

房策諮詢出爐 10年建47萬伙

先顧基層長者劊房戶 重建房屋階梯減社會分化

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)特區政府昨日發表長遠房屋策略諮詢文件,建議未來10年的總房屋供應目標是47萬個單位,公私營比例是6:4,以帶出公營房屋供應主導的訊息,又認為需穩定樓市,重建房屋階梯。文件指,明白青年置業訴求,但認為基層家庭、長者及劊房戶等的需求更殷切,需優先照顧。文件又認為需檢討不同房屋機構的角色,包括私人參建居屋及市區重建局增建中小型單位等。同時,文件建議發牌規管劊房,以及改革公屋輪候冊的配額及計分制(見另稿)。

林鄭:齊心討論增樓房供應

政務司司長林鄭月娥昨日出席公開活動後表示,現在面對的是一個需求大於供應的問題,期望未來3個月的諮詢期內,各方可齊心討論,在最短時間增加土地和樓房的供應,盡快幫助居住環境欠佳的家庭。



林鄭月娥呼籲現時找居所的人不應選擇住劊房。

政府自去年9月成立長遠房屋策略督導委員會,研究了近1年,昨日將題為《凝聚共識、建設家園》的諮詢文件交予行政會議,並同時展開公眾諮詢3個月至12月2日,諮詢完結後,委員會整理公眾意見,向政府提交報告。文件形容,當前房屋問題嚴峻,造成社會分化以至階級矛盾惡化,長遠房屋策略冀為每個香港家庭提供適切而可負擔的居所,包括基層市民的公屋、中下收入階層和青年首次置業者的居屋及其他資助房屋,以及穩定私人樓市,優先照顧港人的住屋需要,幫助有能力者置業,重建房屋階梯。

不硬指標 比例保彈性

長策會強調不主張定下任何置居的硬指標,但以新增房屋需求等多個因素,計算出未來10年的總房屋供應應介乎44萬至50萬個單位,以中位數的47萬個單位作為供應目標,當中60%、28.2萬個單位是公營房屋,公屋和居屋比例會保持彈性,其餘40%、18.8萬是私營房屋。長策會建議房屋需求推算應每年更新,適時反映政策或環境的轉變。

張炳良:覓地建屋大挑戰

諮詢文件列出政府現時採取的措施,包括增加發展密度、放寬或解除薄扶林和半山發展限制、檢討社區設施用地、重建舊屋邨、填海、發展岩洞、發展新界東北、擴展東涌新市鎮等,但就沒有提出增加供應的新方法。身兼長策會主席的運輸及房屋局局長張炳良昨日於記者會上表示,認為47萬個單位是合理估算,當中無考慮供應的問題,但坦言如何達到目標,例如覓地建屋,將是一大挑戰。

消息人士昨稱,公私營房屋6:4比例,是期望帶出公營房屋為主導的訊息,以發揮促進社會流動的作用,坦言「不想五五比例,但七三、甚至八二,或令每年私樓供應減少,從而推高樓價」。

增居屋助青年「上車」

青年置業訴求近年備受社會關注。不過,文件指出,基層家庭、長者,以及居住環境惡劣者的住屋需求更為殷切,更需要政府協助。文件解釋,鑑於年輕人正值盛年,向上流動潛力較大,認為增加居屋供應能有效回應年輕人訴求,故長策會建議政府於現時既定承諾的新居屋產量目標(即每年供應約5,000個單位)之上,興建更多居屋單位,並在發售每期居屋時,預留一定比例,例如10%至20%,甚至高達30%,予單身申請者,同時建議為白表申請者,設立入息及資產下限,防止市民作出超越其負擔能力的置業決定。

長策會認為,不單要解決住屋的「量」,也要逐步改善「質」的問題。張炳良表示,房屋問題的量 and 質都重視,但坦言「量」的問題較迫切,長遠期望增加市民住屋的人均面積,可先從非市區的公共屋邨開始。

