

香港房屋委員會

1997年5月19日(星期一)
長遠房屋策略評議總結討論紀錄

出席者：

王 鳴 議員	(主席)
苗學禮先生	(房屋署署長)(副主席)
蘇慶和先生	
馮檢基議員	
楊汝萬教授	
梁振英先生	
何安妮女士	
陳錦文先生	
李永達議員	
林濬先生	
楊家聲先生	
黃鑾堅先生	
周明權先生	
方正先生	
周偉淦先生	
練乙錚博士	
蕭婉嫦女士	
陳家樂先生	
張炳良議員	
溫文儀先生	
陳炳煥先生	
程介南先生	
吳亮星先生	
吳水麗先生	
譚小瑩女士	
華賢士先生	(副房屋司)
布培先生	(地政總署署長)

已致歉未能出席者：

侯瑞培先生 (因事離港)
蒲祿祺先生
劉國裕先生 (因事離港)
黃匡源先生 (因事離港)
鄺其志先生 (庫務司)

列席者：

麥綺明女士 (機構事務總監)(房委會秘書)
鄔滿海先生 (副署長(管理))
陳銳麟先生 (署理副署長(建設))
李百灝先生 (物業管理總監)
貝德思先生 (商業及綜合事務總監)
袁子超先生 (發展總監)
區永賢先生 (財務總監)
許致重先生 (助理署長(行動及重建))
湯永成先生 (助理署長(物業管理)(三))
羅永德先生 (助理署長(行政))
吳子禎先生 (助理署長(統辦事務及管理政策))
馮浩棠先生 (助理署長(申請及居屋))
劉啟雄先生 (助理署長(物業管理)(一))
李敬志先生 (助理署長(物業管理)(二))
潘啟迪先生 (助理署長(資訊及社區關係))
李伯誠先生 (助理署長(法律顧問))
鄭恩賜先生 (助理署長(政策))
江焯勳先生 (助理署長(工程)(一))
李世祥先生 (助理署長(工程)(二))
馬亢思雲女士 (署理助理署長(發展))
李國榮先生 (署理助理署長(建築事務))
黎志華先生 (高級政務主任(政策))
譚惠儀女士 (高級政務主任(行政))
藍列群女士 (總助理房屋司(房屋策略))
王從德先生 (助理房屋司(房屋策略))
鄭耀剛先生 (總房屋事務經理(申請))
邱何恩德女士 (總宣傳主任(機構事務))
劉錫偉先生 (房屋署署長政務助理)
周炎林先生 (會議事務秘書)(會議秘書)
黃群樂先生 (高級助理會議事務秘書(一))
吳麗兒女士 (助理會議事務秘書(三))
陳燕瑜女士 (助理會議事務秘書(一))

主席於上午八時四十九分宣佈會議開始。她表示會於六月中前把長遠房屋策略評議（《長策》）諮詢文件的回應呈交房屋司。《長策》各項建議已在各有關小組委員會研究和討論，稍後會由各小組委員會主席作出簡報。

議程

2. 主席就《長策》提出五點策略性建議供委員參考：

(一) 必須準確評估房屋需求，從而就建屋及土地需求作出有效規劃。

✍✍ 《長策》估計，在 1995 年 4 月至 2006 年 3 月的 11 年間，每年的房屋需求量平均約為 80 000 個新單位。

✍✍ 根據政府統計處剛公布的預測數字，本港人口到 2016 年時會增至 821 萬人，較 1996 年增加 30%。在增加的人口中，約 57%或 110 萬人會是中國的新移民。

✍✍ 政府必需根據這個最新的人口預測數字，重新評估房屋的需求，確定建屋規劃及製訂有關政策。

(二) 建屋計劃的規劃期必須切合實際。

✍✍ 《長策》所定的規劃期只到 2006 年為止。諮詢文件提到，全港發展策略檢討已選出了 10 個策略性發展區，這些發展區將可提供合共 165 000 個新住宅單位。

