



公屋聯會對 制定「長遠房屋策略」的意見

二零一三年二月



公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
聯絡電話：2950 0291 電子郵件：info@hkph.org 網站：www.hkph.org

目錄

前言	P. 1-2
一、房屋需求	P. 3
二、建屋目標	P. 4
三、建立房屋階梯	P. 4
四、短期措施	P. 5
五、中期措施	P. 6
六、長期措施	P. 6
七、土地供應	P. 7

公屋聯會對 制定「長遠房屋策略」的意見

前言

住房問題歷來是香港民生問題之首，1987年港英政府發表首份《長遠房屋策略》制定至2001年目標，提出至1997年時“輪候公屋申請人在租住公屋方面的需求，大致上已可以滿足”¹，但至1993年10月《長策》中期檢討報告中，承認由於土地供應不足，《長策》目標不能實現。1997年公屋輪候家庭達15萬，平均輪候為七年，私人樓價飆升。

1998年2月特區政府發表第一份《長遠房屋策略》，提出年建不少於8萬5千個公私營房屋單位、七成家庭自置居所及公屋輪候的平均時間縮短至3年。²

其後，香港受亞洲金融風暴拖累，樓價暴跌，直至1999年政府才公開承認「八萬五」已不存在。2002年政府提出穩定樓市九項措施，停建、停售居屋、停售公屋，政府更大幅減少公屋興建量，由1997年至2002年，年建1萬8千個居屋單位及2萬8千多個出租單位，減至平均每年興建1萬5千個單位。³

至今，政府雖然仍維持平均輪候三年的承諾，但實際上已修改其內涵。⁴

2002年以來，政府奉行“大市場、小政府”推行托樓市政策，由政府照顧基層住屋需要，轉為傾向於大地產商，不單停建居屋，大幅減建公屋，將大批公營房屋用地收回，更減少開發土地儲備，引致今天重蹈歷史教訓，住房嚴重短缺，輪候冊突破21萬歷史的新高，樓價、租金飆升的惡果。

¹ 《長遠房屋策略政策說明書》(1987年4月)第3頁甲-丁

² 《建屋安民邁向二十一世紀：香港長遠房屋策略白皮書》(1998年)第1頁引言

³ 10年減少公屋13萬個單位

⁴ (1)2005年推出單身輪候計分制，將非長者一人家庭剔出平均輪候三年承諾；(2)由三年上樓承諾變為大約平均三年有揀樓機會

總體目標：

1. 令全港市民安居樂業，建立向上流動的房屋階梯；
2. 為有住屋需要的市民，提供能夠負擔的出租或出售單位；
3. 協助市民自置居所；
4. 建立和諧整全社區。

為達致以上目標，政府需要：

1. 提供財政保證，通過開發、重整、重建、增加及提供土地供應；
2. 以出租公營房屋為主導；
3. 以居屋為槓桿，平抑私人市場樓價；
4. 繼續推行「港人港地」政策；
5. 完善社區整體規劃，例如：交通、就業、環保、社區配套等設施。

一. 房屋需求

長期以來，公營房屋已成基層市民的住屋出路，較少受經濟環境影響其需求，而私人樓宇有民生及投資的雙重性，供求較受經濟影響，政府難以單從供應土地，規劃私樓供應，政府能直接控制的是公營房屋，及有足夠供應。若從 2002 年至今，維持每年興建公屋 2 萬 8 千單位，及維持居屋供應，輪候冊（包括單身）可跌至 7 萬個家庭以下。應縮短輪候公屋時間，真正落實平均輪候三年上樓承諾。

- 1.1 長遠而言，香港家庭數量增長高於人口增長，小家庭、單身、老化會成為社會趨勢，所以，小型單位、單身宿舍、適合長者居住需要的通用設計及支援系統，應成未來公營房屋需求的主流；
- 1.2 鼓勵核心家庭聯同長者申請公營房屋，進一步放寬優先次序及居住面積；
- 1.3 取消一人非長者家庭輪候計分制；⁵
- 1.4 政府承擔一人家庭的宿舍供應；
- 1.5 在公屋短缺的地區增加公屋供應；
- 1.6 恢復輪候公屋揀選地區為 8 個或更多，避免錯配，變成浪費資源；
- 1.7 關注香港每日 150 名大陸單程証來港，大陸及外國回流香港人士的住屋需求；
- 1.8 流動人口，如外資在港顧員、外來學生等住屋需求；
- 1.9 新界居民丁權住屋，是一個客觀需求，政府應研究改革方案；
- 1.10 政府應鼓勵志願機構，增加房協「乙類」屋邨供應，以解決中產家庭的租住需求⁶。

⁵ 自 2005 年推行以來，反而刺激“未來房屋需求”，每年編配名額少於 2 千，及製造不公。

⁶ 政府撥地興建，租金約為市值 60%

二. 建屋目標

由於自 2002 年起，政府刻意減少土地、房屋供應，連基本的公營房屋供應，包括停建居屋、大幅減少公屋。隨着經濟復蘇，政府未有適時增加供應，加上香港樓市，已成大中華市場，資金流入炒賣，樓價飆升超過 97 年水平，引致民怨沸騰，影響社會穩定及競爭能力。

