

遏樓價 特區政府有「交帶」

回歸後歷屆政府房策有別 現屆掌主導權交出可量化成績



■劉炳章指，梁班子改變了港府一貫作風，在土地供應上掌主導權，在房屋供應方面付出巨大努力，算是交出可量化的成績。圖為香港公共房屋。 資料圖片

香港回歸以來歷經3任特首4屆政府，每屆政府對待房屋問題態度不盡相同。

劉炳章表示，梁振英上任後，改變了「積極不干預」的舊有思維，改由政府主導土地和房屋供應，「敢向地產商say no」，無論在土地供應、單位落成量方面都有長足進步，「以前從未試過咁大規模推地。」

劉炳章指，近年本港樓市調整失效，政府有需要介入樓市，而最根本方法是增加房屋供應，今屆政府訂定公屋私樓比為六比四的供應比例，並確立《長遠房屋策略》，計劃10年推出28萬個住宅單位，在發展局努力不懈之下，至今已覓得可建25.5萬個單位的土地，算是交出可量化的成績。在私樓市場方面，政府又推出了額外印花稅、雙倍印花稅及買家印花稅，減低外來買家入市意慾，炒賣私樓情況有所減少。

面對掣肘多管齊下增供應

在中長期措施方面，劉炳章表示，發展局已物色到約150幅具房屋發展潛力的土地，而啟德發展區、安達臣道發展項目、鐵路物業發展項目、市建局重建項目，以及東涌、古洞北、洪水橋和元朗南等新發展區，都可提供大量土地；至於更長遠的規劃，則有新界北發展計劃、將軍澳137區改規劃、欣澳填海研究和東大嶼都會研究等。

香港文匯報訊（記者 岑志剛）本屆政府將房屋問題視為「重中之重」，行政長官梁振英上任後推出多項措施，在增加供應的同時並壓抑樓價。香港專業聯盟主席、前長策會成員劉炳章認為，梁班子改變了港府一貫作風，在土地供應上掌主導權，在房屋供應方面付出巨大努力，雖然仍未趕上《長遠房屋策略》目標，但已算是交出可量化的成績。不過他也認為，現時在覓地上仍受到掣肘，如何釋放其他土地資源，將成為未來最大挑戰。

政府多管齊下增加房屋供應，但仍有聲音批評成效不彰，樓價仍然高企。

劉炳章認為，有關情況已積壓一段長時間，美國推出量化寬鬆政策，大量熱錢流入炒高樓市，加上超低息環境，造就樓價長期高企，而政府措施由推出到生效亦面臨一定延滯，「政府肯面對問題，只可以說做得不夠快、不夠多，政府其實有好多掣肘」，估計要隨着供應增加才會降至正常水平。

調控須留意「冚市負資產」

他補充，香港逾半人住私樓，當中四成是擁有物業，政府調控樓市時更需加倍小心，「推冚咗個市可能造成負資產。」

倡善用郊園拓地兼顧保育

被問到本屆政府有何目標尚未達到，劉炳章坦言，政府的努力已漸見成果，但始終拘泥於舊有框架，欠缺創新思維。

他舉例說，本港多達四成土地是郊野公園，比重遠較外國為多，他認為可以騰出一小部分作房屋供應，「放哪度唔郁是否最好的保育方法？」建議政府訂立統一標準和技術指標，在發展的同時進行保育。

