

香港房屋委員會周年特別公開會議記錄
2017年6月2日(星期五)
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳

出席者

張炳良教授, GBS, JP	運輸及房屋局局長	(主席)
應耀康先生, JP	房屋署署長	(副主席)
李炳權先生, JP		
王永祥先生		
何周禮先生, MH		
許美嫦女士, MH, JP		
劉國裕博士, JP		
蔡海偉先生		
蘇晴女士		
郭偉強議員		
李國麟議員, SBS, JP		
柯創盛議員, MH		
陳家樂教授		
彭韻僖女士, MH, JP		
鄭慧恩女士		
盧麗華博士		
黎志華先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長 (庫務)(二)	
陳佩儀女士, JP	地政總署副署長(一般事務)	
李國彬先生, JP	副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

陳漢雲教授	
馮婉眉女士, BBS, JP	
林雲峯教授, JP	(因事離港)
黃遠輝先生, SBS, JP	(因事離港)
劉詩韻女士, JP	(因事離港)
溫文儀先生, BBS, JP	
張達棠先生, JP	
盧偉國議員, SBS, MH, JP	

雷紹麟先生
張國鈞議員, JP
郭榮鏗議員
邵家輝議員
尹兆堅議員

列席者

陳志球博士, BBS, JP	(建築小組委員會委員)
康榮江先生	(建築小組委員會、財務小組委員會及 投標小組委員會委員)
招國偉先生	(資助房屋小組委員會委員)
潘國山先生, MH	(商業樓宇小組委員會委員)
黃山先生	(商業樓宇小組委員會委員)
趙汝恒教授	(建築小組委員會委員)
龔楊恩慈女士	(財務小組委員會委員及 資金管理附屬小組委員會委員)
梁文廣先生	(商業樓宇小組委員會委員)
黃慧群女士	(資金管理附屬小組委員會委員)
邱誠武先生, JP	(運輸及房屋局副局長)
王天予女士, JP	(策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)
馮宜萱女士, BBS, JP	副署長 (策略)
李國榮先生, JP	副署長 (發展及建築)
忻林潔儀女士	副署長 (屋邨管理)
呂秀芳女士	助理署長 (法律事務)
	會議事務秘書

(會議秘書)

開會辭

主席於下午 2 時 36 分宣布會議開始。

議程第一項

房屋委員會主席張炳良教授致開會辭

2. **主席**歡迎委員出席房屋委員會（下稱「房委會」）一年一度的特別會議，並歡迎列席的小組委員會委員，以及在旁聽席的公眾人士。

3. **主席**表示，周年特別會議是房委會的優良傳統，讓委員就房屋政策、行政管理安排，以至社會訴求等各方面提出觀察所得和建議。房屋署署長會考慮各委員的意見，並於下次公開會議上作出綜合回應。

4. **主席**歡迎七位新任委員，他們是柯創盛議員、陳家樂教授、彭韻僖女士、鄭慧恩女士、盧麗華博士、邵家輝議員及尹兆堅議員。**主席**亦藉此機會多謝五位剛卸任的房委會委員，他們是蘇偉文教授、區嘯翔先生、劉文君女士、黃成智先生及張宇人議員。**主席**多謝他們盡心盡力參與房委會及轄下小組委員會的工作，以及對公共房屋政策提出寶貴的意見。

5. **主席**說，今天將有八名房委會委員在會上發言。雖然劉詩韻女士未能出席會議，但她已呈交意見書（見**附件**）。在各委員發言之前，他希望藉此機會，簡略回顧房委會協助本屆政府解決房屋問題所作出的努力和工作重點，並和各位分享一些看法。

(a) 長遠房屋策略

6. **主席**說，本屆政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會，就制定新的《長遠房屋策略》（下稱《長策》）向政府提出建議，並於 2013 年 9 月展開三個月公眾諮詢。其後，政府在 2014 年底公布了《長策》，以「供應主導」及「靈活變通」為原則，透過增加公私營房屋的供應，重建房屋階梯，從根本解決房屋供求失衡的問題。

7. 房委會致力協助政府達成公營房屋的供應目標。根據最新數據，在 2016/17 年度起的五年內，預計會興建約 94 600 個公營房屋單位，包括約 71 900 個公屋單位及約 22 700 個資助出售單位。當中大部分單位由房委會負責供應，而少部分單位則由香港房屋協會供應。

(b) 公屋興建及編配

8. 公屋編配方面，雖然一般申請者的平均輪候時間在 2017 年 3 月底已達 4.6 年，但在 2012/13 至 2016/17 年度五年內，房委會實際上已為約九萬宗申請編配公屋單位，讓不少基層市民安居。我們在這方面繼續努力。

9. 房委會致力壓縮建屋流程，在確保工地安全和建造質素的基本原則下，不斷改良實際的建造程序，以及運用預製技術，盡可能加快完成公屋項目。透過適度放寬發展限制，例如地積比率、建築物高度等，為每一幅公營房屋用地適度增加建屋量，並因地制宜，善用每一幅用地的發展潛力。過去五年，我們一直在「追滯後」，但房委會推展公營房屋項目時，在地區上及規劃過程中，遇到大大小小的阻力，往往事倍功半，以致建屋流程需時愈來愈長。

10. 房委會同時致力確保合理運用現有資源，並且提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉。自 2014 年復建居屋以來，房委會一共預售了約 4 800 個居屋單位。第一批於 2014 年預售的單位正在陸續入伙。今年年初預售的三個居屋項目共約 2 100 個單位，我們正預備下一步的選樓工作。

11. 房委會於 2016 年 10 月推出綠表置居先導計劃，協助綠表申請者自置居所，並藉此騰出更多公屋單位以作編配。首個項目位於新蒲崗，提供共 857 個單位，已於今年 2 月全數售出。房委會稍後會檢討此先導計劃的成效。

12. 此外，房委會分別於 2013 年及 2015 年推出兩輪臨時計劃，容許合資格的白表申請者在居屋第二市場購買尚未繳付補價的資助出售單位（坊間稱為「白居二」計劃）。共有超過 4 000 名買家透過此計劃自置居所。房委會稍後亦會檢討此臨時計劃的成效。

13. 2015 年 7 月發生的公共屋邨食水含鉛事件對房委會衝擊很大，房委會隨即成立公屋食水質量控制問題檢討委員會，並決定作全面「體檢」，以及改革物料質量監控和檢測制度，推行的改善措施獲得行政長官委任的獨立調查委員會所肯定。其實房委會的公共屋邨管理水平一直獲居民很高評價，屋邨綠化及節能方面的工作亦十分先進。

