



未來十年建屋47萬伙

公營房屋佔六成 年供2.8萬伙增36%

4項長遠房屋策略

- 增加整體房屋供應，逐步解決短缺問題
- 增建公屋滿足基層市民的需要
- 增加居屋及其他資助出售房屋供應，讓中低收入階層及青年自置居所
- 重建房屋階梯，讓有能力公屋戶購置居屋，騰出單位予有需要基層市民

資料來源：2014施政報告

製表：文森

加強巡查 檢控違規「劏房」

香港文匯報訊（記者 文森）行政長官梁振英昨指，港府十分關注用作住宅用途的分間樓宇單位，即俗稱「劏房」所引起的安全問題。他指出，屋宇署來年將會致力全面取締工業大廈內的「劏房」，並會以「風險導向」為原則，就有較高機會出現「劏房」的工業大廈，加強巡查和執法；同時，對未履行有關命令的業主，加強檢控及執行契約行動，打擊違規行為。

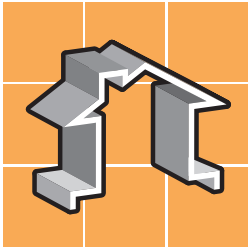
同時，報告認為住宅及綜合用途樓宇內的「劏房」問題亦必須得以正視，故來年相關部門將加強執法，取締及處理違反消防安全及建築條例的個案。至於以發牌方式規管住宅樓宇內「劏房」的建議，港府將小心權衡利弊並研究可行性。

全面檢討「需求主導」計劃

至於市區重建方面，報告指港府去年已邀請市建局全力推展「需求主導」重建先導計劃，認為業主反應踴躍；加上連同一個由於未能達到80%業主同意的門檻而終止的項目，市建局過去2年半內已開展了8個項目。梁振英表示，市建局有必要全面檢討該計劃，並且以審慎及「維持財政自給為長遠目標」的原則，持續營運。

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）面對房屋短缺問題，行政長官梁振英昨在新一份施政報告中表示，明白市民住屋困難，政府目標是「香港人一定要有得住，而且要住得愈來愈好」。政府除了採納長策會的建議，提出未來10年供應47萬伙公私營房屋的目標，公私營房屋比例為6：4。據此，政府未來10年每年有2萬伙公屋及8,000伙居屋供應，較政府去年的承諾增加36%。

房屋



梁振英表示，房屋短缺問題是嚴重的。除了樓價高、租金貴之外，香港人的居住面積狹窄，全港私人住宅單位中，超過一半的實用面積小於50平方米。他憶述自己上月在旺角逛街時，有一對夫婦為3歲大的獨生女和他合照。他問這對年輕夫婦：「追唔追多啲呀？」對方馬上回應一個典型的答覆：「特首，問屋咁細，點追呀？」

達標須不斷開發新土地

他指，知道有青年人成家不立室，結婚後兩夫婦日間返工，晚上一齊在食肆吃飯，然後各自返父母家過夜。令他不禁想若今天有個幼稚園的小朋友問他，「特首，我第時大個住邊度呀？」梁振英認為

「有地方住」是一個不可接受的答案，所以強調政府「一定要有目標，有計劃，有辦法。目標是香港人一定要有得住，而且住得愈來愈好，計劃是既要有三五年的計劃，也要有30年的計劃，辦法是不斷開發新土地。」

有見及此，政府決定採納長遠房屋策略督導委員會的建議，採取供應主導策略，持續增加房屋供應，並加強公營房屋的角色，即未來10年供應總量以47萬個單位為目標，公私營房屋比例為6：4，即公營房屋28.2萬伙，私營房屋18.8萬伙，較以往各佔一半的比例有所調整，進一步加快市民的上樓速度。

