

(This transcript is presented in the original language
as delivered by speakers at the forum)
《本發言記錄是以諮詢會發言人士所用的語言輯製而成》

長遠房屋策略公眾諮詢
公眾諮詢會
2013年9月23日(星期一)
下午7時30至9時
禮頓山社區會堂

台上嘉賓：

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生

長遠房屋策略督導委員會委員：

溫文儀先生

林筱魯先生

蔡涯棉先生

李華明先生

黃浩明先生

鄔滿海先生

主持人：

李燦榮先生

開場發言

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

各位市民大家好！首先好多謝大家今天在打風後仍踴躍出席，希望大家前來的時候交通都算順暢。第二方面，好多謝幾位長策會的委員——總共六位，稍後李華明委員亦會到達——參加第一場就長遠房屋策略諮詢文件的公眾諮詢會。我們總共會

有三場論壇，另外三場就會為關注房屋問題的社會團體、學會、商會等舉辦；亦有不同組織向我們表達想安排大型研討會，我們會盡量出席，希望與社會上不同人士多點溝通，共同討論長遠房屋策略。

今日的目的主要是聽取大家的意見和有機會的話我們都會嘗試回應，所以我盡量將這開場白精簡。今日這個論壇主要想聽取大家對長遠房屋策略諮詢文件的意見。社會上有聲音指出長策會為什麼不說明實際的做法，而「將個波拋俾市民」？其實並非「將個波拋俾市民」，我們覺得要面對香港長遠的房屋問題，需要整個社會共同努力，達到共識。今天論壇開始前，相信大家亦有看過場內播出的影片，香港現時面臨房屋問題是相當嚴峻的，我們認為這絕不是簡單的問題，亦非一朝一夕造成今天我們要面對的困局。要解決問題，社會上必定要有共識，有共識包括我們願意去解決問題。另一方面，去解決這個問題時，有時候無可避免地要作一些重大的取捨、一些平衡、一些選擇，希望透過幾個月的公眾諮詢能就相關的問題掌握到社會整體取向及意見。

這份文件勾劃出一個清晰的願景，就是為每一個香港家庭提供「適切而可負擔」的居所，究竟數目是多少？我們的文件提出未來十年的總供應目標是 47 萬個單位，有人質疑數目太少。我們在長策會的討論過程是以一個「不高估、亦不低估」的態度而進行，待會有需要之時我會再解釋。第二方面是如何幫助社會上不同的群體去解決住屋的困難，我們提出的方向是透過提供出租公屋以協助基層家庭，因此公營房屋在將來是十分重要的。同時，為中低收入的家庭和首次置業的年青一代，增建居屋和其他資助形式的房屋。另外，穩定樓市令香港人的住屋需要得到優先處理和重建房屋階梯令社會恢復一個有效向上流動的機會。

在具體策略方面，我們提出要以供應為主導，即解決住屋問題不是指壓抑需求——當然我們現時有所謂「辣招」——根本而言必須靠供應，我們看到市民很大的需求，還有要加強政府在這方面的角色。在新增的供應量方面以公營房屋佔多，公營房屋包括出租公屋和出售的居屋。為何要以公營房屋佔多呢？因為我們看見現在樓價和租金的水平對很多打工仔來說，如果我們不大力發展公營房屋的話，他們不容易解決住屋問題。所以我們提出這些目標，而且在這基礎上，提出在未來新增的房屋供應上，公營和私營房屋是六四之比，公營佔多。當然社會上有些人擔心私營的房屋會否因此而減少，我們覺得問題並非如此嚴重，最終而言，不論公營或私營的房屋均面對社會上的住屋需要的民眾，大抵上這就是我們提出的總方向。開場白我不說太多，讓大家多點時間發表意見，待會我們會就大家具體的問題作出回應，多謝大家！

問答環節

發言人士一

我預期這個諮詢會會有很多年青人出席，因為這是關係到長遠房屋策略。房屋最大的問題在於青年人，基本上青年人就算是大學畢業，奮鬥多年，都無辦法買樓。現時的樓價高至一個「離譜」的地步，但我看見整份諮詢文件很多部分都偏頗到公屋。如果一個年青人，他的收入高於公屋入息上限，申請不到公屋；但問題是，當他亦儲不到首期去買居屋，那怎辦好？例如我們回看十多年前曾有低息的「首次置業貸款計劃」，甚至有外國例子是借首期，政府會否考慮？第二，新建的房屋會否集中於新市鎮，有更好的規劃，從而提供更多的房屋呢？

另外，在私人市場中，我知道政府出「辣招」以穩定樓價，但正正因為這些「辣招」令供應更少。我知道有很多業主因為「辣

招」就說：我買了樓，再買第二套樓就要雙倍印花稅，那我如何購買？於是便形成惡性循環，令業主減少放盤，樓價愈來愈貴。政府表示出「辣招」以穩定樓價，業主便知道正因為市場的樓價會升，政府才推出「辣招」，那業主為何還要放盤？這些都是我們很擔憂的問題。

我們希望政府能推出多些針對年青人的計劃，以幫助年青人置業，未必一定是公共房屋或資助性房屋，而是如何幫助年青人儲蓄首期，或在首期方面提供協助。如果我要在私人市場——且不談市區——就是要在新界買一個四百多呎私樓單位，按揭三成都要 120 萬元首期，根本「上不到樓」。假設我賺兩萬元一個月，我不吃、甚麼都不用，一年儲 24 萬，我都要五年的錢才能儲到，如何才可幫助這些年青人和解決這些房屋問題？我希望在長遠計劃可看到相關措施，多謝！

發言人士二

我覺得住屋是每個人的基本需要，政府應該重新檢討郊野公園及保育區的範圍，這樣便能有更大的空間興建大型的公屋，使設備更完善，以便設置圖書館、體育館、街市等，可以令這個社區的人自給自足，不用競爭服務。另外，我認為離島區有很大的空間，因為政府在離島區設立多個郊野公園和保育區，我希望政府在研究政策時可以多檢討這方面。

發言人士三

我認為現時長者公屋的分配不足，而且社區配套設施亦不足夠，以大澳離島區為例，政府現計劃把天利樓作為居屋出售，但應要顧及規劃，很多時都會忽略配套如交通設施。你提出公私營房屋的比例為六比四，當中公營房屋比例佔六成，能否提高至七比三？我認同以十年的規劃，47 萬這數字是足夠的。另外，每一座的設施方面，我希望每個單位的人數為四至五人而非六至九人，因為現今的人多不願生育，希望政府能興建更舒

適的公屋給本地居民。我認同現時租住公屋的入息上限要求等條件很合理。我認為公營房屋的比例要再提高，反而居屋的比例不需那麼多。

發言人士四

首先我相信在座不少人都是在公屋成長，我們相信過去政府一直為居民構思，可作出不同的考慮，如何由公屋慢慢地令市民有機會成家立室、置業。這些安排到今時今日我覺得仍非常合適，因為這正能反映香港是個多元化的社會和多層次的格局，讓不同的人都有機會參與，給我們安居樂業的機會，所以我相信今次長策會的公眾諮詢文件中仍然反映這種想法，我覺得這種看法值得繼續支持。另一方面，我們看到樓價近期雖然好像有少許下滑的趨勢，但是我相信對大部分人，包括有一定經濟能力的人，現時仍然是難以置業，因為樓價實在太昂貴。我看見政府人員包括曾司長、局長等等都表示需要維持「雙辣招」，我本人亦覺得真的需要維持，如果有些人擔心繼續維持會影響他再購買的話，我覺得他自然有他的辦法，在樓價不斷平衡之間，他必然要做一些取捨，因每個人也有其投資取向，有其方法。面對如此高昂的樓價，我相信政府一定要堅持這些「辣招」，以確保樓價返回一個合理的水準，讓更多人能購買房屋，我相信這對整個社會來說是一個福祉，所以我覺得整個諮詢文件中都應該涵蓋這個概念，確保各項政策皆能均衡發展，多謝！

發言人士五

今天到來，除了表達自己的意見外，我亦曾與區內大廈的法團探討這問題，我相信在座朋友會問到諮詢文件的其他問題，例如有四位曾提及房屋。我主要問有關於劏房的問題：我知道你們在諮詢文件的第七項曾提及研究以發牌或業主登記制度的方式來監管劏房。我相信鄔滿海先生擔任屋宇署署長時亦知道劏房是很不健全的一種樓宇形式，因為基於其結構上的問題，

一間大的劏房能有八間房，以剛才那位先生提及每個單位住四至五個人，那一層樓便住了數十人，大廈複雜的排水系統便構成問題。我在區內經常與大廈法團開會，他們要求我向屋宇署投訴有太多劏房，太多既得利益者以致劏房愈來愈多，有些真的很「離譜」。結構上的問題如排水系統，本來一個單位伸出一條喉至公家的污水渠，現在八個劏房單位便會有八條喉，令大廈的水喉不停地搭來搭去，引致很多不同的問題。不知長策會內哪個軍師提出這辦法把劏房合法化？我真的不明白！

另一方面，鋪設排水系統需升高地台，從而使大廈的負荷愈來愈重。還有安全問題：如果劏房單位愈多，出入大廈的人就愈多。假設每劏房單位平均住四至五人，八個劏房單位便有 32 人，人多了自然品流複雜，加重管理員的工作壓力。我只集中這問題，因為我認為長策會諮詢文件其他幾項建議是有建設性，對於真正有住屋需要的人是有幫助的。但我希望你們慎重考慮劏房這回事，是不可以用發牌或業主登記制度，這是完全不可行的，而且要積極透過屋宇署多做工作，然後告訴所有既得利益者：劏房是不合法的，全部要取締！多謝各位！

發言人士六

各位，首先我想談談「辣招」方面，其實是「三辣招」，包括境外那個、額外印花稅(SSD)，我個人很懷疑雙倍印花稅(DSD)。我們買樓，並非炒樓，而是為換樓，半年內未必能夠將該單位賣出，如該單位值一千萬，政府要收取很多印花稅。最近我看見有報章質疑這政策會否違反基本法，我不知道，亦不清楚到底有否違反。在自由市場裏，我買東西，為何買了以後不能換樓？因為我的房子不一定有人買，不能保證，我要付雙倍印花稅，我覺得很有問題，我請大家考慮一下。

第二個問題是關於「白居二」。「白居二」一推出來，炒風全在那裏。我有個親戚需要住，他買完之後跌了百分之十幾；他

按九成，現在變了負資產。我不知道各位有否曾考慮這問題？負資產對一個年青人來說是十分淒涼的。還有，你看那樓價，很有趣，有些「白居二」單位的樓價比私人樓宇還要昂貴，或者高於那些白表要補地價的單位，在這情況底下完全幫助不到中籤者。我希望知道到底「白居二」的功能是什麼？這兩個問題我真的希望各位可考慮一下。多謝大家！

發言人士七

我想問有關居屋訂價的問題，現在是與市場掛鉤，可否請求用入息中位數去考慮這問題？第二，正如剛才有位市民提出提高公私營房屋的比例至七比三，我都希望公營房屋比例能佔提高至七成。另外，長策會提出十年興建 47 萬個單位的目標，這數字似乎較低，是否可以提高？

發言人士八

首先多謝台上各位嘉賓來臨，聽取我們的意見。我看見你們的報告中有很多有建設性的提議，但自己作為一位市民反而想到另一事情：主席在報告中的一句「安得廣廈千萬家」很吸引我，但亦令我有許多聯想。市民除了想有個可安居樂業的家外，還有很多其他的訴求，才會生活得開心。我在你們的報告中看不見有關於配套、康樂、社會設施以配合長遠房屋策略的各項建議。我希望你們各位及其他相關的政府部門可以互相聯繫合作，而非所謂「拋波」，推卸責任。我希望你們能夠互相合作，從而達到目的，除基本住屋需求外，其他市區建設、各配套設施如康樂及交通也要配合。

發言人士九

在東區選區的居民多為公屋居民。十年前政府曾推出計劃，令公屋居民可透過把公屋交回政府，借 60 萬免息貸款用作購買居屋。我認為現時可重推這計劃，因為當時有很多公屋居民把公屋交回政府，從而買居屋。現時公屋單位供應不足，能加快

公屋輪候的進度，同時亦需要更多居屋，才能互相配合。

關於「辣招」方面，我是支持「辣招」的。我聽到很多年青人包括我的子女都說無錢買樓，因此要租樓。租樓這行為是令樓價不跌的原因。我估計現在有很多業主持有的物業買價比較低，樓價再跌仍跌不回當天入貨的價錢，因此一直手持物業，不願放盤。年青人沒能力買樓，但又要結婚，唯有租樓，租金大概萬元多。收租比收息更好，這正是令樓價不降的原因。

其次就是劏房問題。就這問題而言，我個人持比較保留的態度。能改建為劏房的，必然是大單位和舊式房屋。由於是舊式房屋，樓齡可能長達 40 至 50 年。剛才羅議員說得對，這是非常危險的！因為樓齡高，加上樓宇結構有問題，如此下去，長遠來說，只會出現更多危樓。當然你們或會認為劏房能短暫解決部分人的住屋需要，但其影響卻很深遠，因此我對劏房有保留，多謝各位！

發言人士十

多謝各位邀請。我是一位普通市民，早前聽聞有些計劃關於天橋底、天橋面、會所。香港是否仍需要帆船等活動？體壇出現了李慧思，我覺得她是一個很勤力的香港人。今天我覺得很奇怪，要張先生獨力承擔，其實財金和環保署也牽涉在內。林鄭月娥早前提及不設上限，我讀小學的時候稱這些無物業的人為「無殼蝸牛」。早前提出「居者有其屋」的計劃，我稱它為「食者有其飯」。

現今社會即使你勤奮工作，仍需用多年時間才能置業，我自己也花了 16 年時間，在董生年代才買下第一個物業。多數人提起「八萬五政策」便破口大罵，但是若果當時沒有推行「八萬五政策」，今天的香港還剩下多少物業可供人購買和居住？對我來說，香港唯一能買樓自住的年代就是董生年代，其他時間

都是炒賣樓宇。美國政府第二輪量化寬鬆措施(QE2)實施後，08、09年的樓價是不貴的，相信蔡先生也記得，當時的樓價是合理的。但其後有八千多億資金流入香港，曾先生認為地產是我們的命脈，一定要把地產這行業做好。我不明白為何不在東涌鐵路沿線興建多些樓宇？經濟日報也有評論，為什麼不可預先建多些地基，不單是八萬五，可以興建更多的，是不是更好呢？香港人沒有預期一件物件一定會升值，我也覺得買一件東西不一定會升值，是可以跌價的，為何不可？當有負資產時便有人提出 No No No No！對唔住，有很多人是很慘的。我覺得整個政策應是興建更多房屋。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

剛才市民提出的問題皆很有意思，我想回應數個大問題。第一是樓價，樓價在過去一、兩年的確升得很快。去年頭十個月(推出第一輪「辣招」推出前)，上升了24%。推出「辣招」後，全年上升了26%。到今年年初1、2月，平均每個月上升2.7%。

假設我們沒有推出「辣招」，樓價瘋狂急升的情況可想而知。政府推出這兩輪管理需求措施，除針對樓市外，亦針對資產泡沫的風險。當然，有人指出樓市在推出「辣招」後只是不再升，而非大跌。社會上有剛性的需求，剛才亦有市民提及部分業主低價入貨，因此不急於放盤，這是我們需要面對的現實。但是，不推出「辣招」不等於解決了問題，我們面對的是更嚴峻的問題。現在有些人說樓市成交低，業界有呼聲提出不如撤招。為何撤招會令成交高？為何撤招後人們會買樓？是否等於說人們覺得政府一撤招，樓價就會升，所以他才會買？如果是這樣，政府正正有責任不應撤招，不應向社會散播錯誤訊息，向市場表示樓價會上升，事實上我們所面對的泡沫風險是很大

的。

當然，問題最終並非透過「辣招」解決，要解決住屋問題必定要增加供應。剛才也有市民提及可否增加公營房屋比例來解決問題，我們會聽取大家意見再考慮。我們提六四比例，公營要佔多，為什麼？因為以現在的樓價水平，其實很多人都買不起樓。剛才發言的年青人呂先生亦提及：今天的打工仔，就算父母是中產階級，所謂「上晒岸」，子女這一代的問題可以怎樣解決？所以為何發展房屋是如此重要，但發展房屋並非只是那塊磚頭，周遭的環境、交通、配套、社區設施、環境方面的可持續性等皆十分重要。其實諮詢文件中的最後一兩頁有提及，我們希望將來發展的新市鎮能有足夠的工商貿、交通、社區設施各方面，我們並非僅僅提供樓宇給市民居住。剛才幾位市民說得很對，規劃是十分重要的。

居屋方面，文件中提及要增加居屋，當然增加居屋都只是在公營房屋的大餅中更改比例，因出租公屋有很大的需求，兩者之間如何平衡、在總體供應中如何分配是一個問題。不過對年青人而言，對很多不符合出租公屋資格的年青人，增建出租公屋不能解決他們的問題，所以我們覺得居屋是重要的。剛才有位發言人士提到可否交回出租公屋以購買居屋，我們其後會進一步研究其可行性。如果我們復建居屋，市民在二手市場以綠表身份購買，機會可能更多。提及二手市場，剛才有市民提及「白居二」，這是一個很有創意的簡稱！白表居屋二手市場剛推出來的時候，即去年七月，新政府剛剛上任，當時為何要提及「白居二」呢？第一，這的確是特首競選時提出的政綱。其次，新政府上任前的過去一、兩年，當時政府提出不再興建居屋，社會上都有相當的聲音指出有白表的市民(即是合資格的市民)無辦法找得資助性的居屋，那怎麼辦？但二手市場又只適用於綠表，所以當時有主張讓他們在二手市場免補地價購買居屋，以五千為數目。我們都想不到推出後市場的反應那麼劇烈，目的

是希望給他們多一個機會。至於「白居二」出現是否貴過私樓，我每天都有留意有關數字，實際情況是不一致的，不同區所謂「白居二」的價格不同，但無論如何，推了第一輪，即是5000個名額後，我們會再檢討。

至於劏房問題，文件提及委員會認為要確保劏房衛生、屋宇結構的安全等等，因此建議研究透過發牌及業主登記的方法以規管劏房的可行性。社會就此建議有不同的意見，在此我不想下結論，因為我們的目的是聽取社會上的不同意見。我想澄清一點，劏房其實只是一個統稱，大多數人認為劏房的環境十分惡劣，是一個獨立單位，有獨立的廚廁及排水系統等等，有一些十分粗糙，很多危險。但有時亦只是指傳統的「板間房」。現時香港並沒有法例禁止業主分租他的物業，因此，我們只針對該單位是否合乎屋宇安全及是否非法。例如，若劏房在工廈當中，當然是違法，甚至應該取締。但若將一個住宅樓宇分租，這並不是犯法。但若有違反屋宇條例或防火條例，則應該取締這些建築。在長策會討論的時候就覺得，若果要公權力介入，劏房住戶一日未安置，都要確保他們的衛生、防火及各方面的安全，因此都要有相應的方法去處理。因此，建議是在此大前提底下提出的。當然，在這三個月內，我們都會多聆聽社會上的意見，視乎社會大眾是否都認為應該如此實行。但無論有沒有發牌或業主登記等制度，在現行的制度下，只要是非法的就要取締，當然亦要加強巡查及執法。

另外，關於居屋的定價。居屋的定價其實是按照目標申請者的負擔能力去定價，即視乎他的入息，及每個月按揭的還款額及他應有的非住屋的開支，用以上的方程式去訂定他的負擔能力去定價，如果市價高於他可以負擔的能力就會有一個折扣。過去最高的折扣可以去到四成，但一般來說大概是三成左右，所以大家通常都會說「打七折」就是由此而來的，而不是自動七折的，是有一條方程式的。當他在比市價低的時候買入後，而

在將來要在公開市場賣出時，便要補地價，除非他在二手市場賣給住在公屋的「綠表人士」或符合資格的「白表人士」，便可以免補地價。所以，現在的定價也是照顧了他們的負擔能力的。當然方程式還可不可以檢討？其實房委會都有作定期檢討的。

問答環節

發言人士十一

我覺得 47 萬個單位在未來十年間建成，並不足夠。最少應該要有 60 萬個。因為現在有 23 萬戶正輪候公屋，有 20 萬人現居於劏房，再加上有 55 萬人正輪候單程証來港。新婚的人約有 100 萬。那怎麼夠？因此我認為，公屋、居屋的供應數量也要多增加一點。因為正在住公屋的人，有錢的時候自然會買私樓，我也是住在私樓的。多謝。

發言人士十二

香港開埠只三萬多人，現在變成有 700 多萬人。人從哪裏來？就是從中國大陸來。無論我們再多建多少樓也沒有用，因為大陸有 17 億人民，只需 1% 來港，香港都已經會崩塌。我們應從源頭...正如剛剛發言的先生所言，單程証來港、家庭團聚...為什麼你不可以返中國大陸團聚？歷史告訴我們，以前中國因為政變，所以才來香港。但現在中國安定繁榮，為什麼你不返回中國大陸團聚呢？我也十分支持梁振英先生的「港人港地」政策，香港人應有自己的房屋。多謝。

發言人士十三

我覺得公營房屋的六四比例是不足夠的。公營的比例應增加多一點。當然到達七成是最好的。若不能，65% 公營房屋比 35% 私人樓宇也是好的。另一個問題，現在的公屋有一些被賣出，

但賣的時候不是一整個屋邨賣，那管理上應該是有困難的。在一個定期時間之後，大家的維修都不一樣，那何時才重整呢？或何時才可以整個屋邨翻新呢？那是不是造成了困難呢？多謝。

發言人士十四

我想提出的問題是：以前建公屋的時候，也會提供一些康樂設施予年青人玩樂，但現今的情況，現時屋邨年老的人比較多，年青人很容易會搬離屋邨，但屋邨內卻始終不肯為年老的長者配備一些健身的設施，我覺得長遠來說是應該要檢討的。另外，新建的屋邨也應預留一些空間，除了兒童的遊樂設施以外，也要關顧老人的健身設施。

另外，現在政府有很多的地，例如，以前有一個物料供應處，全都是矮屋來的。類似這樣的土地，可不可以檢討去建房屋？而這些矮屋，即使放了物料在內，對我們的益處又是否那麼大？我希望在這個長遠的房屋計劃裏，都可以考慮類似的政府地、矮屋地是否可以拆卸來建較高的樓宇，例如公屋，去供應給市民所需。正如剛才很多發言的市民所講，現在很多年青人也買不到樓。政府在紓緩年青人買樓的壓力這一方面，我不認為作了很大的功力。我很希望你們在考慮的時候，也可多從年輕人的方面去考慮多一點，讓他們有置業的機會。多謝。

發言人士十五

一開始也有很多發言者提及到，現在的青少年置業也有很大的問題。今日有提及過將來會提供 47 萬間，當中有公屋，亦有居屋。但其實很多年青人踏入社會開始工作的時候，想要置業的時候，他們未有資格申請公屋，但亦負擔不起現在的樓價。在這個時候，他們唯有選擇租屋住。但政府有沒有顧及這一批要租屋的青年人的需要呢？現今業主和租客之間，有很懸殊的議價能力，很多時候業主會欺壓租客，租金不停的上升。可能

我們身邊的朋友也經常提及：每年都會加租，加到好貴。住屋方面的壓力其實很大。那政府有沒有考慮提出一些租金管制措施，去減輕業主和租客之間的議價能力的差異呢？令到很多租客，特別是青少年租客都能夠可以負擔得起這些租金。

第二個問題，政府之前提出一些「辣招」去打壓樓市，但現在很多時候也出現了空置的問題。那政府有否考慮推出「空置稅」去減輕樓價不停上升這個問題呢？多謝。

發言人士十六

其中一點有關居屋的問題。其實很多居屋的住戶是想轉樓的，他們想轉較大間的居屋。那其實有沒有機會可以讓他們轉居屋呢？由細轉大一些，那就可以騰空一些較細的出來。這是其中一個方法。

另一方面，香港現在的失業率其實是很低的。但即使如此低，很多時候人們都去市區工作。如果我們將他們搬去新界的話，也是一樣有足夠的職位的。香港的職位是足夠的。不過只是住的地方不足。就長遠房屋計劃來說，我們是一定要發展新界區的。我們看的是十年、二十年後。不論是東北也好，大嶼山也好，甚至是離島區。我們一定要考慮的，這個問題不可以不考慮，我們要面對的。我們的幾代之後住甚麼呢？因此，必須要發展這個部份，也一定要考慮就業。就業來說，他們有那些產業、工作，就會搬去那兒。譬如要有一些地方去增加產業。產業來說，例如可以引進一些新的、外國的品牌，這實在是需要的，比如說「西門子」等，他們是願意的。有沒有人願意去討論呢？我們要跨部門去討論這件事情的。有一個產業來到的時候，可能已帶來十萬或二十萬的就業率。這也可以振興我們的工業方面，然後我們可以提供一些稅務優惠等等給他們，這可以真正的引進長遠的。不是經常說增地增地，我們要增值土地才有意思的。如土地只是閒置，我們不增值外圍的土地，怎會

有人願意搬去呢？將中環搬過去，大家只是暫時不接受而已，我們是要接受這個事實的，將來是要發展的。還有郊野地區，我們是要「掂」的，不可以不「掂」的。郊野地拿回十分一，又或是甚至丁屋的問題、丁權，我們一定是要「掂」的，不是說長遠嗎？就算這一代不「掂」，將來都要「掂」。我覺得這個一定要去考慮的。最後一直移過去。謝謝。

發言人士十七

我認為長遠房屋計劃來說，一定不可以像以前那樣，在天水圍建成一個悲情城市。所以建屋的時候一定要考慮各方面，好像工作，如果可以在附近建一些工業區讓人們可以在附近上班，才可以解決居住和工作的配套方面。另外我也支持「辣招」的，我覺得「辣招」是需要比較長時間才可以發揮到它的作用。現在，大家都想去「減辣」，但對於「辣招」發揮不了作用。給予時間是很重要的，一定要給予時間，讓「辣招」發揮作用之後，大家才去評論。若現在把計劃暫停，那會有負面後果。我覺得大家都是為了將來去打算的話，規劃的時候一定要比較周詳。

劏房方面，現階段我都認為應該要規劃，或者給它們一個暫時性的認同。令到人們可以慢慢先騰出一些房屋讓他們住下來，讓他們有公屋可以住的時候才去取締會較好。謝謝。

發言人士十八

張主席、各位委員，你們好。我們十分關注現在政府「盲搶地」的情況。其實現在政府拋出一個目標 47 萬，但若不同時提及香港每一個人犧牲甚麼，那麼這個數字是沒有任何意義的。讓我說一說正在犧牲甚麼：很多休憩用地用來建屋、長沙灣海邊又要建屋。當大家想改善劏房戶的居住質素的時候，房署就正正在長沙灣的海邊建高密度的樓宇。未見其利先見其害。我們現在發覺，政府的「盲搶地」已到達瘋狂、非常誇張的地步，

甚至陳茂波局長都提及會否考慮郊野公園。我們很擔心，現在貿然有一個建屋目標的時候，究竟「搶地」會否比現在這一刻更加誇張？

其實現在香港面對的不只是房屋問題，雖然超出了環保觸覺的範圍，但我們真的要研究一下人口政策，因為其實人口問題就是房屋問題。讓我先列舉一些數字：其實東涌擴展區將會有 11 萬人，將會犧牲白海豚的生態，現在港珠澳大橋已為白海豚送上「死亡之吻」；新界東北發展區要犧牲過萬原本的村民、許多的小工廠、許多的生態、一萬二千棵樹，就會擺 17 萬人；紅水橋發展區就有很多的貨櫃場做後勤基地，亦有很多的非原居民村落，擺 17 萬人。未來十多年將會有 46 萬人住在這三個發展區。本身這些發展區，有很多我都不是很贊成。但計算一下未來十年的新移民，將會有 50 萬，即是說，三個發展區加起來可以提供到的人口數字，都不足夠應付未來十年的新移民。那究竟，香港的環境是為甚麼而犧牲呢？

