



習近平主席 視察香港一周年

國家主席習近平去年7月1日視察香港時發表重要講話，其中提到希望香港新一屆特區政府切實排解民生憂難，指盼望房子住得更寬敞一些是香港最大的民心之一。由行政長官李家超領導的新一屆特區政府不負期望，多策並舉，過去一年香港的房屋供應明顯改善。房屋局預計，未來3至4年本港一手私宅潛在供應10.7萬伙，創自2004年9月有紀錄以來新高。而團結香港基金的研究報告亦指出，未來5年公屋輪候時間有望較高位減少一年半，即由2021/22年度的6.1年高位，下降至2026/27年度的4.6年。 ◆香港文匯報記者 蔡競文

未來4年私樓10.7萬伙創新高 輪候公屋縮至4.6年

多

策

落

實

三

提

增供房屋呵民心

新一屆政府努力關顧民生，落實「三提」（提速、提效、提量），拆牆鬆綁精簡土地發展程序，加快土地供應。根據房屋局數據，截至最新的今年第一季，一手潛在私宅供應達10.7萬伙，較去年12月底增加約2,000伙或2%，創自2004年9月有紀錄以來新高。當中已批出土地可隨時動工的「熟地」單位有約2.5萬伙，按季增加約2,000伙或8.7%。

36萬伙公營房屋土地已覓齊

至於已落成但仍未售出的現樓單位有約1.8萬伙，而建築中但未售出的樓花單位則有約6.5萬伙。數據又顯示，首季住宅落成量6,800伙，按季增2,200伙或48%；施工量則為2,300伙。除私樓外，公營房屋方面，據政府去年10月底發表的《長遠房屋策略》2022年周年進度報告顯示，最新的「長策」總房屋供應目標維持為43萬伙，與去年看齊，而未來10年已覓得足夠土地，興建36萬伙公營房屋，超出供應目標30.1萬伙近兩成，並連續三年「達標」。而隨土地供應跟上，團結香港基金預期，未來5年公屋輪候時間有望較高位減少一年半（見另稿）。

市況差照批地 顯政府決心

萊坊董事暨大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，可發展土地單位數量維持在高位，令整體供應數字維持在高水平，估計今年住宅落成量保持平穩，全年約1.8萬至2萬伙。他指，最近官地拍賣多以市場預計下限或更低價錢批出，可見政府有決心即使在樓市表現不佳時亦維持一定土地供應量，從而避免過去因市況不佳而減少供地甚至停止賣地，造成樓市供應出現斷層的情況。而中長線土地供應則視乎政府對「北都會區」的發展進度。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，未來3至4年供應上升的原因是受到「熟地」增加所帶動，若然未來補地價或重建可以加快，相信有助土地供應增

加。然而，要大幅改善港人的居住環境，「北都會區」的推進不能荒廢，因「北都會區」是本港中長期的一個土地供應重鎮。

未來5年私宅落成維持高水平

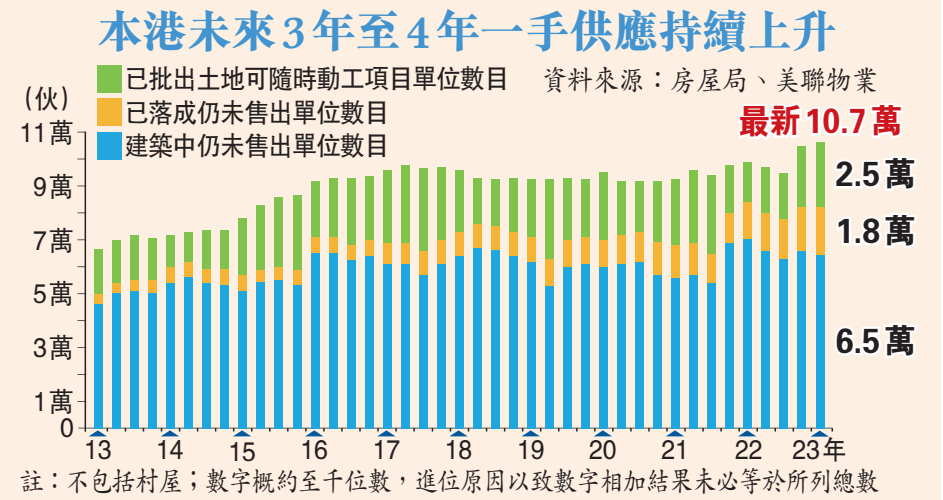
團結香港基金副總裁葉文祺表示，新一屆政府銳意增加房屋供應，預期未來5年私樓供應仍將維持高企。基金會研究亦預測，未來5年的私宅落成量將維持高水平。假設精簡發展程序等利好政策措施能成功落實，2023至2027年的私宅年均落成量將達1.9萬伙，較過去5年的1.82萬伙為多，數字亦遠高於2007至2017年的年均1.16萬伙水平。

