

影子長策會

回應《長遠房屋策略》諮詢文件意見書

背景：

政府公佈的《長遠房屋策略》諮詢文件(下稱「諮詢文件」)，為未來十年制訂出房屋需求，並就規管劏房、輪候公屋、租金管制、增加供應等方面提出意見，並在未來 3 個月進行公眾諮詢，就此，民間智庫影子長策會對諮詢文件的各種意見作出回應如下。

影子長策會簡介

影子長策會由一群關注土地、房屋規劃及城鄉發展的民間團體及個人組成，於 2013 年中成立，有見社會相關討論只集中在樓市／樓價評論，但缺乏民間及普羅市民的角度，尤其是近年來政府積極處理《長遠房屋策略》及《優化土地供應策略》，社會實在需要具有房屋及土地分配公義的視野。

回應《長遠房屋策略》

1. 欠缺清晰目標、政策無目放矢

長策會於諮詢文件雖然有提及目標，例如為香港市民提供適切及可負擔居所、重建房屋階梯等，然而，類似目標早已出現於 1987 年及 1997 年的長遠房屋策略，欠缺新思維，而最大問題是目標並沒有具體內容，例如何謂適切居所、何謂可負擔、或如何減少公屋輪候人數等。

2. 只計算供應、沒管理需求、不提房產稅

諮詢文件中提到未來十年需要 47 萬個房屋供應，卻忽視了房屋需求的管理。解決房屋、樓價問題不能單靠增加或削減供應，更需要管理需求，例如對買家設置負面財稅誘因(negative financial incentives)，如現時的買家印花稅(BSD)和固定印花稅(SSD)等措施。可惜現時有關稅項則被視為用於市場失效時的短期非常措施，政府可能要面對所謂「退市」的抉擇。有效管理房屋需求的長遠政策，如空置率、房產稅、恆常化買家印花稅等，並不是諮詢文件重點。

3. 低估公屋需求、劏房居民絕望

現時基層住屋問題嚴重，輪候公屋個案已超過 23 萬個家庭，可惜，諮詢文件提出的未來十年的公營房屋總需求只有 28.2 萬個，即使當中分出 23 萬個作為公共出租房屋，亦只能滿足現有輪候個案。可是，過去三年，每年新公屋申請個案平均約 5 萬。以現時諮詢文件的建議，公屋輪候冊個案將會在 5 年內增加至 30 萬，屢創新高，劏房居民只有繼續絕望等待。梁振英在選舉期間提到的年建 35,000 個公屋單位，無去無蹤！

4. 單身加分、杯水車薪

關於單身人士計分制，長策會建議分層就輪候公屋的非長者單身人士加分(先是 45 歲、然後至 40、35 歲)，並增加少量編配額。可是，現時非長者單身輪候人數已超過 11 萬，即使最後有一半個案取消申請(至 5.5 萬)，亦即使編配額由每年 2000 增至 4000 個，也需要十多年才能安置所有單身人士。現時的建議，實在未能達到特首梁振英的選舉政綱：「確保家庭申請者及 35 歲以上「非長者 1 人申請者」的平均輪候時間同為 3 年；並縮短 35 歲以下「非長者 1 人申請者」的輪候時間。」

5. 加強規管劏房、沒有安置政策、居民何去何從？

面對劏房問題，長策會有建議加強規管劏房，包括訂立發牌制度，然而，沒有妥當的中轉或安置方案，規管劏房只會迫使居民搬往另一劏房，居民生活改善有限，更可能面對加租風險。而事實上屋宇署於過去 5 年已巡查超過 10000 間劏房，發出過千清拆令，然而就劏房清拆令而檢控的個案不足五十個，只有十多宗定罪，罰款由 1500 元至 8000 元，對劏房業主可謂完全沒有阻嚇作用。即使不需要發牌，政府已掌握不少違規劏房（包括工廠大廈）的資料，但礙於未有安置政策，政府根本不會大規模清拆取締劏房。因此，沒有安置政策的規管發牌方案，政府實際上不會嚴格執法。

局長提及到的安置方案，是現有房委會的臨時收容中心及中轉屋，但臨時收容中心位於屯門寶田，地點偏遠、環境惡劣，而現時中轉房屋有四千多個，雖有不少空置單位，如朗邊中轉屋空置率達三成，但不少居民卻不願入住，主要原因有三：一、要入住中轉屋，一般要被視為「無家可歸」，先入住臨時收容中心才可遷往中轉屋；二、中轉屋地點遠離市區，居民因遠離就業及社交網絡而拒絕；三、部份中轉屋(組件房屋)環境惡劣，如朗邊中轉屋，蟲鼠為患、滲漏積水、保安欠佳等問題嚴重。

6. 見縫插針、轉移視線

長策會另一建議，是以「見縫插針」方式，於現有屋邨內增建公屋，然而，建議所提供的單位不但有限(例如一幢公屋只有約 800 個單位)，而且估計會面對很大的社區壓力。

但另一方面，在過去一年，我們曾有成員（本土研究社）就啓德規劃提出微調方案，建議包括把啓德規劃中的體育副場館南移至舊啓德跑道開端的新位置上，可騰空大約 11 公頃土地興建公屋或居屋，此舉已可額外容納 3 萬人口，令公屋或居屋居民佔區內總人口的 37%，重新提升至接近 60%。

啓德發展計劃正是最佳例子，反映政府未有善用現有住宅用地，卻向不適宜作開發的現有公共屋邨、休閒或公共設施和鄉郊埋手。

7. 沒有租務管制、租客毫無保障

近年住屋租金急升，不少住戶租金倍入息比例已升至 4 成，然而，梁振英政府一直拒絕干預租務市場，重訂租金管制及租住權管制。

租管的目的是為了平衡業主租客的不平等關係，政府在 2004 年稱的「租客議價能力已大

幅提升」的理據：住宅供應量增加、租金下滑和公屋輪候時間縮短等，今天已有所轉變，鐘擺已走向保障業主的一邊。

租管政策的介入，其實是在平衡業主租客之間的議價力，而當中涉及租金水平、樓宇供應、公屋輪候時間等，這些都是可變因素，因此我們絕不應把租管的討論打壓於萌芽，在業主租客議價力懸殊下，應該重啓租管討論的不同可能。

8. 發展模式單一、置業階梯失效

在當前香港的經濟環境下，穩定就業和向上流動階梯早已消失，尤其是香港新一代的年輕人，身為未來主要的潛在置業者，根本難以保證有足夠收入，可以二三十年無間斷供樓。即使沒有斷供，薪金下降導致供樓開支比例增大，生活的質素更差。

加上地產市場變得極不穩定，回歸以來樓價大起大落，上一代通過房屋階梯不斷向上爬，物業升值累積財富的金科玉律，其實已不存在任何客觀基礎。只因當權者身為上一代的專業精英，才死抱那早已不合時宜的成功方程式，試圖不斷複製香港樓市點石成金的神話

9. 供應不足、選擇擾民

諮詢文件中，長策會建議的公營房屋需求甚少，然而，卻嘗試從現有的公屋住戶入手，以加強監管、富戶政策、收緊寬敞戶、見縫插針等擾民政策，來增加可用的公屋單位，實際上與梁振英政綱提及的「改善公屋居民的居住環境」背道而馳。政府可以有其他選擇，增加土地及房屋供應，而不需求影響現有住戶。

建議：

1. 安居不一定要置業，應發展各類型長遠而穩定的住屋選擇，例如非牟利住房、或只供出租的房屋
2. 加強房屋的去商品化性質，包括增建公營房屋，保障基層市民住屋權，及減低經濟起伏對樓價的影響
3. 訂立具體目標，如減少公屋輪候冊個案及輪候時間，重新計算(公營)房屋需求
4. 選用民間啓德方案，而不需以擾民政策增建公屋
5. 完善安置及中轉政策，適當規管劏房(不適切居所)
6. 重啓租務管制討論，包括租住權及租金管制，保障租客基本權益，及發放租金津貼改善低收入住戶處境
7. 研究引入的累進房產稅，因應物業估值高低而實施累進稅率，同時非自住物業的稅率又會較自住物業為高，紓緩物業作為純粹投資甚至是投機工具，並減低私樓單位的空置問題

《住屋不是地產：民間長遠房屋策略研究報告》

影子長策會在政府公佈《長遠房屋策略》前已出版《住屋不是地產：民間長遠房屋策略研究報告》，包含四個主要部分：土地及房屋資源分配、私人租務及居住權、公營房屋及另類房屋、其他房屋議題。重點內容則包括：公私營房屋需求估算，劏房及適切居所，租金津貼、租

務管制及租住權，公營房屋、另類房屋、市區重建以至青年住屋等議題。《住屋不是地產：民間長遠房屋策略研究報告》在本星期起於各大書局有售。

發言人：陳紹銘

、龍子維

註：影子長策會成員包括陳紹銘、龍子維、易汝健、黃和平、陳凱姿、葉寶琳、王浩賢、朱凱迪、張韻詩、林芷筠、鄒崇銘

影子長策會

2013年12月2日

附件：本會就長遠房屋策略出版之評論文章

新民黨就《長遠房屋發展督導委員會諮詢文件》作出回應

是次長遠房屋發展督導委員會(下稱「長策會」)所公佈的文件，回應了部份具急切性的房屋問題，然而文件中未有提出真正的長遠房屋策略，唯一的方向性建議是公布了未來十年的建屋數字及以六比四公私營房屋比例。諮詢文件缺乏清晰願境，只簡略地提出劏房及年輕人置業等引起社會矛盾的問題，未有充份回應下一代對特區政府的期望。我們認為長策會只以十年作為研究年期，未能為下一代勾畫出真正的長遠房屋發展藍圖，我們對此表示失望。

對於長遠房屋策略委員會今日公佈的諮詢文件，新民黨有以下重點回應：

一、公私營市場兩極化

長策會初步擬定，未來十年的公私營房屋比例將會為六比四，避免房產市場結構過份向公營市場傾斜，值得社會積極考慮。新民黨認同有必要增建公共房屋，但公屋不能成為解決房屋問題的工具。由於樓價持續高據不下，私人市場與資助市場之間出現了明顯斷層，我們擔心房屋市場進一步兩極化，已進入資助市場的市民無法向上流動至私人市場，置業無望；文件中卻未有提及如何收窄公私營市場之間的差距，基層市民只能依賴政府支援以解決居住需要。

二、堅決反對「公營」及「資助房屋」商品化

資助房屋是以協助市民置業安居為目標，不應淪為投機炒賣的工具，我們堅決反對將任何資助房屋商品化，因此建議當局取消現時補地價措施，防止興建於珍貴土地資源上的居屋流入私人市場，避免投資者以公共資源牟取私利。

三、未有提及土地供應

長遠房屋策略委員會的職權包括「基於整體的房屋土地供應，就現行規劃、土地用途，以及公私營房屋政策與安排提供意見」，但文件中未有解釋土地供應將如何配合建屋目標。政府現時僅有 391.5 公頃空置土地，我們質疑當局是否有能力落實諮詢文件中的建屋量。長策會有責任交待土地供應情況，以釋除公眾疑慮。

四、發牌制度規管「劏房」

劏房的確能夠為有需要人士提供過渡性居所，有其存在必要。然而不少劏房工程影響樓宇結構及消防安全，對住客的人身安全構成威脅。雖然監管制度將會引致劏房供應下降及租金上升，我們仍然贊成以發牌制度規管劏房，保障劏房住客的安全；同時我們建議由市建局負責原區安置受影響的劏房戶，改善市民的居住環境。

五、支持維持「額外印花稅」(SSD)及「買家印花稅」(BSD)

自措施推出以來，有效遏止樓市抄風，樓價亦顯著回落。新民黨支持政府繼續推行「雙辣招」，直至樓價回落至合理水平，拉近公私營市場的差距，讓現時居住在公營及資助房屋的市民有機會進入私人市場，協助中產置業安居。

六、插針方式興建公屋不可行

在現有屋邨內的社區用地上興建房屋屬極具爭議性，我們認為以插針方式興建單身人士公屋必為受地區人士強烈反對而難以執行。

七、修改非單身人士計分制

修改三十五歲以上單身人士計分制及增加相關配額，難免影響其他有需要群組的輪候時間。而相關措施落實後，三十五歲以下的單身人士將更難獲分配公屋單位。當局只有透過增加整體公屋供應量，及真正落實三年上樓的政策目標，滿足基層市民的住居需要。

本港的樓市經已出現結構性問題，並非單靠增加供應便能夠解決。新民黨支持當局推出適當措施，令樓市回復至正常和合理的水平，另一方面政府亦要防止房地產市場硬著陸，保障香港市民的整體利益，並避免對經濟做成嚴重衝擊。而我們亦會就報告內的建議作進一步研究。

2013年9月



青年拒當樓奴運動

Email: noflatsslaves@gmail.com

Face book: <https://www.facebook.com/noflatslave>

青年拒當樓奴運動就《長遠房屋策略諮詢文件》提交的意見書

一、 我們的立場

青年拒當樓奴運動是由一眾捍衛青年住屋權利的社會人士組成。組織的基本立場是：

1. 房屋乃社會的基本必需品，是攸關市民大眾生計和生活質素的關鍵，因此，
2. 反對將房屋視為可供市場炒賣的商品；
3. 反對政府推動私有化政策將房屋成為銀行、金融機構和寡頭地產商的融資和賺取超額利潤的工具；
4. 反對政府在《長遠房屋策略諮詢文件》(下稱《長策》) 慫恿市民自置居所，搭建「置業階梯」。

二、 總體回應

本節將列點展示《長策》整體上的缺憾和不足之處，並指出這些缺失將繼續擴大社會不平等，使香港退化成不能宜居的城市。

(一) 我們樂見委員會認同政府應為每一個香港家庭提供適切而可負擔的房屋。然而，《長策》並未確認住屋乃基本人權，無論個人或家庭均應得到適切的保障。只將房屋視為純粹供求和價格問題，並沒有考慮香港每一個人和家庭如何充分享有適足住房權 (the right to adequate housing)。其實，聯合國經濟、社會及文化權利委員會〈有關適足住房權的一般性意見〉(1991)，已提出適足住房至少應包括以下標準：住房權保障；服務、材料、設備和基礎設施的供應；可負擔性；宜居程度；無障礙；地點（能保障就業、教育、社會福利等權利）；文化環境。《長策》內完全沒有提出任何具體內容，說明如何實現每一個人和家庭的適足住房權，滿足上述標準。

(二) 聯合國的意見還說明，政府採取的房屋政策和措施，應「足以在最短時間內用盡可能多的可用資源來實現每個人的權利」。雖然，政府在《長策》承認香港房屋問題嚴峻，愈來愈

多市民無法負擔購買私人住宅單位，可是政府不願改變鼓勵置業和依賴私人市場的政策，將公共資源用於優先處理房屋問題。在公共房屋興建量不足下，不論短期或長期，只會令愈來愈多人無法解決自己的住屋需要，無法自由選擇自己的居住地點和方式，或被迫投身風險極大的房地產市場，隨時因金融動盪而蒙受損失，甚至失去家園。最終市民的住屋權遭受剝奪，生活質素下降。

(三) 因此，青年拒當樓奴運動認為，房屋政策不應慫恿市民置業，故此反對任何政府慫恿自置居所和搭建「置業階梯」的政策及措施。在當今的房屋政策下，房屋成為了銀行、金融機構和寡頭地產商的融資和賺取超額利潤的商品，然而，自上世紀末起世界不同地區發生的金融／經濟危機皆說明，房屋若純粹作為商品、投資產品或金融融資系統一環而存在，必然導致社會出現廣泛不平等和貧富差距擴大，富豪階層可以任意炒賣和囤積單位，基層和中等收入市民則因負擔能力不足而被迫居於環境惡劣的地方，或因要背負長達三十年房債而犧牲生活質素和個人發展。

(四) 任何鼓勵置業的政策，除了令樓價高企不下，更導致獲得住屋的機會愈趨不平等。青年拒當樓奴運動要求，《長策》應明確界定政府在房屋政策上的角色，是社會上可負擔非商品住屋的首要供應者，而絕非推進房屋成為融資工具的促進者。《長策》中「供應主導」及「以公營房屋佔多」的說法相當含糊，因為並沒有明確指出是供應租金／價格符合市民可負擔能力的非商品房屋。居屋價格是與不斷上漲的市價掛鉤，公屋租金亦節節上升，逐漸脫離市民負擔能力。因此，即使公屋或居屋的興建量增加了，若政府依然以搭建「置業階梯」、促進私人市場發展為政策目標，公營房屋的商品化、私營化和金融化的趨勢仍不會止息，政府實質上是繼續退出承擔市民的住屋需要。市民的住屋權利依然會因市場波動和金融動盪而隨時失去保障。

