

民協就長遠房屋策略諮詢文件的初步意見

1. 前言

1.1. 本文件為香港民主民生協進會（下稱「民協」）就《長遠房屋策略諮詢文件》（下稱「長策文件」）所提的建議書。本意見書共分為兩大主題：土地及房屋。每個主題內，民協皆會對長策文件提出意見及建議。

1.2. 民協對房屋政策的期望

民協對於房屋政策有以下期望。第一，政府務必保障市民居住權，尤其低下階層；第二，政府須確保土地、房屋資源分配是合適且公平的；第三，政策和制度是要穩定的，絕不能因一時市場波動而朝令夕改。

1.3. 民協對長策文件的立場

民協覺得長策文件未能符合以上期望，而此文件具體問題如下。第一，此文件所提大多是新瓶舊酒，由現行或舊政策堆砌出來，並無創見及新思維；第二，未有提出善用現有土地之法，例如新界的棕土區、丁屋地、市區軍地等；第三，未有具體措施解決市區住屋問題，例如租金高昂、劏房等；第四，未有關注年青人的住屋需要。

2. 有關「土地」的意見

2.1. 增加土地供應策略「避重就輕」

長策文件先點出土地不足故社會須作犧牲，並敦促政府加快土地的審批（參文件 95 及 96 頁）。然後，往後近十頁只是「轉載」政府增加房屋土地供應措施，便草草完結，並無提出政策方向。而且，對於一些有效但會影響既得利益者的增加土地供應策略，則避而不談。民協現就建立土地儲備及規劃，提出以下意見。

2.2. 應善用市區軍地

駐港部隊現擁地約 27 平方公里，部份位於市區中樞的優質發展地段，例如九龍東軍營和槍會山軍營（軍事用地列表詳載於附件一）。而長策文件第九章亦明言考慮把部份市區的非住宅設施移至較偏遠地區以釋出土地建屋，軍事設施實可考慮。若政府能主動研究並提請中央，把部份使用率低且無礙防務的軍地讓出，使公屋毋須見縫插針地興建。

2.3. 發展新界棕土區

另外，新界有不少走在法律灰色地帶的停車場、貯存場，亦即「棕土」，可望作發展用途（棕土區資料詳載於附件二）。誠然，社會對棕土區上的產業有一定需求，而它們亦可能牽涉複雜的業權。然而，「棕土」面積估計達 8 平方公里，是全港公營房屋佔地的一半，若能發展少量已毋須覬覦郊野公園。另外，這些區域不但因已有基建而較易發展，亦較開發鄉郊的生態破壞為少，更能提昇土地的使用效率。政府現應重新訂立、改善新界的規劃政策、法例，讓當中未善用的地皮得到發展，亦讓回收場、貯存場等產業健康發展。

2.4. 檢討丁屋政策

政府亦應檢討新界的小型屋宇政策（丁屋），因這關乎土地資源的分配合適與否問題。現今 70 多平方公里的住宅用地有一半為低密度和空置率高的「鄉郊居所」，主要預留作興建丁屋之用；各區「鄉村式發展」用地竟達九百多公頃，並集中於新界西及北區（「鄉村式發展」*用地資料詳載於附件三*），政府實應研究如何釋放及善用此等土地。民協認為可以彈性處理丁屋的興建問題，例如以屋邨或單棟高樓形式興建等，另外亦可考慮「收購」原居民的丁權，並提供現金補償或換地。長遠而言，政府必須考慮「截龍」以取消丁屋政策。

3. 有關「房屋」的意見

3.1. 長策文件低估房屋需求

長策文件的房屋需求推算由四大部分相加而成（長策文件 P.28-37）：

- 一) 住戶數目淨增長；
 - 二) 受重建影響的住戶；
 - 三) 居住環境欠佳的住戶；
 - 四) 其他（主要指外地買家購買後但沒有再出租或出售的單位）；
- 數字為未來十年將有四十多萬個單位需求，根據公私營房屋「六四比」，公營房屋十年供應約為廿七萬。民協認為此數目是低估的，分析如下。

3.1.1. 未有顧及公屋輪候冊數字

現時公屋輪候冊已有廿三萬申請人，顯示現時有實質房屋需求的數字已有廿三萬，加上每年輪候冊人數的增長，未來十年的公營房屋需求實遠遠超過長策文件中推算的約廿七萬個單位。

3.1.2. 未有計算希望「換樓」的需求

長策文件假設已有適切居所的住戶並不會產生新增的房屋淨需求。惟以此推算，則未有計算現時文件中認為是適切居所的住戶希望提昇居住環境的房屋需求。事實上，香港現時的每人平均居住面積為 15 平方米，只及新加坡的 30 平方米的一半。政府實在有責任提出改善的計劃。

3.1.3. 預計未來十年重建所有樓齡 50 年的舊樓是過於樂觀

長策文件計算劏房戶住屋需求時，假設 50 年樓齡舊樓的劏房戶將會於未來十年全數重建，故在計算劏房戶住屋需求時，減去樓齡 50 年舊樓內的劏房戶。惟預計未來十年能重建所有樓齡 50 年的舊樓是過於樂觀。

3.1.4. 未有計算工廠大廈劏房數字

長策文件在推算劏房戶數目時，是根據督導委員會委託獨立機構進行的「香港分間樓宇單位調查」而作出估計。惟調查只以全港樓齡 25 年或以上的私人樓宇及綜合用途樓宇作抽樣調查，卻未有計算工廠大廈之劏房戶，因此會低估劏房戶的房屋需求。

3.2. 加快舊公屋重建

3.2.1. 重建可增單位、減劏房

這些舊式屋邨均位於市區，基礎設施、交通配套完備，不過卻未有盡用地積比率。其實以現時的技術重建舊屋邨，可以紓緩土地

不足，解決市區覓地難的情況。按重建公共屋邨不單可增公屋單位，而且3年內計劃重建屋邨的空置單位，房屋署都會凍結編配，政府實可將此類單位用作安置居於環境惡劣又已在輪候公屋的劏房戶。民協認為，政府應該積極考慮優先為超過40年的公共屋邨實施重建，加快重建舊式屋邨計劃以釋放地積比率，解決迫切的住屋需要。

3.3. 特殊住房需要

年青並不代表向上流動、改善住屋機會較高，在高樓價、房屋短缺和教育制度未追上全球經濟發展的情況下，年青、高學歷的人的住屋需求亦是不容忽視的。民協建議設立青年住房以滿足青年需要。

3.3.1. 青年住房

民協建議盡快落實資助非政府機構興建青年住房，可考慮利用荒廢校舍，並參考大學宿舍的模式營運，供18至35歲合資格單身年青人租住。而在租住青年住屋的同時，仍可繼續申請輪候公屋。另外，年青人有自身的理想，民協建議設立具主題和照顧特別需要的青年宿舍，例如宿舍某些宿位或區域可以提供樂隊練習室或文娛設施等。

3.4. 劏房問題

3.4.1. 取締惡劣劏房

根據「香港分間樓宇單位調查」，缺乏可見間隔物及其中一項必要設施（廁所、廚房／煮食地方、供水設施）的惡劣劏房達30600個。劏房環境惡劣乃不爭的事實。大多劏房單位衛生及安全狀況欠佳，劏房改裝工程帶來的衛生及安全狀況，實在令人憂慮；另一方面，除了空氣不流通和悶熱，住戶亦經常面對噪音，或大廈結構危險的問題，反映劏房住戶的居住質素十分惡劣。所以，民協要求政府盡快立法取締惡劣環境劏房，保障市民得到尊嚴適切的居住環境。另一方面，惡劣劏房取締後，政府須為住戶提供過渡性房屋，而長遠亦應向合資格人士提供公屋。

3.4.2. 重推租務管制

自政府分別於1998年及2004年撤消租金管制及租住權保障，導致私樓租金飆升，基層市民因為租金高昂和失去租住權保障，無法選擇下租住惡劣劏房。即使租住劏房，基層居民仍然要面對迫遷和大幅加租。搬遷不只為家庭帶來龐大的經濟壓力，同時也會增加住戶的心理壓力及家庭成員之間的張力。因此，民協要求政府恢復租管，立法規定原租戶擁優先續租權及限制大幅加租，並且提供租金津貼，紓緩劏房住戶的租金負擔壓力。

4. 有關「房屋政策」的意見

4.1 富戶政策

富戶政策是要平衡公屋資源的合理運用之餘，能給予公屋居民穩定的居所、以藏富於民。民協認為可維持現時的每月入息及資產淨值的計算方法。惟須檢討及增加資助入息上限的水平以及只計算申請人及其配偶以

外的家庭成員總收入的某個百分比，以反映現時資助入息限額偏低以及鼓勵子女與父親共住，以配合年青家庭成員照顧長者的政策。

4.2 寬敞戶政策

房委會於2013年10月起將寬敞戶的優先處理準則收緊，原先有家庭成員60歲可獲豁免而收緊至70歲才可獲豁免。民協認為要配合優先照顧長者政策，應將收緊寬敞戶的措施分階段執行：例如現時仍維持有60歲家庭成員可獲豁免，分階段收緊至65歲及70歲。

4.3 擠迫戶政策

現時的「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」都簡單地以住戶平均居住面積為優先調遷的準則，未有考慮家庭成員若皆為成人、或三代同堂（有長者同住）、或子女皆已長大，此類家庭需要的居住面積較大；有關政策亦未有考慮住戶申請調遷的次數，至使有住戶申請多次「改善居住空間調遷計劃」仍只能有較後的選樓次序，因而未能選擇到合適單位。

民協建議訂立「擠迫家庭」計分標準，以平均居住面積、居住年期、居住人口結構（如子、女已成年、「三代同堂」等）、申請次數等為計分標準，更公平地改善公屋住戶的擠迫問題。

黃大仙區議員
莫應帆 許錦成

附件一：香港軍事用地列表

區域	設施／用地名稱	地址	面積（公頃）
香港	中環軍營	金鐘海旁	2.8
	赤柱軍營	赤柱半島最南端	122.3
	三軍司令官邸	白加道 11 號	0.5
	正義道軍營	正義道 1 號	1.4
	西區軍營	般咸道 88 號	0.1
九龍	槍會山軍營	尖沙咀柯士甸道 127 號	11
	九龍東軍營	聯合道、窩打老道及禧福道及聯福道交界	10
	歌和老街一號 A	/	0.1
	昂船洲軍營	昂船洲志昂路	75.7
新界	石崗軍營	錦田公路 260 號	159
	石崗村	錦田石崗	
	新田軍營	新田以南小磡村以北的山谷，嘉龍路盡頭	未有確實資料
	潭尾軍營	元朗牛潭尾村及攸潭美新村之間	57
	新圍軍營	沙頭角公路以北	未有確實資料
	新圍／大嶺練靶場	上水華山一帶	47.5
	青山練靶場	青山以西的山地	2263
	大澳軍營	石仔埗	未有確實資料
	赤鱗角軍事運輸中心	航膳西路 1 號	未有確實資料

市區樞紐位置／優質發展地段

附件二：新界棕土區資料

土地類型	面積（平方公里）
貯物、回收場	4.631
貨櫃場	1.779
貨櫃車停車場	0.511
一般停車場	0.328
其他（荒地／難以辨認）	0.783
合共	<u>8.032</u>

摘自公共專業聯盟於 2012 年 3 月 8 日的《新界棕土研究及土地發展方略》報告

附件三：「鄉村式發展」用地資料

區議會分區	土地面積（公頃）
中西區	0
灣仔	0
東區	0
南區	3.0
油尖旺	0
深水埗	0
九龍城	0
黃大仙	0.2
觀塘	6.3
葵青	8.5
荃灣	29.2
屯門	57.6
元朗	228.4
北區	127.7
大埔	121.1
沙田	102.1
西貢	142.8
離島	106.0
總面積：	<u>932.9</u>



運輸及房屋局
張炳良局長：

長遠房屋策略諮詢文件初步立場建議

就「長遠房屋策略諮詢文件」，我們有以下初步立場建議：

1. 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；
2. 支持以供應為主導的原則，但亦應研究制定長遠的需求管理措施，特別是限制非本地居民的購買物業，以保障本地居民住屋需求獲得優先照顧；
3. 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緻效應及社區問題；
4. 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管理需求措施，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」競爭新增供；
5. 公屋應繼續以家庭及長者為優先，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。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，先爭取的居民的支持；
6. 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。
7. 在未有社會共識及深入研究前，不贊成重推「租務管制」措施；
8. 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。



9. 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通勤的需要，完善區外交通聯繫。

我們認為長遠房屋策略經諮詢及作相應修改後，應得以落實，並定期作出檢討，以確保策略符合社會對房屋的需求。

民建聯屯門支部
 立法會議員 譚耀宗
 屯門區議員 梁健文 蘇愛群
 陳雲生 龍瑞卿
 陳文華 程志紅
 張恒輝 曾憲康
 社區幹事 陳秀雲
 李鳳嫻 葉文斌
 巫成鋒 侯國東

二零一三年十一月五日



民主黨

新界東支部 大埔工作隊

香港添馬

添美道二號

政府總部東翼二十二樓

長遠房屋策略督導委員會主席

運輸及房屋局局長

張炳良教授

工作隊召集人
大埔區議員

區鎮樺

立法會
議員

劉慧卿

何俊仁

涂謹申

B031

社區
主任

李健文

任萬全

雷諾

區鎮濠

李志成

張主席：

強烈要求盡快於大埔區內覓地興建大型公共屋邨及屋苑

行政長官梁振英先生於競選時曾承諾及於任內首份《施政報告》中，強調解決房屋問題是其重中之重的工作。奈何，大埔居民一直爭取於區內覓地興建大型公共屋邨，而大埔區議會近年亦提出將大元邨重建及將大埔醫院旁政府用地興建公共屋邨，但特區政府仍然沒有配合加快速度，未能滿足區內市民需要。

近年，我們接獲大量區內居民的求助，表示物價高漲百物騰貴，無法負擔昂貴生活開支，只期望申請輪候公共房屋減輕經濟負擔，部分輪候者更因劏房租金昂貴而飄泊流離無家可歸。儘管部份居民最終獲編配公屋單位，卻因新界東的公共房屋供應一直短缺，大埔區已逾廿年沒有公共房屋落成，導致大量輪候者被編配至新界西等偏遠地區。令他們無法編配大埔區或鄰近地區，以便照顧年老的父母，或由鄰近家人協助照顧年幼子女，當遇上任何緊急情況時互相照顧。

民主黨促請政府應大幅增加土地供應，加快增建公屋及復建居屋，我們支持政府於大埔區內覓地興建大型公共屋邨及屋苑。我們更期望房屋供應於政府主導下，公屋輪候册人士可在兩年內獲得編配，並建議於公屋輪候册上等候超出3年而仍未成功配屋的低收入家庭，發放租金津貼。

為此，本工作隊特具此函致閣下，轉達大埔居民的關注，強烈要求特區政府盡快於大埔區內覓地興建大型公共屋邨及屋苑，舒緩市民對公共房屋的急切需求。如有任何查詢，歡迎致電2662 1151與本工作隊召集人區鎮樺議員聯絡。敬希賜覆，為荷。

並頌
籌祺！

民主黨大埔工作隊

區鎮樺 劉慧卿 何俊仁 涂謹申

李健文 任萬全 雷諾

區鎮濠 文念志 李志成

(區鎮樺 代行)

