



2011-12 施政報告之回應

1 引言

「香港地產行政師學會」歡迎施政報告提出對現行房屋政策的新建議，面對現時公共房屋及私人市場所處的困難，本會支持必須就「保持公屋產量」、「復建居屋」、「優化置安心計劃」、「解決「劏房」現象」、「起動九龍東」和「規管不當的物業銷售手法」等多種涉及民生和社會發展的問題，提出較徹底之解決方案，為港人住屋問題作長遠的規劃。本會為此亦有以下的補充性建議。

2 建議

2.1 公屋興建的長期承擔

- 政府應釐訂長遠土地供應策略及房屋策略，解決市民住屋質素日漸下降的問題。
- 對「劏房」、「板間房」、「天台屋」等應加強監管，確保樓宇符合最基本的安全和衛生標準。
- 應縮短單身人士輪候公屋的時間。
- 除增加公屋興建量外，政府應妥善運用現有公屋資源，鼓勵現有公屋住戶向上流動，加快公屋流通。

2.2 復建居屋新政策

- 本會對政府復建居屋的決定表示歡迎和支持。
- 對於每年的興建目標，應根據需求評估及私人市場供應情況而定。
- 對於轉售限制，本會建議業主在購入單位後五年內，除可售予綠表人士或房委會外，亦可售予合資格的白表人士。
- 在計算補地價方面，本會認為一向沿用的補價方式已屬公平及行之有效，應予保留。
- 新補價方式涉及對居屋業主提供第二次資助，浪費公帑，對納稅人不公平及容易令社會階層分化。



2.3 優化置安心計劃

- 以「置安心」單位在首次開賣時的市價作為「封頂價」，期後五年內樓價只會跟隨市價下調而不會跟隨市價上調，對有關買主提供過度甚至不必要的資助。
- 現時「置安心」計劃並沒有轉售限制，為防止有關業主利用「封頂價」在升市時轉售樓宇謀取暴利，本會建議「置安心」單位亦應跟居屋單位一樣，設有五年的轉售限制。

2.4 「劏房」現象

2.4.1 成立跨部門專責小組

- 政府在短期內應成立一個由屋宇署負責牽頭，連同消防處，機電工程署及食物及環境衛生署的跨部門專責小組，即時為全港「劏房」的數量及分佈作出全面的評估，再而進行勘察和鑑定其問題所在，並建議解決方案與及訂立分期執行的時間表。
- 當專責小組發現違規「劏房」而須運用其權力時，可考慮透過兩種途徑去處理個別「劏房」情況。其一，當屋宇署遇到一些問題不大及可重新納入正軌之「劏房」，可要求業主按現行屋宇署小型工程監管制度處理，亦可考慮針對「劏房」而特別成立「劏房承建商」註冊制度，達到簡化整個審批處理程式的好處。
- 而另外一種「劏房」處理辦法乃參照屋宇署現行之建築僭建物處理方式，簡化入屋授權檢查手續，先通過檢查及核證該「劏房」裝置為違例建築工程，繼而向嚴重違規者發出警告，進行檢控及清拆違例建築物。另一方面，民政事務署、房屋署或社會福利署亦需介入處理安置及協助受影響居民。
- 如有需要，此專責小組更可配合其他政府部門如警務署加強執法，竭力打擊違規個案，包括入屋進行核實及有關跟進工作。



- 政府必須高調宣傳此專責小組的功能與運作成效，並先在「劏房」黑點例如土瓜灣、深水埗等地展示其打擊決心，然後在其他次惡劣地點繼續收行動之效。否則當處理好一批「劏房」之時，若不作長期打擊，另一批「劏房」又會隨之而起。
- 以上行政程式，亦適合於處理「板間房」及「天臺屋」的相關住屋問題。

2.4.2 廣泛公眾宣傳和教育

- 政府應向廣大市民提供有關合法「劏房」的資訊及指引，更要加強防止違規「劏房」的宣傳工作。香港地產行政師學會倡議政府應首先加強宣傳，並成立諮詢中心向有意「劏」房之業主提供有關資訊、專項意見以及技術指引。

2.5 起動九龍東

- 本會非常支持施政報告內，起動九龍東的建議。
- 現時傳統的中環商業核心區，早在五年前已經不能滿足社會和商業的需要。
- 按照現行維港不再填海的政策，寫字樓的供應可謂寥寥可數。在『新商業區』如啓德，或是舊工業區如荃灣、觀塘和九龍灣，拓展新的商業區絕對是有需要的。
- 參考其他國家的發展，政府如果要發展一個新商業區，有關部門必須率先進駐，從而帶動其他私人公司如會計師樓、則樓、律師樓、銀行等配套行業跟從，本會支持特區政府牽頭進駐之舉。



2.6 立法規管住宅物業銷售

- 本會贊同把所有『樓花』銷售也納入立法規管的範圍。
- 有關執行細節，必須要聽取業界的意見，待瞭解業界執行時的困難或疑問，避免出現灰色地帶，再將各樣工作要求詳細列出，這樣才可令從業者清楚遵行。

3 總結

「香港地產行政師學會」由多個不同專業界別的人士組成，在地產和樓宇有關的複雜社會議題上有著充份的瞭解。本會十分支持政府於施政報告中所提出之改善社會民生的行動，並隨時準備就相關課題提供專業意見。

本會呼籲政府在制定解決各樣房屋問題時須作出全盤的考慮，在政策執行上要有效地連續貫徹推行，以及應宏觀地考慮如何可解決根本之問題。