(五) 其實，可負擔性只是適足住房權的其中一項標準，興建房屋的地點、周邊配套（就業、教育、醫療）、獲得適當城市服務（能源、食水、衛生設備）、宜居程度和無障礙皆為同等重要的標準。可惜，《長策》只將房屋問題視為供求數字、負擔能力和人口特徵轉變的問題，明顯忽略思考如何協助每一個人和家庭充分實現住屋權。我們認同《長策》就長者及居住環境欠佳的住戶作出特殊的考慮。然而，社會上有眾多處於相對弱勢和邊緣的群體，例如婦女、兒童、少數族裔、新來港人士、傷健人士、外籍家務工、不同性傾向人士等，《長策》完全漠視他們的特殊住屋需要。更不幸的是，現時的公屋政策製造了長者／家庭和非長者單身人士（當中包括青年）的對立，繼而採取了歧視性的「配額及計分制」措施，使非長者單身人士輪候數字屢創新高，大部份人更上樓無期。上述對不同群體的漠視和分化，已明顯違反適足住房權的「非歧視性」原則，使每一個人和家庭的住屋權，得不到平等看待，甚至加劇社會疏離和對立。因

此，青年拒當樓奴運動要求政府取消「配額及計分制」，以大量增建公屋滿足不同社會群體的住屋需要，並在分配時按非歧視原則作平等對待。

(六) 《長策》把「年輕人和首次置業者」歸入同一組群，是假定所有年輕人現時或將來都會選擇置業。然而，現時青年工資普遍追不上私人住宅樓價及租金升幅，即使勉強儲蓄首期入市，長年的按揭供款會嚴重影響青年的人生計劃，只要一旦搵上房貸，未來二三十年充分享有其他權利和自由的機會將會大幅降低，成為樓奴。為了供樓，人們必須保證自己的收入長期穩定，否則樓宇便有機會斷供，使青年在考慮轉換工作和進修時格外顧忌，遇上經濟不景時更要擔心失業，終日惶惶度日，更無法多元地發展個人或群體興趣、志向和改善生活質素。因此，《長策》將青年與首次置業者混為一談，既與青年現時和將來實際面對的困難脫節，也掩飾政府無意承擔下一代住屋需要的企圖。

(七) 《長策》假設只有向上升級的「置業階梯」—公屋轉居屋、居屋轉私樓，並假設樓市只升不跌，經濟只會持續良好而不會變壞。可是過去十數年世界各地已發生多次經濟危機，而且不少是由樓市泡沫爆破所引起的融資危機所觸發。政府缺乏當社會遇上經濟不景或樓市崩潰時的應對方案，既沒有從歷史汲取教訓，亦非常短視。若市民因無力負擔按揭供款或租金而面臨迫遷或流離失所，《長策》沒有提供任何解決方法。另外，《長策》沒有交代為執行長遠房屋策略所需要的公共開支之預算，亦沒有承諾不論什麼經濟環境都會完成《長策》指定的目標。即是說，政府可以因經濟不景導致庫房收入減少，乘機進一步減少承擔市民住屋需要。

(八) 《長策》缺乏探討改革與房屋相關法律的可行性，例如未有提出檢討／修改《業主與租客（綜合）（修訂）條例》、《市區重建局條例》、《房屋條例》等，使適足住房權之標準，尤其是「免於迫遷、驅逐或其他威脅」的住房權保障，無法透過改變現行法律條文下落實。雖然現時香港明顯違反住房權保障的強制搬遷個案不多，不過政府不少房屋措施其實藏有迫遷的元素，對基層青年來說，其中一項是富戶政策。青年在畢業後投身勞動市場，所賺取的工資加上原本父母（及其他家庭成員）的收入，非常輕易超過公屋的資助入息限額，使整個家庭突然成為「富戶」。如果該家庭想減輕租金負擔，青年就極有可能考慮遷出原本居住的公屋，成為私人樓宇市場的租戶或選擇置業，亦有可能以單身人士名義申請公屋，變相增加公屋輪候冊人數。因此「富戶」政策隱含強制青年搬遷的成份，並有機會造成家庭不和甚至分離，最終使青年和青年身處的家庭都得不到充分的住屋權保障。因此，青年拒當樓奴運動要求政府取消公屋「富戶」政策。

(九) 在缺乏法律提供的居住權保障下，很多居於私人住宅單位的租戶，特別是劏房居民，

經常面對因業主收樓或加租而被迫遷離的情況。現時租戶普遍欠缺議價能力，業主可以不提供協商租約的機會、不給予充分合理的通知期和要求在不合理期限內搬遷，上述行為可能構成強制驅逐；而租戶本身的意願不受尊重，整個過程租戶亦缺乏充分的知情權和參與權，亦構成剝奪租戶的適足住房權。另外，過份頻繁的搬遷，特別令兒童／婦女等弱勢群體難以適應，他們極有可能無法獲得親友和社區網絡的支援，並影響他們的受教育權（兒童頻密遷校導致無法適應學業）、工作權（婦女無法獲得穩定工作機會）和社會保障權等。因此，青年拒當樓奴運動要求政府重新實施租金及租務管制等租住權保障立法或措施，使居於私人住宅單位內的租戶之住房權，得到法律的保護。

（十）青年拒當樓奴運動對政府建議劏房（分間樓宇單位）實施發牌或登記制度感到極度失望。國際的住房政策趨勢是以防止出現都市貧民窟，及改善貧民窟居民的生活環境為首要目標。政府既無意取締儼然成為現今貧民窟的劏房，甚至欲以發牌或登記制度合理化及鞏固其存在，實在與人道精神和國際潮流背道而馳。另外，發牌的目的是只停留在確保劏房安全和衛生情況，亦完全漠視居民需要充分滿足和發展適足住房權。政府在《長策》完全沒有對劏房周邊環境配套、宜居程度、城市服務、基礎設施和無障礙定下任何量度指標和具體改善目標，其冷血實在令人髮指。

（十一）所有房屋政策都必須放在城市規劃的思考框架中。《長策》只視房屋為供應量的問題，必然輕忽房屋興建所在地以致整個城市的宜居程度，因此《長策》幾乎對負擔能力以外的適足住房權標準未置一詞。這種片面而單向思考方式，使房屋政策實際上不可持續，更令城市宜居程度不斷下降。踏入廿一世紀，全球各處都面對氣候變化帶來的災害，香港是位處海邊的小型城市，在極端天氣頻率增加和海平面上升等趨勢之下，格外顯得脆弱。在氣候變化的威脅下，城市宜居程度將備受考驗，此乃房屋政策不可自外於城市規劃藍圖的原因。

（十二）從世界各地的經驗中可得知，氣候變化帶來的災害和破壞，城市的貧窮階層就是受傷害最大的群體之一。香港的情況是：一來不少市民仍居於易受風暴吹毀、海水倒灌破壞的海岸地區；另外，即使居於市區之中，不少舊式樓宇的結構、水管、渠道和排污設備因日久失修，亦隨時可能遭烈風或暴雨破壞，出現外牆／結構部份崩塌、水浸、污水倒灌等災害，而居於這些舊式樓宇的住戶，有不少是基層租戶，部份單位更被切割成劏房，使樓宇受破壞的風險更高，住戶蒙受損失機會更大。如果居住地一帶本身的宜居程度不高、獲得城市適當服務機會不足和居住群體備受歧視，當他們受自然災害影響時，既會直接蒙受財產上損失，而住屋權亦幾乎得不到任何保障（例如得不到及時的社會服務支援和適當安置），他們便成為房屋不平等和環境不公義的雙重受害者。在欠缺城市規劃通盤思考下，《長策》對未來可能因氣候變化而出現的

城市宜居危機完全置若罔聞，嚴重危及每一個人和家庭的適足住房權；同時，因欠缺環境視野而盲目開發／擴展新市鎮和削減郊野公園範圍，亦危及城市的可持續發展和應對氣候變化的適應能力。

(十三) 真正基於以實現所有市民適足住房權為願景的房屋政策，應以消弭貧富差距和有利低收入人士為首要政策目標；並應訂立具體的指標，例如制定符合基本和發展住屋需要的人均居住面積；保障不同邊緣和弱勢群體在無障礙和無歧視的情況下充分享有住屋權；確保市民大眾在房屋政策和各事務上（包括政策制定、規劃、建築、維修過程、社區管理）享有充足而實在的參與權和知情權。政府亦應設立獨立監察機制或部門，確保《長策》和其他房屋政策的目標確切得到落實和體現問責。

三、 對諮詢問題的意見

問題 1 你對長遠房屋策略應以供應主導，及在新落成單位中，公營房屋（包括公共租住房屋（下稱「公屋」）和資助出售單位）的建屋量佔較高比例這項建議有何意見？

我們認為《長策》不應把「居屋」計算為「公營房屋」。因為現時居屋與市場價格掛勾，按市價七成訂價，並可以轉售二手市場炒賣，實際上是「準商品」。跟出租公屋的租金釐訂完全是風馬牛不相及的兩套邏輯。政府應具體交代公屋建屋量，不得以「『公營房屋』建屋量」魚目混珠。

無論公私營建屋量比例如何，《長策》應確保所有市民可享有可負擔的房屋，而不受難以估計的市場因素影響。香港不能繼續以私人市場為主導的房屋供應，避免市民生計被逼與金融動盪強行綑綁。政府必須嚴正處理 1987 年以來上兩次長遠房屋策略以私人市場主導房屋供應、慫恿置業造成的貧富懸殊遺害，不應繼續以「置業階梯」之名促使市民窮盡財力買樓，坐視問題積累。

問題 2 你對推算長遠房屋需求所採用的原則和方法有何意見？

問題 3 你對界定為「居住環境欠佳」的準則有何意見？

問題 4 在推算房屋需求時，除第 4 章提及的主要需求成份外，你認為是否還有其他因素需要考慮？

問題 5 你對於未來十年推算的總房屋供應目標和今後公私營房屋新供應的建議比例有何意見？

我們認為委員會對「房屋需求」的界定極其狹隘，嚴重落後於國際標準，不可能正確推算香港

真正房屋需求。政府須就住房權保障，服務、材料、設備和基礎設施的供應，可負擔性，宜居程度，無障礙，地點，文化環境七項原則重新評估目前住屋環境及長遠住屋需要。

問題 6 就社會上建議撥地發展中高收入長者住屋計劃方面，你認為政府應否繼續支持？若然，應以何種形式支持？

我們認為單向的「置業階梯」想像只屬一廂情願，無法對應經濟危機導致的廣泛個人社經地位動盪，不論是促使青年抑或長者買樓，都只會加劇潛在危機。提供與市民負擔能力掛鉤住屋，才是有能力面對未來經濟危機的合理民生保障。

問題 7 你對香港房屋委員會（下稱「房委會」）應增加配額及計分制下申請者的公屋配額、給予年逾 45 歲（然後擴至 40 歲、35 歲）的非長者一人申請者額外分數，以增加他們早日入住公屋機會這建議有何看法？

問題 8 你對在長遠而言把公屋平均輪候時間為約三年的目標，循序漸進擴展至年逾 35 歲的非長者一人申請者的建議（即使此建議初期或會減少可編配予公屋輪候冊上家庭及年長申請者的公屋單位數目）有何看法？

問題 9 有意見認為房委會在¹不影響已承諾供應的公屋單位數量之上，可在地積比率相對較低而有足夠基建設施的現有公共屋邨增建專為單身人士而設的公屋大廈，以加快對這類人士的公屋單位供應。你對這意見有何看法？

我們認為針對「非長者單身人士」的「配額及計分制」即屬歧視，應予廢除。我們必須重申，住屋是基本人權，不論市民的性別身份、年齡、家庭狀況、種族，一律應予以平等對待，並享有適切的住屋權利。

另外，在 2013 年 11 月 25 日，房屋署署長柏志高，在立法會政府帳目委員會會議中表示，未來會研究將具有專上或以上學歷的公屋申請人實施扣分。可見政府不單沒有誠意檢討「配額及計分制」帶來的歧視問題，為求減少公屋輪候冊人數，還企圖變本加厲，再按學歷程度分化申請者，這種想法既本末倒置，更忽視青年生活疾苦和住屋需要，增添社會矛盾。我們反對政府建議對專上學歷公屋申請者實施扣分制，意圖剝奪青年住屋權。

問題 10 若然市區有合適的臨時空置土地，你認為應否用來興建過渡性房屋予有需要的人士？

——

問題 11 你對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」這意見有何看法？

我們認為劏房發牌制度等同劏房合法化，缺乏紓解惡劣住屋環境問題的誠意。政府應為改善劏房周邊環境配套、宜居程度、城市服務、基礎設施和無障礙設施訂定具體目標及時間表，而非削足適履姑息惡劣居所存在。

問題 12 你對在發售每期居者有其屋（下稱「居屋」）時，預留某個比例的單位予單身人士這意見有何看法？

我們認為一方面將單身青年排拒公屋門外，另一方面誘使他們買居屋，貫徹了《長策》假設年輕人為「首次置業者」的錯誤定位，既助長樓債負擔氾濫，亦與市民實際經濟能力脫節。我們重申，單向的「置業階梯」想像只屬一廂情願，無法對應經濟危機導致的廣泛個人社經地位動盪，不論是促使青年抑或長者買樓，都只會加劇潛在危機。提供與市民負擔能力掛鈎的住屋，才是有能力面對未來經濟危機的合理民生保障。

問題 13 你對為日後發售居屋單位和其他資助自置居所計劃的「白表」申請者設立入息／資產下限，以增加有真正住屋需要而又合資格的首次置業者的機會這意見有何看法？

問題 14 以下各項計劃重推與否，社會上意見紛紜：(a)租者置其屋計劃；(b)為首次置業人士提供經濟資助；及(c)提供租金援助和推出租務管制（包括租金和租住權管制）。你有甚麼看法？ 我們認為政府應重新制訂租金及租住權管制，維護弱勢私樓租戶權利，避免逼遷與不合理加租。

問題 15 你對訂定檢視配額及計分制下申請者的入息和資產的機制及進行定期檢視，從而剔除輪候冊上不合資格的申請者這項建議有何意見？

我們重申，針對「非長者單身人士」的「配額及計分制」即屬歧視，應予廢除。住屋是基本人權，不論市民的性別身份、年齡、家庭狀況、種族，一律應予以平等對待，並享有適切的住屋權利。

問題 16 你認為應否檢討和更新「富戶政策」（例如縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限；只要住戶的入息或資產水平其中一項超逾相關限額便要遷出公屋；或除了以現行的入息及資產限額作為準則外，進一步設置額外準則，當住戶的入息超逾某個界限，則不論其資產水平，均須遷出公屋單位）？

我們認為現行「富戶政策」忽略家庭生命週期，將子女成長開始就業的家庭列為「富戶」，既漠視這是父母儲蓄養老子女儲蓄成家的階段，亦不合理地假定子女必然將所有收入上繳父母，更導致為迴避貴租引發的變相逼遷，不獨擾民，也間接自製更多公屋輪候個案。

問題 17 你對房委會進一步改善寬敞戶政策，一方面提供誘因鼓勵寬敞戶遷往面積較小單位，另一方面加強行動處理寬敞戶個案這建議有何意見？

——

問題 18 你對於把公屋單位編配予輪候冊申請者，或進一步放寬目前的編配標準以改善現有公屋戶的居住環境兩者之間的優次有何意見？

——

問題 19 你對政府邀請私營機構參與提供資助房屋單位有何意見？

——

問題 20 為加快房屋供應，你認為政府可再進一步推行什麼措施，以促進房屋發展及增加建造業人手供應？

——

問題 21 在房屋土地供應緊絀的情況下，你是否願意為增加房屋供應，而就相對交通、人口密度和環境等方面可能出現的影響作出取捨，及接受適度提高地積比率，以增加房屋供應？

我們認為城市規劃不是單純為了在數量上催谷房屋供應，同時亦須顧慮所建造的房屋是否宜居。政府應先制訂適足住房權標準，再根據標準進行規劃，以保證最終所建房屋能提供合理生活環境。

問題 22 你認為應如何在發展和保育之間取得平衡？你對第 8 章所述不同的增加房屋土地供應方法有何意見？

我們認為「發展」和「保育」並非顧此失彼的對立，故毋須「平衡」之，因為保護環境的「保育」本來就有助「發展」得合乎安居。政府應考慮環境保護對保障居住質素的影響，停止盲目開發／擴展新市鎮和削減郊野公園範圍。

