



公屋為主·居屋為輔

· 私人樓宇作補充

對《長遠房屋策略諮詢文件》

的回應及建議

工聯會立法會議員聯合辦事處

2013年10月

目錄

1. 討論背景	頁 2
2. 「凝聚共識·建設家園」諮詢文件重點	頁 3
3. 本港的房屋現況	頁 5
4. 工聯會對《長遠房屋策略諮詢文件》之建議.....	頁 8
5. 總結.....	頁 18
附件：《長遠房屋策略諮詢文件》內提出的問題	頁 19

1. 討論背景

1.1 工聯會在 80 年代開始，提出「公屋為主，居屋為輔，私人樓宇作補充」的房屋政策方針，並以此為主軸，在不同年代提出適切的房屋政策建議。例如在 2011 年本港房地產市場進入升溫期時，我們便發表題為〈安家·樂業〉的房屋政策建議書，向政府提出三方面政策訴求，當中包括：增建公屋，加快輪候；復建居屋，幫助夾心階層；以及在賣地時加入限設施配套及限價條款，穩定土地供應等建議。

1.2 工聯會歡迎政府在過去幾年逐步接納〈安家·樂業〉的意見，將本港房屋政策改以公營房屋主導，同時重推居者有其屋及訂定「港人港地」政策等。然而，面對外圍環境所引起的資產市場泡沫、本港內在住屋需求增加，以至年青一代渴望獨立居住等不同因素，本港房地產市場近年在供應及價格上仍然處於嚴重失衡的局面。「租樓貴、買屋難」已成為社會的核心問題，政府必須正視及解決。

1.3 工聯會對特區政府為解決本港房屋問題而成立「長遠房屋策略督導委員會」(下稱委員會)表示認同，並希望透過委員會為本港房屋的發展制訂長遠藍圖。就此，下文將會以整體及本港三類的主要居所 (出租公屋、資助房屋及私營房屋)為分類，就委員會「凝聚共識·建設家園」諮詢文件作回應及建議。我們期望經過諮詢後，本港的房屋政策可能為完善，做到以市民需要為本。

2. 「凝聚共識·建設家園」諮詢文件重點

2.1 長遠房屋策略督導委員會於 2013 年 9 月 3 日發表《長遠房屋策略》諮詢文件，提出處理香港長遠房屋問題的策略。有關文件提出了多項關於房屋政策的建議，重點包括：

- i. 建議加強政府在房屋供應方面的角色，解決供求失衡的問題；
- ii. 未來的房屋策略應以供應主導，新增供應以公營房屋(公屋、資助房屋)佔多；
- iii. 推算未來 10 年(2013/14 至 2022/23 年度)總房屋供應應介乎 44-50 萬個單位，並建議供應目標為 47 萬個單位；
- iv. 建議未來 10 年新房屋供應以 60：40 作為公營和私營房屋之間的比例，而公屋和資助房屋(例如居屋)之間的比例，也需維持足夠靈活性；
- v. 公屋以輪候冊上的低收入長者和低收入家庭為優先對象，維持輪候冊一般家庭申請者的平均輪候時間為大約三年。同時考慮改善配額及計分制，探討興建專為單身人士而設的公屋；
- vi. 考慮以發牌或業主登記制度規管位於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位；
- vii. 確立有效房屋階梯，並增建居屋，幫助年青一代在可負擔能力下置業；
- viii. 不建議向基層住戶發放租金津貼和實施租務(包括租金)管制，也不建議恢復首次置業資助計劃；

- ix. 加快釋放土地資源，配合大量增建房屋，並在土地發展與保育之間，尋求合乎社會共識的平衡；
- x. 透過短、中、長期措施增加土地供應。

2.2 就著當局的諮詢文件，督導委員會提出了多個問題，當中涉及房屋的整體規劃、尋找土地建樓、房屋興建數量及比例、公共房屋的編配制度等等。工聯會作為關注市民安居樂業及關顧基層住屋的團體，對房屋政策素來十分重視。我們期望因應現有的房屋狀況，並配合過去的建議，可協助當局制訂可行的長遠房屋策略。長策會諮詢文件提出的問題可見附件 1。

