

凝聚共識 建設家園

長遠房屋策略 公眾諮詢報告

二零一四年二月



長遠房屋策略：
凝聚共識 建設家園

公眾諮詢報告

長遠房屋策略督導委員會

2014年2月

目錄

	頁數
序言	iii
第 1 章 公眾諮詢	1
第 2 章 對房屋問題、整體房屋策略及長遠房屋需求推算的意見	
諮詢文件探討的議題	3
我們邀請公眾考慮的問題	3
收集所得的意見	4
第 3 章 有關社會上不同特定羣組住屋需要的意見	
諮詢文件探討的議題	9
我們邀請公眾考慮的問題	9
收集所得的意見	11
第 4 章 對充分和合理運用公共租住房屋資源的措施的意見	
諮詢文件探討的議題	17
我們邀請公眾考慮的問題	17
收集所得的意見	18
審計署署長第六十一號報告書	20
第 5 章 對不同建屋機構的角色、增加房屋供應的措施及其他議題的意見	
諮詢文件探討的議題	23
我們邀請公眾考慮的問題	23
收集所得的意見	24

第 6 章	總結	
	取得公眾普遍支持的議題	29
	對個別議題的看法	30
	結語	39
附件		
附件 A	諮詢文件的行政摘要	41
附件 B	諮詢會議一覽表	55
	簡稱一覽表	59

主席序言

去年 9 月 3 日，長遠房屋策略督導委員會(下稱「督導委員會」)就未來十年香港的長遠房屋策略發表諮詢文件，題為《凝聚共識、建設家園》，目標是為每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所，重建房屋階梯，促進社會流動。為期三個月的公眾諮詢於 12 月 2 日結束。

今次的諮詢十分廣泛。督導委員會和運輸及房屋局團隊共出席了逾 50 個不同會議和論壇，包括督導委員會為公眾、關注團體和其他持份者舉行的六場公開諮詢會，和立法會長遠房屋策略小組委員會舉行的公聽會。收到的書面意見約 800 份。

總的來說，社會對是次公眾諮詢反應熱烈，紛陳的意見均反映出現時房屋問題，既嚴峻且錯綜複雜：既有供應嚴重落後於需求的失衡，也有樓價與租金脫離社會普遍負擔能力的問題，還有不少低收入家庭在環境惡劣的單位居住的狀況。而且，由於土地供應緊張、建造房屋需時及建造業近年人手短缺等因素，使得即使有應對方案，亦不可能把多年積累下來的問題於短期內完全解決。

但是，我們明白，住屋是困擾公眾的首要民生問題，社會在焦急，政府也在焦急。要解決深層的結構性房屋問題，要求我們下定決心，確定目標，制訂長遠可行的策略，按部就班，有節有理，凝聚共識，尋求突破。經過三個月的聚焦討論，公眾就主要的方向性議題確實逐漸凝聚共識，為政府制訂長遠房屋策略奠定穩健的基礎，也就是說，提供了路綫圖。

首先，公眾普遍認同督導委員會提出的整體長遠政策總方針，就是：（一）以供應為主導；（二）新增供應又以公營房屋佔多；並接受把未來十年的公營房屋總供應目標定為 47 萬個單位。他們亦普遍支持公營房屋在新增供應中應達至少六成。督導委員會提出公私營房屋「六四」比例，乃回應社會大眾的一個清晰訴求，即在目前供不應求、樓價及租金水平與市民負擔能力脫節的情況下，政府要牽頭增加公營房屋的供應，來扭轉供求失衡的累積劣勢。但同時也要維持私人物業市場的穩健發展，故不能一面倒壓低私營房屋供應。六四之比，是一個合理平衡。

社會上也普遍贊成：在解決房屋供應不足的過程中，應優先照顧居住環境欠佳住戶的需要；增建「居者有其屋」單位，可滿足年輕人和首次置業者的置居訴求；公共租住房屋（下稱「公屋」）輪候冊一般申請者（即家庭和長者申請者）的平均輪候時間，依樣維持在三年左右；採取更多措施確保珍貴的公屋資源得以善用，無枉無濫；借私營機構之力，參與發展資助房屋；以及政府應同時致力精簡房屋發展流程和加強建造業人力資源，方能回應社會的迫切需要。

市民大眾日漸意識到要達致未來十年供應 47 萬個新房屋單位的目標，面對的挑戰非常大：要及時找到足夠的「可發展」用地；要及時完成必需的規劃和其他程序；要有地區和區議會的支持；建造界要有足夠的人手供應；以及香港房屋委員會要有足夠財政和人手配合，來落實 28 萬個公營房屋單位的龐大建屋工程。整個社會要共同面對這一大考驗。根本的問題，逃避不了，有需要時便得毅然作出取捨抉擇，這樣房屋問題才能一步一步化解，走出困局。

正如我在早前諮詢文件序言中說過，土地及房屋的發展，與環境生態可持續之間，不應「零和」式對立，須尋求合理平衡。諮詢期間，地區人士在在表達類似的呼聲。房屋建設不應抽離於社區建設，因此，必須做好規劃和交通及社區設施的配套。我們若要改善不少市民的居住環境，就不能不力求釋放和善用土地資源，故不應把這些努力動輒譏為「盲搶地」。

這次諮詢也突顯了若干備受公眾關注的議題，部分為諮詢文件未有觸及。督導委員會認真考慮了各方意見，並在本報告第六章作出歸納。

其中兩項比較突出。一是作居住用途的「分間樓宇單位」（包括俗稱「劏房」的單位）的租金和居住條件問題。督導委員會重申，這類單位住戶的安全，無論如何均不容忽視，並促請政府採取即時措施，加強取締工業樓宇內的分間樓宇單位。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，政府也須針對違反樓宇和消防安全規定的情況，加強執法。長遠而言，多建公屋是回應合資格分間樓宇單位住戶住屋需要的根本出路，我們要給予一定的時間去循此途徑解決問題。

有不少意見希望恢復租務管制（包括租金管制和租住權保障）來協助分間樓宇單位的租戶，這些建議清楚反映基層市民近年因租金上升所承受的經濟壓力。然而，督導委員會十分憂慮一旦實施租務管制會造成的影響，包括即時推高租金水平以及減少單位供應的可能性。租務管制的議題甚具爭議性，督導委員會提醒政府必須明析利害，在考慮推出任何形式的租務管制之前，先取得明確的社會共識。

此外，公眾對於為分間樓宇單位引入發牌或業主登記制度，有相當大的保留。反對者堅持不應推行任何發牌或業主登記制度，但亦有一些代表分間樓宇單位住戶的關注團體表示有可取之處，但須輔以配套措施，包括實施某種形式的租務管制，及提供過渡性房屋收容被逼遷者。鑒於此議題之爭議性，督導委員會認為政府必須謹慎行事，小心評估利弊風險，以及任何發牌或登記制度的可操作性。

另一議題，是要求政府以公帑提供租金援助。然而，有意見擔心在供應偏緊的情況下推出任何租金援助，效果每每適得其反，因為租金援助很可能誘使業主加租，抵消了租戶可得到的部分或全部益處，變相輸送利益到業主手上。

通過諮詢期的討論，公眾更明白如何有效地解決居住環境惡劣的低收入家庭的住屋問題，並無單一良方，倒要多管齊下。督導委員會期望政府聚焦處理，並充分參考社會各方面的意見。

最後，值得一提的，是人口政策督導委員會在去年 10 月 24 日發表了人口政策諮詢文件，其分析及將來的結論影響重大。督導委員會提醒政府在訂定長遠房屋策略時，應確保房屋政策與人口政策互相配合。

千里之行，始於足下。我們已經大步邁開，訂定策略和路線圖，以解決積累多年的結構性房屋問題。願景加上決心還是不夠，接下來更需要有具體的行動計劃。督導委員會期待政府各決策局和執行部門在規劃和行動上充分協調，執行時互相配合。政府更要團結社會大眾，共議合作，循社會上已有共識的大

方向，共同承擔，務實地、穩步地朝目標進發，為我們年青一代而努力，為我們下一代而建設。

Handwritten signature in black ink, reading '張炳良'.

長遠房屋策略督導委員會主席
運輸及房屋局局長
張炳良教授

第 1 章

公眾諮詢

- 1.1 房屋問題是本屆政府施政的重中之重。行政長官在其《競選政綱》中，承諾制定長遠房屋策略，作為解決香港房屋問題的重要一環。
- 1.2 為此，政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（下稱「督導委員會」），主席為運輸及房屋局局長，委員來自各相關界別，就香港未來十年的長遠房屋策略提出建議。
- 1.3 2013 年 9 月 3 日，督導委員會發表諮詢文件，題為《凝聚共識、建設家園》，展開為期三個月的公眾諮詢。諮詢文件載列督導委員會對擬訂長遠房屋策略的意見和建議，當中涵蓋長遠房屋策略願景、長遠房屋需求推算、社會上特定羣組的住屋需要、充分和合理運用公共租住房屋資源、不同建屋機構的角色及增加房屋供應的措施等議題（諮詢文件的行政摘要載於[附件 A](#)）。公眾諮詢於 2013 年 12 月 2 日結束。
- 1.4 諮詢文件和載列諮詢文件主要建議的宣傳小冊子中、英文版電子複本，均上載於運輸及房屋局網站，而印文本亦分發 18 區民政事務處及香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下各公共租住屋邨的屋邨管理諮詢委員會備索。另外七種外語版本（印尼文、菲律賓文、泰文、印度文、尼泊爾文、巴基斯坦文及旁遮普文）的宣傳小冊子電子複本，亦上載於運輸及房屋局網站。

