



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION
香港專業及資深行政人員協會

就《長遠房屋策略》諮詢文件之意見

2013 年 11 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室
Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2013/2014 年度
理事會成員名單

- | | | | |
|-------|---|--------------------|----------------------|
| 會長 | : | 謝偉銓測量師 | |
| 創會會長 | : | 容永祺先生, SBS, MH, JP | *理事會當然成員 |
| 前任會長 | : | 胡曉明工程師, BBS, JP | *理事會當然成員 |
| 常務副會長 | : | 盧偉國議員, BBS, MH, JP | |
| 副會長 | : | 史泰祖醫生, JP | 伍翠瑤博士 |
| | | 吳長勝先生 | 林大輝議員, SBS, JP |
| | | 林雲峯教授, JP | 陳世強律師 |
| | | 梁美芬議員, SBS, JP | 李鏡波先生 |
| | | 陳紹雄工程師, JP | 羅范椒芬議員, GBS, JP |
| | | 黃友嘉博士, BBS, JP | 周伯展醫生, JP |
| | | 林義揚先生 | 黃偉雄先生, MH |
| | | 劉勵超先生, SBS | |
| 財務長 | : | 陳記煊先生 | |
| 秘書長 | : | 李惠光工程師, JP | |
| 副秘書長 | : | 梁家棟博士測量師 | |
| 理事 | : | 馮柏棟先生, BBS, SC | 吳德龍先生 |
| | | 曾其鞏先生 | 鄧淑明博士, JP |
| | | 陳鎮仁先生, SBS, JP | 楊位醒先生, MH |
| | | 鍾志平博士, BBS, JP | 范耀鈞教授, BBS, JP |
| | | 何君堯律師 | 李樂詩博士, MH |
| | | 黃天祥工程師, BBS, JP | 鄔滿海先生, SBS |
| | | 譚偉豪博士, JP | 區永熙先生, BBS, JP |
| | | 華慧娜女士 | 黃錦輝教授, MH |
| | | 楊素珊女士 | 左龍佩蘭博士 |
| | | 施家殷先生 | 陳重義博士, JP |
| | | 陳仲尼先生, BBS, JP | 林力山測量師 |
| | | 施榮懷先生, JP | 梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP |
| | | 余秀珠女士, BBS, MH, JP | 葛珮帆議員, JP |
| | | 廖凌康測量師 | 趙麗娟女士, MH |

註：.依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主席：盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP

房屋規劃及地政專責小組

討論：「長遠房屋策略諮詢文件」

召集人：鄒廣榮教授

成員：

伍翠瑤博士	林雲峯教授, JP
林義揚先生	黃偉雄先生, MH
吳德龍先生	鄔滿海先生, SBS
林力山先生	施家殷先生
梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP	楊章桂芝女士
洪綺敏女士	劉敏儀博士
劉瑛琳女士	李煥明博士
梁美智女士	潘國城博士, SBS, OBE
王惠蘭女士	姚潔凝女士
姚俊佳先生	

註：排名依本會職位資歷、英文姓氏排列



香港專業及資深行政人員協會
就《長遠房屋策略》諮詢文件之意見
2013 年 11 月

香港專業及資深行政人員協會一直關注香港房屋政策發展，曾於 2010 年 9 月提交本會之「房屋政策的立場」，建議特區政府重新制訂長遠房屋策略，深入研究香港房屋需求，定下中長遠房屋規劃。

本會支持長遠房屋策略督導委員會提出之長遠房屋策略諮詢文件，深入探討了社會不同階層人士之住屋需要及困難，包括劏房問題，並就此提出短中長期措施。本會期望政府透過各種可行之方法增加公私營房屋供應，回應市民住屋的迫切需要，並密切監察市場變化，適當調整房屋供應，維持房屋市場健康發展。

本會經過詳細討論後，現就「長遠房屋策略諮詢文件」之「意見分享」部份提出以下意見：

1. 贊同以供應主導策略 提高公營房屋所佔比例

香港物業市場近年因供不應求持續熾熱，尤以小型住宅單位為甚，樓價及租金不斷飆升，確實已脫離升斗市民實際可承受的基本生活負擔能力。差餉物業估價署的私人住宅租金指數資料顯示，甲類住宅(實用面積 40 平方米之下單位)2012 年臨時指數達 149.7，較 2004 年的 75.5，上升 98%，而乙類住宅去年之臨時指數亦達 140.5，較 2004 年上升 83%。雖然政府推出了各項「管理需求」措施，暫時為物業交易降溫，私人住宅租金仍趨向上，讓租住私人物業的市民苦不堪言。中原地產之新簽租約統計，今年 9 月全港 85 個大型私人住宅屋苑建築面積之平均租金，每平方呎更上升至 23.1 元，創下歷來新高，超逾 97 年的水平。

