



大公報社評

井水集

解決「上樓難」實現「住寬敞」

應變創新 和氣生財

特區政府全力拚經濟、惠民生進入關鍵階段，也將迎來收成期。團結香港基金發表今年公私營房屋供應預測，指未來五年私人住宅及公營房屋落成量分別達19100及35000伙，超過長遠房屋政策的目標，2027年公屋輪候時間將降至4.5年。這將是一項了不起的成績，也是香港期待已久的好消息，當香港解決了「上樓難」問題，就為接下來追求「住得更寬敞一些」創造條件。

香港公屋政策以「三年上樓」為目標，但現實是平均輪候時間一度超過6年，等了10年、8年都未能上樓的大有人在。單身非長者申請公屋，恐怕等到退休都未必輪到。李家超政府上任後，急民所急，想民所想，在建屋方面提出「爭分奪秒」，並定下「提量、提質、提效」等目標，並為此不斷拆牆鬆綁，精簡程序。特區政府的努力已初見成效，現時公屋輪候時間已縮短至5.8年，雖然距離「三年上樓」仍有相當長的一段路要走，但解決問題的曙光已經出現。

團結香港基金預測未來五年公屋的年均落成量為35000伙，超過長策30800的目標，主要依據有兩個：一是3萬個簡約公屋可陸續落成；二是工程延期比

例大幅下降至2%。以此落成量推算，預料公屋綜合輪候時間有望在2026/27年度下降至4.5年，達到政府的KPI。不過，萬一工程延誤再次達到平均15%的單位遞落成比例，平均上樓時間將會輕微降至5.2年。如果以十年時間計，則公屋供應前景正面，計入各種延誤後，仍較長策目標高出約10%。

私樓建造也在加快，預計未來五年的私人住宅落成量為19100伙，並集中在前兩年落成，其後三年將逐漸回落至每年15000至17000伙。雖然在去年樓市不景氣下，連續出現私人住宅土地流拍的情況，一度引起市場對未來私樓供應不足的憂慮，但這樣的擔心是不必要的。事實上，拍賣只是土地供應的其中一個渠道，由於近年私人重建、土地契約修訂或換地佔私樓供應比例大增至67%，即私人土地儲備發展潛力不斷得到釋放，足以抵銷流標的影響。

香港的房屋供應出現結構性變化，並不令人意外。眾所周知，香港並非沒有土地可發展，而是長期可望不可及。土地供應程序複雜，反中亂港勢力搗亂破壞，導致拓土建屋寸步難行，周期越拉越長，房屋問題逐漸成為香港「老大難」問題。

在中央支持下，香港全面落實「愛國者治港」，施政效率大為提高，建屋速度明顯加快，「上樓難」自然迎刃而解。特區政府早前全面撤銷樓市辣招，固然是為了增加交投、刺激經濟，也反映在樓宇供應大幅增加下，特區政府對樓市調控的信心隨之增強。

民生為大，解決「上樓難」只是第一步，提升住房質量，特別是增加人均居住面積，任重而道遠。香港是發達經濟體，但人均居住面積只有新加坡的一半，與深圳、上海等地相比也差了一大截，這是香港的「痛點」、「難堪之處」。要讓市民生活得更好，居住得更寬敞一些，這既是中央對香港的殷切希望，也是特區政府的應有責任。團結香港基金建議香港的房屋政策由「提量」轉為「提質」，說出了市民心聲。而滿足市民不斷增長的對美好生活的嚮往，就是特區政府的施政目標。

解決房屋問題，既可改善香港居住環境，更有助於推動香港長遠發展。有理由相信，香港將逐漸擺脫以房地產為中心的經濟模式，向高科技、高增值的方向發展，而高地價、高樓價、高租金等「三高」得到緩解，也可以降低香港營商成本，提升競爭力。

「五一」黃金週，大批內地遊客訪港，本地商家為抓住商機全力以赴。但若碰到遊客只打卡不購物，怎麼辦？旺角金魚街一位聰明的老闆，示範了如何將「和氣」變成「人氣」，又將「人氣」變成「財氣」。

旺角金魚街是一條很有香港特色的街道，一向是內地客打卡拍照的熱點。但遊客不可能幫襯店家，這不是小器，而是活魚根本無法攜帶出境。不少店家嫌遊客光看不買影響生意，對遊客沒有好臉色，冷言冷語甚至驅趕。

但就在金魚街，有一位與眾不同的老闆，他在舖前貼出告示，「歡迎自由行的內地同胞遊客隨便拍照，感謝對我的欣賞和喜愛，祝旅途愉快。」此告示一出，立即被遊客放上內地社交平台，引起更多人前來打卡觀光，並讚賞老闆有格局、夠幽默、是一位好人。老闆有見及此，以「精彩金魚佬」之名在社交平台註冊，與遊客互動，因此成為網紅店。