(c) 樓市情況

14. **主席**身兼運輸及房屋局局長，亦想和各委員分享私營房屋方面的情況。政府致力「本標兼治」，一方面持續推出住宅用地，另一方面則保持警覺，並以審慎的態度，密切監察樓市動向和不斷變化的外圍形勢，透過適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場。

15. 為應對過熱的樓市，本屆政府先後推出多輪需求管理措施，包括加強額外印花稅、推出買家印花稅和雙倍從價印花稅，以及提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一 15%，以遏抑投機需求、外來需求和投資需求，並優先照顧本地永久性居民的置居自用需求。這些需求管理措施都取得一定成效。在 2017 年第一季，短期轉售宗數只佔住宅交易總數的 0.7%；涉及非本地個人和非本地公司買家的宗數只佔住宅交易總數的 1.5%；而在涉及香港永久性居民買家的住宅交易中，94%的買家沒有擁有任何其他香港住宅物業。

16. 在全球低息及信貸寬鬆的大環境下，樓市亢奮熾熱，泡沫風險日增，樓價與市民購買力嚴重脫節，**主席**對此感到憂慮。截至本年首季，置業負擔比率已由去年第四季的 63.9%上升至 66.1%，顯著高於過去 20 年（即 1997 至 2016 年）的平均數 45%。假設未來息率增加 2 至 3%，置業負擔比率可能進一步上升至 80%。樓價預期日趨非理性，情況令人擔憂。

17. 儘管利率現階段仍處於低位，但美國利率正常化將逐漸帶動香港利率上升，加重市民供樓負擔。而且一手私人住宅供應持續增加，預計未來三至四年的供應有 96 000 個單位，比本屆政府上任時高出 48%，這對樓價的長期走勢必定會有影響。有意置業的人士必須小心樓價和利率兩大風險，在買樓前審慎考慮自己在利率上升情況下的負擔能力。

18. 短中期而言，在私人樓價高企的情況下，更多中下階層家庭須要依靠公營房屋改善居住環境，因此公營房屋的供應及房委會的角色愈見重要。一方面，房委會要向政府尋求增撥土地，另一方面則須要改善公屋流轉及善用公屋資源。

19. **主席**說，房委會可謂任重道遠，作為局長及房委會主席，他再次感謝各委員大力支持房委會的工作和政府的房屋政策。同時，他亦感謝房屋署各職系和各級別的同事，為增建公營房屋努力不懈，迎難而上。

議程第二項 房屋委員會委員致辭

20. 各委員的致辭

李炳權先生致辭全文

『 **讓市民能安居，是香港市民共同努力的方向**

近幾年，申請公共房屋的數目持續上升，房委會訂下三年可以獲首次配屋的指標，早已不能實現。

為應付市民的住屋需求，房委會必須有足夠土地興建公共房屋。同時一些早期興建的公共房屋，需要重建以節省高昂的維修保養費用，更可以增加公屋單位的供應，政府亦需要土地作舊區重建計劃。增加土地供應有短、中、長期方案，這些方案必須落實執行，才可以提供足夠土地，應付市民對公共房屋的渴求。

可是每當房署人員到各區推廣興建公共房屋時，區內人士大多不表支持，甚至提出反對，房署往往需要花很長時間，才能夠爭取到一塊土地用作興建公共房屋。有些人一方面批評政府興建公共房屋速度慢，要公屋輪候冊人士等很長時間才能分配到公屋單位，另一方面又反對在自己的地區興建公共房屋，使房署難以及早取得土地建屋。

確實有很多市民的居住環境非常惡劣，除了居住空間小外，衛生情況差，更缺乏防火設施。為了大眾的安全和生活環境得以改善，讓市民能安居，不單是香港特區政府、房委會和房署的責任，更是香港市民共同努力的方向。懇請社會各方人士能夠摒棄單方面利益或政治立場，配合房署興建公共房屋的計劃，讓低收入家庭能夠早日分配到公共房屋，改善他們的生活環境。

多謝主席。』

王永祥先生致辭全文

『主席：

解決房屋問題，是本屆政府的重點工作。經過公眾諮詢後，政府於二零一四年制訂《長遠房屋策略》，確定供應主導的原則、新增公私營房屋供應為 60:40 之比例及重建房屋階梯，從根本去滿足社會各階層的長遠住屋需要，嘗試逐步扭轉目前房屋供求失衡的局面。

過去幾年，香港房屋委員會（下稱「房委會」）先後推出「白居二」臨時計劃及綠置居先導計劃，以促進公營房屋流轉。與此同時，政府亦推出多輪需求管理措施，意圖遏抑樓市亢奮、打擊短期炒賣、限制外來和本地投資需求，以優先照顧本地置居自用的需求。另外又持續推出住宅用地，令未來三至四年的一手樓供應，預計可達 94 000 個單位。

政府已多次出招，並加大力度推行各項政策，希望能逐步解決本港房屋問題。奈何事與願違，樓價仍然節節急升，公營房屋需求也同樣地逐年激增，兩者宛如脫韁野馬，難以受控。因此，政府有必要檢視現時的政策方向，從源頭解決問題。

首先，香港的地產炒賣一直盛行不衰。在近年的超低息及信貸寬鬆的環境下，炒賣風氣更是火上加油。政府現時所推出的各項施政工作，又有哪一項能做到優先照顧本地居民置業自用呢？答案是否定的。根據現時各大報章的報道，不難發現大部分新落成的私人單位，其銷售中心往往出現照顧炒家為優先的情況：如多買單位的，可獲優先權選購；相反只買一個單位的卻被安排在後。此舉凸顯出「炒家利益最優先、用家權益放兩邊」的荒謬情況。

其次，為遏止樓價持續攀升，政府接連增設額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）等措施。據悉發展商為吸引投資客戶，額外提供印花稅補貼或相近津貼，以增加樓盤的吸引力。常言道「羊毛出自羊身上」，發展商提供津貼後，自會增加樓價以作補償。故此，現時的樓價除發展商的利潤外，另把上述補貼的支出，附加於售樓價格上，令其銷售價增加十幾二十巴仙或更多。更有消息表示，發展商為加強促銷，將地產經紀的佣金增至高達 5-8% 或更高，有關支出最終亦只會轉嫁到消費者身上。在新樓樓價不斷上升之下，最終造成「骨牌效應」，令本地的樓市二手市場亦出現相同情況，樓價攀升不止。

