持續
智庫 SD Advocates Ltd
Sustainable development for mankind.

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

電郵： lths@thb.gov.hk

對「長遠房屋策略諮詢文件」的意見

諮詢文件的序言引用了行政長官梁振英先生的競選政綱：「協助基層上樓、協助中產置業、促進樓市健康穩定發展」。開宗明義已經表示，協助基層上樓、協助中產置業和促進樓市健康穩定發展就是政府房屋策略的目標。事實上，香港的私營房屋單位和私營房屋住戶均佔總數一半以上，是房屋市場中最大的組成部份，要制訂一個完整的房屋政策，不可能忽略這個重要部份，長遠的房屋政策必須同時涵蓋公、私營房屋的範疇。

但是，諮詢文件基本上集中於供應公營房屋的討論和建議，對私營房屋市場的健康發展卻未有討論，也沒有提出穩定私營市場發展的建議。因此，文件所提出的策略，可以說並不完整。既然討論的是長遠房屋策略，除了解決現階段急於處理的基層住房問題之外，也應該包括如何協助中產置業，尤其是如何照顧夾心階層。

有關委員會針對社會對公營房屋的需要所提出的大方向和解決方案，持續智庫大體上贊同，並就以下幾點提出一些看法：

須步向需求主導

督導委員會建議新的長遠房屋策略應以供應主導，而新增供應應以公營房屋佔多。我們認為在目前土地供應緊絀，以供應主導是務實的做法，而在大量最需要援助的基層家庭和長者輪候上樓的時候，新增供應以公營房屋佔多是必需的做法。但是長遠來說，正如諮詢文件也指出，未來十年的長遠策略，應以促進向上流動的房屋階梯、為香港市民提供適切而可負擔的居所作願景。這也就是說，**我們的願景是滿足香港市民的居所需求，最終應該是需求主導。至於需求的估算，應該包括對公營房屋、私營房屋、甚至投資房屋的需求**。

督導委員會主席在序言中明確指出，報告提出的種種策略均無「地」不行，並促請政府繼續檢視土地規劃和土地行政的各項程序和審批要求，力求釋放和善用土地資源。我們對此深表贊同。在多年土地供求失衡的情況下，這顯然是迫切的工作。政府提出

了多項增加土地供應的長期措施，諸如填海造地、發展岩洞、開發新發展區等等，應該堅定地執行，迅速落實。只有土地供應充足，才有可能滿足市民的房屋需求。同時，私營機構手上的土地儲備，也應通過改善程序與審批要求著力釋放，雙管齊下，才是最有效地滿足社會需求的方法。

居屋可作階梯　維持市場穩定

我們贊成諮詢文件中以居屋作為私營房屋市場的緩衝的策略。因為這有助於維持整個房屋市場的穩定，並且為基層人士提供房屋階梯。

正如諮詢文件指出，至 2013 年 3 月為止，香港公營房屋單位(包括出租和資助出售單位)佔所有房屋單位總數的 44%，居於公營房屋的住戶佔 46%。香港大部份住宅是私營房屋。多年來，分期購買房屋是積聚財富的方法，私人擁有的房屋已經成為很多香港市民的重要資產。在這樣的房屋市場結構之下，期盼為大部份人提供公營房屋是不切實際、亦不可行的，也並非香港的社會及經濟結構能夠承擔。

提供出租公營房屋，目的是協助最有需要的低收入階層，但同時也必須為這些人士提供房屋階梯，讓他們可以逐步積聚財富，向小康過渡。居屋就是很重要的階梯，既可讓部份經濟能力已經改善者開始擁有房屋資產，也同時騰出出租單位讓其他有需要的人使用。這房屋階梯並不以居屋為頂點，應該讓有能力者逐漸積聚能力，購買流動性更高的私營樓宇。這樣一個階梯才是完整的階梯。

這階梯鼓勵往上流的積極性，有助於穩定社會，間接也有助紓緩的公營房屋需求的壓力。爲了讓這階梯的作用可以充分發揮，其他輔助性的置業貸款資助計劃，應考慮恢復。

我們重視居屋對維持整個房屋市場穩定的重要性。這穩定不但在於避免房價飆升，也應該在防止房價的驟跌。房價的飆升或驟跌，都對社會不利，對中產階級傷害尤其嚴重。

及早檢討發展密度

我們贊同諮詢文件建議的全面檢討地積比率和建築物高度限制的建議。香港的土地資源有限，而由於人口增加、家庭結構的改變，對房屋的需求愈來愈大，何況我們還須設法照顧一些居住環境惡劣的組群，為他們提供較合理的居所。我們一方面大力開發土地，另一方面也應該未雨綢繆。及早全部檢討應如何提高發展密度，是明智之舉。

謹慎處理工業用地

諮詢文件建議的短、中期措施包括了檢討工業用地，改為住宅之用。我們認為應該謹慎處理。雖然我們急於覓地建屋，而且香港經濟已轉型為服務業，工業所餘甚少。但我們也應該注意到香港的經濟結構過分偏重於幾個板塊，為一些高增值的製造業和生

產性服務業提供適當的發展空間，對經濟的持續發展非常重要。在考慮把工業用地改為住宅用途之前，應該審慎權衡這些土地作製造業或生產性服務業用途與作住宅用途之間的效益。

持續智庫

2013 年 12 月 4 日