

新公屋最快一年出售

選址鄰近市區 作價料五折

2015施政報告 前瞻

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）增加房屋供應、解決住屋問題是特區政府施政重中之重。據了解，特首梁振英將於明日公布的施政報告中，宣布推出比居屋計劃更低廉的全新「公屋出售先導計劃」，將首創整幢新建公屋單位售予合資格的現有公屋租戶和公屋輪候冊人士。據消息人士稱，預料首批新公屋最快可於1年後推售，選址靠近市區，售價或為市價的五折至六折。該計劃可望促進公屋流轉之餘，亦有助讓更多基層市民實現置業夢想。

據特區政府資料顯示，2017/18及2018/19年度落成的新居屋只有4,100個及4,300個單位，供應非常有限。消息指出，新一份施政報告會提到，當局將在居屋以外，提供全新資助自置居所計劃，增加市民置業的階梯。其中，因應社會近年在居屋和公屋之間的置業需求差異，當局會重提擱置已久的公屋出售計劃（即「租者置其屋」計劃）。不過，今次公屋出售計劃的特點，是會將全幢新建公屋單位全數出售，合資格的現有公屋租戶和公屋輪候冊人士將可認購公屋自置居所，完全針對公屋基層戶的置業需求。

選址水泉澳報道不準確

消息人士又說，預料首批新公屋最快可於1年後推售，選址將會「靠近市區」。新居屋目前以市價七折出售，當局正研究新公屋出售價為市價六折甚至五折，但未有定案。

消息人士指出，沙田水泉澳邨是房屋委員會最新大型公屋屋邨，提供逾1萬個單位。之前有傳媒報道，當局計劃將水泉澳邨其中兩幢公屋大廈約1,500個單位，以先導計劃方式出售。但消息人士說，有關報道並不準確。

據房屋署最新數字顯示，截至去年9月底，家庭及單身長者申請人的平均輪候時間為3.1年，而公屋輪候冊申請人多達26.38萬人，其中非長者單身人士佔逾半，公屋輪候冊人數屢見新高。消息人士指出，新公屋出售計劃的特點，正可針對現有基層住屋的租戶和置業需求，一方面基層家庭可以自置物業，另一方面公屋戶在新計劃下遷離公屋促進流轉，又沒有減少公屋單位的總供應，令更多有住屋需要的家庭受惠。

施政報告重推「夾屋」

此外，當局在上世紀90年代，透過香港房屋協會推出「夾心階層住屋計劃」，以滿足一些未能購買私樓、又超出居屋申請資格的中產夾心家庭住屋需求，但計劃早於十五年前終止。據悉，今次施政報告亦會在居屋和私樓以外，重提相類計劃，同樣是為不合資格購買居屋、又買不起私樓的夾心階層，提供另一種置業階梯，以配合最新房屋需求情況。屆時，申請人的入息及資產限額會比居屋稍高。不過，計劃是否比市價七折稍高價錢推出未有定案，預料折扣會按申請人負擔能力而定。



■重建中的蘇屋邨「鄰近市區」，分兩期發展，首期3,280個單位在2015/16及2016/17兩個年度落成。圖為運房局局長張炳良去年8月初巡視地盤。資料圖片

整幢公屋悉售 避免管理爭拗



面對樓價持續高企，香港社會早有聲音要求重推擱置多時的「租者置其屋」計劃，協助公屋戶圓置業夢。不過，由於在該計劃下，業主和租戶混居問題令公屋大廈管理困難重重，計劃遲遲未有重啓。當局今次在原有出售公屋的原理下，構思出以整幢全新公屋大廈出售予公屋基層家庭的嶄新想法，既可回應社會訴求，又可消除舊出售計劃的管理問題，完全體現現屆特區政府的房屋政策智慧和

穩定供應決心。

房屋署曾在1997年12月推出「租者置其屋計劃」，讓指定屋邨的租戶直接購買所住公屋單位，令基層市民也能實現置業夢想。不過，該計劃推出多期後，由於租置計劃的屋邨內的居民既有業主，又有租戶，於屋邨管理及保養開支上，不時出現爭議。例如業主對物業管理要較高，立案法團會以動用管理基金加強大廈設施，其他租戶卻可「免費」享用。面對管理複雜問題，計劃推出八年便擱置。