- 1.5 諮詢期內，督導委員會和運輸及房屋局團隊出席了逾 50 個會議，以會晤社會人士和關注團體，包括督導委員會為公眾、關注團體和其他持份者舉辦的六場公開諮詢會、18 區區議會會議、立法會長遠房屋策略小組委員會會議及其公聽會、房委會會議，以及應持份者和關注團體邀請出席的其他會議／論壇，聽取參與者的意見。督導委員會舉辦的公開諮詢會和出席的會議一覽表載於 [附件 B](#)。民政事務局公共事務論壇網站 (<http://www.forum.gov.hk>) 亦於諮詢期內開設長遠房屋策略的論題。
- 1.6 經電郵、傳真、郵寄、請願或其他渠道所收到的書面意見，合共約 800 份，而六場公開諮詢會的總出席者人數約有 780 名。書面意見集錄和公開諮詢會的發言記錄已上載於運輸及房屋局網站 (<http://www.thb.gov.hk>)。
- 1.7 本報告載列諮詢期內各方發表的意見和督導委員會對意見的分析¹。第 2 至 5 章概述回應者就諮詢文件中探討的議題或相關事宜所表達的意見。第 6 章載列督導委員會在考慮公眾諮詢期內所蒐集到的意見後，對一些突顯的議題所提出的最終看法。

¹ 相同人士或團體所重複提交的意見，不會被重複分析。

第 2 章

對房屋問題、整體房屋策略及長遠房屋需求推算的意見

諮詢文件探討的議題

- 2.1 諮詢文件第 2 章討論本港的房屋問題，其特徵包括公私營房屋供求嚴重失衡、市民負擔能力不斷下降，以及人口狀況轉變。為應付嚴峻的房屋問題，諮詢文件第 3 章建議，房屋策略以供應為主導，而新增供應以公營房屋（包括公共租住房屋（下稱「公屋」）和資助出售單位）佔多。
- 2.2 諮詢文件第 4 章闡述長遠房屋需求推算的原則和方法。諮詢文件按推算結果建議供應目標為 470 000 個單位，並將公私營房屋供應的比例訂為 60:40。長遠房屋需求推算應每年更新，以適時反映政策或環境的任何轉變。

我們邀請公眾考慮的問題

- 2.3 我們邀請公眾就下列問題發表意見：
- (a) **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？
- (b) **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？

- (c) 問題 3：你對界定為「居住環境欠佳」的準則有何意見？
- (d) 問題 4：在推算房屋需求時，除諮詢文件第 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？
- (e) 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？

收集所得的意見

房屋問題和整體房屋策略

2.4 就本港房屋問題發表意見的回應者當中，大部分對市民在物業價格和租金方面的負擔能力不斷下降表示關注，此問題不但關乎民生，亦影響結婚和生育等決定。很多回應者亦認同房屋供求嚴重失衡，並促請政府增加房屋供應。考慮到回應者對本港房屋問題的意見，督導委員會提出長遠房屋策略以供應主導，而新增房屋供應以公營房屋佔多的建議，獲得回應者(包括公眾人士和團體)普遍支持，實在不足為奇。

長遠房屋需求推算

方法

2.5 對於長遠房屋需求推算的整體原則和推算方法，回應者沒有提出根本質疑。他們亦普遍認同督導委員會在推算長遠需求時採用的需求成份。另一方面，少數團體及個別人士對推算中所作出的部

分假設表示質疑。其中，一些回應者將督導委員會委託研究機構進行的「香港分間樓宇單位調查」結果與其他組織所作的調查結果比較，認為督導委員會低估了居於分間作居住用途的樓宇單位（下稱「分間樓宇單位」，俗稱「劏房」）的住戶數目。儘管督導委員會在估算居住環境欠佳的住戶數目時已計及非住宅大廈（包括商業和工業大廈）的住戶，但有回應者認為該調查忽略了居於工業大廈的分間樓宇單位住戶。此外，有個別意見指在界定居住環境欠佳的住戶的定義時，應考慮貧窮及單位的人均室內樓面面積等因素。

- 2.6 雖然在房屋需求推算中已計及香港居民及非本地買家純粹為投資目的而持有的單位，並且不會將單位放回租賃或銷售市場的房屋需求，但仍有意見認為投資需求被低估。另外，個別回應者認為應同時考慮其他因素，例如因樓價高企而被壓抑的自置居所需求，儘管同一住戶在現有房屋單位存量中的租住及自置物業之間搬遷，就數量而言並不構成對新增房屋單位的需求。

長遠房屋供應目標

- 2.7 有相當多的回應者，尤其是公眾人士，支持督導委員會提出未來十年以 470 000 個單位為供應目標的建議。不少回應者留意到，按照這個目標，每年建屋量會較以往幾年明顯增加，但部分回應者關注現時土地供應緊張，擔心政府能否達到這個目標。
- 2.8 部分回應者，特別是質疑長遠房屋需求的推算方法的人士，認為督導委員會低估長遠房屋供應目標。他們主要批評長遠房屋需求的若干成份（例

如居住環境欠佳的住戶數目或投資需求) 被低估，以及建議供應目標中的公屋比例難以滿足現時公屋輪候冊申請人的需求。亦有人將平均每年 47 000 個單位的建屋目標與 1998 年長遠房屋策略提出的平均每年 85 000 個單位的建屋目標作比較，斷定現時的目標訂得太低。然而，提出批評的回應者當中，鮮有提供其他有具體數字的推算方法。

- 2.9 另一方面，有少數回應者認為以督導委員會建議的規模大量增建房屋，長遠來說將無法持續。他們擔心政府會盲目覓地建屋，影響當區市民的生活質素。有回應者建議政府控制持單程證來港的內地移民數目，以從源頭減少需求，儘管這些新移民主要是來港與家人團聚。

公私營房屋比例

- 2.10 至於公私營房屋比例，回應者普遍認為在未來十年，公營房屋（包括公屋和資助出售單位）應佔較大的比重，並且至少為新增供應的 60%。相當多的回應者（包括部分政黨和關注團體）提議進一步增加公營房屋的比例，他們當中很多人提議公營房屋的比例應最多增加至新增房屋供應的 70%。
- 2.11 與此同時，小部分回應者認為公私營房屋的比例應訂為 50:50。他們主要擔心公營房屋（特別是公屋）若佔過大比重，將會減少私人住宅單位供應，因而導致私人住宅物業市場的高昂樓價進一步攀升。

2.12 儘管公眾諮詢文件沒有就公屋和居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位在總供應目標中公營房屋部分分別所佔的比例提出建議，但若干政黨和關注團體就公屋和居屋的供應目標提出具體建議。舉例說，有團體認為應側重興建公屋，提議每年供應 28 000 個公屋單位和 5 000 個居屋單位（即比例為 5.6:1）；另一團體則建議每年供應 30 000 個公屋單位和 10 000 個居屋單位（即比例為 3:1）。有個別回應者亦認為政府應更明確訂明公屋和居屋之間的比例。

第 3 章

有關社會上不同特定羣組住屋需要的意見

諮詢文件探討的議題

- 3.1 諮詢文件第 5 章探討如何照顧社會上不同特定羣組（包括長者、年逾 35 歲的非長者單身人士、居住環境欠佳的住戶，以及年輕人和首次置業者）的住屋需要，以及如何就此訂定優次。該章節亦列出若干以往推行的計劃和若干提議供公眾發表意見，例如租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）、首次置業貸款計劃、租金援助和租務管制、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分間作居住用途的樓宇單位（下稱「分間樓宇單位」，俗稱「劏房」）等。

我們邀請公眾考慮的問題

- 3.2 我們邀請公眾就下列問題發表意見：
- (a) **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？
 - (b) **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共租住房屋（下稱「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？

- (c) **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？
- (d) **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？
- (e) **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？
- (f) **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？
- (g) **問題 12：**你對在發售每期居者有其屋計劃（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？
- (h) **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？
- (i) **問題 14：**以下各項計劃重推與否，社會上意見紛紜：(a) 租置計劃；(b) 為首次置業人士提供經濟資助；(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？

收集所得的意見

長者

- 3.3 在長者的住屋需要方面，我們收到的意見相對較少。當中，回應者普遍認為香港的人口正在老化，並認同政府「居家安老」的政策，以及房委會所擔當的角色，即為合資格低收入長者提供配備適當設施而可負擔的出租房屋。同時，另有回應者認同香港房屋協會（下稱「房協」）在提供長者住屋方面所扮演的角色。
- 3.4 至於有關發展更多專為中高收入長者而建的住屋計劃（例如由房協制訂的「長者安居樂住屋計劃」），在回應者當中有相當多的意見支持政府為這類計劃提供支援。支持者認為這類計劃會為中高收入長者提供多一個住屋選擇；不過，亦有其他意見認為，目前土地短缺，這類計劃應屬較低的優次。即使由房協推行的兩項長者安居樂住屋計劃在為合資格長者提供住屋之餘，亦附設醫療護理及康樂設施，但有個別回應者認為，面對人口老化，當局應提供更多長者護理設施，而不是提供專為長者而建的房屋。

年逾 35 歲的非長者單身人士

- 3.5 鑑於目前公屋供應緊張，很多回應者指出，房委會應繼續優先編配公屋予家庭及長者申請者，而非長者一人申請者的優先次序則應較低。不過，回應者普遍支持增加每年的公屋配額予配額及計分制下非長者一人申請者。有相當多意見同意，當局應給予年逾 45 歲的非長者一人申請者額外分數，並在公屋單位的供應較為充裕時，將