3. 本港的房屋現況

3.1 自 2003 年至 2012 年間，本港的公營房屋每年建屋量最高只有約 2.5 萬個，而最低年份只有 4430 個單位，平均建屋量每年約 1.5 萬個。根據房委會未來的建屋計劃，由 2013-2014 年度起 5 年內，新增公屋將為約 9.1 萬個，即每年平均提供 1.8 萬個單位左右。

3.2 儘管每年已有逾 1.5 萬個公屋單位供應，然而礙於近年樓價不斷上升，而市場上沒有足夠房屋單位作選擇，故不少原來欲置業的人士只能回流至輪候出租公屋。再加上本港社會以小家庭為主，房屋政策又不鼓勵長幼同住，以及青年人希望有獨立居住空間等因素，致使輪候公屋的人數不斷上升：

表 1：最新公屋輪候冊數字(截至 2013 年 6 月)

分階段數字	一般申請	非長者一人申請	總計
2013 年 6 月	11.87 萬	11.56 萬 35 歲以上的 3.79 萬	23.43 萬
2013 年 3 月	11.69 萬	11.15 萬 未滿 30 歲的單身青年 6.03 萬	22.84 萬
2012 年 12 月	11.53 萬	10.69 萬 未滿 30 歲的單身青年 5.6 萬	22.22 萬
2012 年 9 月	11.04 萬	10 萬 未滿 30 歲的單身青年 5.65 萬	21.04 萬
2012 年 6 月	11.16 萬	8.8 萬 未滿 30 歲的單身青年 4.6 萬	19.96 萬
2012 年 3 月	10.17 萬	8.78 萬 未滿 30 歲的單身青年 4.56 萬	18.95 萬

3.3 根據上圖展示，過去一年公屋輪候冊的輪候人數持續上升，2013 年 6 月的最新數字已超過 23 萬人，年升幅達 17.38%。當中一般家庭申請數字增長速度較為平穩，惟非長者一人申請人數的增長卻遠超一般家庭。其中 30 歲以下單身青年的申請數字更長期佔逾半的非長者一人申請數目，反映青年人對住屋的訴求不斷增加。

3.4 至於私人市場方面，自金融海嘯以後，本港樓市價格快速反彈並屢創新高。事實上，自2003年至2012年期間，本港私人住宅單位每年供應量平均只有1.45萬個，數字在十年來都屬於偏低水平。故此，到了2009年環球步入量化寬鬆的經濟環境時，由於大量資金湧入房產市場，再加上供應少而需求增加，私人市場的樓價便長居不下。就算政府早前提出額外印花稅等措施，私人樓宇的樓價仍然沒有明顯下降，而樓價上升的結果是打工仔的收入水平與樓價嚴重脫節，市民供樓負擔愈見沉重，現時本港按揭供款與家庭收入中位數比率已達65%，而樓價也是家庭入息中位數年收入的14.7倍，情況令人擔憂。

表2：差餉物業估價署私人住宅售價指數(中小型單位)

年份	A類 (40平方米以下)/ 比上一年度的增減	B類 (40至69.9平方米)/ 比上一年度的增減	C類 (70至99.9平方米)/ 比上一年度的增減
2009	120.3	117.2	135.1
2010	152.5 (+26.8%)	144.4 (+23.2%)	166.2 (+23%)
2011	187.3 (+22.8%)	173.8 (+20.4%)	193.8 (+16.6%)
2012	217.6 (+16.2%)	195.7 (+12.6%)	208.4 (+7.5%)
2013/06	261.3 (+20.1%)	231.5 (+18.3%)	232.3 (+11.5%)

表3：差餉物業估價署私人住宅租金指數(中小型單位)

