

資助屋擬增比例 助市民置業安居

公屋輪候降至4.5年目標不變

佳點新聞
公營房屋建屋量增加，勢必加重房屋委員會財政負擔。房屋局局長何永賢表示，政府正研究增加居屋等資助出售房屋比例，為房委會開源，但公屋需求大，在公屋輪候時間6年封頂，以及2026/27年綜合輪候公屋時間降至4.5年的目標不變之下，暫時要到下個五年較後時間，才有空間提升出售資助房屋比例。

有關團體及立法會議員指出，增加資助出售房屋不僅有助紓緩房委會財政壓力，亦有助滿足市民置業需求，在2028/29年後增加資助出售房屋比例是合適安排；有智庫組織認為，公營房屋供應可從「量」逐漸向「質」過渡。

大公報記者 曾敏捷

▶不少市民盼望能早日上公屋或購買資助房屋，安居樂業。



每逢有新居屋出售，交表申請都非常踴躍。

申請總數(宗)	平均輪候時間	日期
22.86萬	5.6年	2023年9月底
23.03萬	5.3年	2023年3月底
24.52萬	6.1年	2022年3月底
25.38萬	5.8年	2021年3月底
25.71萬	5.4年	2020年3月底
25.46萬	5.5年	2019年3月底
27.23萬	5.1年	2018年3月底
27.59萬	4.6年	2017年3月底
28.48萬	3.9年	2016年3月底
27.85萬	3.3年	2015年3月底
24.81萬	3.0年	2014年3月底

大公報記者整理

公屋輪候冊情況

公屋／綠置居

70%

公屋與資助房屋現時比例

居屋

30%

年份	申請數字	白表	綠表	單位供應	超額倍數
2023年	約17.2萬份	13.1萬份	4.1萬份	9154伙	17.8倍
2022年	25.2萬份	20.3萬份	4.9萬份	8926伙	27.2倍
2020年	23.6萬份	20.1萬份	3.2萬份	7047伙	32.4倍
2019年	30.9萬份	26.2萬份	4.7萬份	4871伙	62.4倍
2018年	27.2萬份	23.6萬份	3.6萬份	4431伙	60.4倍

大公報記者整理

近年居屋申請情況

房委會未來要興建大量公屋，需要大量支出，房屋局局長何永賢昨日接受電視節目訪問時表示，要開始思考財政平衡和量入為出，其中一個建議是調校公屋與出售資助房屋的比例，透過增加出售居屋或綠置居，增加房委會收入。

研加大屋邨商業設施比例

現時房委會的公屋／「綠置居」與居屋的比例約為七比三。何永賢表示，政府在2018年將比例由「六比四」調整至「七比三」，是因為當時的公屋輪候冊人數多，而目前仍有13萬人在輪候冊上，日後是否有空間調整比例，要視乎公屋輪候人數等因素。她強調，公屋輪候時間6年封頂，以及2026/27年綜合輪候公屋時間降至4.5年的目標不變，相信要到下個五年較後時間，才有空間提升資助房屋比例。她提到，增加資助房屋比例可能會稍微增加公屋輪候時間，市民可思考三

年上樓目標能否延長，「三年半大家又接唔接受呢？」

房委會另一個開源方法是增加商業設施，何永賢認為，可從密度、商舖種類入手調整，商業樓宇小組委員會會研究有沒有空間加大屋邨商業設施比例，但相關發展參數有既定要求，會一併檢視規劃署是否有空間調整。

她又說，未來會透過組裝合成法興建公屋單位，降低現時每間近百萬元的成本，初步相信或可降低一成至一成半。

與內地設機制查核住戶資產

為善用公共房屋資源，房委會近年加強打擊濫用公屋。何永賢表示，現時已有機制要求公屋住戶申報境外及內地物業，當收到投訴，當局會跟進調查，向廣東部門查冊，公屋居民在內地的物業會被視作資產，如超出限額，住戶要交還公屋單位，去年11月已有相關個案，她形容調查工作持續不斷在做，並正研究與內地建立恆常機制，查核公屋住戶內地資產。