這項措施逐步擴展至年逾 40 歲的非長者一人申請者，然後再推展至年逾 35 歲的非長者一人申請者。此外，亦有相對較多意見支持將輪候時間平均為約三年的目標，逐步擴展至年逾 35 歲非長者一人申請者；然而，部分回應者關注這建議對一般輪候冊申請者的影響。

- 3.6 有關在現有公共屋邨內的合適地點興建專為單身人士而設的公屋大廈的建議，我們收集到相當多的反對意見，且反對者對此建議的反應頗為強烈。即使擬建的新增大廈只會設在地積比率較低而基建設施充足的屋邨內，以增加公屋供應予非長者單身人士，回應者仍然關注到此舉或會過度地增加受影響屋邨的發展密度，從而對現有公用設施構成額外負擔，並對受影響屋邨現有住戶的生活質素構成深遠影響。不少意見認為，重建舊屋邨能更有效增加公屋供應，滿足公屋申請者（包括配額及計分制下的申請者）的住屋需要。鑑於此建議可能影響現有住戶，支持建議的回應者認為房委會應在推展這些項目前，取得當地社區的共識。

居住環境欠佳的住戶

- 3.7 在諮詢文件提及各類有住屋需要的特定羣組當中，居於分間樓宇單位的住戶最受關注。回應者普遍認同督導委員會的看法，認為應優先解決居住環境欠佳住戶的住屋需要，而公屋是解決合資格家庭住屋需要的主要措施。回應者亦普遍認同，無論如何均不能忽視分間樓宇單位的安全狀況，並要取締工業大廈內的分間樓宇單位。

- 3.8 至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，儘管回應者普遍同情分間樓宇單位住戶的居住情況，但有相當多就此議題作出回應的公眾人士及團體反對以發牌或業主登記制度規管分間樓宇單位。他們主要關注現有的分間樓宇單位並非全部能符合所需的發牌或登記規定，設立有關制度會令分間樓宇單位的供應減少。他們亦憂慮持牌或已登記的分間樓宇單位業主會把遵從發牌或登記規定的所需費用轉嫁予租戶。無論在任何一種情況下，分間樓宇單位的租金都會上升，反使最需要獲得發牌或登記制度保障的一羣人的經濟負擔變得更加沉重。此外，亦有意見認為，如設立發牌或登記制度，特別是如果分間樓宇單位只須符合寬鬆的發牌或登記規定的話，便等同把破舊和環境惡劣的住宅樓宇合法化。若干沒有將其單位分間出租的業主擔心，有大量分間樓宇單位的大廈會出現結構安全、環境衛生和大廈管理問題，要求予以取締。
- 3.9 很多回應者支持為分間樓宇單位住戶提供過渡性房屋，特別是為那些因政府執法行動而須遷出其單位，而同時是公屋輪候冊申請者的分間樓宇單位住戶。另一方面，有其他意見認為，若果能找到適合用作房屋發展的土地，應優先興建更多公屋，而非過渡性房屋。基於第 3.8 段所述的觀點，代表分間樓宇單位住戶的關注團體普遍反對以發牌或業主登記制度規管分間樓宇單位。然而，他們表示若然在設立分間樓宇單位發牌或登記制度的同時，附帶推行其他配套措施，包括為因政府執法行動而須遷出的分間樓宇單位住戶提供過渡性房屋，以及實行租務管制措施，包括租金管制和租住權保障（請同時參閱下文第 3.15 及 3.16 段有關租務管制所述），他們或會較為接受此建議。

年輕人和首次置業者

- 3.10 回應者普遍認同很多年輕人有置居訴求，並支持政府提供較既定承諾更多數量的居屋單位。此舉有助重建房屋階梯，為未能負擔私人住宅物業的年輕人和首次置業者達成購置居所的願望。
- 3.11 諮詢文件建議在發售每期居屋時，預留一定比例的單位予單身人士。沒有太多回應者討論此建議；而回應這議題的人士普遍支持此建議，但只有少數指明某個特定的百分比。同樣地，相對較少人回應有關在未來銷售居屋時，為白表申請人設定最低收入／資產水平的建議。回應這議題的人士普遍認為此建議能使真正有住屋需要的合資格首次置業者獲得較佳機會購買資助房屋，因而對建議表示歡迎。
- 3.12 另一方面，部分回應者（特別是自稱年輕人的回應者）認為，並非所有年輕人均期望或有能力自置居所。他們呼籲政府興建更多公屋單位，並向私人住宅物業施行租務管制。他們亦關注任何有機會影響其入住公屋資格的建議（例如定期審查配額及計分制下公屋申請者的收入和資產，詳見第4章），因為他們認為入住公屋是他們的權利。

其他議題

首次置業貸款計劃

- 3.13 公眾對重推首次置業貸款計劃意見紛紜。反對者認同督導委員會的看法，認為政府在目前供應緊絀的情況下，提供財政資助有反效果，只會進一步推高樓價。另一方面，支持者則認為，如無政府提供財政資助，他們無法負擔私人住宅物業。

租者置其屋計劃

- 3.14 同樣地，公眾對重推租置計劃亦意見紛紜。反對重推計劃者普遍認同督導委員會的看法，認為向租戶出售公屋會影響公屋流轉，並影響輪候冊申請者的公屋供應。支持計劃者大多關注目前居屋供應短缺和私人住宅物業價格高昂的問題，認為重推租置計劃可以為公屋租戶提供額外的自置居所途徑。

租務管制

- 3.15 關注基層市民和分間樓宇單位住戶的團體對重推租務管制（包括租金管制及租住權保障）表達頗為強烈的支持，而公眾人士則意見紛紜。若干回應者儘管承認租務管制富爭議性，但仍支持重推該措施。支持重推租務管制的回應者普遍關注租金水平持續上升對基層和未能負擔自置居所的中下階層人士生活的影響。代表分間樓宇單位住戶的關注團體亦對有關住戶經常面對加租，並被逼遷往租金較廉宜但環境更惡劣的單位，表示不滿。該等團體呼籲政府重新施行某種形式的租住權保障（請同時參閱上文第 3.7 至 3.9 段有關分間樓宇單位所述）。
- 3.16 另一方面，一些回應者認同督導委員會的看法，並質疑租務管制能否如設想般有效為租戶提供保障。其中部分意見指出此議題具爭議性，因此，在未進一步研究有關議題並達成社會共識前，反對重推租務管制。

第 4 章

對充分和合理運用公共租住房屋資源的措施的意見

諮詢文件探討的議題

- 4.1 諮詢文件第 6 章檢視公共租住房屋(下稱「公屋」)輪候冊的最新情況，研究香港房屋委員會(下稱「房委會」)在配額及計分制、富戶、寬敞戶、紓緩擠迫戶及打擊濫用公屋方面的政策，並討論如何改善有關政策以充分和合理運用公屋資源。

我們邀請公眾考慮的問題

- 4.2 我們邀請公眾就下列問題發表意見：
- (a) **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？
 - (b) **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)？

- (c) **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？
- (d) **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？

收集所得的意見

輪候冊

- 4.3 回應者普遍贊同房委會將公屋輪候冊一般申請者的平均輪候時間維持在三年左右¹。不過，現時土地供應緊張，加上輪候冊的申請者數目日增，他們關注房委會能否繼續維持有關平均輪候時間的目標。此外，個別回應者表示，在一些個案中，申請者的實際輪候時間遠超三年；當中有回應者提議向在公屋輪候冊上等待超過三年而仍未獲編配單位的申請者提供租金援助。

配額及計分制

- 4.4 回應者普遍贊成訂定機制，定期檢視配額及計分制下申請者的入息和資產。此舉可從配額及計分制中剔除不再符合入住公屋資格的申請者，並使房委會得以更準確地評估公屋的需求。然而，個

¹ 房委會界定輪候時間，是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指一般申請者在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。

別人士關注到這項建議會影響年輕人申請公屋的權利，以及影響他們獲配公屋的機會。

富戶政策

- 4.5 回應者大多支持富戶政策，更要求將政策收緊，以確保公屋資源合理分配。至於如何實行，贊成將政策收緊的人士對諮詢文件內所載的三項可行措施均表支持。這些措施計有：(a) 縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限；(b) 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；以及(c) 除了以現行的準則外，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。
- 4.6 另一方面，有個別回應者反對富戶政策，認為政策強迫現時住戶的成年子女搬離公屋，因而不必要地增加私人樓宇的需求。他們認為富戶政策有違政府鼓勵年輕人照顧家中長者的政策。這些回應者當中有人提議房委會檢討富戶政策下計算住戶入息的方法，以鼓勵子女與父母同住；亦有人認為應廢除富戶政策。此外，有回應者認為房委會與其收緊富戶政策，倒不如提供更多誘因鼓勵富戶交回單位。

寬敞戶政策

- 4.7 有相當多的回應者支持房委會的寬敞戶政策，認為政策有助善用公屋資源。然而，其中不少人注意到，寬敞戶政策本身並不會騰出額外的公屋單位。因此，他們認為房委會的首要工作，應為增加公屋單位供應，以應付殷切的需求，而非進一步收緊寬敞戶政策。

4.8 有些回應者反對寬敞戶政策，當中尤以代表受影響住戶的關注團體為然。他們指政策與冀望居住環境更為寬敞的長遠願景不符。此外，他們認為政策為家庭成員包括 60 至 69 歲長者的寬敞戶帶來不必要的壓力，即使這些住戶並非屬於優先處理的寬敞戶個案，而房委會亦不會立即對他們採取任何行動。

紓緩擠迫戶的措施

4.9 雖然就房委會紓緩擠迫戶措施表達意見的回應者不多，但就此作出回應的人士普遍支持以該措施改善現時公屋租戶的居住環境。然而，由於公屋的需求殷切，他們普遍認為應優先將公屋單位分配予輪候冊申請者，而非進一步放寬紓緩公屋擠迫戶的現有標準。