其實，張局長，各位委員，我們很衷心的說一句，香港真的要控制人口增長。我們現在感受到我們的日常生活相當「迫夾」，我們沒有可能再多放這樣多的人口來港。特別希望你能跟梁振英先生反映，不要再讓這麼多新移民及自由行來港。我真的覺得這一年我很負能量。坦白說，因為不斷地去你們各個的諮詢會，個個地區去搶地，個個居民來求助。我現在手頭上有二十多個個案。我只有一雙手，可以做到些甚麼？希望各個部門都可以發揮你們的專業，有一些地方是不應該建屋的。不應該建縫插針，最重要的是，用控制人口增長來紓緩現時房屋的問題是最直接，最治本的方法。我相信你們如此聰明的委員，這麼多的社會歷練，而我只是一個年青人，你們應該能夠理解我們。我們最需要就是生活空間和保護郊野公園。多謝。

發言人士十九

我今日也同樣以一個年輕人的身份來到這個諮詢會。雖然今天是討論房屋的策略，但很多其他相關的問題，我們是要一併去考慮的，例如剛才提及的人口控制。我今天特別想討論土地供應的問題。過往幾個月，我也去過很多不同場數的諮詢會，看到政府有很多不同供應土地的方法，包括新界東北發展區、填海、在很多不同的地區發展房屋及新市鎮。但我看不到我們的政府在未來規劃一個城市有一個長遠的方向，因為就我自己方面，我看不到未來的城市會是怎樣，甚至現在連郊野公園都說可否考慮一下，是否都可以發展。

其實我想說的是，我們需要的不只是一間房屋。我們需要的，是一個我們想居住的城市，一個良好的生活空間。但若果我們周圍的環境逐漸被破壞的時候，即使我們有一間房屋去住，我們又是否有一個很好的生活質素呢？甚至我們看到政府現在不斷在製造一個香港缺乏土地的假象，現在其實也有很多的民間團體提出：政府是否真的沒有足夠土地？我們可以看到政府仍然擁有的一些棕土，一些短期租約的土地，甚至哥爾夫球場、軍營或者一些鄉村式的土地等等。但政府從來都沒有交代為何不使用這些土地，反而去考慮填海，考慮郊野公園！我們需要的不是政府一句「多管齊下的政策去善用這些土地」。我們需要的，是一個優次的政策。我們為何不先使用這些已被破壞的土地，而首先就去想填海又或是發展郊野公園，又或者去將新界東北近萬名的居民去迫遷呢？我想說的是，我們需要的不只是房屋，我們希望政府真的可以聆聽到不同居民的意見，他們對於環境的重視。希望政府都可以聽到我們這些聲音。多謝。

發言人士二十

我今天想說的主題是如何令香港安居樂業，如何解決跨代貧窮這個問題。政府在 70 年以後，不斷的發展新界的衛星城市。在鐵路沿線的城市是發展得十分成功的，在有鐵路配套的地

方，人們生活得十分好。但在沒有鐵路的地方，例如天水圍、屯門等地方就變成了悲情的城市了。大部分的市民都在貧窮線底下，我覺得原因是這些新市鎮沒有任何工作的配套、工業的配套及商業的配套，令到人們要出外工作就很辛苦了。最主要原因是交通十分昂貴。我覺得如果香港是港鐵的大股東，可否減長途車費，令住在悲情城市的人不需要每月拿三分一的收入來做交通費？另外，若不能解決這個問題，可否為住在這些較偏遠地區的人提供多一點的補貼呢？令到他們的收入可以足夠負擔他們成為一個「人」的生活呢？我也希望政府規劃新的衛星城市的時候，工業、商業、學校、醫療方面的配套也可多作考慮。多謝。

發言人士二十一

今天來到這個長遠房屋策略的公眾諮詢，作為一個年青人，尤其是剛剛踏入社會開始工作，都會考慮將來我們置業、家庭等的問題。所以我覺得長遠房屋策略應該是指未來的一個方針，一個大方向。但現在看見政府解決房屋問題的時候，好似看見有地方就盡量建屋，建得愈多愈好，因為要在數字層面方面去做一個配合，即計算將來我們會有多少人口就建多少相應的房屋數字去配合就可以。但正如剛剛都有其他的市民提到，這到底是不是我們想住的地方呢？如果這樣，我們香港就只會是一個住的，一走上街到處都是房屋。比如東涌區當初都計劃發展新市鎮，但當我近期去東涌的時候，我發覺那裏除了住方面，其他的生活配套是不足夠的。我亦有與當地的市民傾談，他們如果要返工，一些娛樂消費及一些日常生活的東西，都要離開他們原本住的地方。那這個又是否當初發展新市鎮時所考慮到的問題呢？

另外房屋問題，除了供應之外也是需求，是一個供求的問題。因此，正如其他朋友所說，對於房屋的要求其實也是人口增長的問題——屋到底是誰住？剛剛局長也提到，這不是一個「磚」

的問題，這是涉及到「人」的問題。所以，如果在人的方面不能控制的話，以後的人口只會愈來愈多，難道以後就不斷建屋去解決嗎？這是一個治標不治本的方法來的。

以我身邊的一個朋友舉例：他現在正租屋，但業主突然對他說租約完後不再和他續約，因為要把單位賣出去，那他就突然之間不知應在哪兒找屋住，也沒有辦法在同區以一個相同或相近的價錢去找到地方。所以，就算租屋也好，難道將來當我們成家立室的時候，也周圍租屋嗎？這個月在觀塘住、下個月在深水埗住、再下個月可能要搬到新界住。這樣就是不穩定。長遠房屋策略方面，可能除了需求主導之外，需求管理是更加重要。如何控制到無論是供應方面，甚至本身香港的市民，究竟有多少的人是需要住屋呢？如此這般才能令房屋這個問題可以全面地 address 到。多謝。

發言人士二十二

以我個人的認識有限，但我見到「長遠房屋策略」，話明長遠，即要是一個比較詳細的，可以創造到一個令我們安居樂業的地方。但我見到的卻是：香港人沒有屋住，你便要去找地，盡量多建樓讓他們住；但到經濟差的時候，人們便會說，香港沒有工作，不如去別的地方。當人們搬去其他地方的時候，人口就會減少，價格又會跌。若到時真的有這個情況，那你們便會說：現在房屋需求減少，不如減少供應。公屋又要少點，居屋又要少點，私人樓又要少點，從而抬起價錢呢？但既然是長遠策略，是否應該要穩定價格，令到價錢不要太上，也不要太落。否則，假設我是一個地產/金融大鱷，就會覺得：原來香港這麼容易搵錢，高就多批地，令到樓價跌，那我不就會沽貨了嗎？到樓價跌的時候，你們又會說要提一些方法出來讓樓價提升，公屋又減少，居屋又減少。這時候，那些大鱷就會買。所以，作為一個長遠的，是否應該去穩定價格，穩定市場，令到即使有金融風暴或價格飆升也好，都能夠控制到市場的價格水平，

使之不太波動？否則，如果地產大鱷又來到的時候，你們又說要打地產大鱷。

另外，作為一個政府，我認為應該要用一個宏觀的看法，作為一個大圖去看。或者可以和土發局去合作，因為有一些太偏遠的地方，我真的不懂怎樣去上班。政府會不會作一個帶頭作用，那些位於灣仔及中環的部門可不用設在那裏，將某些政府部門設立在比較遠的地方，就可以帶動到周邊的產業。多謝。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

首先我想講一講年青人住屋的問題。無論在置業或是租屋難。正如之前有幾位朋友提及過：業主隨便加租，又或是租住權的保障有限。租金方面，以我所了解，劏房的租金也在一直上升。在這個情況下，社會上有意見表示：為什麼不實行租金管制？在諮詢文件中也有分析到利害，我也希望社會上可以多些討論這個問題。在長策會討論的時候，我們也擔心，若一旦實行租金管制，就會令到：第一，業主會揀客，供應可能會減少。第二，當第一次提租的時候，價格一定會很高，因為業主知道將來要加租的時候會有很多限制。即是說，對現在要搵樓的青人也好，其他市民也好，他們未見其利，先蒙其害，所以我們考慮的時候要很小心。當然，我過去也曾公開說過，政府對租金的升勢是不會視而不見的，所以我們也看得租金很緊，但在目前階段，對於應否實行租管，在長策會裏面存在著很多的顧慮，我希望這一方面都能多點討論。

至於空置的問題，過去一段時間，社會上都有一些聲音認為現在有很多空置。當然在數字上，將來長策會也好、政府也好，都可以找機會再解釋多一點。但其實如何得知有沒有空置？我

們計算出來，私樓的空置率是 4.3%，房委會的出租公屋更低，是 0.5%。如果空置率多的話，租金並不會這麼高。因為供應的問題，你會看到租金上升，其實我們並沒有很多空置。至於應否對空置的單位徵收空置稅，我記得一年前，社會上都有類似的聲音，而當時的意見是正、反也有。在這次的諮詢文件中，我們並沒有提及到這事宜。當然，我們會繼續聆聽社會上的意見。

有關長者的需要，例如在屋邨裏的康樂設施及各方面的支援。其實在諮詢文件裏，有一個小部分，大約在 49-50 頁的部分，提及到因為人口老化，在公共屋邨裏，甚至私人住宅，我們對於長者的支援、私人設施的提供，是否要有多一些要求呢？我們提出了一個意見，希望勞工及福利局去跟進、研究，是否應在「香港規劃標準與準則」裏，更進一步去規劃每一個地區，要有一些必須的長者的設施及支援呢？正因為看到未來這一方面的需求增加，在房委會的公屋裏也要有這個需要。

有發言的市民提及過有關出租公屋的出售，即以前稱為「租者置其屋」計劃。過去的租置計劃並不是強迫所有公屋的租戶去買他的單位，是自願的，所以往往變成一幢樓，有部分買了單位已變成業主；沒有買的，他繼續是租客，房委會就是大業主，所以產生管理上很多其他的問題，正如剛剛發言的市民都有提及，將來若需要重建的話，可能問題也不少，因為要得到業主同意，所以也可能會複雜一點。因此，儘管近期也有聲音表示是否可以重推租置計劃，即多一點屋邨轉為租置，在房委會的角度就有保留，因為顧慮到這不是實質上去解決問題。但當然，當屋邨的租戶有能力置業，如何去幫助他們呢？根本上就是透過多一點居屋，讓他們可以透過「綠表」的身分去買，及在二手市場免補價。

至於 47 萬個單位夠不夠，近期都是一個焦點。其實在長策會

做推算的時候，基本上的原則是：不高估、不低估。亦不是以現在政府有沒有能力在未來十年建成的數目去估算的。我們覺得應先去估算需求。在需求估算方面，大體上是視乎未來十年新增住戶的數目，按照統計處的數字，過去一段時間的趨勢去推算，也視乎重建項目可能帶來的新增的需求，因為重建期間需要有單位安置他們，以及當一些舊樓重建的時候，往往就是多了一些單位的需求。

至於居住環境欠佳的，現在文件內所用的數字，不單是長策會委託顧問做的劏房調查的數字，還包括其他居住環境欠佳的，例如天台住戶、床位、閣仔等，總數大約為七萬五千個住戶。還有一個「其他類別」，包括一些流動居民住戶、非本地學生，也包括非本地人買了樓但沒有放租的，用一些過去趨勢的數字去估算。我們認為這個估算的基礎是客觀、合理的。得出來的數字、幅度是 44 萬至 50 萬之間，中位數為 47 萬，所以，47 萬這個數字不是隨意估算出來的。當然，有聲音表示，既然估算為何不多估算一點，像當年八萬五，十年就是 85 萬。但其實儘管當年是八萬五，根據統計處的數字，由 1996 年到 2006 年，每年並沒有新增八萬五個家庭，是大約三萬多而已。所以很多時候，估算的同時有很多事情需要考慮。但正因為長策會不是隨意去估，我想回答剛才譚凱邦的問題：長策會並不主張「盲搶地」，而是有實際需要，所以要找地方去做。但當然找地方的時候，我們會注意交通配套、社區設施的配套，所以剛剛亦有另一位朋友提及要善用鐵路沿線，這亦是我們重視的。

其實在文件的最後一、兩頁有提到，「未來新市鎮，應發展成可自給自足的社區；重視均衡而整合的發展模式，提供足夠的工貿、社區設施和本土就業機會，減低跨區交通負荷」。這亦是長策會在考慮這個問題的時候的想法。當然你可能會質疑目標和現實上實施有距離，這的確是我們很大的一個挑戰，但至少長策會在擬定方向的時候，並沒有忽略到住的問題應是一個

整體的、立體的議題，需要考慮生活的空間。

我們現在是否生活在一個很擠迫的城市？從某個角度來看是正確的，我自己也覺得是。不過其實去其他的大城市，你可能也會覺得很擠迫。你去東京，去其他城市也會覺得擠迫，但可能擠迫的情況並不一樣。

關於每日的新移民數目，那是一個更大的課題。這不是一個純房屋的問題，那牽涉到一直以來的政策：家庭團聚。現在更不是只涉及家庭團聚，現在有很多年青一代人也與內地人通婚。社會和內地人的交往和二十年前是完全不同的，這是我們整個社會都要面對的。這亦不是一個很簡單的課題，剛才發言的一些朋友也是正確的。在人口政策方面，我們也要研究有甚麼地方可以處理的。因此，這不單是房屋問題。

年青人的置業方面，我們在長策會的文件的思想是透過增加居屋。我們認為這樣可以從起步幫助他們。當然，對居屋有需求的不只是年青人，其他家庭可能亦有需要。另外，我們到底要增加多少居屋亦視乎我們整體的公營房屋供應可增加多少。第一節討論的時候，有一位年青朋友有提問：為何現在不再提及「首次置業貸款」？在諮詢文件內有交代：在現在這個嚴重供不應求的情況下，如果政府推出有關首次置業的資助，客觀效果就會推高樓價，因為知道政府有資助，人們的負擔能力提高。所以這是否真的可以令到申請者享受到好處？同樣道理，文件中亦有提及「租金補助」也可能會有一些預計不到的效果，所以也要小心考慮。但無論如何，如何可以幫助香港市民、港人優先，也是我們很著重的地方。

車費的問題，這和房屋發展也有關係。我完全同意，因為我同時負責房屋及運輸兩方面。我也知道很多住在偏遠地區，例如新界元朗、天水圍、北區等地方的市民，在房委會編派公屋的

時候，也發覺有些市民也想住市區，較接近活動和上班的地方。那如何令到交通費市民負擔得起，甚或不需要交通勞頓，減低跨區交通。跨區交通一定要透過提供多一點本土就業的機會，有時候並不一定能夠準確地規劃得到。這也是規劃上要面對的一個挑戰。車費方面，我身為運輸及房屋局局長，在運輸方面，也認為要有一個公道的車費，即 fair fare -- 公平、公道的車費。所以在鐵路方面，幾個月前就著港鐵的票價調整機制，其中一個新的措施為港鐵會增加月票，用月票的方式令到居住在較遠地方的市民在交通方面的總開支能有一個限制。我們會繼續在這方面努力，透過月票制度之類的計劃幫助住在較遠地區的人。

亦有一個意見認為：香港並不是沒有土地，這是一個假象。我並不覺得這是一個假象，否則，我做房屋方面的局長便很容易了，立法會上也會少很多問題。但如果很多市民都仍然覺得未夠清楚，我都會在將來和發展局一起研究，如何可以再將有關資訊表達得更清楚。我們的土地，並不是如大家想像中的多。但如果有空置的土地，是會盡量使用的。剛才有朋友提到短期租約(short term tenancy)，其實很多短期租約也有很多用途，包括臨時停車場，很多其他的活動也是用這些短期租約地。因此，它們不是被棄置的，會盡量用。現在，很多短期租約也會收回土地去發展，例如房屋方面。但無論如何，我都覺得應該多解釋一點，讓社會上的人都明白我們面對的問題的情況。

關於穩定價格方面，剛剛有一位朋友提到，不要在政策上大起大落。這一點我是同意的。即是說，要令到市場穩定，亦同時要令到社會上的預期也要穩定。從 98 年後帶來的金融風暴，令到樓市急跌，那時跌了接近七成，一直至到 02 年，那時當然是「急剎車」，停止賣地，有很多其他救市的措施。但從那次經驗，我們覺得不應矯枉過正，即是即使因為市場狀況的變化而令需求突然減少，但也需要持續要增加土地。大家試想

像，若當年沒有停止開發土地，今天可能我們就會有一個土地儲備，那可能當我們要回應社會上的需要時，時間上就會快很多。這是我們要汲取的一個教訓。

在諮詢文件內也有提及，有時候市場和政府一些相關的政策之間，是有關係的。我們不要做到政策滯後，令到不能及時矯正問題。所以對於我們提出的 47 萬的未來十年的總供應目標，在文件內亦有提及，我們每年都要再檢討一次這個數字，看看是否依然是否一個合理的估算，盡量減低和現實的情況的落差。為何需要如此？其實私樓的置業買樓方面的需求，受市場的影響是可以很大變化的。過去也曾進行過有關市民住屋意願的調查(Housing Aspirations Survey)，1999 年和 2000 年得出來的數字中間有三成的落差。即是好比昨天問一個市民未來三年會否置業，幾年之後就會跌了三成，原因是當時樓市的變化。所以對未來的需求，我們的確是需要緊貼著形勢的變化的。

今日我和幾位長策會的委員，主要目的都是為了多聽意見，所以我作為主席亦盡量就市民提出的意見作出回應，亦解釋了在長策會諮詢文件內有提及的地方。雖然未必能夠解答所有的問題，但相信在未來三個月都會有機會聽到社會不同方面的意見，這對我整理最終的諮詢報告是非常有幫助的。長策會會整理一個諮詢報告提交政府，之後，政府會提出一個長遠的房屋策略，希望這個策略能夠回應社會上對房屋策略的不同需求。透過今天的討論，我們知道面對這個問題是要立體的，即不單是建屋的問題，還有好像人口問題等。當然，政府會在另一些場合進一步去商討以及和市民對話。多謝。

～完～

(This transcript is presented in the original language
as delivered by speakers at the forum)

《本發言記錄是以諮詢會發言人士所用的語言輯製而成》

長遠房屋策略公眾諮詢
關注團體和持份者諮詢會
2013年10月7日(星期一)
下午7時30至9時
油麻地梁顯利社區中心

台上嘉賓：

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生

長遠房屋策略督導委員會委員：

許智文教授

劉炳章先生

黃浩明先生

王坤先生

鄔滿海先生

主持人：

李燦榮先生

開場發言

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

大家好，我知在座有來自不同的社會關注團體，有些是長期關注房屋問題，也有些是屋邨管理諮詢委員會的委員，有地區的人士，也有房地產團體的朋友。今天我主要是聽取大家對長遠房屋策略諮詢文件的意見，所以作為開場白，我不會說太多，但我想提幾點：

第一，剛才播的短片，目的是希望為今次的長遠房屋策略的諮詢作聚焦，香港的確是面對着相當嚴峻的住屋問題，當中涉及種種的原因、現象等，相信在座許多人都很清楚。我們的挑戰是如何去解決這些問題，當中涉及增加供應。我們認為現在房屋的問題，其中一個很重要的原因是供求嚴重失衡，供不應求，所以解決的根本辦法一定是增加供應，而且是持續、長期地增加供應。另一方面是在供應裏分配的問題，在長遠房屋策略諮詢文件裏，長策會提出了：

第一，長遠房屋策略的願景應該是為每一個香港家庭提供適切和可負擔的居所，當然，不同的社會群體對「可負擔」的定義有不同的看法。

第二，在現在供不應求的情況下，政府在推動增加供應方面是責無旁貸的，政府一定需要加強其角色，所以長策會提出了供應主導，而新增供應裏會以公營房屋佔多。公營房屋是包括了出租的公屋和居屋，當中出租的公屋和出售的居屋間的比例，在文件裏並沒有提及，是希望聽取社會的意見。至於公私營之間的比例，諮詢文件提出了初步是六四之比，即六成是公營房屋，四成是私營房屋。我們在這個多月來的公眾諮詢中，都已聽到許多不同的意見，有些認為應該增加多些公營，我們也希望今次聽到不同團體的意見。

諮詢文件亦提出了要增建居屋，我們為何要強調政府的角色和公營房屋的角色？因為現在的私營市場，無論樓價或租金，都反映了一個現象：就是很多一般的家庭不容易負擔得起私樓，所以我們認為公營房屋的角色非常重要。

談到租金，當然社會上有意見。我來這裏時，有團體向我遞交了意見書，提出要實施租金管制。對於租務管制，無論是租金或是租住年期等的意見，在諮詢文件是有討論到的，我們亦想聽取社

會的意見。

諮詢文件亦提到其他大家關心的問題，當中包括「劏房」問題的關注，諮詢文件提出了探討由政府規管「劏房」的可行性，包括安全問題、衛生條件等等，社會上有相當不同的意見，這個我們可進一步來討論。但無論如何，怎樣去解決居住於惡劣環境的住戶的住屋問題——大家都知道前幾天發生了劏房的火災事件——其根本的解決方法，長策會的委員是很清楚的，一定是要透過增加出租的公屋。

作為開場白，我先談一談在長策會方面希望社會能聚焦的問題。文件本身是涉及多方面的，我們會在這三個月的諮詢期內，充分去聽取社會各方面的意見。

問答環節

發言人士一

我看過長策諮詢文件，由於我是教書的，所以對技術性的部分比較有興趣。

一直以來，若我沒有弄錯的話，政府在 1998 年的長策，推算公營的房屋需求是有一個模型的；但我看到在今次的長策諮詢文件內，若我沒有弄錯的話，推算的模型好像是有所不同。我不斷查看資料，究竟在過程上有甚麼因素改動了這個模型。更重要的是在這個新模型的推算下，十年內有 47 萬，這可能是一個低估的情況。

第二個問題是有關租管的部分，我希望能聽到局長及在座出席的委員對於租管的看法。

第三個部分是關於劏房的問題。如果我沒看錯，文件是極度強調發牌的。如果發牌是能夠解決問題的話，我想大家現在便沒那麼煩惱了。因為發牌後，隨即而來的問題是大部分的劏房居民，尤其是低收入的人士，要面對居住的問題。過渡性房屋，我看到文件裏也有提及，但在現階段總的想法是怎樣呢？我知道一些團體提出了種種的要求，我想聽聽局長在這方面會有甚麼直接回應？

發言人士二

局長，我看了這本書後，只可說「不收貨」。

局長你剛才提出公營主導各樣東西，我看見文件內有一個重要的聲音，就是公營主導之餘，亦是供應主導。更有提到要協助基層上樓和協助中產置業，重建房屋階梯，促進社會流動。

最初我在想會不會有些東西隱藏了，但局長你剛才說了一句話，正是我們最擔心的，雖說供應房屋六四比，但你也將居屋放在一個重要的位置，因為你覺得置業便能提升每一個人的置業階梯。不過，我想告訴你，每一次、每一個月、每一季，我們輪候的人數是不斷地增加。我們認為不是政府提供多點居屋，便可令多些人置業；確實有許多基層市民，真的沒辦法透過興建更多的居屋而有所幫助。若你那六四比是計錯了，便會出現「有屋沒人住，有人沒屋住」的情況。

局長，我看到你很無奈，因你對長遠房屋有一些看法，有一堆的數目，但你又說沒有地方去興建。在我看來，作為一個長遠房屋策略，應該有一個配套性，那就是衣、食、住、行都需要照顧到；第二是要有延續性，那就是有足夠的誘因能吸引兩代以上的人共同一起住；第三是整全性，現在你找不到地方去興建公屋，因為配合不對，沒有整全性。希望局長你能就這三方面回應。

局長，我們期望現有的房屋政策能「拆牆鬆綁」，在未來的十年，我們都願意等。但在這十年裏，希望你不要令基層市民有那麼多的困擾，例如不要再收緊「富戶政策」，放鬆「寬敞戶」，令他們可休養生息。

發言人士三

我們有過萬名會員，當中有許多業主致電給我們，他們對劏房的問題深感興趣。他們想問局長和長策會怎樣實行劏房的發牌？

第一，我們的樓宇結構。以一幢大廈為例，平均四口的家庭，百多戶約有五百多人住。若有劏房後，便會變成一千五百人居住，這是最保守的估計。若突然走火警，公共樓梯能否負擔？我們的樓宇結構能否承擔？

政府的升降機都會斷纜，私人樓宇的升降機又能否承擔每天那麼多人進出？還有我們怎樣管理？每天的用水和用電，要知道私人樓宇用的是「單相電」，而不是工廠大廈，能否承擔這麼突如其來龐大的負荷？

至於清潔的問題，政府剛剛說要徵收固體廢物費用，若有些大廈是有天井的，天井必定會滿佈垃圾，清潔工人必定加三班也不夠用，這會增加我們大廈管理的困難。

最嚴重的是沒有保險公司願意承擔我們的保險。花園街不幸事件發生後，以陳智思先生的保險公司為首，已經不接受我們小業主大廈的保險，凡是有僭建物的一概不保；房屋局可以怎樣保證我們能買到第三者法律責任保險呢？

種種問題都是我們害怕的、憂慮的，將不合法的事情變為合法，我們更加驚。

第二個問題是在執行方面，我們不了解政府用甚麼方法去執行。今天我們可能倚賴屋宇署，二十多年前，不論立法會、區議會都不斷地批評屋宇署，滿街都見到天台、平台有很多僭建物，已是廿多年前的文件，就算每年都有不同的政黨提及，但那些僭建物依然不能取締，在室內的劏房又如何能取締？

這些劏房的問題不能因現在市場有需求，我們便放寬劏房。若將不合法變為合法的話，政府真的出現問題。希望政府有關方面重新去考慮清楚這問題。

發言人士四

首先我想說的是諮詢會的時間：有許多街坊知道有諮詢會很開心，因為他們有滿肚子的氣要表達。可是這諮詢會設在星期一晚，有許多街坊未能出席。局長，如是真諮詢的話，請你落區，而不是坐在這間冷氣房內，我們願意坐在街頭，以榕樹頭方式與街坊直接對話。

我們覺得在整個長遠房屋策略裏，局長你剛才也曾提及有討論到租務管制，我們已讀畢所有文字，內裏其實已有立場。你說若設租務管制，會令到業主不願放租，會令租金繼續上升。但我們覺得全都可以商量，全都有解決的方法。

第一，我們可以設置土地囤積稅、物業空置稅、甚至乎資產增值稅，全都可以解決業主囤積房屋的問題。

第二，如果我們的租金是由公營部門去制定一個水平，這個水平給地產商和業主作為基本租金的參考，然後再在其上提高 20%、30%、40%，甚至乎 50%。現在有些家庭月入萬多元，但要支付六、七千元租金，他們怎樣生活呢！

另外，住在劏房的家庭，全部的水電費，不知為何，都變為私有化，所繳交的費用，比公營房屋和私人物業所交的高，甚或高出十倍的水電費用，這方面是不是可立法規管呢？

第四，我們希望能夠提供公屋的比例，不是公營房屋，而是公屋。

有許多街坊希望政府，如以前房協般，開發一些租金雖然高少少，但管理水平高一些的房屋。有些街坊正處於夾心階層，未能入住公屋。可不可提供一些由政府管理而又可出租給他們的房屋呢？

發言人士五

我們是深水埗區的。在長遠房屋策略裏提到租金津貼，但我們看到一個現象：若沒有租金管制，「關愛基金」給街坊租金津貼，業主一知道便立刻加租。所以政府如考慮這問題，必須雙管齊下，先有租金管制，才有租金津貼。有很多 case，其中一個，「關愛基金」給一個四人家庭每年八千元的租金津貼，但業主卻每月加租一千元，令那家庭負擔變得更重，寧願沒發過津貼。