至於會否收緊公屋長者資產限額，何永賢表示，長者退休後不再有恆常收入，要以老本養老，房委會委員對長者較為關心，推展政策時會小心，聆聽不同意見。

房委會早前引入多項新措施打擊濫用公屋，包括引入「加分制」鼓勵屋邨物管公司舉報公屋違規行為等，房屋署署長羅淑佩早前接受《大公報》訪問時預告，本年度可望收回逾2200個濫用公屋單位，數量將超越上年度，創近年新高，房署將繼續多管齊下打擊濫用公屋，最快於第一季再公布新措施。

香港置業階梯

私樓

●公屋及資助出售房屋合資格申請者以外人士

資助出售房屋

- 綠置居（申請資格：現有公屋租戶及合資格綠表人士）
- 居屋（申請資格：家庭入息上限62000元、資產上限1470000元）
- 首置盤（申請資格：家庭入息介乎62001元至80600元、資產上限1911000元）

公共租赁住房

- 公屋（申請資格：2人入息上限19550元、資產限額376000元）

註：相關入息及資產限額為2023年數據

大公報記者整理

照顧公屋輪候 調整比例不宜過急

慎選時機

自房委會2014年復售居屋以來，每次申請均可謂「爭崩頭」，而賣樓亦是房委會重要收入來源，分析認為，增加調整資助房屋比例，在何時調整比例、調整幅度則考驗政府智慧。有意見認為，現時公屋輪候時間仍高企，增加資助出售房屋要考慮影響輪候公屋市民，建議在公屋輪候時間出現明顯向下趨勢時，才逐步增加出售單位數目。

可配合其他房屋政策考慮

現時房委會興建的出租公屋／「綠置居」與居屋的比例是七比三。立法會議員、房委會資助房屋小組委員梁文廣指出，增加資助出售房屋比例不僅有助改善房委會財政，同時可滿足市民置業需求，雖然近年隨出售單位增加，超額情況減少，但從申請數字足見需求，「（調整比例）短中期是財政狀況考慮，因為賣樓是房委會非常重要的收入；長遠而言，亦有助改善人口結構，幫助基層市民向上流，所以要配合補地價、禁售等資助出售房屋政策一併考慮」。

梁文廣認同要優先照顧公屋輪候人士，未必急於短時間內調整比例，而政府已表明未來10年已覓足夠土地，興建約41萬個公營房屋，可滿足30.8萬個公營房屋需求，故未來額外增加的約10萬個公營單位可試行新比例。

房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉認為，在下一個五年調高資助出售房屋比例是合適安排。他說，不少公屋戶有意買資助出售單位，改成六比四或各佔一半都是可考慮方案，惟最新公屋平均輪候時間回升至5.6年，應待公屋輪候時間達標，並出現明顯向下趨勢，才逐步增加出售單位數目。他又認為，政府長遠要考慮提升公營房屋單位面積。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，隨著政府有望超額完成《長遠房屋策略》中所預計的需求量，加上公屋輪候時間趨於回落，重點可從「量」逐漸向「質」過渡，提供更多資助出售房屋，令公屋住戶能夠在房屋階梯上得到更多向上流動機會；加快公屋單位流轉之餘，也可讓劏房等其他公屋申請者的需求，在現有公屋存量中得到解決。

大公報記者 曾敏捷

長遠房屋需求推算 每年更新

話你知

房屋問題困擾不少港人，為逐步扭轉房屋供求失衡局面，政府於2014年公布《長遠房屋策略》，按「供應主導」和「靈活變通」原則，每年更新長遠房屋需求推算，逐年延展未來10年房屋供應目標，並會因應社會、經濟及市場的變動，適時調整。自2018年《長策》以來，政府將公私營房屋新供應目標比例定為七比三。

本港的公營房屋大致可分為出租公屋及資助出售房屋，公屋旨在為基

層及低收入家庭提供住房安全網，當經濟條件進一步改善，市民可以在房屋階梯上拾級而上，改善居住環境，實現置業願望，甚至令財富增值。

資助出售房屋包括「綠表置居計劃（綠置居）」、「居者有其屋計劃（居屋）」和「港人首次置業（首置盤）」等，主要由房委會、香港房屋協會及市區重建局興建。為善用市場力量，政府亦推出私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」，並推出用地招標，發展首置盤。

責任編輯：呂俊明 美術編輯：徐家寶