居屋每年增至8000個

為達到未來10年供應28萬公營房屋，政府2016/17年度後的居屋供應量將由平均每年5,000個增加至8,000個，以重建房屋

■梁振英表示，重建華富邨及放寬附近一帶限制，預計可提供約2萬個公營房屋單位，比現時多一倍。

潘達文 攝



階梯，讓有能力公屋居民購置居屋，騰出單位給有需要的基層市民。消息人士表示，即使居屋增至8,000個，公私營房屋比例仍然會維持6：4，強調新目標已充分考慮對私樓市場的影響，以確保不會令私樓樓價飆升。政府估計，加上平均每年20,000公屋單位，及8,000伙居屋供應，未來10年的公營房屋供應，會較政府去年的承諾增加36%。

特首又指，現時政府正物色足夠土地，興建早前承諾的179,000個公屋單位及17,000個居屋單位，各有關政府部門已全力覓地，進度良好。

施政報告亦有提及，私營房屋單位在過去5年的平均落成量只有約9,680個單位，但根據政府已知「熟地」上展開或將會展開的私人住宅項目初步估計，未來5年私營房屋單位平均每年落成量約有13,600個單位，增幅約40%。

重建華富邨 鬆綁薄扶林



■黎女士指，邨內有電梯的地方不多，對上了年紀的人而言，出入相當不便，而且邨內缺乏公共設施，連長椅也不多，每天早晨馬路邊的石壁坐滿了長者，故相當期待重建計劃。



■黃伯指，非常憂慮不獲原區安置，而派到屯門、天水圍等新界地區，且南區空氣好、交通方便，不欲離開。

吳沚芊 攝

香港文匯報訊（記者 陳廣盛、吳沚芊）行政長官梁振英提出重建華富邨及放寬附近一帶限制，預計可提供約2萬個公營房屋單位，比現時多一倍。華富邨居民對重建計劃反應不一，可謂「有人歡喜有人愁」，有人相當期待，但亦有人擔心安置問題。有長策會成員亦表示，最重要是處理好居民安置，又建議重建後公

屋及居屋比例訂為3：1。

可建公屋逾2萬伙增倍

華富邨於1967年首期落成，樓齡已逾40年，其中有數座樓早前更因鋼筋嚴重生鏽，要在外牆利用鋼架加固。雖然政府曾打算將華富邨全部清拆重建，但遭房委會於2008年初反對。今次施政報告終於再次提出重建，梁振英更為薄扶林鬆綁，放寬華富邨附近一帶土地的限制，以配合華富邨安置受重建影響的華富邨居民，報告預計，放寬發展限制後，至少增加11,900個公營房屋單位，加上華富邨的9,000個單位，合共可建逾2萬個單位。

消息人士解釋，決定重建與否主要視乎有沒有遷置資源、重建後的發展收益等。消息人士又表

示，連同華富邨地皮，涉及放寬限制的地皮共6幅，其餘5幅包括置富道、華景街、華富邨以北、華樂徑及雞農灣。當中除了置富道地皮外，其餘是休憩、綠化地帶及政府機構社區用地，需要申請更改土地用途，由於要通過城規會和諮詢地區意見，故未能提供任何時間表，政府稍後會進行技術、規劃，以及搬遷研究，再交由房委會跟進。

華富邨居民對重建計劃則「有人歡喜有人愁」，從華富邨落成便遷入的黎女士，現年68歲，她指，邨內有電梯的地方不多，對上了年紀的人而言，出入相當不便，而且邨內缺乏公共設施，連長椅也不多，每天早晨馬路邊的石壁坐滿了長者，故相當期待重建計劃；同樣住在華富邨40多年的黃伯就指，非常憂慮不獲原區

安置，而派到屯門、天水圍等新界地區，他又指，自己在南區住了半世紀，所有人際網絡均在區內，而且此區空氣好、交通方便，不欲離開，即使原區安置，亦擔心會變成「屋對屋」的密集式設計，黃伯坦言，一日未有規劃大綱，心情都會忐忑不安。

公屋居屋比例最好3：1

身兼公屋聯會主席的長策會成員王坤估計，政府會分階段重建華富邨，並在附近的置富花園找地皮興建單位安置重建居民。他建議公屋及居屋的比例訂為3比1最合適。南區區議員梁文瀚則認為，當局應該盡快重建華富邨，他表示重建需時20年，過程拖得太久，對居民來說不是好事，他又擔心重建後區內交通壓力會很大。