2013年11月7日

(已簽署或已印章)



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

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

致：
運輸及房屋局副局長
邱誠武先生

要求於大元邨原空置校舍興建公屋

香港經濟民生聯盟特致函，要求當局加快興建公營房屋，並制定長遠房屋策略，惠及大埔區居民。請有關部門回應要求。

本聯盟促請當局增加公營房屋的供應，希望政府盡快展開大埔區的公營房屋長遠規劃，以解決基層市民的住屋需要。本會建議當局可於大元邨原空置校舍興建公屋。另外，本會亦建議將早前大埔流標的一幅 4.8 公頃的私家醫院地皮，改建為公營房屋。該地皮具備發展為大型屋邨的潛力，預料可容納一定人口。當局應善用區內土地資源，並就區內土地的用途和規劃作深入探討，以期物色更多土地發展公屋。如有查詢，請致電 聯絡本會職員莊小姐。

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

二零一三年十一月七日



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

香港葵翠道16號海山中心第一期32樓 3204A
3204A-3276 Tower 1 Admiralty Centre,
18 Harcourt Road, Hong Kong
Tel: 852 2520 1377 Fax: 852 2527 9930
Email: bpa@bpa.hk.org
Website: www.bpahk.org

致：
運輸及房屋局副局長
邱誠武先生

要求將原私家醫院用地改建公營房屋

香港經濟民生聯盟特致函，要求當局加快興建公營房屋，並制定長遠房屋策略，惠及大埔區居民。請有關部門回應要求。

本聯盟促請當局增加公營房屋的供應，希望政府盡快展開大埔區的公營房屋長遠規劃，以解決基層市民的住屋需要。本會建議當局可於大元邨原空置校舍興建公屋。另外，本會亦建議將早前大埔流標的一幅 4.8 公頃的私家醫院地皮，改建為公營房屋。該地皮具備發展為大型屋邨的潛力，預料可容納一定人口。當局應善用區內土地資源，並就區內土地的用途和規劃作深入探討，以期物色更多土地發展公屋。如有查詢，請致電 2638 9723 聯絡本會職員莊小姐。

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

二零一三年十一月七日



致：運輸及房屋局

副局長

邱誠武先生

邱副局長：

要求增建大埔區停車場和行車天橋

隨著大埔區大埔南林村和汀角路一帶有不少村屋及住宅區等相繼落成，區內人口已隨之而增加，使現時已近趨飽和之林村公路和汀角路交通將更一步惡化。另外，林錦公路近康樂園迴旋處，早上時段又有大量由北區前往市區上學之學童及校巴，令該處出現擠塞情況。而隨著有關路段之交通使用率增加，勢必加重大埔區車位之負擔。

大埔區的城市發展多年，從未見到有一條行車天橋興建，令到車輛擠塞和行車緩慢。有見及此，民建聯大埔支部要求當局增建大埔區停車場及行車天橋，以紓緩有關道路之交通擠塞情況。

民建聯大埔支部

大埔區議會主席

大埔區議員

張學明 GBS 太平紳士

黃容根 SBS 太平紳士、

李國英 BBS 太平紳士 MH、

鄭俊平太平紳士、

黃碧嬌 MH、譚榮勳、

林泉、王秋北、張國慧

民建聯大埔支部社區主任

黃元生、胡健民、林健根

謹啓

(已簽署或已印章)

(黃碧嬌

代行)

2013 年 11 月 7 日

大埔支部
Tai Po Branch

新界大埔廣福里13-15號1C室 Tel:2638 1144 Fax:2638 2244
Flat C, 1/F., Tung Lok Building, 13 - 15 Kwong Fuk Lane, Tai Po, N.T.

舊墟及太湖辦事處
Old Market & Serenity Office

新界大埔汀角路29-35號榮輝花園商場地下7號舖 Tel:2663 2238 Fax:2663 2183
Shop 7, G/F, Wing Fai Garden, 29 - 35 Ting Kok Road, Tai Po, N.T.

E-mail:dabtaipo@dab.org.hk Web:www.dab.org.hk

真誠為香港



致：運輸及房屋局

副局長

邱誠武先生

邱副局長：

促請政府盡快在大埔區覓地興建公營房屋

本港近年樓價不斷上升，市民置業能力越來越低。面對日益膨脹之人口，房屋供應供不應求，政府雖然屢次表明要解決住屋問題，但無奈陷入土地荒，難以尋找適合之土地興建公營房屋。

大埔區自 1991 年運頭塘邨入伙後，22 年來沒有新公屋落成，亦沒有公屋重建計劃，再加上 6 個公屋中，4 個已成為租置屋邨，可供申請者入住及擠迫戶調遷的單位買少見少，雖然大埔墟現時有一個建築中的公屋地盤，但單位僅 500 個，對於需求者而言，無疑是杯水車薪。對於政府盡快尋找適合地皮興建更多公營房屋事宜已到達刻不容緩的境地。

隨著住屋問題越來越受到關注，民建聯大埔支部積極尋找大埔區可興建房屋的土地，最終在大埔富亨邨對出覓得一政府空地，經我們初步評估及計算後，認為該地段甚有潛質興建公營房屋。政府只需加強該地段之交通和日常生活等配套設施後，再配合毗鄰之富亨邨的發展，就可興建公營房屋。故此，我們支持政府評估該處地段，盡快興建公營房屋，以解市民之急。

民建聯大埔支部

大埔區議會主席

大埔區議員

張學明 GBS 太平紳士

黃容根 SBS 太平紳士、

李國英 BBS 太平紳士 MH、

鄭俊平太平紳士、

黃碧嬌 MH、譚榮勳、

林泉、王秋北、張國慧

民建聯大埔支部社區主任

黃元生、胡健民、林健根

謹啓

(已簽署或已印章)

(黃碧嬌

代行)

2013 年 11 月 7 日

大埔支部
Tai Po Branch

新界大埔廣福里13-15號1C室 Tel:2638 1144 Fax:2638 2244
Flat C, 1/F., Tung Lok Building, 13 - 15 Kwong Fuk Lane, Tai Po, N.T.

舊墟及太湖辦事處
Old Market & Serenity Office

新界大埔汀角路29-35號榮暉花園商場地下7號舖 Tel:2663 2238 Fax:2663 2183
Shop 7, G/F, Wing Fai Garden, 29 - 35 Ting Kok Road, Tai Po, N.T.

E-mail: debtaipo@dab.org.hk Web: www.dab.org.hk

真誠為香港

致：運輸及房屋局

副局長

邱誠武先生

邱副局長：

促請政府盡快在大埔區覓地興建公營房屋

本港近年樓價不斷上升，市民置業能力越來越低。而對日益膨脹之人口，房屋供應供不應求，政府雖然屢次表明要解決住屋問題，但無奈陷入土地荒，難以尋找適合之土地興建公營房屋。

大埔區自 1991 年運頭塘邨入伙後，22 年來沒有新公屋落成，亦沒有公屋重建計劃，再加上 6 個公屋中，4 個已成為租置屋邨，可供申請者入住及擠迫戶調遷的單位實少見少，雖然大埔墟現時有一個建築中的公屋地盤，但單位僅 500 個，對於需求者而言，無疑是杯水車薪。對於政府盡快尋找適合地皮興建更多公營房屋事宜已到達刻不容緩的境地。

隨著住屋問題越來越受到關注，我們積極尋找大埔區可興建房屋的土地，最終在大埔富亨邨對出覓得一政府空地，經我們初步評估及計算後，認為該地段甚有潛質興建公營房屋。政府只需加強該地段之交通和日常生活等配套設施後，再配合毗鄰之富亨邨的發展，就可興建公營房屋。故此，我們支持政府評估該處地段，盡快興建公營房屋，以解市民之急。

新界社團聯會

(已簽署或已印章)

劉志成

陳笑權

余智榮

2013 年 11 月 7 日



新民主同盟大埔及北區工作隊
 范國威 立法會議員
 關永業 任啟邦 大埔區議員
 古俊軒 羅子揚 梁金成 社區主任

敬啟者：

要求增加公營房屋比例 保障基層市民住屋權益

長遠房屋策略督導委員會(長策會)於2013年9月發表長遠房屋策略諮詢文件,就未來政府房屋作長遠規劃。就 貴會諮詢內容,我們現有以下幾點回應,希望 貴會可以考慮。

1. 增加公營房屋建屋比例
 貴會建議公私營房屋比例為六比四,我們認為未能滿足最有需要住屋的基層市民需要,我們建議增加公營房屋尤其是公屋的比例,例如提升至七比三,甚至75%;
2. 重啟租務管制討論
 建議重新租務管制討論,包括租住權及租金管制,保障租客的基本權益
3. 設立租金津貼
 建議設立租金津貼,改善低收入住戶的處境
4. 考慮引入「業物空置稅」
 考慮引入「業物空置稅」,推動業主出租物業,提高物業出租率。

過去40年,香港經濟起飛,其中有穩定而長遠的房屋政策是十分重要的原因。市民可以在低廉的租金,租住公屋,讓市民積累財富,才致八九十年代經濟蓬勃發展帶來充裕的動力。我們認為公營房屋尤其是公屋是必不可少的一環,希望政府能考慮我們的意見。如有任何疑問,請與關永業議員(電話:66958176)或任啟邦議員(電話:92154319)聯絡。謝謝!

此致

長遠房屋策略督導委員會

立法會議員

范國威

大埔區議員

關永業 任啟邦

社區主任

古俊軒 梁子揚 梁金成

(任啟邦 代行)謹啟



二零一三年十一月七日

辦事處地址: 新界大埔富善邨善美樓地下23號 電話: 26644644 傳真: 26644445

新聞稿
關注基層住屋聯席

租金要管制 區區起公屋

關注基層住屋聯席（下稱關住聯）由多個不同的團體組成，聯席中有來自不同地區的街坊，包括屯門、長沙灣、大角咀、太子、灣仔、西環、葵涌等，目標為爭取基層人士的住屋權益。

針對基層住屋問題，關住聯發現長遠房屋策略有以下兩大問題，並無助改善基層住屋的處境：

1. 沒有訂立租金管制和租住權保障，租客不斷被加租和迫遷

諮詢文件中提及租管「令新租客或遭拒諸於租務市場，或是負擔更高昂租金」，這種「封盤論」無疑欠缺事實基礎。根據差餉物業估價署，租金指數在無租管後創歷史新高，特別是小型單位的租金，已脫離基層甚至中產人士可負擔的水平。關住聯認為租金水平應是基層市民可負擔的，租金的升幅可考慮與通脹掛勾；而租住樓宇不純是消費品，因此政府應就租金水平有充分的監管，使各區的租金水平公開透明。此外，租管的討論不應只著眼於租金，另外應包括對租客住屋權的保障，形式可包括合理通知期、死約期、舊租客是否有優先續租權等。關住聯建議政府應重新審視租管的重要性，及在私人租住市場中扮演的角色，以平衡業主與租客的權利。

2. 未來十年建 23-24 萬間公屋杯水車薪，沒有處理土地供應問題

現時公屋輪候冊數字超過 23 萬宗，與未來十年建最多 24 萬個公屋單位相比是杯水車薪，這意味未來現時正輪候公屋的家庭十年後才可入住公屋。未來十年的公屋供應量既無計算現時公屋輪候數字，亦無估算未來新增公屋輪候數字，可見這個長遠公屋需求的評估存在嚴重的漏洞。

基層租客需要的是各區都有公屋供應，但長策會完全無討論土地供應問題，觀乎現時政府推新界東北和洪水橋新發展區，完全忽視市區公屋的重要性，有團體具體建議啓德增加近萬個公屋單位、堅尼地城 5 公頃空置多年的土地興建公屋、多達 2000 公頃的臨時租約用地、73 幅富豪會所用地、市區重建局項目興建公屋等等，以上種種均沒有於長策會作任何討論。長遠房屋策略實未能保障能提供足夠的公屋供應量。

3. 發牌規管劏房無考慮配套問題

就著以安全和環境擠迫作為發牌規管劏房的起點是無可厚非，看似為改善基層住屋質素帶來幫助。只是發牌規管換來的是基層租客面對迫遷和嚴重加租問題

題，基層租客只是由一個劏房搬到另一個隱閉貴價劏房，加租使租客以收入一大半用作租金，或是根本連劏房租金都負擔不來，一家生活可謂毫無改善。沒有任何安置政策、租金管制、租住權保障，加上沒有減少劏房數字的目標，發牌規管劏房最終只會淪為政府語言偽術，對加強劏房安全和改善居住環境毫無改善。

4. 激化社會矛盾，無助增加公屋供應量

不論是寬敞戶、富戶政策、高齡單身人士加分、還是於公屋休憩用地建公屋等，只會帶來更嚴重的社會分化，並無助增加公屋供應量。寬敞戶會大量減少細單位的供應，完全無助增加公屋供應量；45歲以上單身人士加分但無增加單身人士公屋供應量，無助縮短公屋等候時間；現時私人市場租金水平相當高，迫走現有公屋居民只會使他們再次跌入貧窮，失去公屋穩定社會的功能；公屋休憩用地建命屋只會激化公屋居民的反對聲音，亦減少公屋原有居民的休憩空間，最終只會失敗。關住聯認為長策應集中尋找新增閒置土地建公屋，而非提出這些激化社會矛盾又無助增加公屋供應量的政策。

關住聯針對長策有以下建議：

1. 推出新規管租約條款保障租客，包括合理的通知期和死約期（租客可提前解除租約）、及舊租客有優先續租權；租金水平應設在基層市民可負擔水平之下。

2. 長遠房屋策略文件中列明應落實「區區覓地建公屋」是市民的居住權利，並採納人民啓德方案（增7000個公屋供應量）、落實堅尼地城5公頃空置多年的土地興建公屋、檢視多達2000公頃的閒置官地建公屋的可能性、收回部份富豪會所用地建公屋、建議市區重建局項目興建公屋等，確保基層市民於當區居住的需要和權利

3. 把現時公屋輪候數字和預計未來輪候數字加入未來十年建議的公屋供應量之內

3. 為發牌規劃劏房提供配套，包括公屋安置政策、租金管制、租住權保障，加上減少劏房數字的目標

4. 收回激化社會矛盾的政策，包括寬敞戶、富戶政策、高齡單身人士加分、還是於公屋休憩用地建公屋

聯絡：

關注基層住屋聯席組織幹事陳凱姿

電話：

電郵：grassrootshousingrights@gmail.com

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

2013年11月7日



香港業主會有限公司

CB(1)245/13-14(05)

HONG KONG OWNERS CLUB LIMITED

會址 : 長沙灣長順街 1 號新昌工業大廈 11 樓 1103 室
 Address : Flat 1103, 11/F, Sun Cheong Ind. Bldg., 1 Cheung Shun Street, Cheung Sha Wan
 電話 Tel. : 2567 3818 傳真 Fax : 2886 2911
 網址 Website : www.hkoc.com.hk 電郵 E-mail : info@hkoc.com.hk

劊房問題探討

長遠房屋策略督導委員會在 2013 年 9 月份作出公眾諮詢：提出一系列的房屋改善政策，反映前特區政府的房屋政策錯誤，導致樓價及租金急升。這份諮詢文件涵蓋範圍非常遠闊，而其中最令我生厭的，非「劊房合法化」^①莫屬。