學者憂供應急增配套「跟不上」

關注基層住屋聯席昨日批評,未來10年不足23萬的公營房屋供應目標是杯水車薪,未能解決基層住屋問題。香港大學房產發展研究中心研究員姚松炎則指出,土地供應已是大問題,加上文件未提及如何達到房屋供應的目標,憂慮急劇增加供應,其他配套,例如建築界的負荷能力等,未能跟得上。



長策會昨日公布長遠房屋策略諮詢文件,展開為期3個月的公眾諮詢。左起為長策會成員蔡涯棉、張炳良、栢志高及黃遠輝。 香港文匯報記者曾慶威 攝

倡劊房發牌嚴管 租津恐谷高租金



長策會在諮詢文件中表明,應優先照顧天台屋等居住環境欠佳住戶的住屋需要。



長策會建議為劊房訂立發牌或業主登記制度,圖中為一劊房戶。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)劊房空間狹小、衛生情況欠佳等問題一直為人詬病,長策會早前更估算全港現有66,900個劊房單位。在昨日發表的諮詢文件中,長策會認為應優先照顧居住環境欠佳的住戶,建議為劊房訂立發牌或業主登記制度,同時對工廈劊房加強執法,以長遠改善劊房的安全標準和居住環境。消息人士指出,有關監管及發牌涉及跨部門,有可能由屋宇署執法,而房署亦可能協助安置。不過,對於劊房住戶一直要求設立租金津貼和租務管制,運輸及房屋局局長張炳良擔心,在現時房屋供應嚴重不足下,有關措施或會推高租金,效果適得其反。

政務司司長林鄭月娥又重申,關愛基金向工廈劊房戶提供一次過的生活津貼,政策並無矛盾,從樓宇安全的政策角度,政府不會容忍工廈用作住宅用途,故須嚴厲執法,但同時關愛基金期望為社會上最需要關顧的人士提供支援。

天台屋劊房戶優先照顧

長策會於本年初曾就本港劊房問題委託研究機構進行調查,並估算全港約有66,900個劊房單位,當中有46%面對缺乏廚房或廁所等必要設施問題。長策會在昨日公布的諮詢文件中表明,應優先照顧天台屋、劊房等居住環境欠佳住戶的住屋需要。

長策會促請政府加強巡查劊房單位,取締工業大廈內的劊房單位,並建議政府為劊房推行發牌或業主登記制度,以長遠改善劊房單位的安全標準和居住環境。政府消息人士強調,長策會提出的發牌或登記制度只適用於住宅樓宇和綜合用途樓宇內的劊房單位,而工廈劊房由於屬非法,一定不可獲得發牌,故並非將工廈劊房規範化。至於有關制度由哪個部門執法,則需視乎制度以甚麼方式實行執法。

過渡性房屋難短期完成

長策會除提出針對劊房的方案,同時提議政府進一步研究在市區有合適的臨時空置土地,興建過渡性房屋予有需要人士的可行性。不過,長策會在文件中亦表明,即使以短期租約方式批出土地進行興建,當局仍需進行額外基建工程,故未必能在短期內完成。而雖然發展局曾稱經研究後認為將工廈改裝成過渡性房屋並不可行,但長策會成員認為政府應繼續進行工業地帶檢討,以將合適的有關用地改劃作其他需求較大的用途,包括住宅用途。

至於劊房居民一直提出設立租金津貼和租務管制,張炳良了解社會上普遍關注租金升勢,而長策會亦曾考慮有關建議。不過,他擔心在目前房屋供應嚴重不足下,有關措施或會推高租金,效果適得其反。

報告未訂死線 冀明年初交行會

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)長遠房屋策略督導委員會就香港房屋的問題,研究了11個月,召開了11次會議、3次簡介會及1次分組討論,昨日展開為期3個月的公眾諮詢。長策會將整理諮詢期間收集到的意見,撰寫報告交予行政長官會同行政會議討論。被問到報告有否提交期限,身兼長策會主席的運輸及房屋局局長張炳良昨稱,具體時間視乎收集到的意見數量,現階段未訂死線,但期望明年1月至2月可提交報告。