辣招有成效不撤招

香港文匯報訊（記者 文森）行政長官梁振英昨日發表施政報告時指出，政府將全力增加短、中、長期土地及房屋供應，過去1年社會認識到樓價與租金飆升的主要成因是供應不足，對港府提出的增加土地供應辦法逐漸凝聚共識。他認為，在政府雙管齊下增加供應，並同時遏抑外來需求、投資需求與投機需求下，壓抑樓價的「辣招」初見成效。

供求平衡樓價便回落

梁振英又指，私營單位在過去5年，平均每年落成量約9,680個單位，但據港府已知「熟地」上展開，或將會展開的私人住宅項目初步估計，未來5年私營房屋單位，平均每年可落成約1.36萬

個單位，增幅約40%。

為保持私人住宅物業市場健康發展，特首於施政報告指出，連房局將協助立法會審議為推行需求管理措施，而擬備的《2012年印花稅（修訂）條例草案》，冀藉此為住宅物業市場降溫，及在供應緊張的情況下，優先照顧香港永久性居民的住屋需要。報告亦指出，當局將實施《一手住宅物業銷售條例》，藉此令一手住宅物業銷售更具透明度與公平，及進一步加強對買方的保障。

對於新一份施政報告中，政府肯定辣招成效，但似乎會繼續維持辣招不變，地產建設商會執委會主席梁志堅認同，「辣招」於過去半年見成效，亦理解政府於考慮要「加辣」或「減辣」時，會

面對一定困難。面對政府多次強調，未來本港房屋供應量長遠會不斷增加，梁志堅認為，政府是讓市民明白，樓市一旦供求平衡，樓價自然會回落。

今年樓價或跌10至15%

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，施政報告未見撤招或修訂辣招說法，顯示政府仍銳意靠壓抑需求，及增加供應以穩定樓市。事實上，自政府推出辣招以來，二手物業成交量大幅下挫，新一份施政報告更着意加大一手供應，如政府堅拒撤招，未來日子仍是一手項目天下，二手小業主實在難以於付款辦法及優惠上與發展商抗衡，只有以減價迎戰，處於捱打狀態。他預料，2014年樓市受外圍美國退市，及香港一手供應增加之影響下，樓價存着10%至15%之下行風險。

計劃的規劃與工程研究。報告又指，其他近岸填海地點的初步可行性研究亦會陸續展開。

此外，梁振英表示，沙田污水處理廠遷往岩洞的可行性研究已大致完成，政府正計劃展開勘測及設計工作，同時正籌備西貢污水處理廠、深井污水處理廠和鑽石山食水及海水配水庫搬遷往岩洞的可行性研究，料4項搬遷計劃共可騰出約34公頃的土地供發展。

市民盼落實建屋目標



■顏太 文森 攝



■陳滿枝 彭子文 攝



■田小姐 文森 攝

香港文匯報訊（記者 吳沚芊）居於私樓的顏太表示，早前因遲遲未復建居屋，才淪為「樓奴」，今年施政報告以每年提供20,000個公屋和8,000個居屋單位為目標，她認為最重要是按時間表落成，否則只會令市民苦等和失望。

現年73歲的陳滿枝，1年前由美國回流香港，無親無故，只剩下少許積蓄的她，以每月6,200元租下北角1個劏房單位，她指，每月除了應付昂貴的租金，又要花逾千元治療情緒病，「坐食山崩」的情況下，她希望政府能加速興建公屋，盡快獲配長者公屋，能有安居之所。

田小姐表示，因買不起私人樓，故只能「捱貴租」，現居的2房1廳細單位，月租12,000元。田小姐指，施政報告雖承諾數年內提供17,000個居屋單位，但早年停建居屋後，累積了大批負擔不起私樓又想「上車」的市民，加上「遠水難救近火」，市民仍需多「捱」幾年貴租。