✍✍ 要將這些新發展區用作建屋，需時可能長達 10 至 15 年，因此，建屋計劃的規劃期應該延長，俾能更加切合實際情況。由於公營房屋由籌建至完工需時約為 62 個月，房委會已不可能就未來五年的建屋計劃作出重大修訂。

✍✍ 建屋計劃的規劃期必須延長，才能配合人口增長，新發展區的開拓亦需要配合建屋計劃。

(三) 公營和私人房屋的比重，必須清晰釐定。

✍✍ 房委會現時為本港 52%的人口提供資助房屋。公營房屋在房屋市場上所佔比重，持續穩步增加；對市場的影響，亦愈來愈大。

✍✍ 鑑於人口的不斷增長，住屋需求日益上升，實有需要重新評估公營房屋在房屋供應方面的角色。大量興建公屋，可能會阻礙私人房屋的發展，政府需要考慮公營房屋應否無限量地不斷增加，亦須定下增加建屋的速度。

(四) 因應前一點，政府亦需要給予指引，定出在公營房屋中，租住房屋和資助自置居所的比例。

✍✍ 現時，房委會提供共 660 000 個租住公屋(公屋)和 220 000 個居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃單位。房委會當然要繼續為有真正住屋需要的人士提供公屋，但也不可忽略有很多希望自置居所的市民仍未能如願以償。

✍✍ 《長策》諮詢文件建議，在 1995 年至 2006 年期間，公營機構每年應興建約 47 000 個公營房屋單位，但並無提及租住與自置單位類別的比例。

✍✍ 有需要審慎研究房委會的建屋組合。房委會不能無止境的擴大公屋計劃，而忽略市民對自置居所日增的需求。政府必須就房委會的建屋組合作出明確指示，以便修訂有關政策。

(五) 必須作出具體但可實行的承諾，處理公屋輪候冊(輪候冊)現時積壓的申請。

✍✍ 政府在 1995 年作出保證，會致力在 2001 年前，把輪候公屋的平均時間，由 7 年減至 5 年。

✍✍ 《長策》諮詢文件中，政府並沒有就處理輪候冊的積壓申請，作出具體承諾。這不但使輪候冊申請人因不太清楚政府在這方面的目標而感到沮喪，房委會亦無法訂定確實的建屋指標。

✍✍ 政府必須就處理輪候冊的積壓申請，訂立具體但可實現的目標。若無這方面的承諾，房委會將難以就建屋計劃及土地需求作出規劃。

3. 主席隨後邀請各小組委員會主席，簡報其小組委員會大多數委員對長策各項有關建議的意見：

4. 管理及行動小組委員會主席陳錦文先生簡報該小組委員會的意見如下：

(a) 入住公屋時實施全面入息審查

委員贊成對所有公屋申請人實施一項包括收入和資產淨值的全面入息審查。為進一步推行這項建議，這項審查亦應適用於其他準公共房屋受惠人，包括居者有其屋計劃/私人參建居屋計劃申請人。這個做法符合 1996 年實施的維護公屋資源合理分配政策。

(b) 對所有準住戶實行劃一申請資格準則

委員贊同所有準住戶，包括因受清拆影響而要搬遷的家庭，在獲配公屋前，均須接受包括入息和資產淨值的全面入息審查。不過，這樣做可能會妨礙清拆計劃順利進行，而且，由於須安置未能通過入息審查的清拆戶，中轉房屋的需求亦可能會增加。

(c) 限制批出租住公屋新租約

委員贊同在公屋戶主去世後，應按真正住屋需要批出新租約。基本上，戶主的配偶可無條件獲批新租約，而其他成年家庭成員，則需接受包括收入和資產淨值的全面入息審查，以確定他們能否獲批新租約。如有需要，他們須繳交額外租金。

