房策調整 居屋增建12%

10年房屋供應48萬間 公私營維持6:4

■張炳良（中）表示，新的長遠房屋策略是力求保持應有的靈活變通，每年會更新長遠房屋需求的推算。 梁祖彝 攝

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）房屋規劃為現屆香港特區政府其中一項施政重點。運輸及房屋局昨日公布《長遠房屋策略》，未來10年總房屋供應目標將增加1萬個，增至48萬個，公私營單位比例則維持6比4。在新目標中，公屋及私樓單位分別維持20萬及19萬個，居屋、夾屋等資助出售單位則由8萬個增至9萬個，增幅12.5%。當局表示，居屋仍屬資助自置居所的主要工具，增建可以回應中低層的置業需求，會研究善用私營機構的力量協助供應。

運房局昨日公布自1998年以來首份《長遠房屋策略》，勾劃出未來10年的建屋藍圖。運房局局長張炳良在記者會上表示，長遠房屋策略力求靈活變通，以供應主導為原則，希望逐步扭轉現時房屋供求嚴重失衡的局面，包括三大策略：一、加建新公屋，善用現有公屋資源；二、加建資助出售單位，豐富其形式並促進現有單位流轉；三、透過持續土地供應及實施需求管理措施以穩定樓市，並在私人住宅物業銷售與租務上促進良好做法，例如必須簽訂租約等。

不增公屋 可維持「3年上樓」

張炳良指出，當局採用了長策會建議的推算方法，更新了未來10年的長遠房屋需求推算，並以48萬個單位作為未來10年總房屋供應的新目標，較之前公布的47萬個單位增加1萬個，公私營單位比例則維持6比4。

在新目標中，公屋與私樓單位分別維持20萬個與19萬個，新增1萬個單位目標全屬資助出售單位，令資助出售單位增至9萬個 。張炳良解釋，公屋單位維持20萬個供應，仍符合「3年上樓」承諾，而將新目標全放於資助出售單位，亦可回應中低收入家庭自置居所的需求，切合社會需要。

張炳良強調，居屋將繼續是資助自置居所的主要工具，但當局會研究如何進一步豐富自置居所的形式，包括研究善用私營機構的力量，協助提供資助出售單位，惟他拒絕評論會否推出另類居屋，或將整幢公屋售予綠表申請人。

特區政府消息人士其後補充說，當局仍在聽取各方面的意見，並回應日前有報道指當局計劃推出新的租置計劃，將新落成的沙田水泉澳邨部分，全幢賣給現有公屋住戶，屬絕無其事，該邨仍按原定計劃作出租公屋。

3.6萬公營房屋用地未有着落

面對29萬個公屋及9萬個資助出售單位的建屋目標，土地供應不足屬最大難關。張炳良承認，暫時未有足夠土地，因為要增加土地供應並不存在快捷簡易的方案，更無妙法可一方面將土地改劃成房屋用地或增加發展密度，另一方面又不會對鄰近社區造成任何影響。他呼籲社會要作出取捨 ，在土地更改規劃用途時，同心同德，盡快通過。

根據《長遠房屋策略》，特區政府目前覓得的土地只可在未來10年興建25.4萬個公營房屋單位，仍欠可建3.6萬個單位的用地，而且當中部分土地須改劃用途，令人質疑當局現時所說的可建屋量「有不少水分」。消息人士否認可建屋量存在「水分」，社會不需過分悲觀，因為現時才是10年建屋計劃的第1年而已。消息人士又強調，不擔心最終未能達成目標，認為只要社會有共同承擔，目標便有機會落實。

張炳良在記者會上又表示，特區政府今後每年都會於年終發表長遠房屋策略推展的最新報告，檢視並更新需求推算，逐年延展新的10年房屋供應目標。

未來10年房屋供應目標

單位種類	數量
出租公屋單位	20萬個
資助出售單位	9萬個
私營房屋單位	19萬個
單位總量	48萬個

資料來源：2014年12月《長遠房屋策略》
製表：香港文匯報記者 陳振傑

土地開發房屋興建需11年

香港文匯報訊（記者 袁楚雙）特區政府調高未來10年的建屋目標，增加土地供應成為其中一項重點策略。當局會持續及有系統地採取一系列措施，包括善用已有土地及開發新用地，以增加短、中、長期的土地供應，估計整個土地開發與房屋興建過程共需時11年或以上完成。

根據當局的概念，開發新地將分為短期及中長期措施。短期而言，當局冀通過檢討土地用途及適度增加發展密度，務求盡量善用已開發土地如現有市區、新市鎮已發展地區、周邊已發展地區及基建設施地帶。

短期簡化程序 提高效率

中長期土地供應，則依賴發展及填海項目，開拓新的可發展土地，包括開發不同的新發展區及新市鎮擴展、檢討及善用新界的棕地及荒廢農地、制訂大嶼山及新界北的進一步發展策略、探討在維港以外填海，及發展岩洞與地下空間的可行性等。