近日該老闆更進一步，將金

魚包起來，作為遊客打卡拍照的道具，希望遠道而來的遊客玩得開心，留下美好的回憶。另一方面，老闆也坦言香港租金昂貴，搵食艱難，歡迎遊客打卡之餘，本着自願原則，打賞幾個小錢。遊客看得開心，聽得順耳，覺得老闆情商高，懂得變通，認同小店經營不易，紛紛表示願意給予支持。如此一來，該金魚店就更加紅火了。

先聚攏人氣，再尋求粉絲打賞，這是社交平台主播們的慣常做法。金魚店老闆為遊客準備打卡道具，讓遊客開心，其實就好比做平台主播，遊客心情好，順手支持一下，絕對合情合理。「和氣生財」是中國傳統智慧，這位老闆深得其中三昧，不僅他本人受到遊客激賞，也為金魚街爭光，更為擦亮香港好客之都的招牌作出貢獻。

全港的商家都可以從這位老闆身上得到一些啟發，那就是創新應變，顧客為先，服務周到。客人有賓至如歸之感，自然會投桃報李，這就是雙贏之道。

房屋供應踏入收成期 政策應轉向「提質」 團結基金倡資助出售房屋增至四成

政府覓地建屋漸見成效，團結香港基金昨日發表「香港房屋趨勢導航報告」，預測未來五年公營房屋及私人住宅每年落成量分別達到3.5萬伙和1.91萬伙，超過長遠房屋策略目標；公屋輪候時間亦有望在2026/27年度回落至4.6年。

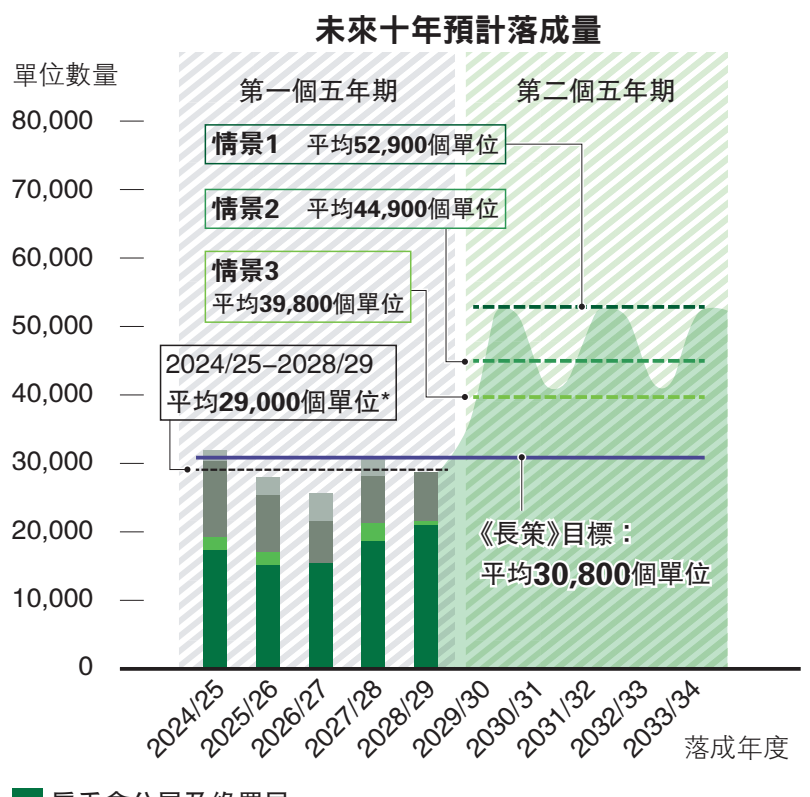
基金會建議，隨著供應持續改善，政策重心應由「提量」轉為「提質」，包括循序漸進提升單位面積，並在中短期內增加資助出售房屋的供應，將比例增加至整體供應四成，為市民提供更多可負擔置業機會。

大公報記者 王亞毛



▲團結香港基金預測未來五年公營房屋每年落成量達到3.5萬伙，可望令公屋輪候時間在二〇二六/二七年度回落至4.6年。

2024/25-2033/34年度公營房屋單位實際及預計落成量



公私樓每年5.4萬伙 超長策目標

團結香港基金分析本港未來公私營房屋供應情況。基金預測，未來五年私人住宅年均落成量達19100伙，並集中在首兩年落成，其後三年逐漸回落至每年15000至17000伙。隨著造地進入收成期，政府手中土地儲備變得較為充裕，並有更大的彈性調節推售土地的數量和速度，預計2029至2033年期間，平均每年的落成量將介乎14400和18500個單位之間，未來十年整體趨勢將保持平穩。

