

# 公屋輪候有改善 回落至5.6年

## 「綜合輪候時間」登場 未來簡約公屋納入計算

**初見成效**

房委會昨日公布最新的公屋輪候數字，截至今年九月底，一般申請者平均輪候時間回落至5.6年，按季下跌0.2年；長者平均輪候時間亦減少0.2年至3.9年。房委會表示，輪候時間改善，主要由於第三季有逾萬個公屋單位可供編配，令整體平均輪候時間縮短。

房屋局昨日亦首次公布將簡約公屋納入計算的「公屋綜合輪候時間」，與一般公屋輪候時間同樣為5.6年。房屋局局長何永賢接受訪問表示，由於簡約公屋最快要到二〇二四年才有供應，短期內「公屋綜合輪候時間」與「傳統公屋輪候時間」會一樣，但預期到2025/26年度，陸續會有較多簡約公屋落成，兩者將逐步拉開差距。

大公報記者 曾敏捷（文） 林少權（圖）

根據房委會最新數字，截至九月底，合共有23.46萬人輪候公屋，其中一般申請有13.55萬宗，平均輪候時間由六月底的6年跌至5.6年，回落至2020年九月底的水平。在剛過去的第三季，約1.14萬宗一般申請獲編配入住公屋，包括2100宗長者一人申請。

房委會解釋，平均輪候時間錄得較為顯著的改善，主要是由於第三季有超過一萬個公屋單位可供編配。在消化了部分輪候年期較長的一般申請者的公屋需求後，於當季獲分配單位的一般申請者的輪候時間相對較短，令整體的平均輪候時間縮短。

新一份施政報告提到，未來五年興建約三萬伙簡約公屋，並將上季的平均六年輪候時間「封頂」。房屋局昨日首次公布計及上樓「簡約公屋」的「公屋綜合輪候時間」，由於簡約公屋仍在發展階段，尚未有單位可供編配，故綜合輪候時間與公屋輪候時間看齊，同為5.6年。

### 首批簡約公屋2024/25年落成

房屋局局長何永賢日前接受訪問時透露更多簡約公屋的細節，包括推展進度、營運構思等（詳見另稿）。她提到，由於首個簡約公屋項目預料要到2024/25年才落成，計及上樓「簡約公屋」的「公屋綜合輪候時間」，短期內都會與傳統公屋輪候時間會一樣，但預期到2025/26年度，陸續會有較多簡約公屋落成，兩者將逐步拉開差距。

對於最新公屋輪候時間縮短，何永賢昨日在社交專頁表示，不少人對數字感到喜出望外，惟下跌主

要原因屬季節性變化，下一季的數字亦可能會受不同因素影響。不過，見到大家雀躍的反應，大大鼓舞了房屋局及房屋署的同事，會繼續朝增建房屋的方向努力。

公屋聯會表示，樂見公屋平均輪候時間由高回落，但未來房委會新公屋落成的數量仍然處於低水平，根據公營房屋預測，於2023/24年，大約只有13000個單位落成，相信公屋平均輪候時間未來難望可大幅下跌，供求關係仍然處於緊張。

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣指出，保持公屋輪候時間不再上升的主要關鍵，在於確保新建屋邨能如期落成，房屋局及房委會需採取措施，確保勞工和建材供應充足，並保證地盤施工安全，使所有新建屋邨能如期落成。

### 專家：雖稍回落 勿掉以輕心

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺提醒，數字明顯回落可能僅屬一次性的現象，不能因此掉以輕心，希望政府盡快落實公屋提前上樓計劃和簡約公屋等措施，在未來五年，顯著增加可供編配的單位數量，令公屋輪候時間在可見的將來持續回落。

「公屋綜合輪候時間」的計算方法和公屋平均輪候時間大致相同，會統計過去12個月內獲編配入住傳統公屋或「簡約公屋」的公屋一般申請者，即家庭申請者和長者一人申請者，並計算他們由公屋申請登記日期開始，直到首次獲編配傳統公屋或「簡約公屋」所需的時間的平均數。

公屋綜合輪候時間	2022年9月：5.6年	
	一般家庭	單身長者
傳統公屋輪候時間		
2022年9月	5.6年	3.9年
2021年	6.0年	4.0年
2020年	5.7年	3.4年
2019年	5.4年	3.0年
2018年	5.5年	2.9年
2017年	4.7年	2.6年
2016年	4.7年	2.6年
2015年	3.7年	2.1年
2014年	3.2年	1.7年
2013年	2.9年	1.6年