(d) 把租金增至切合實際而又負擔得來的水平

委員接納為租金與入息比例中位數訂定指標的大原則，但認為必須本著顧及住戶的負擔能力這項首要原則來達致指標。因此，不宜為達致指標設定期限。因為大幅增加租金會造成深遠的影響，房委會應慎重處理。事實上，由於舊型屋 h 會按整體重建計劃陸續清拆，公屋住戶的整體租金與入息比例中位數，將會隨之而上升至一個更能切實反映住戶負擔能力的水平。

(e) 維持現行的公屋居住面積編配標準

委員不贊同承諾在大部分輪候冊申請人獲配公屋前，維持現行居住面積編配標準不變。居住面積的編配標準，必須根據可供撥用房屋資源多寡，以及因應市民的期望而釐定。雖然短期內不打算提高編配標準，但亦應採取一個較為靈活的做法。

5. 居者有其屋小組委員會主席陳家樂先生簡報該小組委員會的意見：

(a) 擴大「公屋轉作居屋」計劃

委員贊成擴大「公屋轉作居屋」計劃，為現居住戶提供更多

置業機會。這樣可增加住戶的流動性，從而有助收回更多租住單位，重新編配予有需要的人士。

(b) 鼓勵受整體重建計劃影響的住戶（重建戶）自置居所

委員贊成推行按揭補助計劃，協助重建戶購買鄰近遷置屋 h 的單位。事實上，有關建議已於 1996 年居屋計劃檢討報告中提出，並獲房委會通過。

(c) 推行出售租住單位予公屋住戶的計劃

委員原則上贊成有關計劃，因為這應是一個實際可行的方法，讓現居住戶置業安居。但是，委員亦關注到其他事項，包括單位的選擇、對其他房屋政策的影響，以及因混合業權而可能引致的管理及維修問題，他們對這些事項有所保留。在有關計劃推行之前，必須先詳細研究這些推行細節。此外，建議售價必須為住戶負擔得來，同時亦須對市民大眾公平。單位應按重置成本定價，並根據地區因素，設施及樓齡等而調整，但必須確保售價是現居住戶所能負擔的。同時，房委會應研究較靈活的還款安排，協助住戶由交租轉為繳付按揭還款。

(d) 繼續推行並擴大現有的各項資助置居計劃

委員同意自置居所貸款計劃（置居貸款計劃）是一個符合成本效益的方法，可以鼓勵市民自置居所，故長遠來說應予以擴大。不過，在考慮擴大置居貸款計劃時，亦須顧及市民對計劃的需求和私人樓宇單位的供應量。

6. 主席簡報發展小組委員會的意見：

(a) 提供穩定及足夠的土地供應

委員建議研究與政府達成「服務協議」，以助確保有

穩定及足夠的土地供應予房委會興建房屋。「服務協議」應以下列各點為目標：

- (i) 確保每年平均地提供足夠的土地，以作公共房屋發展用途，供應數量應包括容差在內，以應付工程方面可能出現的延誤；
- (ii) 設立土地儲備，遇有工程延誤或供應不足時，可供撥用以補不足；及
- (iii) 制定十年期向前推展的公共房屋發展計劃，每年修訂及向前推展有關對房屋需求的評估，確保房屋供應切合需求。

(b) 增加具備公用設施的土地供應

由於有需要繼續提供更多具備公用設施的土地，以作興建公屋用途，因此，應全力發展「全港發展策略檢討」文件所選出的新策略性發展區。為了充分利用這些土地的發展潛力，須為這些土地預先規劃足夠的新基礎設施。在可能的範圍內，應盡量考慮把現時供作農業或工業用途的土地，重新規劃作住宅用地。房委會會積極研究將轄下的舊型分層工廠大廈，重建為住宅大廈。

(c) 簡化公營房屋計劃審批程序

參與推行公營房屋計劃的部門，有迫切需要簡化工作及審批程序。為了加強政府部門之間在公屋發展過程中的協調工作，以及確保在規劃及建屋方面出現問題時迅速處理，應成立一個高層中央協調小組，負責監察土地及房屋的提供和建設事宜。

