- 1.5 對興建臨時房屋的建議有保留

二、 以民為本

- 2.1 加快公營房屋流轉
- 2.2 充分利用政府用地
- 2.3 研究新市鎮的房屋建設及供應
- 2.4 支援青年置業需求

1.3 規管劊房，維護樓宇安全

不論是公營或私營市場，近年因供應下跌而導致需求急增，劊房問題越演越烈，直接影響樓宇安全及其他住客的生活。根據 2011 年人口普查及「香港分間樓宇單位調查」，全港有 66900 個分間樓宇單位(俗稱劊房)，反映情況非常嚴重。而本會的調查顯示，有較多(934 名)的市民期望政府處理劊房問題，可見解決劊房一事已成為全民共識。

事實上，劊房不僅影響樓宇結構，更對大廈的電力及排水系統造成嚴重負擔，增加樓宇失火及倒塌的風險，無異於潛在的定時炸彈。再加上劊房的狹窄環境不利火災逃生，進一步威脅大廈內的居民，因此，本會認為向劊房實施發牌制度，能有助規管劊房任意蔓延的情勢，同時讓當中的居民能有最起碼的保障。然而，本會建議政府在發牌時必須取締任何佔用公共空間的僭建物及違規建築，以及位處工廈的劊房，以維護樓宇安全。

1.4 增加公營房屋配套

社會各界均支持盡快加建公屋，然而每當政府提出改變土地用途，在地區興建更多公屋時，均遇上不少阻力，尤其鄰近居民擔心影響樓價及景觀，動輒反對鄰近公營房屋的興建。政府面對人口老化的危機，應在居住權益及城市發展中取平衡，適度有為，如在增建公屋的同時，更著力顧及社區的需要，如增建社區設施及改善居民環境，包括增加綠化比率等，以謀求在興建公屋的同時，有利於社區的發展，以獲得地區的支持。

我們建議，政府將區議會及地區團體的意見納入規劃房屋政策及土地使用的主要考慮因素，以「向上反映，向下統籌」的方式訂立房屋政策及土地政策。地區架構有著比政府更多的地區訊息及更直接了解市民需求，在制定房屋政策時可提供更多的實際而又符合地區市民需求的建議，直接協助政府掌握各區民情，制定適當的政策。

1.5 對興建臨時房屋的建議有保留

長策會在諮詢文件中，建議研究在市區興建過渡性住房，同時研究解決基建及其他配套設施問題。有關這項建議，本會對此表示保留。在是次意見調查中，可看到香港人對房屋有著長期的需求，而香港寸金尺土，臨時房屋會縮減社區建設公屋及居屋的空間，既造成資源浪費，亦難以對市民置業有任何長遠的幫助。

另外，臨時房屋主要用作短期用途，但建設與周邊配套均耗時失事，將進一步浪費原可建設正規公屋的人力及時間，可謂得不償失。我們建議，對於社區的臨時空置地，政府應諮詢當地的區議會，建設適合當地的住宅單位，長遠紓緩香港市民的住屋需求。

二、以民為本

2.1 加快公營房屋流轉

截至今年六月，公屋輪候冊人數已達二十三萬四千三百人，再計算未來的新增人口和青年獨自申請的數字，長策會設定的二十八萬二千伙公營房屋供應量恐怕難以應付有關需求，令土地供應短缺問題更突出。因此，在新居屋落成前，政府推出了白表免補地價在第二市場購買居屋的短期性計劃，以幫助有迫切性需要的初次置業人士以較低首期及較低樓價上車。計劃推出後受到市民的熱烈歡迎，申請的宗數高達 66,000 宗，反應非常踴躍。

本會認為政府可在短期措施上，採用更多類似手段。事實上，本會調查亦發現不少市民希望加快公營房屋流轉，而白表買家的置業能力未能進入私人住宅，而新居屋又要明年才可推出，2016 年才落成，所以不少白表人士為解決目前迫切的房屋需要而在第二市場置業，而「白居二」的安排，正好滿足有關訴求。我們建議，政府在程序上可考慮加快公營房屋的流轉，提供更多安居的選擇。