註：公屋綜合輪候時間統計過去12個月內獲編配入住傳統公屋或「簡約公屋」的公屋一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者），計算他們由公屋申請登記日期開始，直到首次獲編配傳統公屋或「簡約公屋」所需時間的平均數。

傳統公屋輪候時間除2022年外，其他年份截至當年12月

資料來源：大公報記者整理



▲何永賢表示，希望同事能以建設方艱的拚搏精神，幫助更多市民「住好啲」。

▲最新公屋輪候時間回落至5.6年，主因是第三季有逾萬個公屋單位可供編配，令整體平均輪候時間縮短。

## 簡約公屋初稿完成 造價與過渡房相若

**細節曝光**

簡約公屋更多細節曝光。房屋局局長何永賢接受訪問時透露，簡約公屋單位設計已完成初稿，面積介乎10至31平方米，首個項目預計於2024/25年落成，料可提供逾千個單位；造價初步估計與過渡性房屋相若，每平方米約兩萬多元。她希望能以建設方艱的拚搏精神，幫助更多市民「住好啲」。

簡約公屋將以組裝合成建築法（MiC）興建，由建築署負責建造。何永賢表示，項目用地大部分來自政府，建築署正檢視發展局提供的可用土地清單，揀選合適用地發展簡約公屋，會綜合考慮地皮位置、大小、可用年期、基建配套等，也有用地是私人發展商提供。目前已有六個初步選址，分布新界、擴展市區及港島區，「規模會大少少，盡量有1000個（單位）以上，現在我們睇緊六塊地，

有些可以起幾千個（單位）」。

**政府或須補貼營運機構**

何永賢曾在社交媒體分享四至五人簡約公屋單位的初步設計。她透露，簡約公屋的單位設計已完成初稿，面積介乎10至31平方米。其中一人單位約10平方米、二人單位約14平方米，最大的31平方米單位是四至五人單位。建築署會繼續深化單位模組設計，並逐個項目研究單位分布及組合。

何永賢又表示，建築署初步評

估，簡約公屋單位造價與過渡性房屋相若，每平方米約兩萬多元，但也要視乎地盤是否需要打樁、提供升降機等，而簡約公屋興建的單位較多，可能有一定規模效率，造價或會較低。

營運方面，何永賢說，政府鼓勵非牟利機構及有經驗的管理機構，投標營運簡約公屋，或由兩者合作營運。由於簡約公屋的租金定價為同區公屋的九折，政府預期，營運機構未必能只靠收租維持服務，政府或須補貼。政府會綜合考慮投標者提供的服務、補貼的金額等，揀選合適的營辦者。

何永賢重申，發展簡約公屋是希望讓輪候公屋的市民多一個選擇，在等候「上樓」的同時，可以改善居住環境、減輕經濟壓力。她又形容五年興建30000個單位的目標定得好高，但希望同事能以建設方艱的拚搏精神，幫助更多市民「住好啲」。



▲首批簡約公屋項目，預料要到2024/25年才落成入伙。

## 何永賢：樓市未是時候撒辣

**穩定供應**

政府已覓得足夠土地興建36萬伙公營房屋，超出長遠房屋策略30.1萬伙供應目標近兩成。房屋局局長何永賢表示，政府已有清晰方向及有力措施解決房屋問題，但仍需時增加供應，暫不宜太快調整七三比的公私營房屋供應比例；現時亦未是時候為樓市「撒辣」。

### 公私營房屋比例不變

最新長策維持十年供應43萬個單位，公私營房屋比例維持七比三。何永賢表示，政府每次檢視長策時，都會思考公私營房屋比例是否有空間調整，亦會留意影響不同類別房屋需求是否有顯著變化。2018年，長策公私營房屋供應比例，由六比四調整為七比三，因為要處理公屋輪候冊大排長龍的問題，現時剛見到解決房屋問題的清晰方向，並推出有力措施，暫不宜太快再調整公私營房屋比例。

她又提到，現時公營房屋也有七三比，即公屋及綠置居佔七

成、出售資助房屋佔三成，政府會持續增加供應，致力「做大（房屋供應）個餅」，相信隨整體供應量增加，居屋的實際供應也會增加。

對於市場有聲音要求放寬樓市「辣招」，何永賢重申，樓市很敏感，政府會密切留意樓市變動、成交量、大環境變化等。現時成交量變化不大，政府認為未是時候「撒辣」。她又提醒，樓價受很多因素影響，買樓要視乎個人情況，做好風險管理。