再者，香港市民最近十年除受到土地扭曲之害外，大部分地產商更發展一系列華而不實的單位，附設如蚊型露台、房間式會所等設施，藉此以豪宅的價格出售單位。然而，這是否大部分市民所需要的安居呢？以居屋為例，既沒有露台，也沒有會所，但每次的申請數字皆創出新高，這足以證明市民所追求的，是實而不華且價格合理的單位。為符合心中所許，不少市民更將目標轉向二手公屋或居屋市場，使其價格屢創新高，令人為之側目。樓價不斷上升，租金也相應上升，同時亦迫使大量市民轉而申請公屋，坊間更出現不少攻略，教導市民為符合公屋或居屋申請資格，放棄高薪或正職，此舉對社會整體的長遠發展，將帶來難以承受的負面影響。

以上種種社會實況，顯示出香港正處於高度不平常的階段，在此非常時期，政府必須使用非常手段。多年來大部分本港市民對樓市只能望門興嘆，如果政府真正有心去幫助市民安居，務必立即撥亂反正，防止歪風繼續蔓延。因此，本人提出以下的建議：

- (1) 在政策方面，政府可考慮在未來三年內將所有或八成應配給本地私人樓宇的土地，以行政措施劃定為只能興建以實用性為主的樓宇，而非用作建豪宅或偽豪宅，以符合一般市民的期許。
- (2) 在樓價方面，建議在釐定樓價時，可以以地價（政府可考慮將地價作適當調整）及給予發展商一個合理利潤來作出定價，從而壓抑過高的樓價。
- (3) 在售樓方面，嘗試引入公開抽籤的方式作為私人樓宇的發售安排，限定申請資格為沒有物業的二人或以上的首次置業家庭，並進行公開攪珠，中籤的人士才可有權選購單位。另外，亦可在售樓時加入一些限制條款，如規定在十至十五年內不得轉讓等，防止炒賣。

以上的提議，旨在要求政府給予市民一些新的選擇權，讓他們享有應有的權利，選擇一些實而不華及定價合理的樓房，實現安居置業的合理祈許。本人深信，如上述建議得以接納和實行，定能穩定樓價及減低市民對現時公營房屋之需求量。

多謝主席。』

劉國裕博士致辭全文

『主席、各位委員：

今日，我會提出兩項建議：

- 一、房屋委員會（下稱「房委會」）應主動將部分非通用設計的舊型公屋單位改建為通用設計，以方便有需要的殘疾人士及長者居家安老；及
- 二、新任行政長官及特區政府應將計劃撥作私人房屋發展的部分「熟地」，轉撥作公營房屋發展，以興建更多可負擔的房屋。

(一) 主動改建非通用設計的舊型公屋單位，方便殘疾人士及長者居家安老

根據房屋署於 2017 年 4 月 21 日發給房委會建築小組委員會的一份資料文件，截至 2016 年 12 月底，約有 42 個屋邨共 13 萬個公屋單位（佔房委會全部公屋單位的 17%）已採納通用設計。資料顯示，房委會自 2002 年開始，採納通用設計（Universal Design）建造公屋，以締造更理想和方便的生活環境。但之前建造（佔全部公屋單位的 83%，約 63.5 萬個）的舊型公屋單位的室內外相關設施，不一定方便殘疾人士及日漸體弱的長者。

發展局及規劃署於 2016 年 10 月出版的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》指出，「香港人口正急劇老化。按照推算，65 歲或以上長者佔整體人口的比例將由 2014 年約 15%，大幅增加至 2064 年約 36%」。

同樣，公屋方面，在房委會公屋單位居住的 60 歲或以上長者住戶及長者人口，過去 19 年（1997-2016）亦明顯上升。1997 年 3 月底時，單位內全屬 60 歲或以上的公屋住戶有 63 518 個，佔當時公屋住戶總數 621 455 個的 10%；2016 年 3 月底時，公屋長者住戶有 137 721 個（約為 19 年前的 2.2 倍），佔當時公屋住戶總數 737 416 個的 19%；另一方面，公屋的長者人口亦由 1997 年 3 月底時的 434 570 人（佔房委會公屋人口 2327 119 人的 19%）增至 2016 年 3 月底時的 546 260 人（佔房委會公屋人口 2 057 113 的 27%）。眾所周知，公屋租金相比同類的私人房屋廉宜，未來十年新獲編配公屋的長者及殘疾人士只會有增無減，需求只會繼續增加。

本人建議，房委會制定舊型公屋單位改建先導計劃（Pilot Home Modification Enhancement Scheme），在每年度收回可供再編配的公屋單位中，選取供一人或二人、二人或三人編配用的舊型公屋單位其中的兩成（20%）進行改建，以切合殘疾人士及長者的需要。選取改建的比例或數目可按實際情況調整。

房屋署的資料顯示，2015/16 年度收回可供再編配的公屋單位有 12 371 個（包括約 5 600 個因各項調遷而收回但須重新分配予現有公屋住戶的單位，但不包括將重建的公共屋邨已騰空的單位）。由於房屋署未能提供這些單位的分布情況，我只好參考房委會 SPC 40/2016 號文件及 BC 85/2016 號文件就 2016/17 至 2020/21 年度「公營房屋建設計劃」的新建公屋單位分布作假設，即供一人或二人居住的單位，佔收回可供再編配的單位的 16%（約 1 900 個），而供二人或三人居住的單位，佔收回可供再編配的單位 25%（約 3 100 個），兩者合共可供再編配的公屋單位則為 5 000 個；以其中兩成（5 000 x 20%）納入改建先導計劃，即 1 000 個單位，在收回後及再編配前加入改建先導計劃。

改建工程包括：在可行情況下擴闊門口並設置斜道、拆除浴缸並改為淋浴間、在浴室加設扶手及加高露台的地台使與廳房地面齊平、擴闊浴室、廁所及廚房等。

推行公屋改建先導計劃的優點是，由房委會作主動，把舊型公屋單位，在客觀條件合適的情況下，乘騰空之便進行改建。此舉較入住後出現問題時才改建更為省時，既可避免在住戶入住及放置傢具後才進行改善工程所引致的滋擾，也可避免有特別住屋需要的公屋老弱住戶，要等較長時間才獲遷合適單位。申請調遷的老弱人士一般要忍受種種不便或令身體變得更差的代價。