打擊濫用公屋的措施

4.10 回應者一致贊成房委會增撥資源，採取額外措施，偵察及打擊濫用公屋的個案。

審計署署長第六十一號報告書

4.11 在公眾諮詢進行期間，審計署署長於 2013 年 10 月發表其第六十一號報告書²，該報告書第 3 章臚列審計署署長就編配及運用租住公屋單位所提出的建議。其中，審計署署長建議房委會應—

- (a) 提高管理公屋輪候冊的透明度和問責性，例如公布平均輪候時間的定義及其計算基礎；

² 可於 http://www.aud.gov.hk/chi/pubpr_arpt/rpt_61.htm 下載。

- (b) 全面檢討配額及計分制，並考慮定期剔除輪候冊上不合資格的配額及計分制申請人；
- (c) 審慎檢討富戶政策，查看公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策下各項準則可否微調，使之更臻完善；
- (d) 加強房屋署處理寬敞戶的工作；及
- (e) 加強打擊濫用公屋。

督導委員會知悉運輸及房屋局已接納上述建議，並會由房委會跟進。督導委員會認為審計署署長的建議可與督導委員會所提出的類似建議一併考慮。

第 5 章

對不同建屋機構的角色、增加房屋供應的措施及其他議題的意見

諮詢文件探討的議題

- 5.1 諮詢文件第 7 章論述不同建屋機構的角色，包括私營機構、香港房屋委員會（下稱「房委會」）、香港房屋協會（下稱「房協」）和市區重建局（下稱「市建局」），以及如何加強這些機構的角色。文件亦提及促進房屋發展的措施，包括精簡建屋程序，以及增加建造業的人力資源。
- 5.2 諮詢文件第 8 章檢視各項短、中、長期措施，以增加房屋用地的供應，並提出社會有需要作出艱難的抉擇及取捨，務求增加土地供應，以解決房屋問題。諮詢文件第 9 章提出十年以後會影響香港發展的重要議題，包括如何發展新市鎮、如何善用舊市區的土地，以及如何實現更寬敞的居住環境的願景。

我們邀請公眾考慮的問題

- 5.3 我們邀請公眾就下列問題發表意見：
- (a) **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？
 - (b) **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？

- (c) **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？
- (d) **問題 22:** 你認為應如何在發展和保育之間取得平衡？你對諮詢文件第8章所述不同的增加房屋土地供應方法有何意見？

收集所得的意見

私營機構

- 5.4 很多回應者支持讓私營機構進一步參與發展資助房屋。至於參與的模式，部分回應者提議可參考過往的「私人機構參建居屋計劃」和「混合發展試驗計劃」。然而，有回應者認為，私營機構參與供應的資助房屋，須在質量和成本方面與房委會提供的房屋相若（或更具競爭力），才實施有關建議。此外，亦有回應者擔心由私營機構發展的項目售價，會高於房委會或房協的項目。

其他建屋機構

- 5.5 公眾就不同建屋機構，即房委會、房協和市建局所擔當的角色所提出的意見不多。就此提出意見的人士，一般支持督導委員會的看法，認為房委會應繼續擔當為市民提供可負擔房屋的主要機構。他們亦支持政府向房協批出更多土地，以發展更多資助房屋和租住房屋項目，補充房委會在這方面的工作。回應者一般贊同以市區重建作為

新屋供應的來源之一。不過，有部分人士對市建局重建項目的單位售價高昂表示關注，亦有回應者呼籲市建局在提供廉價房屋方面擔當更積極的角色。

推動房屋發展

- 5.6 有少數人就精簡建屋程序提出意見，當中包括一些相關的商會和專業團體。他們認同政府應繼續致力精簡有關土地供應和房屋發展的申請及審批流程，以加快私營房屋供應。不少回應者留意到，充足的建造業人手是達致長遠房屋供應目標的關鍵。他們一般贊同政府應採取更多措施，以確保有充足的人手供應。有回應者提及應加強培訓本地工人和輸入外地人才。

增加土地供應的措施

- 5.7 正如本報告第 2 章所述，許多回應者關注政府能否及如何提供所需土地，以實現未來十年興建 470 000 個單位的長遠房屋供應目標。雖然有很多回應者認為需要在發展和保育之間取得平衡，但同時亦有不少人表示他們願意以提高發展密度（包括放寬地積比率和建築物的高度限制）作為增加建屋量的方法，即使此方法可能對當區交通、人口密度和環境方面造成影響。
- 5.8 回應者普遍歡迎諮詢文件提及增加房屋用地的措施。最常引述的措施包括重建高樓齡公共租住屋邨、在維多利亞港以外進行大規模填海造地、擴展東涌新市鎮及發展大嶼山、開發新發展區，以及檢討劃作「政府、機構或社區」、工業或其他非住宅用地作房屋用途。部分回應者支持檢討「綠化地帶」用地和善用棕地及荒廢農地。

其他議題

- 5.9 在公眾諮詢的過程中，回應者亦有就一些諮詢文件內沒有提問、或在諮詢文件內並無提及的其他議題，發表意見。下文簡述一些回應者曾提及並較為突出的議題。

居者有其屋單位計劃的轉售

- 5.10 有一些回應者（包括若干政黨）提議收緊居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位的轉售政策。根據現行政策，向房委會購入居屋的買家在轉讓契據日期起計兩年內，不可在居屋第二市場出售其單位。部分回應者提議房委會把兩年的限制期延長，以減少涉及居屋的投機活動和價格波動。有部分回應者進一步提議，只容許居屋業主把其單位售予房委會，或透過居屋第二市場轉售予合資格的「綠表」和「白表」申請者。他們認為此舉能為經濟條件較佳的公共租住房屋（下稱「公屋」）租戶和其他合資格的居屋申請者增加二手居屋供應。

可能用作興建房屋的土地

- 5.11 部分回應者（包括公眾人士和若干政黨）在討論如何增加土地供應以興建房屋時，提議檢討小型屋宇政策，作為善用土地及增加房屋供應的方法。此外，有少數來自公眾和政黨的回應者提議把軍事用地作興建房屋之用。另一方面，回應者對於利用郊野公園土地興建房屋表達頗為強烈的反對意見，而大多數反對意見來自公眾人士。
- 5.12 只有少數的回應者提及應如何善用舊市區的 land。就此議題發表意見的回應者，普遍認同可考慮遷移部分位於市區的大型非住宅設施，以釋放相關土地的發展潛力作房屋發展。

房屋發展模式

- 5.13 許多回應者，尤其是區議員，呼籲政府採用全面的發展模式推行新公屋項目，提供所需的基礎建設、交通和社區設施。回應者亦普遍贊同政府日後應進一步採用綜合模式發展新市鎮。

更寬敞的居住環境

- 5.14 只有少數的回應者提及如何實現更寬敞的生活環境的願景，他們普遍認同諮詢文件所建議的方向。

第 6 章

總結

取得公眾普遍支持的議題

- 6.1 社會對是次公眾諮詢反應熱烈。是次諮詢提供一個很好的機會，讓公眾聚焦討論與香港房屋相關的主要議題。從蒐集到的意見來看，公眾就很多關鍵議題已逐漸凝聚共識，為政府制訂長遠房屋策略奠定穩健的基礎。下列議題尤其獲得公眾廣泛支持——
- (a) 公眾普遍認同督導委員會對香港房屋問題所作的剖析和評估，並認同以供應為主導、新增供應以公營房屋佔多的整體政策方針解決問題；
 - (b) 公眾大多數支持把未來十年的長遠房屋供應目標定為 470 000 個單位，並普遍支持公營房屋在新增供應中佔較高比例達至少 60%；
 - (c) 公眾普遍贊成應優先照顧居住環境欠佳住戶的住屋需要；
 - (d) 公眾普遍支持增建居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位，以滿足年輕人和首次置業者的置居訴求；
 - (e) 公眾普遍贊成把公共租住房屋（下稱「公屋」）輪候冊一般申請者（即家庭和長者申請者）的平均輪候時間維持在三年左右，並贊成採取更多措施以確保珍貴的公屋資源得以善用；及

- (f) 公眾普遍歡迎私營機構多參與發展資助房屋。公眾亦支持政府繼續致力精簡房屋發展流程和加強建造業人力資源，以促進房屋發展。

對個別議題的看法

- 6.2 督導委員會認真考慮了公眾諮詢期內從社會各方面所蒐集到的意見，並注意到有些突顯的議題備受公眾關注，包括部分諮詢文件未有觸及的議題。督導委員會現就這些議題提出最終看法。

長遠房屋供應目標

- 6.3 督導委員會得悉，公眾大體上支持把未來十年的長遠房屋供應目標定為 470 000 個單位。至於那些認為供應目標被低估的回應者，他們經常提出的其中一個理由，是供應目標中的公營房屋部分未必能滿足現時公屋輪候冊申請者的需求，包括公屋輪候冊一般申請者及配額及計分制下的申請者。此論點假設所有公屋申請者皆符合入住公屋的資格，但事實未必如此。督導委員會重申，諮詢文件列載的長遠房屋需求推算已涵蓋未來十年所有房屋需求的來源，包括對公屋單位的需求。無論如何，長遠房屋需求推算會每年更新，以適時反映環境上的任何轉變，包括輪候冊申請者對公屋的需求。督導委員會因此維持未來十年的房屋供應目標為 470 000 個單位。
- 6.4 未來十年的長遠房屋供應目標若定為 470 000 個單位，或會令部分人士以為在未來十年，每年硬性供應 47 000 個單位。實際上當然不會如此。一方面，十年的供應目標是基於對長遠房屋需求的