現在面對著二十多萬公屋輪候冊的家庭，我們很失望，在長策裏，看不到政府有甚麼決心。雖然政府常說土地不足，很難找地，但我們回看市區，有許多長期空置的土地沒用，如長沙灣的屠房，停了許多年沒用，此其一。第二，現在市建局的角色。長策會有提到市建局是否要加建多些中小型單位，我好想提的是市建局根本就是地產商，因為當市建局在小業主手上收地回來後，那些土地其實可以用來興建一些低價的公營房屋。在深水埗的重建區，新建成的樓宇是 8,000 至 10,000 元一呎，這不是原區居民無論是小業主或租客所能負擔得起的。在整個土地用途的設計，即使政府要經城規會的法定程序，政府是完全有能力去作這土地用途的決定的，因為這些土地是公共的資源，政府作為土地用途

的決定者，為何不能釋放土地，而要不斷告訴市民現在的土地不足呢？

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

我盡量回應五位都共同關心的問題。

第一，社工系講師馮博士提到 1998 年長策對房屋需求的估算模型和今次的不同。我曾在不同的場合提到：不同的時期，當時做的估算，可能對社會經濟的評估，其具體的方法可能有所出入。不過，長策會認為今次所做的估算是有其客觀的基礎的，因為我們最主要是對量的估算。我們並不計算那些租轉買、搬屋等；我們是估算淨增長，主要看來自新增的住戶，無論成家立室、分戶……總之是增加的戶數，這佔最大的部分。這部分是按照統計處的人口普查的趨勢，當然你會問只是過去是這樣，將來的趨勢又是不是這樣呢？正因為此，這些數字會因應不同的時期、社會經濟的環境和市場的狀況而有變化，例如關於分戶，有些人會考慮會否買樓置業，所以我們每年都應對這需求和供應的目標作出更新和評估，而不能對一個數字死守若干年。

剛才說過新增的需求包括了新增住戶和現在居住環境欠佳的住戶的數目，這個是建基於長策會委託政策二十一公司所做的全港分間樓宇住戶的數字和評估，也包括文件內第四章對「居住環境欠佳」住戶的定義，例如住在天台的構建物、或住在樓宇內的閣樓或床位等等，都是有個數字包括在內。第三是重建的項目，重建項目是已知道的重建項目；當然在未來的十年或許有更多的重建項目，但在每年的更新中是可看見的。還有一項是其它類別，例如一些境外學生來港就讀，學校未能提供宿位而要在外租住單位；又或是一些境外人士在港置業，但沒有將其單位放回市場

上，無論是出售或出租。我們根據過去的趨勢而作出估算。我並不能擔保這得出來的數字在未來十年都是準確的，因此，我們建議每年再作評估。

至於劏房問題，我要澄清，並不是將不合法的事情變為合法。在文件內已道明所有非法的單位，長策會是主張被取締的。例如，在工廈內的是不能作為居所的，故那些不會在政府所規範的分間樓宇單位內，是不被容許的。

在現行的法例之下，任何業主都可以將其樓宇分間，幾十年來，都可以將其單位分租。關鍵在於分間有否違反任何的建築物條例—結構安全、防火等。近年來因為出現了獨立的分間單位—所謂的劏房，屋宇署亦有提出那些是違反了樓宇的安全；這將是我們社會探討應否規管劏房時的一些標準。

剛才有幾位人士問過我們應怎樣做，例如業主會的余先生亦提出了許多問題，這正是我們想藉此機會問清楚所存在的問題。規管劏房並非容易進行，長策會在這方面持開放的態度，聽取社會的意見。當長策會提出這點時，出發點是安全是重要的，如果公權力要介入時—當然目前我們是透過巡查、執法，但是是否需要加強公權力的介入？所以便提出來，探討其可行性。至於是發牌或用登記的方式，我們是完全開放的，社會各界可多給點意見。

租管問題，剛才黎小姐說得對：「關愛基金」提供了租金津貼，但錢卻到了業主處。租管會否帶來一些我們想像以外的業主行為的變化，文件內是表達了長策會委員的一個看法：我們是有憂慮的，因為很多時並非我們主觀上希望看見怎樣便怎樣。例如「關愛基金」對住在工廠大廈的住戶都發出一次性的補助，即時我們便看到報章說工廈加租。我們做某些事，會否導致「未見其利，先見其害」的情況呢？在長策會的文件內嘗試鋪陳這些。我們完全明白租管問題是社會人士非常關心和有意見的，所以我們希望

在這三個月期間聽取多點社會上的意見。

至於公屋的比例，剛才我所提及的六四之比是公營房屋相對於私營房屋，並非私營房屋都是置業，當中有部分都是租的。香港目前的比例，大抵上居住於私營的佔 53%，而公營則佔 47%。我們提出在未來增加的房屋供應中公營佔較多，60%，私營佔 40%。記得上次港島區論壇有市民提及可否增加公營房屋比例來解決問題，我們會全面聽取社會的意見再考慮。在出租及出售的公營房屋中，兩者之間應否有特定比例呢？文件中沒有主張一個「硬」的比例。因應社會及市場的狀況會有變化，如果社會上有任何意見，我們在這三個月的諮詢中，會全面聽取有關的意見。

最後有一個問題，就是為什麼不開發長期空置的土地？從政府的角度，我們當然不會對於長期空置、曬太陽的土地視而不見。對於剛才市民所提及的空地，我們回去後一定會查證。可能有部分大家以為是空置的地方，其實已在發展局的規劃中。在這方面我們亦聽取了很多意見，希望社會可以有整全的訊息，知道清楚。我們會建議發展局盡量向社會發放更全面的資訊，我們絕對不希望社會誤以為香港尚有很多被遺忘在不知哪裡的空地，發掘出來便解決到問題。問題絕對不是這樣簡單，若然是如此簡單，今天的房屋問題便不會如此嚴峻。希望大家可以給予我們更多時間，為大家提供更多訊息。

發言人士六

我有個問題想問鄔滿海先生和張炳良先生。我見到長策文件中只重視「量」，supply and demand。今日已不同幾十年前，竟然完全沒有關注居住的質素、環境問題。假如你所指的惡劣居住環境是狹窄，如劏房，那空氣污染、噪音超標而影響身體健康，嘈吵至半夜仍難以入睡、難以呼吸的居住環境呢？你們有否關注這類情況？有否幫我們解決？文件完全沒有提及。

駿發花園是完全超標的，政府亦曾量度過，噪音及空氣污染均超出標準。連續十多年超標了！你們做了些甚麼？為什麼路政署有法不依，超標仍不改善？房協為什麼會建設不適宜居住的房屋？我要求兩位與居民會面，你們拒絕，我們多次致函卻從未得到回覆。這方面我非常不滿意。

長策會無做好房屋環境規劃管理，又是只重視興建房屋的數量，有否做好配套設施？很多市民都提及要配合整體環境規劃，不是「盲搶鹽」般「搶地」，而是要詳細做一個研究，配合社會的發展，興建出來的房屋要適合居住才可以。

我們無理由在超標的情況下仍要建中九幹線的汽車隧道出入口，還將整條密封天橋的廢氣向我們排放。熱氣、廢氣、噪音全部超標，幾乎想毒死我們，我們不是環境噪音垃圾筒！又沒有一個衡量的最低標準，長策的文件中沒有制定好的房屋標準，我認為有必要訂立，讓大家知道怎樣才算是好的房屋。我希望兩人回答何時才可糾正我們的廢氣、熱氣超標問題，長策完全沒有制定時間表，我希望你們可提出解決超標問題的時間表。

發言人士七

局長好！大家好！今日聽到很多不同的朋友都提到，普羅大眾、基層街坊關心的住屋問題都有提及。今天我們有十多名葵涌街坊前來提出一些訴求。

首先是關於過渡性房屋的問題。諮詢文件中有提及，之前局長及其他長策會成員也曾提過考慮把白田邨的某數座改建成過渡性房屋、社區房屋之類。甚至更早期的柴灣工廠大廈也說會改建；當時言之鑿鑿，但過了一段時間好像就不了了之，其實街坊十分關注此事。增加公屋數量是必然的事，相信沒有人會反對，但增加公屋供應量需要時間，在期間可否興建過渡性房屋以幫助街坊？長策會成員曾提過，轉會兒又沒有了下文，可否有明確的時間

表，讓街坊知道何時才落成這些中期的房屋措施？

另一個問題是關於租金管制。剛才有不同團體也有提及，相信大家亦同意很有需要才有這麼多團體提出來。不少人指租管有負面影響，以前試行時亦曾出現問題。我們認為租金管制和租金津貼一定要並行。以現時的關愛基金的一次性津貼為例，雖然也有部分業主因此而增加租金，但若是一個長遠的政策，租金管制和租金津貼並行，便能互相抵銷兩者的負面影響。

最後就是水電費的問題，之前已有不少人和團體提及。現時正常而言，每度電 1 元，街坊指現在每度電起碼過 2、3 元，甚至誇張至每度電過百元，長策會在這方面會否有相應的安排作規管，如規管劏房？不少人曾提出規管劏房，我們知道規管劏房在安全方面可保障街坊，但如果沒有租金管制和安置措施，規管劏房會引致很大的問題，第一是租金會上升，業主會把所涉及的裝修費用轉嫁至租客。

發言人士八

我相信社會普遍認同增加房屋供應以解決住屋需求，大家亦同意在增加房屋供應的同時增加資助房屋，因為不是每個人也能負擔得起，有一撮人未能購買私營房屋，需要通過資助房屋以解決住屋的需求。

我們亦認同需要增建居屋，照顧那些既未符合入住公屋的要求，又未能負擔私營房屋的低收入家庭。在居屋供應方面有兩個問題需要探討：民生和經濟效率。從民生方面而言的確有必要增建居屋，因為政府不能控制私營房屋的市場。熱錢流入，樓價不斷上升，令市民無法購買私營房屋。政府所提供的居屋便能向市民提供折扣，以配合當時市民的入息負擔。

但是從經濟效率而言，居屋是不理想的，原因是私營房屋能給予最合適、最有效益的人居住。譬如我置業時是A區的小型單位，假以時日家庭人數增加，需要轉換較大的單位，搬到B區居住。我有不同的選擇，例如賣了A區的小型單位，買B區較大的單位，或是把A區的小型單位租出，再租B區較大的單位。居屋卻欠缺這種彈性，很多時居民由A區搬到B區便會丟空原本的居屋，造成資源浪費。我認為政府在提供居屋時應加入一些政策配合，以提高居屋這種彈性，如「以物換物」，A區和B區的居屋業主對掉交換，以配合雙方對住屋的不同需求，當然這是最原始和最不理想的方法，但是這對經濟效率亦有提升的作用。最理想的方法是，例如居屋居民短期內因為家庭的轉變而賣掉其原有的居屋，他們可在特定時間內以綠表購買別區的居屋，當然還有其他方法可探討如何更有效分配居屋。總的來說，我們也同意增建居屋，以解決低收入家庭的住屋困難。

發言人士九

我們是由一群被你們定義為「寬敞戶」的街坊所組成的，很不幸地在這次長策會諮詢文件中，政府再一次把自己犯的錯誤推卸在公屋居民身上。

所謂的「寬敞戶」，並不是指一個人居住在很大的單位。第一，可能是一些長者的老伴過身；第二，一些屋邨十多年前重建。很高興看見鄔滿海先生今日在場，還記得鄔滿海先生仍為署方時，當時政府的和諧式公屋是刻意放寬公屋的編配標準的。雖然政府聲稱這個標準是由1992年開始，但是一直沒有使用。自2007年開始，由於政府根本不願增建公屋，於是為了令數據更好看，便將居民調遷再編配。在整個公屋編配上，「寬敞戶」的調遷其實沒有增加公屋的供應數量。當然有人認為這樣可以即時令更多的人入住一個單位，但是政府從來無考慮現時所謂的編配標準是否合理，一個人平均不超過7平方米是否一個合理的居住空間？

再者，政府要居民無故搬遷，他們要搬離已住十多年的家，扔掉原來的傢俱，再裝修新屋。加上一些被你們定義為「寬敞戶」的街坊其實有機會因為家庭人數的增加而不再是「寬敞戶」。政府不斷收緊居住的編配標準，不斷壓縮我們的空間，製造一個假的現象。

助理署長曾接見我們，房署已承認由於「寬敞戶」標準的收緊，每年需要額外一千個小型單位，變相減少其他市民「上樓」的機會，可見為什麼如此多單身人士未能「上樓」。

其實政府在處理「寬敞戶」的調遷手法相當過分，只是直接寄出一封信，要街坊選擇一個單位搬遷，如果街坊未能作出選擇，最終便會被終止租約，這根本是一個逼遷的政策。

我希望局長或鄔滿海先生能回應為何政府明知這樣做不能解決公屋的住屋問題，仍要做這些如此擾民的政策，騷擾一群公屋街坊，製造社會分化？長策會是一個房屋的諮詢，我不明白為何政府還未完成諮詢便趕急推行「寬敞戶」的調遷，為何不等待完成諮詢後才推行？為何要如此趕急逼公屋居民？希望兩位可正面回應我們。

發言人士十

我有數個問題，希望長策會成員可助市民解決。第一，公屋和居屋可以幫助一群較低收入的市民。但是，作為地產代理，眼見很多年青人超過入息上限，但樓價如此高昂，他們無法置業。政府只能幫助部分人士，未能顧及所有人，

其實長遠房屋策略可否效法其他國家？我曾到訪朋友位於新加坡的住所，他的住所是面積達 1 400 多呎的公營房屋。我們會否有此目標，令香港市民的居住環境更寬敞呢？同時，可能因為新加

坡的總理較喜歡樹木，一抵達新加坡機場便會看見很多樹木，環境十分優美。香港雖然擠逼，希望政府可以嘗試想辦法美化香港的居住環境。

作為地產代理，我們對於政府的「辣招」有個問題。「辣招」使房屋的供求扭曲了，雖然好像控制了樓價的升幅，但是沒有供應量，令業主有繼續調高價格、不願降價的誘因。以某區為例，每個月有四十間物業買賣，假設在下個月前已完成四十宗買賣，要等三年後才會再有單位推出市場，我相信一年後，整個區也會沒有樓宇買賣。我希望這些只是短暫的措施，否則你們基本上沒有令樓價下調，反而令供應量下降，以致市民被逼租住租金高達7,000 – 8,000 元的套房。

我有一個提議：在交通方面，如果年青人能半小時內來回住所和工作地方，我相信他們很願意搬到一些較遠的地方，住得更好。我希望你們能發展鐵路沿線，從而方便你們的策略。

回應

長遠房屋策略督導委員會委員鄔滿海先生

或者我先回應公屋「寬敞戶」被逼遷的問題。剛才發言的市民提及七平方米的編配標準，當然這個問題由房委會回答會比較直接，我在此稍作回應。據我了解，並非超過編配標準便會被逼遷，而是如果一個單位因為不同原因而家庭人數減少，以致人均面積超過某個水平，房委會才會根據編配標準，通知該住戶需要搬遷至小型單位。當然還要考慮附近有否合適的單位，住戶的年齡等等的條件。

另外，我想回應剛才駿發花園的住戶有關居住環境和居住質素的問題。我覺得不只是駿發花園，香港任何一個地方都需要關注環境質素。問題是香港的客觀條件，市區樓宇的密度高。如果再增加樓宇會令環境更惡劣，例如加重運輸負荷，惡化空氣、聲音污染的問題。在這情況下，決定興建新樓宇前必先進行環評報告，以作平衡。

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

剛才第一環節已回應了有關租管的問題，我知道大家尚有意見，我們繼續聆聽再跟進。

首先我想回應「寬敞戶」調遷的問題，根據房委會資助房屋小組最近通過的措施，所謂「優先處理寬敞戶」的標準是怎樣呢？一個人的單位室內的樓面面積超過 30 平方米(由 10 月 1 日開始)、二人是 42 平方米、三人是 53 平方米、四人是 67 平方米、五人是 74 平方米、六人是 85 平方米，這是資助房屋小組最近通過的標準。如果家中有長者成員超過 70 歲或者有身體殘障的成員的個案是不會處理的，如果有長者成員年齡為 60 - 69 歲，這些個案也不是優先處理的。

我想提提一段歷史：審計署在 2007 年有一個報告強烈批評房委會，指出既有編配標準，又有這麼多人輪候公屋，為何不善用租住房屋的資源？而該報告亦得到立法會政府帳目委員會的認同，責成房委會一定要處理。當時房委會因應數個不同考慮，包括不希望一刀切，亦不希望在完全不理會家庭的狀況下推行「寬敞戶」調遷，所以在推行上房委會有關的小組在每次辯論都嘗試平衡不同的因素，並不是大家所懷疑的「為做而做」。

的確，在公屋輪候冊上，有家庭的輪候時間超過三年，甚至四年，我們稍後會向立法會提供最新的數據分析。當中有部分輪候家庭的成員較多，正因我們欠缺大單位，因此他們的輪候時間較長，我們其實也嘗試平衡不同市民的需要。

至於過渡性房屋的問題，我一直強調：如果有一幅土地，沒有其他用途，可作永久發展，我一定會優先爭取發展房屋，特別是公營房屋。我覺得無理由明知有幅地能永久發展卻刻意先作過渡性發展，所以必然是公屋優先。假如有些土地只空置數年，可否作過渡性發展的考慮呢？諮詢文件中有提及：如果真的有這類土地，而在配套方面能配合，不論是交通、渠務、排水系統、環境等等，我們是會考慮的，但這類土地的數量其實不多。儘管如此，我們在文件中仍然保持開放態度。

柴灣工廈方面，房委會已決定會興建公屋，以解決輪候公屋市民的需要。當然基於保育需要，我們要保留工廈。

至於駿發花園李先生的問題，我及其他同事也曾多次聽到你的意見。如果在空氣質素等方面超標，我相信環保署必定會依法執行，我會和環保署再跟進。至於你提及的中九龍幹線，其實我們推動這項目的目的，是希望理順香港的交通。中九龍幹線落成後，由九龍東至九龍中的車程會由 35 分鐘縮減至 5 分鐘。我並不是指要犧牲駿發花園的居民，而是希望在推動項目的過程中，盡量理順所帶來的影響。我知道路政署的同事仍在跟進你所提及的問題。

剛才地產代理聯會的年青朋友提到，假如公屋能照顧年青人的需要便最好。我自己也很清楚新加坡的情況。在新加坡，有 83% 的人民住在政府提供的組屋，當中不少更是出售的，而組屋的款式也有很多，這是新加坡一直以來的國策。香港過去相當強調私人

市場，這是兩個地方的分別。由現時樓宇供應的狀況來看，我們需要加強公營房屋的角色，這正是長策會的文件中所強調的。但你說得很對，我們不能夠純粹興建房屋。請容許我讀出文件。文件中 9.2 段有提及，即使我們如斯渴求房屋，「督導委員會認為政府須汲取在九十年代發展新市鎮(如天水圍)時的經驗，即發展模式過分偏重住宅發展，以致這些新市鎮的居民需要長途跋涉尋找就業機會及獲取生活所需的社區服務」。

長策會並非不正視這些問題，最終如何去平衡各方所需的確是一個問題。如果現時有需要於短期內增加房屋，特別是公屋，假設不考慮市區—社會上曾提及的鄉郊地區，政府有關部門會研究其可行性。至於一些大型的開發區，如新界東北發展等，相信大家知道社會上的有關爭議，不是短期能解決的。那麼市區上有否其他地方可用？很多居住劏房的市民希望住在市區，完全否決市區興建房屋的可行性又是否一個務實的做法呢？

無論在任何地方興建房屋，都需要滿足城市規劃的要求，包括環境、交通的評估。當然，評估有時是一個判斷的問題，如興建愈多房屋，輪候交通的時間愈長，社會整體上如何平衡？這是沒有絕對的。但一些環評的標準、城市規劃的標準，任何房屋包括公屋都需要符合，房委會興建的某些公屋甚至曾要做多達廿多項的環境評估。我希望大家都能明白這情況，謝謝各位！

問答環節

發言人士十一

我要說的有幾點。第一點：關於過渡性房屋。剛剛局長提到找地、找屋這一方面，其實只是藉口，因為根據我們這個團體的資料，我們找到很多現有的空置的房屋。我所指的是現成的房屋，不是土地！我在此舉例，譬如，在觀塘警署後方有一些不知是哪

個政府部門的宿舍，丟空了將近十年時間。為何類似這樣的樓宇，不可以改裝成「社區房屋」或是「臨時過渡性房屋」？任何名字也好！如果政府可以把它改裝，讓正在公屋輪候冊上排隊、正在住劏房的居民以及一些被逼遷的居民住，為何不可以？第二，有很多政府有業權的工廠大廈。有人可以私下把工廈改裝成劏房，那政府為何不用有政府業權的工廈改裝成合規格的，用來安置一些被逼遷或是一些在公屋輪候冊上的劏房居民呢？

另外，我強烈要求重新執行租務管制條例。局長你說如果執行租務條例會有各種的問題，但剛剛也有朋友提到在執行租管的時候，可以同時執行「空置稅」以及「租金稅」，同時去推行。而講到增建公屋方面，局長及各個政府部門都說沒有地。現在我要提出，其實市建局有很多在市區的地。局長你之前都說會考慮在市區建公屋，那麼我們要求每一年市建局在市區回收得來的土地，要撥三成出來建公屋，因為現在有很多朋友，都希望住在市區。

另外，我也想回應有關劏房發牌的問題。局長，如果你未做好租管、未做好有關安置配套的問題，貿然而倉卒地推出發牌制度的話，將會令到有七成以上的劏房居民無家可歸，也會令到劏房的租金急升。所以這個發牌制度一定要在租管、安置等等的措施做好以後才可以考慮。否則，我們劏房居民是堅決反對的。

發言人士十二

這幾天，劏房中又有一個悲劇出現，不知在座的長策會成員如何看待這個事件。在事件發生之後，相信大家都知道劏房的問題有多嚴重。長策會的朋友用了大半年的時間，寫了這本百多頁的書，但我知道有一班影子長策的朋友花了少少時間便寫了一本二百多頁的書。我希望長策會的成員可以好好地讀一讀這本書，我認為這本書是能幫得上忙的。

我有以下問題想發問。第一：上次局長提及了發牌取締劏房以後，很多的街坊已經被逼遷，很多的業主已經要加租。我不清楚你們所謂的「過渡性房屋」或其他的配套措施是如何安排。在現今這個形勢下，其實劏房的街坊面對很多的壓逼，亦有很大的壓力，希望你們可以盡快公佈你們的想法。剛剛有問到你關於「過渡性房屋」的安排，其實我聽不到你的回答。請你一會兒和我們解釋一下「過渡性房屋」其實具體是什麼。

關於「租管」方面，從文件上可以看到你基本上並不贊成，雖然你亦有提及可以拿出來討論。剛剛影子長策會的朋友也講得很清楚：你所擔心的問題，包括空置、租金上升等，根本完全不存在。希望你可以仔細讀一讀這本書，相信你可以找到很多問題的答案。

另外，我們作為一個關注劏房的團體，也希望長策會的朋友或局長能出席我們於 10 月 27 日舉辦的論壇。我希望你能直接和我們劏房居民對話，希望你能出席這個論壇。

另一個問題是：以我所知，有很多劏房的居民也是少數族裔的朋友。我曾經到民政署查詢有沒有英文版的諮詢文件，所得到的回覆是沒有。我不知道這一份諮詢文件印了多少類型的少數族裔的文字，讓少數族裔的朋友去瞭解整個長策的文件，只得一個英文版，我不相信很多少數族裔的朋友懂得英文。我不知道會否有烏朶拉語或其他的語文。又或者，你有否考慮過去諮詢一班少數族裔的朋友呢？希望長策會的成員可以好好考慮如何聽取少數族裔的朋友的意見。

發言人士十三

我想討論一下「供求」這個概念，但我也有一點擔憂，雖然我十分支持「供求」這個概念。有很多人因為買不起樓，所以等新的居屋。現在天水圍的居屋呎價，以實用面積計，免補地價大約為

三千七百多元；而屯門區的二手居屋免補地價，呎價約為四千一百多元。我想問，將來建成的居屋，呎價會否高於以上所提及的價錢，或者和這個價錢相若？我是擔心的。因為建築成本的上升是會令將來的樓價上漲的。政府太依賴新的供應，將來如果物價上升，新建成的樓，樓價或會比現在更高。

另外，我也擔心建築工人的增加與房屋供應增加的比例是否合適。現在，全港的建築工人數量每年大約有 10% 的增加，當中包括公營及私營機構。但這個增加，會否和建築工程的增加，包括政府的居屋及公屋項目、基建工程成正比呢？如果沒有的話，我們的生產線便沒有正比例的增長，變相增加供應並沒有作用。增加供應我是同意的，問題是我擔心增加供應的同時衍生出來的新問題。

第三點，在香港有一半的可售單位都是屬於小型單位。近來，無論公營或私營機構都集中興建小型單位。那在幾年之後，會否中型單位才是真正的不足？現在我們就好比為幾年後掘一個新的墳墓。既然將來建成的樓，有機會面對高的建築成本上漲的話，我們就可能要從現在的二手市場著手解決。我認為應該優化現在的「辣招」。現在的「辣招」令到很多人不放售。多些人放售對樓價的舒緩及下調是有效的。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

很多謝剛剛賴建國先生的提點，我們會考慮如何提供資料給南亞少數族裔的市民。

「租管」方面，我在很多不同的場合也聽見類似的聲音。在長策會內，委員都有很多關於這一方面的討論，甚至爭論。主要是考慮到一旦實行租管後，可能會出現的市場反應。不過，智慧總是多些人想的時候才會更加豐富，所以我們認為應該持一個開放的態度，多聽取市民的意見。

至於劏房的發牌問題，我再次強調，在諮詢文件內提出的時候，是作為一個可以探討的可行性。剛才有一些發言的朋友也提及過，這是不可行的，因為會衍生出很多不同的問題，也是可以考慮的？我們知道社會上是有很多不同的聲音的，我們會盡量去理解，亦不應低估問題的複雜性。我想說明，諮詢文件內的建議有長策會成員的看法。關於劏房的問題，因為長策會這份文件只是諮詢，還未有結論，因此社會上的不同意見，我們也會有機會再考慮的。

至於要市建局多點在市區建公屋，首先，市建局的責任不是去建公屋，所建的都是私人樓宇；至於如何可以使建成的樓宇一般人都負擔得到，我聽到大家的意見。

「過渡性房屋」在文件內有提及，如果有一些地在短期內是沒有其他發展用途的話，剛才大家提到有一些空置的地方，例如政府宿舍、政府有業權的廠廈。其實，政府有業權的廠廈即是房委會的廠廈，現在的使用率基本上有八、九成。如果大家認為有一些地方政府是遺漏了的，我歡迎大家指出，我們一定會去跟進這些地方。

居屋的問題：居屋的定價方程式，是根據一個可負擔的能力去計算出來的，而不是貿然用市場的價格去定的。當可負擔的價格和市場的售價有差距的時候，就是折扣。所以，在定居屋售價的時候，是有考慮到可負擔的能力的。當然，已買居屋的人如果要在

市場上放售，便要補回差價，這是一直以來的的方法。

至於政府推出的需求管理措施，即「辣招」，我在很多場合都講過，由於在過去的一年多，樓價在市場上的確是出現了瘋狂的情況。我為大家提供一些數字以作參考：在去年的頭十個月，樓價的升幅為 24%。推出第一輪「辣招」後，樓價稍為停頓，全年為 26%。到今年年初，頭兩個月，按月平均上升 2.7%。到 2 月推出第二輪「辣招」後，樓價稍為平靜。由 3 月到 8 月，平均每個月上升 0.4%；這是數字上反映出來的。有人說，推出「辣招」後，樓價並沒有大跌。當然從政府的角度來說，我們並不能預測到樓價的轉變，因為受著很多的供求因素影響。但如果沒有這些措施，我沒法想像過往一年的樓價會是怎樣。