被問到私人發展商的貨尾單位增加，政府會否重新考慮「空置稅」，何永賢表示，空置稅的爭議很大，政府必須要小心處理。

《一手住宅物業銷售條例》推出近十年，被問到政府會否進一步規劃發展商的推售手法，何永賢指出，政府一直有留意市場運作，《條例》大框架雖沒改變，但一直有因應操作情況推出新守則，運作得不錯；至於招標式賣樓，亦需要跟足條例要求，公布樓書等資料，售價也需要匯報，為市場提供足夠透明度。

## 公營房屋「封底」面積有條件「再大啲」

**以人為本**

施政報告提出為新建單位面積「封底」，2026/27年度起落成的資助出售房屋，實用面積一般不少於26平方米，新落成公屋的室內樓面面積一般不少於21平方米。房屋局局長何永賢形容，現時的「封底」目標只是起步，當長策下一個五年較後時間、房屋供應逐步消化輪候公屋的長龍時，「封底」面積有條件「再大啲」。

香港的人均居住面積中位數只有16平方米，遠低於周邊城市，「住大啲」是不少港人的願望，何時才能實現呢？何永賢表示，施政報告提出為新建單位面積「封底」，是一個起步，希望讓市民見到公營房屋單位不會「細落去」，但目前土地供應仍然緊張，需要在居住面積及供應數量取得平衡，「如果土地只夠在座一半人用，是要另外一半無得住？還是分細啲，讓人人有屋住？」

她強調，對未來土地供應有信心，相信透過開拓土地、加快供應流程，政府可慢慢重奪土地供應主導權，公營房屋「封底」面積有條件「再大啲」；至於時間，她估計要等長策下一個五年較後時間、供應逐步消化輪候公屋長龍時才能做到。

## 失業無力付租 露宿者九年增1.6倍

【大公報訊】記者邵穎報道：本港的露宿者人數不減反升！最新一份審計署報告揭櫫，社署的登記露宿者人數，2013年3月31日只有595人，但在今年3月底已升至1564人，增加1.6倍。報告指出，其中近三成人士露宿十年以上，「失業以至無力支付租金」是最大露宿原因；50歲以上露宿者人數逐年上升，70歲以上的露宿者人數接近2013年的6.5倍。

### 長期露宿比例增至47%

審計報告又發現，本港露宿者人數和年齡均呈上升趨勢，十年間50歲或以上的露宿者，由323人上升至今年的1070人，增加2.3倍。此外，長期露宿問題亦不容

忽視，報告指出，露宿年期達五年或以上的人，由2014年3月底的310人，增加至今年同期的730人，佔總露宿者人數的47%，三成半的露宿者都是因為失業而無力支付租金。今年有11%（即169人）在



▲香港露宿者人數九年間增長達1.6倍，情況令人憂慮。

當局的露宿者資料系統曾重新登記最少一次，代表他們再次露宿。

另外，五間受津貼機構提供的露宿者宿位，住宿期一般為6個月，但有逾三成露宿者留宿的時間都超過這個日數。報告指出，長期留宿問題需要關注，特別涉及年老及有關健康問題的個案。

審計署認為，社署需要在疫情間持續檢視露宿者的需要，持續提供適切服務；並建議採取措施盡快加強外展服務，避免日後出現因機構不接受增撥津助而造成服務缺口，還可研究在不識別露宿者個人資料情況下，定期從服務隊機構收集未登記的露宿者資料。

社會福利署同意審計署的建議。

## 「做大個餅」效益更好

**透視鏡**

蔡樹文

財經事務及庫務局局長許正宇在立法會上表示，今年全年經濟增長預測下調到-3.2%，基本通脹率預測為1.8%。中長期而言，香港的未來是機遇和挑戰並存，但機遇大於挑戰。許正宇強調，政府會繼續實行擴張性財政政策，「應使則使」，審慎理財，令財政儲備在困難時發揮作用。

經濟暢旺，財政政策不難制定，政府「派糖」更有底氣。經濟下滑，政府收入大減，甚至出現財赤，就考驗財金官員理財思路與技巧了。

量入為出的財政政策，讓香港

累積龐大財政儲備。背靠祖國，讓香港搭乘祖國改革開放順風車。即使面對外圍不穩定因素，香港的獨特優勢，造就了香港機遇大於挑戰格局。

好鋼用在刀刃上，有限的財政儲備資源，須用在投資未來、產生「1+1>2」的項目上，才能創造更大社會效益，換言之，「做大個餅」的效益比「派糖」大得多。

香港穩步邁向復常，明年是經濟反彈之年，亦是加風熾熱的一年，政府的擴張性財政政策須保持靈活及「接地氣」，拚經濟要快、狠、準，遇到特殊情況，紓民困要快、穩、妥。