基金會又預計，在最樂觀情景之下，如「北都會區」內所有規劃申請項目都能推進落實，2028至2032年間的年均落成量將達1.88萬伙；而即使最悲觀情景亦有1.39萬伙，仍高過「長策」1.29萬伙的年均供應目標。



◆2023至2027年私宅年均落成量料1.9萬伙。

資料圖片



▶財政司司長陳茂波表示，正與金管局研究對樓宇按揭作微調，稍後會公布措施。資料圖片

研放寬首置按揭助上車

香港文匯報訊（記者 岑健樂）除增加土地及房屋供應之外，政府亦使用金融措施協助有條件的市民上車及改善居住環境。財政司司長陳茂波日前表示，政府希望聚焦幫助買樓自用的市民，正與金管局研究對樓宇按揭作微調，稍後會公布措施。

陳茂波解釋，目前在購買按揭保險下，首置的市民購買中小單位已經可以借到九成按揭，但亦有部分人反映在建立家庭或生育子女後，有意換較大單位，希望提供協助，因此政府會仔細考慮如何平衡保障金融安全與首置業主的利益，再決定如何劃界。對於如何於樓宇按揭作微調，市場上有兩種

意見，第一種是放寬首置按揭成數，第二種是放寬可享有高成數按揭的樓價上限。現時首次置業購買1,000萬元或以下住宅，最高按揭成數為九成（有參與按揭保險計劃的置業人士），在第一種情況下，最高按揭成數或可上調至九成半。惟此方法有一定風險，尤其是當樓價回調時，將衍生更多負責產問題。至於第二種情況下，把獲取最高九成按揭成數的樓價上限上調，如由1,000萬元調升至1,200萬元。

擴樓價上限推動換樓交投

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，近期樓市交投集中於1,000萬元以下的物業，反映現時首置人士主導樓按市場。他建議政府可放寬首置人士按揭保險計劃樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限1,000萬元放寬至2,000萬元。若果政府能有序放寬上限，他相信能進一步刺激換樓市場及增加市場交投，令

市場的供求及交投達至更平衡的狀態，對樓市屬正面支持。

倡回復七成按揭上限措施

中原按揭董事總經理王美鳳則表示，歡迎政府考慮研究幫助「換樓」市民，雖然去年已將按揭保險樓價上限放寬至1,920萬元，但始終按揭保險計劃涉及按揭保險費，令上車負擔增加。而目前非按揭之按揭成數最高只可借六成，且六成按揭的樓價上限是500萬元按揭額，1,000萬元以上物業的首置按揭最高僅五成，因此，她建議政府為首置人士回復按揭前沿用已久的七成按揭上限樓按措施，令首置客可以三成首期免按揭零保費置業，從而減輕上車負擔。

由於市場正觀望政府最新的樓市調控措施，現時樓市成交不算暢旺，因此社會大眾都期望政府能盡快公布相關措施細節，令香港樓市重拾活力。

拆牆鬆綁精簡土地發展程序

香港文匯報訊（記者 岑健樂）土地房屋短缺是困擾本港的主要深層次矛盾之一。為解決這由來已久的問題，新一屆政府大力拆牆鬆綁，發展局去年精簡土地發展程序，一般項目由「生地」變成可建屋「熟地」的時間，由最少6年減至4年；新發展區等大規模項目，由13年大幅減至7年。

授權同步進行多項程序

發展局去年12月公布《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》（下稱「草案」），涵蓋城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等多個與發展相關的法定程序修訂，以壓縮發展時間表，加快造地以回應社會對土地房屋的殷切需求。

草案循五個方向修訂現有程序，包括：1）精簡及縮短法定時限；2）避免重複性質相近的程序；3）明確在法例授權政府可同步進行不同程序；4）改善不一致或不清晰的安排；5）精簡其他雜項程序以更有效運用公共資源。發展局還藉此契機加強《城市規劃條例》中有關執管的條文，以更有效地保護鄉郊地區內具生態價值但正面發展壓力及環境破壞的地方。