另外，也有聲音說，因為現在成交量不夠，應該撤回「辣招」。我也想瞭解一下，為何撤回「辣招」後，成交量會回升？是否撤回「辣招」後，一些未有買樓決定的人就會買樓？若是如此，那撤招不就好像向市場發放一個入市的訊息一樣嗎？那樓價不就會上升？這個也是我們所顧慮的。

大致上我也回應了幾位的問題。剛剛有人提到建築工人是否足夠，這是我們無論任何時候，好像一些大型的房屋發展或基建發展都要面對的挑戰。多謝。

～完～

(This transcript is presented in the original language
as delivered by speakers at the forum)
《本發言記錄是以諮詢會發言人士所用的語言輯製而成》

長遠房屋策略公眾諮詢
公眾諮詢會
2013年10月21日(星期一)
下午7時30至9時
油麻地梁顯利社區中心

台上嘉賓：

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生

長遠房屋策略督導委員會委員：

許智文教授

劉炳章先生

李華明先生

蘇偉文教授

黃浩明先生

王坤先生

黃遠輝先生

鄔滿海先生

主持人：

李燦榮先生

開場發言

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

各位朋友大家好，首先很多謝大家百忙之中都抽空出席今日的諮詢會。我知道今天有一些人已經是第二次或是第三出席。今日是我們第三場的公開諮詢會，之後還會再有三場。不同的諮

詢會可以方便不同地方或團體的人士出席。

我相信長遠房屋策略這個主題，在過去一個多月，社會上也有很多討論。作為一個開場的發言，我盡量精簡一點。第一，我想說的是，香港今天面對的房屋問題是嚴峻的，主要表現在供求的嚴重失衡之上，原因主要是供應的不足，也是一個長時間的不足。房價和租金的高企的問題，相信社會上也討論了很多。長遠房屋策略督導委員會在去年 9 月成立之後，最重要的任務當然是制訂這份諮詢文件，但諮詢文件反映的主要是兩方面，亦是長策會的工作：第一是就未來十年的房屋需求去作一個評估，再根據評估去作一個供應的目標。當然這些評估是建基於現時可以掌握的一些數據，但由於一些數據，例如新增住戶的數目、居住環境惡劣的人士等，在未來十年，因應經濟、市場或社會的狀況都會有可能改變，所以長策會認為現在提出 47 萬這個目標是應該每年再作檢視一次，或是在需要的時候作一些更新。但 47 萬這個數字並不是最重要，重要的是政府如果要規劃未來的供應數量的話，也要有一個參考，而這只是一個「量」的數字，是一個淨增長的數字。當中當然都會有一些買賣、租住及單位之間的變動等的因素，在政府作具體房屋規劃的時候也要細心留意，但這不是長策會諮詢文件內唯一一個重要的部分。

諮詢文件的另一個重點，是要提出未來房屋策略的一個大方向，我只好簡潔講幾點：第一，將來若是要解決房屋問題，應該要由供應去做主導，即由根本去入手。第二，政府在供應主導這個策略裡，應該要扮演一些更加積極的角色，而不可以任由市場去主導。在未來新增的供應內，長策會提出以公營房屋佔多——公營房屋包括出租的公屋以及出售的居屋——初步提出公營及私營房屋之間的比例是六成及四成；以及提出要重建一個房屋階梯，讓社會可以向上流動。我們也主張加建居屋，當然在公營房屋內，出租及出售房屋之間是否需要有一個比例

呢？在諮詢文件內我們並未有提及，社會上可以作出討論。

文件內也有提及其他社會上有討論的問題，例如劏房的問題、租管的問題等。我們也希望在直至 12 月 2 日為止的諮詢期內，多聆聽社會上的意見，之後長策會就會整理一份諮詢報告，歸納所有意見提交給政府，然後政府就要根據所取得的各方面的意見，以及長策會的意見，再去制訂一個長遠房屋策略，而最後政府提出的長遠房屋策略就會反映政府對長遠房屋問題的一些看法。所以目前諮詢文件內提及的建議或方法，都是長策會的意見，並未代表政府的最後決定。我以此作為一個引言。稍後台下朋友提意見之後我會再作出回應。多謝！

問答環節

發言人士一

環保觸覺的立場並不是要反對建屋。我想再一次重申：我很希望當局可以再一次考慮清楚這 47 萬的建屋數量要如何去實行呢？會否因此犧牲了很多東西，包括一些規劃的原則？我們看見現在政府在很多方面都強調我們要覓地建屋，包括開始討論我們的郊野公園，又或是其他政府機構或社區用地等。其實犧牲了的，會否是我們良好的生活環境又或是休憩空間？以一般一幢公屋單位為 800 個來計算，如果我們在未來十年要建 47 萬個單位，即我們在未來十年要建將近 600 幢樓。其實大家可以想像，在香港這個小小的地方要建 600 幢樓，是否真的可以做得得到？又或是我們到政府現在不停地覓地建屋，是否代表會犧牲我們的環境呢？雖然我們不是要反對增建房屋，尤其是一些公營的房屋，但我們都希望政府可以有一些長遠的規劃，而不是只有一個 47 萬的目標，表面好像滿足了我們的住屋需求，而犧牲了我們一些良好的生活環境，亦是一些不可以逆轉的東西。多謝。

發言人士二

各位，特別是張炳良教授，我想問問你：政府的規劃署，在長沙灣的工廠大廈內，出租率達 98% 以上，裡面有幾百個小型企業，亦養活了幾千個家庭，甚至上萬人。你們有甚麼理由，將它規劃成休憩用地？現在，在長沙灣深水埗區的休憩用地是已經足夠的。你這樣的規劃，是否意味政府正在扼殺中小企？我希望議員可以給我一個答覆。我們是否盲目搶地去建屋，而忽略了我們的企業，忽略了我們的就業？如果不缺乏休憩用地的情況下，一幢這麼受中小企歡迎的大廈都被規劃為休憩用地，我想問問局長：根據現時人口統計處公佈，在 2041 年，我們每一個的勞動人口，要養活、供養或照顧的人，是 1：2.4 的人口。請問我們下一代，沒有了工業、沒有了小企業，該如何生活？我們的下一代要如何背負這麼沈重的經濟負擔呢？我們是否由現在開始，政府應該加大力度扶助中小企，讓一些小企業有一個好的平台繼續它的發展？

另外，我想再問一問，我們盲目搶地去建屋，是否我們「冇得食，冇得睡，睡醒就去公園坐」？是否「食西北風」就可以安享晚年呢？我們現在開始扼殺中小企，到將來 2041 年，已不是我和我的年代，屆時我們都差不多告老歸田，但我們要為下一代著想。既然你說建屋這麼重要，是為了下一代，為什麼我們不可以為下一代創造更好的條件，讓他們可以自食其力，讓他們將來的負擔可以減輕？請張局長或蘇教授或黃遠輝先生，作為這麼有文化有學識的官員，希望你可以給我們一個解釋。

發言人士三

我想，台上的各位，如張炳良、黃遠輝，甚至栢志高我們也有講過：為什麼我們今日千山萬水都要出來呢？在我的選區，正正就是你們長遠房屋策略的計劃裡重中之重的發展地區，幾樣你們都全做了。增加地積比：欣安邨現在有三幢樓，本身是五

的地積比，因為要多建三幢樓，現在要變為六。有關地積比，你們已在長遠房屋策略內提及過。然後，再在邨內做了一系列的工作，就是為了在邨內多建三幢樓。還有就是馬鞍山內的新居屋，將現在原有的綠化地帶變成六幢的新居屋。問一問你們房署的同事，交張圖出來，我們完全看不到如何去做好一個社區的規劃，如何去容納這額外的萬多個人口、幾千戶。我很記得，那天我在城規會代表迎濤灣和黃遠輝交過手，那天晚上的七個小時，我很記得是一個有線的論壇。我們其實是希望可以在建屋之餘，也解決區內的問題。

欣安邨的問題就是在 55 米內，已經有一個加油氣站，居民擔心它的安全。在欣喜樓外，邨的門口加建一幢樓，居民覺得很擠迫。在新居屋的所在地，居然沒有人和我們說一整條亞公角街會受到多少影響。整個馬鞍山的巴士也會使用這條路，如果再加建新居屋，會否令到原本已經有 92% 容量的那一個路口會更加擠迫呢？甚至再把污水廠搬入岩洞，連污水廠的車也不敢用亞公角街了。我完全不明白，為何不先做好規劃及配套才做這些事情。如果你問我，今天的公眾諮詢有少少是假諮詢。根本上，只要 10 月 31 日沙田區議會通過了這件事情，根本上你就可以說議會內有共識，支持我們一籃子的東西。但我明白，我亦有親人住在劏房，我很明白裡面的問題。但局長你可否真的切切實實做一點事情，去優化這個圖則呢？居民要用上十多分鐘步行往地鐵站，你的政助也有行過。我希望亦懇請你在建屋的同時，亦都考慮居民所需，做好配套。這樣，才可以令到新搬來的居民和原有的居民不會有爭拗。

發言人士四

現在，何文田窩打老道都開始有「雙非」來住劏房。現在有很多業主都間劏房，因為我們的單位很大，即使實用面積都過千呎。一個劏房每月收六千至八千元租。我想問一問：你們這個政府如何去制訂這個房屋政策及人口政策？你們只「得個講

字」，這樣是沒有用的。這個政府已經做了一年多，還有三年多，你們怎樣去做呢？尤其是梁振英政府，你叫我們怎樣去相信你呢？張炳良，你以往在教育學院說要正名做大學，都尚未正名，你已經走了去別的地方做局長了！我想知道，你們如果去讓我們市民有一個信心？

人口政策是非常重要的，「雙非」的問題你如何處理呢？現在已經「殺到嚟」窩打老道、何文田區，八千元也照租！我們是覺得很可悲，你們這個政府搞到這樣。還有，你現在打算建五千個居屋，是免補地價的。你看，現在的居屋要過萬元一呎，你叫我們的子女如何可以買居屋？沒有一個人可以負擔得起！你們身為局長，就好似天上人間一樣，你們完全不知道民間疾苦！不知道社會大眾的辛勞。我們的小朋友，讀完大學，讀完碩士博士，都沒有辦法找到工作。你知不知道現在的經濟差得很緊要很緊要，你們只會假諮詢！在這裡浪費時間！完全沒有為我們整體香港市民的利益，一味靠中國、靠北向。你們那些哥爾夫球場，為什麼不收回？為什麼你們一定要收新界東北的地方？每個人都「喊苦喊怨」，你們是否要撕裂整個社會才安落？你看看你們整個政府這一年多以來，搞到民怨沸騰，個個都「冇啖好食」。真的很悲哀！你們個個就上台上，總之是「梁粉」，你們個個都高薪厚職！你知不知道我們有幾慘？

張炳良，我都覺得你真的很可恥！好可恥呀你！你當時說教育學院一定要正名做大學，但未正名你已經走了，你在這裡做局長。張炳良，你檢討一下你自己啦！你叫我們如何可以相信你？你上場後整了五千個居屋，就說免補地價，你睇你搞到而家！

發言人士五

在增加供應方面，我想提議：其實香港現在有很多地方在規劃時，也有一個綜合重建區。有一些綜合重建區其實位處於工廠區，將很多幢工廠大廈網綁在一起，成為一個綜合重建區。在

現時的規劃機制底下，它們必須要整體發展才可以接受。但其實在工廠區內，每一個地盤或地段都是過萬呎的。其實我覺得沒有需要將它們網綁在一起。個別的地段，其實都足夠可以作為一個房屋的發展，因為重建區的規劃意向都是作為房屋發展的。我希望委員會或政府都可以考慮一下，為這些綜合重建區鬆綁。除了在工業區以外，其實新界也有的。意向已是作為一個住宅的發展，但希望好一點的規劃，可以有一個大的重建區。我覺得在現時的情況下也可以檢討一下，將重建區縮細一點，或者研究一下現時業權的分佈，如果有一些機構或發展商已手握一定的數量，他其實可以釋放出來的。我覺得可以從規劃的角度，即是在交通、環境配套不受壞的影響下，可以將這些綜合重建區的規模縮小一點，令到發展的潛力可以早一點釋放出來。多謝。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

我相信談到房屋問題，大家一定有很多意見，我自己亦有很多意見，從各方面，無論需求和供應。我相信不同的意見，視乎大家身處的位置。住劏房的，希望政府盡快建多些樓，多些出租公屋；住公屋的、住私樓的，可能有不同的看法。但我們不是，起碼我作為長策會主席和局長，我絕對不主張「盲搶地」。現在任何的土地發展都需要有規劃，包括交通的影響、環境影響、採光、通風、斜坡等等，很多的影響都要作出評估。

剛才環保觸覺的朋友提到，不應該只顧興建樓宇而犧牲我們的生活環境，這一點作為大原則，我是認同的。但怎樣取得平衡呢？例如多建甚麼數量的樓宇會令環境不能接受呢？多建甚麼數量的樓令交通不能接受呢？很多時候都要具體討論，而不是抽空而談。所以社區規劃等等全部房屋發展過程中，無論是公

營房屋、私營房屋都要照顧，現在的程序也需要這樣。

剛才有位宏昌工廈杜先生提問。我亦有另一身份，是房委會主席。我們目前沒有計劃去重建宏昌工廈。我們完全同意香港有很多工業、產業都需要地方。我作為運輸及房屋局局長，另一個關注點就是運輸，當中包括物流業。亦因為這個身份，我在政府內部有爭取地方興建物流的設施，我的眼光並不只著重房屋。不過，在今時今日，整個社會受着房屋問題的影響，包括剛才有位女士提到，連窩打老道都有劏房等等。這些問題，是因為供應不夠，租金上升，樓價上升。所以如果不根本地解決供應的問題，其他很多問題都不可能輕易地解決。我完全不會假設我們面對的問題是簡單的，它是複雜的，當中牽涉很多不同的角度。不過我們社會上需要將所有不同的角度提出來，然後思考怎樣作出平衡。

最後陳先生提及有關綜合重建區，我們會向發展局方面反應。我們希望盡量做到土地規劃、土地管理的程序盡量靈活。當然靈活不等於犧牲和放棄一些重要的、根本的規劃上的原則。能令程序上寬鬆一些，令更多計劃可以推動。現時政府看這些問題，在長策會上討論時，是主張應該要加倍努力的。

問答環節

發言人士六

我剛才看見諮詢文件，最近經常聽到要興建多少房屋，政府指需要土地興建房屋。例如新界東北發展，不同持份者當然會有利益衝突，大家據理力爭是很正常的，其後要配套和其他設施配合，我個人認為這步伐較為急進，政府應該給予更多時間消化。現時有很多地產商持有不少土地，為何他們不好好利用那些土地發展呢？有些因為擺放貨櫃而荒廢了的土地，其實政府

可考慮收回這些土地。同時，很多市民擔心興建的房屋太高或古怪，這都是長遠策略需要考慮的問題，從而使市民信服和認同。

另一問題是關於劏房。其實劏房是由於環境因素而出現，正因為現時租金太貴，市民負擔不來，因此出現面積愈來愈細的單位，一打開門便看見床那種劏房單位竟然要\$3000-\$4000的租金。劏房集中於市中心內較舊的樓宇，其危險的結構問題可想而知，但為何仍要冒險呢？他們想賺更多錢是正常的。假如政府推出政策規管劏房，如走廊的闊度，一提起規管劏房，市民便害怕，因為劏房的租金必會因此而提高。我認為這是個問題，劏房制度可否寬鬆一點？預先讓市民知道呢？不容許工廈那些劏房是另一個問題，私人樓宇的劏房其實很普遍，三十至四十年的舊樓一定會有劏房的情況出現，希望教授可慢慢收緊制度，讓市民有適當的過渡期。

發言人士七

今天的題目是「安得廣廈千萬間」，其實香港不是要「千萬間」，數十萬間而已。除了剛才提及的意見，政府會否再考慮丁屋？今日的丁屋可興建三層，有很多僭建。在政府的容許和規劃下，如果有一百間丁屋組合起來，可以向政府申請興建至39層，這樣便有多數層來解決丁權荒的問題，多了30層，假如現時有三、四萬間丁屋，有100萬間。假設政府要求申請前要拆僭建，好處就是業主會主動拆僭建。另外，政府亦無需再急於找額外的土地，當然也要慢慢找，那就不會出現十年後無土地可找的現象。業主有規劃地申請，政府有規劃地逐個審批，控制權掌握在政府手上。假如是私營房屋則需補地價，相信需要不少錢，我相信全民退休保障或會有幫助，如果可以拆卸後興建公屋，也可解決問題。

另外，廢物堆填區也是一個可作考慮的地方，尤其是建築廢料

的堆填區，可效法新加坡，將這類用地搬到外島，繼而將地皮用作興建公屋，政府會否作考慮呢？

我在諮詢文件的第 76 頁看見政府考慮今年 10 月起生效，容許富戶的面積再大一點，六人的富戶可以有 85 平方米，即是 1000 呎的面積。這樣一來，會否令今天的公屋富戶富者愈富呢？政府可否修改這政策？我希望政府能容許更多的人有屋住，而不是容許少數人有更大的地方住。

發言人士八

我今天有三個問題想問張教授。首先是關於公營房屋和私營房屋的六四比例，我覺得私營房屋的比例太高，其實大部份的私樓都集中在地產商和炒家手上，而真正缺乏房屋的人是劏房戶和未能上車的中產，所以我希望可以再增加公營房屋的比例。

第二個問題是政府有否考慮短期內把現時持有可用的土地優先興建公屋或居屋，同時將比例加重在居屋上。另外，政府會否考慮把現時樓齡為 40 至 50 年的舊樓或危樓，和有二千多戶公務員建屋合作社的單位，全數由政府集中興建房屋，交給市建局、房委會、房協或者新成立的機構，全力興建公屋和居屋，有剩餘的土地才考慮興建私營房屋。

為什麼我會主張不與地產商合作呢？這樣可以杜絕地產商從中剝削和地產商囤積土地的問題。另外，剛才提及的舊樓，公務員建屋合作社和危樓的重建價值不高，需要政府協助，政府會否考慮降低補地價的費用和其他的行政費用？如果有必要時，政府會否考慮以財政儲備擔保這些人士，向銀行貸款呢？

發言人士九

局長，我想問有關於社區用地的問題。我們屋苑附近有幅地是社區用地，規劃署於去年中曾到黃大仙區議會要求勾出這幅

地，用作興建房屋，其實他們在 12 年前亦曾提出過，但是基於居民的反對令規劃署作出退讓，促成了豐盛街上的峻弦和戴麟趾小學的建成。規劃署在 12 年後的今日重提這件事，我們區議會一致反對，因為整個黃大仙區——即新清水灣道至龍翔道一帶的交通問題，完全不能解決，現時已出現堵車的情況，將來的石礦場那邊的新樓宇興建後，都是經新清水灣道。規劃署在這件事上找政府的相關部門發出一份技術性的可行報告，指行車方面不會受影響。還有另一個問題，在清水灣道原址為老人宿舍的地皮，將會興建五座樓宇，而它們的停車場的一切出入口，都是經豐盛街到舊清水灣道和新清水灣道至龍翔道，但如何在這一幅只有 0.9 公頃的土地興建三棟樓高 40 多層的樓宇？對於我們屋苑而言，已是六成多的居住環境的景觀受影響，規劃署是在「盲搶地」。而交通方面也受影響，地盤距離我們的屋苑只有 1.5 米，這是一個對地區民生影響很大的一個決定。

最近，區議員會見規劃署的專員時亦曾要求規劃署收回決定，雖然我們一再反對，但規劃署卻仍堅持，令人質疑規劃署是否為了「交數」？因為這幅地在未經諮詢的情況下便被納入來年的勾地表。局長剛才曾說會顧及周圍的環境，但是規劃署根本是為了交數，不理會地區居民的反應而堅持。如果這個規劃是錯的，興建房屋不是砌積木，市民便要承受你們規劃錯誤的惡果。

發言人士十

局長，各位教授大家好。今日來到這個長遠房屋策略諮詢會的原因，最主要有兩個。二、三十年前，幾乎家家都有五、六個小孩，但現在公屋內的大房到了哪裡去呢？為什麼不可以將大房分間，變多一些房出來呢？第二，現在建這麼多公屋，不是不好，但是誰在用呢？並不是我們本港土生土長的人，很多時候是「單非」孕婦，或是小朋友在香港出生，其他人就沒有。

今年我公司剛剛聘請了一個同事，他發生了一個甚麼問題呢？就是他的父母都是國內人，但他可以申請來香港。本身他在砵蘭街租房住，然後給他選擇何文田的屋，他不要；慈雲山，不要。兩個都是市區，但都不要，為什麼？因為有人住過！最後搬去哪裡了？東涌。為什麼會去東涌？因為是新樓。很多時候，新移民來港都要選擇新樓，所以這是一個很嚴重的問題。

另一個主要的問題，香港現時很多房屋的所在地，其實是沒有用的。從小開始，我都在公屋長大。想當日，我們五兄弟姐妹住一間細房，但剛巧家裡有火警，火警後才可以轉到一間中房。房屋的政策內會否有一些規則，例如多少人數才可以住中房，多少人數才可以住大房？但現在香港有多少人會生五個、六個小朋友？是沒有人會生五個、六個的，那些大房有何用呢？為何不可以割？一間公屋的大房，割開一半就變成了兩間中房這樣去處理。

我最近這兩年發現了黃大仙、新蒲崗有一幅地是用來建青年中心，即類似柴灣的青年宿舍，可以讓外國人來住的。一幅這麼好的平地，用來令國內的青少年來香港交流提供一個住宿的地方！為什麼我們不可以用康文署的西貢戶外康樂營、麥理浩村、荃灣曹公潭等，作為一個出租的住宿地方？但在政策上各方面，最慘一件事，所有在座的，做得好的，大家都說：「應該的，你受薪」；做得不好的，就好像剛剛一樣，有很多反應。我看見現在很多時候，真的大家用心去對香港，大家有一個溝通，不要去針對，大家去解決問題。希望大家委員會多用心，了解多一點，讓我們的青少年也好、大人也好，成長起來。多謝。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

剛才觀塘區黃啟明議員提到有些荒廢的土地，或發展商有地而不去發展等等。當然發展商手上的地有兩類：一些是他們向政府購買的，通常於賣地條款中規定於指定期限興建樓宇。完成興建後，於何時推出，一般賣地條款是沒有規定的。這是我們要看的。另外一些是發展商自己去收購土地，這是不會受到批地限制的，所以他們手上所持的地是有很多種。但社會上有很多荒廢土地，而我們沒有善用，這個意見我們是聽到的，我們亦會思考怎去處理。

丁屋的問題，其實是比較複雜的。可能在座各位也知道它的歷史，在 70 年代以來，當中亦牽涉到所謂新界原居民，過去他們認為他們享有的權益等等。但無論怎樣，今時今日，由 70 年代初到現在其實已經 40 幾年了，小型屋宇政策亦實行了很久，今天我們對土地發展，規劃方面的要求，或者我們認為要善用香港每一幅的土地。在這個情形下，政府同意有需要檢討小型屋宇政策。但檢討過程中，無可避免就會涉及一些法律上的問題，一些甚至可能是政治的問題，或其他問題，所以過程不是短期的事。

土瓜灣何先生提到公私營房屋之間的比例。現在長策會諮詢文件提出初步以六四之比，何先生覺得私樓比例較高，可以分多些給公營房屋，無論是出租公屋、或者是居屋。這些意見長策會是很樂於去聆聽社會上不同的意見。在過去的公開論壇中，曾有一些朋友反映這方面的看法。

至於舊樓，甚至危樓的重建、公屋重建、公務員建屋的合作社的重建等等，如果是市區危樓或舊樓重建，市建局是有一個角色的。長策會諮詢文件亦都有提到，希望市建局在這方面發揮更大的作用，和希望將來所起的樓宇，是一般市民所能負擔得起的。公屋的重建，已經是房委會既定的一個政策底下。但當

然要去評估不同的高樓齡的屋邨去重建，除了它的樓齡或結構的安全，還有重建所帶來新的發展上的效益外，更需要考慮有沒有一些合適的，在同邨同區中的單位，可以安置到受重建影響的居民，所以要從整個配套來看。但現在房委會開始有秩序地看一些重建的可能性。公務員建屋合作社方面，發展局亦有留意，但問題是它本身有其歷史上的複雜性，因為當年的地價處理、源起等是需要時間去看。

陳先生提到關於九龍東一些發展。黃大仙方面，或交通安排等等，在這裡我不能具體詳細討論個別個案。不過一般而言，交通配套，現在在運輸及房屋局，我訂立的政策，不是等待已發展地區之後，有了人口才發展交通，我們是要同步進行。亦不會因為新的交通網路，例如鐵路剛開通，沒有足夠人口，因此不去做。但當然不同的交通工具，例如鐵路的時間會比較長，現在我們正在做 2020 年之後的鐵路發展策略。如果提到東九龍，剛才提到礦場，是否指安達臣那邊？我們是聽到地方上的意見，的確在鐵路發展策略諮詢上，區內人士給予了很多意見，我們政府方面亦正在評估這方面的意見。

最後陳先生提到有些公屋的大房去了那裏？現在是否處理得不好。首先我想指出，現在公屋輪候冊上，很多排隊平均時間多於三年，有部份是需要較大的房間，而我們的大房是不足夠的。所以我們有政策希望推動一些現在正在居住於一些房委會定義為寬敞戶的，鼓勵他們搬到一些比較符合目前編配標準的房間。但我們處理寬敞戶政策中，亦是優先處理家中沒有長者、沒有身體有殘障的人士，我們是希望這樣的。有沒有一些公屋給予一些所謂新來港，現在的編配，輪候公屋，他們的家庭成員一定至少一半是香港居住了七年，就不會出現兒童——他們的父母是「雙非」也好、「單非」也好，而隨便入住，一定有其輪候的資格。但怎去善用公屋的資源？這也是長策會諮詢文件提出來，因為始終我們的資源有限。剛才大家都提到不要隨便

犧牲很重要的社區發展，規劃上、環境等的原則，所以更加令我們一方面因應社會上需要，我們要找多些地方，盡量希望找到多些地方去發展房屋；另一方面，亦善用現在我們手上有的公營房屋的資源，這都是我們認為很重要的原則。

最後，最早的那位黃議員問到，提到劏房的問題。我想藉此機會一提，在目前情況來說，大體上劏房可以分兩類：一類是我們描述為非法的劏房，在工廠大廈。工廠大廈是不可以住人的，所以那些是非法的，政府現有的政策就是要取締，查到的會立即被取締。另一些是一些住宅樓宇，或稱綜合用途樓宇，在香港法律下，業主是可分間樓宇，從前的板間房是分租的，總之不違反建築物條例，不違反消防規定，他們是可以將樓宇分租的。當然有些家庭沒有其他的出路，被迫住在那些很小，環境不好的劏房，這是我們要正視的問題，所以我們要增加公營房屋，特別是出租公屋的供應。但有些劏房不違反建築物條例或防火等等，它是合法地存在的，有沒有租客是另作別論。如果市民有其他更好的住屋選擇，他們便不會選擇劏房。除非他們是看中劏房的地理位置近市區，近地鐵站四周，對於這些住宅樓宇的劏房，或者綜合樓宇用途的劏房，究竟除了現行已經存在的建築物條例對它的結構性規管、防火等等，屋宇署消防署是有定期巡查的，我們亦希望這些巡查再有所加強。除此之外，是否需要進一步規管，這就是長策會諮詢文件中提出來的，考慮是否需要發牌、登記制度，令到確保各方面，包括衛生條件。當然社會上是有很大大爭議，有些人擔心這樣做會否等於常規化？這樣做是否是好事？亦有劏房住客擔心業主以此作藉口加租等等。這些都是社會上過去一個月來反映的意見，所以在長策會的角度看，我們希望多聆聽社會上不同的意見，我們不想草率地得到任何結論。但要解決劏房戶的問題，長策會認為應該最根本有限的方法，就是增建更多的出租公屋。

問答環節

發言人士十一

長沙灣宏昌工廠大廈被改作休憩用地的問題，局長說因暫時未有清拆的計劃，所以暫不作回應。我想問如果尚未有一個清拆的計劃，為何要將一塊原本是工業用地改為休憩地呢？為何添馬艦不會改為住宅用地或康樂用地呢？

如你有一個計劃去改變土地的用途時，那就代表你有計劃去清拆，為甚麼政府官員常用一些語言偽術來跟我說「未有決定」、「未有計劃」、「慢慢從詳計議」、「暫時不用答你們的問題」，為甚麼？

局長，為甚麼長沙灣哥爾夫球場用來興建樓宇，而房署要將一塊地，一塊有九成八出租率的地，拱手相讓給康文署？這是不是一種補償呢？兩個政府部門為甚麼會有這樣的合作、這樣的交換呢？請問局長你是用甚麼樣的規定、甚麼樣的準則去衡量將一塊工廠用地拱手相讓給康文署作休憩地呢？請局長回答我這個問題，而不是何時清拆的問題。

另外，之前我聽過長策會未有任何計劃去幫年青人首次置業的問題，因為你覺得他們有向上游的動力，他們尚年青，可努力賺錢後再買樓，所以應該優先幫助那些上年紀的人士上樓。我相信我們這些年青人有向上游的能力是沒有異議的，但若然一個政府面對一班年青人，他們有向上游的能力，他們用心地工作，希望能置業，但是政府連工作的空間都不給予他們。當有些工業回流，但你卻認為現在的工業是向北移的，但那應是 90 年代向北移，而不是說現在二零一幾年向北移。現在有許多在中國的廠商已回流，他們是需要土地的，他們不單只需要房屋居住，他們手停口停，他們還需要工業用地來工作的。

你們經常說年青人有向上游的能力，可以工作再置業，我也但願如此。如果我有錢就買私樓，用不着住公屋。就因為我們買不到樓，房屋政策差，被人把樓「炒貴」，當我只得萬餘元收入，不能住公屋，那我唯有租樓，但租樓又貴，現在工作又沒有，樓又沒能力買又沒能力租，那麼我應怎辦呢？是不是應到天橋底「乞食」呢？請局長你能否了解一下這問題，我明白建公屋是有需要的，但當你將一塊地轉讓時，你們有否想過同時有一班人受損？你們是用甚麼準則拿這塊地出來的呢？

發言人士十二

You say that the small house policy is complicated. It's not complicated. In fact, it's very simple. Reading the small house policy, it refers to a recognized village with 300 ft distance surrounding it. Now, as I read it, the small house policy is neither open-ended nor in perpetuity. Once a village was demarcated which should be on the 1972 boundaries when the policy was implemented. Once every site within this boundary has been taken up and you can give them the extra 300, then this right automatically extinguishes because there is no more land in store. This is what should be done with all these small house parts within all the villages. Then the village can be given the option - once it's all been built on, they can redevelop the village in a URA style redevelopment. All the villagers get together. They can agree if 80% of them are in agreement to redevelop the village. So I don't see this has been complicated. In fact, I see that it has been quite simple. Just you're making it very complicated. And you should allow a case to go for judiciary review and have the court clarify that this is actually the intent and how this particular policy would be implemented through the courts.