四、 總結

總括而言，若政府視房屋政策為金融地產融資和投機的工具，並繼續鼓勵置業、依賴私人市場、減少對可負擔公營房屋的承擔，房屋和社會不平等將會變本加厲，城市生活環境惡化，導致香港每一個人和家庭，都要承受不必要的經濟、金融、環境和政策風險，無法充分享有和實現適

足住房權和其他公民權利，而基層和弱勢群體更會首當其衝，會隨時失去家園、流離失所。

這些因政府施政失誤而引起的社會風險，若逼使青年和社會下一代承擔，將窒礙他們個人和群體的未來發展，他們要實踐個人志向、改善生活質素和發揮專長都會變得相當困難。房屋政策與城市規劃高度相關，政府應具備宏觀願景，並設立具體指標，消弭社會收入和機會不均等，減少並預防都市貧民窟出現，適應未來經濟和環境的劇烈變化，讓每一位市民都有份參與整個城市和房屋發展的過程，這樣香港才可成為一個公義的宜居城市。

青年拒當樓奴運動

2013年12月2日



工黨對長遠房屋策略諮詢文件的意見

工黨對房屋政策的基本理念

1. 工黨確認，享有尊嚴的居住環境是一項基本人權，政府有責任確保不同性別、年齡、族裔、家庭組成、經濟能力或健康狀況的市民，都享有合適居所的權利。居住權利不僅是「有瓦遮頭」，還包括安全和安定的居所、良好的衛生環境、充裕的活動空間、完善的配套設施、有利社群融合的空間規劃，以及參與政治、經濟、社會和文化活動的機會。完整的居住權利，亦同時保障市民遷徙自由、免遭任意拆遷威脅，以及有平等權力參與制定房屋政策。
2. 工黨認為，土地是市民共同擁有的寶貴資源，土地使用應以保障市民安居樂業為先，土地和物業的商品價值，不應凌駕市民的居住權利。
3. 體現居住權利並不一定需要擁有物業，政府須保障租住房屋的市民，亦可享有尊嚴和適當的居住權利，特別是針對低收入市民，政府更有責任確保提供充足的廉價出租房屋，滿足他們的住屋需要。
4. 另一方面，自置物業也是體現居住權利的其中一個途徑，而擁有物業亦可視為儲蓄，可增加市民的經濟安全感。然而，樓價過高或物業價格大幅波動，不但有損市民的居住權利，亦對整體經濟帶來沉重打擊；政府因此有責任調節樓市，維持樓價平穩和在市民可負擔的水平。此外，地產商售樓手法、預售樓宇信息的準確性及信息的發放方式，政府有責任立法監管。
5. 土地經濟在香港的壟斷地位與殖民時期的經濟和社會政策，過渡期以來中港政治關係的轉變，以及不同時代大財團於香港經濟和政治當中的位置不可分割，並非純粹基於「地少人多」的市場供求結果。當大財團利用對土地的影響力建立起地產霸權，形成不平等的社會結構，土地利潤的追逐支配了各個社會階層，嚴重窒礙社會和文化的多元發展。高地價增強了大財團的壟斷地位，小商戶和新興產業難以競爭，變相加劇貧富懸殊，製造社會分化，使香港社會失去活力。

工黨對諮詢文件的回應

公共租住房屋（「公屋」）的建屋量

6. 近10年房屋落成量比前15年大幅下降，至2003－2012年建成的公營房屋單位（包括公屋和資助出售房屋）只有15.1萬個，即年均落成量為1.51萬個，不單止低於1998-2002年的4.99萬，更低於1988-1997年的4.08萬。

香港九龍彌敦道 557-559 號永隆行 10 樓

10th Floor, Wing Weng Commercial Bldg, 557-559 Nathan Road, Kowloon, Hong Kong SAR

☎ 2770 8888 📠 2770 7300 ✉ info@labour.org.hk 🌐 www.labour.org.hk

7. 公屋落成量減少直接的後果是輪候冊上的申請個案不斷累積。2006-07年年度終結時仍在輪候冊的一般申請個案為6.98萬個，2012-13年度終結時該數字增加67%至11.69萬。如計算配額及計分制下的非長者一人申請在內，該數字則分別為10.73萬及22.84萬，增幅為123%。
8. 從以上數字可見，未來十年政府需要大量興建公屋才能減少輪候冊上的申請數目，讓基層住戶能及早安居。
9. 工黨認為訂定公私營房屋的比例並沒有實際意義，因為政府即使按私營房屋的落成目標進行賣地，亦不能確保發展商會如期落成樓宇。
10. 政府在2005年起估算的三年後的私人住宅單位的實際落成量，只是政府當年估算的30%至60%左右(計至2012年私樓落成量數據)。¹
11. 因此，政府應照顧基層住戶的住屋需要，私營房屋市場則透過打擊炒賣囤積等措施對應。
12. 工黨認為未來十年的公屋年均落成量必須最少3萬個，以紓緩現時公屋的輪候情況。

限制居者有其屋(居屋)出售

13. 現時居屋住出售其單位時，可選擇繳付補價後在私人公開市場出售，或在居屋第二市場出售予合資格人士。
14. 截至2012年年底，已補價的居屋約為7萬個，佔居屋總數25萬個單位的28%。
15. 工黨認為居屋應滿足市民住屋需要，當居屋單位流向私人公開市場，只會與一般私人住宅無異，遭人任意炒賣。
16. 工黨認為居屋住戶出售居屋時，只可以選擇在居屋第二市場出售或售回予香港房屋委員會，確保居屋用來照顧市民的住屋需要。

規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的「分間樓宇單位」

17. 工黨認為政府應立即取締有即時結構、消防或衛生危險的居住單位，並妥善安置受影響的住戶。
18. 諮詢文件中建議發牌制度並未能對症下藥，相反政府應大量增加屋宇署資源，加強巡查未符合安全標準的分間樓宇單位。

¹ 劉國裕(2013), 「長策加辣招 地產商不再主導樓市?」, 香港經濟日報, 2013年9月25日, 請參見 <http://www.hket.com/eti/article/314ceae2-b244-48ee-9467-c4c3bce797d9-836012>, 2013年12月2日見於網上

19. 此外，政府亦應增設外展社會工作服務，幫助「劏房」住戶的生活問題。
20. 為安置因取締劏房而受影響的住戶，政府應提供過渡性房屋予他們。政府應研究將公屋重建計劃內未即時重建而已收回的空置單位，以短期租約出租予非牟利團體作為過渡性房屋。
21. 以白田邨重建計劃為例，2012年4月房委會公佈該邨第1、2、3座及第12座共4座會於2014年4月受影響而須清拆，截至2013年2月底，即清拆前14個月，已有過半住戶遷出，房委會因而收回501個公屋單位；另外，房委會於2012年9月通過提前於2018年下旬清拆該邨第9、10、11和13座，截至2013年2月底，在該四座已凍結出租的空置公屋單位達80個，至8月底更近100個，由2013年9月計至2018年6月，該100個(或更多的)公屋單位空置了近五年。²
22. 未來，不少樓齡超過40年的屋邨將納入舊型公屋重建計劃，房委會及房協應善用凍結出租空置重建屋邨單作過渡房屋。

推出租務管制

23. 政府分別在1998年及2004年全面撤銷《業主與租客(綜合)條例》中的租金管制及租住權的保障，令香港的租客的議價水平均處於弱勢，業主可以輕易大幅加租。
24. 在論及租務管制時，不少反對的學者均以干預市場為由作出反對，認為為租金水平設定上限為一種價格管制，只會扭曲市場及造成非價格的競爭，損害市場的效率。持此一論點的學者單純把租住的市場簡單視為一個完全競爭(Perfectly Competitive)的市場，而沒有考慮租住市場的不完全競爭(Imperfectly Competitive)的特性，如產品的差異性(Product Heterogeneity)、搜尋成本(Search Cost)、轉移成本(Switching Cost)及價格歧視(Price Discrimination)等³。況且，他們所指的通常為第一代的租管而非第二代租管，前者著重租金水平的管制，後者則針對租住權包括續租權的保障。
25. 面對不完全競爭的市場，不少外國的論文均指出政府的介入能夠糾正市場不當的效果。⁴例如，增加租約的年期能夠避免業主全面利用因轉移成本造成的套牢問題及價格歧視，令到均衡的租金下降及增加社會的福利。(Pascal Raess, Thomas von Ungern-

² 劉國裕(2013), 「解劏房需時 先設過渡房安置」, 香港經濟日報, 2013年10月9日, 請參見<http://ps.hket.com/content/34070>, 2013年12月2日見於網上

³ Pascal Raess, Thomas von Ungern-Sternberg, 2002, "A model of regulation in the rental housing market", *Regional Science and Urban Economics*, Volume 32, Issue 4, July 2002, pp.475

⁴ Ibid., p.496

Sternberg, 2002)⁵ 此外，亦有經濟學者指出租住權的保障能夠增加租客的安全感，並指出缺乏保障不的不安全感將損害弱勢的生活質素。(Richard Arnott, 2003)⁶

26. 即使業主在開始協議租賃時盡量提高租金，但其後的租金升幅必然低於不受規管時的水平，即在租賃期內的實際租金將會下降。此外，租管會否造成更多貧窮住戶無家可歸，經濟學家亦未有定論。至於出租單住供應方面，假如所規管的只是續租時的租金水平而非整體租金水平，業主可在簽訂新租約時調整租金，則難以斷言租住市場的供應會明顯減少。
27. 當初政府撤銷租住權保障的理據為租金下跌及高空置率⁷，則現時在租金上升及低空置率的時候，政府應恢復租務管制。事實上，租客本質上較低議價能力的地位並不會因一時的租金水平及空置率而改變，租賃市場不完全競爭的特性亦然。
28. 工黨認為政府應恢復租務管制，保障租客的續租權，讓市民能真正選擇自置物業或租住物業，切合自己居住的需要。

打擊房屋投資需求－開徵物業資產增值稅及物業空置稅

29. 香港目前並沒有開徵物業資產增值稅，而應評稅收入或利潤亦不計算資產的增值部份。
30. 物業資產增值隨社會經濟發展所造成，物業持有人並沒有任何付出，現行的稅務安排對辛勤工作的市民或艱苦經營的企業絕不公平。
31. 此外，欠缺物業資產增值稅更鼓勵了物業的炒賣，因從買賣中所得的回報不用徵稅而讓資金流向物業市場。
32. 2012年本港共錄37,013宗二手私宅轉手獲利買賣登記，佔同期整體二手住宅買賣登記的比例亦高達99.2%，平均獲利幅度達54.3%⁸，獲利總額達1122億。⁹
33. 工黨建議政府徵收物業資產增值稅，把非自住物業買賣增值部份列入應評稅收入。

⁵ Ibid., p.496

⁶ Richard Arnott, 2003, "Tenancy rent control", Swedish Economy Policy Review, no. 10, pp. 121

⁷ 房屋及規劃地政局房屋署(2003), 《業主與租客(綜合)條例》租住權管制諮詢文件, 香港經濟日報, 第2頁, 2003年1月, 請參見<http://www.info.gov.hk/archive/consult/2003/tenure-c.pdf>, 2013年12月2日見於網上

⁸ 利嘉閣地產研究部, 《2012年私宅轉手99.2%獲利 續創新高 每宗轉手均賺54.3% 史上最多》, 2013年01月08日, 請參見<http://www.ricacorp.com.hk/cms/template.aspx?series=15&article=61399>, 2013年12月2日見於網上

⁹ 2012年住宅二手市場買賣合約總值為3213億, 獲利總值=3213X99.2%X0.543/1.543=1 122億
差餉物業估價署(2013年), 《香港物業報告－每月補編》, 2013年11月, 請參見<http://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/full.pdf>, 2013年12月2日見於網上

34. 現時香港已落成但仍未售出的住宅單位共有4000個，當中2011年前落成的近佔一半，約2000個，可見發展商囤積空置單位以賺取利潤。¹⁰
35. 此外，根據統計處最新數字，今年3月底，全港永久性居住屋宇單位總數是264.7萬個，較家庭住戶總數（238.6萬戶）多出26.1萬個。
36. 歐洲的法國、瑞典、美國部分州份及新加坡，都對空置物業徵稅。以新加坡為例，位於新加坡的所有物業，包括住宅、寫字樓和工廠大廈，不論出租或自用與否，業主必須每年就物業的估值繳納相當百分比的物業稅。物業的每年估值即為假設物業出租時，估計全年可得的合理市值租金。¹¹
37. 工黨建議政府徵收物業空置稅，以增加囤積物業的成本，打擊物業的炒賣。

完

¹⁰ 運輸及房屋局，《私人住宅一手市場供應》，2013年9月30日，請參見<http://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/private/pshpm/stat201309.pdf>，2013年12月2日見於網上

¹¹ 羅盛慕嫻、伍泳雅（2012），《物業空置稅是否公平合理可行》，2012年1月27日，請參見<http://news.sina.com.hk/news/20120127/-1-2559731/1.html>，2013年12月2日見於網上

長遠房屋策略諮詢文件：對問題發表意見

問題 22：增加房屋供應，以及發展和保育方面的平衡

● 改建公共屋邨停車場(非必需品)

^ 例如不高於 12 層(免屏風效應/高度之爭議)，另設天台花園或/及中央廢物環保回收設施，和約 3 至 4 層地庫 basement 作停車場用途。

優點：

^ 地方善用，較少爭議性(假設住公屋者多非有車階級，此外公共屋邨也沒有特別義務提供車位予住戶。就算供自用或親友/外來訪客使用，也可按市場需求調整停泊費用)。

^ 影響現有住戶生活環境最低，不用犧牲現有其他公共空間例如休憩處、球場等以興建插針式公屋。

^ 許多舊式屋邨均附設停車場，以每個停車場可建不少於 400 個小型單位，每個實用面積約 120(單身套房)至 250 平方呎(雙人)，全港或可增加過萬單位，應有助舒緩部分公屋需求。

^ 並有助屋邨內作活塞流轉，方便因寬敞戶、分期重建受影響的住戶，減少不便和摩擦。

備註：

明白公共屋邨停車場乃領匯物業，政府可考慮從市場回購一定數量股份，以取回部分話事權，提升企業社會良心/責任，例如上述改建政策及商場租金調整幅度，有助中小企創業、部分老店生存空間，和基層消費選擇範圍，促進和諧，一舉數得。

畢竟政府動輒也要花數以十/百億計支出，絞盡腦汁覓地建屋(例如人工島/岩洞計劃)，何不就地取材，並且作為領匯經成功轉型後之長遠投資者，也享有實質回報和增值，也容易為公眾接受。

● 略為放寬新界村屋層數/高度/地積比率：

^ 保持低密度，不高於 5 或 6 層，shared plot，惟須研究如何公平合理地平衡業權，讓持分者雙贏。此外，市區內適度放寬地積比率(例如馬頭圍舊區重建)也是普遍可以接受的。

備註：儘管觀塘屬於九龍東商業發展區地段之一，其市中心重建規劃中之住宅單位應可作較大幅度提升，情況類似早前舊機場九龍東的商業和住宅比例作檢討調整，爭議性也較低。

● 加速市區重建力度

^ 市區重建局及房協之角色應新定位 (re-focus/ re-positioning)

^ 一方面拆除市區殘舊樓宇的計時炸彈(估算未來 10 至 15 年,許多舊式樓宇/唐樓將變為危樓,並有倒塌危機),另也為未來重建鋪路。

^ 積極投入大量資源,製訂多個靈活、合理的收樓方案,將目前需求主導計劃加大力度推行。

^ 容許市區重建局及房協以當時「合理」市價(由中立測量行評估物業價格),從殘舊失修(例如界定為 50 年或以上樓齡)樓宇單位之業主購入,一則有助部分業主(有意搬遷卻難以苦候符合 8 成之收購門檻)改善居住環境,另也減少日後收購重建的難度,亦符合兩者擔當改善本地居住環境的宗旨。如合適的話,購人之單位或可短暫租予有需要人士,以解燃眉之急。

備註:為免突然刺激相關物業價格,收購應循序漸進或物業交易低迷景氣下(例如目前)進行,另在處理相關交易方面須訂立合適程序和監察。

^ 保育方面,在重建的同時,應致力選擇部分「有本港特色/代表性」樓宇(例如石硤尾附近之舊式公共屋苑如大坑西新邨、南山邨之部分樓宇可作原貌保留,而非像美荷樓之失真「改頭換面」式樣)作為本港房屋/屋住歷史演變之保育見證。私人物業則應給予業主合理補償。由於本土的樓宇建築瑰寶(具集體回憶意義和歷史價值)已越來越少,故此在覓地建屋的急速步伐中仍須保持頭腦清醒,精挑細選,切勿「走寶」。