推算，而房屋需求又會受政策、經濟表現和房屋市場情況等因素不時的變化所影響。因此，按照督導委員會的建議，有關總需求的推算和供應目標，須每年檢討更新，有必要時作出適當的調整。另一方面，由於覓地建屋涉及大量時間和工作，而實際建屋工程需時數年方能完成，因此房屋供應量不可能在未來數年間激增。有關落差須在十年期後階段補足，致新建屋量大增。此外，由於每個工程項目的規模和進度均有所不同，每年的建屋量有波動乃正常現象。無論如何，政府和社會應專注在未來十年期內達至提供共 470 000 個單位的整體長遠房屋供應目標。

- 6.5 住屋是市民最關注的民生議題。督導委員會呼籲社會各界以市民的整體住屋需要為重，在權衡利害得失的抉擇中，不因地區或個人利益而忽視大局。政府和社會大眾須攜手合作，實現長遠房屋供應目標。
- 6.6 督導委員會知悉公眾廣泛支持公營房屋在新增供應中佔至少 60% 的較高比例。有相當多的回應者甚至支持較 60% 更高的比例，儘管他們當中鮮有提出具體理據支持其說法。另一方面，有些回應者憂慮，公營房屋的比例若超逾 60%，私人住宅市場的供應以至樓價可能因而受到不良的影響。
- 6.7 督導委員會認為把公私營比例訂為 60:40，旨在向社會傳達一個清楚信息，即政府既要牽頭增加公營房屋的供應以扭轉供求失衡的情況；亦要重視和確保私人物業市場的穩健發展。考慮到公眾諮詢期間收集到的意見紛紜，督導委員會權衡所有因素後，重申維持公私營比例訂為 60:40 的建議。

居者有其屋計劃

- 6.8 鑑於絕大多數公眾支持增建居屋單位，督導委員會重申政府應致力在已承諾的供應量之上增建居屋。增加居屋的供應，有助實現三大目標：(a)重建房屋階梯、促進社會流動；(b)滿足年輕人和首次置業者的置居訴求；及(c)協助經濟條件較佳的公屋租戶自置居所，從而騰出寶貴的公共資源幫助最需要的人士。
- 6.9 正如部分回應者提議，政府亦應考慮如何在新增公營房屋供應中，就公屋與居屋之間的數目訂定適當比例。就此，督導委員會重申，香港房屋委員會（下稱「房委會」）應維持公屋與居屋建成量的可轉換性，使公屋和居屋之間的建屋量能因應最新的市場狀況，作靈活的調整。
- 6.10 督導委員會知悉有些回應者提議收緊現行居屋單位的轉售政策（請參閱第 5 章第 5.10 段）。督導委員會明白他們希望藉此減低居屋單位的投機活動，和增加在居屋第二市場上放售的單位。然而，房委會過去多年來一直逐步放寬居屋的轉售限制，改善居屋流轉，以求更好地回應市民（尤其是首次置業者）的置居訴求。若把現行在第二市場轉售居屋的兩年限制期延長，將否定房委會多年來努力改善居屋流轉方面所採取的方向，削弱其效力。收緊轉讓限制，亦會減低居屋對購買者（不論是合資格的「綠表」或「白表」人士）的吸引力，有違透過增加居屋供應而重建房屋階梯的目標。此外，可否對房委會已售居屋單位施加額外轉讓限制，亦是未知之數。督導委員會認為，房委會在考慮應否引入額外措施管制居屋單位的轉售時，須認真審視進一步管制居屋單位轉售的實際需要、可行性和影響。

香港房屋委員會的財政狀況

- 6.11 房委會是一個財政獨立的機構，在財政上應自負盈虧。由於建設房屋投資龐大，在未來數年大量增建公屋和居屋，房委會將無可避免需要作額外的財政承擔。
- 6.12 督導委員會留意到，根據政府與房委會之間的財政安排，政府會在必要時向房委會提供財政支援，以發展房屋和與房屋相關的項目及基礎建設，從而進一步落實為有需要人士提供適切和可負擔房屋的政策。督導委員會期望政府和房委會緊密合作，以確保房委會有充足資源達至公營房屋的建屋目標。

租務管制

- 6.13 儘管督導委員會已在諮詢文件中就租務管制的議題表達其見解、條陳利害，但留意到社會上仍有不少意見支持恢復實施某種形式的租務管制（包括租金管制和租住權保障）。督導委員會亦注意到，這些支持者大多為關注團體，代表基層市民和居於分間作居住用途的樓宇單位（下稱「分間樓宇單位」，俗稱「劏房」）的住戶。這些意見清楚反映基層市民近年因租金上升所承受的經濟壓力日增，期望有所突破。
- 6.14 督導委員會明白市民在公眾諮詢期間所表達的關注，但仍然擔心全面實施租務管制會造成的影響，包括推高租金以及減少單位供應的可能性，令推行此項措施的效果適得其反。再者，由於實施租務管制必須立法，因此需要相當時日才可付諸實行。持續增加房屋供應方為解決因供不應求

導致租金上升、負擔能力不斷下降的根本方法。由於租務管制具爭議性，督導委員會提醒政府，在考慮推出任何形式的租務管制之前，務必取得明確的社會共識。

分間樓宇單位

- 6.15 公眾諮詢的結果清楚顯示社會關注居住環境欠佳住戶所面對的樓宇和消防安全問題，並尤其關注居住於分間樓宇單位的住戶。督導委員會認同公眾的觀點，無論如何均不容忽視分間樓宇單位住戶的安全問題。
- 6.16 督導委員會促請政府採取措施，繼續加強取締工業樓宇內的分間樓宇單位。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，政府應針對違反樓宇和消防安全規定的情況，繼續加強執法。政府亦應繼續確保受政府執法行動影響而須遷出有關單位的人士獲安排臨時居所，不致無家可歸。
- 6.17 督導委員會重申，長遠而言，公屋應是回應合資格分間樓宇單位住戶住屋需要的主要措施。在尚未有額外公屋供應的過渡期間，若市區有合適的臨時空置土地，政府可進一步研究在相關土地興建過渡性房屋予有需要人士。此外，政府應進一步採取措施，改善位於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位的安全和衛生條件。諮詢文件亦是在這背景下提議考慮引入發牌或業主登記制度的可行性，以規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位。
- 6.18 督導委員會明白，公眾對於為分間樓宇單位引入發牌或業主登記制度這建議，有相當大的保留。有些回應者（尤其是公眾人士）堅持不應推行任何

發牌或業主登記制度。另一方面，若然發牌或業主登記制度能輔以一系列配套措施，包括實施某種形式的租務管制(包括租金管制和租住權保障)和提供一些過渡性房屋，則部分代表分間樓宇單位住戶的關注團體表示會較願意接受。督導委員會認為政府必須顧及民情，小心考慮應否推行此建議及當中的利弊。若政府決定推行此建議，須訂定更多細節，並須諮詢公眾。若要引入某種形式的規管，極可能需要透過制定賦權法例的方式進行。

關於公共租住房屋的政策

- 6.19 督導委員會知悉，公眾大體上支持把公屋輪候冊一般申請者的平均輪候時間維持在三年左右，以有關充分和合理運用公屋資源的建議。就此而言，審計署署長第六十一號報告書中就編配及運用租住公屋單位所提出的建議與督導委員會的建議一致，兩者皆旨在確保珍貴的公屋資源得以合理運用。督導委員會促請政府和房委會認真檢討與公屋有關的各項政策，特別是配額及計分制、富戶政策和寬敞戶政策，確保珍貴的公屋資源得以善用。
- 6.20 與此同時，督導委員會也得悉有回應者就不同的公屋政策提出另類意見。例如，有意見提議政府向在公屋輪候冊上等候超過三年而仍未獲編配單位的申請者提供租金援助。督導委員會重申，在供應不足的情況下貿然推出租金援助，效果會適得其反，因為租金援助很可能會令租金上升，抵消了租戶可得到的部分益處。此舉亦會吸引更多人輪候公屋。

- 6.21 至於有回應者提議應提供更多誘因鼓勵富戶遷出公屋單位，督導委員會認為透過未來數年增加居屋單位，應可達到上述目的。此外，有意見認為富戶已享有非常優厚的公營房屋資助，若為公屋富戶再提供進一步的誘因，使他們遷出其公屋單位，或會被視為向富戶提供雙重資助。另一方面，督導委員會知悉有意見認為富戶政策驅使成年子女遷離單位，不再與年長父母同住，有違政府「居家安老」的政策。房委會在全面檢討富戶政策時應通盤考慮這些因素。
- 6.22 一些關注團體擔心寬敞戶政策為家庭成員包括 60 至 69 歲長者的寬敞戶帶來不必要的壓力。督導委員會認為，這些住戶並非屬於優先處理的寬敞戶個案，而房委會亦不會立即對他們採取任何行動。儘管如此，督導委員會促請房委會繼續以情理兼備的態度，務實執行寬敞戶政策。

專為單身人士而設的公共租住房屋

- 6.23 鑑於地區人士對在現有公共屋邨內的合適地點加建公屋大廈的建議表示強烈反對，督導委員會認為，房委會在考慮是否推行此建議時應審慎行事；若然推行，除了須確保有剩餘地積比率和充足基建設施外，亦須充分考慮公眾的意見和關注的問題。
- 6.24 另一方面，督導委員會指出，在現有公共屋邨內加建專為單身人士而設的房屋的建議，不應與房委會在現有公共屋邨毗鄰或附近符合規劃要求的地點興建新公屋大廈的現行政策混為一談。後者乃行之有效的辦法，既可善用土地資源增加公屋供應，亦不會影響現有屋邨的發展密度，應繼續採用。