The Government does not have to supply all the 470,000 units, so we don't need as much land as you say we do. There's a lot of land in private hands. I came down Prince Edward Road by bus

the other day. There have already at least 10 sites been redeveloped of different sizes, some of them would give 60 units and some are 100 units, etc. I don't believe these have been calculated into the 470,000 whatever we are getting. The Government does not have to find land for 470,000. It has to deduct all the possible land that is in the private developers' hands. All the sites that are 2-3-storey houses, 10-storey houses that would be redeveloped into 30-storey houses, you will find that the amount of land to be found can be greatly reduced.

The containers could be put into the rock caverns and get rid of the containers. Keeping the containers into rock caverns make it expensive to keep them. It would definitely focus the mind set on how to get rid of that problem.

I don't believe that you're using the tax, the taxation laws. Everybody who pays tax on property gets 20% deduction for repairs and maintenance. I pointed out long ago that nothing has been done about this. The Taxation Department does not see that the actual repairs have been carried out in the older buildings. People are getting 20% deduction on taxes but nobody from the Taxation Department just calling around on these buildings. It would be very easy. You have a list of buildings. The Taxation Department can do a random check on all the buildings of over 30 years of age.

發言人士十三

我以前是一位建築安全顧問。你們的諮詢文件「凝聚共識，建設家園」，在現時的社會氣氛、政治環境，真的是談何容易。

在諮詢文件內的策略，在未來十年要供應 47 萬個居所，我的保守估計，都有 100 萬人以上。想當年，若我們不發展新市鎮，如沙田、荃灣等，香港有沒有今天這麼繁榮呢？如果我們不發展新的地方例如將軍澳、天水圍等，我們又能否安置那麼多的

人口呢？在市區覓地重建，實在是杯水車薪，是沒可能的任務。開山造地，移山填海，我覺得是事倍功半，遠水不能救近火。如果我們有好的規劃，有許多地方可以由「生地」變為「熟地」。

在這裏我真的要稱讚殖民地政府時代，他們的手段，兩面三刀的手法做得很好，既可攏絡到社會精英，又可照顧各方的利益，另一方面也可壓制到傳媒、預見者和少數的持分者。反觀我們這幾屆的政府，董先生空有抱負，但是一個無兵司令，許多政策未能執行；上一屆的政府，我們稱的「令貝曾」，我覺得他好名望利，用人為親，貪小利而忘身，毫無建樹；今屆政府梁振英，口說適道有為，穩中求變，在我看來，他做事畏首畏尾，瞻前顧後。政府的角色應是出一道政策，教化民眾，我覺得現在的政府做事不夠決心。

發言人士十四

張教授和鄔滿海，我要再問你們，因我剛收到路政署的信，說「超標」不是他們的責任。為何你答完我後，都是收到同樣的問題呢？

為何十多年來，也不為我們駿發花園建一個隔音屏障？你們只是建一半，將兩個廢氣排放口放置在我們這兒，還要加一個中九幹線隧道出入口，這完全是不對的。我們的距離是少過 500 米，是 250 米，全是污染源！那十多道天橋，將我們駿發花園的居民當「人肉屏障」、「人肉收音機」，比天橋底的人還要差，天橋底還沒有那麼大的噪音，沒有那麼大的空氣污染！我們現在有些居民是患癌症的。這麼惡劣的居住環境，我們已反映了很久。路政署的行為就像黑社會般恐嚇我們，着我們不要再投訴，這完全是不對的！

環評做了些甚麼呢？環評做了幾樣東西，告訴我中九幹線所導致的額外污染，他會紓緩，其他超標的事與他們無關，這是他

們的回覆。

為甚麼要害死我們？連隔鄰的小學也超標的，環評的中文版並沒有提及，只有英文版提及，這是欺騙我們的居民，欺騙大眾！鄔滿海，做完環評後，同樣是超標，噪音都是超標，建時超標，那做甚麼環評呢？

還有，他們用了官塘、深水埗來代表我們。我們隔鄰建樓也會來量度一下空氣污染，我們的空氣污染是怎樣量呢？是用了官塘、深水埗的數據，因為我們是超了標，所以他們不敢用，這是完全不能接受的。

另外，他除了弄錯地點，做錯環評外，其實我們已給了許多資料與你們。衛生署署長在 4 月 8 日說過：中九幹線空氣超標是會危害我們居民的生命健康，着你們去跟進的，但你們沒有做。在 2003 年的評估，油尖旺區的毒氣會影響我們的身體健康，仍沒有做。香港大學公共衛生學院黃浙明也曾說過，城市規劃應該讓民居遠離車輛排放源頭的。

我讀給大家聽聽路政署的職員怎樣回覆我們：

Go to [REDACTED]! Director had labeled you as a trouble maker. I hate talking to trouble maker. Just stop murmuring, stop writing last letter and keep out from my sight. [REDACTED]!

(Editor's Note: We have removed those parts with offensive languages when preparing this transcript.)

(編者註：我們已將此發言記錄內含有不雅用語的部份刪除。)

發言人士十五

剛才有朋友都有提過政府會「盲搶地」，我先別跟你算政府是否「盲搶地」，但在這麼大份的報告書內，有些地方是沒有作任何討論的，我真的懷疑政府是否有誠意探討房屋或土地的長

遠策略。

有人提過有沒有考慮過重建大坑西的土地，或是舊邨重建，建一些中轉的房屋，政府好像沒有甚麼回應，可能有講但也未必會考慮。更重要的是，在這本諮詢文件裏，有許多土地並沒有討論過。

我們也有做功課，在香港軍事用地設施中，我們尚未搜集齊全香港的軍事用地資料，但數字顯示，都有 2,750.4 公頃，單是香港和九龍的優質發展地段，有 148.2 公頃。我想問為何在諮詢文件內要強調「平衡保育，平衡發展」，硬是要用一些鄉郊土地，為甚麼不用那些軍事用地呢？我真的不明白，難道香港要打仗嗎？要參與軍備競賽嗎？單單赤柱軍營已有 122.3 公頃，九龍東軍營都有十公頃，這些全是「靚」地，我不明白為甚麼這麼多的軍事用地可以隻字不提。

這些 2,750 公頃的軍事用地，只是部份的資料，為甚麼政府並沒有考慮這些地，而只是打那些鄉郊土地的主意？

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

我先回應最後民協的那位朋友。我知民協是強烈要求用軍事用地的，馮檢基議員也有在立法會問過這問題，黎棟國局長亦已回答，我在立法會的辯論裏亦有回應過。軍事用地是按照當年中英之間的交接，和解放軍方面說有防護上的需要。

大坑西的問題，那兒並非公共屋邨，是平民屋宇公司管理的。當然，過去的一段時間，房委會是有與香港平民屋宇公司商討的。這並不是任由政府單方面作決定的，所以要待清楚平民屋宇的看法，才可有結論。

中轉房屋在諮詢文件內是有提及到的，如果在市區能找到一些地，沒有其他用途又有足夠的基建，是會考慮的。不過在文件也有提到這些地方並不多，社會是可提出意見的。

剛才宏昌工廈周先生，那位年青的朋友。首先我要再重覆一次：房委會沒有任何計劃去重建宏昌工業大廈。到某一天，數十年後，可能會轉用途，但這是將來的事。

年青人「首次置業貸款計劃」。在我們的諮詢文件已經解釋過，在現在供不應求這麼嚴重的情況下，任何政府資助的貸款置業計劃都可能會推高樓價。故此，對受資助的人未蒙受好處，等於政府資助發展商或業主。年青人感覺到徬徨，因為今天工資未必追得上樓價和租金，就業有種種可能的問題，這個我是充份的分享到。但要解決這些問題，我們需要按部就班。

在房屋問題，47萬有些人說太多，有些人說太少，長策會覺得既不高估亦不低估，但這47萬並不是政府現在承諾的47萬，而是長策會對未來十年需求的估算得出來的一個目標。在今年年初，行政長官的施政報告內，承諾了在未來十年內公私營的總數量大約是40萬，我們所談的是多七萬，當然多了七萬個單位的房屋用地是很大的挑戰。

剛才住在尖沙咀的女士。Maybe I can respond in English.

The 470,000 units already include some of those private sites that you have noticed because this figure is not on top of the ten-year commitment already made by the Government. As far as the small house policy is concerned, it's not just the administrative policy. It's more complicated than that because that was part of the Basic Law discussion. At the moment, the way that the Government does it, I have to emphasize that the small house policy is not under my bureau, but as far as I understand, the

system operates like this: the indigenous villagers can only ask for permission to build so-called small houses within areas designated as village environs. Now if any land has already been designated for other development, then such areas or village environs areas cannot be used. Over the past 40 years, in fact, only around 40,000 units have been built as small houses. It's not entirely administrative although the instrument used was introduced in the 1970s which pre-dated the Sino-British negotiation as well as the Basic Law discussion. It was indeed an administrative instrument. But the overall nature of the policy is more complicated than that.

蘇師傅提到過去沙田、屯門和許多其他的新市鎮，我們是要平衡許多不同的考慮，有時是要收地發展出來的。現屆特區政府是否畏首畏尾，我希望大家不要從這角度去看，我們實在需要兼顧社會上不同的聲音和不同的看法，我相信任何的一個政府，都有責任盡量去聆聽社會上各方的意見。

駿發花園李先生：我也收過你的一些文件，我是有看的。我知道你們對中九龍幹線的興建所帶來的噪音很有意見，我知道路政署亦會再進一步跟進。我先不予以評論，我要先回去了解一下是否有此事發生。謝謝。

～完～

(This transcript is presented in the original language
as delivered by speakers at the forum)

《本發言記錄是以諮詢會發言人士所用的語言輯製而成》

長遠房屋策略公眾諮詢
關注團體和持份者諮詢會
2013年11月7日(星期四)
下午7時30至9時
銅鑼灣禮頓山社區會堂

台上嘉賓：

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生

長遠房屋策略督導委員會的委員：

馮可立教授

李華明先生

蔡涯棉先生

溫文儀先生

劉炳章先生

林筱魯先生

鄔滿海先生

主持人：

李燦榮先生

開場發言

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

大家好！今日是長遠房屋策略督導委員會第四次公眾論壇，論壇共有六次，三次在不同地區—港島、九龍、新界進行，讓公眾參與；另三次針對關注團體、專業學會、地區組織等。

首先，現時正進行公眾諮詢的長遠房屋策略諮詢文件提出的是長策會委員的觀察和看法，希望拋出來多聽社會的意見。政府仍未作任何決定，期望 12 月 2 日公眾諮詢完成後，收到各方的意見，包括論壇上的、市民及團體透過不同方式交給長策會的，及稍後立法會的公聽會上收集到的。稍後，長策會將整理意見，在明年第一季完成諮詢報告交給政府，政府會按報告作最後決定。

長策會的諮詢文件涉及很多範圍，在此略說一二。第一，我想強調香港現正面對的房屋問題是嚴峻的，包括：供不應求、供求嚴重失衡。第二，私人樓宇租售價格都高企，樓價受到外圍經濟環境影響，包括低息環境，國際市場上資金流動充裕等因素。

長策會認為這些問題要以積極的供應主導去解決，即不能依賴需求管理措施，即現時坊間形容的「辣招」。但長策會認為根本的解決之道，是持續而大量增加供應，這正是針對市場的房屋需求。長策會提出的供應目標——對未來十年的房屋需求，連同私人房屋的可能空置率估算——是 47 萬。這是基於現時掌握的數據，包括過去人口普查估算未來十年新增住戶的數目、現時已知居住環境惡劣的住戶數目、將受重建遷拆影響的數目，和其他類別包括非本地學生等估算得來，這些數字估算仍會每年更新。

在供應主導策略下，我們認為應以公營房屋佔多。初步我們建議公營和私營房屋以六四比，公營房屋包括出租公屋和出售的房屋，例如居屋。我們沒有在諮詢文件裏提出租售的硬性比例，希望聽到社會上的意見。長策會的文件提出希望增加居屋的數量，同時建立有效的、流動的房屋階梯，大體上的方向是這樣。

在過去幾場的諮詢會裏，聽到較多的兩點——並非說較重要——是關於「劏房」的問題，包括劏房戶的需要和如何處理劏房問題。在長策會文件裏，有探討規管劏房的可行性，但未有確定的看法。第二，是租金的問題。剛才我進來的時候也有一個社會關注團體

說要考慮租金管制，這問題在社會裏已有熱烈討論。

在諮詢期裏，長策會也好、政府也好，都希望多聽意見。簡短開場白後，大家有意見我們再作回應。謝謝！

問答環節

發言人士一

我們申請了幾年都未有公屋，原本住筲箕灣西灣河，現在被安排搬往長沙灣，我不懂乘車，買菜後不懂怎樣回家，想搬回筲箕灣住。我有兩個妹妹住在西灣河那裏，我現在七十多歲了，想有她們照應我，她們都叫我搬回去，我又不懂寫字，不認得路，不知去哪裏買餸，我已住那裏幾十年，希望可以給我搬回那裏住。謝謝！

發言人士二

我想問局長，為什麼租金那麼貴，又要一年生約一年死約，死約那年住了 11 個月便叫你搬走，又要加租。你可以管管租例，不要年年加租？前晚有一位婆婆問我，04 年改了租例，她已被趕了七次，年年都要搬。你可否應承我一件很簡單的事，就是規管一下租約，有多些時間找地方搬，不要約滿前一個月便要搬，一個月時間不易找地方。婆婆的家人都要上班，每晚七、八點才下班，哪有時間找地方？我求求你，幫助租客！

發言人士三

有兩個問題，我已在報章發表過。第一件事，粉嶺哥爾夫球場最少可建容納 17 萬人居住的公屋，但這件事大家因為王維基事件而忘記了，我想問有無人想過用這幅地建公屋，因為你們的文件太厚了，我沒讀完，想請你們解釋一下。而且，前中文大學校長劉遵義亦曾撰文，計算過送這幅地予哥爾夫球會的 benefit，比建

公屋的 wealth transfer 少，以 cost and benefit analysis 計算，都應該建公屋而非哥爾夫球場。你們都有學者，不能坐視不理，可否回應如何處理粉嶺哥爾夫球場這件事。

第二件事，有傳大磡村建孔廟，事情發展成怎樣？是不是你們讓私人發展商建什麼也可以？會不會不建住宅建孔廟？

發言人士四

長策會強調供應主導，但除此之外，我們注意到兩個問題：第一，建樓需要時間，長遠是否真的能滿足未來十年的需求？在這個前題下，長策會估計現時有約 67 000 戶劏房居民。樓未建成前，這四、五年間，劏房戶的生活環境如何？政府怎樣處理？其實五年時間並不短，劏房環境惡劣，尤其小朋友正處於成長期，住在這麼擠逼的環境下，沒有人幫助他們，可能學壞，或家庭關係差，甚至安全方面出現問題，所構成的社會成本其實相當大，所以值得政府考慮過渡性房屋。這類房屋可以在空置的官地，臨時用地或校舍興建，政府應該有能力處理。甚至市區重建局名下未重建的房屋，靈活善用，在最短時間內找到過渡性住屋。

其次，是過渡房屋入住者。平台有幾個建議：首先是符合輪候公屋資格而等候超過三年或以上的一般申請人。另外，剛才提到小朋友的情況，我們會建議有小朋友的家庭優先入住過渡房屋。臨時房屋規劃方面，建議介乎出租公屋和中轉屋之間，即人均居住面積可以略低於公屋標準，租金略高於公屋，較市場租金低，以減低入住者的租金負擔。相信只要政府願意推出過渡房屋，一方面可減低基層市民的租金壓力，另一方面，當他們「上樓」騰空這些單位出來時，可供其他輪候者居住。

如果政府對供求平衡的政策有信心，不必擔心過渡房屋產生易請難送的問題。

發言人士五

我是基層市民，一家五口，已等公屋五年多。四、五人單位的供應量非常少，是重災區，主要原因是整體房屋供應太少。林鄭月娥曾話，多建公屋可解決貧窮問題，但我見那份長策報告，覺得政府沒有決心解決這個問題。他們說沒有地建屋，可能政府是懼怕地產商及有錢人，例如粉嶺高爾夫球場、木球會等富豪會所，全無消息，隻字不提。

像我兒子，常被板間房內的木蟲咬，腳腫得像雞蛋般大，可能你也沒見過。香港是國際化的大都市，先進發達，但竟然有人住在板間房，環境非常差，我想問局長是否可以多建公屋？如灣仔等市區，基本上沒有公屋供應，窮人只能住屯門一類偏遠地區，現時市區很多時說請不到人，因為窮人住得遠，上班的交通費昂貴，造成這些社會問題。基層市民如無公屋住，便難安居樂業。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

第一位吳女士等了幾年都未有公屋，可能是因為想住在筲箕灣，對不對？現時房委會的政策是，長者的輪候時間是很短的，可能你想住某個區，所以時間長些。除非你有特別需要，如健康、醫療等，那麼可由醫護人員或社工特別推薦，否則，都是根據輪候冊編配。對長者來說，現時能提供第一選擇的時間不超過兩年，所以應該不成問題的。你要筲箕灣的單位，可能未有供應。

馮先生提到租金和租住期的問題，我已聽了很多有關團體和劏房租客的聲音，希望業主都聽聽這些聲音。我都知道一年要搬一兩次，甚至沒有租約保障。我們尊重私樓的市場租約原則，雖然租金受到供求影響，但仍希望能讓租客穩定一些。但長策諮詢文件有提出整體的租金管制問題，我們覺得這不是一個簡單問題，現

時房屋嚴重供不應求的情況，若任何管制令業主不願放租，或對租客揀擇，這樣對租客是否有好處呢？相信社會上要平衡，暫時我們希望能聽取各方面意見。

Vera, 你提到粉嶺高爾夫球場，發展局局長在立法局都講過兩次。現時該場地已被劃入政府發展新界北的計劃裏，作為考慮的因素。大磡村建孔廟，我現時沒有資料，要回去再查看了解一下。

吳家駒先生代表關注劏房平台提出的意見，有些我在其他場合都聽過。現時土地是否足夠？長策會提出未來十年興建 47 萬單位總目標，比政府承諾未來十年房屋供應數目多出七萬左右，意思是要再找另建七萬房屋的土地，這會是一項挑戰。

土地供應方面，剛才廖先生說政府沒有決心。政府有決心，不是怕什麼人，但我們要向社會諮詢。社會普遍說要建公屋，但到不同地區諮詢時，很多人都對建公屋表示很憂慮，怕人口密度高，交通和社區設施不足等。我不敢說人口密度高了，交通完全不受影響，例如原本等車花十分鐘，現在多了人住，等車要花 13 - 15 分鐘，你願意多等一會，或稍為塞車，讓更多人入住某些地區嗎？那就是長策會提及要作的艱難取捨。

我們找地方建屋艱難，希望大家不要將問題簡化為地產商的問題，地產商有他們在其他方面要面對的問題。我也希望在市區建多些類型的房屋。事實上，我們現時覓地建屋是不分區域的，哪個地區能善用的，我們都會考慮。

問答環節

發言人士六

我覺得讓香港穩定和未來發展，安居很重要。有三點想講，第一點，以人為本，其中對長者的關顧尤其重要，但可否加入創新思維以安置長者？因為「人口政策」都有提及，未來十年將會有數以百萬的長者出現。現時的設計不是不好，卻沒有鼓勵家庭照顧長者，有很多是獨居的。有辦法令居所方便照顧長者和家庭嗎？一方面希望有效利用地方，亦能照顧長者。第二方面，照顧小朋友都很重要。最近我探訪過一位住天台屋的小朋友，他連做功課的位置都沒有。我問他有什麼願望，他說是房屋，令我很詫異，以為參加課外活動很重要，原來房屋對小朋友都很重要，所以希望關注小朋友。

第二點，我都想承接剛才一位朋友講的，文件裏提到如何善用舊區，或將工廠遷移到較偏遠地區，好騰空市區地方讓人居住。這個思維其實可應用在哥爾夫球場上，原本那是漂亮的休閒地方，而現在地區發展需要建住屋了，政府又可否提供另一個漂亮的地方作哥爾夫球場，而騰空那個地方建公屋或居屋給有需要的人？我覺得這種創新思維是重要的，沒有雙贏方案不行。

最後，我覺得建居屋需要跟 town planning 配合，就如局長所講，能在市區建公屋的便盡量建公屋，無論長遠交通多方便，始終目前交通費和社會融合都是一個問題。現時天水圍、東涌等地區已見：太多小朋友和家庭都很困難，路程太遙遠。如果真的可能，請盡量在市區建公屋，讓他們做工容易，亦能應付交通費。

發言人士七

我們看見政府聲稱會建四十多萬房屋，其中包括可買賣公屋居屋和重建公屋。但現時輪候公屋籌號已到二十三萬，這十年會建二十多萬公屋，只能滿足現正輪候的二十多萬人，但未來十年會有更多人輪候，始終會供不應求。我不明白政府如何安置未來十年將會輪候的人，計劃裏的二十多萬始終容納不了所有人。

第二，我們亦擔心，你們規管劏房，以消防安全為由，令劏房由一開三變一開二，業主便會將租金由 4,000 元加到 6,000 元，還有一戶人被趕走。你們實施監管前有否想過，劏房戶不能沒有地方住？

第三，我們贊成租金管制，但要保障劏房戶不必在第十一個月便擔心要搬走，起碼讓他們心中有數要加多少租金。

發言人士八

重建戶，被逼遷，給我大單位說不用搬；咸水樓，被逼遷，給我大單位說不用搬；天水圍、東涌，做開荒，給他們大單位不用搬，今日全部變「寬敞戶」，政府有沒有講承諾？房署狡滑、詭詐、無信用、出爾反爾。這是第一點。

第二，1/2 人單位，生活空間 60 呎，他們是父女、兄妹、姊弟、母子，放工回家，如何能換件睡衣坐下來？難道爸爸整晚望著天花板？即使上樓，都不能住這麼可恥的單位，對不對？為什麼香港人一定要細？是否地產商建「棺材樓」，我們便要住 60 呎，讓它們升值？

第三，69 歲都要搬，我請問各位：他們沒有工作能力，沒有經濟能力，你們要他們搬屋，怎麼能？敬不敬老？是否可惡？

第四，諮詢期內，房署竟發信逼遷，是否公道？如果諮詢期過後，原來呎數有 40 平方米，你怎樣賠償？

第五，預留 1 000 個單位，還不計較是否可恥單位，但輪候冊上的人怎麼算？現在很多人來香港，沒屋住，便不停要我們搬走，讓地方他們住。那麼他們沒工做，是否解僱所有 45 歲以上的公務員，讓位他們工作？這樣是否合理？

總結以上各點，被逼遷戶，即所謂的「寬敞戶」，是可恥的，只要你有生老病死，你就是「寬敞戶」，即是你今天住公屋，不能安居樂業，到 69 歲未死的也要搬，這是否公道？請各位回答我這五個問題，甚至取消「寬敞戶」政策。多謝！

發言人士九

早前有機會跟台上一些人士交流，我想講的第一點，十年是否太短呢？找地建一棟樓都要花幾年，這個十年策略是否只能算是一個中期發展策略？

第二，關於長遠房屋策略的遠景，提到希望建立房屋階梯，增加向上流動的機會。但一個長遠房屋策略是否只討論這點？有否其他與房屋有關的願景，例如如何藉著房屋發展建立共融及更和諧的社會，如何推動社會發展等，我見長策文件都未有提及。當然文件裏很著重現時的房屋問題，著眼在供應，亦著眼在數字上，在質量方面沒有提及。香港的公屋發展已 60 年，私營的住宅市場也發展了 50 年，我們做了 50 年 60 年的功夫，到今時今日卻仍討論數字，是否有點可悲？為什麼我們不可以多講如何提高居住環境的質素，作為長遠的發展目標？

另外，大家都知道香港趨向老年化，但長策裏都只簡略討論，只提現時房協在做的長者居屋，但沒有提及如何有具體的辦法去增加。不單止要談長者房屋的問題，一個老年化的社會，會有什麼新的房屋趨勢出現，有什麼問題出現，政府如何探討這些問題，然後如何制定相關政策防止這些問題出現等，長策都沒有仔細討論。

另有一點是，最低工資都是增加房屋需求的一個原因，亦沒有詳細檢討。

最後兩點：本地投資者及長遠法律諮詢文件，亦只是簡單提到第二居所，但沒有說明多少個。其實香港的住宅單位數目已超過住戶數目，在數字上不是問題，但為何現在有那麼大的負擔和供應不足問題，這些值得深入考慮。

