

# 5年供應10萬新公屋單位

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 公屋輪候冊排長龍，政府邀請房協增建公屋，撥出一幅位於沙頭角順興街的土地，可提供約300個單位，房協對上一次興建出租公屋要數到16年前的將軍澳怡怡花園。不過，「等上樓」的市民亦可能要多捱幾年，由於建屋需時，施政報告公布公屋供應量要到2018年，每年的供應量才會由現時的1.5萬個新單位，增加三分之一至2萬個，連同「回收」單位，每年可供編配的單位

約2.7萬個。

## 年均供2萬新單位 或一年多一年少

特首梁振英昨日公布，在保證質素的前提下，檢討加快興建公屋進度，及研究簡化不同規管的技術評估要求，例如前期工程等。房屋署又會加強取締濫用公屋，加上租戶自願遷出，每年平均可淨「回收」逾7,000個單位，加上約1.5萬個新單位，每年可

供編配的單位超過2.2萬個。到2018年，5年至少供應10萬個新公屋單位，至於是否每年均供應2萬個新單位，政府消息人士強調，需視乎土地情況，「可能一年多、一年少，(10萬個新單位)是規劃總數」。

首批新居屋單位將於2016年落成，政府預期部分公屋租戶以綠表申請購買居屋，可遷出以騰出公屋單位供編配予公屋輪候冊上的申請人。長遠房屋策略督導委員會成員兼公屋聯會主席王坤表示，房委

會理應以應付增加公屋建屋量，但邀請房協增建公屋亦是好事，「可集合多方努力」，又建議復推租金水平較高的乙類單位。他續指出，現時一般家庭申請需「5年才真正上到樓」，但未來5年公屋供應量維持每年1.5萬個，未能幫助基層市民。長策會成員蔡涯棉則認為，問題「非一日之寒」，政府已十分着力解決問題，認為打擊濫用公屋及綠表申請居屋，均有助增加公屋單位流動性，可舒緩問題。

# 7招增供資助房屋 居屋加碼

## 房策務實長遠 學者讚「行對路」

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 解決市民居住問題，是今屆政府首要任務。特首梁振英昨日在施政報告中宣布7項增加資助房屋供應的措施，包括增建公屋、加快建屋、打擊濫用、居屋應市多等。(見表)其中為集中幫助月入少於4萬元的家庭置業，原先「置安心」選址將改為興建新居屋，2016年起計4年供應約1.7萬個單位。有學者認為政府的房屋政策長遠藍圖務實，是「行對了路」，但土地供應彈性低，短期未能大增供應，可以理解。另外，公屋供應量亦需多等5年才可增加，由2018年起，每年平均約2萬個新單位，較現時增加5,000個；有基層團體坦言「失望」，預計「3年上樓承諾」年底將不能維持。

### 7招增加短中期資助房屋供應

- 1 增建公屋：2018年起計5年內，最少供應10萬個公屋單位。
- 2 加快建屋：研究簡化技術評估要求，加快興建公屋進度。
- 3 打擊濫用：加強取締濫用公屋，料每年可淨「回收」約7,000個單位。
- 4 居屋應市：2014年預售首批2,100個新居屋單位，分別位於荃灣、沙田、元朗和葵青；不再推「置安心」項目，4幅原來「置安心」選址，分別位於大埔、鑽石山、彩虹及馬鞍山，轉為發展新居屋，可供約2,000個單位。
- 5 公屋流轉：新居屋推出後，部分公屋租戶購置居屋後，可騰出公屋單位供編配。
- 6 房協出手：邀請房協增建資助房屋。沙田36C地交房協作「綠悠雅苑」模式的發展，可供約700個單位；一幅沙頭角順興街土地興建公屋，可供約300個單位。
- 7 增地積比：全面檢視計劃中的項目，適度增加地積比率。