年份	A類 (40平方米以下)/ 比上一年度的增減	B類 (40至69.9平方米)/ 比上一年度的增減	C類 (70至99.9平方米)/ 比上一年度的增減
2009	102.0	97.8	98.1
2010	120.7 (+18.3%)	118.0 (+20.7%)	117.1 (+19.4%)
2011	137.1 (+13.6%)	132.0 (+11.9%)	128.0 (+9.3%)
2012	149.6 (+9.1%)	140.5 (+6.4%)	132.0 (+3.1%)
2013/06	162.2 (+8.4%)	152.6 (+8.6%)	141.3 (+7%)

表 4：金管局《貨幣與金融穩定半年度報告》：住宅價格與家庭收入比率及按揭供款與家庭收入中位數比率

年份	住宅價格與家庭收入比率 (即樓宇價格與年度家庭入息中位數的比率)	收入槓桿比率 (即按揭供款與家庭收入中位數比率)
2009/09	年度入息 9.2 倍	41%
2010/09	年度入息 10.7 倍	48%
2011/09	年度入息 11.9 倍	53%
2012/09	年度入息 12 倍	53%
2013/09	年度入息 14.7 倍 (即樓價等於 14.7 年的家庭收入)	65% (即每月供款負擔比率)

(註：收入槓桿比率指一般 50 平方米單位 (以 20 年期、七成按揭計算) 的按揭供款與私人住宅住戶的家庭入息中位數之間的比率。另外，價格收入比率為一般 50 平方米單位的平均價格與私人住宅住戶的家庭入息中位數之間的比率。)

4. 工聯會對《長遠房屋策略諮詢文件》之建議

4.1 近年社會的整體氣氛不和諧，其中一個被視為深層次矛盾的原因，就是本港市民難以安定生活，無論基層、夾心階段，以至中產都難以為家，市民需要為住屋而煩惱。上車、樓價升跌成為了市民特別關心的議題。其實，社會得以繁榮穩定，市民能安居樂業正正是其中一個重要條件，以穩定社會氣氛。因此我們認為當局應就住屋問題提出多角度考慮，為本港的房屋政策作出改革。以下我們會就諮詢文件內有關住屋需求、公屋、資助房屋以至樓宇和土地供應等一系列問題提出意見，以供參考及討論。

A. 對長遠房屋政策之願景 (回應諮詢文件問題 1、2、5)

4.2 以市民「住屋需要」作政策定位

我們認為當局在制訂未來長遠房屋政策時，應先為房屋政策目標重新定位，將住屋視為市民的基本生活必需品，並透過有效措施及土地政策配合市民此方面的基本保障權利。因此，我們認為未來的房屋策略不應再是受土地供應或可建屋量等所限制「供應主導」(見諮詢文件 3.6)，反之應以市民住屋實際所需為依歸的「需求主導」。當局未來應評估不同階層人士在住屋方面的實際需要及負擔能力，然後主動積極地協助有需要的階層提供適切居所，並提供相應數目的住宅土地和政策配合，從「需求」出發解決住屋問題。

4.3 公屋為主、居屋為輔、私人市場作補充的主軸

直至 2013 年 3 月為止，全港出租公屋的數目約為 76.6 萬個，佔全港住宅單位數目的 29%。現時公屋單位住有約 209 萬人口，當中大部份屬於基層家庭¹。正如諮詢文件所述，在當前面對樓市失衡問題時，首要工作就是為夾心階層及中、低收入家庭提供他們可負擔的住宅單位，故我們認同諮詢文件的建議，增加公營房屋的數目及比例，當中以增建出租公屋為主，其次為提供資助房屋，至於私人市場方面則提供穩定的

¹ 見香港便覽：<http://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/housing.pdf>。

土地供拍賣。「公屋為主、居屋為輔、私人市場作補充」將為未來房屋政策的大方向，而這也是解決本港一般家庭住屋困難的治本之道。

4.4 增加公營房屋比例

現時全港房屋單位之中，由政府提供的公營房屋佔 44%，當中為基層家庭提供的出租公屋只佔 29%，故我們認為要滿足市民的住屋需要，尤其是解決中、低下階層的市民難以安居的問題，政府在未來必需多加興建公營房屋，這樣才可實現諮詢文件內希望提升公營房屋佔整體房屋比率的目標。

