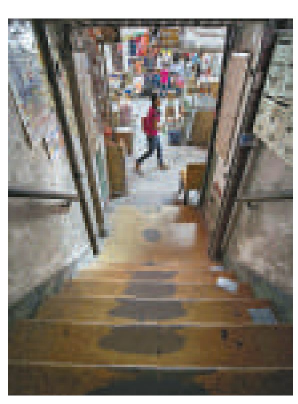
一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行
大公報
本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效
Ta Kung Pao
www.takungpao.com
2013年1月 9 星期三 壬辰年十一月廿八日 大致多雲 14℃-18℃
第39271號 今日出紙三疊十張 零售每份六元

房屋篇 施政報告前瞻

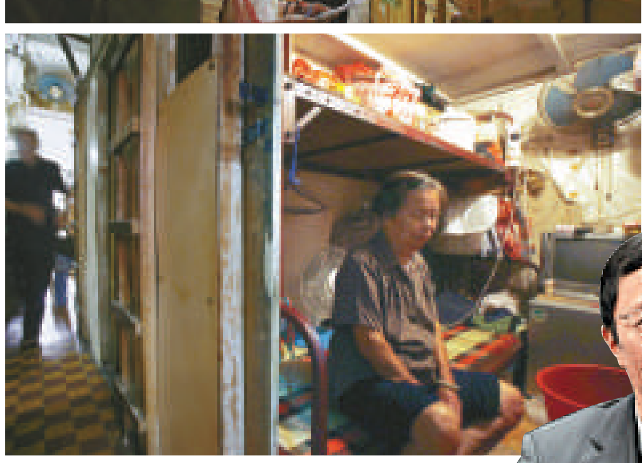
45%市民期望 優先解決住屋

行政長官梁振英將於下周三宣布上任後的首份施政報告，一項有關市民對施政報告期望的調查顯示，45%受訪者期望政府最優先解決房屋問題，較去年度的調查排名上升一級，至榜首位置，反映市民目前最受住屋問題困擾，其中以中產人士對房屋訴求最迫切。

本報記者 譚月兒



▲▼部分市民因負擔不起昂貴租金而以面積少於20平方呎的「棺材房」作居所



▲調查反映市民目前最受住屋問題困擾

該項調查由香港研究協會於本月2日至7日，以隨機抽樣方式，成功訪問1099位18歲以上的市民。調查分爲11項評分，包括土地及房屋、醫療、經濟、社會福利、勞工及就業、貧富懸殊、教育、政府管治、環保保育、民主政制、社會向上流動放緩等範疇，5分爲市民期望特首施政報告最優先處理問題的最高評分。

中產訴求最迫切

調查結果顯示，45%受訪者期望「土地及房屋」問題最優先處理，排名佔榜首，總得分3.86，較去年調查上升了0.13分。據分析，由於本港樓價持續上升，大多數市民無經濟能力置業，感到愈來愈「上車難」；其中，又以中產人士感到房屋問題最迫切，因爲樓價高企已對其日常生活造成負面影響，而基層人士較擔憂「勞工及就業」問題。

基層憂勞工就業

若以最多被訪者給予最高5分的最優先處理問題評分結果，「土地及房屋」問題仍佔首位，「經濟」及「貧富懸殊」則各佔第二和第三位。香港研究協會分析認爲，在11項優先處理問題平均評分的最大升幅範疇，分別是首位的「土地及房屋」、「政府管治」及「社會向上流動放緩」。

整體而言，房屋問題明顯地成爲今次特首施政報告普羅大衆最關切的焦點，其次被訪者最期望優先處理的問題，分別是醫療和經濟問題，佔3.65分和3.63分，相信與去年發生雙非問題和美容醫療事故有關，令市民關注醫療服務的質素；同時，本港外圍經濟環境不穩，也構成市民對經濟問題的憂慮。

此外，合共有32%受訪者表示，對特首施政報告有「非常高」及「高」的期望，較去年同類的調查增加了12%，相信與今次的施政報告是梁振英就任以來發表首份的施政報告有關。

香港研究協會促請特首盡快完善土地及房屋規劃，針對各階層的需要，提出具體措施，以回應市民的訴求，落實選舉承諾。協會呼籲特首把握首份施政報告的諮詢機會，積極聽取各界意見，凝聚社會共識，創造安居樂業的香港。

