

引入大辯論 推六招房策 預告十月交代藍圖 飛天落區覓地 特首迎難而上

「要讓市民樂以香港為家，政府須確保安全適切的居所……眾多民生議題中，房屋問題是最嚴峻、最棘手、最複雜的，但同時卻是市民最期望現屆政府能以創新思維，大刀闊斧可解決的問題。」行政長官林鄭月娥在去年十月發表的施政報告，提出她對房屋議題的理念，上任一年來，她親自督師多項房屋土地政策，甚至「登天」及「落區」覓地，平均每兩個多月便出「新招」，紓緩住屋及土地問題，近日公布六項房屋新措施，重燃港人置業希望。她又預告，今年十月的施政報告將交代土地供應藍圖。關注房屋議題人士認為，現屆政府房屋施政方向正確，讚揚特首「敢於面對爭議」、「有魄力、有承擔」，冀覓地建屋工作持續。

“要讓市民樂以香港為家，政府須確保安全適切的居所。”

——林鄭月娥



房屋篇

大公報記者 曾敏捷

上任即成立土地供應小組

林鄭月娥上任一年，多次主動「迎難而上」。面對房屋土地供不應求，但社會對覓地建議長期停滯於反覆爭拗、議而不決的困局，她於上任後第二個月，便宣布成立由民間人士主導的土地供應專責小組，帶領社會展開「大辯論」，與民共議凝聚共識；她更親自乘坐直升機鳥瞰香港，思考「香港1100平方公里嘅土地應該點樣用好用呢？」專責小組討論八個月後，最終敲定18個短中期及概念性的土地選項，並在4月26日展開為期五個月的公眾諮詢，目標是年底向政府提供長遠土地供應策略報告。樓價飆升，新一期居屋售價水漲船高，單位呎價近萬元，普羅大眾難以負擔，林鄭月娥於四月承諾「親自看看」，並在近日宣布將資助房屋定價與市價脫鉤，今期居屋定價由市價七折減至五二折，讓居屋買家「以後不用追價」。她又公布，將市建局馬頭圍道項目改作港人首置先導項目，提供450個單位，預計最早於12月預售，以協助既不符合申請居屋資格、又未能負擔私營房屋的較高收入家庭。

林鄭月娥在競選時承諾，為市民重建置業階梯，去年十月發表的首份施政報告便列明房屋政策「四個元素」，包括房屋不是簡單商品、以置業為主導、聚焦增加供應，及善用現有房屋，滿足長時間輪候公屋的家庭需要和協助居住

公營房屋

● 繼續覓地建屋

過渡性住屋

- 社會房屋共享計劃現已推出153個單位
- 社聯南昌街組合社會房屋計劃將提供90個單位
- 政府正處理三宗在政府閒置土地興建預製組合屋申請
- 房協預期第三季推出未補價居屋分租計劃
- 政府已預留10億元資助善用政府閒置土地作非牟利用途

▼樂善堂的共享房屋除了協助解決住屋問題，還會為住戶提供託管服務等
受訪者供圖



環境惡劣的居民。一年過去，各項施政均取得進展。

房委會今年初通過「白居二」及「綠置居」恆常化安排，2500個「白居二」名額早前已與今年的居屋一併接受申請。長沙灣東京街「綠置居」項目約2500個單位，將於年底接受申請。施政報告亦提出五招增加過渡性房屋供應，包括容許未補價居屋放租。房屋協會主席鄧滿海曾透露，房協的未補價居屋分租計劃預料可於第三季公布細節。

議員大讚有魄力有承擔

身兼房委會委員的民建聯立法會議員柯創盛指出，房屋問題是社會矛盾的根源，故無論展開土地供應、居屋定價脫鉤或訂立空置稅，都肯定有不少爭議，甚至吃力不討好，但現屆政府都願意去做，可見林鄭月娥「有魄力、有承擔」、「敢於面對爭議」。他亦指出，解決房屋土地問題非朝夕之事，政府必須要

居屋

- 新居屋：2018年居屋出售計劃提供4431個單位，共接獲超過15萬份申請
- 「白居二」：經檢討後恆常化，每年將提供2500個配額

「綠置居」

- 經檢討後恆常化，今年內推出位於長沙灣綠置居項目，提供約2500個單位

持續發力。

房委會委員、工聯會立法會議員郭偉強認為，林鄭月娥在處理房屋問題上方向正確、目標清晰，樂見政府完善置業階梯，增加「綠置居」及「首置盤」，令市民有更多選擇。

公屋聯會總幹事、房委會資助房屋小組委員招國偉認為，現屆政府提出建立置業階梯、增建過渡性房屋的施政方向正確，支持政府增撥土地興建公營房屋。他又認為，土地供應不足，公屋輪候冊大排長龍的狀況料將持續一段較長時間，過渡性房屋應成為房屋政策的一部分，政府應擔當更重要角色。

私營房屋

- 繼續透過政府賣地計劃供應土地

港人首置上車盤

- 已制定實施框架，市建局馬頭圍道項目將改作「港人首次置業」先導項目，最快年底接受申請

土地供應

- 繼續多管齊下增加土地供應，包括改制土地用途、增加發展密度、發展新市鎮等
- 成立土地供應專責小組檢視不同土地供應優劣，凝聚社會共識
- 專責小組已就18個土地供應選項展開公眾諮詢，預期9月完成諮詢，11月向政府提交報告

各項房屋土地政策進展

新房策三目標六措施

目標一

令資助出售房屋更可負擔

措施1：資助出售房屋定價與市價脫鉤，改以非業主住戶家庭月入中位數計算供樓負擔能力

目標二

增加資助房屋供應並加強支援過渡性房屋計劃

- 措施2：市建局馬頭圍道項目改作「港人首次置業」先導項目，折扣率較居屋低10%至20%
- 措施3：將3幅啟德及6幅觀塘安達臣道私樓地，改作發展公營房屋，料可提供10600伙
- 措施4：成立專責小組支援民間主導的過渡性房屋計劃；預留10億元及透過《關愛基金》提供基本工程資助

