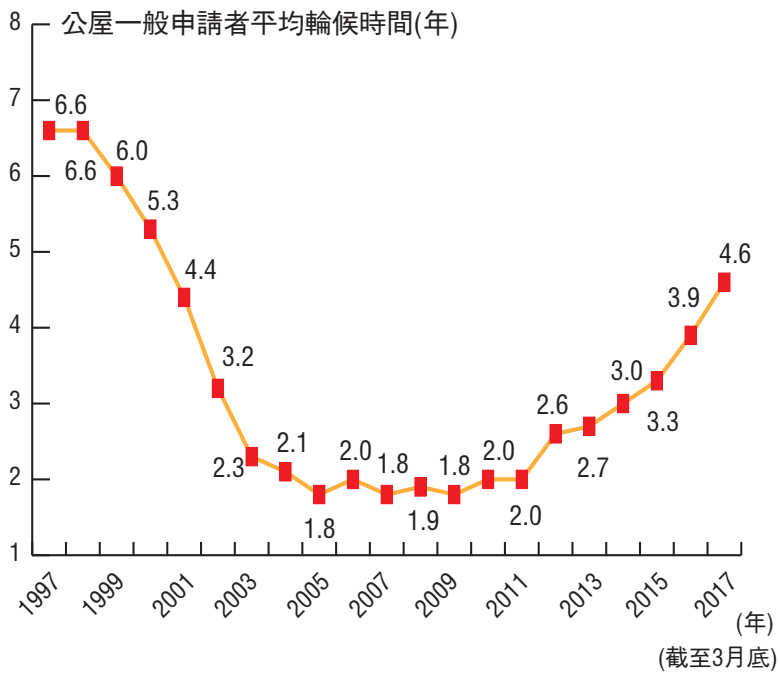


一般申公屋輪候時間



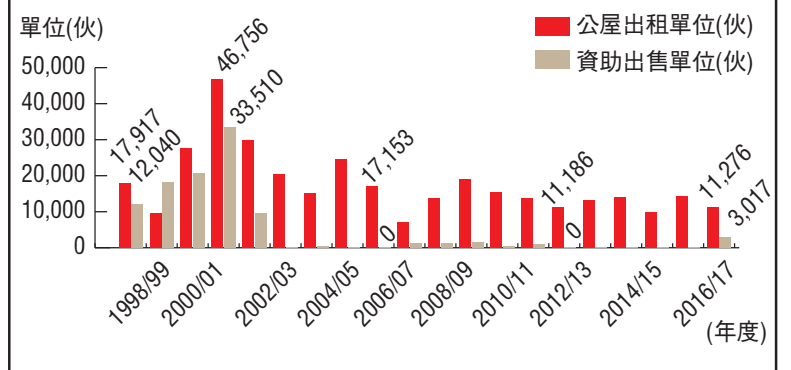
註：於2007年3月或以後的平均輪候時間為一般申請者的輪候時間平均數；2006年3月或以前為所有申請者的輪候時間平均數。

資料來源：房委會
整理：香港文匯報記者 岑志剛

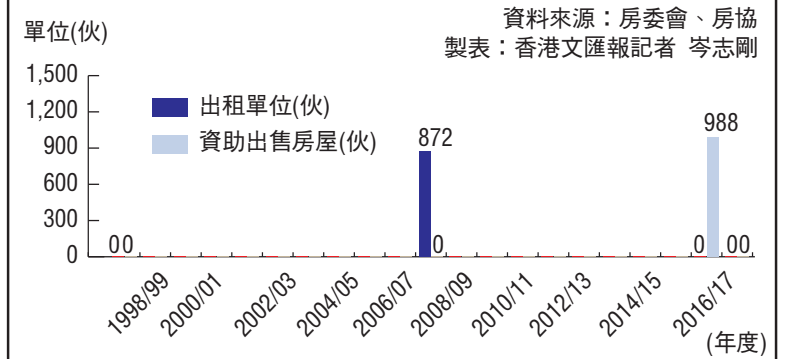
回歸20年房屋大事記 (整理：香港文匯報記者 岑志剛)