備註:保育可透過樓換樓、換地或其他補償(包括現金),可由雙方聘用中立專業評估價值和仲裁/商議。

● 工廠大廈更改用途和放寬

^ 容許補地價後作改建為住宅用途。

^ 善用現有工廈地方:重新規劃部分土用途,透過補地價,釋放市區附近的工廈改建為住宅,並與屋宇署協商,與時俱進,適度放寬地方用途的規管,以配合傳統工業以外的多元化空間使用的需求。

● 減少物業投資成分和意慾:香港土地缺乏,未來的規劃和稅務政策(例如向擁有第二套樓房或以上者徵收累進稅率)可儘量以「居住需要」(residential needs rather than investment needs)為主導,目前以興建中小型單位及向本地居民傾斜的首次置業房屋政策方向大致合理。

其他回應

● 問題 16:應切實執行公屋超級富戶和濫用戶問責政策,秉行公義。

^ 一般富戶大致可沿用目前申報準則,富戶須切實支付市值租金,並將虛假陳述責任/問責提升,包括大額罰款及收回單位,以儆效尤。此外,資產的現今定義應作重新檢討,以免部分富戶走法律罅。

^ 「超級富戶」(收入或資產淨值均以倍數高於目前富戶之準則)及濫用戶(擅自租予他人、作其他非住宅用途、擁有自置物業(無論商/住/工性質、跨境/

地域)、中長期(半年以上而無合理解釋)空置等，應予嚴格處理。

^ 頒布通告和加強法例、刑責(訛詐)和嚴厲執法(例如加大額罰款、收回單位，甚至可能刑事檢控)，也透過公眾舉報，讓犯事者(及具示範作用)不敢以身試法，重建政府公信力。可設有過渡期，容許犯事者有機會及早改正。

^ 既可杜絕濫用/浪費社會資源，也讓退回之單位轉予真正有需要人士。

- 配合人口老化、小型家庭/單身人士需要之趨勢，應多建小型單位。積極鼓勵擁有物業長者使用逆按揭，讓部分私人單位日後可逐漸回流市場。
- 在目前土地短缺及尚未解決大量的基本居住需求之前，增加公屋人均面積的想法和說法應該擱置，以免造成自相矛盾和抱怨困局。況且公屋的「實用」面積，加上週邊設施及公共空間，一般來說已比許多中下價私人樓宇(特別是單幢物業)好得多。
- 郊野公園邊緣建屋並不可行
 - ^ 因其極具爭議性及導致法律訴訟不絕。
 - ^ 況且郊野公園也是香港引以為傲的重要資產，也為眾多國際訪客所羨慕(1小時內可從市區石屎森林直達具有重要自然生態的山水風景區)。我們也許忘記了大自然正賦予不同世代(包括下一代)的生活質素(包括清新空氣、水源和天然的公共空間)，任何失衡(人類和其他動植物的共存和互相倚靠 co-existence and interdependence)都會造成無法逆轉的破壞和傷害。

在考慮房屋政策時，也請留意下列兩要點：

- 「非患寡，乃患不均」
- 「不應單看數量，還要認真看看分配情況」

意見轉載處理

本會樂意提供意見，以服務社會。惟在刊載或引述意見之來源前，請先讓本會了解情況和徵求同意，避免公眾誤解。

是份策略諮詢文件是各位努力用心之作，謝謝長遠房屋策略督導委員會同寅。

匯恩社

電話：3626 2015

電郵：placeharmonic@yahoo.com.hk

2013年12月2日



HK Housing Alliance

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

02/12/2013 22:14

Subject 長遠房屋策略公眾諮詢

Urgent Return receipt Sign Encrypt

敬啟者:

「全港基層住屋大聯盟」由來自港島、九龍及新界舊區的基層居民小組組成，當中包括業主組織和租客組織。我們不少街坊，一家大小居住在面積只有幾十平方呎至百多平方呎的居住空間，環境狹窄、衛生情況惡劣。現附上本聯盟對長遠房屋策略諮詢文件的回應，如有任何回應可與本聯盟代表陳瑞璇女士()聯絡或直接電郵本聯盟。

全港基層住屋大聯盟



2013年12月2日 全港基層住屋大聯盟 回應.docx

致：長遠房屋策略督導委員會秘書處
由：全港基層住屋大聯盟
日期：2/12/2013
事由：長遠房屋發展策略諮詢文件 回應

「全港基層住屋大聯盟」由來自港島、九龍及新界舊區的基層居民小組組成，當中包括業主組織和租客組織。我們不少街坊，一家大小居住在面積只有幾十平方呎至百多平方呎的居住空間，環境狹窄、衛生情況惡劣。

聯合國訂定了每一位市民均應享有一個安全、和平和尊嚴地居住的權利。香港作為一個國際大都會，香港市民——不論貧或富——亦應享有這個「住屋權」。住屋是生活基本權利，絕非一般商品。可是我們眼見香港已走向畸形之路，不少基層市民的住屋問題正處於水深火熱，現時市民的住屋開支已遠超我們的負擔能力。根據社會服務聯會及明愛青少年及社區服務等機構團體進行的多項基層租客調查均反映租金佔家庭整體收入已達致高水平，租金升幅令租金與基層市民負擔能力嚴重脫節，我們感受到「香港，我們真的是住不起！」。

我們認為香港的房屋政策應朝向長遠規劃之路走去，並以解決基層市民的住屋需要為目標。我們曾在 2012 年初，發動各區居民舉行「香港房屋政策需要長遠規劃」簽名運動收集了 2789 個基層市民的簽名，要求關注房屋及土地政策的長遠規劃。

就長遠房屋策略督導委員會提出諮詢文件的內容，我們有下列意見：

- I) 我們為政府必須增加公營房屋特別出租公屋的建屋比例，未來公私營房屋比例應提高至 70:30，以增加整體公屋建屋數量，以解決公屋輪候冊大量積存申請宗數及落實「三年上樓」的承諾。
- II) 政府建議規管劏房以保障市民大眾安全，我們對此表示同意。但我們更關注對現時居於該類舊式樓宇劏房基層市民的影響，我們恐怕政府立法規管劏房即時引致劏房租金大幅增加或劏房租客被逼遷，故我們認為政府應先安置後清拆/規管的前題下，為劏房租客提供住屋安排才進行規管的措施。
- III) 立法會自 2004 年修訂「業主與租客(綜合)(修訂)條例」至今從未就法例作出檢討，基層租客的住屋權益欠缺保障，租客面對業主逼遷及租金不斷大幅上升，令生活構成直接壓力。香港浸會大學馮國堅博士出席本聯盟論壇時指出歐美各國包括美國紐約已重新啟動租金管制措施保障租客的住屋權利，且部份地方措施更達致業主與租客雙贏的效果。我們認為「業主與租客(綜合)(修訂)條例」應立即進行檢討，讓社會大眾深入討論租務管制的不同方案，而不應一刀切否定租務管制的成效。我們更期望日後的條例能明確定明業主向租客提出的收樓

通知期應不少於 6 個月，以保障我們基層租客可有更充足時間在市場另覓合適的新居所。

我們認為政府的長遠房屋及土地政策長遠規劃應包括：

1. 每區須增撥足夠土地興建公營房屋；
2. 土地政策應定時進行檢討，並按基層市民的住屋需要作出調整；
3. 政府應讓基層市民參與規劃土地用途；
4. 政府應重視基層市民的人身安全，並在先安置後清拆的前題下，從速整頓違規建築物；及
5. 立即重新檢討 2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例。

致 長遠房屋策略督導委員會:

對《長遠房屋策略諮詢文件》(下稱《文件》)的意見

本會就諮詢文件的 22 項提問作出下列相應的意見:

1. 在新落成單位中，公營房屋(包括資助出售單位)的建屋量佔 60%的比例，對解決基層住屋問題是有助的。然作為居住/置業階梯的第二級--資助出售單位，其比例應由目前的 15%提高至 20%。
2. 嚴格來說，以“單位面積”代替“單位數量”作為推算房屋需求的原則較為科學，故此，樓換樓的行為，若“由細換大”，則應視作構成對新增房屋單位的需求。
3. 很多居於私人樓宇的住戶，其居住環境十分狹窄，亦應列入「居住環境欠佳」的準則中，而構成對房屋的新需求。
4. 在推算房屋需求時，經濟增長或萎縮是一個應考慮的重要因素。
5. 認同《文件》對未來推算的總房屋供應目標和公私營房屋新供應的建議比例。
6. 政府應繼續支持撥地發展中高收入長者住屋計劃，但不應對“居家安老”的成效抱太大的期望。

社會福利署欲以“社區照顧”取代“院舍照顧”的願望值得推崇，但“社區照顧(居家安老)”計劃仍在試驗階段，其主要對象只適用於“低度照顧長者”，而“中/高度照顧長者”仍需依賴獨立及專業的“院舍照顧”服務，這便產生對安老院舍的需求，這需求量的增長率較家庭數目的增長率更大。

7. (認同《文件》的建議)
8. (認同《文件》的建議)
9. 在現有公共屋邨增建單身人士公屋大廈會受較大的居民阻力，同時增加社區的各項負荷，這與改善市民生活環境的長遠目標背道而馳。
10. (認同《文件》的建議: 在市區合適的臨時空置土地上興建過渡性房屋.)
11. (認同《文件》的建議: 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」.)

12. 在發售每期「居屋」時，預留某個比例的單位予單身人士的措施是合適的。
但應考慮後續性的問題：他/她只能購買面積最少的單位，但當他/她成家立室有子女後，需增加居住面積時，便會遇到困擾，除非他們有足夠的經濟能力進入私人住宅市場。
當然，政府若能容許「居屋」換「居屋」，則又當別論。
13. (認同《文件》的建議：居屋的「白表」申請者設立入息／資產下限.)
14. (認同《文件》的建議：不考慮：租者置其屋計劃/ 首次置業貸款計劃/ 租金援助/租務管制.)
15. 認同《文件》的建議：設立定期檢視機制，剔除輪候冊上不合資格的年輕申請者。
但當這些令父母擔憂的年輕人的入息/資產再度下降時，是否需重新輪候？
16. (認同《文件》的建議：收緊富戶政策.)
17. (認同《文件》的建議：處理寬敞戶政策.)
18. 長遠而言，應放寬編配標準以改善公屋戶的居住環境，但當務之急是處理輪候冊申請者。
19. 不反對邀請私營機構參與提供資助房屋，但應確保建築質素，須知購買者難以換樓。
20. 在增加建造業人手供應方面，應考慮適量輸入外地勞工。
21. 不贊成為增加房屋供應，而提高地積比率。
22. (1) 填海造地：這是最後的增加土地供應的方法，
(2) 將空置校舍改建作住宅用途，但若將來該區有校舍需要時，又如何增加校舍？
23. 為何設計 "置業階梯"而不設計 "租住階梯"？可否建造一些較高租金的出租公屋？"

香港地產代理聯會

2013年 月 日

致長遠房屋策略督導委員會：

特首常說不夠土地建公屋，是嗎？

基本住屋設施是居民必需，今日，造成有這麼多居民，住劏房及工廈，是房屋政策失誤，糾正及解決房屋問題，是增建公屋。

但政府不斷發放錯誤訊息給市民，說不夠土地建公屋。

現時全港私人樓宇住宅單位連同空置單位，幾乎等同於全港家庭數字，即是說，香港房屋原本足夠，

但不少私人樓宇空置單位被屯積在有錢炒家手中，包括大地產商，大量國內的熱錢流入炒樓，及有些因早期已購入低價樓，所以現在才可以有錢炒樓人士。

應立即恢復租金管制，同時設立較重的房屋空置稅。

政府官員說：租金管制反而會令租金上升，因為是受供求影響，有租管，業主就在簽租約之前，預先提高租金才出租，甚至讓它空置用作出售。這說法是本末倒置，混淆視聽。

正因為沒有租管，租金可以任意提高，市民唯有束緊褲頭，拼命慳去供樓，而令樓價上升，富商見有利可圖亦以民生基本所需的居所作為炒賣工具，在政府這種 [不埋民間死活] 政策護蔭下，地產富商謀盡暴利，更吸引擁有大筆巨款閒錢的非本港居民加入炒賣瘋狂圖利，而這類款項擁有人不急於套現，甚至可能要逃避該地政府的追查款項而帶來香港炒賣圖利，樓房可以長期空置，屯積居奇，於是，樓價就可以升得與本地居民可負擔能力完全脫節，政府即使撥多些地作為興建再多的私樓，這也都成為炒家的囊中物，全完不能解決香港普羅市民急切的住屋需要。

應立即恢復租金管制，同時設立較重的房屋空置稅，令到房屋可以真正發揮作為居住的用途，這才是真真正正的善用資源。

房屋必需出租或出售，就不可長時間屯積，租金才會下調，減少市民住不人道的劏房工廈，

應仿效國內一些地區，立法防止將土地屯積超過期限，否則收回土地，國內已實施過這法例，比香港更進步。

有大量空置土地，屯積在大地產商手上，應設立土地屯積限期，避免土地只賣給不盡快建樓宇來供應給市民的地產商，浪費了可解決市民急

切需要住屋的寶貴資源。

土地用途用應是 8 成撥作興建公屋, 2 成撥作建居屋及私樓。

政府一方面說不夠土地起公屋, 但另一方面明知有大量私樓單位及土地被屯積, 但仍然繼續將 4 成土地撥作私樓用途,

所以, 即使可以找到再多些 [即時適合建樓] 土地, 但若仍然繼續用不合適的土地用途比例, 將地撥給私樓用途, 令已有大量屯積的私樓及豪宅加倍增加, 更加成為非本港居民用 [不急於套現的閒錢] 炒賣住它單位的天堂, 樓價更加與香港市民的負擔能力完全脫節。

港人港地, 不能杜絕以上的炒賣, 因香港沒有由內地移民來港的審批權, 越擁有多錢的人, 越方便移民來港。

土地用途比例的錯誤分配, 令到市民渴求作為建公屋用途的土地不足夠, 是政府做成不足夠土地興建公屋, 是無視中下階層用於居所負擔的沈重壓力。

政府應該進一步放寬公屋申請審查限額, 令大眾市民獲得基本居所, 安居樂業

申請公屋的經濟審查限額極低, 令大量無能力購買私樓的市民, 無法申請入住公屋而獲得基本的居所, 要去交極昂貴租金住私樓及居住環境不人道的劏房或工廈, 限額標準已不合時而, 應大幅修改。

作為政府的責任, 是應讓市民在能力範圍下, 得到安居。現時的苛刻經濟審查標準, 只是逃避管治者應承擔的責任。

基本居所是市民應享有的權利, 不是被施捨的福利, 若果富豪不希罕可用選擇其能力應付有餘的豪宅私樓。

居屋應以成本價出售, 不應與市值掛鉤, 應用作自住或只可賣回給房署, 再出售給真正自住居民, 不可用作炒賣圖利。

居屋不應與市值掛鉤, 讓中下階層解決住屋的困難。

居屋的原意是讓真正的居住者, 有屬於自己的居所, 而不是用來炒賣, 住戶除了留給親戚外, 若出售, 應賣回給房署, 讓房署再售賣給真正自住居民。

以上提議都是真正的善用資源, 而不是房署現時假借善用資源之名, 去制定各種苛刻操施, 令市民難在公屋安居, 目的去迫市民做樓奴。

房署應立即停止現時或考慮推出的刻薄及不人導操施, 例如: 全家收

入只足夠應付到生活被屈做富戶，居住合理被屈做寬敞戶，滿身學債被撥入大學生扣分制，被拒絕子女加名與長者同住等，以上都是普遍市民的人生必經階段。房署處事應該人性化，而不應麻木不仁，令民不遑生，民怨再道。

照顧者關注組

2/12/2013

傳真 2612 4222 caretaker.concern@gmail.com



電話：8100 4877
 傳真：3011 9577
 地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
 網頁：www.greensense.org.hk