社會近來有一種說法：因應市場的供應與需求，越來越多劊房出現是社會潮流、是大勢所趨！而現時市面上的劊房大部份是環境惡劣，消防安全等問題亦毫無保障，所以政府應考慮以發牌或登記制度規管！以保障貧苦大眾的「安全」！

但除了貧苦大眾的「安全」外，我們又應否同時考慮小業主的「居住安全」問題和大廈樓宇的「結構安全」問題？

樓宇結構——

長策會^②及部份立法會議員，用一個「分契樓」的理由去支持「劊房合法化」。但他們忽略一個重要的因素：「業權分數」可以分契買賣，但樓宇的結構是經過嚴謹的力學原理建成的，是不可隨便改建的！改建的後果，有機會變成馬頭圍道塌樓慘劇的翻版！

他們用法律觀念去「等同或解決」樓宇結構、建築力學的原理，本會是絕對不能接受的！

電力負荷——

一般電力供應是按大廈標準裝置設定，電力公司不會為一座 200 戶單位的大廈，預先加設 400 戶所需要的電力裝置。

如果大廈突然增加 100 戶住戶，同一時間用冷氣機、洗衣機、電視機……

電力裝置能夠負荷嗎？

如果因電力負荷引致爆炸或人命傷亡，究竟誰人負責？

(編者註：此書面意見是由團體/個別人士提交予 2013 年 11 月 11 日舉行的立法會長遠房屋策略小組委員會會議。)

供水與排污設備——

在生理上，我們必須解決「食、病、廁」的需求；在生活上，我們同樣需要洗澡、洗衫、洗碗……

每天，我們對淨水的需求與污水之處理同樣不可缺少。

如果住戶人口倍增，我們現在的淨水渠，能夠承擔多一倍的需求嗎？會不會再次出現「樓上關水喉」的情景？

如果住戶人口倍增，我們現在的污水渠，能夠承接多一倍的排污物嗎？會不會出現「回湧」的情況？

消防安全——

假設一座有 200 戶的樓宇，每戶有 4 名家庭成員，全幢樓宇合共 800 名住客。當劊房合法後，大廈人口倍增至 1,600 名住客，如若火警發生，走火通道是否有足夠空間讓住客同時逃生？如若火警發生在夜半時分，在大眾人心惶惶之際，1,600 名住客同時擠進未知是否安全的樓梯間，大家應該冒著人迫人、人踩人的危機去走火警？還是乖乖留在家裡向上天祈求大火和濃煙遠離你？

保險——

自從花園街大火慘劇發生後，有規模的保險公司已不再願意承保有劊房戶的大廈。令到業主立案法團選擇保險公司購買第三者法律責任保險時增加一定困難。

就算能夠找到保險公司承保，保費也必然倍增，增加大廈法團的財政負擔。

漏水糾紛——

一般漏水投訴糾紛，經滲水辦^①處理及法庭判決，平均超過一年才能解決，嚴重者更達七年之久。但這類糾紛投訴只涉及一屋一戶，如果牽涉一屋多戶，要等到何年何月才能解決漏水問題？

如果你樓上的單位成為合法劊房，原本你睡房的上層，按樓宇結構一般都會同樣是睡房，但現在你樓上的睡房變成劊房內的「廁所」……

你夜半在半夢半醒之間聽到沖廁聲……你睡房的天花板變了顏色……你樓上的廁所「爆屎渠」……

維修保養——

大廈樓宇有基本壽命，政府推行「樓宇更新大行動」的目的，是希望透過大廈維修，來鞏固大廈結構，以減緩樓宇老化的速度。

如果大廈居住人數倍增，一定會加速大廈老化，屆時大廈維修頻率及工程費用必定大增，對大多數不願將單位間劏房的小業主極不公平。

清潔——

每幢有劏房戶的大廈，住戶人數必然增加，垃圾數量亦必定增加，對樓宇的清潔做成一定困擾。

曾有清潔工人向我投訴，自從大廈出現劏房單位，他們每天的工作量倍增、工作時間大幅度延長。我相信，日後清潔公司的收費必定大增，以彌補清潔工人薪金的成本。

保安——

有大廈管理員向我訴苦，自從大廈有很多單位改建成劏房之後，令大廈的管理工作增加難度。其中一個單位，更有近 40 人居住！大廈人數於短期內大幅上升，該管理員承認未能認出大廈內的所有住客，唯有輕易放人進入大廈。

除了以上各項有關安全的因素外，對於政府如何執法及規管亦是一個令人憂慮的問題。根據前發展局局長林鄭月娥於 2011 年 12 月的言論，表示屋宇署在巡查劏房的項目上有一定困難，她指「平常日子，大廈關上大門同鐵閘，業主又唔關門，我哋根本睇唔到單位有冇劏房」。從執法的問題上，可見並不能依靠以發牌或登記制度規管來保障貧苦大眾的「安全」。

總的來說，為了大廈樓宇的結構安全，為了小業主的居住安全，為了貧苦大眾的安全，我們不但不能讓劏房合法化，我們更應該全面取締全港所有的劏房！特區政府有責任保障全港市民都能够在安全的環境下生活！

香港業主會 會長

余慶雲

2013 年 11 月 04 日

①指推行發牌或業主登記制度以規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位

②指長遠房屋策略督導委員會

③指滲水投訴調查聯合辦事處

創建 Designing Hong Kong 香港 .com

Hong Kong, 2 December 2013

Secretariat, Long Term Housing Strategy
Steering Committee
1/F, Block 2
Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin
Kowloon, Hong Kong
Fax: 27615160;
Email: lths@thb.gov.hk

Dear Sirs,

Designing Hong Kong is a non-profit organization which promotes the health, safety, convenience and the general, social, and economic welfare of the community of Hong Kong today, without compromising the future. The aim of Designing Hong Kong is to increase public awareness and to improve Hong Kong's collective ability to plan and deliver a sustainable and a 'beautiful' city. We advocate the adoption of sustainability, quality of life and good design as core values in planning and development.

We appreciate the effort of the Long Term Housing Strategy Steering Committee and the recommended measures to increase housing supply. We have concerns over planning and land administration matters and the hasty land use reviews as they may adversely impact living conditions and environment. We submit a few further comments:

1. The vision for our long term housing strategy

The Hong Kong's Success Story in "Housing Millions" is cliché which cannot comply with existing circumstances. The long term housing strategy vision should not only focus on quantity and price, quality is which was neglected for years. Therefore, committee members repeat the importance of "trade-off" for solving Hong Kong's housing problem, for instance increasing land supply by irreversible destructive measures. A comprehensive prediction on population and household should be completed with socio-economic and residence-working pattern in order to avoid the failure of Tin Shui Wai and unnecessary destruction on environment. It is reckless to decide at this early stage about "trade-off" and bear in mind that a strategy should be flexible and bring no harm to current harmony.

2. Increasing development density

The Steering Committee suggested that the Planning Department to review the development intensity of existing sites for private housing and public housing developments. Increasing development density will bring environmental, visual and air ventilation impact to the developing area as well as the community. Traffic capacity and demand for road space should be considered when the government is increasing the development density in the community. Moreover, living in over-intensive areas may affect the living quality and personal privacy of the residents, and it may impact the use and crowding the nearby public realm and space available for pavements, open spaces and pedestrian walkways.

Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay,
Tel: +852 3104 3107 Fax: +852 2187 2305
Email: info@designinghongkong.com

創建 Designing Hong Kong 香港 .com

3. Relaxing or Lifting the Pok Fu Lam and Mid-Levels Moratorium

The outline zoning plan for Pok Fu Lam shows large tracts of unleased and unallocated land earmarked for development and infrastructure. The use of these areas can be reviewed. The government needs to conduct transport impact assessment in Pok Fu Lam and Mid-Levels before relaxing or lifting the moratorium. We are extremely concerned especially over any further increase of density in the Mid-Levels given the many substandard pedestrian facilities.

4. Review of Government, Institution or Community Sites, Green Belt Sites and Industrial Sites

The Government, Institution or Community Sites (G/IC), Green Belt Sites (GB) and Industrial Sites serve for different purpose in the community. The G/IC sites provide areas for recreation and public services in the community. GB sites are mainly used for conservation of natural environment and act as boundaries between urban and suburban areas to inhibit urban sprawl. We are concerned about incompatible land uses if the G/IC sites and GB sites are all rezoned to residential use, and the potential harm to the quality of the existing living conditions.

5. Reclamation outside Victoria Harbour and building artificial islands in the central waters between Hong Kong Island and Lantau

This suggestion will damage the environment, and it is not a priority solution for housing demand. Hong Kong needs a holistic and sustainable marine spatial planning to conserve marine ecological resources. The government needs to conduct a strategic environmental assessment of all planned developments around the western waters, the noise, air quality, human health, carbon emissions and ecological impacts should be included in the scope of the assessment.

6. Rock cavern developments for relocating the Sewage Treatment Works

We fully support this recommendation.

7. New Development Areas at NENT, Ping Che/Ta Kwu Ling, Hung Shui Kiu

The size of potential farmland is diminishing and small house developments continue to impact land available even when zoned for agriculture uses. Agriculture offers an opportunity for diversification of culture and lifestyles, and enhances Hong Kong competitiveness. Although limited, the resurging interest in agriculture will contribute to food safety and security. All NENT consisted of numerous villages and majority of farmland in Hong Kong. The current living style and farmland should be enhanced and appreciated. A strategic plan including environment impact assessment and social impact assessment should be done to review the direction of NDA development.

8. Developing the brownfields at North District and Yuen Long

To optimise the use of degraded land for housing of the brownfield at North District and Yuen Long should ensure destructive land uses are not pushed to other areas in the New Territories including the land has high agriculture potential and green belt. A clear identification of business-residences pattern at the district is required through survey of the number of residents locally employed as well as where current employees

創建 Designing Hong Kong 香港 .com

and business owners actually reside.

Furthermore, development projects should focus on improving the overall living conditions, environment and economic infrastructure of the New Territories. Government must strengthen their enforcement powers and resources to address the many breaches of environmental, hygiene, buildings, planning and lands regulations in the New Territories.

9. Tung Chung New Town Extension and the Development of Lantau Island

The ecological value of Tung Chung River Valley and coast has been studied and recognized. Also, Lantau Island has extensive land designated as country park which are popular for the public to enjoy the nature beauty.

The case by case planning of development and infrastructure has resulted in a chaotic and low quality living environment on most of the Kowloon West Reclamation – this now looks to be repeated at Lantau and around the western waters. To optimize the use of land resources and to minimize the environmental impacts, the government needs a comprehensive planning in the Tung Chung New Town extension and development of Lantau Island. Develop Tung Chung merely as “important transport hub to overseas destinations and the Pearl River Delta region” is a short-sighted plan that may be incompatible with the labour force nature.

In order to conserve our marine ecological resources, the government needs to conduct a strategic environmental assessment in the western waters before the Tung Chung New Town extension and development of Lantau Island, the noise, air quality, human health, carbon emissions and ecological impacts should be included.

To conclude, the measures of increasing housing supply should not forget sustainability, quality of life and good design in planning and development, in order to achieve a healthy, safe, convenient living environment within which the general, social, and economic welfare of the community of Hong Kong can thrive.

Here we submit our comments for your consideration.

Designing Hong Kong Limited
December 2013

敬啟者：

CB(1)245/13-14(07)

懇請將心比心，正視漂泊租客的苦況

我們是一群關注住屋權益的義工小組。近年香港住屋問題湧現 - 基層市民輪候公屋時間漫長，無可奈何要寄居於租金不斷上漲的私人樓宇。板間房、天台屋及劏房等環境惡劣的棲息處成為他們唯一的選擇。大部份基層租客還要面對屢次被大幅加租、逼遷等問題；具體苦況可用以下幾點來概括：

1. 公屋輪候時間過長，大大加重基層市民負擔

近年公屋需求不斷增加，截至去年 12 月底，公屋輪候冊上已超過 22 萬人，較前一年增加 20 至 30 百分比。然而，政府興建公屋的節奏卻未能追上需要量。租住私人樓宇因此成為基層市民等候「上樓」的必經站。對於基層市民來說，長期支付高昂的私營市場租金令他們的景況雪上加霜。

2. 以貴租捱板房、劏房意味著住屋環境在倒退以及社會不公義之存在

公屋供應短缺令私人待租物業的需求劇增。加上內地資金流入、以及政府奉承自由市場的原則，樓價不斷上升，租金上漲。不少中產家庭在無法置業的情況下亦選擇租樓。在市場供應不變的前提下，與中產家庭相比，基層市民可以負擔的只有板間房、天台屋及劏房等類型較「經濟」、環境及安全性卻參差不齊的房屋。基層市民在沒有其他選擇下唯有捱貴租、捱板房、捱劏房。住屋環境的倒退表示社會經濟發展背後，有部分人卻不能分享成果；更重要者，正如學者馮國堅指出，租金佔收入高企的比例(2011 年租金佔收入的比例是 56.33%) 大大降低基層市民的社會流動性，造成社會的不公。

3. 終日徬徨被加租、迫遷亦引伸很多家庭問題

針對租霸所製訂的「2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例」容許業主無上限加租及向租客發出一個月的合法搬遷要求。新例的實施頓時使租客失去合理的保障。他們無時無刻面對著「合法和合理」加租及迫遷的可能。要承受的精神壓力可想而知！而當實際情況真的發生時，除了四出找尋合乎自己租金、居住地區等期望的新居外，還要為應付昂貴的搬遷費而煩惱¹。房屋問題不單是住屋問題，更引伸很多家庭問題，增加家庭成員之間的衝突。

作為一直關注居住權利的義工小組，我們有以下建議：

一) 檢討搬遷期限

以上經已提到，公屋輪候冊的增長大大增加私人待租市場的需求。結果是租客的選擇愈來愈少。不幸被迫遷時，一個月的搬遷期根本不足夠基層市民尋找一合乎自己負擔能力及其他居住期望如鄰近讀書/工作地點、對該社區有較深之認識等的居所。再者，對於

¹中西區的街坊表示，在 2001 年地產經紀按金、上期、佣金等需約一萬五千元。水、電、電話按金、搬遷費、更換小小傢具、小小裝修(安電掣、鬆油、廚廁等) 大約要三萬多元，即共需約五萬元。試問基層市民可如何應付？

手停口停的基層市民來說，要安排搵屋及搬屋的時間更來之不易。故此，最低合法搬遷期限絕對需要延長至最少 6 個月才合理。

二) 檢討現時的租務條例，穩定市場租金

在絕大多數情況下，租戶被迫遷的原因是他們無法支付業主大幅加租後的租金金額。我們不難想像，即使租戶可在延長的搬遷期限內成功找到棲息處，假若市場租金一日未穩定，他們仍然會處於恐慌被加租、迫遷的無間道當中。因此，若要建構一合乎公義的租務市場，絕對須要檢討現時的租務條例及穩定租金。我們認為加租幅度上限要跟上一季通脹數據釐訂；租管的推行亦可伴隨參與誘因如退稅、低息或免息貸款等。

以上兩項建議的實行無疑有助減輕租客的苦況，可是，要切切實實的讓他們擁有可以負得起的安樂窩，以致改善他們生活環境，政府是有需要加快輪候冊內的配屋時間。加建公屋亦可直接調低基層市民對於板房、劏房等的需求，使同類型房屋在社會上絕跡。