鑑於現時可即時建屋的熟地有限，政府在開發土地上仍然需時，因此我們在不更改未來十年 47 萬總房屋供應的目標下，建議將公營房屋的興建量增加至每年 3.3 萬個：當中出租公屋每年 2.8 萬個，資助房屋約 5000 個，從而針對性地先改善中、低階層市民的住屋情況。在增加供應量後，當局未來建屋的公、私營比例將會變為 70：30。

提高公營房屋比例並不會對私營房屋市場帶來衝擊，亦不會推高樓價，事關現時私營房屋佔全港逾半的單位比例，私人樓宇單位總存量更達 112 萬個，如未來以三成比例供應新單位，屆時每年私營房屋的建屋量將約為 1.4 萬個，這個數目與過去十年私人樓宇的平均供應相若，故此調整公私營建屋比例並不會令私人住宅樓供應驟降。再者，提高比例後，當局仍可因應物業市場變化作出調整，事關每年新增的 5000 個資助房屋，既可在補價後於私人市場流通，同時也可因應情況靈活轉變規劃，如在市場有需要時將資助房屋用地改作私人發展，可令公、私營建屋比例回調至 60：40，以配合本港不同的經濟環境及樓市轉變。

4.5 採取措施，積極增加政府土地供應

近年樓價不斷上升，主因在於政府過往的政策及土地供應上不足所致。然而，現屆政府雖希望推出更多土地，但實際上卻發現土地儲備內土地缺乏，因而現時急需覓地建屋。因此，我們認為政府在構建長遠房屋規劃時，也應馬上開展土地開發的工作，以規劃好未來的土地供應，增加土地儲蓄內可使用土地的數目，從而令政策更具彈性。對於未來政府建議在新界開發土地的三大新發展區(新界東北、洪水橋及東涌)，我們

認為三個新發展區合共提供超過 17 萬個住宅單位²，是未來主要的住宅供應，故我們希望當局在解決現有居民問題的同時，繼續進行諮詢、研究及規劃發展，增加本港住宅用地的長遠供應。此外，我們亦建議就維港以外進行填海工程作更具體諮詢和研究，以令本港的土地供應得以可持續開發。

4.6 常設長遠房屋策略督導委員會的必要性

由於長遠房屋策略橫跨十年建屋的計劃，而當中的建屋估算也需要按時作出檢討。因此，我們認為當局應考慮常設長遠房屋策略督導委員會的必要性，以便有關人士及學者可繼續就十年內的房屋供應及政策作出適時建議。事實上，未來長遠房屋策略制訂後也應定期檢討，例如在實行 5 年後加入中期檢討及總結，以檢視成效及作出政策調整。

B. 對出租公屋政策的意見 (回應諮詢文件問題 7-9、15-18)

4.7 增加出租公屋供應，長遠將輪候時間逐步減至 2 年

近年由於樓價上升令置業困難，不少夾心階層回流到申請公屋。現時公屋輪候冊申請人數已逾 23 萬，故就算加大供應至我們建議的每年 2.8 萬個或以上公屋單位，要疏導輪候冊內的申請者亦需要一段時間。因此，我們建議當局盡快覓地興建出租公屋，確保房委會能履行公屋「三年上樓」的政策承諾，長遠也應制訂公屋一般家庭輪候兩年可編配上樓的目標，讓輪候時間由三年逐步減至兩年，以盡快改善基層家庭的居住環境。

4.8 多元化的出租公屋供選擇

在增加公屋供應的同時，當局也需因應市民不同的住屋需要，興建不同模式的出租公屋單位。除了現時供一般家庭入住的公屋外，我們也建議當局興建針對特定的群組，例如一人家庭單位、夾心階層等興建特定的出租單位。就以夾心階層為例，我們建議興建「乙類房屋」，以供