住屋租金一直是租住私樓的基層與中等收入家庭之重大生活負擔，於 2011 年人口普查有關租住私人住宅單位之數據顯



示，月入一萬元以下家庭，其租金與收入比率中位數為 41.2%，較 2001 年的相關中位數 35.4% 為高；月入一萬元至三萬元以下家庭，其租金與收入比率中位數亦達 31.1%，高於 2001 年的相關中位數 29.5%，在租金一加再加下，現今租金與收入比率中位數可能已達新的高位。

住屋開支越來越大，直接削弱市民滿足其他基本生活需要的能力，包括食物、交通、水電等日常開支，在難以負擔的情況下，越來越多市民被迫租住一些較便宜，但居住環境惡劣，甚至不安全的地方，將衍生更多社會問題，本會認為增加房屋供應已刻不容緩，政府有實際需要主動協助市民解決住屋困難，以確保社會持續和諧穩定發展。

本會支持政府以供應主導作為長遠房屋策略，積極紓緩住宅供求緊張的情況，但同時必須密切監察房屋供求變動及市場訊息，按市場情況適當調節房屋供應，防止樓價因供過於求而大幅波動。本會認同每年須檢討房屋需求推算方法和推算結果，靈活配合市場的變化，避免重蹈覆轍。

在供應主導策略下，本會認為政府必須尋求一切可行之方法增加建屋土地供應，包括盡快落實發展新市鎮及開拓新發展區，包括東涌、新界東北、洪水橋等、加快舊區重建步伐，盡快增加房屋供應，達到所定下的建屋目標。

本會期望政府規劃新發展區時，應以商住混合模式發展，配合完善之基建設施及交通網絡，尤其連接鐵路網絡，發展地區經濟，提供就業機會。本會建議政府研究為在新發展區工作之公屋申請人，提供公屋輪候優先安排，增加市民遷入該新發展區居住並在本區就業的誘因，亦間接減少跨區交通的負荷。

本會亦支持政府提高公營房屋所佔比例，盡快增加公屋及居



屋供應，並縮短公營房屋落成至編排居民入住所需的時間，盡快為有需要之低收入人士提供安居之所，亦為合資格人士提供置業安居的選擇。穩定的居住環境是家庭和諧的最基本因素，尤其是年輕家庭，將有利其實行家庭計劃，房屋長遠規劃必須與人口政策互相配合及呼應。

2. 應關注非本地生留港升學/工作對房屋需求之變動

內地家長及學生對香港國際化之大學教育趨之若鶩，加上自 2008 年政府推行「非本地畢業生留港或回港就業計劃」，非本地生畢業後可留港 12 個月，更吸引越來越多內地生來港升讀學士學位及修讀研究院課程。教育局數字顯示，2012/13 年度由教資會資助的課程，包括學士學位、研究院研究課程、研究院修課課程，共有 10,963 名內地生，較 2006/07 年度的 5754 人上升 90%。隨著市場對香港高等教育課程之需求，提供專上教育之機構亦由 2007/08 年度之 22 所增至目前之 30 所，除了教資會資助課程，各種各樣自負盈虧之學士學位、研究院修課課程相繼開辦，內地生來港升學的數字勢將繼續增加。

大部份內地生畢業後均會選擇留港工作，按保安局數字所見，透過上述就業計劃在香港工作之非本地畢業生，自 2008 年至今年 8 月共有 2.8 萬人，當中 95% 為內地畢業生。而去年更有 980 名非本地畢業生因連續居港滿 7 年取得永久性居民身份，往後將不再需要申請延期可自由留港。

本會認為非本地生來港升學及留港工作所衍生之住屋需求較難準確預計，本會建議政府在檢討房屋需求推算方法和推算結果時應留意上述數字之變化。

3. 合理運用居屋資源

「居者有其屋」計劃為資助房屋政策的一部份，政府有責任合理運用居屋資源。本會建議考慮在新出售的居屋加設條



件，定明在有關居屋業主離世後，相關遺產承繼人須接受入息及資產審查，若不符合計劃之資格，承繼人須按其時居屋售價比較樓宇市價的折讓率補付現值差額或讓出居屋，提高居屋流動性。