資料來源：綜合《施政報告》及政府消息人士製表：香港文匯報記者 廖穎琪

### 「置安心」變新居屋 供2,000單位

梁振英在首份施政報告中，強調要加大力度資助房屋的供應，提出多項措施增加短、中期供應。2016至2017年度起計4年內，共供應約1.7萬個新居屋單位，首批共2,100個單位將於明年預售，分別位於荃灣、沙田、元朗和葵青。而最新的資助房屋入息限額訂在家庭每月4萬元，政府認為將來居屋的入息限額可照顧原來合資格申請「置安心」計劃的人士，故決定不再推出該項目，原用作發展「置安心」的4幅選址轉為發展新居屋，分別位於大埔頌雅路東、鑽石山豐盛街、彩虹彩興路及馬鞍山路兩段，總共可提供約2,000個單位。政府消息人士強調，其餘1.3萬個單位的用地選址「經已到手」，詳細資料稍後公布。

由於青衣置安心項目「綠悠雅苑」反應熱烈，政府將邀請房屋協增建資助房屋，沙田36C地交予房協作「綠悠雅苑」模式發展，料可供約700個單位。政府又會全面檢視計劃中的項目，適度增加地積比率，但政府消息人士稱，具體增加多少須視乎個別土地的情況，例如基建配套能否應付可能增加的人口等。

### 劉國裕：可看出梁解決問題決心

城大公共及社會行政學系副教授劉國裕表示，特首梁振英上任僅約半年，首份施政報告可看出他解決房屋問題的決心，房屋政策的長遠藍圖務實，但受土地規劃限制局限，難以短期大幅增加單位供應，可以理解。他指出，施政報告以約4,600字的篇幅談及增加土地供應，而增加房屋供應只佔約2,100字，反映梁振英明白難度在於覓地，是「行對了路」。

### 王坤對長期供應感「滿意」

長遠房屋策略督導委員會成員兼公屋聯會主席王坤表示，現時公屋輪候冊已累積逾21萬宗申請，維持每年1.5萬個新單位供應量的話，即使不計及新增申請宗數，供應都應付不到需求，預料「3年上樓承諾」今年年底就會打破，他又預期公屋輪候冊年內將達24萬宗申請。他認為「短期措施不力」，未能幫助基層市民，坦言感到「失望」，但長期供應方面則「滿意」。

多個已公布的新居屋選址位處新界地區，「綠悠雅苑」亦曾被指位置偏遠，減低單位吸引力。不過，長策會成員蔡涯棉表示，新單位供應集中新界區是大趨勢，不但擔心影響項目吸引力。他強調，解決房屋問題除實質供應外，亦需管理市民預期，政府現時具體列可供應的土地及房屋供應，令市民安心，便不會「一窩蜂」買樓，谷高樓價。



左圖：基層市民關注政府的公屋政策，全神貫注收看施政報告電視直播。右圖：到2018年，5年至少供應10萬個新公屋單位。

黃偉邦、劉國權 攝

### 短中期資助房屋供應量

公屋		
2012至2013年度起計5年內	■ 每年平均1.5萬個新單位 + 約7,000個回收單位	平均每年2.2萬個單位
2018年起計5年內	■ 每年平均2萬個新單位 + 逾7,000個回收單位	平均每年2.7萬個單位
資助自置房屋		
2016至2017年度起計4年內	■ 明年預售首批共2,100個新居屋單位；停推「置安心」，原4幅「置安心」選址轉為發展新居屋，分別位於大埔頌雅路東(450個單位)、鑽石山豐盛街(320個單位)、彩虹彩興路(660個單位)及馬鞍山路兩段(570個單位)，其他選址稍後公布	新居屋單位總供應約1.7萬個
	■ 沙田36C地交房協作「綠悠雅苑」模式發展	約700個單位
	■ 白表免補地價購買二手居屋計劃	5,000個名額，分兩批推出
	■ 今年3月出售剩餘居屋	約830個居屋貨尾單位
	■ 房協「綠悠雅苑」	988個單位

資料來源：綜合《施政報告》及政府消息人士製表：香港文匯報記者 廖穎琪



# 學者讚規劃長遠 「10年後樓價無憂」

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 特首梁振英昨日宣布7招增加資助房屋單位供應，多管齊下推高公屋供應量助基層「上樓」，及重點增加資助自置房屋供應助中產「上車」。不過，市民可能多要點耐性，多等數年才可看到措施的成效。有學者認為，土地供應彈性低，難以「迅速地變樓」，可以理解，而今次施政報告做好長遠規劃，為未來打好基礎，「10年後不用再擔心樓價」。然而，現時公布的未來供應量偏低，建議政府公屋供應增至每年2.5萬個，而居屋就增至6,000個。