3個月諮詢期頻落區聽民意

張炳良又強調,諮詢文件所列的只是建議,並非政府已作的定論。消息人士昨日表示,未來3個月的諮詢期,長策會成員將會出席立法會長遠房屋策略小組委員會會議、3場地區諮詢會(包括港島、九龍及新界)、3場關注團體諮詢會(例如專業組織、影子長策會等)及18區區議會等,而個別團體亦可舉辦諮詢會,邀請成員出席。

諮詢文件分為10個章節,頁數長達130頁,以題為「安得廣廈千萬間?」的主席序言開首。「安得廣廈千萬間」出自杜甫的唐詩《茅屋為秋風所破歌》,消息人士透露,初稿的題並無問號,但主席張炳良再「想深一層,能否做到呢?」最後決定加上問號。

年長單身申公屋或加分

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)雖然房委會設定公屋申請人平均輪候3年上樓的目標,但自2005年設立配額及計分制後,非長者單身人士「3年上樓」幾乎不可能。鑑於較年長單身人士向上流動較為困難,長策會建議增加配額,並向45歲以上公屋申請者加分,以加快他們獲配公屋的時間,其後亦逐步擴至35歲人士。長策會又建議房委會可探討在現有公共屋邨內興建專為單身人士而設的公屋大廈。

地積比低屋邨 倡建單身公屋

除了優化配額及計分制,長策會亦建議房委會探討在現有公共屋邨內,例如地積比率相對較低而基建設施充足的屋邨,興建專為單身人士而設的公屋大廈。消息人士表示,有關屋邨一定要先符合規劃要求,包括並未用盡地積比的屋邨。房委會已檢視過現有屋邨,但現階段不會公開屋邨數量和名稱。消息人士亦稱,興建「單幢式」公屋時亦會符合社區訴求,若過程涉及拆除社區設施,當局一要會作出補償,例如拆除社區中心,會於新建樓宇的1樓至2樓重置,3樓以上作住宅用途。消息人士又指,現時亦有同類型的「單幢式」長者公屋大廈,相信「不會造成重大影響」。

難向上流 加分助早上樓

面對非長者單身人士申請公屋宗數不斷增加,房委會於2005年實施配額及計分制,將有關人士的公屋單位分配數目為總數的8%,並以每年2,000個單位為上限,同時平均輪候時間為約3年的目標亦不適用。截至今年6月底,公屋輪候冊約有115,600宗非長者一人申請個案,迫近118,700宗家庭和長者戶的一般申請個案。長策會在諮詢文件中提出,由於35歲的申請者向上流動的能力或相對有限,而且較難以自己的能力改善生活環境,長策會建議改

香港文匯報訊(記者 羅繼盛)面對社會對中小型單位的熾烈需求,長策會在諮詢文件中邀請市建局增加中小型單位比例,並建議加強為中低收入人士提供合適房屋的角色。長策會又提出增加私營機構資助出售房屋的參與度,以加快房屋供應。市建局自2009年起已在合作發展項目的標書規定,盡可能將地盤一半單位定為中小型單位,現時亦有2個獨立發展項目採用了「實而不華」的設計。長策會在諮詢文件中提出,邀請市建局探討能否於未來的房屋項目中增加中小型單位的比例,以加強該局為中低收入人士提供合適房屋所擔當的角色。

助私營售樓加快供應

長策會又指,私人機構作為香港房屋的主要供應者,早年亦曾參與私人機構參建居屋計劃和混合發展試驗計劃,以協助提供資助出售房屋。長策會提出,政府應重新考慮增加私營機構的參與,並鼓勵政府以新思維探討如何善用私營機構的力量,加快房屋供應。

對於香港2個主要提供資助房屋的機構,長策會認為房委會應繼續擔當為市民提供可負擔房屋的主要機構。至於房協的角色,長策會形容房協是「房屋實驗室」,應繼續與政府緊密合作,在提供租住單位及資助出售單位方面繼續扮演積極角色。長策會又建議,政府在土地資源許可下應繼續向房協批出土地,以發展其房屋項目。

邀市建局增中小型單位比例