(d) 盡量增加公屋的發展密度

委員建議請其他政府部門給予協助，盡早提供所需的基礎設施，以及靈活應用規劃及建築標準，令房委會可充分利用獲批土地的核准發展密度。

(e) 監察勞工供應情況

政府應密切監察勞工供應情況，以配合房屋的增建數量。

(f) 採用「混合發展」方法

委員贊成採取「混合發展」方法，利用私人機構的專業知識及資源，推行公營房屋計劃。這個方法有助推行舊型公共租住屋的重建工作。對於混合發展，房委會在康山花園的私人參建計劃中，已有經驗。除房屋協會外，房委會亦是採用這個方法建屋的一個適當機構。

(g) 重建舊型公共租住屋 h(公屋)

整體重建計劃將於二零零五年完成。委員贊同在二零零五年後，只會按照需要來重建房委會轄下個別屋 h 樓宇，並以有關樓宇的結構狀況及原地重建潛力為考慮因素。

(h) 提供小型公屋單位

委員贊成署方採取措施，研究增加供應小型公屋單位(特別是為老人)的可行性。

(i) 改善中轉房屋的質素

委員贊成署方採取措施，發展新式多層中轉房屋。新的中轉房屋在面積編配、修飾及設備方面的水準，均較傳統臨屋區為高，而且所有單位都有獨立設備。

(j) 清拆包括有政府及私人業權的市區地段上的寮屋區

委員原則上贊成清拆包括有政府及私人業權的市區

地段上的寮屋區，但政府必須主動將有關土地重新發展作公共用途，並要考慮安置資源的提供而定。

7. 主席邀請其他小組主席發表意見
8. 方正先生十分關注《長策》的建議對房委會所帶來長期的財政負擔，認為政府必須對房委會作出肯定的承諾，繼續支持房委會進行有關發展。在獲得穩定土地供應及財政充裕的情況下，可考慮放寬申請居屋的條件，以平抑私人樓宇價格。
9. 馮檢基先生有下列的意見：
 - (一) 房委會不應完全依賴政府對房屋需求的估計，而應自行進行評估。
 - (二) 關於發展小組建議中的 (i) 項，他認為政府應提供土地以興建中轉房屋。
 - (三) 關於管理及行動小組建議中的 (b) 項，希望此建議不包括 95 年 9 月 21 及 23 日決議中已納入清拆區的人士。
 - (四) 不同意管理及行動小組建議中的 (a) 項，因現時的入息審查做法已行之有效。
 - (五) 關於居者有其屋小組建議中的 (c) 項，他認為應清楚界定重置成本的計算方法，以房署署長所舉的馬鞍山公屋的建議售價為例，訂價便較昂貴。
10. 主席回應馮檢基先生第二點的建議，表示即使動用房委會的資源用作興建中轉房屋，政府也會另撥土地作為補償。

11. 蘇慶和先生有三點建議：

- (i) 同意推行「混合發展」方法，並建議先將私人參與興建居屋計劃轉為混合式發展居屋計劃。
- (ii) 釐定出租單位的財政目標；在設計新屋時，計算日後所需的管理維修成本，是否與所收的租金平衡，及所補貼的數額。
- (iii) 定期檢討輪候冊上的人士，以確保可以為最有迫切需要的人士提供公屋，而不一定是根據輪候時間的長短。

12. 李永達先生對主席所提出的五項策略性建議有如下的回應：

- (一) 同意房屋需求的分析應更準確。
- (二) 同意應將建屋計劃的規劃期延長至 10 年，以符合實際情況，同時應加快撥地的審批程序。
- (三) 現階段無需為公營私營房屋及公屋居屋的比例定下長遠具體的目標，而應該實事求是，釐定一個可以在未來數年達致的建屋數量，然後再定有關的比例。在資源分配方面，輪候冊上的人士及白表申請者，應予以更多的關注。
- (四) 向未來特區政府，爭取將未來的建屋計劃，列為優先處理的課題，此外，應成立一個高層次的架構，以統籌獲取及處理土地的一切問題，令房委會能更有效反映及跟進有關問題。
- (五) 除了(i)項外，他同意發展小組其他建議，他特別支持(a)項的「服務協議」，因為對處理土地問題上有了明確的準則，自然令各有關部門易於依循。他不同意管理及行動小組建議中的(a)，(c)及(d)項。