在現有的房屋用地資源方面，特區政府將與房委會合作尋覓合適的房屋用地，並簡化程序以加快取得土地，應付增建公屋需求；私人住宅項目則會透過賣地及批地維持穩定的土地供應予發展商。政府會簡化程序及改善行政機制，提高土地與房屋供應的效率。

當局估計，土地開發與房屋興建過程涉及多項規劃及研究，加上向立法會財委會申請撥款及後續建築年期，料整個流程需時11年完成。而增加土地供應需將土地改劃成房屋用途或增加發展密度，但無可避免會影響鄰近社區，故必須從中作出艱難取捨。

運輸及房屋局局長張炳良昨日指出，特區政府需要決心與時間解決當前房屋供求嚴重失衡的問題，「若糾纏於維持現有土地原狀不變與建屋之間爭辯，將無法走出困局。」

適當時候資助房委會

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）面對未來10年要興建29萬個公營房屋的目標，房委會財政是否足以負擔？運輸及房屋局局長張炳良昨日承認屬很大挑戰，當局充分了解目前狀況，故從去年起已與房委會商討其財政問題，會在適當時候為房委會提供資助。至於最終會否導致加稅，張炳良直言不能代財政司司長作決定，只稱稅務安排要作全盤考慮。

《長遠房屋策略》文件指出，長策會對於如何改善配額及計分制、寬敞戶政策及「富戶政策」等公屋相關政策提出多項建議，務求充分及合理運用公屋資源。鑑於目前公屋供應緊張，房委會重申其編配政策，一般申請者會較配額及計分制下的非長者一人申請者優先獲編配公屋。房委會亦同意在配額及計分制下的申請者中，年紀較大的申請者，可能較難靠一己之力改善居住環境，因而應較優先獲編配單位。

定期查核 縮短龍尾

房委會已決定對配額及計分制下已輪候5年並於未來2年內仍不會接受全面資格審查的申請者，進行定期查核，以剔除不合資格的申請人，並將於明年2月1日開始執行計分制的修訂措施及定期查核申請人的資格。至於增加配額及計分制的配額，將由2015/16年度開始實施。消息人士指出，房委會將先要求申請人自行查核，再隨機調查，希望可盡量節省查核人手。

■未來10年，每年居屋供應增加1000個。圖為荃灣沙咀道一個居屋地盤。 資料圖片

民建聯工聯會促租管租津

香港文匯報訊（記者 文森）各政黨對昨日公布的《長遠房屋策略》表示歡迎，但對未能提出建議紓緩私樓租戶的壓力感到失望。民建聯房屋事務發言人梁志祥表示，雖然當局略為提升10年房屋供應的目標，但公屋依然維持20萬個單位的目標，與現時輪候冊申請持續創新高的龐大需求存在相當大的落差，擔心過去公屋「平均輪候3年」的目標可能無以為繼，期望即將公布的施政報告及預算案能採納該黨建議，為輪候公屋超過3年的申請人提供租金津貼，以及引入租金扣稅額。

他又關注到未來29萬個公營房屋所需的土地，尚有近4萬個單位的土地是「無米炊」，當局必須努力覓地，以免供應目標落空。他又希望當局在居屋計劃以外，為市民提供更多資助置業的選擇及機會，包括重推「夾屋」及「出售公屋」，並重新引入私人參與供應資助房屋，例如「私人參建居屋」及「混合發展模式」。

工聯會立法會房屋事務委員會主席麥美娟表示，2009年至2013年間，本港工作人口實質工資僅增加4.38%，但住宅售價及租金指數卻屢創新高，預料會持續上升，希望政府再次考慮盡快全面重啟檢討租務管制，為「分間樓宇單位」實行特別管制措施，同時規管每年加租幅度不得多於10%，以及加租後的租金不得超越市值租金，以減輕居於惡劣環境的基層市民的負擔。

■工聯會認為，當局應為所有合資格輪候公屋3年或以上的家庭提供租金津貼優惠。左為郭偉強，中為麥美娟，右為王國興。

工聯會立法會議員王國興建議，一般私人單位租金管制範圍的上限，應定於應課差餉租值6萬元，即每月租金約5,000元。他又指出，現時全港約有100多萬個私樓單位，若實施租管措施，將有逾26萬個單位受規管，約佔總單位量的25%。工聯會又認為，當局應為所有合資格輪候公屋市民、兼已輪候3年以上的家庭提供租金津貼惠。

王坤料基層青年失望

公屋聯會主席王坤指出，編配予非長者單身人士的公屋單位僅新增200個，無助縮短13萬輪候人士的隊伍，年輕人更難望通過計分制上樓，相信該類人士對報告會相當失望。他又謂，當局有大量土地等候土地規劃改變，但政府民望偏低將令改變規劃更添阻力，預計所需的程序及時間會較長。

此外，多個關注基層住屋權益的團體批評報告未有解決劏房及租金昂貴問題。關注基層住屋聯席發言人陳凱姿指出，未來10年只供應20萬個公屋單位明顯不足，又批評當局沒有任何短期措施紓緩劏房問題。有團體建議市建局重建所徵收的土地及於每區覓地，用作興建公屋以增加供應。