發言人士十

首先我有兩個問題和一個意見。第一，早年政府提出青年宿舍的方案，我認為這是比較好的方向，去思考香港需要不同類型的房屋，不是單停留在公屋、居屋和私樓這樣簡單的樓宇模式。我想知青年宿舍進度如何，幾時推出第一期。

第二個問題關於香港的人均居住面積。我看外國不同地方的人均居住面積比香港高非常之多，香港的人均居住面積大概每人 160 呎多些少，即 15 平方米，但鄰近亞洲地區如新加坡、內地和台灣，大概是每人 300 - 477 平方呎，比較下我們是非常之差的。所以討論房屋時，不能單講單位數量，而是質素，即房屋的面積。我們不期望在短期內做到，但希望政府能在未來十年規劃裏，將香港人的居住面積擴闊到合理的水平，我建議擴至人均 200 呎的水平。

第三，我想提出關於年青人置業的問題。這問題坊間已有很多人討論，但很少提供實際數據。在諮詢文件第五章裏，特別提到青年單身人士住屋問題，其中提及 25 - 30 歲高收入高學歷人士的需要，比較簡單。我們組織在上半年做了一個簡單的調查，希望能補充一些數據。

第一個，我們的調查群組跟諮詢文件裏一樣，都是平均收入 \$17,000。我們看見現時香港年青人都面對著幾個主要的問題：第一是房屋類型狹窄，公屋或居屋與私人樓宇之間的梯級差別太高，一個月薪只有 \$17,000 年青人基本上是無法承擔的。

第二，我們的開支非常大。開支不是指一般飲食娛樂的消費，而是主要消費，如：還大學生貸款、供養父母、醫療費用等。我們做的 research 約 700 人，都是月入 \$17,000，三成五的收入都放在這些核心開支上。這比例非常大，只能花三成收入在房屋開支上，要花大概 13 年時間才能繳付二百多萬單位的首期。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

大家提到很多問題，我盡量精簡回應。首先想澄清一點，趙麗霞博士說我們沒有講及質素或社區問題，其實是有的。我們的文件裏第九章，9.2 段：「儘管如此，督導委員會認為政府須汲取在九十年代發展新市鎮（如天水圍）時的經驗，即發展模式過分偏重住宅發展，以致這些新市鎮的居民須長途跋涉尋找就業機會及獲取所需的社區服務，因而降低這些社區的生活質素。由於欠缺全面的規劃，令這些新市鎮衍生了一系列的問題。」

我們完全明白發展房屋不止建一間屋，質素、生活環境都很重要，所以在 9.3 段提出：「未來的新市鎮應大體上發展為可以自

給自足的社區，提供完善的交通運輸系統、其他必要的輔助設施、足夠的工商業活動、和本土就業機會，令這些地區能夠繁榮地發展。」

我們看問題時腦袋不只有數字；當然要達到這一切，不是單提出一個目標便能達到。剛才那位年青人提出的情況，我個人是百分之百認同的，而實際上都是如此。最近我們做了一項統計，香港的租金佔家庭入息中位數的四成多，這跟其他大城市比較是相當高的，所以你剛才引述的數字，我完全不覺得意外，很多年青人亦確實看不見前景。

辦法是增加供應，說到底，如果沒有土地的話，如何能建屋？所以希望社會上的人不要只怪責政府「盲搶地」，因為真的需要地，但不是「盲搶」，因為最終發展房屋，還要做很多評估，例如對周遭環境、交通、採光、通風等各方面的影響。

香港的人均居住面積落後於其他城市，這是不爭的事實，但要同時解決數量的問題，因為數量也不足，才會令市場價格升到這樣子；也要同時解決質的問題，房屋本身的質、周遭環境都要做好。我們希望能本土就業，就要有地發展零售、物流等用途；我們需要完善的學校和醫療系統，在在都需要地。剛才有位女士說的對：未來十年我們仍需要地，所以要不斷累積土地儲備。雖然長策會的文件不是針對土地的發展，但土地是重要的，而我們都知道香港可開發和建造的土地不是無限的，如何去平衡，是每天我們都遇到的問題。

剛才提出「寬敞戶」的問題很複雜，我在其他場合都交換過意見，如果現在有足夠單位，住大一點的地方真的沒所謂。現時我們的居住面積與香港的繁榮程度，的確是不相稱的。幾年前，審計署認為房委會未善用公營房屋，容許很多人入住超過編配標準的單位。房委會通過編配標準時是比我們長策的討論結果早，因

房委會有管理公共房屋的決定權。他們提出：這些個案裏若家中有長者或殘障人士，便不作處理。如果家中有 60 – 69 歲以上長者，不會優先處理，待下次檢討期再考慮如何處理。

優先處理的標準是，一人居住室內樓面面積是 30 平方米，三人的是 53 平方米，對比私人樓宇、劏房，我明白此標準不是絕對不可以的。我也聽到很多人是因為不同的原因而「上樓」的。當社會供應有限時，為何有些申請公屋的要等那麼久，最近在立法會也有討論這些數字，其中一個久候的原因，是沒有大單位。如何能不造成錯配？房署有需要平衡，我們明白住戶有自己的想法，但我們總要做些平衡。我不去討論個別的個案，但也知道你們給了我們一些資料。

最先發言的小童群益會羅小姐提到安居重要，以人為本，要照顧長者。我們的社會老年化，這的確是我們要面對的。現時房委會的公屋裏，有一系列「天倫樂」計劃，目的是鼓勵與長者同住。

將工廠等搬去偏遠地方，盡量騰空交通方便的市區，這是可以考慮的，但不能全部都搬，否則沒有就業或其他的活動空間，需要平衡。長策會的文件從優次的考慮也是清楚表明要優先考慮長者、基層家庭和居住環境惡劣的家庭的需要。我們也要照顧年青人對置業安居的追求，但短期的優先是前者。青年宿舍不是房屋項目，而是民政事務局的青年發展項目。據我所知，他們很快便會提供資料。

問答環節

發言人士十一

我聽聞街坊說現時的租金很貴，以前有租金管制，但現在沒有了。譬如，我以前住的單位租金\$3,500，現在住同一個單位竟然

要付\$6,000 租金，差不多多 50%！如果沒有租金管制，可能還會加更多，對基層而言生活更艱難。又例如，現有劏房設於工廠大廈。你知道現時最新的劏房可住多少戶？希望你們想想，我覺得很驚訝，竟然一個單位有 30 戶，如果發生火警，是多可怕！我以前住的單位已有九戶 23 人住，現在有 30 戶，發生意外時如何逃生？連走火通道都間出劏房，政府是否應去看看，是否容許這樣做？我聽聞都很震驚，傳媒朋友告訴我：上樓做訪問時，發現單位內像八陣圖，他幾乎迷路，要花 15 分鐘才能出門口！請你們去體察一下。

另外，我以前是劏房戶，曾被趕走，還要到土地註冊處告我，一定要我搬走，但我已簽下了兩年租約，亦沒有欠租。

發言人士十二

剛才局長提到「天倫樂」，可住得寬敞些，可能回歸前的政策比較好，但當長者或子女過身便被逼遷，其實這些不是居民的錯。被編配的單位只有百多呎，不計廁所和廚房，只剩幾十呎，知道嗎？因為只能睡「碌架牀」，兩夫妻要分開睡，回歸七十年代的生活。你說我們以前的單位太大，好像是我們不對，其實不是居民錯，而是你們要居民縮窄居住空間，難道就要懲罰居民嗎？

還有你們的諮詢不知是真抑或假，未開始龍門已經不斷地移。一個人的單位 07 年是 35，10 年是 34，今年的標準竟定在 30！未完成諮詢，已發信給所有要搬遷的居民，要開始揀樓了。為何這樣做？這是真諮詢定假諮詢？還是只當市民透明？！

還有，你認為某些單位太寬敞，便要換單位給居民，不是要他們無家可歸。實際上，單位數目是一換一，沒有多餘單位騰空出來，這是否在玩數字遊戲？

還有，我們曾與某房署署長會面，他聲稱預留了一千個單身人士單位給被逼遷戶。我想問署長，究竟是現在排隊輪候的申請者需要逼切些，抑或趕走逼遷戶的需要逼切些？如果那一千個單位可以編配給輪候的人而解決了問題，那麼是否需要立即趕走被逼遷戶？我想你要平衡這方面的優次，考慮是否要這樣做。

另外，為什麼 6 月份通過 30 平方米後，便要在 10 月份發信給 60 - 69 歲長者？為何要嚇他們？雖說三年後才檢討，但這下發信已把他們嚇壞了。

發言人士十三

我是做 training 的。我曾做過調查，除非一些與港鐵合作的項目才有向下發展的空間，主要是太古城、九龍西這些地方。其實香港向上和向下發展空間的規劃是相當缺乏的，仍停留在初步階段。以前停車場建在地面，現在已建在上層，但為什麼消閒設施如籃球場必須建在地面，不可以建在高層？這樣是否浪費了很多空間？

第二，百多年來市中心一直設在尖沙咀區，一直向外擴展，現在已發展到幾百萬人口，有否想到將市中心的概念向外伸延？據我所知，你們有計劃將金融區向東九龍發展，但那區都有限制。其實未來香港近三分之一至半數人口將會聚居在新界西和北，但那些地區在產業規劃方面，沒有著墨，也看不見有什麼能帶動那區的就業。局長提到要自給自足，但有什麼規劃能讓他們能自給自足？

第三，我知道有個「樓宇經濟」的說法，即是以特定的群組帶動當地發展。我想這種概念，就像嶺南大學在新界西一樣，累積了一批居民定居在周圍。為什麼不想把部分市區的大學遷移到那裏？

第四，我關注建屋階梯的問題，一直有提及這概念，但完全沒有提出怎樣做或何時做的方案。

第五，林奮強曾提出機場發展方向，那區都有就業和經濟的需求，但長期未有落實發展，我想知大家的想法。

發言人士十四

早幾年的 9 月份，房協將舊北角邨的地皮無條件交還政府，很多邨民被逼遷，到了東區如西灣河、筲箕灣、柴灣等。這不是不好，但為什麼後來這幅地皮批給大型地產商建豪宅？為什麼東區有三個大停車場，如聖十字徑後那個，和介乎西灣河、筲箕灣之間的停車場，長期沒有車停泊，只有石頭。

剛才有團體提及青年住屋。既然港島區需要勞動人口，為什麼不發展這些丟空了的地方？為什麼當日沒有長遠目標，發展房協交還的地皮？這些問題沒有預早好好思考，難道要加劇社會矛盾嗎？港英政府時代將公屋政策帶來香港，減少了部分社會問題，現在香港已經很 troubled，是否要使之更嚴重？

發言人士十五

社工聯席對於這份文件有點失望，因為文件沒有提到中短期的策略。我們接觸過很多舊區的居民，小朋友依然要與老鼠蟑螂同住，而他們的成長將受到很大影響。

我們希望見到中短期措施，建議重新實施租務管制。在 04 年 7 月 9 日更改法例後，舊區面對著很多逼遷和加租問題。在 04 年 7 月 9 日，後舊區的租金有升無跌。政府在文件提到租管導致租金上升，其實客觀數字顯示 04 年 7 月 9 日後的租金從沒有下跌。當政府有一籃子考慮因素影響決策時，談實施租金管制時卻只用簡單推論，即租管會導致租金上升，減少劏房供應，引致舊區居

住問題惡化。我們認為這是太簡單的推論，希望政府檢討《業主與租客綜合條例》，記憶中 08 年立法局議員已同意檢討，但當時局方回應條例行之有效，而不去進行檢討。我們要求回復租務管制，不是說要回到以往的那套，亦明白業主有不同意見，但我們想：既然法例已過了十年，是否應該仔細檢討？

正如剛才有人提到，只是需要幾個月通知期而已，不是不讓業主收樓，甚至可參考 04 年 7 月 9 日後一年的過渡期的做法，都可以探討。但為何不去仔細探討和研究？我們希望可以仔細研究「關愛基金」的經驗，我認為租津和租管並施，才能在中短期內有效幫助基層租客，處理舊區裏的生活，特別是市區重建局和地產商在舊區內不停重建，在沒有租務管制下，租客的生活很艱難。舊區內愈來愈少屋，他們不斷被逼遷，生活愈來愈困苦，愈搬愈細，愈來愈多人要與蛇蟲鼠蟻同住，還要住工廈。

發言人士十六

剛才聽了很多同事或朋友的分享，都很認同。日常在地區工作上接觸到不少住在惡劣居所或劏房的人，很多報告都反映他們的租金佔收入 30% - 40% 以上，付租金後照顧家庭和小朋友的開支都很困難。我見整份長策文件裏只提出公屋一個解決方案。當然公屋很重要，但在居民輪候過程中，是否可以有多點選擇？例如剛才提到的租管，我都很認同，因為在舊區工作看到現時租金的升幅的確相當快，亦相當大。以前在租約開始一、兩年後才升，現在可能幾個月就升了，而且可能不斷提升。對基層的街坊而言，影響很大。

同時在租管下，租津可以幫助輪候公屋的家庭，給予一點舒緩。我想不應只用單一解法方法，無論在輪候過程抑或解決房屋問題上，都並用多種方法，除公屋外，是否有更多選擇？如過渡性房屋、租管、租津等，其實都能幫助處於水深火熱的居民。

或許大家還記憶猶新，不久前發生過劏房火災，我們都不想這些慘劇繼續在舊區、居住環境惡劣的居民身上發生，所以希望整個諮詢能採納不同方法。

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

幾位都有提及租金問題，第一，對現時租金上升，或某些地區或某類型單位加租較頻密，這點我都注意到，而且也見細單位比大單位租金的升幅較高。但我們面對的問題是用什麼解決方法。長策會認為純粹解決居住問題，最徹底的方法是增加公屋供應。當未有單位時，有否過渡方法呢？透過租金管制或其他形式的租務管制？是否可給予租金津貼？長策會文件裏都有鋪陳對這些的考慮。供求嚴重失衡時，租津是幫助租客抑或業主？這個大家要思考。「關愛基金」早前發放了一次過補貼，有些劏房又加租了，這是否適合的方法？但長策文件裏沒有向這些問題關門，我們要多從社會聽意見，但問題不是簡單的，我們要著眼效果，不想好心做壞事。如果社會認為，租務管制不一定要回到以前，可以有其他方式，我們會看具體建議，再參考其他地區的經驗。

剛才 Gabriel 提到北角邨約六、七年前交還政府——也不止了，政府決定賣地。過去發生的事，恕我沒法扭轉。但我可說，現時的公共屋邨重建的話，一定會繼續用作公共屋邨。有些停車場是短期租約，似乎不多車停泊，但要看實際用量。但全港整體的停車位是不足的，兩星期後我便要答立法會的提問：如何解決泊車位不足的問題。現時常以短期空置地方當停車場，而使用的不只是私家車，很多是「搵食車」，即貨車等，所以停車場是需要的。

我同意發展房屋能帶動地區發展，有位朋友提到市中心可否向外拓展，事實上都在向外拓展中。九龍東、新界東、西都在發展，希望將來鐵路網絡能配合發展。

新界可否建大學？中文大學和教育學院都在新界區。要大學搬也不簡單，它們在某個地方多年，要搬是不容易的。但我同意以較闊的眼光看未來的發展。大嶼山有發展潛力，但亦有很多地方劃為郊野公園，社會上的意見認為不應發展那些地方，有些地方受到機場影響，因為噪音關係，規劃上受到限制。

陸女士提到劏房。一劏三十的房可能較少有，一劏八、九戶確是很多。規管方面，現時工廈劏房是非法的，因為工廈不可作住宅用途，所以屋宇署會加緊巡查並執法。執法過程如令一些家庭無家可歸，便安置他們在收容中心或中轉房屋。如果大廈可居住或屬綜合用途，原則上業主可分租。當然分租造成消防或結構安全問題的話，屋宇署和消防署同樣會執法，巡查只會有加無減。這些不是文件所說的規管，而是已在做的事。

文件探討除了這些外，有無其他如發牌制度、業主登記等方法，讓政府規範衛生條件或其他方面。我們不是提倡，但如要分租應怎樣做，這些要提出來討論。所以我覺得社會大眾不必一下子說應不應規管，也可先討論一下。至於規管會否令租金上升，這個不能擔保，社會要作個平衡。

剛才王小姐提到「寬敞戶」的問題，我剛才也嘗試解釋要平衡幾方面。當然，由細單位搬到大單位，結果單位數量仍是不變的，但有多些大單位可回應等候大單位的申請者。現時我們用的標準是，優先處理的是一人住超過 30 平方米，三人住用超過 53 平方米。我不是說這是理想的標準，但以目前香港人的居住狀況，很多人居住環境仍然很差，唯有作取捨平衡。我想我們在這裡不必

作無謂的辯論。我知道你們的團體也曾給我們多次來信，個別個案可個別處理，但政策上來說，房委會的資助房屋小組也充分地辯論過才達到這個平衡。

～完～

(This transcript is presented in the original language
as delivered by speakers at the forum)
《本發言記錄是以諮詢會發言人士所用的語言輯製而成》

長遠房屋策略諮詢
關注團體和持份者諮詢會
2013年11月12日(星期二)
下午7時30至9時
香港文化博物館

台上嘉賓：

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生

長遠房屋策略督導委員會的委員：

馮可立教授

關焯照博士

黃遠輝先生

黃浩明先生

林筱魯先生

鄔滿海先生

主持人：

李燦榮先生

開場發言

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

大家好！多謝大家抽空出席這次在新界西舉行的公眾諮詢會，在長遠房屋策略文件發表之後，今日是第五場諮詢會，我們共舉辦六場，三場給公眾，三場供團體、專業學會和某些組織。除了透過公眾諮詢會聽取公眾意見外，還有各區議會的意見，

和昨天在立法會長遠房屋策略小組舉行公聽會，已聽過近 70 個團體和個別人士的意見。

在開場時，我想簡介這次諮詢的目的。正如主持剛提到，這份文件希望能突出解決香港房屋問題的願景—即為香港每一個家庭提供適切和負擔得起的居所。

目前香港面對非常嚴峻的房屋問題，主要是房屋供不應求，供求失衡，無論樓價或租金上升，都跟經濟的基調脫節，我個人經常說，今天香港普羅市民的居住條件，跟經濟富裕的情況不相稱。但要解決房屋問題，並沒有單一簡單的解決方法，只希望透過長遠房屋策略的諮詢，啟動社會多方思考這問題，並嘗試找出解決方案，可能要多管齊下。在長策文件裏，面對現時房屋供應緊張的情況，我們提出大力而持續增加供應。政府應該扮演積極角色，並以供應主導為策略，意思不是忽略需求，過去有團體質疑我們是否不在意需求，其實這正是建基於需求，根據各種因素，估算未來的需求，以確保供應能回應需求。同時，供應主導並且不需要依賴對需求方面的管理，現時實施的所謂「辣招」，就是一種需求管理措施，以冷卻樓市，但還不能治本。真正能治本的是增加供應，鑒於現時租金的情況，公營房屋將要扮演更重要的角色。我們初步建議新增房屋中公營的佔六成，私營的佔四成，這個比例能突出政府解決住屋問題的決心和方向。

我們還建議增加居屋供應，因為很多年青人和中低收入的家庭想置業，卻沒能力在現時的市場上自置居所。然而，定立了政策方向後，還需要其他方面配合，包括土地供應和建築業的承受能力，這些都需要一併考慮，社會合力推行解決方案。

問答環節

發言人士一

劏房和工廈戶的居住環境是十分之惡劣的，罪魁禍首就是房屋商品化，民生必須設施包括房屋，這是不應炒賣，這令居民得不到基本居所。其實基本居所跟食物、食水一樣，是必須品，居民應有的權利，亦是政府的責任。

今天房屋政策失誤造成很多劏房戶或工廈戶，應予以糾正。要解決房屋問題，應增建公屋。過去五年輪候公屋的人數，每年有三萬五千多宗合資格申請，但實際獲編配單位的只有三萬戶左右。其實房署應增加房屋數量，但近年只承諾每年增建 15 000 個單位，未及輪候數字的一半。

政府最近提出的房屋土地政策裏，公屋連居屋只佔六成，而私人樓宇佔四成，其實政府不是沒有土地，而是土地政策錯誤，令大眾得不到基本居所。另一方面，政府方便了非置業自住的炒家，令全港空置單位數量高企，目的只是想逼市民購買私人樓宇，莫視了市民的購買能力。

房署最近竟將公屋面積標準縮小，延續房屋政策的失誤，更給原本居住較大單位公屋的住戶冠以「寬敞戶」的污名，妄說他們有霸佔之嫌，誤導市民，令劏房戶之間出現分化。其實無論是劏房戶、工廈戶抑或公屋被逼遷戶，都是房屋商品化的受害者。

根據審計署報告第 48 號報告書，避免小單位更形緊絀，應優先將單位分配給輪候冊上的申請人及受遷拆影響的人。

發言人士二

文件將青年人定義為 25-29 歲，擁有大學或以上教育程度，並推論他們有較強的置業潛力，但其實香港具備大學程度的青年人數並非很多。同期推出的人口政策諮詢文件顯示，近十年年齡介乎 20-29 歲、從事全職工作的年青人，每月薪酬中位數介乎 10,000 元水平。而差餉物業估價署聲稱，近十年的居住單位售價升幅接近兩倍之多，年青人的收入根本追不上樓價升幅。假設我們有幸能儲蓄一筆錢付首期，但供樓要花數十年工作的酬勞，剩下沒有空餘兼顧其他的人生發展方向，最終得益是誰？不是市民，只是地產商。如果不買樓，改為租樓，政府又沒有實施任何租金管制政策，炒家盡其量買入一至兩人住的細單位，然後以高價放租給年青人。他們入息中位數介乎 10,000 元左右，假設租金是 7,000-8,000 元，已佔入息的大部分，我們根本沒有餘錢和時間做其他事。

另外，政府沒有徵收房屋空置稅，任由炒家炒賣賺錢，令租金更高。在 2012 年 1-2 人家庭住戶有 46.8%，4-5 人家庭只佔 28.4%，其實整個私人房屋市場對細單位需求較殷切，大單位的空置率卻超過一成，在沒有徵收房屋空置稅的情況下，買家寧願空置單位，都不放售，我們可以怎樣辦？現時政府設長策會，聲稱發展要以年青人為本，幫助他們置業，圖謀穩定生活，但眾多數據告訴我們，年青人連置一個住所都不能，所有政策都只是幫倒忙，連累我們一世都只能為一個居所營役辛勞，付錢給地產商。

發言人士三

從這份諮詢文件，我看不見政府解決房屋問題的誠意，一方面，根據政府的數字，規劃為住宅用途的空置政府土地達 2 000 多公頃，政府卻稱土地供應不足，要開拓邊疆地區。而且文件裏強調公私營房屋比例應為 6:4，這裏有兩個大問題，

第一，究竟四成私營樓宇是否足夠滿足需求？當現時私樓，尤其不少大單位空置，有多少人能負擔這些單位，是否真的有這種需求？

第二，六成公營房屋的比例，沒有說明公屋和居屋佔多少，皆因兩者性質不同，對象亦不同。雖然政府打算多建公屋，現時有不少舊公屋用地，包括北角、黃竹坑等，但卻變為私樓用地，而更荒謬的是，這些私樓建成後，不單滿足不了基層市民的需求，而且單位數量比以前更少。如果要增加供應，這是否好方法？

況且，過往政府編配公屋的情況十分惡劣，即使有一套編配標準，但實際運作卻不達標，很多人還要輪候多年。究竟政府有否解決問題？如何說服我們這樣的建屋量和編配能滿足實際需求？而且文件裏估算將來住屋需求，並未將現在捱貴租、輪公屋的人計算在內，純粹說是要照顧重建戶和劏房戶，甚至低估了劏房戶數目。很多組織都已計算過劏房戶數目，為何你們偏採用一個低於實際的數字，而不作全面調查？

發言人士四

我覺得房署借根據審計署報告為藉口，收回寬敞戶單位，因為房署回應說細單位不足，不能優先處理寬敞戶，其實審計報告只指出房署工作未夠完善，不是建議不斷收緊寬敞標準。不明為何可多番收緊標準，這套標準如何訂立？是否恰當？我覺得全是黑箱作業，居民就是黑箱作業的犧牲品！

另外，特首施政報告裏稱要取締濫用公屋，收回 7 000 個單位，正正今年六月收窄了寬敞戶標準，收回 7 000 個，剛好達到指標。這是一項不合理政策，假借濫用公屋資源，將居民標籤化，又分化他們。

還有，收回單位後會安排合適單位，這只是加一減一的政策，並沒有增加供應量。回應 07 年審計署報告，你們說收回來的單位沒有人租住，大單位申請不多，以致租金減少，空置率上升，唯有分配較大單位予居民，造成寬敞戶。這都是自食其果的，純粹左手交右手的做法，欺騙市民。其實現時公屋輪候冊上，單身人士佔一半，大單位亦只有一半左右，希望以後不要只將住戶搬來搬去，不建新樓，便算解決供應問題。

再者，換了單位後，新單位只有百多尺，除了廚房和廁所，所剩空間只夠放一張牀和一個櫃，容不下其他傢俬了。上一回諮詢會上，局長與學者討論住屋的質素問題，我看不見居民有什麼資格講住屋質素，因為可住空間是這麼小，只有私樓居民可計較質素。現時的安排令有些夫婦調遷後，只能分開睡「碌架牀」，我覺得這是劏房標準化、公屋劏房化。

發言人士五

相信大家都有翻閱審計署報告，第 48 號那處清楚說明，避免細單位供應更緊絀，應優先編配給輪候冊上的人士或受遷拆影響人士，為什麼現在編配給寬敞戶？這安排似乎幾矛盾，既然輪候冊那麼多人排隊，供應又緊絀，為何要給寬敞戶？我身邊不少寬敞戶朋友，家裏有長者，滿 60 歲都算是長者，為何又將年齡範圍延後到 70 歲？可期望長者怎樣搬？有不少長者也有家人同住，如 60-69 歲長者便要搬出，那又違反了香港一直奉行的安居原則，他們如何能安居？況且，不應在諮詢期內發搬遷信，那豈非諮詢未完成便偷步發信？

而且，為何我們的住所必然是愈搬愈細？不能住在可安居的家，既知兒女長大後會搬出、長者會離世，放學放工後回家，又要想著何時要搬遷，這政策是否需要改善？

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

首先，現時私人居住樓宇空置率是 4.3%，以國際標準計算，這不算是高空置率。至於空置稅，往年曾引起一陣爭議，對政府而言，每一項新增稅項都要經過通盤考慮，但如何能善用已有房屋量，的確是社會要面對的問題。如何善用公營房屋資源是一個課題，剛才有幾位亦提到所謂寬敞戶的問題。

我想提出幾年前審計署報告書質疑房委會，為何有住戶的單位面積遠遠高於編配標準。房委會轄下的資助房屋小組也討論過，最後決定家裏有長者或殘障人士並不是優先處理的條件，小組在數個月前提出最新的計劃，並不算偷步，因為房委會轄下各小組每年處理不同問題，處理過程中，亦有聽取社會各界的意見。房委會各委員也嘗試從不同角度提出意見，最終安排是家中有 70 歲或以上的長者的家庭不必處理，如有 60-69 歲長者之家庭，可待 2016 年檢討再決定。現時的標準是，如果一人住戶的面積多過 30 平方米，即 300 呎；如果是兩人住戶，面積是 42 平方米。這不算黑箱作業，所有關資料都已放在網站上。所以，我覺得社會可以辯論這個問題，當房屋供應足夠時，可以住大些地方；但供應不足時，即連大單位也不足夠。

最近政府交了一份文件予立法會的房屋小組，文件也放了在立法會網站上，解釋了如何計算輪候時間，及多少申請者輪候超過三年。當中輪候時間長的原因，是欠缺大單位。所以我們要考慮如何平衡，輪候冊上的人也急需幫助。

