

長策周年報告公佈 供房目標減1萬單位

十年建屋45萬伙 公私營改七三比

香港文匯報訊（記者 岑志剛）特區政府昨日公佈《長遠房屋策略》2018周年進度報告，未來10年總房屋供應目標調低至45萬個單位，更首次將公私營房屋新供應比例調整至七比三。其中，公營房屋供應目標增加至31.5萬間，惟現時覓得土地即使順利建屋，仍然欠缺6.7萬個單位。運輸及房屋局局長陳帆承認仍有距離，但強調會繼續努力覓地，多管齊下增加房屋土地和建屋量，包括在技術可行的情況下，提升公營房屋用地的最高住用地積比率至增加30%。



新 一份長策報告指出，由於住戶數目淨增長下跌，2019-20至2028-29年度的十年期總房屋供應目標將訂為45萬個單位，較去年的46萬個單位減少1萬個；10年期的公私營房屋新供應比例亦由現時六比四調整至七比三，即公營及私營房屋供應目標，分別為31.5萬間及13.5萬間。

「綠置居」納公屋供應

未來10年，出租公屋與資助出售單位比例將維持在約七比三。今年開始恒常化、只接受綠表人士申請的「綠置居」項目將納入為「公屋」供應，未來10年「公屋/綠置居」供應目標為22萬間，較去年增加2萬間；「其他資助出售單位」供應目標為9.5萬間，較去年增加1.5萬間。至於在居屋之上的「首置盤」單位，將計入「私營房屋」供應目標內。

現有土地難達建屋量

不過，根據政府估算，假設所有已覓得的土地如期推出建屋，在未來10年可建的公營房屋只有24.8萬間，仍較31.5萬間的供應目標少6.7萬間。

陳帆在昨日的記者會上，目前承認目標仍有距離，重申會努力覓地，多管齊下增加房屋土地和建屋量，包括加快土地規劃、平整及建造工作；考慮調撥更多熟地作公營房屋之用；加大公營房屋用地的住用地積比率（另見稿），務求逐步收窄公營房屋供應的差距。

私營房屋供應料健康

被問到私營房屋供應減少會否刺激樓價上升時，陳帆指未來5年平均每年有兩萬個私人單位建成，在未來三至四年有逾9萬個單位供應，供應較以前平均每年1.3萬個多近50%，長遠認為私營房屋供應的轉變是健康的。

土地供應專責小組主席黃遠輝在回應傳媒查詢時表示，增加未來公營房屋供應比例，符合社會普遍預期，但不代表明年已有足夠土地建屋，認為要達至七三比的目標，在短期內要地盡其用，增加公營房屋的地積比率，亦要視乎專責小組能否凝聚共識覓地。

他並預計，未來幾年政府或會考慮地皮位置及市況等因素，再次將部分賣地表的土地改撥作資助房屋發展。他認為提高資助房屋比例，會將部分對私樓的需求轉移到「首置盤」等，相信不會推高私樓樓價。

學者料不會推高樓市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府公佈未來十年私樓總供應量將由以往18.4萬間減至13.5萬間。有學者指出，雖然私樓供應減少，但同時亦有部分買樓需求返回較平價的公營房屋市場，一加一減後，新樓價格不會因此上升，反而可能會令近年供應泛濫的納米單位數量減少。

潘永祥：毋憂私樓豪宅化

香港城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，毋須擔心私樓供應減少會導致樓價上升，因私樓需求與公營房屋需求其實有所重疊，如將來公私營房屋供應改為七三比，部分實力不足的購買力便會由私樓市場回流到公營房屋，私樓需求亦會相應減少，將來私樓價可能會因此受壓並調整，因此不代表樓價會因此而上升。

他並相信，不會因新樓供應少而令日後的私樓供應變得豪宅化，因為始終市場上最大批的購買力仍然未能支撐太高的樓價，而發展商則要面向市場實際購買力去定價。

梁志堅：公私房屋需平衡

地產建設商會執委會主席梁志堅認為，政府提高公營房屋比例對普羅市民來說是一個好消息，但能否做到則存有疑問，認為政府於釐定公私營房屋比例時要做到一個平衡。



公營房屋供應目標

公屋/綠置居：220,000 (↑ 20,000)

+ 其他資助出售單位：95,000 (↑ 15,000)

= 315,000個單位 (↑ 35,000個單位)

私營房屋供應目標

135,000個單位 (↓ 45,000個單位)

總房屋供應目標
450,000個單位 (↓ 10,000個單位)