三) 檢討人口政策

政府現已承諾加快興建公屋，可是，假若社絕公屋需求不斷上升的情況，穩定人口是必須的。簡單來說，人口的增加直接意味著房屋需求的上升。由 1997 年香港回歸至 2012 年底，共有 76.2 萬名內地居民持單程證來港定居。根據民政事務總署及入境事務處內地新來港定居人士的統計數字，在 2011 年，12 207 單程通行證持有人當中，41.9% 申請租住公共房屋(即 5114 人)²。我們絕沒有歧視新移民及持單程證來港人士的動機或意圖，但現實明顯告知我們，現時私營及公營房屋供應根本不能滿足地方的需要。因此，檢討人口政策特別是來港定居/移民政策是急切且不容忽視的。

數十年來，社會經歷巨大轉變，包括舊區遷拆、小商戶式微。對於關注弱勢社群的人士來說，新市鎮及國際大商戶的進駐不再反映經濟增長，反而象徵貧富懸殊加劇、弱勢社群被排斥等問題。生產總值的增長無助增加都市人的快樂。基層市民彷彿回到第二次世界大戰後顛沛流離、居無定所的飄泊生活。文化生活的倒退難道比自由市場的原則重要？當大部分市民無法享受「經濟成果」時，政府是否仍然應該堅持保留現政策？安居是繁榮社會的基礎，亦是每一個市民的基本權利。懇請政府將心比心，正視市民無家的苦況。

西營盤住屋權益關注組

聯絡處：西營盤住屋權益關注組（明愛堅道社區中心代轉）

地址：香港堅道二號明愛大廈二樓 235 室

關注組代表：馮志明

聯絡電話：

² http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/hc/sub_com/hs52/papers/hs520614cb2-766-1-ec.pdf

(編者註：此書面意見是由團體/個別人士提交予 2013 年 11 月 11 日舉行的立法會長遠房屋策略小組委員會會議。)



香港建造商會 Hong Kong Construction Association

香港建造商會
「長遠房屋策略諮詢文件」
意見書
2013年11月11日

香港建造商會(下稱「商會」)歡迎政府提出《長遠房屋策略諮詢文件》(下稱「長策文件」)。在香港，房屋發展牽動民生、經濟，甚至政治等多個重大範疇，定期作出長遠規劃，有助社會穩定，促進經濟發展。商會支持在此時此刻提出新的長遠房屋策略，有助社會集思廣益，凝聚共識。

商會歡迎政府就長遠房屋需求定期作出推算，並就推算的需求制定相關的規劃、房屋和建築政策。增加透明度，除了有助社會增加對政府房屋政策的信心外，也有助政府和建造業界對未來的營商環境有更清晰的遠景，有助調撥資源配合未來的建屋需求。

商會關注到長策文件第7章提及建造業人力資源的狀況，文中指出建築工人的平均年齡已達46歲，當中4成工人的年齡已達50歲或以上。未來十年將會有為數不少的建造業工人踏入退休年齡，或因年老無力應付體力勞動需求大的建造業工作。勞動力老化問題已迫在眉睫，而未來十年的基建工程和建屋量大增。

自2009年起，商會一直協助建造業議會培訓及招聘本地地盤工人。業內不論是承建商或分判商，均參與「先聘用，後培訓」計劃優先聘請本地工人，並在過去兩年協助「建造業青年就業計劃」等項目，提供建築地盤讓新人實地訓練。

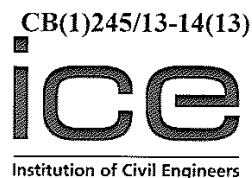
不過，培訓熟練而高效率的建築工人不是一朝一夕之事。適度補充勞工有助紓緩勞動力斷層問題，而在更多熟練技工帶領下，亦有助新人吸收經驗。

商會促請，政府和社會各界必須正視問題，繼續增撥資源培訓新人，並且簡化程序，實事求是地按「勞工補充計劃」輸入外地勞工，讓個別缺乏本地人工作的工種可解燃眉之急，令本港建造業及基建得以可持續發展，經濟發展不被拖延。

— 完 —

(編者註：此書面意見是由團體/個別人土提交予2013年11月11日舉行的立法會長遠房屋策略小組委員會會議。)

ice|hong kong



Our ref: LegCoSC_LongTermHousingStrategy_20131111
Date: 07 November 2013

Institution of Civil Engineers
Hong Kong Office
Room 1606, 16/F Dominion Centre
43-59 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong

t +852 3153 4181
f +852 2894 9885
e icehk@icehk.org.hk

ice-hongkong.org.uk
ice.org.uk

Presentation to Panel on Housing Subcommittee on the Long Term Housing Strategy

11 November 2013

Introduction

- 1 The Institution of Civil Engineers Hong Kong Association (ICEHKA) sees the need for the development of a new Long Term Housing Strategy (LTHS) and agrees that the new LTHS should be a supply-led strategy, with public housing accounting for a higher proportion of the new housing production.

Supply target and transparency

- 2 ICEHKA considers that the supply target of 470,000 units for the period of 2013-14 to 2022-23 is on the low side and should be increased.
- 3 ICEHKA considers that the long term housing supply targets, though needs to be reviewed from time to time, should not be affected by temporary market downturn.
- 4 ICEHKA is of the view that the government need to maintain an updated database with detailed information on the housing supply for easy access by public.



Registered charity number 210252
Charity registered in Scotland number SC038629

ice | hong kong



Institution of Civil Engineers
 Hong Kong Office
 Room 1606, 16/F Dominion Centre
 43-59 Queen's Road East
 Wanchai
 Hong Kong

t +852 3153 4181
 f +852 2894 9885
 e icehk@icehk.org.hk

ice-hongkong.org.uk
 ice.org.uk

On manpower

- 5 Whilst the Institution of Civil Engineers Hong Kong Association (ICEHKA) welcomes the idea for the Government to invite the private sector to be involved in the provision of subsidized housing, ICEHKA was concerned that the effect may not be significant as one of the key constraints to housing supply is the scarcity of the frontline manpower in the construction. The Government needs to ensure that the involvement of the private sector in subsidized housing delivery would not jeopardize the progress of the delivery of public housing by public agents.

- 6 ICEHKA agrees that the Government should initiate a coordinated effort via Development Bureau/Transport and Housing Bureau amongst all major stakeholders including Planning Department, Buildings Department, Lands Department, Hong Kong Housing Authority to modify the planning and building legislations and land leases to streamline the application and approval processes for land supply and housing construction.

- 7 ICEHKA advises that the Government together with the Construction Industry Council should continue monitor the composition and supply of the manpower in the construction industry, with due consideration of the need and standardization of each particular trade of skilled labours / experienced workers for housing construction and the market situation of the demand of both private and public housing; as well as a review of the Government's time-frame and strategy on infrastructure development to maintain a healthy and balanced workforce for the whole construction industry including both infrastructure and housing sectors.



Registered charity number 210252
 Charity registered in Scotland number SC038629

ice | hong kong



Institution of Civil Engineers
 Hong Kong Office
 Room 1606, 16/F Dominion Centre
 43-59 Queen's Road East
 Wan Chai
 Hong Kong

t +852 3153 4181
 f +852 2894 9685
 e icehk@icehk.org.hk

ice-hongkong.org.uk
 ice.org.uk

On measures to increase housing supply

- 8 ICEHKA considers that the Planning Department should holistically review the potential of an appropriate increase in plot ratios in selected areas of Hong Kong. There should also be a review on how to make best use of brownfield sites to enable optimization of housing development density in every district in Hong Kong. For example, a higher than the current plot ratio could be adopted for housing development in Kai Tak area with insignificant negative impact on the traffic and environment in such urban area; re-zoning of various Brown Field Sites in New Territories for housing development purpose.
- 9 ICEHKA considers that there is a need for Hong Kong to enhance the land supply strategy by devising a good mix of supply options and building up a sufficiently large land reserve to achieve a balance among social, environment and economic needs. The enhanced land supply strategy should include a full coverage of land production / revitalization processes, with a programme of land supply and demand projection; and quantifiable indicators affecting land use.

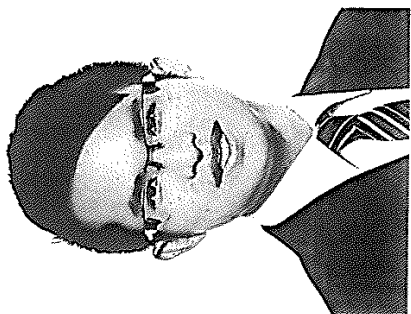
About ICEHKA :

The Institution of Civil Engineers Hong Kong Association is an organization representing some 5,000 professional civil engineers in Hong Kong. It is part of the UK based Institution of Civil Engineers (ICE). The ICE is a global membership organisation that promotes and advances civil engineering around the world. It is a leading source of professional expertise in transport, water supply and treatment, flood risk management, waste and resource management and energy. Established in 1818, it has over 80,000 members throughout the World. ICE's vision is to place civil engineers at the heart of society, delivering sustainable development through knowledge, skills and professional expertise.

(Editor's Note: This written submission was submitted by deputation/ individual to the Legislative Council Subcommittee on the Long Term Housing Strategy at its meeting held on 11.11.2013.)



Registered charity number 210252
 Charity registered in Scotland number SC038629



林立志

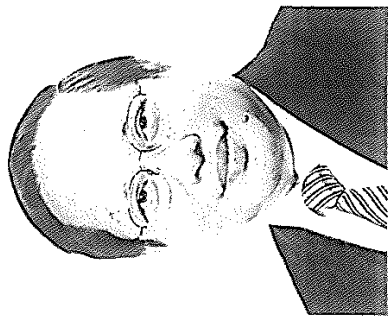
葵青區議員

民主黨葵青及離島黨團



何俊仁

立法會議員



青衣長亨邨巴士總站1號

電話：2432 2338

電郵：eric@dphk.org

繼續全力爭取

出隻長亨邨



地址：荃灣川龍街 66 號 3 樓 電話：2615 0119 傳真：2409 2027

致：運輸及房屋局副局長
邱誠武先生，JP

要求大窩口道擬增建公屋同時 興建社區綜合大樓

據了解，政府有意在大窩口道興建兩幢約三十層高的公屋大廈，預計可提供二千三百個單位。我們對於政府有意加快興建公屋，表示認同及支持，亦希望政府在積極增建公屋同時，切勿忽略周邊的配套設施，否則只會令本港市民的居住質素變得更差，而無助市民安居樂業。

近年，公屋輪候冊上的申請人數顯著上升，由 2010 年時的約十三萬宗，大幅攀升至今年的二十三萬宗，顯示市民對公屋的需求殷切。反觀本港近年公屋的落成數字，顯然無法滿足香港市民的需求。於 2010/11 至 2012/13 年度，本港每年平均只有約一萬二千個公屋單位落成，相對每年平均增加超過三萬宗的公屋申請，粗略估計每年短缺約二萬個公屋單位！

現政府正視問題，想方設法增建公屋，其中有計劃在大窩口道建兩棟公屋大廈，我們對此表示原則上支持。但同時，我們亦擔心新增的人口，會令本區現有的社區設施面臨沉重壓力。

現時，在葵盛圍及大窩口道一帶，已有多條公共屋邨，包括葵盛東、西邨、葵興邨、大窩口邨、葵涌邨等，人口超過十萬。區內的建屋及人口密度均極高，已有的社區配套設施如社區會堂、公園、運動場等均已出現短缺問題。政府如未有同時詳細考慮周邊的配套，將會令本區的居住環境帶來嚴重影響。

有鑑於此，我們特此建議政府，在擬建公屋的土地上預留空間，設置全新的社區綜合大樓。具體方式可參考土木工程拓展署的研究，在地下空間建設社區綜合大樓，既可善用葵青區有限的土地資源，亦為居民提供更多社區設施。

在增建公屋同時，亦不忘完善周邊的社區設施，才能真正造福市民。建議如蒙閣下接納，將令區內十數萬居民受惠！如得貴局正面回覆，葵青居民將不勝感謝！

敬祝
鈞安

工聯會葵青區服務團隊
立法會議員 麥美娟
葵青區議員 梁子穎 劉美璐 曾梓筠
社區幹事 張偉文 朱植平
2013年11月14日



香港九龍彌敦道 776-778 號
 恆利商業大廈四樓
 4th Floor Hanley House,
 776-778 Nathan Road
 Kowloon Hong Kong.

網址:Website	www.dphk.org
電郵:E-mail	dphk@dphk.org
電話:Tel	2397 7033
傳真:Fax	2397 8998

民主黨對長遠房屋策略諮詢文件的意見

背景

現時房屋政策主要面對的問題包括：

- 租住公屋供應量不足，未能解決基層市民的住屋需求；截至今年中為止公屋輪候冊上約有 118,700 宗一般申請，以及約 115,600 宗配額及計分制下的非長者一人申請。然而政府公佈的資料顯示，連同去年底可供出租的空置單位(約 9,000 個)及 2013/14-2016/17 年度新增供應的約 79,100 個單位，仍未能解決公屋輪候冊上的需要。
- 過去十年，普遍家庭住戶入息(撇除綜合消費物價指數的變動後，實質家庭住戶每月收入中位數由 2001 年的 20,810 元輕微下跌至 2011 年的 20,200 元)與私人市場房屋價格的升幅脫節(私人樓宇售價指數由 2001 年的 78.7 升至 2011 年的 182.1)，可見更多家庭及有住屋需要人士未能從市場覓得適切居所。
- 自從政府於 2003 年宣佈中止興建居屋後，過往透過置業階梯去改善住屋環境(即租住公屋、居屋及私人樓宇)的情況不再。這亦間接減低原來願意透過購買居屋而騰出租住公屋單位的流轉量。

建議

1. 政策目標：未來政府房屋政策應以公營房屋(包括租住及資助房屋)為主。我們認為文件中建議的 60:40 比率過低。正如我們已指出，在家庭住戶入息與房屋價格脫節的情況下，應擴大公營房屋的供應比率。以家庭住戶入

息計算，公營房屋應以涵蓋全港 75% 的家庭住戶¹為目標。令不能負擔私人樓宇的人士亦可獲得適切居所，並重建置業階梯。

2. 建議未來的租住公屋供應每年平均以 30,000 個為目標，居屋由 5,000 個增加至 10,000 個。令公屋輪候冊人士可在三年內上樓。並透過增加在市區較佳地段的新建居屋單位量(例如最近在鑽石山大坳村原址的做法)，吸引公屋居民購買，增加公屋流轉。同時政府雖然承諾在 2018-2022 年以提供 100,000 個公屋單位為目標，但從過去兩年的公屋動工量(分別為 11,900 及 8,000 個單位)，民主黨擔心會在 2018-19 年的公屋供應量會出現斷層，我們要求政府盡早公佈有關資料，包括可供興建公屋的土地的資料以及預計可提供的單位數目。
3. 因應私人樓宇價格與家庭住戶入息脫節，日後新建居屋單位的售價應改與家庭住戶的入息掛勾，以反映住戶的收入及負擔水平。
4. 重推出售公屋計劃，以及放寬居屋第二市場的購買及出租限制。
5. 改善公屋編配措施，容許申請者在獲得編配的情況下，選擇與所選擇編配區域內的親人就近居住，配合家庭友善政策。同時政府應每年公佈各類型公屋單位在市區、擴展市區及新界的供應量，讓輪候冊的市民因應供應情況調整選擇區域。
6. 把結構出現問題或具重建潛力的公屋拆卸重建，改善社區環境，及增加公屋單位供應量。
7. 在土地供應方面，因應公營房屋的供應量增加，政府應透過城市規劃程序及《收回土地條例》(香港法例第 124 章)將合適的新界閒置農地、露天貯物用地、棕地等轉作興建公營房屋用途。
8. 在部份市區興建公營房屋地段適度放寬樓宇高度限制，以增加市區可建公屋及居屋的供應量。