- 1997年** 時任特首董建華在首份施政報告中公佈八萬五建屋計劃。房委會推出「居屋第二市場計劃」。
- 1998年** 房委會推出租者置其屋計劃(簡稱租置計劃)，協助租住公屋的家庭以可負擔價錢購買其現居單位。由房協代理推出首次置業貸款計劃，以協助中下收入家庭自置居所。
- 1999年** 圓洲角居屋爆短樁案，房署暫停兩棟宇建築工程，其後拆卸。
- 2001年** 政府通過停售居屋/私人參建計劃單位10個月。
- 2002年** 孫明揚掌房屋及規劃地政局，推「孫九招」穩定樓市：取消賣地，停勾地1年；無限期停建停售居屋；終止租置計劃等。
- 2003年** 房委會暫停出售剩餘及回購的居屋單位，直至2006年年底。
- 2005年** 房委會將180項零售停車場設施售予匯豐房地產投資信託基金。
- 2007年** 房委會開始分批推售剩餘居屋單位。
- 2011年** 時任特首曾蔭權在施政報告宣佈房委會重新推行居屋計劃。
- 2012年** 時任特首梁振英宣佈成立長遠房屋策略督導委員會。
- 2014年** 政府公佈新的《長遠房屋策略》，制定逐年延展的10年房屋供應目標，公私營房屋比例為六四比。政府復售居屋。
- 2015年** 時任特首梁振英於《施政報告》宣佈推行「綠表置居先導計劃」。多個公共屋邨被驗出食水含鉛量超標。
- 2016年** 房委會公屋食水質量控制問題檢討委員會向房委會主席提交最終報告，就房委會過往品質檢驗不足之處提出改善建議。

房委會公屋年建屋量



房協每年樓宇供應



註：上述房協出租單位不包括郊區公共房屋

覓地勤建屋「王道」穩樓價

房屋供應浪接浪 料2020漸見曙光

香港文匯報訊(記者 岑志剛)房屋問題在回歸20年間一直困擾着香港人，隨着近年樓價急升，基層市民負擔不起私樓，轉投公屋或資助房屋懷抱，對香港公營房屋供應構成巨大壓力。截至今年3月底，輪候公屋宗數已升至接近28萬大關，較1997年升近一倍，平均輪候時間更達4.6年，是近十多年來的高位。房委會資助房屋小組主席黃遠輝表示，上屆特區政府將房屋視為施政「重中之重」，在覓地建屋方面已盡全力，而出售綠置居、資助房屋等項目亦一個接一個。黃遠輝指新一屆政府仍會以房屋作為施政重點，對未來審慎樂觀，估計到2020年至2021年後會見到成果。

於2012年起出任房委會資助房屋小組主席的黃遠輝，擔任房委會委員十多年，見證政府公營房屋政策的變化。他認為，香港今天房屋問題的根源，可追溯到2002年政府停止興建居屋和供應土地。

「八萬五」無奈遇「負資產」

黃遠輝指出，香港土地面積小，回歸後持單程證來港定居的人數上升，人口迅速增長，社會對房屋的需求增加。時任特首董建華提出每年供應不少於8.5萬個公屋單位，並在10年內讓全港70%家庭可自置居所，無奈遇上金融風暴「負資產」爆發，政府在無選擇下退市並推出「孫九招」，放慢公屋興建，使公屋建屋量維持在較低水平。

他續說，其後十多年間，本港樓價不斷攀升，市民上樓難上加難，愈來愈多人轉投公營房屋，「市民住不起私人住宅，唯有住劏房，但劏房租金貴，還不如輪候公屋。」

到了今年3月底，公屋輪候冊已累計近28萬個申請，其中一般申請人由申請至首次編配單位的平均輪候時間更高達4.6年。

黃遠輝認為，制定長遠房屋政策十分重要，政府必須為市民提供長遠供應藍圖和時間表，讓樓價可因應供求合理發展，而解決樓價問題最「王道」的辦法，便是增加供應。

他認為上屆政府在覓地建屋方面「無可置疑」已盡了力，不僅提出長遠房屋政策，訂定公私營房屋供應六四比，在物色土地建屋及新增土地儲備上都進行得如火如荼，出售綠置居、資助房屋項目亦一個接一個。

新一屆政府施政「重中之重」

黃遠輝指出，建樓需要4年至5年的生產周期，他引述梁振英上月在立法會答問大會上說，預計未來3年至4年的興建數量達9.46萬個單位，相比他上任時的5年期6.68萬個單位，增加42%，足以反映建屋工作帶來一定成績，估計到2020年至2021年後會見到成果。黃遠輝對此審慎樂觀，且新一屆政府仍會以房屋作為施政的「重中之重」，相信這方面的努力「只會加大，不會放鬆」。

黃遠輝又提到，社會了解公營房屋供應不足，需增加發展密度，開發邊陲地帶或開闢新土地，無可避免影響到土地持份者和使用者，新界東北、洪水橋、橫洲發展等俱因為持份者持不同看法，難以得到共識。

他強調，「無人可預知自己會否受惠」，若再消耗時間，只會令住屋問題愈加嚴重。

有「房屋活字典」之稱的公屋聯會前主席王坤認為，特區政府成立後，純粹以經濟角度考慮房屋供應問題，忽略住屋作為民生必需品的角色，沒有繼續增加土地儲備，成為最大的致命傷。