2.2 充分利用政府用地

根據香港年報的統計資料，香港公私營房屋的建屋量從 08 年的 35,200 個，逐步降至去年的 21,300 個單位，更與 2001 年 10 萬個單位落成量相差甚遠。根據本會最近的調查結果，市民對住宅的需求仍相當高漲。而在本年初的施政報告中，政府制定了長、中、短期的土地供應，過去又取消勾地表，定期賣地以穩定供應，在全港各區加強土地規劃等；因此，我們認為政府應確保土地供應充足和提供配套優良的基建設施，從而維持公平和穩定的環境，讓物業市場持續健康發展。

日前，長策會建議政府把不少原本規劃作「政府、團體及社區用地」(GIC) 及休憩用地改劃為住宅用途。無疑，在樓市過熱的環境下，運輸及房屋局則可從供應著手，在任何可用的土地上發展房屋。然在住宅單位增加的同時，亦要確保社區設施能應付當區需要。我們建議，政府可研究在社區設施上興建住宅單位，而在加建住宅單位的同時，必須做足社區評估及充分獲得當區居民的同意，並諮商各區區議會、地區團體的意見，再按比例增加社區設施及交通配套，包括在屋苑基座興建更多室內的休憩設施，如圖書館、室內游泳池、社區會堂等，以免影響到市民的生活質素，保持居民優質舒適的環境。

2.3 研究新市鎮的房屋建設及供應

過去政府近二十年沒有任何新市鎮的建設，而十年停建居屋，更進一步增加了市民置業的壓力，其缺乏長遠的房屋策略，可謂現今的困局之源。根據長策會統計，估計未來十年，每年約 29,400 個住戶增長。為滿足如此龐大的需求，長策會建議未來十年的總房屋供應，應介乎 440,000 個與 500,000 個之間。本會認為，政府要長遠增加土地供應，必須從開發土地上著手，包括加快建設新市鎮解決房屋問題，以幫助樓市穩定發展。

對於政府打算發展新界東北，本會是相當支持的，而作為其中一處重點區域的河套區，約佔落馬洲 100 公頃土地，是在深圳河治理工程竣工後，被劃入香港特別行政區的管轄範圍。我們認為，政府可將其打造成一個綜合發展區，主要興建醫院、國際學校，以及更多的公私營住宅等，一方面紓緩本地居民的房屋訴求，另一方面則提升城市的發展潛力。

2.4 支援青年置業需求

近年樓價高企，令青年難以購買自己的物業。是次調查中，亦顯示青年人缺乏適合首次置業的居所，導致青年族群對房屋規劃的現況有所不滿。長策會對此認為，本地青年向上流動機會大，故建議以居屋解決他們住屋需要。本會認為在此基礎上，政府可根據港人的就業環境，藉調節居屋售價來協助青年置業。然而，要達到此一目標，政府必須就居屋方面增加供應，以及在規劃上更貼近年輕的單身人士需求。

根據發展局的規劃，未來香港會有更多單位進行「港人港地」，當中更限制興建的中小單位不少於一個規定的數量。可見中小型單位已是香港現在及未來房屋規劃的趨勢。因此，運輸及房屋局在興建新型住宅時，應增加小型單位的比例，以配合年輕家庭的住屋需求。另外，長策會建議考慮在發售每期居屋時，預留一定數量的單位予單身申請者，我們亦希望政府考慮更多配套設施，包括他們組建家庭後，相關單位如何流轉等，以完善有關政策。

總結

本屆政府著重房屋政策，先後推出額外印花稅、雙倍印花稅等措施，以期遏止樓市價格持續上升。但在過去土地供應不足及國際熱錢流竄的環境下，未來香港的房屋仍面對著很大壓力，有待政府解決，協助青年、中產置業和基層安居。

香港近十年來，缺乏長遠的土地房屋規劃，導致香港的樓市失衡，近年逐漸引出許多規劃上的問題。而長遠房屋策略督導委員會的諮詢文件，正是香港重回正軌的第一步。而要達致人人均有安居之所的願景，香港上下必須齊心一致，讓政府大規模增加房屋用地的供應，加快土地規劃和土地行政的程序和審批速度，善用一切土地資源。事實上，不論是填海、興建新市鎮以至增加單位供應，均需有經年累月的籌劃，難以一蹴即至。故我們寄望，透過政府的諮詢文件，市民和政府能在房屋發展上有更多共識，共同創建美好的家園。