¹根據 2011 年人口普查住戶收入分佈數據顯示，全港 80% 的家庭住戶月入介乎 0 元至 43,340 元，覆蓋 75% 的家庭住戶大約相等於今年初推行的居屋第二市場計劃的白表申請者入息要求，即月入 40,000 元。



致：長遠房屋策略督導委員會

栢志高太平紳士

要求盡快增加房屋供應
以應市民加快上樓及置業需要

不少港人一直以為香港其實有很多土地儲備可以用作開發興建房屋，但發展局上早前自揭底牌，指香港其實有嚴重地荒，情況令人憂慮。

發展局指，全港住宅空置官地有 2100 公頃，但減除道路、斜坡、面積細小零碎不適合發展的土地，只餘 1300 公頃，而當中有 932 公頃要預留作興建丁屋，即實質只餘 391 公頃可供開發，這數字只與 20 個維園面積相約，亦只佔全港 11 萬公頃土地的百分之 0.4，不足百分之一。

而這百分之 0.4 土地當中，更有許多在元朗、屯門、沙田等偏遠地方，故實際香港手上可供發展房屋的市區土地可說鳳毛麟角。

現時香港的房屋需求不斷增加，但供應卻嚴重不足，兩者失衡情況持續。當局應立即多管齊下，增加土地，包括釋放工業用地、發展岩洞、規劃及檢討綠化地帶、檢討「政府機構」用地，以及檢討臨時倉庫或者已經荒廢的農地等，讓香港的房屋市場能夠健康持續發展。而當中可即時增加土地供應的方法是市區重建計劃。

市區舊樓的重建進度緩慢，尤其在九龍城區啟動的項目不多，而且每次亦只是數幢唐樓約一百多個業權。(撇除因塌樓突發事故而啟動的馬頭圍道項目)。九龍城將因沙中線出現巨大變化及機遇，加上香港現正急需拓展土地供應。我們要求，市建局大大加快九龍城區，如龍城舊區、十三街、環宇街、紅磡舊區等訴求強烈的區域的重建步伐，亦需加快需求主導、促進者角色等各類型的重建模式。並且，加大重建面積範圍，使重建項目能注入更多活化更新及調適社區規劃的元素。

祈當局關注市民要求加快上樓及置業需要，盡快增加房屋供應，以解市民之憂。

民建聯九龍城支部

立法會議員：李慧琼 蔣麗芸

區議員：潘國華 陸勁光 蕭婉嫦 黃以謙 吳寶強 吳奮金

社區幹事：關浩洋 文潤華 郭詠健 邵天虹 林德成

2013 年 11 月 14 日

真誠為香港

致：房屋署屋長

栢志高先生

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

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，責在政府

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，引致樓價颯升，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”，不致樓價不斷颯升，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「人籠」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。

⁴13 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. 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：

- 5.2.1. 增加中轉房屋供應，讓輪候公屋並有需要的人士入住；
- 5.2.2. 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；
- 5.2.3. 在未來超過 5 年仍不會動用的土地，興建中轉房屋；
- 5.2.4. 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。

5.3. 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。

- 5.3.1. 居屋興建量應增至每年 8,000 間，並因應需求進行調整；
- 5.3.2. 維持每年 5,000 個「白表免補地價購買二手居屋」的名額；
- 5.3.3. 同意為白表申請者設立入息及資產下限；
- 5.3.4. 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；
- 5.3.5. 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；

- 5.3.6. 容許新購入居屋第二市場單位業主獲最多 30 年按揭擔保；
- 5.3.7. 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」；
- 5.3.8. 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。

5.4. 照顧「中產」的住屋需要

目前樓價高踞不下，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。

- 5.4.1. 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；
- 5.4.2. 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。

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

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；
- 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，讓公屋家庭租者置其屋。

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. 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。

7.1.1. 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。

7.2. 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。

7.2.1. 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. 落寶岩洞的利用，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「馴處理土地及房屋問題。

西九新動力(九龍城分區)

梁美芬議員 劉偉榮議員 張仁康議員

勞超傑議員 楊永杰議員 左滙雄議員

鄭利明議員 李 蓮議員 謹啟

2013年11月14日

本函編號：131114.3 過度房屋

來件檔號：

敬啟者：

民協就長遠房屋策略諮詢文件意見書

1. 前言

1.1. 本文件為香港民主民生協進會（下稱「民協」）就《長遠房屋策略諮詢文件》（下稱「長策文件」）所提的建議書。本意見書共分為兩大主題：土地及房屋。每個主題內，民協皆會對長策文件提出意見及建議。

1.2. 民協對房屋政策的期望

民協對於房屋政策有以下期望。第一，政府務必保障市民居住權，尤其低下階層；第二，政府須確保土地、房屋資源分配是合適且公平的；第三，政策和制度是要穩定的，絕不能因一時市場波動而朝令夕改。

1.3. 民協對長策文件的立場

民協覺得長策文件未能符合以上期望，而此文件具體問題如下。第一，此文件所提大多是新瓶舊酒，由現行或舊政策堆砌出來，毫無創見、建樹可言；第二，未有提出善用現有土地之法，例如新界的棕土區、丁屋地、市區軍地、市區重建等等；第三，未有具體措施解決市區住屋問題，例如租金高昂、劏房等；第四，未有關注年青人及長者的住屋需要。

2. 有關「土地」的意見

2.1. 長策文件欠缺尋地創見

長策文件先點出土地不足故社會須作犧牲，並敦促政府加快土地的審批（參文件 95 及 96 頁）。然後，往後近十頁只是「轉載」政府增加房屋土地供應措施，便草草完結（參文件 96 至 105 頁）。雖然，既定政策不乏良策，但長策文件只把它們騰錄一次，實不可取。民協現就建立土地儲備及規劃上提出以下意見。

2.2. 應善用市區軍地

駐港部隊現擁地約 27 平方公里，部份位於市區中樞的優質發展地段，例如九龍東軍營和槍會山軍營（軍事用地列表詳載於附件一）。而長策文件第九章亦明言考慮把部份市區的非住宅設施移至較偏遠地區以釋出土地建屋，軍事設施實可考慮。若政府能主動研究並提請中央，把部份使用率低且無礙防務的軍地讓出，使公屋毋須見縫插針地興建。

2.3. 發展新界棕土區

另外，新界有不少走在法律灰色地帶的停車場、貯存場，亦即「棕土」，可望作發展用途（棕土區資料詳載於附件二）。誠然，社會對棕土區上的產業有一定需求，而它們亦可能牽涉複雜的業權。然而，「棕土」面積估計達 8 平方公里，是全港公營房屋佔地的一半，若能發展少量已毋須觀觀郊野公園。另外，這些區域不但因已有基建而較易發展，亦較開發鄉郊的生態破壞為少，更能提昇土地的使用效率。政府現應重新訂立、改善新界的規劃政策、法例，讓當中未善用的地皮得到發展，亦讓回收場、貯存場等產業健康發展。

2.4. 檢討丁屋政策

政府亦應檢討新界的小型屋宇政策（丁屋），因這關乎土地資源的分配合適與否問題。現今 70 多平方公里的住宅用地有一半為低密度和空置率高的「鄉郊居所」，而丁屋佔了不少；各區「鄉村式發展」用地竟達九百多公頃，並集中於新界西及北區（「鄉村式發展」用地資料詳載於附件三），政府實在務必釋放、善用此等土地。民協認為可以彈性處理丁屋的興建問題，例如以屋邨或單棟高樓形式興建等，另外亦可考慮「收購」原居民的丁權，並提供現金補償或換地。最後，政府可以考慮「截龍」取消丁屋政策。

2.5. 由下而上、「以人為本」的土地規劃

民協建議政府於新發展計劃蘊釀、推出以先，於該地區成立以民間人士主導的規劃委員會，大量吸納民間意見，並以此作計劃的骨幹。討論過程中，政府官員亦可將香港整體的發展方向表達予地區居民明白。但發展計劃仍需以民間意見為依歸，讓市民能全面參與香港的都市規劃。另外，規劃亦須貫徹「以人為本」的理念，讓不同年齡、階層都適合居住於同一社區。

2.6. 撥地予新產業

政府的土地分配過份跟隨市場情況亦不可取。例如，雖然香港工業式微，但餘下的土地實可研究供欠缺財力的民間團體、創意工業使用。故此，民協建議以低價或象徵式地價供地予新產業，並供公開申請。

3. 有關「房屋」的意見

3.1. 長策文件低估房屋需求

這次長策會推算未來十年將有四十多萬個單位需求，根據公私營房屋「六四比」，公營房屋十年供應約為廿七萬。民協認為此數目是低估的，分析如下。

3.1.1. 不合理的假設

房屋需求推算由四大部分組成，其中的「住戶數目淨增長」影響最大，佔整個推算單位數目超過六成，其計算理念十分簡單：「只有住戶數目的淨增長，才會產生新的房屋需求」。根據統計處資料，「住戶」定義為「一群住在一起一同分享膳食的社會及經濟單位」，而同一屋簷下有兩個或以上住戶的情況只佔極少數。以此理解，人們要成為「住戶」就一定要有新房屋以「住在一起」。推演下去，房屋供應短缺會限制住戶數目的增長，因為少了房屋讓人們「住在一起」成為新住戶。由此可知，「將來房屋需求」很大程度受「住戶數目淨增長」影響，「住戶數目淨增長」又推算自「過往的住戶數目」，「過往的住戶數目」又受制於「過往房屋供應」。結果，長策會以「過往房屋供應」間接推算了「將來房屋需求」。依據以往能夠提供多少房屋推算將來市民需要多少房屋，這並不合理。

民協九龍中支部 馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

3.1.2. 房屋需求不單指有房屋的人

住戶（據統計處的定義）數目的增長應只是房屋市場成交量的一部分，故絕不能單純視為房屋需求。若有人有買房子的慾望和足夠金錢，卻得不到房屋供應而暫與家人同住，他的需求自然不是「住戶數目淨增長」，因而被排拒於需求推算之外。公屋輪候冊的申請人也是同樣原因，而沒有被計及。故此，根據「住戶數目淨增長」的推算的房屋需求，實際上只是「已被滿足的房屋需求」。

3.1.3. 忽略公屋輪候者

除「住戶數目淨增長」外，房屋需求推算尚有兩個部分，合共約十五萬個單位。然而，公屋輪候冊有廿三萬人，輪候意向相對堅定的「一般申請人」已佔十一萬多，再加上工廈劏房戶等潛在需求，總數應已超過十五萬。而且，「未被滿足的房屋需求」亦不止於公屋輪候者和工廈劏房戶。

3.2. 增加公屋與居屋

民協建議短期內須增加公營資助房屋的數量以滿足需求。根據過往五年的住戶增長平均數和輪候冊數目，若需滿足現有需求並減少輪候冊人數的話，每年最少須興建 35000-40000 個公屋單位和約 10000 個居屋單位。但需要注意的是，每年檢討的規定必須嚴格遵守以防止重蹈「八萬五」的覆轍。

3.3. 加快公屋重建

3.3.1. 普遍居民贊同重建

有很多公共屋邨將陸續到達 4- 50 年的樓齡，當中樓齡超過 40 年的亦有 12 個屋邨。民協於 2013 年 9 月向八個樓齡 40 年或以上的公共屋邨居民進行重建意向調查，包括西環邨、華富（一）及（二）邨、馬頭圍邨、樂民新邨、和樂邨、觀塘花園大廈（第二期）及福來邨，並成功收回 390 份問卷，逾六成受訪者贊成重建此類屋邨（調查數據撮要詳載於附件四）。報告亦顯示有三成多受訪者認為毋須重建，原因是覺得居住環境不俗、擔心新樓租金更貴及新環境的適應問題，這或許因此類屋邨較多年老、經濟能力較弱的居民。而無論受訪者是否認為需要重建，皆希望若重建時會獲原區安置（佔整體受訪者 82%），民協認為政府理應於重建時實行此安排。

3.3.2. 重建可增單位、減劏房

這些舊式屋邨均位於市區，基礎設施、交通配套完備，不過卻未有盡用地積比率。其實以現時的技術重建舊屋邨，可以紓緩土地不足，解決市區覓地難的情況。按每層興建同類型單位增加地積比率推算，重建樓齡 40 年以上的屋邨，可以大幅增加公屋單位；預期重建 40 年樓齡以上的屋邨可以增加超過 60,000 個公屋單位供應。重建公共屋邨不單可增公屋單位，而且 3 年內計劃重建屋邨的空置單位，房屋署都會凍結編配，政府實可將此類單位用作安置居於環境惡劣又已在輪候公屋的劏房戶。民協認為，政府應該積極考慮優先為上述的 12 個公共屋邨實施重建、加快重建舊式屋邨計劃以釋放地積比率，解決迫切的住屋需要。

3.4. 特殊住房需要

年青並不代表向上流動、改善住屋機會較高，在高樓價、房屋短缺和教育制度未追上全球經濟發展的情況下，年青、高學歷的人的住屋需求亦是不容忽視的。民協建議撤銷配額及計分制，因

民協九龍中支部

馮檢基

莫嘉嫻
任國棟

楊振宇
蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

此制實則是歧視年青人。另外，根據政府的人口推算，65歲或以上的人口由2011年的94萬將升至2041年的255萬（佔整體人口差不多三成），故此應對人口老化帶來的長者住屋問題刻不容緩。民協建議新增兩種新型的公營房屋以滿足長者與青年需要。

3.4.1. 長者住房

民協對長者住屋需要建議有三。第一，每年的房屋需求須評估長者的住屋需要；第二，設計適合長者的居住的房屋，並依每年評估的長者住屋需求來製訂興建量；第三，建立照顧長者及適合退休人士的「銀髮社區」，並確保此等社區與香港其他發展區域有良好的交通連接。

3.4.2. 青年住房

民協建議盡快落實資助非政府機構興建青年宿舍，可考慮利用荒廢校舍，並參考大學宿舍的模式營運，供18至35歲合資格單身年青人租住。另外，年青人有自身的理想，民協建議設立具主題和照顧特別需要的青年宿舍，例如宿舍某些宿位或區域可以提供樂隊練習室或者文娛設施等。另外，部份宿位亦可加入可租可買等元素，以幫助年青人置業。

3.5. 劏房問題

3.5.1. 取締惡劣劏房

根據「香港分間樓宇單位調查」，缺乏可見間隔物及其中一項必要設施（廁所、廚房／煮食地方、供水設施）的惡劣劏房達30600個。劏房環境惡劣乃不爭的事實。大多劏房單位衛生及安全狀況欠佳，劏房改裝工程帶來的衛生及安全狀況，實在令人憂慮；另一方面，除了空氣不流通和悶熱，住戶亦經常面對噪音，或大廈結構危險的問題，反映劏房住戶的居住質素十分惡劣。所以，民協要求政府盡快立法取締惡劣環境劏房，保障市民得到尊嚴適切的居住環境。另一方面，惡劣劏房取締後，政府須為住戶提供中轉房屋，而長遠亦應向合資格人士提供公屋。若以深水埗區為例，民協建議政府改建長沙灣批發市場及重建部分舊屋邨，作為中轉屋，安置居住環境惡劣的劏房戶。