4. 促請政府撥地發展中高收入長者住屋計劃

香港人口正在老化，至 2041 年人口中每三人便有差不多一人年屆 65 歲或以上，在香港現時 65 歲以上人士入住院舍比率約 6.5%(2010 年資料)，較台灣(2%)、澳洲(5.4%)等地方為高。本會同意人口政策諮詢文件提出構建一個友待長者環境之重要性，並有需要為長者提供一個安全舒適的居住環境，安享晚年。

本會贊成政府繼續於照顧基層市民之公屋設計，增設照顧長者需要之配套，並支持政府鼓勵私人市場發展專為中高收入長者而設之住屋計劃，提供一站式家居及護理服務。

本會認為政府亦可預留一些土地，指定私人住宅發展項目中須有部份樓宇/單位撥作長者住屋計劃，提供長者家居服務及相關配套，有關服務交由發展商負責營運，政府可提供長者家居及護理服務營辦機構的資訊及經驗參考，例如房協丹拿山項目的做法，既有助本港銀髮市場發展，亦釋放長者原本居住的單位再度投入市場，有助增加房屋流轉。

5. 適度提高地積比率 研究加快低密度舊公屋屋邨重建

在土地需求持續增加下，政府有責任善用土地的容納量，配合相關交通配套及發展地區經濟，盡快增加房屋供應。本會支持政府適度提高地積比率，提升發展密度，興建更多公營房屋單位。若因交通網絡或基建配套限制發展密度，例如東九龍安達臣道新發展區，本會認為政府可彈性分割土地，例如把土地一分為二發展，先按適當地積比率發展其中一部份，充份利用土地之合理容納量，待完善基建設施及交通配



套後，再發展餘下的土地，以達到地盡其用的目的。

對於目前現存一些樓齡較舊的公屋屋邨發展密度較低，具有很大之重建潛力，例如黃大仙彩虹邨及東頭邨、觀塘坪石邨、深水埗南山邨、大坑東邨、九龍城真善美邨等。本會建議政府把握與低密度舊公屋同區或附近地區新公屋落成之機會，盡快安置相關舊公屋居民，加快重建低密度舊公屋屋邨，透過適當提高地積比率，增加房屋供應。例如新啟德公屋可協助安置黃大仙彩虹邨及東頭邨居民，以便加快舊公屋重建。本會提議政府應就低密度舊公屋屋邨重建，展開策略性研究，提出加快重建之可行方案及時間表。

6. 同意為有迫切住屋需要人士提供房屋作過渡安排

本會支持政府興建一些特定用途之房屋，為有迫切住屋需要之家庭或人士提供暫時性可供租住之單位，包括居於不安全劏房之租戶等，相信亦有助配合政府日後就劏房實行規管之需要。本會建議上述房屋之編配標準應較公屋嚴格，並設有租住限期。

7. 促請政府透過發牌及業主登記制度規管劏房問題

俗稱「劏房」之分間樓宇單位在香港市區能夠遍地開花，源於市場之需求，加上住宅單位租金日趨昂貴，令租金相對整個住宅單位較低之劏房成為低收入家庭及人士之「必需品」，亦鼓勵單位業主把單位變身一間劏房圖利。長遠房屋策略督導委員會 2013 年初就分間樓宇單位住戶進行之調查，估算全港約有 6.69 萬個劏房，但這個數字或許只是冰山一角，政府在未有任何法律依據下，實難以透過巡查，掌握確實之劏房數目，始終未能對症下藥。

劏房為一些租客提供可負擔之居住空間，不少單位業主為吸引租客租住任意重新設計單位間隔，而大幅度的改裝將加重樓宇之負荷，以及影響樓宇結構及消防安全。早前發生之馬



頭圍塌樓事件中之樓宇正正因為本身存在大量劏房，曾進行大規模之非法改動，包括掉換洗手間及廚房等位置、隨意於劏房加設洗手間等，破壞大廈結構，增加塌樓風險。

為保障住客之生命安全及財產、阻止劏房問題惡化，本會促請政府必須盡快立法規管劏房問題，推行發牌制度，並配合業主登記制度的過渡性安排，鼓勵擁有劏房之業主自願登記，接受政府監管，不符合安全規定的劏房應按規定加以改善，甚至被取締，相信上述制度有助政府逐步掌握劏房的實際數目及有關樓宇的安全情況，同時亦能起阻嚇業主非法改裝房屋的作用。