不過，近年有不少房屋和基層團體多次要求重啓計劃，令更多市民可置業「上車」。今次在原有出售公屋計劃的概念下，以整幢全新公屋大廈售予現有公屋租戶和公屋輪候冊人士，說明當局一直重視基層訴求，想方設法協助市民置業。事實上，在新計劃下，由於整幢公屋大廈住戶都是業主，既可消除原計劃下出現的管理問題，又可保留協助公屋租戶早日置業的優點，回應了社會期望。

■香港文匯報記者 鄭治祖



■「鄰近市區」的安達臣道在建公屋首期在2015/16度入伙。網上圖片

九成民意看重房屋政策

香港文匯報訊（記者 李自明）港大民意研究計劃最新調查結果顯示，在首五項最受市民關注的政策中，認為「好需要處理」及「幾需要處理」的，90%受訪市民認同是房屋問題，其次為經濟發展、醫療政策、社會福利和政制發展，分別佔81%、80%、73%和72%。

民研計劃上月底至本月初，分兩階段成功訪問了1,017名及1,545名市民對施政報告期望。調查顯示，在沒有提示及只選一項的情況下，37%受訪者認為重點應放在房屋問題，其次為政制發展、經濟發展、社會福利、醫療政策、教育政策，分別有24%、12%、8%、4%及3%。

民研計劃再將上述五項政策要求受訪者用「五等量尺」評估出施政的重要性。調查顯示，認為「好需要處理」及「幾需要處理」的，90%認為特首需要處理房屋問題，其餘依次為經濟發展、醫療政策、社會福利、政制發展，分別佔81%、80%、73%、72%。

小學學位教師料增至65%

香港文匯報訊（記者 李穎宜）新一份施政報告明天出爐，教育議題同樣受關注。消息稱，政府有意將小學學位教師比例，由現時的五成提升至六成半，期望於施政報告內公布。但涉及經費龐大，亦需資源配合，有待正式「拍板」。

現時在小學教師編制中，薪級及待遇較高的「學位教師」只佔五成，不少持學位的教師只能接受文憑教師的較低薪酬，導致有「同工不同酬」的現象出現。若當局落實提升小學學位教師比例，可大大改善和保障持有學位資歷的薪酬和晉升階梯，減少「同工不同酬」的現象。據了解，教席全面學位化是教育局的長遠目標，計劃有意分階段進行。事實上，要提升學位教師比例的開支的確龐大，若以教師薪酬中位數推算，預計一年至少要多花1.7億元。



■小學學位教師的比例若由50%增至65%，一年薪酬開支料增加1.7億元。資料圖片

立會秘書處指基層爬升難

香港文匯報訊（記者 李自明）立法會秘書處昨日發表《香港的社會流動》研究簡報，提到在缺乏新增長點的情況下，收入增長及社會流動受到抑制，市民在社會階梯向上移動機會有限，或令市民對社會公義存疑，變得沮喪，並會過度批評香港社會和管治，建議政府推動經濟多元化，利用創新科技開拓創意產業，擴闊經濟基礎從而提高收入及職業流動性。

就業收入升幅 大不如前

研究簡報顯示，香港在1997年至2013年間的本地生產總值年均增長率，僅約為1978年至1996年間的一半，而本港整體勞動人口的每月就業收入中位數在1976年至1996年間累計實質增長高達139%，但相關增長率在1997年至2013年間僅錄得14%累積升幅；而約47.2%

工人在1998年至2008年的10年內停留在同一收入組別，當中54.1%在工作10年後仍停留在同一收入組別。報告又提到，小型住宅單位的平均售價在2006至2013年期間累計上升188%，但同期的住戶每月入息中位數只增加30%。

教育程度升 就業前景暗

在教育流動方面，報告指出，新增的專上教育課程學額主要來自兩年制自資副學位課程，在2000/01至2009/10學年，每年提供的第一年自資副學位課程學額約24,084個，遠超公帑資助的第一年學士學位課程學額的約3,580個，惟教育程度的提升並未帶來較佳的就業前景，越來越多的人擔任薪酬較低的輔助專業人員職位，甚至從事服務性及銷售的工作。