3.5.2. 重推租務管制

自政府分別於1998年及2004年撤銷租金管制及租住權保障，導致私樓租金飆升，基層市民因為租金高昂和失去租住權保障，無法選擇下租住惡劣劏房。即使租住劏房，基層居民仍然要面對迫遷和大幅加租。搬遷不只為家庭帶來龐大的經濟壓力，同時也會增加住戶的心理壓力及家庭成員之間的張力。因此，民協要求政府恢復租管，立法規定原租戶擁優先續租權及限制大幅加租，並且提供租金津貼，紓緩劏房住戶的租金負擔壓力。

3.5.3. 全方位探索問題

長遠而言，民協亦建議政府須全方位探索解決劏房問題的可能方法，在此略舉三例。第一，全面改善交通（如減低車資及提高交通效率），讓居民縱然居於偏遠地區，都可以方便快捷地上班。此舉可舒緩內城區因就業而生的劏房需求。第二，確保工作待遇與就業機會（如最低工資及最高工時），使「勞動有價」的觀念得以發展，讓低下階層能有足夠收入解決自身住屋問題；第三，制訂全面的發展計劃，讓適合低下階層生活環境、就業、教育機會等不再集中於個別區域，從而減低人口過份集中、擁擠而生的劏房需求。

B049

民協九龍中支部

馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

此致

如對上述事項有任何查詢，請致電

任先生洽。

有勞之處，謹此致謝！

此致

運輸及房屋局常任秘書長 栢志高 先生,JP

民協·九龍城區議員

楊振宇 莫嘉嫻
蕭亮聲 任國棟

民協社區幹事

黃永傑 李庭豐
胡愛蓮 聯啟

二零一三年十一月十四日

民協九龍中支部 馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

附件一：香港軍事用地列表

區域	設施／用地名稱	地址	面積（公頃）
香港	中環軍營	金鐘海旁	2.8
	赤柱軍營	赤柱半島最南端	122.3
	三軍司令官邸	白加道 11 號	0.5
	正義道軍營	正義道 1 號	1.4
	西區軍營	般咸道 88 號	0.1
九龍	槍會山軍營	尖沙咀柯士甸道 127 號	11
	九龍東軍營	聯合道、窩打老道 及禧福道及聯福道 交界	10
	歌和老街一號A	/	0.1
	昂船洲軍營	昂船洲志昂路	75.7
新界	石崗軍營	錦田公路 260 號	159
	石崗村	錦田石崗	
	新田軍營	新田以南小磡村以 北的山谷，嘉龍路 盡頭	未有確實資 料
	潭尾軍營	元朗牛潭尾村及攸 潭美新村之間	57
	新圍軍營	沙頭角公路以北	未有確實資 料
	新圍／大嶺練 靶場	上水華山一帶	47.5
	青山練靶場	青山以西的山地	2263
	大澳軍營	石仔埗	未有確實資 料
赤鱗角軍事運 輸中心	航膳西路 1 號	未有確實資 料	

市區樞紐位置／優質發展
地段

民協九龍中支部 馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

附件二：新界棕土區資料

土地類型	面積（平方公里）
貯物、回收場	4.631
貨櫃場	1.779
貨櫃車停車場	0.511
一般停車場	0.328
其他（荒地／難以辨認）	0.783
合共	<u>8.032</u>

摘自公共專業聯盟於2012年3月8日的《新界棕土研究及土地發展方略》報告

民協九龍中支部 馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

附件三：「鄉村式發展」用地資料

區議會分區	土地面積（公頃）
中西區	0
灣仔	0
東區	0
南區	3.0
油尖旺	0
深水埗	0
九龍城	0
黃大仙	0.2
觀塘	6.3
葵青	8.5
荃灣	29.2
屯門	57.6
元朗	228.4
北區	127.7
大埔	121.1
沙田	102.1
西貢	142.8
離島	106.0
總面積：	<u>932.</u> <u>9</u>

民協九龍中支部 馮檢基

立法會議員

B049
莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

九龍城區議員

附件四：2013 高樓齡公屋重建調查數據摘要

調查屋邨清單

分區	屋邨名稱	收回問卷數目
港島區	西環邨	50
	華富（一）邨	50
	華富（二）邨	40
九龍西	馬頭圍邨	50
	樂民新邨	50
九龍東	和樂邨	50
	觀塘花園大廈（第二期）	50
新界西	福來邨	50
合共		390

民協九龍中支部 馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

主要數據

1. 你認為需要重建樓齡40年以上的舊公屋屋邨嗎？			
	頻數	百分比	百分比基數
			390
十分需要	90	23.08%	
需要	163	41.79%	
不需要	115	29.49%	
十分不需要	5	1.28%	
無意見	13	3.33%	
無效作答/沒有回答	4	1.03%	
合共	390	100.00%	

2. 你認為所居住的屋邨有重建需要嗎？			
	頻數	百分比	百分比基數
			390
十分需要	76	19.49%	
需要	161	41.28%	
不需要	142	36.41%	
十分不需要	7	1.79%	
無意見	4	1.03%	
無效作答/沒有回答	0	0.00%	
合共	390	100.00%	

3. 什麼原因令你覺得現居的屋邨需要重建？（可選多於一項）			
	頻數	百分比	百分比基數
			367
設備落後	100	27.25%	
居住環境惡劣	51	13.90%	
空間不足	53	14.44%	
樓齡太舊	134	36.51%	
其他原因	28	7.63%	
無效作答/沒有回答	1	0.27%	
合共	367	100.00%	

民協九龍中支部 馮檢基

莫嘉嫻 楊振宇
任國棟 蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

4. 什麼原因令你覺得現居的屋邨不需要重建？（可選多於一項）

	頻數	百分比	百分比基數
			262
浪費公帑	32	12.21%	
居住環境良好	117	44.66%	
擔心新樓租金更高	46	17.56%	
重建過程滋擾	34	12.98%	
其他原因	31	11.83%	
無效作答／沒有回答	2	0.76%	
合共	262	100.00%	

5. 假如你現居的屋邨重建，你希望原區安置嗎？

	頻數	百分比	百分比基數
			390
希望	319	81.79%	
不希望	25	6.41%	
無意見	14	3.59%	
無效作答／沒有回答	32	8.21%	
合共	390	100.00%	

本函編號：131114.3 過度房屋

來件檔號：

敬啟者：

要求於市區增設過度房屋 供即時失去家園市民作臨時棲身之所

2010年1月29日，馬頭圍道45J號一幢樓齡達55年的六層高唐樓全幢倒塌，造成4人死亡，2人受傷；

2011年6月15日，馬頭圍道111號一幢八層高唐樓於凌晨3時左右起火，火勢於3時47分升為三級，大火在黎明時份才撲熄。事件共造成4人死亡，19人受傷；

2013年8月30日，區域法院就屋宇署的申請，針對土瓜灣啟明街51號唐樓頒下封閉令。

上述三件慘劇當中一個共通點是受影響的居民，均得不到以民為本的臨時安置。三件慘劇當中，當局均只提供地點遠離本區的中轉房或臨時收容中心作臨時棲身之所，並在回應議員及傳媒查詢時，均以上述偏遠的中轉房或臨時收容中心，作為提供予慘劇中劫後餘生市民的唯一臨時棲身之所。有關行為，非為雪中送炭，實為落井下石及冷眼旁觀，實有恥作為一個負責任的公僕應有之行為。

受納稅人俸祿的公僕，既未能避免市民慘劇的發生，便應於市民受影響提供適切的關懷，而非以一句：「過去中轉房或臨時收容中心的供應足夠。」而推諉了事。

把持上述說法的人，好應三省其身，及應設身處地想一想，有關安排。

民協謹此強烈要求政府於市區增設過度房屋，供即時失去家園市民作臨時棲身之所。

如對上述事項有任何查詢，請致電 任先生洽。

有勞之處，謹此致謝！

此致

運輸及房屋局常任秘書長 栢志高 先生,JP

民協·九龍城區議員

楊振宇 莫嘉嫻
蕭亮聲 任國棟

民協社區幹事

黃永傑 李庭豐
胡愛蓮 聯啟

二零一三年十一月十四日

本函編號：131114.2 重建公屋

來件檔號：

敬啟者：

要求重建高樓齡出租公屋以增公屋單位

要求重建及原邨安置馬頭圍邨

民協早前一項有關重建舊型公屋的調查發現，六成受訪的舊型公屋居民贊成重建樓齡40年或以上的公共屋邨。民協估計，若全幢重建40年以上公屋，可增加6萬個公屋單位，敦促政府盡快開展舊公屋重建，以增加單位供應，並將已計劃重建公共屋邨的空置單位用作過渡房，安置劏房戶。

民協上月向8個樓齡40年或以上的公共屋邨居民進行重建意向調查，包括西環邨、華富邨、馬頭圍邨、樂民新邨、和樂邨、觀塘花園大廈及福來邨，成功訪問了390名居民，超過六成受訪者贊成重建此類屋邨。

調查結果顯示，無論是自己現居的屋邨，抑或其他樓齡相若的屋邨，皆有四成受訪者認同需要重建，而覺得「十分需要」者亦有約兩成。主要因有36.5%人認為樓齡太舊、27%指設備落後。

調查結果結果反映受訪者普遍贊成重建高樓齡公屋，故政府應重推整體重建計劃，將樓齡40年的舊型公屋分階段重建，不只可改善屋邨的環境，更可提昇土地使用效率。民協估計，若全幢重建40年以上公屋，可增加6萬個公屋單位。

民協亦要求，政府須更正視本區劏房問題，並建議政府可將已計劃重建公共屋邨的空置單位用作過渡房，安置劏房戶。

而以九龍城區的馬頭圍邨為例，該邨於1962年入伙，為九龍城區內現存時間最長的屋邨。民協謹此要求政府考慮重建馬頭圍邨，並要求原邨安置馬頭圍邨的居民。

如對上述事項有任何查詢，請致電 任先生洽。

有勞之處，謹此致謝！

此致

運輸及房屋局常任秘書長 栢志高 先生,JP

民協·九龍城區議員

楊振宇 莫嘉嫻

蕭亮聲 任國棟

民協社區幹事

黃永傑 李庭豐

胡愛蓮 聯啟

二零一三年十一月十四日

本函編號：131114.2 重建公屋

來件檔號：

敬啟者：

要求重建高樓齡出租公屋以增公屋單位

民協早前一項有關重建舊型公屋的調查發現，六成受訪的舊型公屋居民贊成重建樓齡 40 年或以上的公共屋邨。民協估計，若全幢重建 40 年以上公屋，可增加 6 萬個公屋單位，敦促政府盡快開展舊公屋重建，以增加單位供應，並將已計劃重建公共屋邨的空置單位用作過渡房，安置劏房戶。

民協上月向 8 個樓齡 40 年或以上的公共屋邨居民進行重建意向調查，包括西環邨、華富邨、馬頭圍邨、樂民新邨、和樂邨、觀塘花園大廈及福來邨，成功訪問了 390 名居民，超過六成受訪者贊成重建此類屋邨。

調查結果顯示，無論是自己現居的屋邨，抑或其他樓齡相若的屋邨，皆有四成受訪者認同需要重建，而覺得「十分需要」者亦有約兩成。主要因有 36.5% 人認為樓齡太舊、27 % 指設備落後。

調查結果結果反映受訪者普遍贊成重建高樓齡公屋，故政府應重推整體重建計劃，將樓齡 40 年的舊型公屋分階段重建，不只可改善屋邨的環境，更可提昇土地使用效率。民協估計，若全幢重建 40 年以上公屋，可增加 6 萬個公屋單位。

民協亦要求，政府須更正視本區劏房問題，並建議政府可將已計劃重建公共屋邨的空置單位用作過渡房，安置劏房戶。

如對上述事項有任何查詢，請致電 任先生洽。

有勞之處，謹此致謝！

此致

運輸及房屋局常任秘書長 栢志高 先生,JP

民協·九龍城區議員
楊振宇 莫嘉嫻
蕭亮聲 任國棟

民協社區幹事
黃永傑 李庭豐
胡愛蓮 聯啟

二零一三年十一月十四日

民協九龍中支部

馮檢基

莫嘉嫻
任國棟

B049
楊振宇
蕭亮聲

立法會議員

九龍城區議員

本函編號：131114.1 公屋用地

來件檔號：

敬啟者：

要求於九龍城區盡快覓地作興建公共房屋之用

目前公屋輪候冊人數屢創歷史新高，當中市區公屋更廣受歡迎。九龍城區私人樓宇林立之餘，近年更因市區重建續漸於本區展開，中、低下階層的住屋需求更越來越大。

據悉，九龍城區，租住公屋建屋量，將集中於 2013/14 年度位於啓德發展區 1B 號地盤第一至三期約 8,000 個單位。而由 2014/15 年度至 2017/18 年度，九龍城區，將再沒有任何新開展的公屋項目。

相對於觀超區、黃大仙區及深水埗區的規劃和發展，九龍城區的公屋發展明顯有所不足。

而除了出租公屋用地之外，屬於出售的居屋用地亦同樣是寥寥可數。

有見及此，民協要求當局於九龍城區盡快覓地作興建公共房屋之用，否則現時於九龍城區的輪候冊人士，未來將不可能編配予九龍城區的出租公屋。

如對上述事項有任何查詢，請致電 任先生洽。

有勞之處，謹此致謝！

此致

運輸及房屋局常任秘書長 栢志高 先生,JP

民協·九龍城區議員

楊振宇 莫嘉嫻
蕭亮聲 任國棟

民協社區幹事

黃永傑 李庭豐
胡愛蓮 聯啟

二零一三年十一月十四日



香港社會服務聯會
The Hong Kong Council of Social Service

贊助人
行政長官 梁振英先生
PATRON
The Chief Executive the Hon. LEUNG Chun-ying

行政總裁
方敏生女士
CHIEF EXECUTIVE
Ms. Christine M. S. FANG

長遠房屋策略督導委員會主席
張炳良局長：

香港社會服務聯會(社聯)回應長遠房屋策略諮詢文件

因應長遠房屋策略督導委員會推出的《凝聚共識 建設家園》諮詢文件，香港社會服務聯會(下稱「社聯」)開展研究及資料整理工作，並舉辦論壇以收集社會福利界對長遠房屋策略的意見。透過相關工作，本會擬備回應文件(詳見附件)，以申述本會對長遠房屋策略的分析，及提出 21 項回應及建議，以供委員會及政府考慮。

本會認為，政府在擬定未來 10 年長遠房屋策略，首要工作是提供足夠的出租公屋，及保障市民的基本住房權，其著眼點不單是房屋硬件的供求，還需顧及適切居所對市民個人發展、家庭功能，以至他們與鄰里及社區之間的關係建立，及在社區規劃及房屋政策事務上的參與。

鑑於現時房屋市場失衡的情況，本會促請長遠房屋策略督導委員會及政府，應考慮本立場書中提出的各項建議，在非常時期採取多元手段，除了長遠增加公營房屋供應及完善現有的社區規劃諮詢外，同時應引入市場調節措施以維持健康的私人租務市場、於舊區增加外展社區服務，及考慮引入更多持份者供應不同種類房屋，以回應市民的住房需要。