² 根據當局的規劃及工程研究，新界東北及洪水橋新發展區將各興建約 6 萬個住宅單位，東涌新市鎮未來將增建約 5.3 萬個單位。

入息超出一般公屋資格到符合申請居屋的夾心家庭申請，讓該些中層家庭能有租住或置業的不同選擇。乙類房屋的租金可參考市值租金的一半為基準，並考慮申請人的住屋開支比率來釐訂。此外，亦可加入租住年期限限制及定期檢討租約等措施，以增加流轉性及確保租金維持合理水平。

4.9 以人為本的編配方法

根據當局指出，現時公屋編配單位予申請人，超過 75% 都會拒絕首次編配的單位，然後待第二、三輪的編配以作考慮³。究其原因，不少申請人主要是不滿編配地區不合適或交通不方便工作等。事實上，現時公屋申請時只有市區、擴展市區及新界三區，可是當中編配範圍甚廣，例如沙田與東涌在交通及地理上相去甚遠，卻同是屬於擴展社區，而新界的範圍由大埔到屯門更橫跨整個新界，令申請人在申請時造成不便。因此，我們建議政府重新檢討編配公屋分區至一個合理水平，例如將現時三個分區擴展至五個，以便申請人可揀選心目中的分區，減少申請人等待三次配屋的時間，加快公屋編配之餘，也能以人為本，不會完全割裂申請人原本的生活。

對於分區增加可能需增加各社區的興建公屋數目，我們認為當局應與區議會多加協調及磋商，令不同的社區都可騰出土地興建公屋。假若一些分區未來五年供應不多，當局也應將有關訊息通知申請者，讓申請人有時間考慮及作出選擇。

4.10 檢討富戶政策，鼓勵長幼同住

諮詢文件提及「公屋富戶」的問題。我們認為，現時不少公屋家庭淪為長者戶，很多時都是富戶政策所造成。事關不少長者戶原來都是與子女同住，可是由於子女長大收入增加，整個家庭的入息水平便超出限額。為了不用淪為富戶交額外租金，不少成年子女於是便退戶遷出，有關家庭遂成為了全長者戶。富戶政策與現時「長幼共融」的政府家庭政策相違背，故當局應盡快進行檢討。

事實上，多年來房委會都有推出天倫樂計劃，鼓勵青年人與年長父

³ 2013 年 10 月 16 日立法會「公屋單位編配」書面質詢。

母同住，以便照顧，但有關計劃在入息及資產限額上沒有任何放寬，故計劃不受歡迎。因此，我們建議優化現時天倫樂下的各項計劃，當中包括放寬申請家庭的入息及資產限額，例如讓有關家庭的入息及資產增加多一半，以鼓勵長幼家庭成員同住。此外，對超出入息或資產限額的「富戶」家庭，當局應鼓勵他們申請居屋及乙類房屋等計劃，以加快公屋輪轉。

4.11 公營房屋流動階梯 (公屋、乙類房屋/居屋、私人市場)

鑑於公營房屋未來將成為市民主要的居所，故如何令單位作流轉及為重塑房屋階梯便至為重要。在公營房屋方面，我們建議有兩層途徑，最基本一層是一般出租公屋，目標是為本港基層家庭提供居所。到有關家庭收入改善後，又或屬於超出公屋限額的夾心階段，他們可選擇第二層階梯：入住樓宇質素較高的出租單位「乙類房屋」，又或以申請資助房屋置業。由於此階梯的租金及售價是以負擔能力作考慮，故有關家庭的房屋支出將不會過高，餘下的收入便可用作改善生活等其他用途。