致 長遠房屋策略督導委員會

環保觸覺意見書

如何應對房屋問題？			
宜		忌	
控制 人口增長 源頭處理房屋問題	善用 舊啟德機場 增加公屋及居屋比例	郊野公園 想也不要想 一寸都不能動	新界東北發展區 近萬村民及農業 不應犧牲
	釋放 軍營用地 可考慮發展部份 九龍東軍營(浸大側)	於西部水域 填海 不能讓中華白海豚於 本港水域消失	見縫插針 休憩用地及社區用地 是重要緩衝
使用 粉嶺高球場 取代新界東北發展區			

盲目開拓土地已引起社會撕裂

評估建屋數量時 應同時考慮環境及社區承受力

房屋需要和人口政策息息相關

應控制人口增長



電話：8100 4877
 傳真：3011 9577
 地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
 網頁：www.greensense.org.hk

47 萬建屋目標太過進取 將引致瘋狂盲搶地

只研究房屋需求 卻不討論拓地引致的犧牲 是不負責任

環保觸覺一直關注本港的城市規劃及環境保護工作。

長策會提出未來 10 年 47 萬的建屋目標，本會表示反對，認為是過於進取，並會引致很多反效果。本會從兩方面反對這建屋目標，包括：

- (1) 過於進取的建屋量，將引發更嚴重的盲搶地，引致破壞環境及犧牲很多持份者(如新界東北居民)
- (2) 房屋需求除了可以作出評估，也可以透過需求管理，減少建屋量，包括控制人口增長

以下作出詳述：

(1) 進取的建屋目標引致盲搶地

長策會提出未來 10 年的建屋量為 47 萬，而政府估算未來 10 年可提供的熟地只可提供約 40 萬單位。當政府希望開拓土地提供這 40 萬單位時，已開始盲搶地，若將單位目標再加 7 萬，後果實在是不堪設想。

在過去一年，特首梁振英提出的各項拓地方法，都相當大爭議，並破壞珍貴的生態環境及居住在新界鄉村的居民。以下各項是本會並不認同的拓地方法：

(i) 於西部水域填海

政府建議透過填海開拓土地，其中不少選址是西部水域，威脅中華白海豚的棲息地。所以，若以填海來作開拓土地的方法，某程度上是和環保對立起來。

(ii) 發展新界東北



電話：8100 4877
 傳真：3011 9577
 地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
 網頁：www.greensense.org.hk

新界東北發展的爭議，焦點之一是古洞及粉嶺北的居民需被逼遷，離開家園，失去賴以為生的農地，這是不近人情的做法。我們不禁要問，政府一方說希望香港人有居所，卻要該一萬居民失去家園，道理何在？另外，政府草率地安排 17 萬人到新發展區，實在沒有考慮交通及就業問題，這是規劃上的很大缺失。

環保觸覺及一群建築師及規劃師提出，以粉嶺高球場代替新界東北發展區，這可避免拆遷居民，但政府並不接納。

(iii) 見縫插針

政府不斷地在各公共屋邨，尋找休憩用地及機構社區用地，建單座公屋，但這不但減少社區設施，新增居民更攤薄原有居民資源，製造社區矛盾。

近來政府打算在已是相當高密度的葵涌邨增建兩座公屋，漠視了葵青區是全港最高公屋居民比例的區域，也不顧葵青區長期不夠休憩用地的問題。(詳可見附件)

(iv) 在海邊建樓

西九龍海旁一帶已有很多屏風樓，可惜，政府仍打算打長沙灣海邊一幅地皮的主意。該地皮原本建議興建低密度的樓宇，並有規劃署委託的報告支持。可惜，政府將會「今天的我打倒昨日的我」，可算興建高密度的樓宇。(詳可見附件)

在今年，實在有太多例子指出，政府開拓土地已是失去理智，是盲目、亢奮地搶地。若建屋目標提升至 47 萬，搶地的情況將進一步加劇。

(2) 房屋需求管理可舒緩房屋壓力

特首上任後的少數德政，就是實施「雙辣招」，限制境外人士買樓及增加炒賣的成本，這是很好的私樓需求管理措施。張炳良局長也在多個場合形容這是「需求管理」。

可惜，這次長策會諮詢並沒有以「需求管理」看房屋問題。諮詢文件提出 47 萬個單位(未來 10 年)的估算，是屬於需求評估，但整份諮詢文件卻鮮有提出如何作出房屋需求管理。若能管理需求，例如控制人口增長，這也是一個可行及直接的處理房屋問題的方法。



電話：8100 4877
傳真：3011 9577
地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
網頁：www.greensense.org.hk

住屋需求增加的其中一個原因是人口持續增加，所以若從源頭解決房屋問題，本會認為不能迴避去處理人口增長的問題，因為人口及住屋需求是息息相關。

社會上不少意見提出，應取回或參與單程證審批權，並討論應否減少單程證配額，這是一個值得考慮的方法。

另外，從需求管理角度，若將私樓定位為只滿足住屋需要，那麼社會應討論，是否應以稅項來限制香港居民及境外人士購買第二個私樓單位。

本會希望政府及長策會，不要只談論未來建屋量，還要考慮開拓土地的撕裂社會問題及應考慮作出房屋需求管理。

本會認為未來10年的建屋目標應只能夠是40萬個單位，

本會明確反對10年47萬的建屋目標，以免進一步盲搶地。

如有交流及回覆，可致電81004877 (余小姐)。

環保觸覺
二零一三年十二月二日

附件：

- (1) 葵涌邨「盲搶地」例子
- (2) 長沙灣「盲搶地」例子



電話：8100 4877
 傳真：3011 9577
 地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
 網頁：www.greensense.org.hk

葵涌邨盲搶地的例子

向葵涌邨埋手 用居民爭取多年社區設施「交換」 房屋署想建兩座 環保觸覺要求 2 減 1

葵涌公屋數量全港稱冠 休憩用地最少

張炳良說覓地會符合規劃標準 是自欺欺人

葵涌邨是公屋密度最高的屋邨之一，並於過往被本會評為「屏風公屋」。但竟然在如此高密度的屋邨，仍然被選中「盲搶地」，見縫插針。政府建議在葵涌邨及葵盛東邨之間，建兩座公屋。

本會認為此建議值得商榷，因葵涌的公屋比例已是全港之冠。根據規劃署文件，2012年中，比較18區居民居住於公屋的比例，最高比例的是葵青區，達 57.3%，而第二的是觀塘區，為 54.7%。

另外，根據「香港規劃標準與準則」，每 10 萬人便需要 10 公頃地區休憩用地(如孫中山紀念公園或馬鞍山體育館等康樂設施)及 10 公頃鄰舍休憩用地(如屋苑內的小公園)，可是葵青的休憩用地面積一直低於標準，並是全港最缺乏地區休憩用地的地區。

所以，若在葵青區加建公屋，實在要三思，因這會進一步令社區人口結構失衡，以及休憩用地更加不足。此外，葵涌邨已很稠密，5 座 40 層高樓宇設在數十米平台之上，若再在區內加建公屋，將進一步增加密度，在夏季時出現空氣不太流通及侷促的情況。

梁振英特首及張炳良局長在不同場合聲稱，覓地興建「插針樓」時，會符合規劃要求及技術評估，但連由規劃署制定的「香港規劃標準與準則」亦未能遵守，顯然是「講一套，做一套」。

此外，房屋署為了減輕居民對新增人口攤薄資源的憂慮，終於承諾同時興建一些社區設施。葵涌邨不夠社區設施，不少區議員及地區人士爭取多年。政府常常在「有求於你」的時候才提供一些社區設施作為「甜頭」，這做法並不道德，此風不可長。

環保觸覺要求，建議2座公屋減為1座，以免進一步增加區內人口及建築物密度。

長沙灣海旁的盲搶地例子

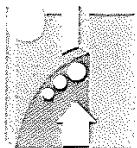


近年政府在開拓土地的同時，已達到「盲搶地」的地步，甚至在部分建屋計劃之中，摒棄了基本的城市規劃理念。

以最近的長沙灣的建屋計劃為例（見上圖），政府打算將長沙灣海旁預留作副食品批發市場擴建的地皮，改為興建十多座住宅。這幅地皮原作為搬遷長沙灣菜市場之用。

地皮毗鄰廢物轉運站、污水處理廠、長沙灣船廠區及魚市場，該地段受到嚴重的噪音和臭味污染，將嚴重影響將來居民的生活質素。另一方面，項目將阻擋現有的興華街通風廊的通風效果，影響內街的通風。規劃署 2010 年委託顧問作長沙灣的空氣流通評估報告，指出該用地應作低密度的發展。為何房屋署及規劃署會「今天的我打倒昨日的我」？

本會希望，政府在覓地建屋的同時，應嚴格遵守城市規劃理念。市民需要房屋供應，但良好的居住環境及社區配套也是不能或缺的。



香港房屋經理學會
The Hong Kong Institute of Housing

Ref: HKIH/0058-13/CY/Sec

29 November 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

Dear Sirs,

Public Consultation on Long Term Housing Strategy – Views from The Hong Kong Institute of Housing

The Hong Kong Institute of Housing (HKIH) would like to express our views as the professionals of property management on the Long Term Housing Strategy (LTHS). Basically, HKIH supports the broad principles of the Strategy and would like to propose the following supplementary suggestions for Government's consideration:

1. Areas of concern for increase in housing supply

Regarding the increase of housing supply at 470,000 units built in coming 10 years, the main concerns from the property management perspectives are summarized as below:

- 1.1 When the Government plans for building more housing units, there should be parallel comprehensive planning for other associated social needs such as infrastructures for connecting the Central Business District (CBD) or work places, schools, medical centres, sports and recreational facilities. The new housing stocks should not be isolated from the urban activities even though they are semi-contained in daily necessities.
- 1.2 Emphasis should not be on quantity only but should also be on the quality of housing supply and the residents who live there. Apart from the adequate provision of the community facilities mentioned above, environmental concerns and quality living for people must be taken care of as well. Quality living refers not only the quality of building or the environment, but also the living space that can meet dwellers' reasonable need. In view of the average living space in Hong Kong at 161 sq. ft per person, it is far below that of some other developed cities and even mainland China, but considering Hong Kong's geographical constraints, the new build housing stock shall be provided with more living space per person as far as possible to catch up with the global and humane standard.

- 1.3 Supply of housing units in the ratio of 60:40 for rental public housing (RPH) and private property as suggested respectively in LTHS is supported. However, the allocation of public and private housing stocks is best to be arranged with consideration of the demographic changes in the coming years. In the light of having one elderly among every three persons in the year 2020, the housing design and facilities therein shall be designed to address the needs of elderly people or those who would look after the elderlies. The Strategy must ensure an equal and effective distribution of resources.
- 1.4 The most important point is the sustainability of the buildings (both the old and new ones) i.e. the need to ensure the safety of old buildings and to prolong the life span of the new housing stocks. In the LTHS Consultation Paper, proactive advocacy for quality management and maintenance planning for the old and new housing stocks is neglected, however, we find it vital to incorporate them in the overall housing strategy, a Chinese saying“ preventive is better than cure”, safety should always come first. In that sense, regulating the property management industry which aims at assuring quality services for repairs and maintenance in all buildings should be implemented soonest possible.
- 1.5 Increase of housing supply will increase the demand for property management (PM) professionals. There are around 70,000 property management practitioners including the front line and supporting manpower. In fact, in the recent statistics obtained and analyzed by HKIHL, there are only around 15,000 PM practitioners in Hong Kong who are currently providing professional and quality services to the property owners, and 7% of them (projected figure) will retire in coming 5 to 10 years.
 - 1.5.1 Based on our experience, about 1,500 to 2,000 units to be managed by one professional PM manager who leads a team of average 10 staff including 3 to 4 practitioners on supervisory level in order to deliver quality services for buildings. That means, we need an extra workforce of at least a total of 300 professional managers and 1000 practitioners to cater for the rapid increase of housing supply in the coming 10 years.
 - 1.5.2 Each year, there are about 300 graduates from the existing accredited PM courses in various academic institutions. However, majority of the graduates are, in fact, working in the property management field and the minimal inexperienced full time students are unable to even fill up the normal turnover vacancies resulting from retirement, change of career or working in Mainland/overseas etc. Therefore, there is an urgent need to attract more than 200 new bloods each year to meet the 10 years' need.

2. Suggestions on easing the concerns

2.1 Reclamation to explore more land

To cope with the increase of housing supply, availability of land is very important. With only 1,108 sq. km of land for population over 7 million, reclamation seems to be one of the long term measures in increasing the land supply. But, in any case the reclamation should not affect the prime financial benefit of the existing Victoria Harbour waterway. Despite the fact that it is a long term strategy, it is essential to plan comprehensively and to act earlier as to avoid unnecessary delay.

2.2 Vacant private/public residential/non-residential buildings

2.2.1 Government is advised to encourage private developers to revitalize their vacant industrial or non-residential buildings in order to maximize land use. Alter or renovate the vacant private/public industrial buildings to proper, legal and safe standard residential units and to be managed by Non-Government Organization (NGO) with assistance/advice from the property management professionals can be considered. Households vacated from those illegal subdivided units and are General Waiting List (GWL) applicants can temporarily stay in this type of "interim accommodation" until they are successfully rehoused to the public rental housing. Incentives to encourage private owners of industrial buildings can include simplifying the procedures on applications for change of land use, low land premium etc.

2.2.2 For those vacant private residential units owned by individual owners but void for various reasons, incentives to encourage them to let the flats to the applicants on the GWL at lower rent level can include waiver of Rates. On the other hand, the Government may consider rent subsidy on the GWL applicants through the Community Care Fund.

2.3 Encouragement for Increase of professional property management practitioners

It is foreseeable that there will be an increasing demand for property management expertise resulting from the increase in housing supply.

2.3.1 HKIH requests the Government to speed up the legislative process on the licensing scheme proposed by HAD on PM practitioners and companies. With a well-recognized professional status, it encourages more new workforce to join the profession.

2.3.2 Other than to attract more new joiners to cope with the additional 130 new bloods required for the average 47,000 new units in the PM industry each year, there is a need to plan for retaining the existing experienced professionals who are urgently required to manage and to maintain the ageing properties in the whole territory. To achieve the purpose, the Government is advised to provide more funding to the academic institutions in running more PM related courses and at the same time to subsidize part-time and full-time students of PM courses.

2.4 Speed up construction of public rental housing

There are around 200,000 applicants/families on the General Waiting List for rental public housing. Many of them are currently living in illegal sub-divided units in aged buildings due to high rental level in the private property market. Such sub-divided units are poor in living environment and are unhygienic which at the end become a social problem rather than a housing problem. As such, there is a need to speed up the rehabilitation and redevelopment process of old low rise rental public housing which will effectively reduce the General Waiting List as new high rise rental blocks can accommodate more families in need.

2.5 Encourage developers on selling the units to first-time local buyer

Such requirement in the sale and purchase agreement has been well-received by the public in 2012 when Heya Green of Hong Kong Housing Society launched for sale in the market. It also showed good response from the public. The policy is worth to continue to reduce grievances from the local potential property purchasers.

2.6 Expedite the redevelopment by Urban Renewal Authority

It is suggested that dilapidated and low rise tenement buildings in urban areas can be replaced by high rise new developments with self-contained community facilities. This can offer owners of old tenement buildings a practical choice to improve their living condition and their personal safety too.

3. **Licensing of sub-divided unit**

Licensing of sub-divided units as suggested by LTHS Consultation Paper is not supported mainly because:

3.1 We afraid that the outcome will be similar to those unauthorized fixtures of village houses, it will only create more new cases which will be out of control at the end due to minimal manpower of Building Department.

- 3.2 Even some professions are voluntarily offering services to inspect the rooms or building structure for safety concern, the services cannot be provided indefinitely. It still needs time to cover all such buildings in the territory.
- 3.3 More thorough consultation to solicit expertise views from related professional institutes on this issue is suggested.

The above are some suggestions from HKIH and hope they can benefit the LTHS. Should you require more information from us, please feel free to contact the undersigned via the Secretariat Office on 25443111 or by e-mail: info@housing.org.hk.

We wish the Public Consultation a successful one.