房屋土地供應

- 6.25 儘管督導委員會建議的長遠房屋供應目標獲得一定的支持，回應者普遍關注政府能否覓得足夠土地以達至目標。他們當中歡迎諮詢文件提及增加房屋用地的不同措施，包括重建高樓齡公共租住屋邨、在維多利亞港以外進行大規模填海造地、擴展東涌新市鎮及發展大嶼山、開發新發展區，以及檢討劃作「政府、機構或社區」、工業或其他非住宅用地作房屋用途等。政府應把握回應者對諮詢文件臚列增加土地供應的措施所表達的支持，致力尋求長遠房屋發展的所需土地，並善用所得的土地資源。雖然增加房屋土地供應的措施，如適當地提高發展密度（地積比率和建築物高度）以及將合適的土地改劃作住宅用途，可能會對當區交通、人口密度和環境方面造成一定影響；然而，督導委員會呼籲受影響的人士應充分顧及社會的整體利益，接受這些增加房屋土地供應的措施。
- 6.26 至於部分回應者提議政府檢討小型屋宇政策，督導委員會促請政府對任何關於該政策的建議保持開放態度，並與持份者繼續保持溝通。另一方面，鑑於公眾對利用郊野公園土地興建房屋相當抗拒（儘管諮詢文件沒有提及此方案，而政府現時亦無此計劃），督導委員會促請政府應審慎行事，並應專注檢討「綠化地帶」用地和善用棕地及荒廢農地。

精簡私營房屋發展程序

- 6.27 督導委員會知悉回應者（特別是一些相關的商會和專業團體）支持諮詢文件的建議，認同政府應繼

續致力精簡有關房屋發展的流程，以加快土地和房屋供應。行政長官在《2013年施政報告》中，已提出檢討土地行政程序，及批地和補地價的流程。剛發表的《2014年施政報告》又宣布引入「補地價仲裁先導計劃」。

- 6.28 督導委員會知悉地政總署歷年來進行了多次研究，並推行了一系列措施以精簡行政程序，尤其是處理契約修訂和換地申請的程序。最新的措施包括設立了地政總署與香港地產建設商會之間的恆常聯絡平台，以討論有關土地行政程序的事宜，並將具體方案交予土地及建設諮詢委員會轄下的土地小組委員會討論。土地及建設諮詢委員會就規劃、土地及樓宇事項的政策和程序向政府提供意見，成員包括當然委員及代表地產發展商及與發展有關的專業團體的非官方委員。土地及建設諮詢委員會轄下還設有規劃小組委員會及屋宇建設小組委員會，討論有關規劃及建築物行政程序的事宜。督導委員會支持有關工作，並促請各相關政府部門繼續透過土地及建設諮詢委員會及其小組委員會，以及其他既定渠道作為平台，與持份者討論可行的精簡措施。

增加建造業人力資源

- 6.29 除了確保有足夠的土地外，充足的人力資源對達至長遠房屋供應目標同樣重要。隨着大型基建及其他工程進入建築期，建造業的工程量預計將維持在高水平，建造業的人手需求將會上升，同時面對工種技術錯配及人手老化的情況。
- 6.30 督導委員會知悉發展局與建造業議會藉加強對本地建造業人員的培訓，並透過推廣及宣傳吸引更多

多人(特別是年輕人)加入建造業，以滿足長遠的人力需求。在未來數年，建造業人手很可能會更為緊張。我們若要達到既定的龐大建屋目標，便需要在不影響本地工人就業的原則下，透過現時的「補充勞工計劃」，適時輸入技術工人，以滿足人手的需求。

- 6.31 督導委員會促請發展局繼續監察有關情況，與建造業議會及相關持份者合作，及時推行適當的措施，以確保有充足的建造業人手促進房屋發展。

結語

- 6.32 督導委員會促請政府審慎研究上述議題，並在制訂長遠房屋策略時充分考慮本委員會的建議和公眾表達的意見。
- 6.33 是次諮詢有助社會就香港長遠房屋策略相關的主要議題凝聚共識。督導委員會謹向所有撥出時間回應是次諮詢的人士和機構致謝。最後，督導委員會特此感謝秘書處對其工作提供的支援。

諮詢文件的行政摘要

本港房屋問題概述

住屋是當前市民最關注的民生問題，也是公認穩定社會的基礎。政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（下稱「督導委員會」），就制定香港未來十年的長遠房屋策略提出建議。

2. 督導委員會回顧了本港過去多年來的房屋政策發展，特別是回歸後政府於 1998 年制定的長遠房屋策略、2002 年房屋政策的定位改變、以及近年房屋市場的變化。督導委員會認為，當前香港的房屋問題嚴重，可見諸於以下趨勢—

- (a) 公私營房屋供求均嚴重失衡：近年供應下跌，空置率偏低，私人住宅物業價格指數和租金指數均升至歷來最高位，公共租住房屋（下稱「公屋」）申請人數則不斷增加；
- (b) 負擔能力不斷下降：家庭收入增幅在過去數年不及樓價升幅，置業供款比率惡化，樓價超乎市民的負擔能力；及
- (c) 人口特徵轉變：新家庭組成和分戶成為趨勢，令住戶數目增長比人口增長快，加上本港人口亦呈現老齡化，對房屋需求造成持續的壓力。

長遠房屋策略願景

3. 根據《二零一三年施政報告》，政府的房屋政策目標為(a)協助基層市民「上樓」，滿足基本住屋需求；(b)讓市民按自己的負擔能力和條件，選擇安居之所，並鼓

勵自置居所；(c)在出租公屋之上，提供有資助的自置居所，搭建置業階梯；及(d)維持私人樓市健康平穩發展，在供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的需要。考慮到上文第2段所提及的房屋問題，督導委員會認為政府應調整房屋策略，方能達至其政策目標。督導委員會**建議**，未來的長遠房屋策略，應以重建促進向上流動的房屋階梯、為香港市民提供適切而可負擔的居所作願景。面對目前供求失衡的問題，督導委員會**建議**政府必須扮演更積極的角色，提供適合一般家庭的房屋，以及增加公營房屋（包括公屋和資助出售單位）的供應。總括而言，**新的長遠房屋策略應以供應主導；新增供應應以公營房屋佔多。**

4. 由於目前的供求失衡問題已存在一段時間，非一日之寒，糾正需時，督導委員會認為政府應採取適切的短、中期措施，以配合上述長遠房屋策略，並肯定政府已推行的有關措施（如擴展居者有其屋（下稱「居屋」）計劃第二市場至白表買家、加快公屋興建、主動賣地和取消勾地機制、加快審批預售樓宇同意書等）。

長遠房屋需求推算

5. 長遠房屋策略建基於對長遠房屋需求的推算。就此，房屋需求定義為在長遠而言，能讓每一個住戶均可居於適切居所而需要建造的**新增**房屋單位的總數。

6. 在把所有需求成份，包括住戶數目的淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶以及其他因素（如非本地學生、以及未有將所購入單位放回市場的非本地買家等）納入考慮後，得出在2013-14至2022-23年度這個推算期內，總房屋需求估算乃介乎420 150個單位至479 250個單位，取其中點數449 700個單位。至於供應方面，根據總房屋需求的推算結果，並考慮到

私營房屋的空置情況，我們推算出未來十年總房屋供應，應介乎 440 000 個至 500 000 個單位之間，故此**建議**供應目標應為中點數的 470 000 個單位。

7. 為配合供應主導、及新增供應應以公營房屋佔多的策略，督導委員會**建議**公私營房屋供應比例在未來十年應為 60：40，並因應環境轉變而作靈活調整，兼顧並平衡增建公營房屋以滿足需求和穩定私人樓市兩大目標。政府同時應靈活處理公營房屋內公屋和資助出售單位（如居屋）之間的比例，並維持公屋與居屋建成量的可轉換性。

8. 由於十年是一個長時期，上述推算建基於多項變數，而這些變數則建基於或會隨時間而有所改變的客觀環境以及最新政策措施。有見及此，督導委員會**建議**房屋需求推算應每年更新，以適時反映政策或環境的轉變，從而制定合適的房屋供應目標。

社會上特定羣組住屋需要

9. 鑑於土地和房屋資源有限，社會必須訂定優次緩急，以協助真正和最具迫切住屋需要的人士安居。

長者

10. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）為低收入長者提供公屋，並透過屋邨設計、改善較舊的屋邨等措施，滿足年長公屋租戶在屋邨內出入和活動的需要。督導委員會**建議**房委會繼續為合資格的長者提供配備適當設施而可負擔的出租房屋，並繼續在「居家安老」原則下，使公屋編配政策更為完善。

11. 至於中等收入長者，督導委員會認為香港房屋協會（下稱「房協」）的「長者安居樂住屋計劃」可以作

為房協或其他非牟利機構提供專為中等收入長者而建的住屋和設施的藍本。在土地資源容許的大前提下，應繼續支持房協推出同類項目。房協或私營機構亦可以市場主導的方式，經營為中高收入長者而設計的長者住屋計劃。然而，考慮到土地資源運用的優次問題，在支持這類住屋項目，以及為低收入羣組興建公屋和居屋單位之間，必須取得平衡。