當有關家庭具備足夠的資本，以及考慮其自身的需要性後，他們便可考慮進入第三層階梯：即在私人市場上租住或購入物業，並交還原來的公營房屋單位作下一輪的流轉之用。

4.12 公屋與社區設施混合發展

本港土地資源有限，一個社區除了預留土地興建住宅以外，同時也需要足夠的社區設施作配套，如文娛康樂，以至安老及社會服務等，否則就會為居民帶來很多不便。事實上，現時地區有不少意見都指其居住的社區設施不足，主要原因是當局在覓址上有困難，故難以開展服務。因此，我們建議當局未來在興建公營房屋上引入混合模式，將不受一般家庭所歡迎的低層(如 2、3 樓)預留作社區設施，例如作院舍、長者中心、青年中心等等，一方面令有關樓面空間不會因大部份申請人拒絕而被丟空，同時也解決了現時地區上因覓地困難而令社區設施短缺的問題。

4.13 重建老舊的公共屋邨

為做到地盡其用及增加公屋用地的供應，房委會在 2011 年起已推

行「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，研究現存老舊公共屋邨的重建發展潛力。較早前當局重建的深水埗白田邨，重建後單位的數目便增加了 61%。現時全港有 46 條樓齡超過 30 年的公共屋邨，當中不少位於市區的屋邨更是未用盡土地地積比率，故此我們建議政府盡快作出研究及宣佈，將有重建潛力的老舊公共屋邨重建。

然而，我們認為重建舊公共屋邨有三個先決原則，首先是重建項目能達到改善邨內的居住環境，而重建也合乎經濟效益；其次就要重建時應原邨安置受影響的居民，例如先重建邨內部份公屋，待落成後就將受影響的居民到新落成的公屋單位，以維持居民在區內的社區網絡；最後就是清拆屋邨後的土地應用回作公營房屋發展，以免再出現北角邨清拆後用地轉作私人發展的情況出現。

C. 對公營資助房屋的意見 (回應諮詢文件問題 12、13、19)

4.14 以中、低下階層市民「置業安居」為目標

對於不少市民來說，置業是一生的夢想，也是對本港增加歸屬感、安定下來落地生根的一個憑據。因此，置業安居一直都是政府協助市民住屋的其中一個重要措施。自從 1978 年居者有其屋計劃開始，公營資助房屋就成為協助市民置業的重要方法。對於本屆政府復建居屋，協助市民置業的決定，以及長遠房屋策略督導委員會建議未來 10 年興建 5 萬個居屋單位，我們都表示支持，並希望透過資助房屋這一環，可以解決有需要的階層，例如夾心階層、年青人等需要「置頭家」的安居之夢，同時亦不會因此負擔過重，令生活全被物業負擔所牽引。

4.15 設立申請資格上下限，集中協助夾心階層

在建議的資助房屋模式下，未來的居屋將主要針對夾心階層的置業需要，如收入不足以購入單位的人士，理應申請出租公屋方式作居所，待具條件後再購買單位，如入息增加但仍然沒有能力置業的人士，我們則建議以乙類房屋為他們提供較高質素的出租居所。所以，我們認同諮詢文件中建議設立入息下限，並調整資產審查機制。至於單位的售價方面，資助房屋應以合資格人士的負擔水平作標準，並考慮申請人供樓負

擔佔家庭收入的比例。我們建議當局可參考最後一期剩餘居屋單位的定價作為藍本，並考慮將現時的居屋補地價措施改為補回出售時的三成折扣，免卻市場波動令補地價金額大幅上落。

4.16 混合發展模式持開放態度

對於諮詢文件中提及由政府邀請私人發展商一同參與居屋等資助房屋項目，我們對方向表示支持，並認為當下無論在公、私營單位都不足的情況下，與發展商共同參與項目既可減省興建及籌劃資助房屋的時間，同時也可拉近資助房屋與私人樓宇的質素差別。然而，我們認為如政府採用此模式發展資助房屋，項目的監管應盡量嚴格，也應加強監察發展商的透明度，以免當中有利益輸送的成份，而項目落成後的管理工作亦應由房委會等公營部門負責。除卻文件提及的公、私營混合發展模式外，一些由非政府機構參與興建，混合社會服務、旅館與資助房屋的不同類型住房，當局亦應考慮及研究，以擴闊本港住宅既有的思維及概念。