Yours sincerely,
For and on behalf of
The Hong Kong Institute of Housing

(Signed)

Cora Yuen
President



香港基督教服務處
HONG KONG CHRISTIAN SERVICE

全人關心 卓越創新
care for all excel in all

天倫綜合家庭服務中心
Family Networks :
Yau Tsim Integrated Family Service Centre

香港九龍何文田佛光街 33 號
房屋委員會總部第二座 1 樓
長遠房屋策略督導委員會秘書處

敬啟者：

「長遠房屋策略諮詢文件」意見書

現隨函附上由本處轄下兩所家庭服務單位 - 天倫綜合家庭服務中心及家情綜合家庭服務中心對有關上述諮詢文件的意見書，供貴會參考。如對意見書有任何垂詢，歡迎致電 2731 6227 與本人聯絡。

(已簽署或已印章)

蔡慧儀
香港基督教服務處
天倫綜合家庭服務中心
總主任

二零一三年十一月廿八日

長遠房屋策略諮詢文件 意見書

香港基督教服務處
天倫綜合家庭服務中心

香港基督教服務處
家情綜合家庭服務中心

二零一三年十一月二十八日

I. 前言

香港基督教服務處轄下兩所綜合家庭服務中心 – 「天倫綜合家庭服務中心」及「家情綜合家庭服務中心」，分別服務油尖及深水埗區，為區內家庭提供一站式的家庭服務，本著「兒童為本、家庭為重、社區為基礎」的宗旨，關心區內家庭的住屋情況。有見是次「長遠房屋策略諮詢文件」對未來 10 年香港房屋作出規劃建議，本處的兩所綜合家庭服務中心希望透過這份意見書，發表對香港房屋未來發展的意見，也希望藉此反映我們的服務對象的房屋需要及現正面對的房屋問題，冀望貴會能夠參考我們社工的意見，為市民規劃出一些適切的房屋政策及安排。

我們將在以下部份回應「長遠房屋策略諮詢文件」第 10 章的問題 1、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 及 14。如若問題內容相關，我們會合併兩至三個問題作綜合回應。

II. 對問題(1)的回應 – 你對長遠房屋策略應以供應主導，及在新落成單位中，公營房屋(包括公共租住房屋和資助售單位)的建屋量佔較高比例這項建議有何意見?

我們認為，長遠房屋策略需要做到供求平衡，政府應該基於現在及未來 10 年的住屋需求，推算未來的總建屋量；再以公私營房屋的需求，估算出公私營房屋的合理建屋比例。政府應針對現時嚴重供不應求的情況，增加土地及房屋的供應，以改變供不應求的情況。現時的問題，在於房屋供應(特別是公營房屋)嚴重不足，過去由 2005/06 年度至 2010/11 年度，公營房屋的建屋量每年不足 20,000 個單位，平均每年只得 14,363 個，加上停售居屋政策，致令公營房屋的供應遠遠未能滿足輪候冊的需求，累積的申請宗數至 2013 年的 23 萬宗，嚴重供求失衡。許多輪候公屋的市民，都未獲得三年「上樓」，加上現時樓價及租金高企，令更多人需要輪候公屋，導致在輪候冊的申請宗數急速上升。因此，我們認同長遠的房屋策略必需要供求平衡，準確地預算未來的住屋需要，開發土地以增加可建屋的土地，以及制定一套完善的房屋供求機制，隨人口及住屋需要的變化而適切地調節，避免整體供求失衡情況再次出現。

在公營及私營房屋的比例方面，則視乎政府如何看待「房屋」。如果房屋被視為是一種「商品」，在私人及自由市場隨著供求原則運作，而公營房屋則只是提供給最基層市民的最基本住屋安排，則未能合乎資格的市民，全部均要在自由市場中自行解決住屋需要，就算樓價多高、租金多貴，不合乎申請公屋資格的市民，統統都要支付私人市場的樓價及租金。相比許多其他國家，房屋未必是一種「商品」，而是市民切切實實的基本需要，政府會為市民提供房屋福利，如平價房屋、買樓津貼或借貸等，以減輕市民為了住屋需要而承擔的壓力。香港政府其實也有曾嘗試以居屋、置業貸款等措施協助市民擁有自己的物業。現在房屋問題熾熱，我們認為政府需急切考慮重推這些措施，甚至檢視在解決房屋需要的問題上政府應該擔當什麼角色。我們建議政府在解決房屋需要上有

更多的承擔，因此，6:4 的公私營比例已是最起碼的比例；如政府可作出更多的承擔，當然是更加理想、更能令市民安居樂業。

II. 對問題(3)的回應 – 你對界定為「居住環境欠佳」的準則有何意見？

「居住環境欠佳」難以有一具體的定義。油尖及深水埗區的劏房、板間房等的租金不斷上升。天倫綜合家庭服務中心分別於 2011 年及 2012 年進行過兩次以劏房人士為對象的調查。2011 年的調查發現油尖區的劏房平均呎租為 \$20.9，至 2012 年的調查，受訪的 50 個居住劏房家庭平均呎租已上升至 \$32.6，升幅 11.7%。至今年 2013 年，雖然我們沒有進行同類型調查，但前線社工反映現時本區的劏房(面積約 100 呎)，租金已屆乎 \$4,000，即平均呎租已達 \$40，比去年上升 7.4%。而 2011-2013 年這三年的升幅接近兩成。而在深水埗區，現時一些較高層的唐樓單位所分間出的劏房(約 100 呎)，租金亦要 \$4,000 或以上；一些可分間出廳房的單位，租金則至 \$6,000-\$7,000，居民用了收入的三分二或更多才可支付租金。相較 1 年前的情況，租金不但暴漲接近一倍，劏房、板間房的環境也越見越差，房內沒有窗、樓梯昏暗、周遭的環境治安惡劣，令居民時刻擔心子女的安全。近年來不少居民因為支付不了高昂的租金，被迫遷往環境更惡劣的天台屋；但礙於天台屋近年也被收回重建，居民更可能面臨露宿街頭的危險。至於一些年長的租客，因受年齡歧視而被抬高租金，搬遷上面對更多困難；少數族裔的家庭也因語言不通及種族歧視問題而面對同樣困難。

上述問題除了反映居民的實際困難，亦令人思考房屋需求的本質，政府如何為市民提供「適切居所」。使用居住環境欠佳的準則雖為推算房屋需求的一項因素，但「適切居所」應考慮到「人均居住面積」、基本的家居設備(如廚房、廁所)、安全的環境、適當的週邊配套設施等等。狹窄的居住環境使家庭成員間易生衝突，建議需最少維持現時公共房屋的人均居住面積 (5.5 平方米)，才能算是基本及適切的居所。現時的房屋政策，為應付高達 23 萬個公屋輪候冊上的申請，只聚焦於解決供應數量的問題、如何定義「居住環境欠佳」人士或如何增加房屋需求。但長遠來說，數量的問題將影響居住質量的問題。想盡辦法增建公屋數量，但在土地不足情況下，居民或會居於更狹少的環境，不足的環境配套也影響其生活質素。希望政府在急切解決房屋問題的情況下，仍能提供最基本及適切的住屋質素給市民。

III. 對問題(4)的回應 – 在推算房屋需求時，除第 4 章提及的主要需求成份外，你認為是否還有其他因素需要考慮？

我們認為在推算未來十年本港房屋需求時，應避免單純以人口數字的增長來推算未來住戶數量，建議以更全面的數據及多角度的資料去探討有關需求。就此問

題，我們有以下建議：

- (1) 根據香港統計處於 2013 年 8 月 13 日公佈的資料顯示，單程證持有人的移入是本港自 2012 年年中至 2013 年年中的整體人口增長的一個重要因素 (註 1)。可是，諮詢文件並沒有提及這批在香港正急速膨脹的人口之背景及在港生活的狀況，例如：家庭結構、經濟狀況、家庭關係及來港後的生活安排等。我們認為這些資料均能反映出未來內地新來港家庭對房屋需求之趨勢及評估其解決住屋需要的能力。故此，我們建議督導委員會應深入了解內地新來港的家庭狀況，並將以上資料納入推算未來房屋需求之中。
- (2) 同時，我們亦建議督導委員會能將有關申請超齡子女來港政策的影響納入推算因素之中，包括：過去因該政策而衍生出內地家庭來港團聚的情況及數字。由於年老長者能申請多名超齡子女來港團聚，而該批子女亦能申請其家人來港組織家庭。以一個擁有四名超齡子女的家庭作計算，該家庭能衍生出四個第二代的家庭來港定居。在此情況下，家庭住戶數量及住屋需求將會大量增加，督導委員會應就此情況作更深入的研究。
- (3) 最後，我們認為諮詢文件未有提及少數族裔(尤其南亞裔)人士的住屋需要及其文化因素。以前線觀察，南亞裔家庭的傳統為生育多個子女(平均 4-5 個)，未必與香港本土家庭的生育情況相同。督導委員會應該參考這個群組的人口擴展的速度，以推算他們在香港未來 10 年人口增長的影響，以及推算這個增長對房屋需求的啓示。另外，根據南亞裔的傳統，他們較多會回鄉結婚，並申請其配偶來港團聚及定居，這也導致人口增長，因此建議將南亞裔人士之情況加入考慮因素之中。

註 1 : 2012 年年中至 2013 年年中，單程證持有人的移入(47900 人)與整體人口增長的比率為 163%
(資料來源：香港政府統計處)

IV. 對問題(5)的回應 – 你對於未來十年推算的總房屋供應目標和今後公私營房屋新供應的建議比例有何意見？

諮詢文件建議由未來 10 年的總房屋供應為 44 至 50 萬個單位，而公私營房屋則以 60:40 的比例。我們同意政府應該改變現時公私營房屋建屋比例 (2013 年的 44:56 比例)，因為政府應該對市民的住屋需要作出更多的承擔。60:40 的比例已是最起碼的比例，如有更多市民可以入住由政府供應或資助的房屋，則更進一步減輕市民的住屋壓力。而在推算房屋需求時，諮詢文件提及的多項因素，如：住戶數目淨增長、受重建影響、居住環境欠佳的住戶及其他。當中住戶數目淨增長的數字，是以過去 10 年的人口趨勢推算出來，未必能夠針對上文 III (1)-(3)點所考慮的人口增長因素，所以仍需小心評估這些因素對房屋需求的影響。另外，居住環境欠佳住戶的數字，會隨著未來 5 年新房屋落成量仍未能達致理想狀態前有所增

長，如只以現時(2011年人口普查)的數字作指標，將忽略未來5年的增長數字，形成重大的落差。

V. 對問題(6)的回應 – 就社會上建議撥地發展中高收入長者住屋計劃方面，你認為政府應否繼續支持？若然，應以何種形式支持？

諮詢文件中並沒有顯示中高收入長者的定意、人口比例、居住情況等，因此無法對中高收入長者的住屋需要作出具體的分析及回應。但明顯地，低收入長者比中高收入長者在住屋問題上更需要社會的支持及協助。因此，在土地資源有限的情況下，政府應優先照顧低收入長者。

低收入長者普遍面對經濟、社會支援匱乏的問題，令原本已令人懊惱的住屋問題在他們身上顯得更嚴峻。舉一個真實個案：深水埗一位80多歲的婆婆，因雙膝退化已難以走樓梯，故此她要租住一些有升降機的私樓。她的丈夫子女均已離世，現在只靠綜援過活。每月\$3,800的租金，幾乎已用盡她的綜援金，但租住的套房只有90呎，廚廁共用、睡床亦是儲物之處、雪櫃上面是一部只見到雪花的電視(因分間套房的天線普遍接收極差)。每次開門、煮食、拿東西，都要將物件搬來搬去，對於一個年老而又行動不便的長者來說簡直是沉重的困擾。同時，舊區唐樓附近都欠缺配套設施，沒有公園、休憩場所或長者中心，令婆婆每天只能呆坐家中。

可嘆的是，這個案只是冰山一角，她的情況絕對反映了很多低收入長者所面對的困難。他們多沒有受過教育，不懂得找地產、看合約。他們從前只為家庭打算，自己卻沒有退休保障。最可悲的是，長者身邊的親友都會因為年老而過世或不能再提供支援，又或是小家庭文化的興起而令長者獨居。引申出來的問題是：長者年輕的時候都有工作，有收入，為什麼他們當年沒有買樓或輪候公屋，以致大量的長者在年老之後才湧入公屋輪候冊之中？這引起我們反思有關全民退休保障及租金暴升的問題。加上很多業主不願意將房屋租給年長的人士，令長者被迫在高齡才第一次申請公屋。全民退休保障及租金問題都是現時及將來的長者需要面對的問題，而且與公共房屋資源問題息息相關，因此政府亦應盡快處理。

至於中高收入長者，他們亦是長者，亦值得社會的照顧及尊重，因此在住屋問題上亦不應被忽略。但「中高收入」的定義如何？他們人數如何？現時的居住情況如何？他們是否如低收入長者一樣面對共通的住屋困難？政府需要掌握更具體的資料才能為這一群長者制定長遠的房屋政策。但話說回來，在諮詢文件中，如照顧中高收入長者的房屋是指如彩頤居，樂頤居等，則以一個70歲的長者為例，入住彩頤居要付\$361,800至\$548,800「租住權費」，並往後每月要支出管理費及生活費。若果一個擁有數百萬的長者也需要政府撥地建屋照顧，那麼每月領取綜援金\$4,000生活費連租金津貼的長者，是否更值得社會正視？

VI. 對問題(7)-(9)的綜合回應 -

- 問題(7) - 你對香港房屋委員會應增加配額及計分制下申請者的公屋配額、給予年逾 45 歲(然後擴至 40 歲、35 歲)的非長者一人申請者額外分數，以增加他們早日入住公屋機會這建議有何看法？
- 問題(8) - 你對在長遠而言把公屋平均輪候時間為約三年的目標，循序漸進擴展至年逾 35 歲的非長者一人申請者的建議有何看法？
- 問題(9) - 有意見認為房委會在不影響已承諾供應的公屋單位數量之上，可在地積比率相對較低而有足夠基建設施的現在公共屋邨增建專為單身人士而設的公屋大廈，以加快對這類人士的公屋單位供應。你對這意見有何看法？

1. 不同年齡的「非長者單身人士」有不同住屋需要

「非長者單身人士」泛指 18-58 歲人士，範圍包括了很不同需要的年齡層；而不同年齡人士的房屋需要也各有不同，不該將這廣闊的組群歸納為同一類別，假設他們有著同一房屋需要。建議政府及「長策會」應細緻探討每一年齡層的住屋需要，以訂定每一年齡層的住屋策略，而非頭痛醫頭、腳痛醫腳。以我們前線工作的觀察，很多基層的單身人士在社區內難以覓得居所，居住環境愈來愈差，甚至要住在床位、露宿街頭等。他們輪候公屋遙遙無期，而單身人士宿舍數目又很少，遠遠未能應付需求。另外，由於單身人士宿舍以男士宿舍居多，低收入的單身女士則面臨更大的住屋困難。這些單身人士的住屋困難，政府都需要介入和正視。

2. 對「非長者單身人士計分制」的意見

2.1 輪候數字反映年青人對公屋需求大

「非長者單身人士計分制」原意是善用公屋資源，讓一些「更有」需要的人士優先分配公屋。但從輪候冊的數字來看，至 2013 年 6 月，計分制下共有 115,600 宗非長者單身人士的申請，接近整體輪候人數(約 23 萬)的一半，反映非長者單身人士對公屋的需求很大，而當中 35 歲以下人士，則佔計分制內的 2/3，更反映到年青人對於輪候公屋的渴求。而這一群仍有向上流動的年青人，為何也急切去輪候這類政府資助房屋，是否反映他們沒信心置業，或根本沒有能力置業，這現象政府需盡快正視。

2.2 彈性處理配額數字

計分制在 2005 年推出時，設定每年公屋配額為 1000-2000 個，這個配額是如

何推算出來？以現時輪候的情況來看，每年最多只有 2000 宗申請可以獲配公屋，則 11 萬多的輪候人士要到何年何日才可獲配公屋？因此，我們建議政府可考慮彈性處理配額，應該與其他輪候隊伍一樣，以需求作為評估配額的原則，設定「上樓」年期的承諾，而非僵化地設定配額。

2.3 加強對輪候人士的審查

由於 18 歲已經可以輪候公屋，而且要輪候很多年才獲得配屋（如 18 歲開始，要輪候 13 年才有 156 分），期間部份申請人士已由沒有經濟能力變為有獨立經濟能力，收入和資產已有相當大的變化，甚至已超出申請資格。惟進行入息及資產審查的時間往往在較接近配屋階段，而且只審查過去六個月的平均收入及資產，申請人可用各種方法去轉移資產、減少平均收入等，令自己仍然合乎申請資格。有見此漏洞，建議在單身人士輪候的過程進行抽樣審查，如已超出申請資格則取消輪候資格，讓真正有需要的單身人士可以盡快獲配公屋，也可杜絕濫用的情況。