他又提到其他土地來源，例如棕地、綜合發展區、公務員合作社和工業邨等，政府都應該尋求方



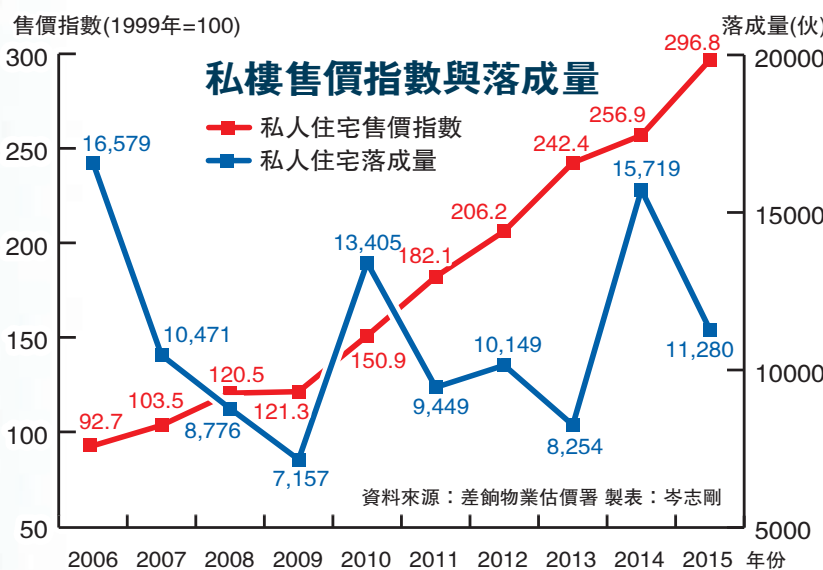
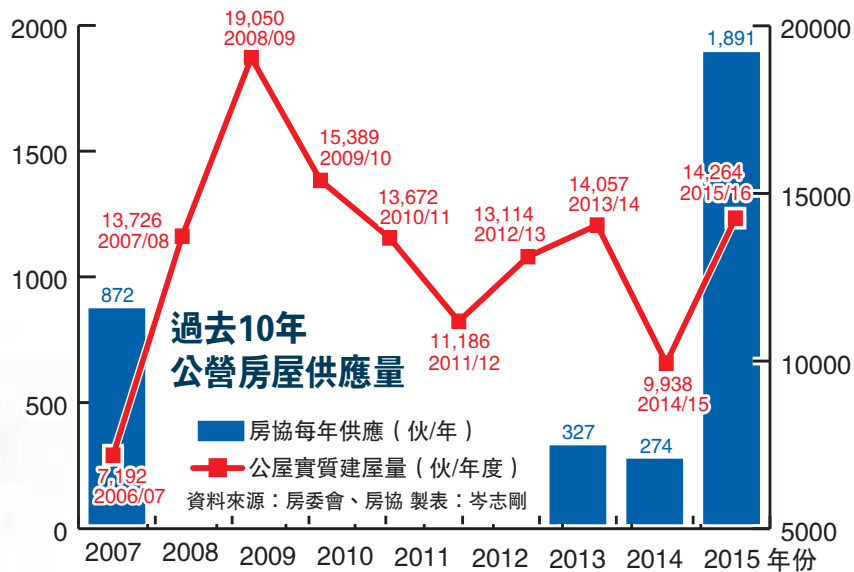
■劉炳章 岑志剛 攝

法逐步釋放。

解矛盾 平衡各既得利益者

特區政府明年將換屆，劉炳章認為，下屆政府仍面臨多項挑戰，首當其衝是與地產商的利益問題，以及來自地區人士的反對聲音，「有些市民反對政府建屋遮擋景觀，佢哋都係既得利益者」，政府應多向社會人士解釋現況，平衡各方的利益及化解矛盾。

他指，本港住戶結構逐漸轉變，平均每戶人數降至2.9人，房屋供應仍是核心問題，「希望市民有同理心，體諒其他市民的住屋需要。」



政府房屋政策時間表

- 1997年** 推出「居屋第二市場計劃」，加快居屋單位流轉
- 1998年** 推行「租者置其屋計劃」（租置計劃），讓租戶用廉宜價格購買其自住的公屋單位
- 1999年** 推出「可租可買計劃」，協助合資格的公屋申請者早日自置居所
- 2001年** 因應房地產市場的情況，房委會宣佈停售「居屋計劃」及「私人參建計劃」單位10個月
- 2003年** 房委會決定暫停出售回購及未售出的居屋單位，直至2006年年底
- 2004年** 房委會推出特惠方案，協助居於自身擁有破舊私人樓宇的長者，入住「長者住屋」
- 2012年** 政府推出「買家印花稅」（BSD）
- 2013年** 政府推出「雙倍印花稅」（DSD）；發展局宣佈重推賣地，同時取消勾地機制；長策諮詢文件建議未來10年房屋供應為47萬伙
- 2014年** 房委會推出「出售居者有其屋計劃單位2014」，5個新建居屋屋苑共2,160個單位