13. 楊家聲先生指出《長策》並沒有觸及人力資源與整體策略應如

何配合的問題。若沒有週詳的人力編配的規劃，對房委會會構成很大的工作壓力，甚可能影響屋宇的質素。

14. 吳水麗先生對居者有其屋小組建議中的(c)項有不同的意見，在對租住和自置單位仍未有明確的政策情況下推行這計劃，會對有需要租住公屋的居民做成影響。此外，由於部份居屋小組委員對如何解決售賣公屋所引起的基本問題上，例如應如何解決按重置成本定價和租戶的負擔能力之矛盾仍未有共識，所以不應總結為居屋小組原則上同意是項建議，而應稱之為小組對此建議有保留。
15. 陳炳煥先生同意楊家聲先生的意見，他認為《長策》沒有提及銷售後的維修保養服務、及大廈管理等問題，建議房署應與政務署共同研究如何處理有關問題。
16. 張炳良先生認為房委會在釐定與政府部門間的「服務協議」時，應主動地按預測的需求而制定有關方案。鑑於一九八七年以私營房屋定位的錯誤決定，若要應付不斷增加的房屋需求《長策》應以公營房屋為主導。
17. 蕭婉嫦女士同意對房屋需求應有長遠的估計，她認為將公屋轉作居屋計劃是可行的好辦法，並建議應多鼓勵公屋居民入住居屋，及重建戶自置居所，以改善他們的居住環境及騰空單位重新分配。
 - (二) 她支持出售公屋計劃，因為可以滿足租戶迫切的需求及有助社會的穩定，她相信有關的技術性問題，是可以解決的。
 - (三) 同意擴大自置居所貸款計劃。
18. 譚小瑩女士指出現有的規劃條例，並沒有對處理建議規劃大綱的異議定下法定時限，以致造成延誤，她希望可以明確定下有關時限為九個月。
19. 何安妮女士認為面對不斷增加的人口，房委會對提供公屋的承擔，應視乎本身的資源情況，因為輪候冊上的人士，並不是全部都屬於最需照顧的一群，如現行的擠迫戶等。此外，她亦想知道政府會否為目前作為翻新中轉單位的屋提供用地。