責任編輯：梁景堯
美術編輯：馮自培

市民期望施政報告優先處理問題

排名	評分範疇	優先處理程度平均分（較去年變化）	給予5分的比率（較去年變化）
1	土地及房屋	3.86（+0.13）	45%（+5%）
2	醫療	3.65（−0.11）	31%（−5%）
3	經濟	3.63（−0.06）	34%（−2%）
4	社會福利	3.58（−0.02）	30%（──）
5	勞工及就業	3.56（−0.08）	26%（−3%）
6	貧富懸殊	3.55（+0.02）	33%（−2%）
7	教育	3.53（−0.17）	26%（−6%）
8	政府管治	3.26（+0.05）	25%（+3%）
9	環保保育	3.17（−0.07）	17%（−2%）
10	民主政制	3.07（−0.03）	23%（+2%）
11	社會向上流動放緩	3.07（+0.05）	12%（──）

註：5分為最高分　資料來源：香港研究協會提供

◄蔡涯棉期望施政報告完整交代房屋土地政策藍圖，增加市民對政府施政信心　本報記者曾敏捷攝

蔡涯棉：自置居所免稅額可望提高

【本報訊】**記者曾敏捷報道：**施政報告下周三公布，參與協助行政長官梁振英撰寫競選政綱的長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉表示，新一屆政府推行的穩定樓市政策漸見成效，令熾熱樓市降溫，他期望施政報告完整交代房屋土地政策藍圖，提高土地供應來源透明度，並建立土地儲備，藉解決近年嚴重困擾香港的房屋問題，增加市民對政府施政信心。他預期，提高中產家庭自置居所免稅額可望在施政報告宣布落實。

本身亦是房委會委員的蔡涯棉接受本報記者訪問時表示，梁振英上任以來，致力穩定樓價及增加土地供應，去年10月底公布的印花稅「雙辣招」首先見效，推出加強版額外印花稅及買家印花稅以來，有效壓抑需求，樓宇交投量下降50%，樓價升勢放緩，顯示熾熱樓市開始降溫，樓價有下降空間。不過，香港房屋問題根本在於供應不足，「雙辣招」雖治標不治本，但爲政府爭取時間在有新房屋供應前，避免樓價過度飆升。

他稱梁振英上任半年即落實競選承諾，置安心首個屋苑及每年5,000個白表免補地價買第二市場居屋計劃，推出接受申請，反應踴躍，可在半年內漸見成效，滿足市民的置業需要，增加對政府的信心。而新政府上場後成立的長遠房屋策略督導委員會，今年7、8月可公布新制定的長遠房屋策略，加上透過更改土地用途與港人港地政策增加土地供應，預計一兩年後亦見成效。

蔡涯棉稱，新政府的房屋政策，由政府內部團隊策劃制定，不過他曾協助梁振英撰寫競選政綱，熟悉梁的房屋施政理念。他認爲梁振英的第一份施政報告，是合適時候落實競選政綱的三項房屋政策，包括提高免稅額，協助中產置業；重建設施老化、地積比率低、有發展潛力的舊屋邨；檢討公屋編配政策。至於他自己早前提議的重推置業貸款，預計可在一、兩年後房屋供應充足時才推出。

提三建議完善房策

對於施政報告有關土地房屋政策方面，蔡涯棉提出三大建議。第一，公布整個房屋土地政策的完整藍圖，包括開拓新土地資源的方向，因無論填海、開發新市鎮或其他方式增加土地供應，往往動輒以十年計，必須及早開始。他指上屆政府並無長遠房策，忽略土地供應不足問題，導致房屋供應長期短缺，要根本解決問題，就要有長遠規劃。

第二，政府要清楚交代開發土地、增加房屋供應的進度，例如公開早前計劃更改36幅土地用途的工作進度。蔡涯棉認爲，土地房屋供應不足，令市民對前景缺乏信心，在市場搶高樓價，造成社會不穩定因素。政府公開覓地與建屋進度，可令市民知道「政府有做嘢」，不但加強市民對政府施政信心，亦有助減低惶恐心態，穩定樓市。

第三，政府要吸取過往經驗，主動規劃土地，將未有基建的「生地」變爲可隨時發展的「熟地」。蔡涯棉建議政府建立土地儲備庫，將所有可用土地納入儲備庫內，並持續開拓土地，增加土地儲備。土地儲備庫的作用則類似緩衝區，一旦市場土地供應不足，政府則推出土地；若房屋供應過剩，政府則收緊土地供應。

王坤倡改公屋設計增供應

【本報訊】**記者曾敏捷報道：**公屋供應不足，排隊輪候「上樓」人數高達21萬，創歷史新高。公屋聯會主席兼長遠房屋督導委員會委員王坤（**見圖**）認爲，政府可靈活善用土地資源，增加公屋供應。他建議，政府可短期改變部分預留發展的土地作臨時房屋用途，紓緩公屋供應壓力。對於長遠房屋供應，王坤認爲，不但要增加土地供應，更要改善公屋設計，滿足本港長遠人口發展需要。