劏房問題講到底，還是要透過大量增加公屋解決，其他方法都不夠徹底，短期而言也不是實際方法。有建議在短期空置土地建過渡房屋。這個建議在長策會文件裏，也有羅列出來供討論，但大前題是，如果要建臨時房屋，如果土地是永久空置的，不如乾脆建公屋。即使有臨時空置地，還要解決交通配套，水電煤和污水處理等設施，究竟市區有多少這種地方？如果有，這是可以考慮的，所以在文件裏將之列作可考慮因素，等待聽取意見。

同樣，在各論壇上，昨天在立法會都有團體提出立法管制租金，當然租金增長確實令社會非常關心，我個人也有留意租金數字，很清楚小面積單位和劏房的租金很高。但租管是否能解決問題呢？在長策會諮詢文件裏解釋了委員的顧慮，租金管制可以是一把兩刃劍，特別在供應緊張時，如果任何租管措施令業主不放租，或揀客，令供應短缺，又或由於管制，業主要求簽約和更高租金，如此，即時令租客受惠抑或受損，這是要考慮的。但我們沒有關上管制的門，昨天在立法會都提出了這個問題，我們也歡迎社會各界討論，但總要從多角度看，不能只看理論上可產生什麼效果。

有幾位同學問到對年青人有什麼信息，目前供應有限，長策會提出優次應給予長者、居住環境惡劣的家庭。對年青人來說，尤其是單身的年青人，沒有對他們有利的即時措施。不過，文件提出以建立流動的房屋階梯為方向，希望能為年青人提供將能置居的途徑，但並非年青人一定能購買，這在文件裏沒有提及。所以，長遠如何縮短單身人士的輪候時間？文件提到，希望透過改革現時的計分制，增加配額，縮短輪候時間。如果大眾認同的話，房委會可向這個方向進一步考慮。

對需求的評估，長策會一向的原則是：既不高估，也不低估。我們對整體需求的估算模式是經得起考驗的，其中涵蓋的原因，包括新增住戶數目、受重建影響住戶、居住環境惡劣的，我們沒有刻意選擇哪些，長策會有委託獨立的政策顧問公司政策 21 進行調查，它是香港大學成立的機構，以完全客觀的角度作估算，所以沒有偏頗，純粹獨立的估算得出的結果。而估算結果建基現時的社會經濟環境，未來十年或許有變化，所以我們認為有必要每年都檢視，更新實際數字。例如重建，未來可能有新增的重建項目，所以需要不斷檢討，令策劃不會與現實脫節。

至於平均輪候時間和有關文件，在立法局文件已詳細解釋了現時輪候的情況，那不是理想的情況，確有住戶等候了超過三年。相信房委會也希望將來房屋供應量增加，令輪候情況得到改善。

問答環節

發言人士六

第一，我想講年青人的問題。我們從統計處資料看到，20-29 歲全職人士在十年來，平均月薪只有 10,000 元，公屋個人入息上限是 8,000 元左右，私樓起碼二、三百萬。諮詢文件裏謂未來十年，將會建六成公營房屋，四成私樓，又要穩定樓價。請問月薪只有一萬的人，可以住哪裏？是否往租務市場？我想說，租劏房也要花 3,000 多元，要儲多久才能擁有物業？這份文件沒有處理未來十年這群夾心階層。

第二，關於土地供應問題。諮詢文件說要增加土地供應，香港不夠地。請問哪裏不夠地？市區空置土地有幾多？我們的棕土又有幾多？為何一定要發展新界東北、洪水橋或東涌其他地方？你說不夠地，又不用市區空置地，又不檢討丁屋政策，然後說沒有地而拆別人的家園，這是什麼房屋政策？還有，對於新界東北重建被逼遷的居民，你們做過什麼？內地強拆，也安排原區安置，一換一，同社區鄰居一起安置。內地都能做到社區連結，香港反而做不到。

張局長，你以前都從事政策研究的，又曾是教育學院院長，但從這份文件看，你未能照顧到不同需要，又強拆別人家園，你如何向以前的學生交代？

發言人士七

我想回應局長剛才否認黑箱作業，我們都知道數字，只是想問數字是如何定的。09年已收緊了標準，13年又再收緊一次，其實以往都有寬敞戶政策，卻沒有執行，理由是公屋供應不足，便向寬敞戶開刀。是否要由寬敞戶承擔供應不足的後果？

剛才說公屋資源有限，但住戶的資源都有限。我辛勞賺錢，裝修粉飾單位，現在因家人過身或其他原因，剩下我獨居，我現時面對著隨時收信的情況。街坊每次見面都討論收到第幾封信，那種精神壓力相當大。我們不知道將來要搬往哪裏，只知單位會愈搬愈小，對比今次諮詢會的主題—要住得好，要平衡各方面，我覺得未做到。

另外，60-69歲的都是長者，他們都要面對逼遷，是否要這樣回應長者的需要？他們還有能力搬嗎？我是從事長者工作的，獨居或傷老的長者有多大能力搬呢？

剛才你未回應加一減一的單身人士輪候問題，廖敬良副署長曾提到預留 1 000 個單位給逼遷戶的，那麼單身人士可住哪裏？這樣令輪候隊伍愈來愈長，變相沒有處理輪候時間的問題，那有否思考資源如何分配呢？希望台上各位能解答。

發言人士八

政府有責任提供足夠土地建屋，監管發展商，不容許發展商掠奪市民的金錢。人口方面，政府應有權審批單程證，不只是由大陸審批，香港都有權審批，這點曾有議員提出。不讓太多人來港，跟我們爭住房屋。政府還有很多土地未適當利用，例如幾百公頃棕地，和 1 700 多公頃丁權用地。當日曾有人提出丁屋可加高至九層，甚至二十層，可釋放三分之二，即超過成千公頃土地，這個是可以考慮的。最後，我希望政府加快落實東九龍啟德和西九龍文化區發展計劃，這兩項計劃已拖延了很久，浪費了香港人的時間和金錢。如發展啟德區的話，即時有 95 000 個單位供應，現在一拖再拖，令計劃往後退。因為啟德是一個外向型的發展，可跟其他國際城市競爭，同時可帶動鄰近舊區發展，所以要加快落實發展，別經常左搖右擺。

另外，我想提醒政府，每一項政策都要小心評估市場的反應。你們有一大敗筆，就是提供 5 000 個免補地價白表居屋買賣，導致這兩年內的細單位價格升近一倍，助長了樓價飆升，連租金都上漲，害我們升斗市民無力負擔，是難辭其咎的。政府實在有責任小心評估，為市民做些好事。

發言人士九

想問局長文件裏提到 47 萬的建屋目標，我見這主要根據統計處 2013 年 1 月對家庭住戶的推算，而這推算是根據 2012-2041 年的人口推算。無論統計處或政府的推算，都曾出現多次失準，例如 2003 年規劃處曾估計 2030 年香港人口將達到 920 萬之多，甚至比同年統計處估計的 870 萬還要多，但到現時，政

府每年不斷調低對人口的估算。2011年年底香港人口只有 710 萬，比當年回歸時估算的 810 萬足足少了 100 萬人。我明白，估算數字當然不能非常準確，但差距是否太大？

諮詢文件還有其他理由，令人相信統計處公佈的估算數字，而要訂立 47 萬之多的建屋目標？其實訂立目標的壞處是，當我們盲目進求這麼高的建屋量的同時，可能會犧牲良好的城市規劃。我們見到香港現時大量建屋，已違反了香港規劃標準與準則的原則，包括休憩用地和交通設施的盛載量。我們想問，訂立高建屋量的同時，是否已解決了房屋問題？會否忽略了真正的癥結？例如剛才有人提出過土地或房屋分配不均，又或者忽略公屋和私營房屋能真正提供多少適合的居所？

發言人士十

我想再討論租管問題，局長早前出席過我們業界的論壇，很多業界的朋友和街坊，都關注舊區基層街坊的住屋情況。社會服務聯會早前進行過一項調查，接觸過 900 多戶來自基層的街坊，他們的入息中位數只有 9,000 元左右，相對全香港，他們是低收入人士，但住屋開支佔入息四成的大有人在，可見他們的經濟壓力。但局長提到租管實施，會對房屋供應造成壞影響，如回顧歷史，過往實施租管時，正是房屋供應緊張的年代，為何今時今日卻不能借租管，幫助基層街坊？

而昨天不同團體也在立法會內提過外國的經驗，包括與香港情況相近的紐約，都正實施租管，局長提到擔心業主方面的反響，外國的經驗是採取互惠方式，例如政府支助業主維修物業。昨天業主會關注舊樓維修需要開支很大，可否像現時房協或市建局提供的低息貸款作維修之用，配合租管措施，令這些出租單位可便利街坊。我們希望今次諮詢不單是討論，而是能夠落實檢討自 04 年開始有效的租例，未來的租例檢討上能真

正開放討論，引入外國的經驗和讓公眾參與租管討論，時至今日，租管已演變了好幾代，相信能達至業主和租客雙贏的局面，而非只用舊的租管模式。我們需要引進這些新思維。

另外，我還想提到臨時屋的問題，我們曾多番討論，例如西區警察宿舍已至少丟空了五年，可見香港不缺臨時土地。又例如觀塘房屋署職員宿舍，這些曾供居住的地方，不缺煤、渠等設施，政府是否可考慮開放給有需要居民入住呢？

回應

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

我先回應最後發言那位。在論壇有人建議任何可用的空地，我們都會認真考查，但很多目前空置的，可能已有指定用途。剛才提議的兩個地方，我們都會看看可能性。

對於租管的問題，正如我昨日在立法會所講，我會持開放態度。但租管帶來的後果，首先在學術界意見紛紜，外國的經驗我有請同事參考，在座的經濟學家關焯照先生都有研究過。我們都本著良好意願估計業主的行為，但實際市場反應並不那麼簡單。如果業主体諒租客的話，為什麼要租客兩、三個月內搬遷，又要加租？有時不能完全推斷措施的後果，例如白表計劃，令二手樓價升一倍。首先我不同意這個結論，樓市本身的變化令所有類型樓宇的價值都上漲。

撇開這個問題，有人將整個樓市價錢上升歸咎白表計劃，是不公道的。但為什麼這樣做？過去幾年，我還在房委會工作時，很多市民包括政黨說，不夠居屋，白表人士也合資格，為何不給他們機會，免補價賣居屋？為何只有綠表人士才能買？當時基於這種考慮便嘗試，結果引起社會上不合理的判斷。我只想

用這個例子，引申對租管要作周詳考慮的道理，一會兒關教授可以補充他的意見。

發展方面，我們有很多閒置的地，不必去新界東北、洪水橋找地，但當我們去市區，市區的人會質疑問為何在市區找地，何不去新界？有人提出徵用棕地，其實我們都在考慮，任何閒置地都考慮，完全沒有迴避。相信大家都知道丁屋政策多複雜，這也不是運輸及房屋局的管理範疇，不過我知道發展局正在研究，當中涉及的因素比較複雜。

47 萬的目標是否足夠，正如我早前回應提問所講，我們既不高估，亦不低估。有人說這是不足，有團體說要 60 多萬，剛才環保觸覺說太多，可能惹來社會恐慌。我們提出這數字，純粹基於對人口估算，如果過去估算曾失準，將來是否準確，我接受可能會失準，人口趨勢可能有變化，這是主張每年更新實際數字的原因，我們不希望死板地緊握一些數字。

剛才有幾位同學問，年青人只得一萬，如何應付租金和買樓，我百分之二百同意，我也很清楚現時年青人的收入狀況。按照統計，租金如以四百多尺單位為例，一般按揭，每月還款佔家庭入息中位數的 56%，租金則佔 40% 多，這對比其他城市，是很高的。所以我們對這個問題沒有異議，現在要考慮的，是如何解決問題，如何能負擔租金。當然有人說實施租管，如果租管令租金上升，又如何辦？希望大家不是在問題癥結上存分歧，而是想出解決辦法，可能要多管齊下，最重要是不要迴避某些解決辦法，有時要有取捨。例如市區地比較少，如增加臨時屋，同時增加人口密度，在交通上帶來的影響，候車要久一點，但讓多些人居住，是否可接受？這沒有絕對的對錯答案，但其中需要取捨。

我都認同啟德及其他規劃發展應盡快實行，但在實行前能否稍作調整，增加房屋供應的話，我們都希望能考慮，當然我們不希望任由地方空置。過去曾丟空一些土地十多年，但今天我們會從另一個角度看解決問題。

關焯照教授

有幾點我想講，除了租管外，還有劏房調查、單程證人口和家庭住戶的推算。

首先是租管問題，其實是一種價格管制，如果政府實施價格管制，市場一定有反應，即業主，令他們少了誘因出租樓盤，變相這是一種可能性出現的現象，正如局長所講，有管制便會減少了租盤，這是動態分析，如說有租盤同時限制著租金，那是靜態分析，但事實並非如此，因為有供有求。

另外，數個月前我聽過一項金管局的研究報告，內容很有趣，它用 93 年至今的數據來分析地產價格和租金的變化，結果是地產價格永遠帶動租金，當然 93 年到現在曾經出現過幾次大的牛市於樓市當中，大部分時間都有租管因 2004 年才取消租管，而樓價升幅跟租金升幅相約上落不大。有租管時，租金是不會下跌，不是那麼簡單的，要顧及市場上的需求、供應、大環境，最重要是業主的反應。1973 年至 2003 年有租管的時間的租務市場經歷很大變化，73 年曾出現很大需求，八十年代都是，因為香港經濟起飛，當年的情況大家都應該知道，市場上的租金上升速度很快，因為市場受宏觀環境影響，樓價上升帶動而帶動租金上升。所以樓價不下調，租金沒法子解決。暫時我只觀察到這些點子，我不反對進一步研究，可能是針對基層的租金管理，我未做過這種研究，但我要再思考。

關於人口問題，有位女士提出好好的意見，統計處的人口推算數字不斷變化，因為很多政策會影響人口推算，為何我們的人口推算會突然下調，因為有零雙非政策。現時是否人口太多，有人提出「源頭減人」的概念，這是錯的，因為這幾年持單程證來港人數不是每日 150 人，只有其中一年 2012 年接近這個數目，其他年分平均都少於 120 人。如果以此推算人口，數字可能少過預算，但我們的推算未必不準確，因為每年都會更新推算方式，這是我們採用 modeling 的好處，因為可以靈活不是每十年才做。

最後有劏房，為何要接受這個調查呢？我們參考過其他調查，都是有問題的。他們只選劏房密集的地區，犯了選擇性偏差的錯誤。我們的調查涵蓋 18 區，用符合科學的方法，我讀過那份劏房報告，覺得比其他的理想。

問答環節

發言人士十一

捱貴租，住木屋，排了幾年都未上樓，審查了入息，再等了幾年都未上樓，租金愈來愈貴，生活愈來愈差，從石屋搬到木屋，以前屋租還負擔得起，現在覺得愈來愈困難。現在規劃署有幾個地方，政府係北區有幾處地方有三、四塊地不知有什麼用途，如果可以用來建中途用的住屋，或者可以解決我們未上樓的問題。希望可以於北區建多點公屋。

發言人士十二

昨天我出席了立法會的會議，我發言未夠詳細，現在補充一些資料。首先，有長者被逼遷，政府推出「廣東計劃」，希望長者放棄公屋，回內地居住，他們可享有一些豁免，甚至如果國

內生活不愉快，可以回港居住。但會否給他們公屋單位？或是安排他們入住安老院？我覺得這個計劃有些問題，我不明白這個計劃的目的。

其次，我身旁有位長者，他今年 60 歲，他有一位朋友在 2012 年未滿 60 歲時，政府曾說不會搬遷 59 歲或以下的長者，但 2010 年時，政府卻逼他們搬走，終於他們要離開舊居而搬到新環境，重新適應。請問局長，你有想過長者面臨逼遷會覺得很困擾，時常想著兩三年內會收到信，而承受精神和經濟的壓力？

早期寬敞戶居民曾到房署，跟廖敬良先生討論長者的困難時，廖先生說三年內不會遷移長者，待 2016 年再關注。試問到 2016 年後，長者的處境會如何？長者現時每天都擔心何時收信，是否又是另一種壓力？另一點很不合理的是，以前 60 歲不用搬，現在是 70 歲，你有否考慮 60-69 歲長者的經濟能力？有否想到他們同時要適應新環境？試問如果局長身邊有親人陷於這種境況，你有何感想？我覺得局長一直迴避問題，甚至不打算給予答案，一直帶大家「遊花園」。請局長盡快回答我們的問題，多謝！

發言人士十三

我們贊成政府多建公營房屋，以幫助有需要人士。但政府似乎忽略了收地的過程，尤其在啟德發展上。過去我們長期參與關注規劃發展，現在看見城規會要求於幾個區份裡增高幾座將建的樓宇，包括加闊地積比率。但我們見社區對此要求有頗大迴響，政府可能忽略了時間上的耽誤遠超出預期。因為提高樓宇限制牽涉更多環評方面的要求，需要進一步證明加高不會產生問題。雖然舊機場臨近海濱，但區內還有彩虹、黃大仙、新蒲崗等地區，需要良好的通風環境，可見增高的過程會觸及很多規劃上的問題。過往的規劃已花了十多年，我們估計這些改動

將引起社會爭辯，耽延的時間會更長。

在我們的立場而言，既然計劃已做得頗完善，而且與各區取得平衡，為何不盡快釋放這些土地？區內既已規劃了容納九萬人的住屋，應盡快釋放。並且，對這些房屋的需要難以準確估計，倒不如盡快釋放現有這片土地，可能解決到最當前的問題，就像大家都餓了，何不立即煮飯裹腹？希望已規劃的地區盡快實行發展計劃，不論西九龍、東九龍或啟德，盡快釋放土地。

其次，啟德可帶動區內發展，例如土瓜灣、九龍城等，區內有大量舊式樓宇，其實大家都想盡快重建，適當地調整區內居住人口比率，可以活化周邊土地，也可釋放更多土地。這方面希望政府可以思考。

此外，香港在國際上的競爭位置，多份報告已指出香港已逐漸落後，香港還有會有什麼建設或地標能突出香港是先進城市國家呢？希望政府可以思考。

回應

運輸及房屋局局長／長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

剛才第一位發言女士提到貴租，這確是我們現時的大問題，究竟用什麼解決方法是最好？在座各位可能認為施行租管便可，聽起來似是管制著便可以。但如關教授所言，要通盤考慮，我覺得這幾個月的討論能幫助我們解決問題，我從來沒有迴避租金問題，在立法會上主動都有提出數字說明，社會正面對租金高企的問題。但租金上落始終受供求影響，供應不足，租金便上升，所以增加供應是唯一最根本的辦法。現時出租公屋方面，政府已承諾未來五年推出 79 000 個單位，接著五年有十

萬個單位，即已增加了公屋供應量，希望能持續增加。另一方面，私樓都要增加，因為部分單位也可應付租務市場，如果整體供應不足，租金必然上升。租管能否解決問題，我已說了多次，不再重覆。但我覺得問題仍可繼續討論。

剛才張小姐提到長者問題，我並沒有迴避，只是你不滿意我的答案而已。以標準來論，每人居住面積有 30 平方米，是否真的很苛刻？如果要住戶搬，房委會的政策會提供原區單位，甚至一個新單位，盡量安排同一個邨，個別地區也會特別處理，亦有搬遷津貼，不是胡亂安排到任何地方。你提到廣東計劃，資料裡有提到長者若選擇回廣東定居，回港後，我們仍會保留公屋單位給他們，不是安置到老人院。

回應啟德發展大聯盟，如果有地的話是會盡量釋放的。如果能兼顧得到又能夠增加的話，而時間上又不會耽延太久及有太大衝突，是否應該考慮一下？我們清楚不同社區的反應，希望大家能互相考量對方的意見，調節觀點，而非堅持己見而不妥協，才能解決問題。現有的地應盡快釋放，同時於不同場合亦有反映房屋不足，需要增加，那麼如何增加，增加多少等，希望透過這類論壇搜集意見。無可避免，有些情況下要作取捨，這是困難的，我作為局長，如果只針對個別處境，就容易處理，但這是結構性及全社會的難題，所以要讓大家多角度、全面的討論。

問答環節

發言人士十四

早五年前公屋供應很少，基本上你們還在為前朝執爛灘子。公私營房屋六四比是不夠的，其實可以再靈活一點，起初比重為 8:2，慢慢再調整至 7:3、6:4、5:5 等，不一定貫徹的六比四的

房屋比例。

回應

運輸及房屋局局長／長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授
從不同場合都聽到同一意見，即公營房屋比例可否佔多些。我不在此提供具體答案，還待更多意見。六四比是長策會提出的，因為長策會主張公營房屋佔多些的，該如何平衡？起初定六四比為了增加公營房屋，但同時不想向市場發放訊號，從此私樓供應不多，避免惹來私樓樓價和租金變化。但怎樣的比例才能達致平衡，我們願意聽市民的意見再作整理。

～完～

(This transcript is presented in the original language
as delivered by speakers at the forum)
《本發言記錄是以諮詢會發言人士所用的語言輯製而成》

長遠房屋策略公眾諮詢
公眾諮詢會
2013年11月19日(星期二)
下午7時30至9時
香港文化博物館

台上嘉賓：

行政長官梁振英先生

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生

主持人：

李燦榮先生

開場發言

行政長官梁振英先生

各位政府同事、長策會同事、沙田區街坊，大家吃飯了沒有？今日很高興來到沙田聽大家的意見。香港的房屋問題長期困擾著市民，不單一般市民，不同階層、不同社區、不同年齡組別的市民都碰到各種不同形式的房屋問題。本屆特區政府將房屋問題訂為施政重點之一，因此我們成立長遠房屋策略督導委員會。香港已有15年有做長遠房屋策略，房屋興建需時，是生活必需品中生產周期最長的一種，因此不能單看眼前狀況。當然，我們制定長遠房屋策略的同時，不能忽視眼前的需要，所以特區政府一方面聆聽大家的意見，同時會制訂短、中、長期的房屋政策及策略，包括調控、甚至壓抑炒賣、投資和外來的需求。另外將會宣佈一系列增加供應的措施，在供應和需求兩

方面同時下功夫。

但無論什麼措施，特別在供應方面，政府很需要市民從各方面支持、配合和理解。有時某些工作會為某些地區居民帶來不便和影響，這點我開誠布公地向大家說，為了全香港的發展，有效解決房屋問題，我們需要各地區市民支持和配合政府的政策。我們必須齊心和持之以恆，才能有效地從根本解決香港的房屋問題。

今天來這裏，主要是聆聽大家的意見。這是公眾諮詢會的第六場，亦是最後一場，希望大家把握機會發言。諮詢期截至 12 月 2 日結束，雖然舉辦了六場公眾諮詢會，但張炳良局長在過去幾個月，除了立法會、大大小小的會議，出席民間的諮詢會已有 46 場，說明特區政府負責房屋的同事確實勞心勞力，希望聽到大家的意見後，能把房屋政策做好。講到這裏，多謝大家！

問答環節

發言人士一

多謝各位出席聽我們意見！我是陪同瀝源邨互助委員會代表出席，希望對長策會一項建議表達關注。就是在瀝源邨興建一幢插針式的公屋，給單身人士申請。我們對此建議非常震驚，因為建議在邨內噴水池內興建一幢有 1 000 個單位的樓宇，給單身人士居住，瀝源邨快有 40 年歷史，街坊期望生活環境得到改善。

原本單位的空間設計不夠輪椅進出，很多街坊住久了，後來因為要坐輪椅出入，需要調遷到其他屋邨。現在聽聞政府會建新樓，街坊擔心原有的設施本來已經不足，附近豐和邨今年入伙，多了 6 000 多居民，跟瀝源邨及禾輦邨爭用資源，如果再

加 1 000 居民，我們擔心周邊配套設施和空氣流通等會嚴重受到影響。而且這個建議不合理，瀝源邨快要 40 年了，如果真的建新樓宇，三至四年興建期間市民會受滋擾，然後又快要 50 年，瀝源邨又可能要重建，而瀝源邨拆卸時，那幢插針式樓宇內的市民又要受到重建的噪音和塵埃滋擾。我覺得與其建一幢插針式樓宇，倒不如重新規劃瀝源邨，可考慮重建或善用現有的地積比率，多建單位，而非興建單幢樓宇，這不是有效的辦法。

另外公民力量亦覺得沙田區確是理想的居住地方，我們希望政府可完善檢討沙田規劃，如交通、醫療等現有設施能應付多少人口。沙田已有 70 萬人，現有設施能負荷多少？如果人口再增長的話，沙田是否一個可以讓人安居樂業的地方？例如醫療方面，現時輪候覆診要一年多。希望政府會作出檢討，讓沙田居民繼續安居樂業。

發言人士二

香港地少人多，可建樓的地方更缺乏，要滿足市民居住的需求，便要大量釋放現時已佔用的土地，現時政府的政策如剛才那位發言者所言，在屋苑裏建插針式的樓宇，對於現居住那裏的居民而言，生活空間被剝削，而且擾民。

我有幾項建議。強制收購市區唐樓，那些戰前樓宇，或需要驗樓的舊樓，不必由私人公司收購，可以由政府收購，拆卸再重建為較多單位的住宅，亦可改善現有舊樓居民的居住環境和生活質素。

另一個似乎天謊夜談的提議，就是考慮在現有的公路或鐵路上，大量興建橫跨式的樓宇，這樣亦不會影響現時的土地供應，如愉景新城讓鐵路穿過，都是類似的形式，反正公路和鐵路都佔據了路面。

樓價高企，令年輕的一代很難自置居所，所以才一窩蜂以個人名義申請公屋，人數達 11 萬之多，我個人認為，他們只將公屋視為踏腳石，所以政府不應花太多資源去滿足個人單位的需求。相反，應興建多些供家庭組合的居住單位，可縮短家庭輪候公屋的時間，個人的申請會大幅減少。而且香港人口正在老化，家庭組合式的單位可讓年青人與長者同住，便可達致雙贏的局面。

發言人士三

我看到諮詢文件第 75 頁，提及公屋寬敞戶的標準，四人可住 56 平方米，但我一家四口只有 27 平方米，我申請了較大單位，等候五年還未獲分配，每次輪到我揀單位時，都是排最後的，只剩幾個港島區單位可選，我沒有理由要搬往港島區或長洲吧？只剩一兩個單位給我選，怎可能搬？我本來住沙田，倒不如給我一個沙田的單位，合乎標準大小便可，但我等了五年還是沒有。我的兒子漸漸長大，家裏連一張書桌也放不下，你可來我家視察，地方真的很擠逼。其實我只想請求可以調遷，並非要新屋，但調遷都那麼難，想申請公屋的人豈不更難，對不對？

發言人士四

我想講關於上水哥爾夫球場，那幅土地既然那麼大，香港又不只一個哥爾夫球場，為何不能犧牲一個？香港還有石澳、愉景灣的場地，如果政府要收地，為何不能收上水那幅地，而去選擇收其他地呢？我今天發言不是代表任何人，只想反映，不定要保留那個球場，因為香港不只一個哥爾夫球場。希望梁振英先生可以考慮一下，因為只有高階層或專業人士能玩，我們其餘幾百萬人卻不能享受這些設施。希望你們能考慮我的意見。

發言人士五

發展局局長曾提出研究發展郊野公園的土地，我認為郊野公園規劃了 30 多年，值得重新檢討，就算不檢討，大眾需要清楚了

解現時的問題。為何殖民地年代政府沒有將 54 幅地納入郊野公園範圍，留給村民作活動空間，一定有其原因。如果現在胡亂將之納入郊野公園範圍，那些地方便不能住人，而且限制會很大，這會產生問題。我希望 12 月 4 日，直選議員會深入考慮，胡亂將那些地納入公園範圍會產生什麼長遠影響。要是將偏遠鄉村的居民全部趕到市區住，那麼多人都擠住在劏房，倒不如改善偏遠地區的交通配套，令這些村民可回到原來地方居住。請大家考慮這建議。