3. 對諮詢文件的回應

3.1 對「增加 35 歲或以上人士的公屋配額」的意見

原本「計分制」期望 40 歲以上申請人可維持 3 年上樓的承諾，只是因為累積申請而又未獲配屋的宗數太多，以致嚴重延長等候配屋的時間。諮詢文件建議增加 45 歲（然後 40、35 歲人士）的配額，但沒有設定增加配額的開始實施時間，如在 23 萬輪候數字高企的情況下增加，則變相延長其他組別的輪候時間，效果未必理想。反觀現時非長者單身人士的申請人中，以 35 歲以下佔 2/3，反映這年齡組群對公屋需求更大。因此，如有其他措施可增加他們申請公屋以外的選擇（如：優先申請居屋、置業貸款、單身人士宿舍等），或可以減少這年齡組群的申請宗數，也自然可以縮短 35 歲以上人士的輪候時間。加上 35 歲以下人士仍有社會上流的機會，未必一定要以入住公屋為目標。

如上文 2.2 段所述，政府應該檢討「非長者單身人士計分制」的整體配額，不應僵化地設定一個限額，應以需求為主導，不論任何年齡組群，也應該有一個「上樓」年期的承諾。至於 35 歲以上人士，由於他們向上流的機會相對低，可考慮增加分數（如：達 35 歲後分數每年倍增），以加快他們的輪候及上樓時間。當然，同時又要兼顧對 58 歲或以上長者的公平性，不可比後者的輪候時間短。

3.2 縮短年逾 35 歲的單身人士的輪候時間

在現行的公屋申請政策下，房委會計算的平均三年輪候時間根本不包括現時輪候一人單位的非長者單身人士，以至於在有配額及計分制下，35 歲申請人往往要輪候 8 年或更長以上時間。諮詢文件建議將輪候三年的目標擴展至 35 歲，但此舉或會減少可編配給家庭及長者申請人的單位配額。我們認為政府要關注單身人士的住屋需要，但也不要顧此失彼。在社工的前線工作中，可見 4 人或以上的公屋輪候時間遠比 3 人或以下家庭長，亦聽到不少已輪候 5-6 年的時間仍未獲配屋，一家四口、五口擠在只有氣窗，一張上下格床的單位，輪候時間愈長，家庭關係、個人情緒健康、兒童身心發展愈受負面影響。實行以上對 35 歲以上申請人有利的措施亦不應令原本已要輪候頗長時間的家庭延長其輪候時間。而對於一人的長者單位，文件中表示似乎無可避免會出現令單身長者可輪候公屋的數目減少。長遠房屋策略督導委員會若要宣傳這個「論述」，要公眾二選其一，只會加深本已熾烈的社會矛盾。只要長遠建屋量增加，又做好輪候公屋的需要評估去制訂公屋單位面積的分配，在不延長家庭及長者輪候時間的原則下，相信有空間可優化現時的非長者單身的配額及計分制，以令 35 歲以上而其向上流動及改善生活環境能力較低的一群能較早獲配公屋。

3.3 專為單身人士而設的公屋大廈

政府需推算未來香港的人口結構的情況，從而推算新興建的公屋中各類面積單位的數目及分佈。如人口結構是以小家庭、單身人士、長者居多，則應按比例多興建小型的公屋單位，以配合人口需要。香港現今及未來社會趨勢以小家庭、單身人士及長者為主流，政府需以未來人口結構來推算未來對公屋單位的的面積類型的分佈。例如：會否考慮增加小型單位，同時亦可增加整體單位數目的供應。而短期及中期的舒緩措施，如可以其他房屋選擇或措施吸引 35 歲以下人士，而減少他們輪候公屋的人數，則剩下的 35 歲以上人士或毋須大幅興建新的單身人士公屋大廈。

現有的公共屋邨本身已有一定的規劃，如以插針式興建公屋大廈，則擔心影響屋邨的休憩空間、環境、社區設施的使用。而居民及相關團體對這些公屋大廈的接受程度，也可能難以達致共識，甚或會產生分化的情況。反而，政府可考慮提供過渡性住房或租金援助措施，如單身人士宿舍、中轉房屋、租金津貼等，讓他們盡快解決租金高企的問題，以舒緩迫切的住屋困難。

VII. 對問題(10)的回應 – 若然市區有合適的臨時空置土地，你認為應否用來興建過渡性房屋予有需要的人士？

透過我們的前線觀察，發現不少正居於惡劣居所（如劏房、板間房等）的家庭，

因為面對租金暴漲，又或是業主希望改變用途（如改裝成為賓館）而被迫搬遷。在基層住房供不應求的情況下，他們唯有接受更高的租金，又或是遷至環境更加惡劣的居所，並繼續漫長地等待公屋。在市區重建的推動下，加上業主改變用途圖利，這些基層住房供不應求的情況將繼續加劇，基層家庭在等待公屋期間所面對的困難將進一步惡化。我們認為有關當局應將一些空置的政府設施，如空置校舍、公務員宿舍等，改建為過渡性住房，由非牟利團體營運，讓一些面臨迫遷的家庭，在未能及時找到合適居所之前作為緩衝之用，以免他們無家可歸，或是在無可奈何下接受環境更惡劣、更不安全的居所。

另外，不斷的市區重建，使得上述提及的劏房、板間房等住屋的供應不斷減少，供不應求的情況不斷加劇，租金亦隨之而上漲。而且在重建以後，往往都是一些價格並非一般中產階層負擔得來的高價住房，中產與基層家庭都一併被擠到市中心的邊陲去。這些重建得來的住房，既沒有基層市民的份兒，所帶出的供應亦無助於緩和樓價。故此，我們應為政府要急切就市區重建的策略進行大幅度的檢討，並應該將透過市區重建所收得的土地，劃定最少 4 成的比例去興建公營房屋，其餘的土地亦應以興建可「協助中產家庭上車」的住房作為大前題。

VIII. 對問題(11)的回應 – 你對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」這意見有何看法？

劏房或其他板房的居住環境的安全問題是無容置疑的，但在執行上具有十分大的困難，不當的規管或可能會變得事倍功半。不論透過加強巡查、發牌或業主登記制度，若沒有合適的配套或安置方案，不但不能改善居民的環境安全，還會將現存的嚴峻的住屋問題雪上加霜。具體來說，執行規管後，可租住的劏房數目了，居民大有可能面對加租風險，須搬到更小、更隱蔽的劏房。屆時，租金貴了，但生活環境更差，可能基層市民的怨聲更大，因此單從規管並不能真正改善居民的住屋環境。我們認為政府需為居住於這些惡劣環境而又輪候公屋多年的人士先提供過渡性住房，舒緩現時的住屋壓力，並在此大前題下才可討論規管劏房的措施，反則弄巧反拙。「先有安置，後談發牌」的原則，才可真正避免居民生活於不安全環境中。在面對嚴重的房屋問題下，建過渡性的房屋刻不容緩。而過渡性住房的安排，亦建議政府需要在市區或擴展市區建立一些過渡性的房屋，避免一些偏遠而沒有市民會選擇的地區，並且能夠提供基本的配套設施。

IX. 對問題(14)的回應 – 以下各項計劃重推與否，社會上意見紛紜：(a) 租者置其屋計劃；(b) 為首次置業人士提供經濟資助；及(c) 提供租金援助和推出租務管制（包括租金和租住權管制）

天倫綜合家庭服務中心於 2011 年曾在油尖旺區進行問卷調查，發現超過五成

基層家庭的租金支出佔每月收入超過四成的比率，而且他們亦表示加租幅度約一成。至 2012 年，中心再進行同類型調查，顯示租金支出佔了接近七成基層家庭的收入約五成。同時，接近一成半的基層家庭在過去半年被業主要求加租兩成。以上兩次調查均顯示業主加租的趨勢及加租對基層家庭有著沉重的影響。在一年後的今天，本港租金價格仍然高企。租金更因公屋供應不足、內地人士來港買樓投資及人口不斷上升等因素被不斷拉高。結果，不少住在惡劣居所的基層家庭因支付不起高昂的租金加幅，導致他們只好租住更細的劏房或板間房或無奈地接受業主加貴租的安排。故此，我們建議政府重推租金管制措施。政府可因應社會經濟狀況、租金價格、市場對住屋的需求和市民的負擔能力等因素，調整限制租金升幅的比率及政策所推行的時間。有關之政策亦可只推行於個別類型的樓宇(如面積少於某平方米的單位)，以避免「一刀切」地向所有租務市場進行規管。同時，政府亦可立法規管訂立新租約時的費用項目，避免業主巧立名目，收取不必要的費用，如匙金等。最後，我們建議政府訂立租金利益稅，以減低業主的加租意慾，穩定租金升幅。

此外，不少基層家庭表示業主會以大幅加租或聲稱收回單位作自住以迫使他們搬出單位。當基層家庭搬出單位後，不少業主往往會為單位重新裝修，並以更高的價錢將單位出租或將單位改裝成賓館。更有基層家庭表示業主為了加快收樓，會在租約期間不合理地加租或無理地要求租客於一個月內需遷出單位。就著基層家庭面對不公平的對待，我們建議政府重新推出租權保障，有關安排包括：(1) 政府應規訂業主需提供最少三個月的搬遷通知期及 (2) 規訂業主不能在租約期間向租客要求加租或臨時要求遷出單位。

IX. 結語

對於政府重視規劃未來十年的房屋政策，我們表示欣賞。希望此舉能夠成為政府日後的恆常措施，每十年規劃下一個十年的房屋政策，即使中間涉及政府換屆，既定的政策也可以延續，以確保政策的穩定性。另外，就現時的房屋問題，我們認為已經刻不容緩，希望政府盡快處理基層市民現正面對的急切問題，急市民所急，推出租金援助、租金管制、過渡性住房等舒緩措施，然後再大量增加公屋的供應、重推居屋、置業貸款等的措施協助市民置業，當中也要留意公屋的分佈的地域、市區重建的策略，保留市區的勞動力及避免將基層人口居住區域邊緣化等等。盼望政府視房屋為市民的基本需要，而不是一種「商品」，任由自由市場的機制運作，讓市民有尊嚴地滿足最基本的住屋需求。

聯絡人： 蔡慧儀女士 (香港基督教服務處 天倫綜合家庭服務中心 總主任)
電話： 2731 6227 傳真：2724 3520 電郵：familynet@hkcs.org

博匯 DOCTORAL EXCHANGE

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

29 November 2013

To whom it may concern,

Re: Long Term Housing Strategy Consultation Submission

As convener of Doctoral Exchange, I hereby respectfully submit as attached our views and comments in response to the Long Term Housing Strategy Consultation exercise.

Sincerely,

Francis Neoton Cheung
Convener
Doctoral Exchange

Encl.

Long Term Housing Strategy Consultation Submission

by

Francis Neoton Cheung
Convenor of Doctoral Exchange

Doctoral Exchange

T: +852 8211 2288

F: +852 2626 9616

W: www.doctoralexchange.hk

I. Preamble

Housing is a key foundation upon which individual lives and communities are built. The tremendous success Hong Kong has achieved since the 1950's, for instance, vividly illustrates how the foresight of housing policymakers can help furnish an environment for successive generations to turn their creativity and hard work into real wealth. Yet, policies and practices must adapt to changes that societies inevitably undergo, not just in terms of demographics and economics, but also evolving ideas and expectations about quality of life.

Hong Kong now stands on a precipice marked by widespread concerns – ranging in intensity from apprehension, anxiety to downright dread – about the future of housing. With the possible exception of the most affluent, all segments of society have their specific challenges, including access to safe and humane quarters, a seemingly never-reachable threshold of home ownership, and quality of life limitations for families out-growing their existing abode. Indeed, the very concept of a “housing ladder” has come to represent a fading sense of hope for many, especially among members of the younger generation, many of whom would apply for public rental housing as soon as they become eligible.

The issues involved are complex and the interests of various stakeholders are entrenched. **To light a path forward, it would take different outside-the-box ideas, which will be outlined in the following pages.** Given the centrality of the concept of “housing ladder” in the Consultation Document, this discussion is structured in terms of the three rungs of the ladder, concluding with fresh ideas about land management and creation required to meet the short, medium and long-term housing needs of the community.

II. Long Term Targets for Public vs. Private Housing

We generally concur with the Steering Committee in proposing that public housing should account for a greater share of the housing supply over the next decade.

However, **we believe the long term housing strategy should provide a framework that could enable a higher public/private ratio of the new housing supply, at 70:30 rather than 60:40.** Globalization and the advent of the internet and other

technological advances have resulted in wage stagnation in Hong Kong and other developed economies. According to the Real Wage Index compiled by the Census and Statistics Department, real wage in Hong Kong has grown by a meagre rate of 0.81% annually from 1996 to 2013.¹ Those in the lower end of the wage scale suffered more as the percentage of household income earned by the bottom half of household income earners decreased during roughly the same period² from 21.0% to 15.6%, a dramatic 25.7% drop.

Most wage-earners have also been squeezed by an unprecedented credit expansion that pushed up the prices of many non-renewable resources, including real property.³ From 1996 to 2013, the Centa-City Index, which tracks Hong Kong's property prices, rose by 116%, over seven times the rate of real wage increase. The index surged by 36% during the past 30 months alone, forcing the government to introduce a series of cooling measures over the past two years.

This “double whammy” of wage stagnation and asset inflation has exacerbated the wealth gap in Hong Kong, resulting in the highest Gini coefficient in Asia.⁴ As a result, young wage-earners can afford to regularly upgrade their mobile phones but find it difficult to rent their living space, let alone save up enough money for a down payment. With this global, macroeconomic context unlikely to change dramatically over the next decade, notwithstanding boom-bust cycles produced by credit-driven speculation, private housing will continue to be unaffordable for the great majority of wage-earners.

III. Starting Rung of Housing Ladder – Affordable Rental Housing

The first rung of the housing ladder is affordable rental housing for low income individuals and families. Over the past several decades, this need has been served by

¹ Data from *Hong Kong Monthly Digest of Statistics*, October 2013.

² The latest data was contained in *Hong Kong 2011 Population Census - Thematic Report: Household Income Distribution in Hong Kong*

³ The credit expansion was driven by Hong Kong's currency peg to the U.S. dollar.

⁴ <http://www.businessweek.com/news/2012-06-18/hong-kong-s-wealth-gap-widens-amid-aging-population-inflation>

Public Rental Housing (PRH) provided by the Housing Authority (HA) and the Hong Kong Housing Society (HS). However, the production of new PRH has not been able to keep up with demand, resulting in a failure to meet the three-year average waiting time (AWT) target.

1. Lowering Costs and Speeding Completion by Introducing Overseas Construction Firms for Specific Government-provided Affordable Housing (GAH)

Behind only the availability of land, the cost and availability of construction labour is the second most important factor affecting the production of the new PRH and the new Home Ownership Scheme (HOS) – collectively called the Government-provided Affordable Housing (GAH). The widely recognised shortage in construction workers not only pushed the cost of construction of PRH and HOS to a new high of about HK\$600,000 per unit recently, it also severely limits the number of projects that can proceed concurrently. **We propose that the government allow the introduction of overseas (including mainland China) construction firms outside the Supplementary Labour Scheme (SLS) specifically for the construction of GAH projects.**

Given various restrictions under the existing SLS, construction companies are effectively discouraged from importing workers from outside markets to work on housing projects, whether private or public. In order to drive the “supply-led” approach outlined in the Consultation Document, the government needs to increase the overall construction capacity by removing existing barriers. A key restriction is cost. If construction workers imported for GAH projects need NOT “be paid at least median monthly wages of local workers in comparable positions”, as under SLS, the cost of constructing GAH could be reduced dramatically. This would also indirectly help contain costs for private housing projects, which in turn can enhance their long-term affordability for the public.

Labour accounts for about 25-30% of the overall cost of construction, which for PRH projects stands at about HK\$1,100/sq. ft. Labour cost for construction projects in Shenzhen, for instance, is 35-50% less than that in Hong Kong. This means that **opening the market to overseas construction firms can result in as much as a 15% reduction in construction cost**, which will turn into an staggering amount of savings given the scale of the contemplated GAH projects over the long term.

In addition to cost reduction, the **above suggestions can also dramatically speed up the GAH project completion**. This also means that more projects can proceed at the same time, further boosting the rate of GAH production.

2. Increased Flexibility and Improved Competition

Reduced costs can also offer added flexibility in terms of the design of GAH units. The design of PRH and HOS units has always been constrained by cost as the Housing Department and contractors are forced to limit variations. Over the years, different standard designs of PRH, such as Single H, Harmony, and Cruciform, have been used to economize construction costs, without optimizing the use of space and ensuring reasonable comfort standards. **With labour cost being reduced, the government can afford to create designs that make PRH units more liveable for occupants**. At the same time, the introduction of competition from outside markets can also stimulate creativity, resulting in better designs for new HOS housing. Affordable housing would no longer have to mean “cheap” housing. Moreover, different designs can be developed to cater to the needs of different people, from seniors to young singletons.