目標三

促使一手私人住宅單位盡早推出市場

- 措施5：空置逾12個月的一手私人住宅單位需繳交200%「額外差餉」
- 措施6：每次預售樓花數目不能少過單位總數20%

居屋定價政策

修訂前後對比

修訂前

修訂後

- 先以評估市價七折定價，再因應負擔能力測試作調整
- 負擔能力測試以白表家庭入息上限\$57000元計算
- 至少50%單位是白表家庭申請者可負擔
- 單位售價相當於市價70%
- 因應負擔能力測試訂定折扣率
- 負擔能力測試以非業主住戶家庭月入中位數\$39500元計算
- 至少75%單位是白表家庭申請者可負擔
- 單位售價相當於市價52%

資料來源：房屋委員會、行政長官

五招增過渡屋 改善基層生活質素

【大公報訊】為紓緩居住環境惡劣人士生活困難，行政長官林鄭月娥首份施政報告提出五招增加過渡性住屋供應。九龍樂善堂響應政策，兩度推出合共40個社會房屋單位，每次均超額認購。九龍樂善堂總幹事劉愛詩認為，社會房屋對改善基層家庭生活環境及精神都有幫助，建議政府成立社會房屋基金，為計劃提供進一步支援，擴大受惠人群。

樂善堂去年入伙的社會房屋「樂善樓」中，其中一戶單親家庭，媽媽帶著兩名幼兒，原本與同鄉合租房子，月租8000元，但居住環境惡劣，加上不時與合租人有摩擦，媽媽有情緒問題，需定期見醫生，小兒子發育遲緩，大兒子亦被發現在學校有行為問題，經常大話連篇，企圖掩飾家庭狀況。

該家庭在去年底獲安排遷入「樂善樓」，居住環境改善，加上樂善堂提供的服務，各人現況均好轉，媽媽多了笑容，小兒子開始說話，大兒子亦少了說謊。一家人與鄰居的關係有改善，媽媽會

約鄰居一起去黃大仙買菜，亦會煮簡單糖水與鄰居分享。

劉愛詩指出，居住環境惡劣不但影響基層家庭的居住質素，甚至對他們的情緒、親子關係等都有負面影響，故社會房屋對改善基層家庭生活質素意義重大。樂善堂先後在去年底及今年五月推出兩期共40個社會房屋，均超額錄得超額申請，可見社會房屋需求大。樂善堂長遠目標是希望可以提供100個社會房屋單位。

社福機構：全靠政府牽線

不過，劉愛詩承認，非政府機構普遍存在人手不足及缺乏處理工程經驗等問題，建議政府應成立社會房屋基金，為計劃提供進一步支援，擴大受惠人群。她又認為，政府在推動社會房屋方面擔當了重要橋樑角色，以樂善堂第一個社會房屋項目為例，全靠政府牽線，才有發展商願意提供單位。

撥九幅私樓地建公屋 供十萬單位紓困

【大公報訊】房屋供應短缺，公屋輪候大排長龍，截至今年三月底，公屋輪候冊上有27.23萬宗公屋申請，平均輪候時間長達5.1年，創千禧年後新高。政府宣布將九幅位於啟德發展區、觀塘安達臣道原擬作私樓發展的用地，改為興建公營房屋，料可提供10600個單位，有助收窄公營房屋供應與長策建屋目標差距。

增加資助房屋供應是林鄭月娥新房屋政策的三大目標之一，政府早前宣布，將三幅啟德及六幅安達臣道私樓地皮，在未來四年分批改撥作公營房屋

發展，其中一幅位於安達臣道的用地，將率先在今年內撥作發展公營房屋，料可提供1400個單位。三幅下年度改撥的啟德用地，亦可合共提供5400個單位。

擬調整公私營房屋比例

九幅擬議改作公營房屋的用地，合共可提供10600個單位，連同政府早前已覓得用地，未來10年公營房屋建屋量達24.7萬伙，有助收窄與長遠房屋策略28萬公營房屋建屋目標的差距。

行政長官林鄭月娥預告，十月發表的施政報告會交代土地供應藍圖，若將來土地供應增加，可調整公私營房屋比例。土地供應專責小組主席黃遠輝透露，諮詢期內小組每月都有分析意見，相信最快九月初可得出大方向，然後交予特首考慮。他又說，專責小組至今已累計收到逾3000份實體問卷，七月份會繼續在屯門、何文田、沙田及東區等地區，舉行八場展覽。第二場地區諮詢會亦將於7月7日在大埔舉行。他重申小組有不同渠道收集社會意見，會如實向政府反映。

林鄭親自督師多項房屋土地政策

2018年7月1日
預告十月發表的施政報告將交代土地政策藍圖，冀社會就填海造地達成共識，認為土地供應增加時可考慮調整私營房屋比例至七三比。

2018年6月29日
宣布新房策三大目標、六項措施。

2018年1月18日
乘坐直升機鳥瞰香港，並透露自己得到一啲靈感。

2017年10月11日
發表首份施政報告，提出「綠置居」及「白居二」恆常化、推出「港人首次置業先導計劃」、五招增加過渡性房屋供應等。

2017年8月29日
宣布成立由土地供應專責小組，就土地供應「來一個大辯論」，凝聚共識，謀劃未來。

2017年7月2日
首次落區一日走訪港九新界，重申未來要開拓更多土地興建房屋、滿足社會需求。

資料整理：大公報記者