



總辦事處：觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
 網站：<http://www.hkph.org>
 發稿日期：2013/10/28

聯絡電話：2950 0291 圖文傳真：2950 0276
 電子郵件：info@hkph.org
 發言人：主席王坤

公屋聯會對《長遠房屋策略》諮詢文件的回應 增建房屋 建立階梯 予民安居

行政長官梁振英在競選政綱中，把房屋政策列為重中之重，但《長遠房屋策略諮詢文件》的內容卻叫人相當失望，未有將三年上樓，及如何清理 23 萬輪候家庭的積壓成為今次解決的具體目標，重建的房屋階梯只得私人樓宇，居屋及公屋三級，沒認真考慮過去長期行之有效的其他資助方式。而在土地供應上，短期用作增加房屋供應的土地既顯得無能為力，在中長期也看不到土地充裕供應的具體情況，長遠房屋目標能否達成令人十分擔心。

以「需求主導」為目標 增加房屋供應

本會認為，公營房屋的供應，應按真正落實三年上樓的承諾而調整，不應因經濟環境變化而隨意改動，堅持以公營房屋為主導的方針。至於私人樓宇的需求，容易受經濟環境所左右，政府需在私人樓宇需求量減少的時候，亦要持續增加土地儲備及開發，以應付未來的需求。

本會認為，政府應以「需求主導」為目標，未來 10 年房屋的總體供應量，應增至 61 萬間，公私營比例為 6 比 4，即公屋應增加至平均每年 2 萬 8 千間、居屋興建應增至每年 8 千間，並因應需求進行調整；維持每年興建 2 萬 5 千間私人樓宇的土地供應。

關注不同群組人士的住屋需求

本會同意，把長者和基層居住環境欠佳的人士作為優先對象；但作為優先群組的安排，不應對其他群組，例如單身人士構成排他性，以公平地得到改善居住環境。隨著香港人口老化，「居家安老」是安老政策的重要方向，在住屋設計上，必須要有更完備的設施和支援服務，並鼓勵年青家庭與長者同住，繼續發展各類型的長者住屋計劃。

本會認為，政府應訂定「適切居所」定義，並發牌規管「劏房」，同時增加「中轉房屋」的供應，建議多覓市區的臨時土地增建「中轉房屋」或把工廈改建成「過渡性房屋」，給予「居住環境欠佳」的住戶及有需要的家庭入住；對符合公屋資格但輪候超過 3 年仍未上樓的人士，提供租金津貼；取消單身人士計分制，恢復所有類別人士輪候三年上樓的承諾，並盡快增建公屋，應付需求。

建立向上流動的房屋階梯

本會認為，出租公屋應作為對基層市民的基本保障，除增加公屋興建，亦應加快房委會、房協舊公屋重建，提升地積比率增加供應；在缺乏公屋的地區，市區重建局應撥出部分土地興建公屋單位。為加強公屋的流動性，應恢復誘因措施，鼓勵經濟改善的公屋家庭騰空單位予輪候家庭，如恢復「租置計劃」、增加居屋供應，反對藉收緊富戶、寬敞戶政策，收回公屋單位。

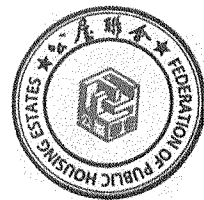
本會認為，政府出售居屋，應同時維持每年 5,000 個「白表免補地價購買二手居屋」的名額；為加快居屋供應，鼓勵未補地價的私人農地或土地，發展新的「私人機構參建居屋計劃」或「混合發展模式」的項目。另外，優化資助置業計劃，為白表申請者設立入息及資產下限；容許未補地價居屋與租置公屋業主「樓換樓」，以解決因居住空間不足引致的房屋需求；推行分期付款補地價，容許居屋、租置公屋業主分租多餘的居住空間。增撥土地興建「中產公屋」，如增加房協「乙類」屋邨單位供應，照顧中產階層的住屋需要。

相關的輔助措施

本會認為，在將來整體房屋供應大幅增加的情況下，應恢復「置業貸款資助計劃」，並建議住宅恢復經改良的「租金管制」措施，讓買不起私人樓宇的人士，包括無殼青年一族也能負擔得起租金，在住屋方面可有更多的選擇。另外，設立「樓宇限售期」，規定發展商在樓宇建成後的指定時間內，須公開發售樓宇，防止囤積單位，穩定供應。

土地供應

最後，本會認為，在未來土地發展及規劃上應「以人為本」，香港市民的居住權、生存權應大於其他的權益。政府應建立「土地儲備」應付未來需要及協調各部門處理土地及房屋問題，並分別從短、中及長期措施，以增加土地的穩定供應，如善加利用閒置的土地、研究開拓郊野公園用地、維港以外適度填海、重建舊公屋、公務員合作社樓宇、市區重建以增住房供應及落實「新界東北新發展區」等計劃。



公屋聯會
2013年11月11日