長策周年進度報告重點

● 未來10年房屋供應目標為45萬個單位，較去年的10年期估算少1萬個

● 10年期的公私營房屋新供應比例由60:40調整至70:30

● 「公屋」將涵蓋「綠置居」；「首置盤」單位會計入「私營房屋」供應目標

● 在技術可行下提升公營房屋用地的最高住用地積比率，由現行增加最多20%提升至增加最多30%

● 向房委會及房協各撥出一幅啟德用地及3幅安達臣道石礦場用地，發展資助出售房屋

資料來源：《長遠房屋策略2018年周年進度報告》

整理：香港文匯報記者 岑志剛



他並認為政府不應只看公營房屋的供應是否能滿足市場需求，應該將公營房屋與私樓供應一併探討，擔心調低私樓目標可能導致私樓供應不足。

布少明：樓價長遠有支持

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，私宅供應減少，但需求仍在，長遠對樓價會有所支持，但短期內樓價會否因此回升則要看多種因素，包括經濟變化、失業率、息口走勢等。

他指出，最近市場則受到中美貿易戰困擾，市場充斥不明朗因素，所以相關私樓供應減少的消息對私樓價格不會有刺激作用，但相信中長期對樓市則屬正面消息。

他續說，雖然公私營購買力有些少重疊，但主要反映在細價單位上，中大價單位的購買力則肯定不受影響，「有意買私樓的人士，其實很多都不會投向公營房屋。」



整理：香港文匯報記者 岑志剛

過渡房屋倡列公屋

公屋聯會：

● 歡迎報告調整公私營房屋比例至七三比，但對未來10年總房屋供應量下降至45萬間表示失望

● 反對把「綠置居」歸類至出租公屋當中，應放回資助出售房屋類別

● 建議應把「過渡性房屋」納入為房屋階梯之中，歸類至出租公屋的類別

面對缺地達標艱巨

立法會房屋事務委員會主席 柯創盛：

● 支持公私營房屋比例調整為七三比，惟面對土地供應不足，要實現十年目標仍十分嚴峻，希望土地專責小組在月底提交報告後，政府能加快步伐研究並落實有關建議

● 私營房屋供應比例下調並納入「首置盤」，預期私營單位數目未來將會減少

老舊屋邨加快重建

房委會資助房屋小組成員郭偉強：

● 歡迎將公私營房屋供應比例改為七三比，但過去數年公營房屋建屋量持續不達標，建議改劃更多私營房屋土地興建公營房屋，並加快建屋程序

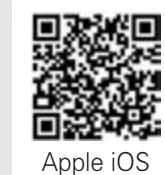
● 可撥出私營房屋用地予房協、市建局增建公營房屋，加快重建老舊公共屋邨

● 考慮善用公營房地盤地下空間，將部分商業及社區服務搬入地底，騰出地面多建住宅單位

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年12月 星期六
41897001360013
22 期有陽光 早晚薄霧
成於十一月十六日 星期日 氣溫21-24°C 濕度75-95%
港字第25117 今日出紙2疊7大張 港售8元



公營屋地積比最高增30%

香港文匯報訊（記者 岑志剛）為收窄公營房屋供應的差距，長遠房屋策略周年報告提出放寬公營房屋用地的住用地積比率，提升至增加最多30%。另外，政府早前將9幅位於啟德及安達臣道的土地改撥為公營房屋用途，政府決定向房委會及房協各撥出1幅啟德用地及3幅安達臣道石礦場用地，以發展資助出售房屋。

最新一份長策報告披露，經行政會議早前批准，在技術可行的情況下，政府可提升公營房屋用地的最高住用地積比率，由現行增加最多20%提升10個百分點至增加最多30%，以善用正進行的發展項目，增加公營房屋單位，並在有需要時，可得到城市規劃委員會的批准。

運輸及房屋局局長陳帆表示，未能估算提高地積比後可增加的單位數目，但新土地在地區規劃、交通配套和社區設施上可互相協調，規劃彈性會較大，惟現存或建造中的公屋單位，限制亦較多。他表示，政府要就每塊土地作技術評估，確定影響可以接受，並非每一塊土地均必然可以增加到上限30%。

被問到政府是否在覓地上「無計可施」，以致被迫提高最高住用地積比率、加高樓層時，陳帆未有正面回應，僅強調房屋署在實行的安排上，會以專業態度小心處理，並會考慮到整個屋邨的環境和居民的需要，包括採光、通風、噪音等對居住環境的影響。

撥八幅土地予房委房協

另外，政府早前決定將位於啟德及安達臣道石礦場9幅用地改撥為公營房屋用途。陳帆昨日透露，除了其中一幅啟德用地批予房協重建真善美村，其餘8幅將平分予房委會及房協，向他們各撥出1幅啟德用地及3幅安達臣道石礦場用地，以發展資助出售房屋。9幅用地預計可提供約1.06萬個公營房屋單位。