既然房委會自 2002 年開始已採納「通用設計」建造公屋，將之前未達「通用設計」標準的舊型公屋單位，在具備客觀合適條件下，騰空時便進行改建。即使因改建需額外時間而令這些單位較遲才作分配之用，我認為也是值得的。我相信改建後的公屋單位，更能滿足公屋老弱人口的需要，令他們可居家安老。

我促請房委會建築小組委員會及資助小組委員會合力研究這項「舊型公屋改建先導計劃」的建議，及早滿足公屋老弱人口的安居需要，達至居家安老的目標。

(二) 新任行政長官及特區政府應將計劃撥予私人房屋發展的部分「熟地」，轉撥作公營房屋發展，以興建更多可負擔的房屋

《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」）已於 2014 年 12 月公布。2016 年 12 月 20 日，運輸及房屋局公布最新推算，下一個十年期（即 2017/18 至 2026/27 年度）的總房屋供應目標將維持為 46 萬個單位。政府強調，46 萬個單位是按需求推算出來，並以此作為物色土地建屋的規劃指標，而公私營房屋新增供應維持「六四之比」，即公營房屋供應目標為 28 萬個單位（包括 20 萬個公屋單位和 8 萬個資助出售單位）。

資料顯示，在 2012 年 3 月底，約有 101 700 宗一般公屋申請，以及約 87 800 宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為 2.6 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 1.3 年。最新數字顯示，在 2017 年 3 月底，房委會公屋輪候冊上約有 147 300 宗一般公屋申請，以及約 128 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請。換句話說，一般公屋申請宗數比五年前增加 45%，而非長者一人申請宗數亦比五年前增加 47%。在這五年，一般申請者的平均輪候時間由 2.6 年增至 4.6 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間亦由 1.3 年增至 2.6 年，供應不足的情況實在令人憂慮。

更令人憂慮的是，公屋申請人數及平均輪候時間雖然不斷增加及延長，且近年資助出售房屋每次都超額申請，公屋及資助出售房屋在 2017/18 至 2021/22 的五個財政年度內的預算落成量不但沒有急起直追，更是遠低於需求，也低於《長策》的供應目標。

根據房屋署公營房屋建設計劃 2017 年 4 月底的最新資料，在 2017/18 至 2021/22 年度（即下一個十年期的首五年），房委會和房屋協會（下稱「房協」）可建成的公營房屋單位總數只有 103 952 個，包括 78 365 個公屋單位和 25 587 個資助出售單位，其中房委會興建 76 494 個公屋單位和 23 947 個資助出售單位，房協則興建 1 871 個公屋單位和 1 640 個資助出售單位。換句話說，該五年期內平均每年只計劃興建 15 673 個公屋單位和 5 117 個資助出售單位，達標率只是《長策》公屋供應目標二萬個單位的 78% 及資助出售單位供應目標 8 000 個的 64%。這樣看來，未來五年公營房屋的供應總數，又會再低於《長策》所訂的供應目標。

政府的解釋是「巧婦難為無米炊」，沒有足夠土地自然不能興建足夠的房屋。

房委會於 2016 年 11 月 16 日發出有關「推展公營房屋發展項目的挑戰和困難」的文件（BC 86/2016 號及 SPC 42/2016 號文件），其中指出：實際上房委會已用畢所有「熟地」，過往六年諮詢區議會的公營房屋項目中，約八成的用地並非「熟地」。而發展「非熟地」建公營房屋需時較長，部分原因是需要進行各項程序將「生地」變成「熟地」，而這些程序受不確定因素影響。

興建私人住宅方面，又有沒有足夠土地呢？的確，在出售土地予私人發展商興建私人住宅方面，現屆行政長官梁振英先生的特區政府，的確比曾蔭權先生的上屆政府更加有為。地政總署賣地記錄顯示，2012/13 至 2016/17 的五個財政年度內，政府共售出 135.3 公頃住宅用地（當中包括少量住宅及商業混合用地），是 2007/08 至 2011/12 的五個財政年度所售出的 54.7 公頃住宅用地的 2.5 倍，較之增加 80.6 公頃。數字雖然可觀，但香港社會的房屋問題卻沒有得到解決。私人住宅的售價指數在這五年間，節節上升。根據差餉物業估價署的資料，全港私人住宅各類單位售價指數由 2012 年 7 月的 206.1 上升至 2017 年 4 月的 327.4，升幅約為六成，私樓呎價過萬已是常態。所謂「提供更多土地興建私人住宅就能穩定樓價及令更多人買得到可負擔的住宅」這種論點，已經不攻自破，不符現實。

由此可見，把部分日後擬出售予私人發展商的土地，用作增建公屋及資助出售房屋，租金和售價才是低收入及中收入的市民所能負擔的，亦更能滿足市民的住屋需求。

為了達到《長策》平均每年建 20 000 個公屋及 8 000 個資助出售單位的供應目標，我促請下一任行政長官就任後及早作出一個有助中低收入階層早日獲安居之所的決定：多撥「熟地」予房委會及房協建公營房屋。即使要將計劃撥作私人房屋發展的「熟地」轉撥作公營房屋發展，亦屬必要；這樣做，不僅沒有妨礙當局加強力度，多管齊下拓展新土地及改劃土地用途以滿足公私營房屋的發展，更能保證適時供應更多可負擔的公營房屋。

在結束我今日的發言前，我熱切期盼 2017 年 7 月 1 日就任的行政長官林鄭月娥女士及其問責官員，能及早就特首選舉期間所倡議的、與房委會有密切關係的政策，與房委會溝通，共同研究可行性、推行細節及成效指標。

多謝。』

（郭偉強先生在此時出席。）

蔡海偉先生致辭全文

『主席、各位委員：

我想先講講在去年發言中提出，而房委會今年仍要持續跟進的重點工作。其中之一，就是繼續積極覓地建屋。截至今年 3 月底，公屋申請宗數接近 28 萬宗，一般申請者的平均輪候時間在去年為 3.9 年，現在已增加至 4.6 年，可見情況是更為嚴重。前年我發言時已提出，房委會應研究如何藉市區重建項目，增加在市區或擴展市區的公屋供應，這不但可滿足基層家庭之住屋需要，同時也滿足地區整體發展及人力資源需要，為社區帶來新的零售、社福及教育設施，也為社區帶來新的人口及家庭組合，令各區有較均衡的人口組合，帶來正面的社會影響。