12. 此外，考慮到人口老化，督導委員會希望勞工及福利局與相關部門檢視《香港規劃標準與準則》，並加強各有關決策局與部門之間的協調，以提升社會上對長者的整體支援。

年逾 35 歲的非長者單身人士

13. 公屋的非長者一人申請者歸入配額及計分制內，適用於一般家庭申請者的輪候時間平均為約三年的目標，並不適用於他們。督導委員會支持房委會讓家庭及長者申請者繼續較優先獲配公屋的政策。不過，考慮到年逾 35 歲的申請者向上流動的能力或相對有限，督導委員會**建議**在配額及計分制下應給予他們較高的優先次序。

14. 督導委員會**建議**改善配額及計分制，增加配額及計分制下申請者每年的公屋配額¹。督導委員會亦**建議**給予年逾 45 歲的申請者額外分數，以增加他們較早獲配公屋的機會，再逐步將此措施擴展至 40 歲，然後至 35 歲。督導委員會同時**建議**考慮訂出路線圖，把平均輪候時間為三年左右的目標，循序漸進地擴展至年逾 35 歲的非長者一人申請者。督導委員會亦**建議**房委會探討能否在現有公共屋邨內的合適地點（如地積比率相對較低而基建設施充足的屋邨），興建專為單身人士而設的公屋大廈。

¹ 現時定為編配予輪候冊申請者的單位總數的 8%，並以 2 000 個單位為上限。

居住環境欠佳的住戶

15. 督導委員會認為應優先照顧居住環境欠佳的住戶。因此，在推算長遠房屋需求時，已計及他們的住屋需要。此外，督導委員會委託了政策二十一有限公司，對分間樓宇單位（通稱「劏房」）進行調查²。該調查估算全港約有 66 900 個分間樓宇單位，當中有大約 30 600 個單位缺乏其中一項必要設施（即廚房或煮食地方/廁所/食水）。住戶選擇居於這些單位的主要原因為較鄰近工作/上學地點（64%），以及租金較一般住所便宜（49%）。

16. 督導委員會明白部分住戶基於不同的實際原因選擇居住在分間樓宇單位，而這些住戶部分曾居於公屋。因此，即使有足夠的廉價房屋供應，位於市區而又交通便利的分間樓宇單位仍可能繼續存在，這類單位的安全狀況自當不容忽視。

17. 督導委員會得悉政府已加強巡查和取締工業大廈內的分間樓宇單位。至於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位，政府已按《建築物條例》（第 123 章）採取執法行動。督導委員會促請政府加強巡查執法。此外，督導委員會認為，就位於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位推出發牌或業主登記制度，長遠而言可改善有關單位的安全標準和居住環境。不過，督導委員會明白推行有關制度需時，其執行亦會涉及額外資源。

18. 受執法行動影響的分間樓宇單位住戶，目前可入住屯門的寶田臨時收容中心。合資格的住戶在該中心住滿三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所並符合公屋輪候冊的資格準則，可獲安排入住中轉房屋，等

² 香港分間樓宇單位的調查報告已上載於運輸及房屋局網站 <http://www.thb.gov.hk>。

候編配公屋單位。督導委員會認為若市區有合適的臨時空置土地，政府可進一步研究在相關土地上興建過渡性房屋予有需要的人士是否可行。然而，即使以短期租約方式批出現時沒有其他即時用途的土地作此用途，仍然需要進行額外的基建工程，所以未必能在短期內完成。

19. 另一方面，發展局經詳細研究後認為將工廈改裝成過渡性房屋並不切實可行。不過，委員認同政府應繼續進行工業地帶檢討，將合適工業用地改劃作社會需求較殷切的用途，包括住宅用途。

年輕人和首次置業者

20. 督導委員會明白年輕人的住屋訴求。就當下而言，其他有更迫切住屋需要的羣組（如長者、居住環境欠佳的住戶和公屋輪候冊上 35 歲以上的非長者單身人士）應相對優先獲得政府的協助，因而難把年輕人的需求放在首位。不過，督導委員會認為，必須讓年輕一代看到政府逐步解決房屋問題的決心，以及建立有效流動的房屋階梯，令年輕一代對未來有信心。鑑於年輕人正值盛年，向上流動潛力相對較大（特別是完成專上教育的年輕人），增加居屋供應應是一個有效回應年輕人訴求的方案。

21. 事實上，七至八成的買家在首次置業時為 39 歲或以下。因此，協助首次置業人士的措施應同時有助回應年輕人對置居的訴求。督導委員會**建議**政府積極物色土地，在政府現時既定承諾的新居屋產量目標之上，興建更多居屋單位，並在發售每期居屋時，預留某個比例（如 10% 至 20%，甚至高達 30%）予合資格單身申請者，或可增加他們購買居屋的機會。

22. 近期房協銷售「綠悠雅苑」和房委會推行居屋二手市場白表免補價臨時計劃時，均有入息和資產非常低

的人士申請。他們即使以按揭貸款置業，亦根本無力供款。為協助有負擔能力的人士置居及增加有真正住屋需要的合資格首次置業者的機會，督導委員會建議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，防止市民作出超越其負擔能力的置業決定，並增加已有足夠積蓄而又有負擔能力的人士購置居屋單位的機會。

其他議題

23. 督導委員會亦已考慮以下議題，並作出一些初步分析及結論—

- (a) 重推首次置業貸款計劃：在目前房屋嚴重供不應求的情況下，任何形式的資助計劃只會適得其反，推高樓價，故不宜推行。
- (b) 重推租者置其屋計劃：若果把公屋單位售予租戶，難免會影響公屋單位的流轉及供應，加上房委會在管理租者置其屋計劃屋邨的公屋單位時面對許多問題，故不應重推該計劃。
- (c) 向在公屋輪候冊上等待超過三年而仍未獲編配單位的申請者提供每月租金援助：在供應短缺下，這很可能令租金上升，亦可能吸引更多人輪候公屋。
- (d) 實行租務管制措施：租金管制主要針對續租時的租金，可能令業主在開始協議租賃時盡量提高租金。就租住權保障方面，這或會令業主不願意出租其單位，反而減少了供應，推高租金，效果適得其反。因此，實施租務管制弊大於利。

充分和合理運用公共租住房屋資源的措施

24. 公屋是解決基層市民住屋需要的主要措施，因此必須確保公屋單位以公平合理的方式編配。現時公屋輪候冊的申請者數目不斷上升，令房委會在維持平均輪候時間為三年左右的目標時挑戰日大。不過，督導委員會**建議**即使在短期內可能短暫偏離這目標，仍應盡力維持。

25. 督導委員會察覺到，根據房委會在 2012 年進行的一項調查，在公屋輪候冊上年齡為 35 歲或以下的配額及計分制申請者當中，有接近一半具專上教育程度。鑑於那些在登記時為學生的申請者，畢業後的收入最有可能超逾入息限額，而為了將有限的公屋資源預留給有相對較大需要協助的公屋輪候冊申請人，督導委員會**建議**房委會訂定檢視配額及計分制下申請者入息和資產的機制及進行定期檢視，以剔除不再符合資格的申請者。

26. 督導委員會留意到社會上對「富戶政策」³意見分歧。有建議認為，富戶政策與政府鼓勵年青一代照顧長者的政策不一致，也令公屋租戶投向私營市場。另一方面，也有意見認為富戶政策可令公屋資源更好地運用，故應收緊該政策（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；又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，當住戶的入息一旦超逾某個界限，則不論其資產水平，便須遷出公屋單位）。大多數委員認為房委會應維持富戶政策，但**建議**可考慮進一步檢討和更新。

³ 根據房委會的富戶政策，凡家庭入息超逾指定入息限額，須視乎情況繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。如公屋住戶的家庭入息總額及所擁有資產淨值均超逾指定的入息及資產淨值限額，便須遷出公屋單位。

27. 督導委員會認為，寬敞戶政策⁴對於有效運用公屋資源至為重要，並歡迎房委會最近通過進一步改善處理寬敞戶個案的安排。督導委員會**建議**，除了現行的住戶搬遷津貼外，房委會可考慮給予寬敞戶免租期，作為遷往較小單位的誘因。

28. 2001 年的公屋擠迫戶數目約為 18 000 戶，在 2013 年 3 月已減少至 3 200 戶。督導委員會認同房委會致力為擠迫戶提供調遷至較大單位的機會。督導委員會認為進一步放寬擠迫戶標準的建議雖有助公屋住戶改善居住環境，卻難免影響輪候冊申請人。督導委員會**建議**房委會應謹慎行事，並在兩者之間取得平衡。

29. 此外，督導委員會支持房委會竭力打擊濫用公屋，並**建議**房委會增加資源，進一步偵察和打擊濫用個案。

不同建屋機構的角色

私營機構

30. 私營機構是香港房屋的主要供應者，亦曾透過私人機構參建居屋計劃和混合發展試驗計劃，協助提供資助出售房屋。督導委員會認為應重新考慮增加私營機構的參與，並鼓勵政府以新思維探討如何善用私營機構的力量，加快房屋供應。

香港房屋委員會

31. 房委會旨在為沒有能力租住私人樓宇單位的住戶提供可負擔的居所。房委會亦提供資助出售房屋。現時房委會管理 162 個公屋屋邨。截至 2013 年 3 月底，分

⁴ 房委會的寬敞戶政策規定居住面積超出標準的住戶，須遷往另一個面積較合適的公屋單位。

別有約 710 200 個住戶（超過 200 萬人）和約 352 000 個住戶（超過 111 萬人）居於其公屋單位或資助出售房屋單位。督導委員會認同房委會的努力，並認為其應繼續擔當為市民提供可負擔房屋的主要機構。