資料來源：房委會、網上資料 製表：翁麗娜

中產「上車」難 「夾心」盼居屋



本港樓市熾熱直至近月稍為降溫，但仍處於高位水平，有月入5萬元的兩口子猶感置業困難，更遑論剛出社會工作的年輕人。現年31歲的民建聯區議員張琪騰計劃今年底與任職教師的女友「拉埋天窗」，卻驚嘆300多呎的30年樓盤都要索價近400萬元，與女友月入合共約5萬元也感到「大壓力」。今年25歲的李先生月入1.4萬元，坦言根本不敢買私樓，希望政府推出更多居屋選擇。

張琪騰無奈認買舊樓

踏入30歲成家立室的年齡，張琪騰與拖拖兩年半的女友即將結婚，與普遍新婚夫妻一樣，兩口子想置業過其二人世界；縱使雙方月入屬於中產人士，但面對高昂樓價，一如普羅基層同樣面對「上車」困難。

張琪騰表示，兩人不合資格申請公屋，亦超過申請居屋的入息上限，故目標早已定於選擇私樓。

張琪騰表示，由於女友在新界區教書，自己亦於觀塘區工作，因此首選西鐵沿線樓盤。

他指，自己一向不太留意樓價，直至今年初打算置業，與女友不時走去看樓盤，方知樓價高昂，不少300多呎新樓盤索價近500萬元，而30年樓齡的私樓平均呎價也要1.2萬元至1.3萬元，「仲未計裝修費同律師費。」

他又指，由於喜歡小朋友，打算婚後生兩個小朋友，本來考慮400呎的樓盤，但由於樓價太貴，唯有退而求其次。

李先生冀居屋增供應

李先生數年前開始輪候公屋，目前月入僅1.4萬元，卻已超出申請公屋上限，可謂是最難上樓的夾心階層。

他估計未來樓價跌幅不大，希望趁早以綠表方式申請新居屋，目標是元朗屏欣苑，所幸家庭經濟壓力不大，打算透過借貸和以一半月薪供樓，「新居屋按市價七折發售，吸引好多！我都供得起，當係租樓住」，加上屏欣苑在2018年才落



■張琪騰計劃今年底與任職教師的女友「拉埋天窗」，惟同樣面對「上車」問題。 劉國權 攝

成，相信屆時人工上升，足夠供樓。

對於港府房屋政策，李先生認為，港府復建居屋方向正確，他十分支持，但不滿供應速度太慢。他認為新居屋按市價七折發售，售價吸引；相反私樓因為按揭成數不高，「就算按九成，300萬的樓首期都要30萬」，因此暫不予考慮，除非樓市下跌一半，才會考慮轉往私人市場。

■記者 翁麗娜

王坤：重提長策抵讚 見效要待5年



■王坤 岑志剛 攝

公屋聯會主席王坤表示，特首梁振英班子最大建樹，在於恢復首任特首董建華提出的長遠房屋策略，以10年為期，建立本港的房屋供應長期目標。

王坤憶述，曾蔭權任內避談房屋政策，其間沒有進行開發和土地儲備工作，僅依靠董建華政府遺留下來的土地資源；梁振英上任後重提長策，應予以肯定。

不過，王坤認為梁班子在增加公屋供應方面成績有限，平均每年只能供應1.5萬個公屋單位，而公屋輪候人數更衝破28萬大關的歷史新高，平均輪候時間延長至3.9年。

公屋「硬需」市民等不得

王坤指，公營房屋有硬性需求，現屆政府的覓地建屋工作，預計需要超過5年時間才能看到成果，「但香港人等不得，這是一個問題」，雖然並非梁振英的問題，但他作為特首，難免要承擔政治責任。

對於梁振英任期最後1年的作為，王坤認為，政府政策上已難有巨大改變，只冀望他能盡量落實政策。 ■記者 岑志剛