城大公共及社會行政學系副教授劉國裕指出，公屋輪候冊已累計逾21萬宗申請，即使減去被形容為「水份」的約6萬個35歲以下單身申請者，仍有逾15

萬宗申請，加上近年輪候冊宗數每年增加數萬宗，增幅十分大，即使5年後，每年公屋供應量大幅增加三分之一，亦未必可應付需求。阿Paul認為「(2018年的公屋供應量)每年應不止2萬，要再多些」。

### 願政府仿星「組屋」推5年樓花

他指出，市民期望政府盡快解決房屋問題，但施政報告的措施與市民期望有「非常大落差」，建議政府仿效新加坡「組屋」的做法，推出5年樓花，並鎖定樓價，例如七折發售，「倘樓價跌，便計八折，倘樓價升，便計六折」，確保供應之餘，又不會影響買家的按揭安排，「令市民安心」。

長遠房屋策略督導委員會成員兼公屋聯會主席王

坤指出，施政報告缺乏短期措施，建議政府推出「市區中轉屋」等即時措施，以紓緩市民燃眉之急。雖然2018年起的公屋供應量每年平均可達2萬個，但王坤認為不足夠，公屋供應量應增至每年2.5萬個，而居屋就增至6,000個。

長策會成員兼經濟學者關焯熙指出，土地供應彈性低，「(土地)難以即時變出來」，但認為政府做好規劃，「中長期(供應)多了很多，10年後不用再擔心樓價」。

至於政府將資助線劃在月入4萬元或以下的家庭，理大建築及房地產學系教授許智文認為，任何政策都難免令人失望，4萬元已涵蓋約28萬個私樓非業主租戶。

## 租劊房輪公屋 綜援漢嘆苦候

香港文匯報訊(記者 曹晨) 施政報告強調房屋問題是本港目前亟待解決的問題，而港府也會致力改善市民的住屋需求。但有關注團體認為，施政報告雖承認劊房、板間房等問題的存在性，但報告不切實際，若能將公屋政策再具體化而不是單純羅列數字，則更顯當局的誠意及決心。有輪候公屋的劊房住戶，對施政報告中的房屋政策表示失望，認為報告空泛，漠視基層市民的迫切需要；也有住天台屋的市民，希望盡快獲分配適合的居所。

領取失業綜援的阿Paul，現年52歲，獨居於大角咀的一個50呎劊房單位，月租2,400元。他說：「每個月扣除房租只剩下900元。根本無能力做任何事」。阿Paul與單位內其他4個劊房共用廁所，及一條狹窄的公共通道，「在公用廁所洗菜煮飯，煮出來的餸都無胃口食」。

阿Paul表示，自己失業並不久，尚有自力更生，並不想倚靠綜援，但以現在的狀況，根本沒有辦法滿足基本的生活需求，「有個居所，每日能乾乾淨淨出門，這些要求並不過分」。他表示，輪候公屋一年又一年，生活毫無保障。阿Paul認為昨日的施政報告太空泛，沒有直接面對基層市民的住屋需求，因此感到很失望。

### 天台戶無地方搬 「打風當聽音樂」

60歲的吳寶榮與妻子及一雙兒女，居於太子一個100呎的天台單位，由於屬於僱建建築，他們已收過律師信勸搬，但卻沒有地方搬走，「之前已獲得兩次編配，但不想女兒辛苦跨區上學，因此放棄了。住在天台也是沒有辦法，天熱、天冷沒得避，打風就當聽音樂」。吳寶榮只希望下次能獲分配適合的居



阿Paul(左)及吳寶榮(右)。

黃偉邦 攝

全港關注劊房平台批評該份施政報告不切實際，認為特首承諾未來5年的公屋建屋量，與上屆政府一樣，而2018年後每年的公屋建屋量才有所增加，數量仍然不足。平台認為，施政報告所提及的未來房屋政策，僅是羅列數字，若能讓市民可清楚看到上樓的希望，更顯當局的誠意及決心。