本會亦建議政府定下處理劏房問題之時間表，增加相關部門之人力資源處理劏房問題，以及準備特定用途之房屋安置受影響之劏房住戶，配合上述規管措施，但長遠而言政府仍必須增加公營房屋的供應。

8. 就其他房屋計劃重推與否之意見

首次置業貸款計劃為合資格人士提供置業貸款之成本較提供公營房屋為低，且資助金額較具彈性，但實施此計劃的前提為市場必須具有足夠房屋供應，本會認為首次置業貸款計劃屬可取的計劃，但在目前房屋供求失衡的情況下，並不是適當時候重推。

至於租者置其屋計劃，在公屋供不應求之情況下亦不適宜重推，且計劃下之公屋樓宇由於業權分散，以致難以就管理及維修方案達成共識；而租金援助及租務管制亦弊多於利，包括減低私人住宅單位租盤供應量、引致租金波動等，因此本會不贊成重推較多爭議之租置計劃，以及租金援助、租務管制。



9. 應定期檢視公屋輪候冊申請者之資格 提升公屋編配效率

公屋輪候冊越來越長，一般申請者與配額及計分制下非長者之一人申請者分別有 29%及 30%等候時間超過 3 年，本會建議房委會應完善輪候冊之管理，提升公屋編配效率，包括應訂定機制定期檢視申請者的入息和資產，把入息或資產不合資格之申請者從公屋輪候冊上剔除。尤其現時有 67%配額及計分制下非長者一人申請者為 35 歲或以下，應屬於年輕力壯之勞動人口，當中 47%更具專上學歷，有潛力向上流動，很大機會會超逾申請公屋之入息及資產限額，故本會建議政府亦應檢討配額及計分制，合理編配公屋資源。

10. 收緊富戶政策並率先處理較多公屋寬敞戶之屋邨

不少公屋住戶入息及資產大幅改善，為提升公屋的流動，縮短輪候公屋的時間，本會認為政府有必要檢討及收緊富戶政策，只要公屋住戶的入息或資產其中一項超出有關限額，應嚴格規定該住戶必須遷出公屋。

另目前約 5.5 萬個公屋寬敞戶，拖延搬遷 2 年至 10 年不等，審計處早前亦提及公屋寬敞戶拖延搬遷的問題，引起社會關注。本會建議房委會應就公屋樓宇進行調查，收集及整理寬敞戶之確實數目，並率先處理較多寬敞戶之公屋屋邨，政府應在較多寬敞戶公屋屋邨附近覓地興建細單位之公屋，原區安置有關寬敞戶，亦應特別留意長者住戶之需要。

本會建議把寬敞戶原來的公屋單位，連同因收緊富戶政策而回收之單位以及逾萬個空置單位等，盡快重新編配予公屋輪候冊申請人。

11. 贊成邀請私營機構參與提供資助房屋

政府早於 1978 年已邀請私人機構參與興建居屋，做法行之已久，亦有效加快居屋之供應，故本會贊成政府邀請私人發展商參建資助房屋，但建議政府應設有機制，確保資助房屋



的質素。

12. 促請政府積極考慮輸入建造業人才

香港正逐步展開多項大型基建工程，亦迫切需要興建大量房屋及加快舊區重建，對建造業人才的需求大增，但近年建造業缺乏年輕人入行，部份工種出現青黃不接、技術錯配等問題，建造業各工種人手均嚴重短缺。為吸引人才，建造業職位薪酬不斷上升，加重基建設施、公私營房屋之建築成本，據建築署資料顯示，建築工程投標價格指數 2013 年第二季為 1532，較 2003 同期指數 723 增加逾 1 倍，反映建築成本正不斷上升，最終有關成本將轉嫁消費者。

本會促請政府就建造業人才不足問題推出短、中和長期措施，協助推廣建造業之培訓機會、行業發展及前景，吸引更多年輕人入行，並積極考慮在不影響本地工人之就業機會及薪酬下，輸入相關的外地人才，應付發展的需求。

結語：

總括而言，本會認為政府因應需求提供足夠之房屋供應的同時，應完善管理現有之公屋及居屋資源，提升公營房屋之流轉及編配效率，讓更多有需要的市民獲得住屋支援。長遠而言本會亦支持政府透過逐步放寬目前的編配標準，改善現有公屋住戶之居住環境，讓香港每個人也能夠安居樂業。