另外，蓮塘口岸在發展中，2018 年會通車，迴旋處位於沙頭角道，10 分鐘車程便可到沙頭角。我曾提出沙頭角的海灣是適合填海，很遺憾回歸後並未有任何大型填海或發展，那裏面積等於沙田或沙田的三份之二，可以供應很多房屋。

此外，東北發展因為堅持不遷不拆的人反對而被擱置，令我深感遺憾，當然遲些還可以納入新界東北的規劃一併考慮。事件發生時我都有參與，主張低密度發展，但被指責為陰謀論，將來會建豪宅賣給國內富豪。其實我們考慮為配合鄉郊環境，和發展一些工業輔助就業。為何有心人不能提出，撥地予中高密度發展？我覺得香港需要一個共同解決問題的環境。

最後，希望大家能同心解決近期發生的問題，我覺得很多時意見往往兩極化，沒有中間立場的，多謝大家！

回應

行政長官梁振英先生

我先答兩條跟香港整體規劃和發展有關的問題，其他的問題就請其他 2 位同事回答。

香港可供短中期發展的土地供應確實少。特區政府不想影響市民的日常生活，譬如新界東北居民已慣常的生活和經營方式。但當我們展開香港的地圖一看，除了郊野公園地方外，如剛才村代表先生所言，我們並沒有大型填海計劃，剩下能滿足短、中、長期發展的土地，我只能坦白說，是足襟見肘的。

過去因各種原因未有進行大型開發計劃，以至今日難以滿足住屋需要，如剛才那位女士所說的擠逼戶，或排隊上公屋的人。要滿足這些的需要，任何可能使用的土地都要嘗試規劃，過程中我們當然會考慮噪音、交通、環保等問題，但多少都會在地區裏造成影響。

剛才提到哥爾夫球場的問題，政府已多次提及正在研究可否改建球場及行政長官別墅，及可建多少住宅單位。剛才沙頭角的村代表曾生提出的意見都很好，沙頭角海灣作填海區等都可以考慮，但目前我們未有這種設想。現時我們正在進行長期土地規劃，包括在大嶼山和港島之間興建大型人工島，當然這仍在設想階段，往後還要做很多可行研究，包括確保不會影響生態環境等，所以以後還是要多管齊下。部分所謂「插針式」計劃不能不做，有些所謂「棕地」，即非綠化空置地的，我們都要使用。我們還有長遠的新市鎮計劃，東北新市鎮這計劃會是一個好好的例子。這個項目發展後，東北將會是高標準的新市鎮，其規劃標準建設標準還要比沙田高。

相信我們的措施仍要多管齊下，但我有信心走下去便可，問題固然不能一時三刻處理好，而處理過程中，希望大家理解，需要全港市民齊心才能解決問題。

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

首先我要回應瀝源邨的黃宇翰議員，我想再次澄清，我們從未計劃在瀝源邨建所謂的「插針式」公屋，所以請放心。

我想討論所謂「插針式」公屋的房屋。現時我們對發展房屋的土地需求十分殷切，特別是公營房屋，因為輪候公屋的人數愈來愈多。部分土地來自新開發區，亦因應公眾期望能善用市區土地，在市區建公屋，這意見從區議會反映。所以我們會徵用「政府社區機構」用地，在無影響該區整體的社區規劃下，改建少量公屋樓宇，這些並不是所謂插針。

在長策會諮詢文件裏建議，如果在現有公共屋邨仍有可發展空間，例如還有可拓展的剩餘地積比率，假如又不影響既有的必須社區設施的話，或者可發展單身人士公屋大廈。這只是諮詢議題，引導公眾給予意見，而確實有些人對這建議有保留，那是另一種房屋。所以，現時在已指定為住宅用途或是「政府社區機構」用地改劃用途，這不算是插針，而且任何情況下，房屋項目必須乎合規劃、環境、交通影響等評估的要求。

再說單身人士的公屋需求，在輪候冊上非長者單身人士約十一萬多，非長者的標準是 60 歲以下。從長策會角度看，年輕的單身人士比年長的需求沒那麼逼切，當然有些約四五十歲的單身人士有實際的住屋需要，他們向上流動的機會也比較低，我們不能漠視他們的住屋需要。但為平衡各方需求，長策會始終認同優先考慮長者和基層家庭的需要，另一方面仍希望能透過改革計分制，並有空間興建單身人士公屋，以回應較年長單身人士的需要。在這三個月諮詢期內，期望多聽市民意見，亦會到 18 區區議會聆聽社區的意見。

提到剛才住瀝源邨那位女士的擠逼戶問題。現時房委會的政策是，如果每位家庭成員所享室內樓面面積是少過 5.5 平方米，便定義為擠逼戶，會為他們找大些的單位；如果少過 7 平方米，可申請改善居住空間調遷計劃。剛才那位女士可能申請了調遷，但已等候五年多。我不太清楚你實際上的情況，請留下資料，我們為你跟進。

問答環節

發言人士六

今屆政府幹了很多好事，我和很多市民都認同，還著我如果今晚有幸被抽中發言，要代表他們致謝。但社會上有不少無理取鬧的事，請政府特別留意，並考慮在報章和電視的黃金時段回應，因為很多人都被誤導，他們一知半解。我亦在此向所有香港人呼籲，要先認識自己所反對或贊成的事，才作獨立判斷，然後才作出贊成或反對。當然政府所作的不一定對，我們可以提出意見，但不要跟隨反對派的作為，我們是非常反對的。

其次，社會上有很多紛爭，只要心思清醒，便明白這是由於前朝政府辦事不力所致。沒做妥的地方包括大量有法不依、有法不執。我希望現屆及將來的政府都能做到有法必執，要是對的便不怕執法，譬如潛建、霸地等，由於前朝政府沒辦事、無執法。希望現屆政府可以勇敢去執法。

第三點，這類諮詢會很受市民支持和歡迎，這是近距離接觸和聆聽民意。以往我也出席過諮詢會，覺得時間不夠，我們不介意不吃晚飯，爭取時間參與，多作溝通。謝謝！

發言人士七

我們居住第一城私人屋苑，不久的將來房屋署會在對面石門建四幢公屋。早前都有舉辦過研討會，我們都獲邀出席。石門離第一城只一河之隔，我們明白香港土地很少，輪候公屋的人相當多，所以區議會一直支持興建公屋居屋。同時，區議員非常關注配套設施、例如交通或康樂文娛等整體社區設施是否足夠。實際上，我們擔心市民的意見是否得到聆聽，但為應付急切需要，還是決定先建屋。

早在我讀書時，已明白一條理論，當要解決社會問題時，必然會產生另外一方面的社會問題。所以我擔心建新屋苑時，小社區的配套設施不足的話，其實對鄰近社區的影響很大。這是我們區議員一直很關注的問題，亦是反對插針屋的理由。很希望負責決定建屋的官員同事落區，視察清楚配套設施是否足夠，如果小社區之間爭奪資源的話，會引發很多問題，希望政府留意。

舉例說，街坊每天早上日曬雨淋苦等公共車上班，回到辦公室被老闆責罵，中午飯又特別貴，晚上回到家裏地方又狹窄，周末沒地方閒逛，試想市民自然會把所有問題歸咎政府。當政府幫助居民日常生活過得舒適時，立法會和區議員可省下很多功夫。

發言人士八

想問關於寬敞戶問題。寬敞戶標準不斷收緊，換言之，每個公屋住戶的人口稍有變動，都會成為下一批寬敞戶。剛才有朋友說自己是擠逼戶，希望調遷大些。對不起，原來這項政策是只要你家裏有人口變動，便會被界定為寬敞戶，後果是會收到政府的調遷信，然後你不接受編配的話，會被取消租約。想問特首和局長，原來署方也承認為了配合寬敞戶政策，每年要撥出1 000個小型單位，作調遷之用。換言之這批居民不需要搬，但因為收緊了標準，要安排小型單位供調遷，那如何能加快單身人士上樓的速度？

第二，這項政策不斷製造更多垃圾，因為街坊要拆除家中裝修、雜物，交還單位，到新單位又要添置新傢俬和更多設備。很抱歉，他日他們家裏再有人口變動，又變成擠逼戶，是否又要調遷，這才算有效運用公屋單位？

再者，我們想問，特首曾在不同場合提出，要讓香港人的居住空間更舒適，我不明白為何政府還沿用 1992 年的寬敞戶標準，將公屋居民的居住空間不斷收窄。

審計署剛公開一份報告，我們很懷疑政府因為公屋不足，借單位不斷調遷，加大數字，令市民以為已解決了公屋問題，但實際未有增建公屋。

所以希望特首和局長回答，是否還會進一步逼遷居民？還有，政策收緊到一個地步，60-69 歲的長者也要搬遷，而且三年後檢討，到時未到 70 歲都可能還要搬。

發言人士九

在我十多年區議員生涯中，出席了無數次這類會議，但我希望今屆政府真的聆聽我今天要講的。記得上一屆我出席過大窩口關於房屋的諮詢會，提出必須要建公屋和居屋，這給予基層人士有進階機會。我要講講自己的經歷，我原是柬埔寨難民，在 79 年我還住在長沙灣的難民營，後來選擇留在香港，住在板間房，直至賺到第一桶金，我買了居屋月供一千多元，可以有多餘錢儲蓄然後買私樓。我相信很多香港人，在那個年代都是憑自己努力拼搏。

我們不想埋怨上一任政府，但我看見董生在任期間遇到 SARS 和禽流感，然後是金融海嘯，最後連八萬五都沒了下文。然後曾蔭權沒有做什麼，92 年大埔當時有 6 大屋邨 22 萬人口，屋邨入伙後一直沒再建公屋，現在人口已達 30 萬，那八萬住在哪裏？在我的區裏，在山邊的舊豬欄已分拆為 40 間劏房，另有一座教堂變成 16 間劏房，被我舉報後現已封屋。我家後面三間寮屋，變成 12 間劏房，住客是八十後，結婚後沒有能力租住外面 5,000 - 6,000 元的劏房，那裏只租 2,000 元，他們情願被蚊咬，因為希望能儲錢買屋，但怎能買呢？過去教育和房屋政策一片

混亂，但我知道特首很落力工作，局長都一樣，今日的努力，十年後大家會銘記。多謝！

發言人士十

我想講劏房的問題，年青的一輩很想安居樂業，但申請不到公屋，唯有租樓或住劏房。若要用一筆錢去租住，變相買樓或儲首期的時間要拉長了，我實在沒有能力。我們的收入又不是最低，是否要另一半不外出工作去平衡申請公屋的資格呢？請問會否多建公屋，另一方面調整公屋申請資格？

回應

行政長官梁振英先生

先回應沙田區張先生，多謝你支持政府的工作。這個社會是屬於大家的，不是屬於少數人的。市民都心中有數，但卻沉默。我們希望大家都能反映，期望特區政府能為他們做什麼。我再重申這個社會是屬 710 萬人的，不只屬於少數人。我經常爭取與市民零距離交流，聆聽意見和提點，很高興見到今天的氣氛非常和諧。

政府會繼續有法必執，有法必依。有必要的話，諮詢會時間可以稍延長，出席的都是有心人，希望看見香港好。

黃嘉榮區議員提出的配套設施問題。政府都十分關心，各部門都為此各施其職，努力堅持工作盡力達到專業目標，所以在發展新地區或市鎮時，我們會確保各方面的配套都足夠。

我想分享我們對香港社區發展的觀察。香港人口增長速度是慢過住屋單位增長速度，每戶人口正在下降，以沙田為例，住屋增加若有 5%，人口增加只會低過 5%，因為每個家庭成員人數平均少了。但配套方面必定會做好。

我們注意到沙田和北區，包括新界北新市鎮落成後，需要有就業機會，市民不用湧往市區上班。因此，新界東北有部分土地預留作商貿活動，讓市民不必到市區工作。

大埔區議員羅生提到要興建公屋和居屋，我們建議公私營房屋以六四之比，出租公屋加居屋佔六成，私人樓宇佔四成。羅生的個人經驗是很好的香港成功故事，你所講的即是置業階梯，希望不單由居屋搬到私樓，而且愈住愈大，愈來愈舒服。相信香港人都本著自力更生的精神，只要特區政府能在有需要時幫一把，大家都會自己向上爬。其他問題請局長回應。

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

我想補充重建住屋階梯增加居屋，是我們想突出的房屋政策，希望未來十年新增的房屋供應以公營房屋為主，所以有六四之比的提議。

剛才大埔羅議員和瀝源邨張小姐都提到劏房問題，這反映了租金上升和房屋供應不足，有人在無可選擇下居住劏房。有些地方的劏房比較多，可能是在市區鄰近地鐵站，或其他交通方便的地方。長策會認為劏房問題的最根本有效的解決辦法，就是增加房屋供應，特別是公營的房屋，包括居屋，有很多年青人，特別是中低收入的家庭都希望能自置居所，但在目前樓價高企的情況下不能負擔。社會上有建議政府可否提供首次置業資助，但鑒於房屋供應嚴重不足，如果政府資助買樓，我們擔心會令樓價更熾熱，對需要幫助的人來說可能得不償失。

至於如何處理劏房，我們既要提高將來公屋的供應去安置現時的劏房居民，亦要確保劏房的安全及衛生等。因此，有委員亦提及加強劏房的規管方式。但與此同時，社會上亦有聲音擔心加強規管會產生其他的問題。因此，長策會希望在這段時間，盡量掌握社會上對此的看法。

張小姐提到要增建公屋以及檢討申請公屋的資格，包括入息限額及資產限額等。多建公屋亦是政府的目標，但當然，要找土地的同時，亦要注意到在不同社區增建公屋的時候，對該社區的公屋密度以及周遭環境的影響。在建屋的同時，我們一定會兼顧各方面的配套。目前，我們每年都會對公屋資格作出檢討，亦會按照一個方程式去衡量負擔能力，包括租金在申請者的入息上所佔的比例，以及要預留一定的入息去支付非住屋的開支。但至於入息線應該訂在哪裡，是經常會引發爭論的。若線訂得高，合資格申請公屋的人便會增加。但同時，若供應量不夠，低收入人士能夠編配到公屋的機會亦會減少。因此，房委會的同事在編配時也會顧及平衡方程式以及對真正有需要人士所帶來的影響。

關於黎先生提出的寬敞戶問題，房委會認為，如果一個住戶所居住的室內面積高於某個上限，便會被視為優先。假如家中有七十歲以上的長者，房委會並不會處理。如果家中有殘障人士或六十至六十九歲的人士，也不會被視為優先。因此，在下一次檢討時，房委會會再作出研究。

上星期，審計署發出了一份有關公屋編配問題的報告書。書內亦有提及，房委會在現時公屋資源有限的情況下，應否更善用公屋的資源。其實，五年前，審計署亦有就同一個問題作出批評。現時房委會對於優先處理的寬敞戶的標準為：一個人的居住面積高於三十平方米，即三百多呎；二人為四十二平方米；

四人為六十七平方米。因此，房委會在考慮此問題時，並非盲目地以多於現時所編配的七平方米便是寬敞戶這個標準去處理。我想強調，家中有長者的家庭並不會優先處理。這個政策的詳情，在房委會的網頁可以找到。關心這個問題的市民可以到網站瀏覽。

發言人士十一

我想講講房屋策略問題，我都是遁著房屋階梯而上，不過我仍住在居屋。我相信居屋必然是大家最想向上流到的階梯。現時劏房很普遍，在荃灣市中心的劏房呎價，比豪宅還貴。我記得多年前還有臨時房屋，現時仍有兩處，一處於元朗快要拆掉，可否重新考慮中轉房？現在很多人輪候公屋超過三年，有些人揀擇些的，隨時要等六、七年，可否讓他們搬到中轉房屋，享受廉價一點的租金？因為現時租金實在太貴，荃灣劏房月租四、五千元是等閒的。

另外有沒有辦法善用地方？例如殺校剩下的校舍，即使仍留待教育用途，是否可作簡單改建，讓輪候公屋的劏房戶臨時居住。

公屋方面，我個人很歡迎你們都嘗試建插針式公屋。荃灣有些公屋都頗舊，可以先建較高的新公屋，讓四、五十年舊公屋的居民可搬進去，做到原區安置。

發言人士十二

特區政府在這方面做得很多功夫，我在今年年頭寄了三封信給特首辦，三封都有回覆，說會交給政策部門跟進，但一年過去，其實並沒有回覆。去年 7 月 2 日曾將信件交予林鄭月娥女士，信件內容是關於 GIC 用地，將軍澳南區人口將會增加至 30 萬，但唯一一幅 GIC 用地當時都是考慮用作建屋，不單影響住

在那裏的 20 多萬人居民，還有後來會搬來的居民，因為這裏什麼都沒有。如早前都有討論的房屋政策問題，我覺得最大的問題是，政策在想法子驅逐公屋住戶，這是不合理的，也為地產商增加 200 萬新顧客，如此，樓價怎會下跌？要真正壓低樓價，不應用政策去影響樓價，而是要令到沒有客源，減低買樓的需求，才可令樓價平穩。

至於公屋用地，為何不能善用？例如數年前安達臣發展事件，為何公私營房屋的比例是這樣的？我在觀塘區長大，住該區的人都知道，由順利、順安、順天，到早期些的藍田、油塘、秀茂坪的公營房屋比例如何？住板間房和住公屋的比例幾乎是十比一，這樣才能讓人快些入住公屋。我們必須改變現有的政策，即如改變收入限額。

發言人士十三

剛才有很多嘉賓提及不少關於居屋的問題，住屋問題一向受到關注，以往居屋是由公屋轉到私樓的中轉站，無論住什麼單位都只是搬到私樓，但公屋住戶欲遷出的話，多數會考慮居屋。我不明白為何董特首到曾特首，甚至現在政府，絕少提到居屋？市民是否不用轉樓？希望政府今年會多留意居屋。

近期推出俗稱「白居二」，為何受歡迎程度那麼低？似乎得三成出售率，其實這項措施不錯的，是否樓價影響其受歡迎程度？5 000 個名額，分兩期推出，但最後只出售了三成單位，是否政策上出問題？這個可以考究一下。

早前在一個大埔區地方行政高峰會上，陳茂波局長和張炳良局長都在場，我提及既然新界東北發展受到反對，洪水橋發展又有問題，為何不考慮在大嶼山發展？當時陳局長說，在欣澳填海都很困難。其實東涌的發展潛力不弱的，以往很多公營房屋都是開山填海得來的，既然東涌有地，為何放著不用？現在東

涌公屋周遭有很多土地仍然可以發展，我很高興聽到特首提到大嶼山三個字，但可惜聽不出有什麼發展計劃。

長遠策略就是找多些土地，短線一些就是多建公屋。很多嘉賓都提到公屋寬敞戶、擠逼戶，在現時政策下，兩者都有既定準則，細則可以再商量，只是，何不將寬敞戶和擠逼戶之間作配對？配對得好，只要兩戶對調，簡單俐落，不會影響到現時輪候冊上的人。其次，很多年青人剛畢業，不顧一切，立即入紙申請公屋，但別忘記當輪到他們上樓時，他們的入息資產已不同，何不中途做一些抽查和檢討？

發言人士十四

我有四點想講。第一，對於被界定在貧線以下的貧困戶，又未因公共房屋安全網絡受惠的家庭，按月提供房屋租金津貼，形式類似外國的房屋券，可定期檢討，這可算是一種「及時雨」的扶貧方案，因為興建公屋是較長遠的。

第二，在報告書裏，提到將來會建 47 萬個單位，六成是公營，四成是私營，但未有提到物業管理人員的專業培訓。一位註冊的專業房屋事務經理，跟樓宇的生老死葬都有關係，而且每年都有新建樓宇，希望政府會實行訓練計劃，培養人才。

第三，一套安居樂業的房屋政策，可以令政府各種政策推行得更順暢。新加坡正正用了這種方法，令政策施行更順利。

第四，是地區性的，在沙田 Area 4D 居屋地盤出口距離離翠景花園的地界只有 17 呎，即 5.1 米。事前沒有諮詢我們的居民，現時大家常因出入發生衝突，情況危險，別說塵土飛揚。

發言人士十五

可否騰空公屋富戶的單位？現時有否實施公屋富戶政策？

回應

行政長官梁振英先生

首先歐陽先生提到的公私樓比例的問題，如果沒有誤會，意思是公屋可否再多一些。但我覺得要準確拿捏兩者的比例，如果私人樓宇供不應求，私人樓樓價和租金上升，會令更多負擔不起購買或租住私樓，改為申請公屋，令公屋申請人數更多。大眾對這個比例有很多意見，其實我在其他公開場合都曾提出，這個比例最終仍要視乎有多少單位可供應。如兩方面數量都增加，自然能應付需求，講到底還視乎供應量。

林先生提到居屋供應，政府一向很重視居屋在房屋階梯的角色，所以提出復建居屋，並且活化二手居屋市場。其實「白居二」的反應尚算不俗，我們不期望第一批 2 500 個單位全部馬上售罄，在新政策下大概有 800 個單位已售出，這不是小數目。大家知道房協在青衣的綠悠雅苑，一共 998 個單位，「白居二」售出的單位數量相等於八成綠悠雅苑的單位數量，居屋政策會繼續施行。我相信讓更多市民自置居所，不論受資助與否，對社會穩定有幫助，所以居屋是本屆政府其中一項重要部份。

運輸及房屋局局長/長遠房屋策略督導委員會主席張炳良教授

正如特首所言，居屋是本屆政府各項政策其中的重要部分，長策諮詢文件裏有提及居屋，希望將來能增加居屋數目，高過目前政府承諾的水平，已承諾的水平是由 2016-17 年度起的四年內，將會興建 17 000 個單位，即每年建 4 000 多單位，以後每

年平均建 5 000 個單位，長策會的諮詢文件亦提出希望增加居屋的數量多於這水平。從具體層面出發，我們需要仔細檢視出租和出售公營房屋之間的比例應如何訂。

剛才沙田區議員林先生提到「白居二」是否不受歡迎。事實很奇怪，當計劃剛推出時，市場憂慮太多人搶購免補地價二手白表居屋，會推高樓價。當時房委會認為結果未必如此，即時反應應該很熱烈的。會分 2 批，首批 2 500 個單位，但抽到後的準買家卻很冷靜，會考慮自己的能力及對市場的判斷等，實際上反應不是一窩蜂的，買家對市場態度保守，不僅於對二手樓市場，乃是對一般樓宇亦然，所以「白居二」的情況並不特別。

在其他研討會裏都有人提出房屋券或租金資助，長策會的文件裏也有探討。長策會擔心，市場認為政府實行任何措施增加買家或租客的負擔能力，都會導致業主加租。大家還記得，較早前關愛基金撥發一次過生活補貼給居住環境惡劣的人士，有業主就立時加租。所以這課題要小心處理，但我們仍樂意聽取更多大眾的意見。

屯門的林先生問現在是否仍有富戶政策，一直是有的。正式名稱是公屋住戶資助政策，或 1996 年後改稱維護公屋資源合理分配政策。坊間所謂的富戶，根據房委會的定義，如果一個家庭每個月的總收入，介乎當時公屋輪候冊的入息限額的兩倍至三倍之間，便要交倍半的租金連差餉。如果家庭入息總收入超過輪候冊入息限額的三倍，便要交雙倍的租金再加差餉。如果這個家庭的資產淨值，高過輪候冊入息限額的 84 倍，這是十年前房委會定的，這個數字是以當時住戶能否負擔購買私人樓或居屋，如果資產超出這個數字，便要遷出單位。這是我們一直沿用的限額，現在由於每年入息限額都提高了，所以數額不同。

長策會的諮詢文件裏提到，社會上有兩方意見，有人認為應乾脆取消富戶政策，有人認為要再收緊。長策會不贊成貿然取消，認為可檢討實際操作，並會一併考慮審計署的意見。但整個富戶政策，旨在提供公屋的流轉，因為輪候的人真的不少。

中轉房屋的問題，現時如政府採用任何執法或清拆行動時，受影響住戶初期會入住收容中心，如果符合入住公屋資格亦經過經濟調查證明是無家可歸的，便可入住中轉房屋兩三年，然後上公屋。

現在有團體關注居住環境惡劣家庭，包括劏房戶，提出是否可能有空置地方，特別在市區的，作為中轉屋或過渡性房屋讓他們居住等待上樓。長策會認為，如果有地是永久性空置，應乾脆興建公屋，可徹底解決住屋問題。如果有臨時空置數年的地方，無其他用途，亦符合其他配套如交通安排，水電供應或污水安排又能配合居住的話，便可考慮建些中轉屋。長策會文件有把這點作為可行性探討，不過在過去，我都分享過要在市區裏找這樣的空置地方很難，數量很少，但居住環境惡劣的人很多，如果要徹底解決問題，除非興建多些公屋和加快公屋流轉，否則不易解決。於很多不同場合都有人提出某幅地是空置的，過去幾次我的助手都有記下資料，現正跟進。有些空置學校教育局正檢討用途，有些則將會建公屋，所以趁這個機會跟大家交代一下。

總結

行政長官梁振英先生

過去兩三個月，張炳良局長和同事，還有長策會委員，都聽過地區及社會各人士對長策提出的問題和現況的介紹。現在諮詢

期接近尾聲，今天能來到沙田，跟大家零距離的交流，是十分有用的。從這份文件裏提出的問題，以及社區裏市民的意見，看出那是分配的問題，譬如寬敞戶和擠逼戶之間，如何調配住屋，以至合理使用公屋資源。又例如如何處理劏房戶問題，讓他們臨時住中轉屋。又或者如何利用張局長所提的那類土地，建臨時房屋讓有需要市民居住。還有分配對象，青年人首次置業，長者或非長者單身人士，這些都屬於分配的問題。

大家都記得，三四十年前內地未有改革開放時，物資短缺，生活上很多東西都要靠分配，當時有糧票、布票，不同的人得到的分配額都不同。這個制度後來如何根本地得到解決？就是提高生產力。當商品供應充裕時，便不必思考分配問題，所以短期內我們要考慮分配的問題，長期要考慮供應的問題。

大概一年前，我去青衣綠悠雅苑地盤參觀，我跟同事說，如果推出這一千個單位，應該很快售罄。如果攤開香港地圖，選九幅同樣大小的地皮，每幅建一千個單位，我相信同樣很快售罄。如果有一萬個單位推出，以補貼價格出售，不只市場氣氛不同，連香港整體氣氛都會不同。我們不是缺錢或技術，只缺土地。以後要根本解決房屋和社會發展問題，例如社會老化，很多老弱殘疾要住院舍，關鍵在於土地。早兩日李兆基先生捐地予博愛醫院，從政府的獎券基金申請，然後由博愛醫院營運。一所有兩千宿位的院舍，有地便能做到。這樣的項目功德無量，解決了兩千位老人輪候院舍的問題，關鍵便是土地。

所以，我們要有共同的願景和勇氣，就是解決長期積壓下來的房屋問題，體現在各方面，要通過足夠的供應來解決。我們需要有勇氣，因為有些決定很艱難，改變一塊地的用途，建樓後遮擋海景或阻礙通風，令環境沒那麼開揚，但為了全港發展，必須犧牲。開發土地不只為住居需要，工商業樓宇空率都低，租金樓價都升得快，所以一定要齊心努力。

每次落區我都得到很大收穫，與大家直接接觸，有很大感觸。希望政府以後的工作能繼續得到大家的提點和指正，還有兩星期，這個諮詢期便要結束。希望在 12 月 2 日之前，所有市民如果對長策有意見的，請以郵寄、傳真、電郵或其他方式提出意見。今晚是一個非常了不起的聚會，大家能在平和的氣氛下充分交流，多謝大家。

~ 完 ~