如委員會對本會立場書有任何查詢或跟進，歡迎電郵致
或致電 ，與本會政策研究及倡議主任黃子璋先生聯絡，謝謝！順祝
政安！

業務總監(政策研究及倡議)

(已簽署或已印章)

蔡海偉 謹啟

二零一三年十一月十五日

附件：香港社會服務聯會回應長遠房屋策略諮詢文件立場書



香港軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈13樓 13/F, Duke of Windsor Social Service Bldg., 15 Hennessy Rd., Hong Kong
Tel: (852) 2864 2929 Fax: (852) 2865 4916 Council@hkcss.org.hk http://www.hkcss.org.hk



香港社會服務聯會

回應「凝聚共識 建設家園」長遠房屋策略諮詢文件

1 簡介

香港社會服務聯會(下稱「社聯」)「房屋政策工作小組」¹，因應長遠房屋策略督導委員會於本年 9 月推出的《凝聚共識 建設家園》「長遠房屋策略諮詢文件」，開展研究及資料整理工作，並於 2013 年 10 月 11 日舉辦「長遠房屋策略公民論壇」以收集業界意見。本會現就諮詢文件中提出的重要概念及相關事項，作出下列回應及建議。

2 社聯對房屋政策的立場原則

- 2.1 住房權是《世界人權宣言》第二十五條列明的個人基本權利之一。為未能負擔適切居所的市民提供適切的住房和保障，是政府應有的責任。
- 2.2 香港作為一個經濟發達的地區，市民居住的房屋必須為「適切住房」(adequate housing)，當中不單要符合基本安全、防火及衛生要求的住房，還應照顧其他住房環境和條件，及合理保障穩定的居住環境，以促進居者的個人發展、鞏固家庭功能，並建立其與鄰里及社區之間的關係。因此，適切住房應超越「房屋」作為硬件的考慮，還需關注市民居住生活的整體質素。

3 現況分析：香港房屋發展問題

3.1 房屋供求失衡

過去 10 年房屋供應偏低，供求出現失衡；在經歷公私營房屋興建量低潮下，私人市場住屋需求相對變得緊張，住宅樓宇售價及租金水平飆升，輪候公屋人數屢創新高。

- 過去 10 年，每年新落實的公營房屋單位平均只有 15,142 個，但基層市民對出租公屋的需求大增。根據香港房屋委員會的數字，過去 10 年，長者及家庭申請者每年新增申請的平均數約為 24,700 宗；而非長者單身申請的平均數約為 15,400 宗；
- 若以過去 3 年為計算基礎，前者的平均數約為 27,800 宗，而後者則為 22,400 宗(香港房屋委員會，2007；2011a；2011b；2012)，反映私樓租金上升，刺激公屋需求大幅增加；
- 私人市場的供求亦相當緊張，問題明顯地反映在租金上。私人市場租金在過去 10 年大幅上升，基層市民的租務負擔增加。政府於 2004 年全面取消租務管制

¹社聯社會發展專責委員會房屋政策工作小組成員包括：馮啟民先生、馮國堅博士、湛國榮先生、黃志鴻先生(召集人)、黃碩紅女士及黃穎姿女士(按筆劃序)。

後，更令基層市民在私人租務市場上面對極不利的處境，「居住環境欠佳」的私人市場在近年冒起。本會於本年 5 月進行的研究發現，雖然低收入私樓住戶往往只能租住不適切住房，但他們的租金佔收入水平比例，卻較一般租住私人樓宇住戶為高(香港社會服務聯會，2013)；

- 停售居屋政策令經濟條件較佳的公屋住戶或收入不足以購置私人樓宇的市民，在過去一段長時間內缺乏置業階梯，一方面阻礙出租公屋的流轉，減慢公屋輪候冊申請者上樓的時間，另一方面未能在置業市場內發揮適當的調節作用。

3.2 政策欠缺「家庭」和「社區」角度

- 部份公屋政策不利基層家庭成員共住，「富戶政策」正是一例。政策不但未能成功鼓勵住戶遷出單位，讓更有需要人士使用公屋服務，相反卻鼓勵具經濟能力的家庭成員遷出、分戶或從戶籍除名。政策既造成新增住房需要，亦間接拆散家庭內在的支援能力。
- 政府的其他政策亦沒有考慮居民在社區生活上的支援需要，協助居民提升他們的住屋生活質素。居住在不適切私人住房的居民，往往沒有得到社區服務及住房資訊，協助他們在私人租住市場上找到較可接受的居所。部份與低收入家庭有關的政策，如綜援政策，亦間接鼓勵受助者有能力的子女遷出，以免影響其獲得援助金額。這些政策，都在某種意義上對基層居民的居住生活構成影響。

3.3 忽略社區參與和規劃，影響土地房屋供應

- 物色土地興建新增公營房屋，須得到區議會和地區居民支持，後者往往持反對意見，認為應往別的地區興建。社聯認同在規劃上須諮詢市民意見，但除了諮詢外，政府應採取更有效的方法，誘導社區持份者一同參與規劃社區。根據部分社工的觀察，近年地區居民對在區內興建公屋提出反對意見，原因正是政府在諮詢初期，只提供分區規劃大綱藍圖，並沒有擬備有效的公眾參與策略及搭建有效平台，與居民一同規劃地區。不過，在個別規劃個案中，隨著政府部門提供更多資訊，包括新屋邨設計對區內通風、交通及行人流量、新增人口對社區設施的壓力等數據，及舉行多場居民會和與區內不同持分者溝通，令部份傾向反對的地區居民願意改變初衷。可見如果在諮詢開初階段時，已備有更多資訊及參與機會，地區人士是較願意考慮同意更改社區規劃。
- 此外，現時私人要改變建築物或土地原用途，須向政府申請及作出財政或/及建築設計上的補償，例如提供公共空間或設施，但政府改動社區規劃，卻無須向受影響居民提供補償方案，缺乏實質誘因鼓勵地區人士支持規劃改動。

4 對「長遠房屋策略諮詢文件」內容的回應

4.1 房屋政策目標

社聯認為，香港作為一個已發展地區，必須有一套「基本住房標準」，以保障市民的居住質素。長策會其實應參考制訂「貧窮線」的做法，藉諮詢文件就「基本住房標準」開展討論，讓公眾就基本住房的規格、設備、樓宇設計、無障礙通道、人均居住面積、以至在何調合理的穩定租住期、住戶對屋苑管理及社區規劃的參與機會等範疇提出意見，達成共識，訂立「基本住房標準」，並以此作為長遠房屋政策的目標之一。然而，「長遠房屋策略諮詢文件」只粗略估算惡劣住房數目，並沒有清楚說明惡劣住房的定義，更沒有帶領公眾討論市民應該享有的基本居住質素，令人失望。

4.2 長遠房屋需求推算

4.2.1 加入不同社群對各類型住房的需求

香港現時的房屋問題，不只是總供應和總需求的問題，而是「供應甚麼類型房屋」，及「誰人的需求」問題。要長遠解決香港住房問題，社聯認為不單要從「總需求量」入手，同時應參考過去政府推出長遠房屋策略諮詢時的做法，考慮社會不同階層市民對各類住房的需求和居住環境的需要，尤其低收入住戶的住房需要。社聯認為政府應定期每年檢視和預測房屋需求，但有關的估算、檢視和預測，都應該更細緻地就不同社群的不同住房需要去進行。同時政府需因應香港常住居民(包括香港永久居民，及外來到本地就業及就學的常住居民)的住屋需求，在住宅土地供應上，繼續考慮推行「港人港地」政策，進行需求管理，以減低海外資金投資本地房地產市場而造成的影響。

4.2.2 「總房屋需求」可能出現較大偏差情況

諮詢文件對「總需求」的估算，社聯認為有可能在以下部份出現估算偏差

- 未來 10 年公營房屋重建項目涉及的單位數目；
- 按諮詢文件就「居住環境欠佳」定義推算的單位數目；及
- 物業空置率。

本會認為，要得到更準確的估算，政府最少要更清楚估算未來 10 年可能重建的潛在公營房屋項目。另就有關「居住環境欠佳住戶」的推算，本會留意到相關推算來源包括 2011 年人口普查推算及由「政策二十一」進行的《香港分間樓宇單位的調查》。上述數據來源在數據收集方法上曾引起關注，包括只選取樓齡 25 年或以上的住宅樓宇，及不包括工廠大廈劏房戶等，而後者向長策會提供的報告亦備有上下限估算。因此本會建議此部份的推算，應參考「住戶數目淨增長」部份，加入上下限數目，以得到更準確及全面的推算。

4.2.3 交代公私營房屋供應比例背後的假設及政策目標

社聯認同諮詢文件中提及「以公營房屋佔多」的策略，為基層市民提供基本住房保障，唯就有關督導委員會建議未來 10 年公私營房屋供應比例應為 60:40，社聯認為應詳加交代相關比例建議背後的假設及涉及的政策目標。

4.2.4 因應平均「三年上樓」目標訂定未來 10 年出租公營房屋興建量

按諮詢文件對公私營比例推算，未來 10 年將會有 28 萬個公營單位供應，當中包括出租公屋及出售居屋。然而，公營單位之中，有多少是出租單位，文件並沒有交代。反觀當局在 1998 年提出的《長遠房屋策略白皮書》曾提出分階段縮減輪候公屋平均時間至三年，並以此為目標擬定公屋供應量(香港特別行政區政府，1998)。

現時輪候公屋申請宗數已突破 23 萬宗(118 700 宗「家庭及長者」，115,600 宗「非長者單身」)。而過去 10 年按年新增的公屋申請個案數目平均為 40,100 宗(27,800 宗「家庭及長者」；15,440 宗「非長者單身」)。若政府落實長策會提出，為家庭、長者及 35 歲以上非長者單身公屋申請訂定「三年上樓」的目標，本會粗略估計，每年須要約 4 萬 1 千個公屋單位滿足需求²。扣除政府每年回收約 8 千 5

²未來 10 年公屋單位供應量估算方法如下：

以「每年新增公屋申請」，而非以「輪候人數變化」為估算基準，以消除公屋落成量變化對有關估算的影響。

假設一：

政府接受長策會建議，為家庭、長者，及 35 歲以上非長者單身申請者，訂立「平均 3 年上樓」目標。按此假設：

- 之前累積的申請，及首 3 年的合資格新增申請者，在未來 10 年內必定可以上樓；
- 未來 10 年內，第 4 至第 7 年的申請，會有若干比例個案或須輪候 3 年以上，這些申請會在第 11 年或以後才處理；
- 第 8 至第 10 年的新增申請，不能在未來 10 年內處理，必須要以後才會處理。

假設二：

未來 10 年香港的經濟週期、人口發展及私人住宅租金水平變化與過去 10 年相約。

估算方法如下：

1. 總公屋供應量(即未來 10 年可上樓申請者) = 未來 10 年可上樓的「家庭及長者」+ 未來 10 年可上樓的「35 歲以上非長者單身申請者」
2. 未來 10 年可上樓的「家庭及長者」申請 = 輪候冊現時的相關申請數目 + 未來 7 年新登記相關申請數目 * 輪候 3 年以上而未能在未來 10 年上樓的相關申請數目[^]
3. 未來 10 年可上樓的「35 歲以上非長者單身申請者」 = 輪候冊上的「非長者單身」申請數目 - 35 歲或以下具大專學歷申請者數目 + 未來 7 年新登記「35 歲以上非長者單身申請者」申請宗數 # - 輪候 3 年以上而未能在未來 10 年上樓的相關申請數目[^]

*未來 7 年新登記「家庭及長者」申請宗數，以過去 10 年每年平均新登記申請宗數推算：即該每年平均 X 7 年

#未來 7 年新登記「35 歲以上非長者單身申請者」申請宗數，按過去 10 年每年平均新登記申請宗數推算：即該每年平均 X 年逾 35 歲以上新登記宗數平均比例 X 7 年)

[^]輪候 3 年以上而未能在未來 10 年上樓的相關申請數目：按假設即為第 4 至第 7 年之申請者之中未能上樓的申請者。數字按房委會提供最新公屋申請宗數中未能於 3 年內上樓的個案比例推算。

百個公屋單位，及考慮每年潛在的恩恤安置個案，預計每年房屋委員會須興建不少於 3 萬 3 千個公屋單位。

4.2.5 每年檢討房屋需求推算的機制安排

因應長遠房屋需求推算的困難與局限性，社聯認同諮詢文件的建議，政府應每年檢視及更新需求量。就相關安排，本會認為政府除了成立跨部門的檢視機制進行有關工作外，過程中更需引入公眾參與，並要向社會發放相關資訊，保持透明度。

4.2.6 提供誘因或引入中間人以釋放閒置單位

諮詢文件提出，過去 10 年私營房屋市場的平均空置率為 5.2%；另現時本地共有閒置單位約為 48,000 個，當中包括被收購以待重建的單位。社聯建議政府可考慮引入具公信力的中間人(例如非政府組織)，以協助現時以不同理由把單位閒置的業主，把其單位放租，以促進這些閒置單位在市場流通，並提供誘因以鼓勵業主將單位租予低收入人士。

4.3 社會上特定群組的住屋需要

4.3.1 循序漸進地處理私人樓宇分間單位(劏房)或其他不適切住房

社聯認為劏房市場的出現，部份原因是政府無法及時照顧基層市民基本住房需要。根據本會的調查及其他同類研究，部份劏房等私樓住房環境惡劣，防火及安全標準不合法例要求，但礙於收入限制，低收入住戶無法負擔較適切住房的租金，唯有選擇這類住房(政策二十一有限公司，2013；全港關注劏房平台，2013；香港社會服務聯會，2013)。取締不適切住房必然是房屋政策的長遠目標。

如按諮詢文件建議由政府實施規管或登記，無疑可取締不合法例要求的劏房等不適切住房，但社聯憂慮政府現行的收容安排及資源，無法合理應付因規管劏房所造成對住客的衝擊。因此，本會建議採取循序漸進的方法，處理有關問題。在推出規管措施前，政府應先為長期輪候公屋的「一般申請者」提供過渡性住房(詳見意見書 4.3.2)，減少有關社群對劏房的需求，創造空間以減少規管對現有住客帶來的震盪。在過渡性住房吸納部份正輪候公屋的劏房戶後，政府才實施規管或登記措施，並投入資源加強屋宇署執法能力。

另一方面，政府可參考德國及奧地利的安排，以軟性手段向業主提供特惠低息貸款或資助，協助他們改裝單位，但同時規定受惠業主，須按政府釐訂的租金水平，向符合條件的低收入租戶提供較長期而穩定的租約(Scanlon & Kochan, 2011；Fung, 2013)。社聯認為，此舉既可對這些不適切住房作「軟性規管」，同時讓暫未獲公屋保障的低收入住戶，有機會以一個較合理租金租住一個較理想的居住環境。

4.3.2 為居於惡劣住房住戶提供過渡性住房

社聯認同諮詢文件第 5 章提出，於市區合適的臨時空置土地上興建過渡性房屋的建議。根據本會進行的調查，在社會曾提出的各項增加房屋供應的建議中，於市區臨時地興建臨時屋，是得到最多受訪低收入住戶的支持（香港社會服務聯會，2013）。