Opening the construction of GAH to construction firms from markets in South East Asia and mainland China would result in increased competition, which could also help inject fresh ideas and approaches that ultimately benefit the occupants of GAH and the community at large.

3. No Negative Impact on Local Workers

Opening the market to firms from outside markets would inevitably draw concerns from local labour groups, which can be expected to lobby for increased training in lieu of measures that involve “importing” workers. This concern would be ill-placed given the extensive pipeline of large-scale public infrastructure projects over the coming years.⁵ Therefore, labour groups need not worry about competition from outside markets taking their jobs or suppressing their wages.

⁵ Key projects include: Guangzhou-Shenzhen-Hong Kong Express Rail Link, Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge; Shatin-Central MTR Link; Kwun Tong MTR Extension; South Island MTR Line; Central-Wanchai Bypass; Kai Tak Cruise Terminal.

It is important to highlight how the above idea differs from an apparently similar suggestion in connection to Hong Kong's long-term demographics and population trends. Firstly, the proposed importation of workers from outside markets would only be allowed for the construction of GAH. It would be analogous to how foreign domestic helpers are "imported" to help meet a critical need of the community. Secondly, the measure proposed is a standing policy, rather than a short term measure. As long as there is a shortage of public housing and construction labour, regulatory barriers against the importation of construction workers would remain lowered.

IV. Middle Rung – Affordable Home Ownership

A. Segregating Home Ownership from Investment Needs

To properly determine the role subsidized sale flats play as part of the LTHS, it is necessary to re-evaluate the government's interest in promoting and enabling home ownership, which not only can satisfy a person's housing need, but also can possess an investment value. **We believe that subsidized sales flat, insofar as their development involves public resources, should only serve housing needs and should not have an investment value for individual owners.**

The Home Ownership Scheme (HOS) was specifically conceived as the second rung of Hong Kong's housing ladder when it was launched in the late 1970's to entice better-off PRH tenants to vacate their flats for re-allocation to families in greater housing needs, and to provide an opportunity for home ownership to families unable to afford to buy in the private market.

It must be noted that the above two objectives are distinct, i.e., subsidized ownership need not be the only way to encourage well-off PRH tenants to vacate their units. This distinction highlights the presumption that home ownership is a desired situation for the vast majority in society. While home ownership, as opposed to humane housing, is not considered a universal civic right, it is generally agreed that a healthy level of home ownership is a critical stabilizing force in society.

One obvious benefit of home ownership is that it enables the owner to "age in place" as they would not have to pay rent once the mortgage has been paid off. In effect,

home ownership represents an important part of retirement savings, which reduces the amount of resources the government would otherwise need to provide retirees. From this perspective, the use of public resources for the promotion of home ownerships could be justified.

On the other hand, home ownership was also often considered as an investment through which homeowners could increase their wealth through capital appreciation. While the government may have an interest in supporting home ownership, it should not structure the ownership of subsidized sale flats to include an investment value. This is because public resources should not be used to support the investments of individuals, and because such a practice can easily fuel property bubbles that eventually hurt individuals and the economy. The 1997 real estate crash in Hong Kong and the 2008 financial tsunami unleashed by the collapse of home prices in the United States highlighted just such a danger. While a key proximate cause in both cases is reckless lending and borrowing, the background of a government push for increased levels of home ownership was also culpable.

B. A New Model of Subsidized Sale Flats

Given the above discussion, we propose a new model of subsidized sale flats (SSF), being a new form of the old HOS, considered solely as a platform of affordable housing and retirement planning. A key innovation of the new model is its pricing, which would **reference actual affordability for the intended buyers, rather than by discounting off current market prices.** While there are different ways in which the price of SSF units can be derived from the actual ability of its intended buyers to pay, they should ultimately reference (1) the upper limit of well-off PRH tenants, and (2) some sort of representative figure for current income levels of the intended participants. In practice, the calculus would generate a range of sale prices for a given building, which would then be adjusted annually based on changes in the reference income levels. The actual price level of current private housing should NOT be a factor for determining the price of an SSF unit.

In order to remove their “investment” value, these new SSF units should not have a secondary market through which owners can expect to make a profit. Instead, owners who wish to dispose of their unit can sell them back to the government at the original sale price. Thus, this model of SSF represents a purer form

of affordable housing through ownership. Furthermore, each eligible individual can make an SSF purchase only once in their lifetime.⁶ This is different from current ownership rules for HOS, where a former HOS unit owner can apply to purchase an HOS unit for a second time, given a sufficient amount of time has lapsed after the first unit was sold. The above mentioned limitations should lessen the potential perception that the initiative would involve grossly unfair use of public resources to subsidize a specific segment of the community.

C. Using Overseas Construction Firms to Lower Costs for Buyers of SSF

SSF, as priced according to affordability, can also benefit from the introduction of overseas (including mainland China) construction firms (OCFs). Due to cost constraints, contractors for previous HOS projects had to make design compromises that made the housing units less than ideal. With cost savings from the introduction of OCFs, better designed dwellings and more attractive prices can be achieved to appeal to well-off PRH tenants. Given current market conditions and income levels, **we envision pricing SSF units at around \$2,000/sq. ft., with half accounting for land premium and half for construction costs.** This would enable SSF to properly function as the second rung of Hong Kong's housing ladder.

In order to construct a more robust "housing ladder", the transition between the first two rungs of the housing ladder would need to be properly calibrated so that people under a certain age (e.g. 40) and considered "well-off" under PRH would find SSF affordable within a reasonable amortization period (e.g. 15-25 years).

V. Final Rung: Private Housing

The current state of private housing in Hong Kong can easily be summarized thus: high prices due to supply shortage. Two ideas mentioned in connection to the first two rungs of the "housing ladder" should create long-term structural changes to the price dynamic of private housing. Firstly, the introduction of overseas construction firms to work on GAH should help contain construction costs for private housing. Secondly,

⁶ The government could consider giving SSF owners the opportunity to "upgrade" to a larger unit due to growth in their household. They would naturally have to make up for the difference in price through a lump-sum payment or increased mortgage.

once SSFs are priced according to affordability and promoted as part of retirement planning, demand for private housing would likely shift towards the luxurious end of the market, with the lower end of the market served by SSF.

As with the above discussion of SSF, a systematic analysis would need to be carried out to determine various factors (e.g. home ownership levels, amount of speculative activities, etc.) that would justify market intervention actions on the private housing market. Independent of such an analysis, in the short to medium term, the most direct remedy would be the release of more lands for private development [see Section VII below for practical ideas]. In the long term, a more dynamic system of land management would need to be developed so that the government can be more responsive to changing demands and market conditions [also see Section VII below for practical ideas].

VI. Other Strategic Types of Housing

With the completion of the High Speed Railway (HSR) and the Hong Kong-Zhuhai-Macau Bridge (HZMB) in the coming decade, Hong Kong will be at the centre of a one-hour living circle of over 70 million population. It is anticipated that more tourists will be coming to Hong Kong for short stays of less than 2 days for business or cultural activities. Yet, Hong Kong has long neglected the need to attract certain mainland talent to Hong Kong by providing affordable quarters for rental on a lease term of 2-3 years, coinciding with their period of employment. The West Kowloon Cultural District is a case in point where foreign talent in arts, performance and teaching could rent these quarters on a rotational basis. This type of GAH should therefore be a component of Hong Kong' LTHS.

VII. Land Management and Creation

A. Land Management

1. Exchange of Development Rights

Before addressing the possible need to create more land for building public and private housing, it is important to explore ways to improve the management of land that is available or potentially available for development. A key stumbling block for effective and efficient land management is dispersed ownership. Where ownership is concentrated, even relatively young buildings are often redeveloped as the owners are lured by a significant increase in potential rental income. Recent examples include Sunning Plaza/Court in Causeway Bay, Ritz Carlton Hotel in Central, Somerset House in Quarry Bay, and others.

On the other hand, many buildings constructed in the 1960s in urban areas like Kowloon City, North Point, Quarry Bay and Sham Shui Po, have such a high “plot ratio” that they do not present viable candidates for redevelopment by the Urban Renewal Authority (URA) because the compensation needed to be paid out compares unfavourably to the expected sale value of the new development on the site. Nevertheless, these older buildings are quickly aging and have become dilapidated to the point of posing a hazard to residents and the public. Given that the ownership structure of these buildings is invariably dispersed, a strategy for decanting the inhabitants is urgently needed.

We believe a system of exchanging development rights could be the most effective and adaptable way of releasing land otherwise trapped. In order to effectively de-link the decanting process and the re-development value of a given site, existing owners would be compensated with development rights that could be sold to developers, who in turn can use collected rights to pay for the land price of a new site under the land sale programme. While the overall compensation cost of these older buildings might make them unviable for development into private housing, they could very well be used for PRH or SSF development. Alternatively, where there are “planning deficits” in the locality, the decanted site can be used for road widening or developing urban amenities, such as parking space, community centres, or even parks, to serve the community.

2. Applicability to Small House Policy

The rights exchange mechanism can also be applied to help manage the government's "small house" commitments in the New Territories. To honour its commitment under the small house policy, the government has had to reserve land for eligible indigenous males to build small houses. Notwithstanding the generally agreed need to address the sustainability of the policy, the government could consider granting development rights to such eligible individuals, who could in turn sell them to developers to build high-density projects. This provides a relatively simple way for the government to handle the over 10,000 outstanding small house applications and help unlock land that would otherwise be used for low-density small house development.

Another source of land are the many pockets of privately-held non-agricultural sites in many parts of the New Territories currently not approved for development because they are not connected to the main road. **We believe the government could consider investing in improving the necessary infrastructure to make these sites ready for development.** The costs could easily be recouped through land premiums when the sites are re-zoned for residential or other developments.

B. Land Creation

The government should firstly look closely into the situation of idled public lands and properties. Private lands currently mis-used should also be examined if they could become developable after infrastructure improvements. For truly long term planning, the government would need to consider different ways of creating land in anticipation of population growth and expectations of improved quality of life. We believe the two most viable approaches are (1) land reclamation and (2) leasing land in the Mainland from the Central Government to function as an economic enclave.

1. Land Reclamation

Land reclamation has long been used by Hong Kong for residential, commercial and public infrastructure development. Despite increased awareness and concern about the ecological impact of such projects, land reclamation remains the most direct means of land creation and should be not ruled out of consideration. **However, instead of choosing harbour front sites that might pose great ecological risks, we believe the**

government should explore strategic locations in open waters for the creation of artificial islands.

In particular, areas in between Hong Kong Island and Lantau Island should receive priority consideration and assessment as they would be ideal for helping connect the two islands, just like Tsing Yi connects the New Territories and Lantau. For instance, a bridge or underwater tunnel could be built to connect Route 4 stretching along the north side of Hong Kong to the proposed artificial islands, which in turn would be linked to the Eastern shore of Lantau Island, either directly connecting to Route 8, or via a high-speed roadway. A possible location of the artificial islands could be near the uninhabited Kau Yi Chau. This idea is essentially a revival of the proposal for Route 10 as envisioned in 1997, with modifications to take account of developments since. The new linkage between Hong Kong Island and Lantau Island would effectively create a “ring route” connecting all three major parts of Hong Kong. Flight passengers arriving at the airport would have the option of directly reaching the Central District via the newly created island without having to pass through the New Territories and Kowloon.

An artificial island, with a flat surface for building, offers the advantage of planning flexibility. Housing, transportation, community amenities and other urban infrastructures can be developed from scratch to maximize convenience and comfort. Moreover, different types of housing, including PRH, SSF and private estates, can be included to create a mixed, yet more diverse and dynamic community.

2. Lease-based Enclaves in the Mainland

Even though Hong Kong’s population has been growing at an annual rate well below one percent over the past decade, it would be imprudent not to explore a new source of land for development beyond the foreseeable horizon. In light of the city’s low birth rate and aging population, Hong Kong would need to look for ways to expand its labour force, which would in turn drive up the demand for housing. **We believe the government should explore the possibility of leasing land in the mainland to create an enclave in much the same fashion as the arrangement between Macao and Hengqin.**

The envisioned enclave would not be a “bedroom community” where workers commute to and from Hong Kong. Rather, it should be integrated with commercial and industrial zones that provide employment to existing Hong Kong residents and imported labour. **One candidate in which such an enclave could be set up is the Nansha New Area (also known as Nansha District).**

According to the “Guangzhou Nansha new zone urban general plan 2011-2030” consultation document, there are plans to build a multi-line high-speed rail system that links Nansha to airports in Shenzhen, Guangzhou and Hong Kong, and Guangzhou south railway station. When completed, Nansha will be less than 45 minutes of travel from Hong Kong, making it a legitimate “backyard community”.

As a State-level development zone, Nansha offers a wide range of preferential arrangements for companies in Hong Kong to invest there, including 60 square kilometres set aside for development under Closer Economic Partnership Arrangement (CEPA). As such, Hong Kong residents living in Nansha can work for a Hong Kong company with a business establishment in Nansha. Two industries are particularly ripe for collaboration: finance and logistics – the former because Nansha plans to develop into a financial centre; the latter because Nansha is a deep water-port.

The University of Macau’s new campus in Hengqing provides a perfect precedence of how the Hong Kong SAR can extend its administration and jurisdiction to a location within the mainland. Indeed, Nansha has already set up an international arbitration centre in October 2012 whereby disputes are arbitrated according to Hong Kong law.

Last but not least, building public housing in Nansha would have the added advantage of easy access to the lower labour cost in the Mainland, without the need to transport workers to Hong Kong.

VIII. Closing Remarks

Doctoral Exchange has drawn from the collective expertise and experience from our diverse members to present the above recommendations and ideas, which we believe can work together synergistically or be implemented separately. We hope it is apparent that our thinking is driven by a strong passion for Hong Kong’s future and that it will spur further deliberations resulting in creative solutions for the benefit of the entire community.

About Doctoral Exchange

Doctoral Exchange is a public interest research collective founded in 2006 by a group of doctoral students and graduates with a shared respect for Hong Kong's heritage of excellence and a common conviction in the city's continuing role on the global stage. Regular meetings are held to discuss the latest hot topics and explore innovative solutions to entrenched challenges. The founding members, with expertise and professional training in disciplines ranging from architecture, urban planning, finance, business, logistics and education, are committed to conducting research without ideological or political biases in order to identify pragmatic, outside-the-box solutions for complex issues of concern to the community. Such an approach is desperately needed as the current space for public dialogue and deliberation has been dominated by special interest obstructionism, fanned by politicians and a media contingent bent on sensationalism rather than clarifying the issues for the public they serve.

Convenor of Doctoral Exchange

Francis Neoton Cheung is an urban development expert with a proven track record of holding public positions and handling large-scale public infrastructure projects in Hong Kong and different parts of mainland China.

Cheung read architecture and urban design and graduated with distinctions at the University of Hong Kong. Upon graduation, he went into private practice as an architect and property development consultant. Since 1983, he has won numerous international design awards and competitions, including Taiwan Cheng Kung University's Outstanding Architectural Talents Award and the Zhuhai Aerotropolis Urban Design International Competition. As a property developer in his own right, Cheung has developed various commercial and residential projects in Hong Kong, Guangdong Province and northern China.

Between 1992 and 1997, Cheung had been appointed by different airport authorities to oversee the airport projects in Hong Kong, Shenzhen and Zhuhai, with official positions including member of the Consultative Committee on the New Airport and Related Projects which was jointly appointed by the British and Chinese governments.

Among the public bodies Cheung served on over the years include: the first Election Committee of the Hong Kong SAR, Buildings and Lands Advisory Committee, Town Planning Appeal Board and the Housing Authority. As the founder and convenor of the Central-Wan Chai Reclamation Study Group, Cheung was also one of the first activists advocating minimizing reclamation within the Victoria Harbour.

Cheung also holds a master's degree in Science in Management Research Studies from The Hong Kong Polytechnic University, where he is currently a Doctor of Business Administration candidate. Between 1985 and 1999, Cheung held different positions at the Hong Kong Institute of Architects, from council member to honorary treasury and honorary secretary to vice president. He is currently a member of the Institute.

Cheung is the founder and chairman of Neodimensions Group, which comprises several companies respectively involved in property development, IT, health management and "life culture", which involves redefining the columbarium industry.