生地變熟地 6年減至4年

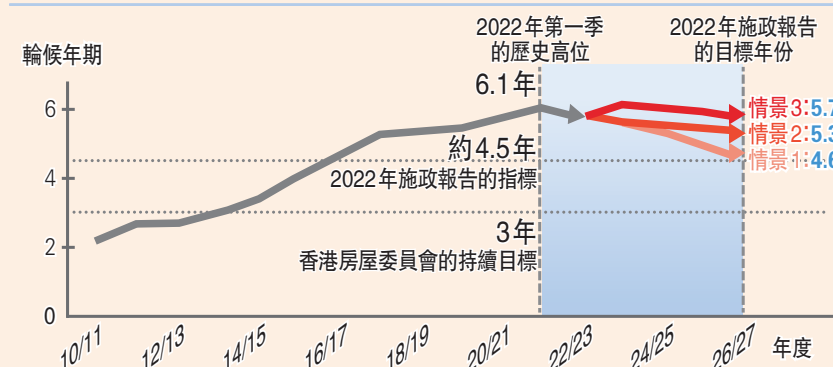
發展局發言人早前表示，各項措施對加快土地供應將起關鍵作用，一般項目由「生地」變成可建屋「熟地」的時間，將由最少6年減至4年；新發展區等大規模項目則由13年大幅減至7年。發言人強調，土地是社會發展及建設宜居城市的重要基礎，社會各界對政府加快土地供應，應對房屋及經濟發展所需，期望甚殷，政府會全力配合立法會的審議工作，讓草案盡早獲得通過和實施。

發言人又指，草案的各項法例修訂建議，充分考慮公眾和相關持份者的意見，在不同目標之間求取適當平衡。在提速提效的同時，亦確保發展程序繼續保持專業質素和適度的公眾參與，同時讓政府及早為受影響人士處理安置補償事宜。

事實上，精簡發展程序對加速土地發展，改善市民居住環境、社會經濟發展、吸引人才、提升本港競爭力均有正面作用，值得社會各界支持。

未來10年36萬公屋落成

2010/11-2026/27年度公屋一般申請者的平均輪候時間



主要假設

- 情景1** 公營房屋建設計劃的全數單位及簡約公屋均如期落成
- 情景2** 公營房屋建設計劃的全數單位均如期落成，不計及簡約公屋
- 情景3** 公營房屋建設計劃內16%的單位延誤落成，不計及簡約公屋

香港文匯報訊（記者 蔡競文）隨著新一屆政府的土地房屋「三提」政策初見成效，團結香港基金早前發表的研究報告指出，未來5年公屋輪候時間有望較高位減少一年半。報告展望，2023/24至2027/28年度在按時交付3萬伙簡約公屋的前提下，公屋年均落成量將達3.17萬伙，達到「長策」年均目標，而扣除簡約公屋後的公屋年均落成量則約2.57萬伙。公屋綜合輪候時間可望從2021/22年度的6.1年高位，下降至2026/27年度的4.6年，接近政府定下的績效目標，數字同時反映簡約公屋是短期不可或缺之額外補給。

報告預計，假設公屋用地及所有單位如期交付及落成，加上預期施政報告中提升建築效率的措施能有效改善慣性延誤，估計未來10年公屋總落成量可達約36萬伙，兌現施政報告表示已覓得土地興建的所有潛在單位供應，並超出「長策」目標約兩成。報告同時預測，未來10年最樂觀情況下公私營房屋落成量可共達55萬伙，較「長策」未來十年供應目標43萬伙多出28%。

「北都會區」推進不能緩

不過，基金會指「北都會區」是長遠房屋供應的關鍵，將佔第二個5年公營房屋60%供

應量，同時亦關係私宅供應。若「北都會區」推展順利，本港2028至2032年年均私宅落成可達1.88萬伙。因此，政府要確保未來10年供應達標，關鍵在於加快開拓「北都會區」，提升土地交付效率，增加「熟地」供應儲備。

團結香港基金總裁李正儀表示，目前基層住屋問題尚未解決，不少屈居劏房的市民仍在等待上樓，大量夾心階層和青年家庭期待置業。當局未來必須緊跟擬好的供應路線，在5年內着力減少公屋輪候時間，並在10年內達成「長策」公私營房屋供應目標，為香港建立穩健基礎以持續提升居住空間，逐步邁向更宜居城市願景。