20. 陳家樂先生同意以公營房屋為主導，他指出一九八七年以私營房屋為主導，配合以自置居所貸款計劃，並沒有達致預期效果，主要是因為樓價的急升，與市民的負擔能力脫節所致。他認為《長策》對夾心階層及綠表申請者已有足夠的照顧，所以房委會應該檢討現時申請居屋白表和綠表申請者的比例及有關的貸款的數目和名額。
21. 楊汝萬教授同意應樹立公營房屋的主導地位，並應增建居屋，但不需急於定出公營與私營房屋，或公屋與居屋的百分比。應參考新加坡的發展模式，按市場需要而調整供應。他並支持發展小組的建議，特別是關於土地儲備、服務協議及土地轉用等構思。
22. 溫文儀先生讚同以公營房屋為主導，在高地價及高利率的情況下，私人發展商比較難於起一個主導的作用。他認為政府的長遠發展規劃是不切實際的，應訂下確實可行的目標及如何分期達致這些目標的計劃。由於人口老化，政府需要在市區及新市鎮多提供老人住所，它應首先評估各地區的需求，然後交由私人發展商建屋，彈性處理有關土地的核准發展密度，而落成的單位則由志願機構負責管理。他又認為居港七年可獲配公屋的條例需予修改，以免造成不必要的人口壓力。他亦反對將舊區的工廠用地改建為商業大樓，因為商業已供過於求，這些用地應盡量用來興建住宅之用。他最後強調要達致《長策》的目標，政府必須沿用發展新機場的模式，並要確保建築業有足夠的人力資源來配合。
23. 吳亮聲先生指出《長策》與香港整體的經濟發展資源的分配，及政府的不干預經濟政策可能有差距，需要調節。他同意以公營房屋為主導，以應付日增的輪候冊人士，但應有及時和準確的數據，去評估需求和訂定措施。要達致穩定社會的目標，充足的土地供應，屋宇質量的現代化，及居者有其屋尤其重要。此外，他認為房委會權責不符，不能更有效發展公屋，政府應考慮給予房委會土地審批和參與的權力，以及規劃和參與公共配套設施的權力。最後，在擴大與私人發展商的合作的同時，要保持適當的均衡，以免對自由經濟帶來衝擊。
24. 周明權先生認為《長策》中所有的建議都是可行的，只要政府有決心，而市民亦全力支持，所有技術性的困難，都不難解決。
25. 練乙錚博士認為政府應考慮為長者及退休人士設置社區，這些人士現時都居住於市區上佳地段，而需要外出工作的年輕一代卻居住於新界地區，造成整體資源的分配不合理及浪費，他建議應以

優惠條件陸續收回市區的土地以供拍賣，所得收益用來在外圍地區興建公屋，但要採用這建議，便要放棄在市區公屋推行出售公屋計劃。此外，由於人口之激增，很多現行的政策如公屋入住及續住條件，雙租政策等，都需要重新檢討，以確保有限的資源能分配給最需要的人士，《長策》應訂下明確的檢討日期。

26. 楊家聲先生認為因公屋的座落地點所引 的各種問題，可以通過混合發展計劃，及靈活的貸款計劃解決，在彈性的貸款計劃下，貸款的金額，將按單位的地點遠近而調整。
27. 各委員亦在會上獲分發李永達先生於一九九七年三月十九日提交立法局辯論的「長遠房屋策略評議諮詢文件」議案及莫應帆議員修正議案以供參考。
28. 應李永達先生之詢問，主席指出房委會對《長策》各項建議的意見，將會提交政府考慮，有關回應，會反映大多數委員的意見，及會供委員傳閱。她並總結委員均一致認同公營房屋的主導地位和優先性。她請委員進一步就公屋和居屋的配合問題發表意見。
29. 何安妮女士不同意放寬居港七年的規定，認為對輪候冊人士不公平。
30. 苗學禮先生認為房委會要先決定今後的發展路向，才可訂定相應執行細節。作為一個已發展的地區，香港應逐步邁向一個業主的社會。
31. 鑑於仍有 15 萬人輪候公屋，再加上不斷有很多沒有經濟能力的新移民來港，馮檢基認為房委會應繼續以出租公屋為主導，直至他們有能力自置物業，才推行有關鼓勵措施。
32. 回應馮檢基先生的建議，主席認為一方面出售公屋，另一方面建設新的公屋，兩者存在著基本上的矛盾。
33. 練乙錚博士支持以居屋為主導，並建議採取彈性措施如以供代租等方法，協助租戶自置居所。就公營與私營樓宇的比重，他認為應較倚重私營房屋，而混合發展方式，正是擴大私人發展商的參與的有效途徑。此外，房委會亦可考慮向私人發展商購置單位而以優惠條件再轉售與居民。