- 2.1 公屋應增加至平均每年 2 萬 5 千間；
- 2.2 居屋興建應增至每年 6 千間，並因應需求進行調整；
- 2.3 若未來土地供應增加，樓價卻高踞不下，居屋入息限額亦不能大幅提高，應復建夾屋；
- 2.4 私人樓宇，政府應維持興建 2 萬 5 千個私人樓宇的土地供應；
- 2.5 若“勾地表”土地超過二年仍未被勾出，可考慮撥作公營房屋用途。

三. 建立房屋階梯

加強公屋的流動性，主要目標應為建立向上流動的房屋階梯。出租公屋是保障沒能力負擔私人樓宇的家庭住屋需要，部份公屋家庭入住公屋若干年後，經濟好轉，想改善居住環境，讓其購置居屋單位或置業資助，是過去行之有效的鼓勵方法。在整體樓宇供應不足的情況下，居屋供應不足甚至停建，私人樓價、租金飆升，不適宜進一步收緊「富戶政策」，更不應該納入《長策》檢討範圍。

- 3.1 增加居屋供應，恢復誘因措施，鼓勵經濟改善的公屋家庭購買，從而騰空公屋單位予輪候家庭；
- 3.2 在整體房屋供應大幅增加的情況下，應恢復「置業貸款計劃」，按揭資助；
- 3.3 增建「乙類」屋邨單位讓公屋住戶流動；
- 3.4 恢復「租置計劃」，起碼要兌現特區政府在 97 年承諾，在十年內出售 25 萬公屋單位的目標。

四. 短期措施

2013 年 1 月 16 日，特首梁振英發表首份施政報告，其中房屋部份雖列為施政重點，但由於土地供應短缺期內未能增加，致未來 5 年內公私營房屋供應毫無寸進，私人樓價租金難以平抑，輪候冊於今年內可能突破至 24 萬，三年平均輪候承諾難以維持。

- 4.1 可將現時有爭論用途的土地，若未來超過五年仍不會動用，應興建中轉房屋，以解決居住在有危險性的居所，如部份劏房、板間房的未能即時入住公屋家庭；⁷
- 4.2 容許未補地價居屋、租置公屋業主之間“樓換樓”，以解決因居住空間不足，引致的房屋需求；
- 4.3 容許居屋、租置公屋業主分期付款補地價（不是逆按揭），可立即分租多餘的居住空間⁸；
- 4.4 推行遠期（超過二年）居屋樓花；⁹
- 4.5 進一步縮短公營房屋的建築周期。

⁷ 同時加強打擊非法居所執法

⁸ 本會立場

⁹ 星加坡組屋樓花可至 5 年

五. 中期措施

中期措施應將主要精力放在增加土地儲備上，除了政府土地外，還要考慮如何調動私人土地的資源。

- 5.1 收回以短期租約出租的政府土地，作建屋用途；
- 5.2 原預留的土地作興建公共設施用途，可改作公營房屋用途；
- 5.3 在只規劃興建公共設施的上蓋，興建公營房屋；
- 5.4 利用未補地價的私人農地，發展新「私人參建居屋計劃」；
- 5.5 利用未補地價的私人土地，發展混合發展模式住宅；
- 5.6 舊公屋重建計劃應及早進行，政府應介入重建「公務員建屋合作社計劃」的樓宇及「香港平民屋宇有限公司」的大坑西邨。

六. 長期措施

長遠而言，香港的人口逐漸老化，至 2014 年 65 歲以上人口達至 30%，而家庭增長數量明顯高於人口增長速度，小家庭增加，加劇了房屋需求數量，而房屋需求亦會受經濟環境所左右，政府應吸收過去正反教訓。

- 6.1 應維持及增加公屋興建量，每年 2 萬 5 千單位，不應因經濟環境而減少供應；
- 6.2 居屋應每年興建 6 千個單位以上；
- 6.3 白表家庭免補地價購第二市場居屋，配合新居屋，應作長期政策；
- 6.4 新建屋邨應有長者醫療，保健設施，如覆診診所、療養院，真正落實「居家安老」；
- 6.5 在現有或鄰近屋邨，盡可能興建上述設施。

七. 土地供應

香港的土地來源，無非三個來源，包括開發、重整及重建。香港約有6%土地面積以填海得來，多個新市鎮的發展，亦為土地開發及重整的成果，公屋整體重建計劃及市區重建計劃，亦為增加供應，改善市民居住環境作出重要貢獻，當然亦帶來一些負面影響。

- 7.1 政府應在維港以外適度填海以增土地來源，並應以市民住屋需要為優先考慮因素；
- 7.2 限制屯積農地作非農業用途及閒置土地；
- 7.3 落實岩洞的利用及研究可否興建“地下城”；
- 7.4 預留非住宅用途超過5年土地，可作興建新中轉房屋用途；
- 7.5 贊成將部份郊野公園，包括斜坡、山頭配以交通等設施，興建住宅單位；
- 7.6 收回部份高爾夫球場，興建住宅用途；
- 7.7 繼續發展新市鎮，支持「新界東北新發展區」等計劃，增加公營房屋比例；
- 7.8 舊公屋重建計劃應擺在議事日程，並公佈「五年滾動計劃」；
- 7.9 市區重建以增住房供應及改善環境為目標；
- 7.10 檢討「丁屋」政策，釋放、善用土地資源。



公屋聯會對制定「長遠房屋策略」的意見
2013年2月