

長遠房屋策略公眾諮詢

<http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/index.htm>

2013.9.4

住屋是當前市民最關注的民生問題，也是公認穩定社會的基礎。政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（下稱「督導委員會」），就制定香港未來十年的長遠房屋策略提出建議。督導委員會已於 2013 年 9 月 3 日發表諮詢文件，以展開為期三個月的公眾諮詢。

我們現時面對什麼房屋問題？

公私營房屋供求均嚴重失衡

- 近年公營房屋(包括公共租住房屋及資助出售房屋)及私營房屋供應有限，導致價格上漲、居住條件每況愈下，公共租住房屋(公屋)需求劇增。截至 2013 年 6 月 30 日，公屋輪候冊上約有 118 700 名一般申請者(即家庭及長者申請者)，以及 115 600 名年齡為 60 歲以下的配額及計分制非長者一人申請者。

負擔能力不斷下降

- 除了房屋供應短缺外，資金充裕和低息環境亦驅動了香港物業價格的飆升。另一方面，家庭收入的增幅亦未能追上樓價和租金的升幅。部分人被迫入住「劏房」。根據一項由長遠房屋策略督導委員會委託進行的調查，有關單位數目達 66 900 個。

人口特徵轉變

- 新家庭組成和分戶令香港的住戶數目增長持續比人口增長為快。同時，本港人口亦呈現老齡化。這些趨勢令房屋需求添加壓力。

中長期缺乏合適的土地

- 政府已掌握足夠的可發展土地，兌現由 2012-13 年度至 2016-17 年度興建 79 000 個公屋單位的承諾；並由 2017-18 年度起的五年期內增加公屋供應，總供應將以至少 100 000 個單位為產量目標；以及由 2016-17 年度起四年內興建 17 000 個居者有其屋(居屋)單位。然而，考慮到房屋發展一般需時數年，除非我們及時增加長遠土地供應，否則中長期公私營房屋的穩定供應將受到影響。

督導委員會提出了什麼意見和建議？

- (1) 政府應有願景，為每一個香港家庭提供適切而可負擔的房屋；
- (2) 政府應在房屋供應方面擔當積極角色，以解決供求失衡的問題。未來的房屋策略應以供應主導，而新增供應應以公營房屋(包括公屋及資助出售房屋)佔多；
- (3) 對未來長遠房屋需求採取務實而靈活的推算。新的推算顯示，未來十年(即 2013-14 至 2022-

23 年度)的總房屋供應目標應介乎 440 000 至 500 000 個單位之間，建議供應目標為 470 000 個單位。有關估算應因應政策、經濟和物業市場狀況，每年檢視及更新；

- (4) 未來十年的新房屋供應目標中，公營和私營房屋之間的比例應為 60：40(公營房屋包括公屋及資助出售房屋)。此比例需要因應環境轉變而作靈活的調整，以平衡增建公營房屋以滿足需求和穩定私營房屋市場這兩大目標；
- (5) 應不時檢討及調整公營房屋中公屋和資助出售單位（如居屋單位）的比例，以反映房屋市場的轉變及維持靈活性。另外，亦有需要在政府現時既定承諾的新居屋量目標之上，興建更多居屋單位；
- (6) 公屋應繼續優先照顧低收入家庭和低收入長者，並應維持公屋輪候冊家庭申請者平均輪候時間為大約三年的目標。透過改善配額及計分制，逐步縮短 35 歲以上的非長者一人申請者的輪候時間；並研究在現有公共屋邨內的合適地點(例如地積比率相對較低而有足夠基礎設施的現有公共屋邨)，興建專為單身人士而設的公屋大廈的可行性；
- (7) 公屋應為解決居住環境欠佳住戶、包括分間樓宇單位(通稱「劏房」)住戶住屋需要的主要途徑。政府應加強執法，杜絕非法及違反樓宇結構和防火安全的分間樓宇單位；並研究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分間樓宇單位的安全及衛生情況的可行性。與此同時，亦可探討在短期空置的政府土地上興建「過渡性房屋」的可行性；
- (8) 透過提供有效的房屋階梯，以及增加居屋的供應，照顧年輕一代對置居的訴求。除此之外，也可考慮以其他方式（包括善用私營機構力量和推行公私營合作計劃），為市民增建適切而可負擔的房屋；
- (9) 檢視土地規劃和土地行政的各項程序和審批要求，力求盡快釋放土地資源，以配合大量增建房屋的需要；並按照社會上的訴求，在發展需要及維持環境可持續性兩者之間取得平衡；
- (10) 在現時供應緊絀，而社會上意見紛紜的情況下，任何形式的租金援助或租務管制將令租金上升，效果適得其反。同樣地，在目前房屋嚴重供不應求的情況下，重推「首次置業貸款計劃」亦存在問題；及
- (11) 未來的新市鎮應發展為大體上可以自給自足的社區，並提供完善的交通運輸系統、充足的工商業活動、社區設施和就業機會。長遠而言，逐步增加人均居住面積，並可從非市區的公共屋邨開始。