香港房屋協會

32. 房協的宗旨是為香港市民提供房屋和相關的服務。自成立以來，它一直參與各項房屋計劃包括公共租住屋邨和資助出售單位，並擔當「房屋實驗室」的角色，試行新的房屋計劃，包括專為長者而設的住屋計劃。督導委員會認為房協應繼續與政府緊密合作，在提供租住單位及資助出售單位方面繼續扮演積極角色；並**建議**在土地資源許可下，政府應繼續向房協批出土地，以發展其房屋項目。

市區重建局

33. 市區重建局（下稱「市建局」）負責在本港較舊的市區實行、推動、推廣和促進有關的更新工作。為支持政府增加住宅單位供應的方針，市建局由 2009 年起在合作發展項目的標書中規定，在招標地盤上興建的單位，盡可能將其中一半定為中小型單位。市建局至今有兩個沒有夥拍發展商並獨自負責發展工作的項目，採用「實而不華」的設計，以興建切合大眾需要的中小型單位。督導委員會**建議**邀請市建局探討能否於未來的房屋項目中增加中小型單位的比例，以加強該局為中低收入人士提供合適房屋所擔當的角色。

加快建屋

34. 督導委員會備悉政府一直就不同的範疇加快房屋供應的程序。其中，財政司司長統領的土地供應督導委員會正全面統籌包括房屋等不同類別用途土地的開發

和供應計劃。規劃署已提供作業備考，以便業界就其發展申請作出查詢，從而縮短處理申請時間。屋宇署亦發出指引供認可人士參考，以便其盡早取得建築圖則批准及減省批核時間。此外，地政總署正檢討與批地和土地補價評估有關的程序；而規劃署等部門正檢視在規劃容許的範圍內，增加住宅用地的發展密度的潛力。

35. 就公營房屋的建屋流程方面，政府和房委會一直實事求是，盡力加快興建公營房屋的速度。過往房委會約需三年時間完成規劃與設計階段的工作，現時在可行的情況下，會盡可能壓縮在一年內完成。所以，房委會已把過去一般需時七年的總體興建時間盡量縮減至約五年，而且由於所節省的時間主要是來自縮短前期工作和籌備過程，而非壓縮施工計劃，因此施工質素得以維持，並同時不會犧牲工地安全。但能否盡早把公營房屋建成的關鍵，取決於能否把前期工作縮短，以及能否得到區議會和地區人士的支持。

36. 督導委員會**建議**政府繼續精簡房屋發展流程。督導委員會亦**建議**政府密切監察建造業人力方面的情況，與建造業議會合作，及時推行適當的措施，確保有充足的建造業人手促進房屋發展。

增加房屋供應的措施

37. 本港房屋問題的癥結，在於供求失衡。為達至提供市民可負擔居所的長遠目標，必須增加房屋用地供應。然而，填海等傳統增加房屋土地供應的措施變得愈來愈具爭議性，而社會對發展密度和保育等課題亦日益關注。督導委員會理解這些憂慮。不過，香港正面對着迫切和嚴峻的土地供應問題，雖然政府已掌握足夠的土地應付未來三至四年的公私營房屋需求，但在中長期要達至上文建議的房屋供應目標，仍需面對極大的挑戰。

事實上，若社會未能就如何增加土地供應達成共識，將影響十年以後香港的長遠房屋供應。督導委員會認為，為解決房屋的根本問題，社會整體將要作出艱難的選擇和權衡取捨，以期多管齊下，透過短、中、長期措施增加土地供應。督導委員會同時敦促政府繼續檢討土地規劃和土地行政方面的程序與審批要求，以配合增加土地和房屋供應的大方向。

38. 督導委員會備悉政府已採取一系列措施增加房屋及土地供應，例如全面檢討地積比率和建築物高度規限、研究放寬或解除限制在薄扶林和半山區發展的行政措施、檢討「政府、機構或社區」地帶的用地、重建高樓齡公屋屋邨、在維港以外填海及發展岩洞、推動新界東北新發展區和洪水橋新發展區的發展、發展新界北部地區、檢討北區和元朗荒廢農地、和東涌新市鎮擴展及發展大嶼山等。

前瞻十年以後

39. 房屋的發展需要跨代的持續努力。儘管長遠房屋策略集中於改善政策去處理未來十年內的房屋需要，公眾仍有必要思考香港在十年以後的發展模式。

40. 為了滿足長遠房屋需求，預計香港將需要每十年發展一個新市鎮，或在未來的三十年內發展三個規模上大致可與沙田相比的新市鎮。汲取以往曾有新市鎮的發展過份偏重於住宅發展而產生問題的經驗，督導委員會**建議**未來的新市鎮以綜合發展模式大體上發展成自給自足的社區；又認為政府長遠可以考慮把部分位於市區的非住宅設施遷移，以釋放相關市區土地的發展潛力作房屋發展。

41. 社會上有聲音表示希望未來能擁有一個更寬敞的居住環境。督導委員會認為社會各界應尋求共識，增加土地供應，以實現這個願望。此外，政府應以新思維探討如何能更全面地發展新市鎮的同時，市民亦應準備接受如要獲取更寬敞的居住環境，他們或許有需要遷離傳統市區地段。就公營房屋而言，督導委員會建議房委會可在發展公屋的土地供應充裕的前提下，考慮由非市區的屋邨開始逐步放寬現行的公屋編配標準，提高公屋租戶的居住面積。

42. 督導委員會認為，在土地和其他資源有限下，政府必須訂定優次，協助最需要幫助的羣組解決住屋需要，市民亦要為解決房屋的問題作出取捨。由於香港現時面對的各種房屋問題已存在一段時間，非一日之寒，需要時間糾正和解決，也需要社會的共識。督導委員會希望市民能凝聚共識，認真思考諮詢文件所提出的問題，並踴躍發表意見。

43. 請於 2013 年 12 月 2 日或之前，以電郵、郵寄或傳真方式，把意見送交—

電郵：lths@thb.gov.hk

郵寄：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

傳真：2761 5160

長遠房屋策略公眾諮詢 出席論壇及會議一覽表

1. 長遠房屋策略督導委員會所舉辦的公開諮詢會

日期	活動	地點
2013 年 9 月 23 日	第一場公眾諮詢會	禮頓山社區會堂
2013 年 10 月 7 日	第一場關注團體和持份者諮詢會	油麻地梁顯利社區中心
2013 年 10 月 21 日	第二場公眾諮詢會	油麻地梁顯利社區中心
2013 年 11 月 7 日	第二場關注團體和持份者諮詢會	禮頓山社區會堂
2013 年 11 月 12 日	第三場關注團體和持份者諮詢會	香港文化博物館
2013 年 11 月 19 日	第三場公眾諮詢會	香港文化博物館

2. 其他出席過的會議及論壇

日期	機構	性質
2013年9月14日	香港測量師學會	演講
2013年9月16日	香港房屋委員會	會議
2013年9月24日	荃灣區議會	會議
2013年9月25日	區議會主席及副主席	會議
2013年9月25日	香港地產行政師學會	午餐會演講
2013年9月26日	沙田區議會	會議
2013年9月27日	立法會房屋事務委員會 長遠房屋策略小組委員會	會議
2013年9月27日	社區發展動力培育	研討會
2013年9月28日	香港測量師學會-建築測量組	演講
2013年10月3日	東區區議會	會議
2013年10月8日	民主建港協進聯盟	會議
2013年10月8日	香港工會聯合會	研討會
2013年10月10日	北區區議會	會議
2013年10月10日	中西區區議會	會議
2013年10月10日	香港潮州商會	午餐會演講
2013年10月11日	香港青年協會	論壇
2013年10月17日	新民黨	會議
2013年10月18日	香港中華總商會	午餐會演講
2013年10月19日	香港大學可負擔房屋研究網絡	論壇
2013年10月21日	離島區議會	會議

2013年10月22日	元朗區議會	會議
2013年10月22日	香港社會服務聯會	論壇
2013年10月24日	土地監察	會議
2013年10月27日	全港關注劏房平台及全港關注劏房居民大聯盟	論壇
2013年10月28日	公屋聯會	會議
2013年10月31日	油尖旺區議會	會議
2013年10月31日	香港建築師學會 香港園境師學會 香港規劃師學會 香港城市設計學會	論壇
2013年11月4日	全港關注劏房平台	會議
2013年11月5日	西貢區議會	會議
2013年11月5日	深水埗區議會	會議
2013年11月5日	屯門區議會	會議
2013年11月5日	觀塘區議會	會議
2013年11月5日	黃大仙區議會	會議
2013年11月5日	香港中華總商會	晚餐會演講
2013年11月7日	大埔區議會	會議
2013年11月8日	影子長策會	會議
2013年11月11日	立法會房屋事務委員會 長遠房屋策略小組委員會	公聽會
2013年11月12日	灣仔區議會	會議
2013年11月13日	香港房屋政策評議會	會議
2013年11月14日	民主黨	會議

2013年11月14日	葵青區議會	會議
2013年11月14日	南區區議會	會議
2013年11月14日	九龍城區議會	會議
2013年11月16日	香港城市大學亞洲管治研究中心 香港教育學院管治與公民研究中心	論壇
2013年11月20日	英國皇家特許測量師學會	會議
2013年11月21日	家庭議會	會議
2013年11月26日	公民黨	會議
2013年11月26日	西九新動力	會議
2013年11月29日	香港工會聯合會	會議
2013年11月30日	全港關注劏房平台	少數族裔論壇
2013年12月2日	九龍社團聯會	會議

簡稱一覽表

公屋	公共租住房屋
分間樓宇單位	分間作居住用途的樓宇單位
市建局	市區重建局
居屋	居者有其屋
房協	香港房屋協會
房委會	香港房屋委員會
租置計劃	租者置其屋計劃
督導委員會	長遠房屋策略督導委員會