公營房屋方面，基金會土地及房屋研究主管梁耀昊表示，根據預測，公營房屋建屋量在2024/25年度將踏入收成期，短期供應充足，同時2023/24年度公營房屋落成延誤比率大幅下降至2%，為過往十年的最低數字，預計在第一個五年期內，公營房屋每年平均落成約3.5萬個單位，超過《長策》3.08萬個單位的目標。

同時，若所有已公布的公營房屋用地都能按時交付及施工，預計到第二個五年期時，公營房屋單位量每年平均落成5.29萬個，未來十年落成量將達到約41萬個單位，較《長策》目

標高出33%，且即使在用地交付和工程延誤的設定情景中，最終落成量仍會比《長策》目標高出10%。

建議政策由「提量」轉為「提質」

基金會建議，在未來房屋供應量充足的大前提下，特別在第二個五年期，政策目標已經可以由「提量」轉至「提質」。根據過往幾年綠置居出售單位的情況來看，大部分撞訂個案都是面積少於300平方呎的細單位，甚至納米單位，團結香港基金副總裁葉文祺表示，應循序漸進增加單位面積，「細

單位受歡迎程度低，未來要有足夠誘因，讓公屋住戶購買綠置居或居屋，至少面積不能細過以往住的公屋面積，才能吸引他們購買資助出售單位。」

基金會建議在中短期增加綠置居單位的供應，在不影響公屋輪候時間的同時，提供更多可負擔的置業機會。葉文祺表示，根據2014至2023年間資助出售房屋的數字，每次都會出現超額認購的情況，其中居屋曾最高出現62.2倍的超額認購，「現時每年綠置居約有兩千個單位，初步可以先增至三至四千，再根據反應，逐漸調整綠白表比例，甚至公私營比例。」他稱，公屋住戶購買綠置居後騰出公屋單位，亦有助逐步減低公屋輪候時間。

被問及未來將公屋轉為綠置居或居屋單位出售的可行性，葉文祺表示，等到第二個五年期時，相信公屋輪候時間已經有所降低，現時的公屋、資助出售房屋與私樓的比例為5：2：3，建議未來可調整至3：4：3。

梁耀昊解釋，是希望做到中層多、兩極較少的狀態，這也是考慮到現時的情況，不希望將其中一個突然縮得太，相信「三四三」為一個較健康的比例。



▲團結香港基金昨日發表「香港房屋趨勢導航報告」。

2026/27年度 公屋輪候料降至4.6年

接近目標 本港截至去年底有逾22萬公屋輪候申請，一般申請者平均輪候時間達5.8年。團結香港基金表示，根據最新的公營房屋落成量，預計公屋綜合輪候時間有望在2026/27年度再降至約4.6年，接近政府訂立的目標，但政府須警惕延誤情況。

政府在2022年的施政報告中訂立目標，至2026/27年度時，公屋一般申請者的

平均輪候時間降至4.5年。

所有單位如期落成才可達標

團結香港基金高級研究員土地及房屋研究主管梁耀昊表示，假設公營房屋建設計劃的全數單位，包括簡約公屋，均如期落成，則預計在2026/27年度時，平均輪候時間可縮短至4.6年，接近政府目標。

若假設包括簡約公屋在內的全部公營房

屋項目中，有15%的單位延誤落成，即過去反覆出現的落成延誤情況再度發生，則在2026/27年度時，公屋綜合輪候時間則只會輕微下降至5.2年。

梁耀昊表示，設定15%的延誤數字是參考過去十年中，公營房屋單位的延誤落成比率，他認為社會各界仍不能鬆懈，以警惕延誤情況再出現。

大公報記者王亞毛

劏房戶遷過渡屋 笑容多了

改善生活 房屋局局長何永賢昨日在社交網站發文，表示上週六到荃灣的過渡性房屋「普綠軒」探訪，重遇她在2022年於深水埗劏房探訪的一名長者。何永賢表示，該名長者現時居住在「普綠軒」，臉上的笑容顯示他非常滿意過渡性房屋的生活。何永賢又引述該名長者表示，轉到其他區生活，一下子就適應，比起以前住在高昂租金劏房的困境，覺得現在整個人都放鬆和開心了。



▲何永賢到荃灣的過渡性房屋「普綠軒」探訪，重遇在2022年於深水埗劏房探訪的一名長者。