梁振英目標提供施政方向

他認為，到了梁振英時，問題已非常嚴重，加上民生訴求容易被政治化，房屋政策被「七除八扣」，令成效不太理想。「不過，梁振英提出的目標，卻給下屆政府提供了施政方向，例如盡量開發，包括填海、收地、開發郊野公園邊陲地帶等。」

王坤說，研究開發郊野公園邊陲地帶，可多管齊下增加土地儲備。他指出，香港的郊野公園佔香港整體土地面積多達40%，應實事求是作適度改劃，並指政府始終要過市民這一關，不擔心影響生態。



輪候公屋宗數已升至接近28萬大關，較1997年升近一倍，平均輪候時間更達4.6年。圖為華富邨。



黃遠輝認為過去5年覓地建屋工作見到一定成績。香港文匯報記者岑志剛攝

建公屋定長策 新思維增供應

香港文匯報訊(記者 岑志剛)為解決住屋問題，上屆政府上場後，訂定長遠房屋政策和建屋目標，更重推居屋和推出「綠置居」等資助房屋，冀重建置業階梯，紓緩公屋輪候時間，唯成果仍有待時間驗證。另一方面，政府亦致力增加土地供應和儲備，積極開展多個新發展區計劃，時任特首梁振英更在任內最後一份施政報告提出發展郊野公園邊陲地帶，用作興建公營房屋。

為解公營房屋供不應求的燃眉之急，上任特首梁振英在2012年上場後，旋即宣佈成立長遠房屋策略督導委員會，並於

2014年制定長遠房屋策略，訂立10年的建屋目標48萬伙，其後修訂至46萬伙，當中20萬伙為公屋單位，8萬伙為資助房屋，換言之每年平均建屋2萬伙。

他又在2015年施政報告推出「綠置居」，以先導計劃形式出售興建中居屋予合資格綠表人士。建屋程序方面，政府運用預製技術壓縮籌建流程，並適度放寬發展限制，為每一幅公營房屋用地適度增加建屋量。

梁振英於任內最後一份施政報告提出改劃郊野公園範圍內低生態保育價值的邊陲地方，作為公營房屋和非牟利老人院的用

途，房協亦於今年5月接獲政府邀請，研究大欖和馬鞍山郊野公園邊陲兩幅土地，探討生態、景觀、美觀價值、康樂與發展潛力、實際限制等方面。

林鄭研「居屋出租」增供應

現任特首林鄭月娥也在競選政綱中提出增加「綠置居」供應；在居屋之上構建中產家庭可負擔的「港人首置上車盤」；並研究「居屋出租試驗計劃」，讓全港25萬個未補地價的居屋業主可透過社企將單位於市場放租，增加租住單位的供應。

公屋「縮水」王坤倡降綠化地比率

香港文匯報訊(記者 岑志剛)港府近年致力覓地建屋，但公營房屋數量仍是供不應求，公屋輪候冊申請宗數升至近28萬大關，一般申請者的平均輪候時間，更急升至4.6年。另外，回歸後新建公屋單位轉為採用構件式設計，亦被指面積「縮水」。

根據房委會資料，1997年3月底，香港的公屋申請者數目只有14.47萬個，但公屋申請者的平均輪候時間卻高達6.6年。

後來政府大力增建公屋，並提出申請者由申請至首次配屋3年上樓的編配目標，輪候時間於2003年一度跌至2.3

年，一直維持至2013年均低過「3年上樓」的目標。

不過，隨着申請人數增加及公營房屋建屋量放緩，到了今年3月底，公屋輪候冊已累升至近28萬個申請，較1997年升近一倍，其中一般申請者的平均輪候時間更高達4.6年，遠遠拋離3年上樓的編配目標，對比2005年低位平均輪候1.8年相距甚遠。

由於一般申請者由家庭和長者一人申請者組成，當中長者一人申請者的平均輪候時間僅為2.6年，意味着家庭申請者的平均輪候時間還要長得多。

回歸後公屋的居住面積也出現變化。房屋署的公屋編配標準為均室內樓面面積不少於7平方米，根據房署資料，公屋人均居住面積由1997年的9.5平方米，升至今年的13.2平方米，但值得注意的是，不少近年新建的公屋單位，皆採用構件式設計，被指面積「縮水」。

公屋聯會前主席王坤表示，近年政府對新建公共屋邨的綠化和休憩用地比率都有標準，加上要增加單位供應，導致新建公屋單位面積的確較以前縮減，「房署的說法是改善居住環境，但一般市民或許感受不到，回到家只覺單位細了」，建議房委會可適度降低綠化用地比率，提供更多居住空間。