D. 對私人住宅市場的意見 (回應諮詢文件問題 3、10、11)

4.17 定期賣地，穩定供應

鑑於近年樓價不斷上升，除卻外圍資金帶動以外，本港住宅用地供應不足以追上需求同樣也是一大關鍵。而有關供應減少是沿自 2003 年以後政府改變土地政策所致。因此，要令本港私人物業市場不會因供應及需求失衡而大幅波動，造成資產泡沫爆破的危機，當局不應只在公營房屋上加大力度，同時也要穩定私人住宅土地的供應。我們建議透過定期賣地，令市場及市民可知悉未來數年私人住宅市場的供應趨勢，並在部份賣地條款中加入「限呎」的規定，以增加中、小型住宅的供應量，配合市民的住屋習慣。

4.18 對私人市場樓宇價格的行政措施

對於之前當局提倡壓抑樓市措施，例如額外印花稅、買家印花稅，以及限制外來人士投資本地市場的「港人港地」政策，我們認為有關行政措施確實令過熱的私人住宅市場得到冷卻，降低資產泡沫爆破的風險，

故在是否取消時應作出全面的評估，然後再作決定。長遠而言，政府應主導本港未來住宅供應的規劃，並適時以不同的行政措施調節，例如在樓市過熱時，政府可考慮引入住宅物業空置稅、物業增值稅等措施，令私人市場樓價「軟著陸」。

4.19 分間樓宇單位的發牌問題

諮詢文件提出其中一個問題是考慮以發牌或業主登記制度，以規管日漸增加分間樓宇單位。我們認為，現時大部份的分間樓宇單位都是違反《建築物條例》的規定，屬於違法改建，如設置發牌或申報制度只會令有關問題惡化。事實上，分間單位(即劏房)的居住環境普遍惡劣，人均的生活面積可能只有數十平方呎，將有關問題合理化對本港的住屋而言根本就是倒退。故此，對現存於商住、住宅及工廠大廈之劏房，當局應馬上進行全面巡察及普查工作，全面掌握現存合法與不合法的劏房數目及居住人口，然後再制訂相關的對策及處理方式。

至於在工廈劏房，由於它們本身就是違例改變土地用途，當局應盡快作出取締及堵截工作，而不是將有關問題合理化處理。同時，也應加快工廈重建進度，加重市建局角色，以改變土地用途來增加房屋用地供應才是上策。

4.20 興建臨時房屋作過渡性安置

面對有房屋需要，居於惡劣環境，但是又未能馬上入住出租公屋或仍在輪候的家庭，當局如需取締他們居住的分間樓宇單位，就需要考慮有關家庭的住屋安排。對於有意見指劏房戶因生活環境惡劣而應加快上公屋，我們必須強調獲配公屋與否，與住戶是否居於環境欠佳的劏房不應掛勾，否則將嚴重影響其公平性，同時也傳遞錯誤訊息，吸引更多人以住劏房的方式「插隊」上公屋。

因此，我們認為現時本港仍然有興建臨時房屋的需要，用以協助有關人士暫居於政府提供的最基本房屋單位內。臨時房屋可使用政府短期內未必用作發展的臨時土地上興建，建設的類型可以組合屋等模式為主，但同時也要對有關人士列明租住年期及限制，一方面改善劏房戶的居住環境，另一方面也不會影響到輪候公屋的公平性。

4.21 要求檢討《業主與租客(綜合)(修訂)條例》

在 2004 年時，立法會通過了《2004 業主與租客(綜合)(修訂)條例》，正式撤銷租金管制及租住權管制。在此以後，私人樓宇的業主在加租上再沒有限制，而簽訂租約時業主與租客亦需共同協商終止租約通知期，令業主擁有在租約期滿時，選擇不續租的權利。事實上有關條例修訂以後，不少基層居住的私人房屋租金不斷上升，業主也因有權不續租而趕走租客。過往多年，社區上一直要求檢討有關條例，以免條例在過往過於保障租客鐘擺地變為過份保障業主，令基層租客受害。可惜自 2004 至今近 10 年，政府一直沒有認真處理有關問題。因此，我們要求政府趁制訂長遠房屋策略的同時，也就此關乎私人樓宇租務事宜的條例作出檢討。