根據地政總署網頁資料，於 2013 年署方合共批出 23 公頃市區土地作臨時停車場(地政總署，2013)。另外，啟德發展區「都心公園」及「多用途體育館」等預計於 2021 年後竣工的部份，亦涉及 40 公頃市區土地。若全數利用上述土地，並以地積比率 1.5 倍推算，本會粗略估計，政府可於未來 5 年提供約 6 萬個面積達 14 平方米的過渡性住房單位。

此外，當局應考慮善用政府產業署持有長期被空置的政府物業(例如水務署興芳路員工宿舍、房屋署觀塘職員宿舍、前西區警察宿舍、前堅尼地城警察宿舍、灣仔呂祺教育服務中心)，亦可以把市區重建局名下有待重建而長期空置的單位，改裝成為過渡性住房。

過渡性住房的入住資格，社聯建議應先以輪候公屋逾 2 年的「一般申請者」為對象。過渡性住房的規格方面，應界乎出租公屋及中轉房之間，人均居住面積略低於公屋。至於租金水平方面，應略高於公屋，但較市值租金為低，以減低入住者租金負擔。此方案既可減輕低收入住戶在輪候公屋期間在住房方面的負擔，同時若他們日後獲編配公屋，其入住的臨時過渡性住房，就可重新被使用作安置用途，既增加相關住房及土地運用的彈性，亦避免臨時性措施變為恆常住房。

4.3.3 「低收入私樓租戶」住屋需要未有納入諮詢文件內

諮詢文件只提出「長者」、「年逾 35 歲的非長者單身人士」、「居住環境欠佳住戶」及「年輕人和首次置業者」四大群組的住屋需要，但社聯留意到，即使居於較可接受的住房內的低收入私人樓宇租戶，其租樓負擔仍然沉重，但可能基於種種原因，包括居住年期不符合申請公屋資格，或有極大需要居於市區但區內缺乏公屋可申請，而極需政府提供公屋以外的另類支援，但諮詢文件卻未有觸及他們對可合理負擔的適切住房的需要。

4.3.4 為低收入私人樓宇租戶提供財政援助及檢討《業主與租客(綜合)條例》

社聯留意到諮詢文件第 5 章提及對租金援助及租務管制的意見。無疑，要解決本地房屋問題，長遠是要增加房屋供應，但增加房屋供應並非一蹴而就，期間政府應以不同手段，舒緩低收入住戶在私人租務市場面對的各種壓力。社聯認為租金津貼是其中一項手段，若能配合租務管制措施，應能增加這些租戶在市

場上的議價能力。

本會明白，在沒有租金管制下，推出租金津貼有可能會導致某些業主「尋租行為」(Rent seeking behavior)的出現。為此，政府可參考過去房委會及關愛基金推出各項以低收入私樓租戶為對象的援助計劃的經驗，考慮藉行政安排及財政支援計劃的內容設計，增加業主尋租行為的資訊成本，務求減低有關建議對租戶帶來的負面影響，令有需要人士真正受惠。政府亦可以考慮以「低收入補貼」，為低收入住戶提供津貼。

至於租務管制，社聯留意到政府在 2004 年撤銷租管的市場背景，當時樓市低迷，政府認為市場有大量物業供應，故無須租管已能對住客提供保障。然而，現時的市場狀況明顯與當時相反，亦與之前引入和多次修改租管政策時一致，即市場需求過大而供應嚴重不足，現時實有其需要重新考慮租管。社聯認為，政府介入規管私人租務市場，維持市場健康運作是必須的。根據本會最近進行的研究發現，不少低收入私樓租戶居於欠缺妥善維修的單位，市場上可負擔的住房十分有限，一個月的終止租約通知期不足以讓他們物色合適單位(香港社會服務聯會，2013)。因此，本會建議參考德國、瑞典、瑞士、法國、加拿大及美國部份州郡的安排(Scanlon & Kochan, 2011; Fung, 2013)及香港在 2004 年全面撤銷租務管制前的做法，把業主終止租約通知期的最短期限規定，由最少 1 個月延長至 3 個月。另政府須加強宣傳，讓業主及租客明白業主須提供書面租約及負責維修單位等基本責任，並加強執法。

中長期而言，本會認為以本港現時的貧窮狀況，私樓低收入住戶的住房需求仍大，保障租客的租住權益有其需要，故本會建議政府全面檢討《業主與租客(綜合)條例》，並就如何修改條例以加強對租住權保障，進行公眾諮詢。

4.3.5 加強社區服務協助租住私人樓宇的低收入住戶社群

為進一步協助有需要租住私人樓宇的低收入住戶，減低不理想住房條件及負擔對他們的影響，社聯建議在 6 個較多低收入家庭聚居的舊市區(包括深水埗、油尖旺、荃灣、葵青、九龍城及東區)，增設「外展社區服務隊」，以外展及組織居民手法，協助舊區低收入住戶建立互助網絡，強化舊區內弱勢群體的鄰里互助，提升解決社區問題的能力，並及早識別和轉介有困難的人士以得到社會服務協助。

此外，本會研究發現，低收入住戶分別會以市場渠道或「家庭及社會網絡」物色住房，後者在資訊可靠性方面較前者更令受訪者覺得可信(香港社會服務聯會，2013)。社區服務可以藉社工介入，協助相關持份者建立資訊網絡，增加他們在私人租務市場的知情權及議價能力，減低不利市場處境對租戶生活的影響。

4.3.6 青年人的住房需要

社聯留意到，根據長策會委託理工大學所進行的焦點小組研究報告，正在學的大學畢業生，及年齡界乎 26-34 歲的非學位畢業人士及大學畢業生，均對日後能否滿足個人或因組織家庭而衍生的住房需要感到憂慮。從報告中可見，在私樓樓價及租金不斷攀升下，除犧牲生活質素去置業，或及早輪候公屋外，相關社群認為他們可在日後享有理想居所的出路十分有限(鍾、陳、黃、文、翁, 2013)。

對於諮詢文件提出以興建居屋回應青年及首次置業者住屋需要，社聯認為這是出路之一，但當局要考慮計劃中可與公屋互換的居屋設計和規格，是否能回應相關持份者的期望。政府或須確實了解相關持份者的期望，從單位及屋苑配套設計著手，改善居屋單位的設計和規格，又或按他們的期望，透過政府或非政府組織，興建或提供更多不同類型的房屋，以滿足不同人的需要和期望。此外，本會重申，政府應同時考慮重新引入合適的租務管制(詳見 4.3.4 段)，以維持私人租務市場健康運作，為青年人提供置業以外的選擇。

4.4 公屋資源運用

4.4.1 檢討公屋政策時應加入「家庭友善」元素

諮詢文件提出檢討現行富戶政策及寬敞戶政策，以期令到公屋資源更有效地被使用。正如前述的分析，現行公屋富戶政策不但令部份家庭支援減少，亦造成額外的住屋需求。因應公屋富戶政策的複雜性，本會建議政府在檢討該政策時，參考中央政策組於 2007 年委託香港大學為公共租住房屋政策進行家庭影響評估的做法，並引入家庭友善元素，以構思積極和鼓勵性措施，吸引租戶追求更佳的居住質素。當然，政府必須要確保這些家庭在公屋以外，有真正的、可負擔的選擇；增加居屋供應是一種方法，但亦可以創新的思維，創造可負擔的房屋類型，為經濟條件較佳的公屋戶提供租住或置業出路。

4.4.2 檢討公屋編配機制以增加編配效率

雖然政府承諾公屋「一般申請者」平均三年可獲上樓機會，但仍有一定比例的「一般申請者」放棄首次編配，主因是「地點不合意」。據社福界接觸的個案，有選擇「新界」的公屋申請人，本心儀天水圍、元朗及屯門區，以期住在其他家庭成員附近，但在首次編配時卻被派往北區，被迫放棄上樓。

社聯認為，房委會應考慮檢討現行以四個地區(分別為「市區」、「擴展市區」、「新界」及「離島»)供公屋申請者選擇的安排。考慮過去房委會提供八區選擇的經驗，及各區公屋供應分佈不平均的狀況，本會建議當局先微調現行分區設計，把有相對較多公屋單位座落的「新界區」，分拆為「新界北」及「新界西」，以增加公屋申請者首次派屋即可上樓的比率。

4.4.3 新型公共屋邨的規劃應考慮社區建設元素

新型屋邨的設計多傾向興建大型商場，而鮮有於屋邨樓宇增設地舖單位，削弱公共屋邨建設社區經濟的能力，亦不便利居民購物；另一方面，居民的活動空間由居所轉至商場，亦減少居民之間的互動，削弱社區凝聚力。社聯建議，房委會應考慮在屋邨增設地舖單位，為地區小商戶提供營商空間，促進社區經濟及社區建設的發展。

在欠缺社區可持續發展角度的考慮下，公共屋邨人口及家庭組合趨於單一。例如落成已久的公共屋邨，容易出現老化現象，區內教育設施或青少年中心出現過剩，而長者設施配套則嚴重不足。本會認為，未來新公屋的規劃可研究加入社區可持續發展的元素，例如在新公共屋邨設計及規劃中，提供不同面積的單位，供年輕核心家庭，及跨代同住或同住成員較多的大家庭組合入住。在社區引入不同家庭組合，有利社區發展，同時可照顧家庭人數較多的家庭的住房需要，包括跨代同住家庭及少數族裔家庭。

4.4.4 檢討居屋的轉售安排

作為促進公屋流轉出路，居屋在政府資助房屋藍圖中，有其明顯的重要性。若過多的居屋流向自由市場，會變相削弱居屋作為公屋居民置業階梯，以及推動公屋單位流轉的作用。因此，本會建議當局檢討現時居屋的轉售安排，令出售資助房屋的轉售以綠表對象為主。

4.4.5 在現有公共屋邨增建新單位的可能

除了諮詢文件提出在地積比率較低而有足夠基建設施的屋邨覓地加建公屋大廈外，本會建議房委會考慮回購領匯旗下出租率偏低的老舊屋邨商場，並重建為出租公屋，一方面既可增加公屋單位供應，同時為老化的公共屋邨社區，引入新增人口，以活化社區發展。

4.5 不同房屋機構的角色

4.5.1 香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)應加強對中低收入家庭提供合適住房的承擔

過去 10 年，房協只是分別推出一項資助出售房屋項目(綠悠雅苑)及一項與市建局合作發展項目(喜雅)，項目的平均實用面積呎價於開售時(2012 年)逾\$6,500。與此同時，市建局一直以商業原則推出重建單位，故即使局方自 2009 年起在合作發展項目上要求發展商把一半單位定為中小型單位，但由於以市場水平定價，故落成的中小型單位項目(如灣仔的「壹環」及「Queen's Cube」)，400 呎細單位也索價逾 600 多萬至 700 多萬港元(平均呎價介乎 15,000 至 17,000 元)，完全脫離一般市民可以負擔的水平。

除了依靠房委會提供居屋外，社聯認同諮詢文件第 7 章提出，房協及市建局應加強對中低收入家庭提供合適住房的承擔。前者應提供更多價錢相宜的出租及出售資助房屋，後者可考慮與房委會合作，在市區重建項目中加入公屋及居屋項目，以提高市區公營房屋的比例，回應低收入住戶對市區廉租住房的需求。

4.5.2 研究引入更多持份者為基層市民提供不同類型社會住房的可能性

一直以來，除房委會、房協、市建局及私人發展商以外，非政府組織及社會企業(如「要有光(社會地產)」等也開展不同計劃，提供較市價低廉的出租住房予基層市民，唯規模較細，受惠者不多。社聯認為，政府應藉制訂未來 10 年房屋策略的機會，研究如何透過政策及資源協助，引入更多持份者，興建或/及提供不同類型的社會住房，令基層市民有更多可負擔適切住房的選擇。

4.5.3 改善現有社區規劃諮詢，為市民提供參與渠道

在房屋政策上，過往政府一直依賴房委會、房協、市建局及私人發展商；這些建屋機構不單興建房屋，還決定了香港絕大部份市民的居住選擇和質素。然而，這些機構的諮詢和決策，沒有提供有效的公眾參與和規劃的平台，讓市民建構他們的住房及社區。社聯認為地區規劃諮詢面對的社區反對聲音，部份是因為對規劃細節不了解所致，部份亦因為官民之間缺乏有效溝通平台，令有關建屋規劃的磋商不能有效開展。為此，本會建議除單向地呼籲市民包容或承擔以外，政府亦應積極改善社區規劃資訊的發放，提供更詳細的資料予社區人士參考，同時政府建立官民在房屋事宜上的溝通平台，讓規劃方案及各種補償方案（包括為當地受影響的居民提供額外的社區設施）可以理性地提出、討論，達致社會共識，以爭取社區人士及區議會支持。

5 總結

社聯認為，要保障市民的基本住房權，政府在擬定未來 10 年長遠房屋策略時，著眼點不單是房屋硬件的供求，還需顧及適切居所對市民個人發展、家庭功能，以至他們與鄰里及社區之間的關係建立，以至在社區規劃及房屋政策事務上的參與。香港的房屋市場未來發展，亦不應過度側重置業及房屋的交易價值。

鑑於現時房屋市場失衡的情況，本會認為，長遠房屋策略督導委員會及政府，應考慮本立場書中提出各項建議，在非常時期採取多元手段，除了長遠增加公營房屋供應及完善現有的社區規劃諮詢外，同時應引入市場調節措施以維持健康的私人租務市場、於舊區增加外展社區服務，及考慮引入更多持份者供應不同種類房屋，以回應市民的住房需要。

參考資料：

- Fung, Kwok-kin (2013). "Exploration of state intervention of the private rented sectors in the liberal and conservative welfare regime." *Workshop on Private Rented Housing in Hong Kong*. Split Flat Forum. Caritas Institute of Higher Education. August 29, 2013. Hong Kong
- Scanlon, K. and Kochan, B. (2011). *Towards a sustainable private rented sector: The lessons from other countries*. London: The London School of Economics and Political Science.
- 全港關注劏房平台 (2013)。全港劏房居民狀況調查。香港：全港關注劏房平台。
- 地政總署 (2013)。地政總署—短期租約。香港：香港特別行政區政府，取自 <http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>
- 香港社會服務聯會 (2013)。私樓低收入住戶的房屋市場處境研究(微軟簡報)。香港：香港社會服務聯會，取自 <http://www.hkcss.org.hk/cm/cc/press/documents/2013housing.pptx>
- 香港房屋委員會 (2007)。2007年公屋輪候冊申請人統計調查。香港：房屋委員會。
- 香港房屋委員會 (2011a)。資助房屋小組委員會議事備忘錄租住公屋非長者一人申請者配額及計分制的運作 (SHC 8/2011)。香港：房屋委員會。
- 香港房屋委員會 (2011b)。2011年公屋輪候冊申請人統計調查。香港：房屋委員會。
- 香港房屋委員會 (2012)。資助房屋的統計調查。香港：房屋委員會。
- 香港特別行政區政府 (1998)。建屋安民，邁向二十一世紀：香港長遠房屋政策白皮書。香港：香港特別行政區政府。
- 政策二十一有限公司 (2013)。香港分間樓宇單位調查報告。香港：政策二十一有限公司。
- 鍾劍華、陳文鴻、黃君華、文景輝、翁海穎，(2013)。香港長遠房屋策略焦點小組研究報告。香港：香港理工大學。