另一項要跟進的課題是公共屋邨的社會服務設施供應。現時屋邨內社會服務設施的規劃與用地分配，主要是房屋署與社會福利署之間商討及安排，這做法本身就已排除了非社署資助機構獲得編配單位去提供服務的機會。其中一個例子，就是新公屋支援隊。社聯知悉現在有五隊新公屋支援隊在五個大型屋邨提供服務，但只有一隊在其服務的屋邨內獲編配一個約 160 呎的單位提供服務。硬件配套與服務的可達性及質素是息息相關的，沒有合適的邨內單位作基地，服務內容以至服務成效一定會受到限制。由於絕大部分的福利服務均由非政府社會福利機構提供（包括政府資助及非資助的項目），非政府機構對各項服務的發展需要有親身及深入的了解，我建議房委會與社福界在這方面加強溝通及合作，以達到雙贏。

我們的機構委員亦提出新屋邨設施落成期與居民入住期不配合的問題，令居民入伙多時，但區內的社會服務設施卻仍未啓用。元朗的洪福邨正是一例，入伙近兩年，但邨內的青少年綜合服務中心仍未開幕。我們認為較理想的狀況，是社會服務設施與社區設施投入服務的時間，應該與居民入住新公屋時間相同，避免新入住的居民得不到應有的所需服務。

另外，人口高齡化是香港社會面對的重要挑戰，房委會在過去已有不少政策措施鼓勵子女與年老父母同住或同區居住，而過去 15 年興建的公共屋邨已採用通用設計（Universal Design），為長者及殘疾人士提供無障礙設施，成績有目共睹。我期望房委會在這方面繼續加大力度，將各公共屋邨打造成「長者友善社區」。我在此建議房委會增加一個新的工作目標，就是採用通用設計的公屋單位的比例，由現時不足兩成，逐步提升至四至五成。要達到這目標，除了在新建的公共屋邨採用通用設計外，亦須將部分收回的公屋單位改為採用通用設計。入住無障礙單位可減少長者因年老體弱或傷殘而須搬遷到其他單位，甚至短暫入住院舍，真正做到居家安老，相信會受不少公屋住戶歡迎，尤其是有長者成員的家庭。

最後，除了硬件的配套外，我們相信屋邨公共地方管理得宜，將有助社區網絡及社會資本的建立，同時有助促進建立居民的歸屬感。簡單來說，如果居民、社會服務機構或社區內的持份者，在使用屋邨公共地方或場地時，面對過緊甚至不合理的使用條款或限制，是不理想的。有機構向我們反映，要借用邨內的羅馬廣場進行嘉年華活動，但卻被管理公司要求禁止使用揚聲器。另有前線社工反映，居民在邨內公共地方聚會及分享自家食物，卻被保安干預及驅趕。我們建議房委會應檢視現有的屋邨管理模式，研究如何促進居民的歸屬感，避免因個別管理公司的強硬措施而阻礙居民合理使用，產生不滿情緒。

謝謝主席。』

郭偉強先生致辭全文

『主席：

前言

每年房委會都會舉行周年特別會議，討論本港住屋，尤其是公營房屋的計劃及發展方向。事實上大家都知道，近幾年香港最關切的民生問題就是住屋，無論是老、中、青，還是 X、Y、Z 世代，香港人近年都要為頭頂一片瓦擔憂。

主席，這幾年來，樓價脫離現實，私人住宅「納米化」，以至政府屢出「辣招」等等，都顯示本港私人住宅樓宇存在風險及問題。在此情況下，作為香港主要住屋的公營房屋，其角色就更為重要，因為不少中、基層的香港家庭就是靠公營房屋上樓或置業，才能夠改善居住環境。因此，工聯會長久以來在房屋政策上都要求「公屋為本，居屋為輔」，讓公營房屋發揮社會作用，為市民解決「住」的問題。

重建房屋階梯

主席，我明白今屆政府在房屋問題上很努力，例如重新制訂長遠房屋策略，但問題是力度不足之餘，遇到的阻力亦大，因而令公營房屋興建進度不理想。根據長策 2016 年周年進度報告，原本 10 年興建 23.6 萬公屋的目標，頭 5 年只能興建 9.5 萬個，比原訂目標相差 4 萬多個單位。同一時間，最新輪候公屋的申請就有 27.5 萬宗，輪候時間平均 4.6 年，遠比 3 年上樓的承諾為高。因此我認為新一屆政府的房策方向，一定要以公營房屋為本，以「貼地」的水平讓收入有限的市民租住或購入資助房屋，從根本解決問題。事實上，現時房委會在公營房屋興建上最大的問題是土地，而土地問題亦只有政府可以解決。因此政府應該拆牆鬆綁行事，例如每次有地建屋時是否可以優先發展公營房屋呢？能否按 3 年上樓的目標規劃公營房屋興建量等等呢？我相信政府要以更進取的思維行事。

主席，政府庫房有近 800 億的房屋儲備金支援興建公營房屋，我認為既然政府有資源配合，房委會就應該以新思維行事。這些新思維包括在出租公屋以外推出更多的置業方案，令收入中等的新一代可以擁有安樂窩，增加其歸屬感及穩定性。

我們知道房委會年初已推出綠置居先導計劃，當時超額認購 17.7 倍，反映只要符合預算，綠表居民是願意置業的。我認為有關計劃可以繼續，並且再擴展，讓中等收入的白表家庭也可購入比居屋更為廉宜的單位，減輕有關家庭的住屋負擔，同時形成一層居屋以下、更貼近建築成本出售的資助房屋。不過我要指出，這一層居屋以下的資助房屋不應該佔用現有出租公屋及居屋的土地，而應該由政府額外撥出，這樣才可以做大個餅，令公營房屋可切合不同市民的需要。

居屋定價

主席，在房屋階梯加多一層資助房屋外，居屋定價也應作出改變。事實上，由於現時居屋售價與私人住宅價格掛鉤，隨着私樓價格上升至超出市民負擔能力，亦令居屋的售價在計算折扣後仍然偏高。因此，我希望房委會及政府重新制訂居屋折扣率，包括將居屋單位定價與私樓市價脫鉤，改為純粹以申請人的負擔能力、入息及資產定價，從而提供大約樓價四成的折扣優惠。