- [公眾諮詢文件詳細內容](#) 

- 宣傳短片



長遠房屋策略督導委員會

www.thb.gov.hk

[播放](#)


00:00

00:00

• [播放](#)

停播

更新需求

[文字稿](#) 

新聞稿

公眾諮詢會

督導委員會將於全港三個地區舉辦諮詢會，除邀請地區人士外，亦提供部分座位予有興趣的公眾參加。如欲參與公眾諮詢會，請在有關登記時間內致電熱線 **8108 8632**

`begin_of_the_skype_highlighting` **8108 8632 FREE** `end_of_the_skype_highlighting` 登記。由於座位有限，每名登記人士最多可預留**兩個**名額，先到先得。公眾諮詢會將於下列日期及地點舉行(主要以廣東話進行，並備有英語即時傳譯服務)：

日期	地點	登記
2013年9月23日 (晚上七時半至九時)	禮頓山社區會堂	2013年9月9日至16日 (星期一至星期五 上午九時至下午六時， 星期六及公眾假期除外)
2013年10月21日 (晚上七時半至九時)	梁顯利油麻地社區中心	2013年10月7日至11日 (星期一至星期五 上午九時至下午六時， 星期六及公眾假期除外)
2013年11月19日 (晚上七時半至九時)	香港文化博物館	2013年11月4日至11日 (星期一至星期五 上午九時至下午六時， 星期六及公眾假期除外)

相關團體及持份者諮詢會

此外，督導委員會亦會為相關團體及持份者舉辦三場諮詢會。除邀請有關人士外，亦提供部分座位予有興趣的團體及持份者參加。如欲參與該諮詢會，請在有關登記時間內致電熱線 **8108 8632** 登記。由於座位有限，每個登記的團體或持份者最多可預留**兩個**名額，先到先得。相關團體及持份者諮詢會將於下列日期及地點舉行(主要以廣東話進行，並備有英語即時傳譯服務)：

日期	地點	登記
2013年10月7日 (晚上七時半至九時)	梁顯利油麻地社區中心	2013年9月24日至30日 (星期一至星期五 上午九時至下午六時, 星期六及公眾假期除外)
2013年11月7日 (晚上七時半至九時)	禮頓山社區會堂	2013年10月24日至31日 (星期一至星期五 上午九時至下午六時, 星期六及公眾假期除外)
2013年11月12日 (晚上七時半至九時)	香港文化博物館	2013年10月24日至31日 (星期一至星期五 上午九時至下午六時, 星期六及公眾假期除外)

我們希望聽取您對諮詢文件的意見。請於 2013 年 12 月 2 日或之前，透過下列方式把意見交給我們：



電郵：lths@thb.gov.hk

郵寄：香港九龍何文田佛光街 33 號
房屋委員會總部第二座 1 樓
長遠房屋策略督導委員會秘書處

傳真：2761 5160 begin_of_the_skype_highlighting 2761
5160 FREE end_of_the_skype_highlighting

註：除非提交意見書的人士 / 團體特別要求把意見保密，否則所有遞交的意見可應要求讓公眾查閱，並可能會以原件形式（包括遞交者姓名，但其他個人資料如電郵地址等會被刪去）作為於為期三個月的公眾諮詢結束後編制的諮詢報告一部分公開。

督導委員會曾就房屋問題委託研究機構進行的調查 / 研究

- [香港分間樓宇單位的調查](#) 
- [香港長遠房屋策略焦點小組研究](#) 

修訂日期：2013 年 9 月 4 日