4.22 為合資格的輪候公屋人士租金援助及租樓免稅額

在現時樓價高企下，一些不合資格申請公屋，又或輪候編配公屋的申請人，其租住環境、房屋開支及負擔一直備受關注，不少建議都希望政府為該些基層人士提供支援。我們建議，對於居於惡劣環境而又合資格的基層家庭，應由關愛基金為這些人士提供資助，同時也建議盡快調高綜援租金津貼，以回應不斷上升的租金，減輕有關家庭的住屋開支負擔。我們還建議當局為正輪候的合資格公屋申請人士提供租樓津貼，有關津貼可讓申請公屋若超過 3 年仍未獲上樓機會的人士申請。同時間，當局也應為沒有置業的私人租戶提供免稅資助，容許其以實報實銷形式，從應課薪俸稅入息或個人入息課稅入息中，扣除租金開支；而可扣除額上限為 10 萬元，為期 10 年。

5. 總結：

- 5.1 近年社會不和諧，甚至出現深層次矛盾的其中一個癥結，就是市民難以安定地生活。不少市民因為難以為家，不斷要為住屋而煩惱，慢慢就形成了社會不滿的情緒，故此過去數年針對地產商，指控「地產霸權」的聲音愈見激烈。事實上，本年年初一項有關全球性痛苦指數的調查便指出，本港有 14% 受訪者因生活逼人而感到痛苦，比率是大中華地區中最高；而同期樹仁大學進行的「香港人生活困苦度」的調查則道明了市民感到痛苦的根源，正正就是住屋問題(佔 36.4%)，由此可見，解決住屋問題，既是幫助市民安居樂業，同時也是維持本港安定繁榮的不二法門。
- 5.2 因此，我們期望透過就此次長遠房屋策略諮詢提出建議，能夠為本港長期存在的住屋問題尋找到解決的出路，令本港所有市民得以「有瓦遮頭」，安居樂業。

附件 1：「長遠房屋策略諮詢文件」內提出的問題

1. 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？
2. 對推算長遠房屋需求所採用的原則和方法有何意見？
3. 對界定為「居住環境欠佳」的準則有何意見？
4. 在推算房屋需求時有何因素需要考慮？
5. 對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？
6. 對建議撥地發展中高收入長者住屋計劃是否繼續支持？
7. 對房委會增加配額及計分制下申請者的公屋配額、給予年逾 45 歲的非長者一人申請者額外分數有何看法？
8. 對把公屋平均輪候時間為約三年的目標，循序漸進擴展至年逾 35 歲的非長者一人申請者的建議有何看法？
9. 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有何看法？
10. 市區合適的臨時空置土地應否用來興建過渡性房屋予有需要的人士？
11. 對推行發牌或登記制度規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的「分間樓宇單位」有何看法？
12. 對在發售每期居屋預留某個比例的單位予單身人士這意見有何看法？
13. 對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/資產下限有何看法？
14. 應否重推：(a)租者置其屋計劃；(b)為首次置業人士提供經濟資助；及(c)提供租金援助和推出租務管制？
15. 對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，剔除輪候冊上不合資格的申請者有何意見？
16. 應否檢討和更新「富戶政策」？
17. 對房委會進一步改善寬敞戶政策有何意見？

18. 應把公屋單位編配予輪候冊申請者，還是進一步放寬目前的編配標準以改善現有公屋戶居住環境，當中的優次有何意見？
19. 對政府邀請私營機構參與提供資助房屋單位有何意見？
20. 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？
21. 是否願意為增加房屋供應，相應對交通、人口密度和環境等方面出現的影響作出取捨，及接受適度提高地積比率？
22. 如何在發展和保育之間取得平衡？對增加房屋土地供應有何意見？