至於白表第二市場，我認為房委會及政府應推出更積極的活化措施，從而產生更多流轉，當中包括：為居屋第二市場的首置買家提供新的「按揭貸款保證」，令他們不受居屋新舊所影響而獲得白表人士應有的按揭優惠，以及加強居屋第二市場的資訊平台透明度，令有意置業人士對負擔能力作出更精確的估算等。

主席，不少學者和年青人近年都推崇新加坡的「組屋」模式，但其實新加坡的組屋與香港的居屋屬同一時代的計劃，兩者當時都有參照對方的做法。因此我相信如果政府和房委會在居屋、以至在居屋以下的新一層資助房屋能制訂合適的政策，在環環相扣下，未來香港的住屋模式及風氣必定可以改變。

公屋重建

主席，最後我想談談公屋重建的問題。房委會在 2013 年已完成 22 個高齡屋邨的重建檢討，但四年過去，只有一條華富邨落實重建，而且最快都要 2024 年才可以完成第一期，整個重建要到 2034 年才完成。至於一些更舊的屋邨，例如樓齡已有 63 年的模範邨、57 年的西環邨、53 年的馬頭圍邨、和樂邨、彩虹邨和福來邨，重建都是遙遙無期。政府早前推出的《香港 2030+》諮詢文件便指出，本港未來其中一個城市問題就是樓宇老化，到 2046 年樓齡達 70 年或以上的私人住宅將比現時大幅增加近 300 倍。作為本港最大的房屋發展機構，管理近 79 萬個單位的房委會，如果沒有一套完善的重建發展計劃，對房委會而言這將是一個危機。因此，我希望政府及房委會能想方設法，盡快理順公屋重建問題，這樣既可安定居民的心，同時亦對房委會日後進行維修及發展有好處。

主席，我明白公屋重建的先決條件，是要有土地安置受影響的居民，然後才可騰出空間逐步重建。可能因為市區缺乏用地，所以令舊屋邨重建一拖再拖。因此，工聯會最近建議政府重整市區重建模式，包括將市建局收回的土地，與房委會等公營機構合作用以發展資助房屋，又或配合區內公屋重建，利用市建局地皮作起動。我希望局長及房委會積極考慮有關建議，因為如果再不為重建公屋作預備，繼續拖下去，即使那些舊公屋可以繼續居住，當中的維修費用卻可能不菲。

總結

主席，在當下樓市已脫離市民負擔能力的現實情況下，房委會的角色更為重要，因為它肩負起為香港人提供居所的重任。不少香港人，尤其是新一代都希望不再做樓奴，但現實卻是樓價上升到要不吃不喝十幾年才買得起的水平。在這個局面之下，我相信有能力改變現狀的只有政府和房委會。因此，我期望房委會及新一屆政府能繼續努力，在解決住屋問題上有所推進，同時也感謝局長及房委會各同事過去幾年來為解決房屋問題的付出。

主席，本人謹此陳辭。』

(柯創盛先生在此時出席。)

李國麟教授致辭全文

『主席、在座各位：

根據最新數字，私人住宅樓價連升 12 個月，並連續五個月創新高，二手居屋亦頻頻破頂成交；「納米樓」湧現；公屋一般申請者的平均輪候時間又再延長，達到 4.7 年，與政府承諾的三年上樓期愈走愈遠；同時有 8.8 萬戶約 20 萬名市民居住於劏房單位，生活環境非常惡劣。面對房屋問題，社會對政府及房屋委員會的工作期望更是愈來愈高。

回顧過去，房委會致力為有住屋需要的低至中收入家庭提供可以負擔的租住房屋及自置居所，亦不斷檢視及完善政策，確保公共資源得到合理的運用，符合成本效益。今天，我想藉此機會討論其中較受社會關注的政策。

首先，我想談一下「綠表置居先導計劃」，該計劃以定價比傳統出售的居屋單位低廉，出售新公屋予綠表人士。其實，先導計劃推出前我已在不同場合表示，對計劃的用意及成效感到迷惑及擔憂。此計劃可能於短時間騰空少量公屋單位，但這些本為公屋單位的綠置居一旦售出，資源就不能再延續下去，不能夠循環造福有需要的家庭。公屋平均輪候時間一直延長，現在卻把新建成的公屋出售，將來可供編配的數目亦相對減少，輪候時間只會不斷延長。

先導計劃推出後，反應似乎十分熱烈，超額申請近 18 倍。然而，今次計劃只提供 857 個單位，只佔整體公屋住戶的少數，若要將計劃變成常規化政策，單位必須具有一定吸引力，包括價格低、面積較公屋單位大及位於市區等，才能吸引大量綠表戶購買，從而遷出公屋。

房委會的定位乃協助有經濟困難人士解決住屋困難，理應優先處理公屋輪候冊的需求。綠置居不能縮短輪候冊時間，無助公屋流轉，卻以更低價格鼓勵置業，把新建公屋單位變成綠置居出售，減少了輪候人士入住新樓的機會，只能被編配到翻新單位，對他們是否公平呢？事實上，居屋的存在已是針對流轉問題的政策，如富戶有足夠經濟能力，便有責任轉往居屋及私人樓宇居住，而非獲得更多公帑資助去購買新公屋，接受雙重利益，真正基層市民的需要卻被拋諸腦後。

另外，社會對居屋需求殷切，最新一期居屋收到逾十萬份申請，超額 40 多倍。政府應繼續增加居屋供應，一方面讓中低收入市民解決置業煩惱，另一方面作為旋轉門，加快公屋流轉。此外，「白表免補價購買二手居屋計劃」的名額使用率逐漸提高，較第一期計劃的反應明顯增加，計劃雖無增加實體供應，但至少令近 4 000 名未能負擔私人樓宇價格的市民成功上車，考慮到現有居屋的地點優勢，相信有一定吸引力，

希望房委會能繼續探討有關措施、適當調整名額及買樓期，為白表戶提供多一個選擇。

最近，社會不時討論放寬居屋出租政策，下一屆政府亦提出「居屋出租試驗計劃」，但《房屋條例》已清楚訂明未補價的居屋不能出租，相信有關政策會涉及非常複雜的修例程序。由於單位未補價，為避免業主以七成投資換取十足市值租金回報，如落實推行計劃，必須制定合理的租金標準，但太低或太高的租金都會影響可出租單位數量，而大部分未補價的居屋單位均為自住，空置率不高，因此可提供的出租單位預計非常有限，計劃在執行上存在極大困難。