多年來關注本港基層住屋需要，王坤指出，公屋供應近年遠遠落後需求，參考公屋輪候冊數字處於低位時期的數據，若要滿足市民的住屋需求，每年需新增2.5萬個公屋單位，但自2002年起，公屋建屋量平均每年只有1.5萬個，較回歸前下降30%至40%，導致公屋輪候冊人龍日增。房屋署在2002年推出公屋輪候非長者計分制，令擔心無力買私樓的年輕人，爭相提早登記輪候公屋，引致出現預支公屋需求的情況，房屋委員會承諾的3年「上樓」目標，根本無法落實。

建議填海及改土地用途

王坤表示，香港房屋問題根源在於土地供應不足，開發新的土地資源、增加房屋供應，成爲政府的當務之急。他認爲政府可從三方面入手，增加土地供應，包括透過維港以外填海或其他方式開發新的土地資源、更改土地用途、重建設施老化與地積比率偏低的舊屋邨。

對於下周三公布的施政報告，他認爲公屋政策改革機會不大，相信政府會在長策督導委員會今年中公布研究報告後，再作檢討。由於行政長官梁振英競選時提及關注青年住屋需要，他預期施政報告會在青年住屋方面着墨，認爲房屋委員會、房屋協會等公營機構可加入參與興建青年宿舍。

王坤贊成政府計劃放寬地積比率、增加建屋密度，以紓緩建屋土地短缺。他批評部分人因擔心住屋附近有高樓影響景觀而反對建高樓的心態，認爲滿足住屋需要是生活必須，相信可以在發展和環境之間取得平衡，不會大量出現影響通風的屏風樓。

王坤又指，公屋未必會越建越高，因爲建得高未必符合成本效益，但新公屋的設計就必須要採用通融設計，滿足本港長遠人口發展需要。所謂的通融設計，即單位的間隔可以因應情況靈活改動，例如一個大公屋單位，可以改動爲兩個小單位，滿足本港的小家庭。

*本報北京辦事處 北京市阜城門外大街11號國賓寫字樓608室TEL:(10)68001032 FAX:(10)68001036*廣州辦事處 廣州市寺右新馬路111-115號五羊新城廣場823室TEL:(20)87374985 FAX:(20)87375192*上海辦事處 上海市虹橋開發區虹古路11弄20號一樓TEL：(21)62785709 FAX:(21)62781423*深圳辦事處 深圳市上步南路錦峰大廈11樓C室TEL:(755)82077233 FAX:(755)82077233*吉林辦事處 長春市平泉路21號平泉小區1棟4-108室 TEL:(431)8905889 FAX:(431)8654055*天津辦事處 天津市和平區湖北路21號3樓TEL:(22)23395691 FAX:(22)23395690
*福建辦事處 福州市華林路139號屏東大廈九層TEL:(591)87535147 FAX:(591)87535147*黑龍江辦事處 哈爾濱市道里區通達街138號哈爾濱商業大酒店七樓TEL:(451)84805145 FAX:(451)84805147*山東辦事處 濟南市大緯二路51號山東商會大廈19層1908-1 TEL:(531)88589548 FAX:(531)88589549*雲南辦事處 雲南省昆明市西山區環城西路170號雲南民族大廈13樓 TEL:(871)4179318 FAX:(871)4159333*遼寧辦事處 瀋陽市和平區和平南大街45號南樓508室TEL:(24)23128388 FAX:(24)23865368
*內蒙古辦事處呼和浩特市錫林南路9號銀都大廈A座1206室TEL:(471)6688126 FAX:(471)6688198*安徽辦事處合肥市寧國路寧國新村5棟504室TEL:(551)2622408 FAX:(551)2622202*河北辦事處石家莊市新休門街1號濱江國際A座2305室TEL:(311)85377132 FAX:(311)85377131*寧夏辦事處銀川市北京東路大地世紀小區49號TEL:(951)3978666 FAX:(951)3875600*甘肅辦事處蘭州市平涼路166號TEL:(931)8585106 FAX:(931)2180108*貴州辦事處貴陽市中華北路53號美佳大廈北樓20樓7號TEL:(851)6822423 FAX:(851)6822425*廈門辦事處 廈門市思明西路58號2樓TEL:(592)2261718 FAX:(592)2261619
電郵：tkpgw@takungpao.com　督印・承印大公報（香港）有限公司　地址：香港健康東街39號柯達大廈2座3樓　電話總機：25757181-7　採訪部：28311741 傳真：28345104　廣告部：28310500 傳真：28381171　發行部：25733194 傳真：25729929