34. 李永達先生認為這個問題已爭論多年。而支持以居屋為主導的委員，也是假設所有相關問題已獲解決的大前題下，才讚成這個策略，在這些問題還沒有妥善處理下，房委會在現階段應繼續以公屋為主，直至社會對輪候冊人士的需求有共識時，才決定新的建屋方向。
35. 溫文儀先生認為應先訂下輪候冊人士的輪候時間，然後再參照人口增長速度，經濟狀況來製訂公屋及居屋的興建數目。
36. 張炳良先生認為目標與實際條件須符合，八七年的《長策》以私營房屋為主導，是失敗的做法，就是因目標與實際條件不能配合，他不同意以居屋為主導，因為這訊息可能對社會構成不穩定因素，因公眾會覺得這意味房委會已放棄對出租公屋的承擔，而且居屋計劃之推行，亦有賴未來新增人口的結構及經濟水平，在沒有這方面的準確評估之前，不宜訂下居屋主導。
37. 楊家聲先生支持現階段以居屋為主導，居屋主導並非等同放棄公屋。現時香港人每年平均收入已超出二萬美元，故不是輪候冊的人士不能負擔居屋，而是居屋的供應量不足。他不同意張炳良先生所指會對社會構成不穩定因素，相反地，自置居屋計劃可鼓勵個人擁有資產，當資產升值時，財政安排可更為靈活，市民自然生活安定，社會升平。
38. 黃鑾堅先生亦支持以居屋為主導，因為六十多萬的公屋居民有自置居所的需求。另外，私人樓宇的價格暴升，推出合理價格的居屋可平抑樓價，減低市民的開支負擔。
39. 陳錦文先生不讚成無限制的興建公屋，他認為要先評估對公屋的真正需求，而現行的申請條件及新移民人口的增加，均直接影到有開的需求。他亦對出售公屋計劃有保留，因其與市值租金政策背道而馳。由於房委會已發展了一個整體的房屋政策，他讚成以居屋為主導，雖然其具體比重可待進一步磋商。多建居屋，會幫助綠表申請者，尤其是擠戶，可以自置居所，改善環境。

40. 陳炳煥先生舉出新加坡藏富於民的成功例子，同意居屋為主導，公屋為輔。
41. 蕭婉嫦女士同意為了滿足對居屋的殷切需求，以居屋為主導，但須循序漸進。
42. 鄔滿海先生強調發展居屋絕非意味要捨棄公屋的承擔，兩個政策並不是互相排斥，反而是相輔相成，因為綠表申請者所騰空的單位，會幫助了輪候冊的人士，以現時六十六萬個出租公屋單位，及二十二萬個居屋單位來說，即使日後新建單位全部發展為居屋，居屋亦不可能在短期內取代出租公屋的領導地位。
43. 楊汝萬教授認為主導與否只是比重問題，而非要捨棄某一樣。以新加坡為例，也只是定下路向，而沒有具體目標，一切順其自然地演變。他不同意張炳良先生指居屋主導會對社會構成影響，他認為香港市民的收入水平在十年間倍增，而居屋計劃正好為這些積聚的財富提供一適當的投資出路，從而對社會穩定的作用。
44. 張炳良先生同意要增建居屋以滿足置業需要，但並非等如要策略性地明文宣揚以居屋為主導。同時，市民亦會誤以為六十六萬個出租公屋單位最終將要被出售。故應採取一個平衡的講法。
45. 程介南先生認為決定誰為主導並不能反映現時發展的實際運作情況，市民會誤以為《長策》的措施是要強迫市民置業，所以只需提出增加居屋數量便已足夠。
46. 陳家樂先生同意太強調主導性可能會引起不同的理解，因為主導性不單是局限數量的多寡還包括政策上的支持。
47. 主席總結委員意見時表示，委員大都讚同增建居屋，不過在表達方式上不需刻意渲染主導性的問題，在目前房委會管轄的單位中，出租公屋單位仍佔大多數，在未來的幾年，這趨勢亦不會改變，社會上有很大自置居所的需求，所以在新建的房屋中應加重居屋比例。主席會綜合房委會及小組委員會的大多數意見及委員於六月五日的週年公開辯論中所表達的意見，然後會將總結文件提交房屋科考慮。

47. 會議於 11:20 分結束。