本人認為房委會的工作定位最主要是確保公共資源獲得合理分配，以解決市民的住屋問題。就此，房委會必須主動着手解決長時期空置、轉租公屋單位、利用單位進行不法活動、富戶等問題，令公帑運用得宜。資助房屋小組委員會早前通過收緊富戶政策，由「雙軌制」改為「單軌制」，我對此表示支持，公屋乃寶貴資源，如居民有足夠金錢購買居屋或租住私人樓宇，必須盡快遷出，以騰空單位給有需要的人士。長遠而言，房委會應考慮加密申報資產的次數，以備存住戶最新的經濟狀況。至於針對其他濫用公屋的行為，可鼓勵市民舉報、增加突擊巡查並加重罰則，提高阻嚇性，嚴正打擊長時期空置、轉租公屋單位及利用單位進行不法活動等問題。

最後，有見近年住戶平均人數有不斷下降的趨勢，房委會應檢討現時制度以吸引市民與長者同住，包括增加誘因，如增加人均居住面積，加快調遷至大單位等，亦應相應調整興建大單位的數量，以免因居住面積稍為緊迫而增加對單位的需求，同時做到長幼共融。

主席，本人謹此陳辭。』

（郭偉強先生及李國麟教授在此時離席。）

柯創盛先生致辭全文

『主席：

房屋政策是香港政府施政的重中之重，也是市民最關注的政策範疇之一。不過，由於香港住宅物業市場長期供不應求，而且社會貧富懸殊情況嚴重，以致有很多市民一直未能自置居所，或者被迫居住在環境惡劣的地方。正正由於市民的住屋問題無法完全透過市場解決，所以政府必須介入，房委會便在當中擔當了重要的角色。

過去多年，我一直關注香港的房屋議題，特別是基層市民的住屋狀況。我很榮幸能加入房委會資助房屋小組委員會及商業樓宇小組委員會，最近更成為房委會委員。透過參與這些委員會的工作，我更加

清楚了解基層市民所面對的住屋困局，以及政府制訂政策的過程，這些都能為我現時在立法會的工作，以及作為民建聯的房屋事務發言人，打下堅實的基礎。

無疑，房委會的工作和努力是值得大家肯定。然而，對於香港的基層住屋政策，我認為仍然有不少地方需要改善。我希望藉着這次機會表達基層市民的訴求，為民發聲。

首先，大家都應該知道，房委會曾經有一個「三年上樓」的承諾，即合資格人士平均輪候三年便可獲編配公屋。但不知何時開始，再無提及「三年上樓」，現在更似乎並無任何承諾，公屋輪候時間不斷延長。根據最新數字，公屋輪候時間更已達 4.6 年。到底，輪候時間會否進一步延長呢？房委會可否將公屋興建量與「三年上樓」目標掛鈎，以落實「三年上樓」的承諾呢？這是我十分關心的。

此外，我希望政府能增建居屋及綠置居，重推租者置其居計劃、夾心階層住屋計劃、私人參建居屋計劃及混合發展計劃等，以建立更完整及適合不同收入水平人士的置業階梯。當局亦可考慮與可靠的社企合作，透過豁免補價，鼓勵資助房屋業主以較低租金將單位出租予指定的「社企二房東」，再轉租予基層市民。

最後，我想談論房委會早前通過收緊公屋富戶政策後，社會上出現不同爭議。就此，我曾參與多場居民諮詢大會，以及與社會上不同持份者溝通。得出的結論是，市民都希望房委會作進一步諮詢，定出合理時間再行檢討，以及向更多不同的持份者收集意見。

各位，房委會是香港最重要的諮詢架構之一，關係着本港數百萬市民的居住環境。未來，我期望能夠善用房委會所提供的平台，以建立更緊密的合作夥伴關係，使房委會的政策措施更貼近民意，並讓我們能夠攜手同心，為居民服務。

多謝各位！』

彭韻僖女士致辭全文

『主席、各位委員：

很高興今年成為香港房屋委員會（下稱「房委會」）的新成員，我希望從普通市民的角度對房屋事宜表達一點意見。

房委會一直以來為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋（包括管理及保養維修服務）和資助出售單位，並締造合適的環境，照顧不同年齡及身體能力的居民的需要。現時香港有約三分之一人口（約 214 萬人）居於公屋單位，而公屋單位的數目約為 789 300 個。

現實情況是，有住屋需要的人很多，房屋求過於供。在 2017 年 3 月底，一般公屋申請約有 147 300 宗，配額及計分制下的非長者一人申請約有 128 600 宗。一般申請者的平均輪候時間為 4.6 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 2.6 年。

住屋是基本民生需要，大家都希望擁有安定的居所，這亦有助社會穩定發展。香港的房屋問題複雜，現時私人樓宇價格飆升，供求失衡，市民的住屋負擔沉重，對房屋及土地問題怨聲載道。

我想集中探討香港房屋的兩大主要問題：

1. 土地供應不足導致房屋供求失衡

香港地少人多，一地難求。要興建更多公屋，必須有更多土地。要增加土地供應，應優先考慮發展棕地和閒置土地，迫不得已的情況下才考慮使用郊野公園用地和填海。近期政府正積極研究在郊野公園部分低生態保育價值、位於邊陲的土地興建公屋。

我們明白，保持郊野公園的生態完整性及其生態環境是重要的，但增加土地供應以興建房屋亦刻不容緩，所以社會必須認真權衡得失利弊，在發展與保育之間取得平衡。只要妥善協調各方因素，發展與保育並非一定有衝突。

在過往數十年來，發展與保育一直是社會關注的課題。我在此舉一個例子：維多利亞港是香港人的珍貴財產，受到《保護海港條例》（第 531 章）的保護和保存。《保護海港條例》（第 531 章）第 3 條訂明：「海港須作為香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存，而為此目的，現設定一個不准許進行海港填海工程的推定」。

然而，在特別的情況下，這個推定亦需要「讓路」。在 2004 年城市規劃委員會訴保護海港協會有限公司（Town Planning Board v Society for the Protection of the Harbour Ltd, (2004) 7 HKCFAR 1）一案中，香港終審法院法官認為《保護海港條例》第 3 條的詮釋是：只有在證明填海工程屬於具凌駕性的公眾需要時，「不准填海」的推定才可被推翻，這種需要包括經濟、環境及社會方面的需要。具凌駕性的需要是指迫切及即時的需要：「迫切」指該種需要的力量甚於保護和保存海港的強大公眾需要；「即時」則指該種需要將於確實和合理的時間內產生。該種需要遠超於合宜、可取或可帶來裨益的東西，但亦絕不能說是最後一着或公眾不能缺少的東西。

