

致南區區議會秘書處：

有關《長遠房屋策略諮詢文件》之意見書

據最新的《長遠房屋策略諮詢文件》建議措施提及，政府將致力於「供應主導」的策略，公私營房屋比例約為六比四，而比例會因應環境轉變而作靈活的調整，期望在未來 10 年能夠幫助基層人士有屋住、協助中產人士置業、穩定樓市健康發展。本人對於政府這份《長遠房屋策略諮詢文件》裡面提及的大部份建議措施表示支持，但是文件中有些中長遠措施還有待商榷。因此，本人楊默將就一些問題提出一些個人的看法：

(一) 以發牌或登記制度規管「分間樓宇單位」的可行性

政府頒發的這份《諮詢文件》中提及到應加強執法杜絕非法及違反樓宇結構和防火安全的分間樓宇單位（如：劏房、板間房等），研究以發牌和登記制度規管該類單位的安全及衛生情況，探討在短期空置的政府土地興建過渡性房屋。顯然從長遠發展來看，杜絕不合法的居屋，保障居民的人身安全，改善他們的居住環境的建議和願景是值得肯定的；但是政府對此類分間樓宇單位的數量和入住人數應該要有合理、足夠的評估，否則當這類樓宇單位被規管的同時將會釋放大量收入低下的市民，如果政府的過渡性房屋無法及時滿足這群被釋放出來的市民，又或者政府短期空置出來的土地在被安置居民後又因政策被徵用，將會導致大量底層人士無家可歸，流落街頭。因此本人希望政府在推行這個措施的同時對於這部分底層人士有合理的安置，而在推行這個措施之前能夠提出更為詳盡的評估報

告、實施計劃並落實考量其可行性等等，然後再作進一步的討論。

(二)「居住環境欠佳」的準則

本人認為「居住環境欠佳」的準則應該以居住安全衛生、樓宇結構、周邊環境、交通便利等幾個因素作為衡量準則，而其中最主要的應該為居住的安全和衛生。政府希望以發牌或者登記制度去規管「分間樓宇單位」，主要是因為現行香港存在大量非法及違反樓宇結構和防火安全的劏房或板間房，這樣的單位在建築結構和消防安全上是完全不符合安全規定的，也就是對居住在那裡的居民的財產和人身安全造成嚴重的威脅。因此居住的安全和衛生應該作為「居住環境欠佳」首先考量的準則，繼而是樓宇結構、周邊的公共設施是否完善，交通是否便利等等來判定該區的居住環境。

(三) 居住環境與地積比率孰重孰輕

另外，政府在《文件》中也提及為了增加房屋的供應，政府將會增加部分地區的地積比率。增加土地的地積比率就相應地對交通、人口密度和周邊環境等方面產生一定的影響。而這種影響究竟會到達怎樣的程度，政府如果能夠提供一個較為全面詳盡的評估報告將有利於市民對於這一措施未來將會產生的問題有一個較為直觀的了解，究竟犧牲了環境換取房屋供應增加是雙贏還是適得其反，香港市民也會有一個自我判斷。如果只是為了眼前儘快解決房屋供應問題，而忽視了居住環境、周邊環境等因素，將來極有可能會產生嚴重的影響和後果，得不償失。因此，政府應該在增加地積比率和保護居住環境之間取得相對的平衡，或者

尋找其他合適的方案增加房屋的供應，如開發新發展區、尋找合適的土地等等。

總體來看，政府的《長遠房屋策略諮詢文件》確實已經找到了目前香港房屋存在的問題，也提出了較為詳盡的解決方案和可行的發展方向，但還是希望政府能夠多諮詢公眾的意見，多考慮公眾的意願，集思廣益，盡力為公眾建立一個美好的家園。

楊默博士

二零一三年十一月三日