對於香港最珍貴的維多利亞港，政府採用了上述最嚴謹的測試。至於可否在其他地方填海或發展郊野公園內生態保育價值低和位於邊陲的土地，政府須主動接觸民意，積極開拓一個可以平衡社會各方意見的方案，這既可解決問題，讓社會持續發展，又可避免社會撕裂。社

會各方亦應易地而處，互相尊重，包容其他人士的意見和需要。事實上，如果我們問一問輪候冊上二十七萬多宗申請的申請者，可能他們會視自己的住屋需求為具凌駕性的公眾需要。

2. 人口老化令專為長者而設的住屋、社區設施及服務等需求增加

根據日本 2016 年發表的報告，香港男性和女性 2015 年平均壽命分別長達 81.24 歲及 87.32 歲，居全球首位。香港政府預測，到了 2034 年，長者將佔總人口的 30%，在 2064 年更上升至 36%。

對長者來說，長壽是好的，但生活質素才是最重要。若年紀老邁但沒有居所，沒有人照顧，實在沒有生活質素可言。房委會的其中一個宗旨是締造合適的環境照顧不同年齡及身體能力的居民的需要，因此在制定房屋政策及計劃時，必須考慮長者的特殊需要，並顧及他們希望留在熟悉的社區居家安老，因而增加為長者而設的住屋、社區設施及服務。

政府可參考外國房屋政策的概念。舉例說，荷蘭和德國均推廣跨代共融社區。香港可循這個方向探討，研究可行的建議，並建設周邊配套，以配合香港社會的獨特性，例如為願意照顧長者的青年人提供租住房屋津貼或優先處理其申請。這方面的研究可以解決房屋問題和社會人口老化問題，也可建立老幼共融的和諧社會。

房屋問題不是一朝一夕可以解決的，大家必須持開放態度，互相尊重，並包容不同的意見。希望大家能達致共識，讓社會持續發展，為房屋政策締造新的局面。

多謝主席。』

主席總結

21. **主席**感謝八位委員的意見，並表示房屋署署長會在稍後舉行的房委會會議上，就委員的發言作出綜合回應。

22. **主席**再次感謝各位委員出席會議。

散會時間

23. 會議於下午 4 時 02 分結束。

下次開會日期

24. 下次開會日期定於 2017 年 6 月 26 日(星期一)下午 3 時 30 分。

本會議記錄於 2017 年 月 日獲大會通過。

主席張炳良

秘書李國彬

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2
發出日期 : 2017 年 6 月 14 日

**房屋委員會委員劉詩韻女士, JP
意見書全文**

房屋問題持續是香港最重要的民生問題之一，房委會負責制定和推行公營房屋計劃，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要，責任重大。

就過往一年在參與委員會的工作及回顧社會訴求上，我對未來工作有以下觀察及建議：

- 市民在私人樓宇租金及價格日益難以負擔的境況下，唯有尋求政府提供的公營房屋，致使輪候冊人數持續上升。不少評論集中看單位產量，甚至有評論提出多建細面積單位去滿足數量指標。參閱《二零一六年中期人口統計簡要報告》（下稱「中期統計」）的資料，家庭住戶平均人數由 2006 年的 3.0 人減至 2016 年的 2.8 人，確實反映家庭住戶人數減少，但在未有更多資料顯示對一人單位需求的絕對傾斜，以及家庭住戶人數趨減是因還是果的結論下，應針對此趨勢作出深入研究。房委會是為全港近半數市民（家庭）提供可負擔居所的最大居所供應者，房委會在提供不同面積居所上要有效分析未來趨勢，滿足未來個人及家庭的需要，有效提供和分布各類型面積單位。
- 參閱中期統計中的以下數據撮要，似乎顯示 2006 至 2016 年期間在公營房屋單位數量有所增加的同時，入住公營房屋的人口卻減少！

有人居住的屋宇單位數目

年份	2006	2011	2016
公營租住房屋單位	691 488 個	722 161 個	763 884 個
資助出售單位	362 910 個	379 002 個	384 849 個
私人住宅單位	990 819 個	1 077 123 個	1 160 775 個

按房屋類型劃分的人口

年份	2006	2011	2016
公營租住房屋	2 129 252 人	2 092 638 人	2 131 553 人
資助自置居所的房屋	1 221 221 人	1 205 391 人	1 161 166 人
私人永久性房屋	3 383 890 人	3 640 206 人	3 901 743 人

有關數字反映目前住在私人住宅單位的平均人數遠多於公營房屋，而住在公營租住房屋單位的人口密度在過去十年減幅更大。改善市民生活環境的願景應予支持，但在輪候冊輪候數字持續上升的現實上，有效分配公營房屋資源十分重要。上述數字似乎顯示當中十年新增的人口並非都在公營房屋的庇護下，並或間接成為私人樓宇供求失衡的因由之一。事實上已有評論認為公屋對解決香港現時的住屋問題完全沒有幫助！有關數字背後的因由必須探討。

- 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》指出雙重老化—人口老化及屋宇老化在未來的嚴重性。在未能於短期內啓動重建的現有屋苑，不單要做好維修保養，亦須加設更多長者適切設施，並在配合「居家安老」的策略上，補充足夠空間供機構提供服務。在未來的項目上，除了考慮「長幼共融」的規劃設計外，或應研究興建合適的長者適切單位大樓，吸引舊區的長者租客遷入該等大樓，以便盤活舊區屋苑重建，並且為需要更多相關設施的老年人及長壽老人提供更適切居所。
- 目前的市場情況，令增加工程速度及單位產量成為最重要的工作指標，但基於公營房屋是不少市民長期居住之地，生活配套設施（非住用面積），包括可供社區服務機構使用的地方的規劃，不應只考慮在入伙時是否足夠，而應有與時並進的研究及調整，留有靈活空間應付未來所需。
- 作為全港最大的住屋供應及管理者的房屋署的同事耗用心思去精心設計、加快推動及建設新一代屋苑，並竭誠管理數量龐大的公營房屋，謹此感謝同事們過去一年的努力。