

港青有意置業 團體倡設首置免息貸款

調查指「為公屋躺平」並非主流 逾六成青年稱會優先買私樓或居屋

施政報告 前瞻

香港社會對於青年為申請公屋而躺平的現象有不少討論，公屋聯會昨日聯同香港青年會、九龍青年聯席會議及新界聯會公布香港青年住屋期望2024意見調查，指出調查結果顯示約六成受訪青年不會因為要符合申請公屋資格而躺平，顯示「為公屋而躺平」並非主流社會現象。反而，有近九成受訪者希望擁有私人空間；超過六成則表示會優先買私樓或居屋，但無奈私樓售價脫離負擔能力，以及購買資助出售房屋的機會不足。有關團體認為年輕人有意置業，躺平只是受樓價較高影響，因此建議特區政府落實推行青年未來置業儲蓄計劃，並提供首置免息貸款協助部分年輕人置業，並增加資助房屋項目以及一人申請者的配額比例。

●香港文匯報記者 吳健怡



●公屋聯會昨日聯同香港青年會、九龍青年聯席會議及新界聯會公布香港青年住屋期望2024意見調查。
香港文匯報記者 郭木又攝

議員建議「新舊」兩招解決劊房問題



●少年隨母親居於劊房，環境狹小，生活困苦。 團體供圖

香港文匯報訊（記者 黃子龍）香港特區行政長官李家超將於下周三（16日）發表新一份施政報告，其中如何加快解決劊房問題是社會關注的焦點。多名立法會議員和區議員昨日在接受香港文匯報訪問時認為，要從根本上解決劊房問題，最重要的就是做好長遠土地供應，以及解決好安置地點的交通和日常生活配套。他們認為，香港現時土地房屋需求增多，特區政府應在尋找新的土地資源和做好舊區重建方面雙管齊下，同時應加強宣傳較偏遠地區和暫時配套未完善的簡約公屋或過渡性房屋未來建設，讓藍圖更加透明，令市民看到該區未來的發展，從而讓他們對搬到新區能有效提升生活水平的信心。

覓新土地資源 做好舊區重建

立法會議員江玉歡表示，非常認可特區政府近年積極在新界等地方尋找新的土地來興建公營房屋或簡約公屋。然而，不少位於市中心的地區如油尖旺、荔枝角等，依然有大量土地資源未能盡用，一些舊樓亦可加快重建，從而增加安置能力，「政府若沿用收購土地再作市區重建的方式，效率過低的同時，需要大量資金來運作，無法短時間解決土地供應問題。」

她建議可參考外國的做法，開發一些嶄新的融資模式，與私人企業共同開發土地，或在決定發展方案後與私人業主溝通，更靈活地提出如日後分成等的方案，從而加快舊區重建，釋放土地資源，「這類已發展好的地區，本身交通及民生配套都已很完善，無須再投入發展資源，相信是現有劊房住戶理想的安置地方。」

立法會議員張欣宇則認為，新界始終都是各類房屋供應的主要來源，因此提升新界區的生活、交通等各項配套刻不容緩，「香港的道路設計及交通非常便利，即使在所謂的『偏遠地區』，到市區上班的路程最多只是一小時左右。然而，部分地區由於人口較少，因此小巴、巴士等交

現行劊房主要問題和議員建議

- 問題：**劊房環境惡劣、安全隱患較大
建議：成立特遣小組，到劊房較為集中的地區巡視，加強執法
- 問題：**過渡性房屋與簡約公屋供應量不足
建議：定義劣質劊房，根據現有供應量優先取締安全隱患嚴重的劊房住戶
- 問題：**安置地點配套措施不足
建議：
 - 入住初期，政府出資為巴士或小巴設立更多班次
 - 新市鎮的未來發展藍圖透明化，同時舉辦導賞團，讓市民對入住新市鎮增加信心
 - 營運機構為長者購買沉重的生活用品
- 問題：**土地不足、公屋輪候時間長
建議：尋覓新土地資源，同時開發一些嶄新的發展模式，加快舊區重建，雙管齊下

整理：香港文匯報記者 黃子龍

通設施未能做到有效覆蓋，或班次較少，這才是新住戶最擔心的問題。」

讓更多人看到新市鎮發展藍圖

他建議市民搬遷至簡約公屋或過渡性房屋初期，特區政府可考慮公益性的交通補貼，如出資為巴士或小巴設立更多班次，讓交通設施不只是商業化的營運。在生活配套方面，其實政府對許多新市鎮已有未來發展規劃藍圖，惟部分市民看到現時生活不便故望而卻步，「應讓更多市民看到新市鎮的發展藍圖，並訂明具體配套設施的完善時間，從而提升市民搬到新市鎮的信心。」

另一立法會議員陳學鋒強調，要改善舊區居民的居住環境並吸引人才來港，就必須要預留足夠的土地儲備，作為平穩樓價的最大後盾，土地供應並不是只看到眼前所需，而是香港未來發展的必然需要。

他讚賞特區政府過去幾年透過興建或改造過渡性房屋、簡約公屋合共提供約5萬個單位，作為不適切居所居民的中轉站，「然而，這類『中轉屋』不少位於偏遠地區。我在8月曾接獲一名遷往大埔汀角路過渡性房屋單身長者的申訴，他因配套不足故退租並重返深水埗劊房居住。」

辦老人家導賞團 了解過渡屋配套

陳學鋒坦言，住慣市區的居民短時間未必能適應遷居至偏遠地區，因此他建議營運機構再行多一步，包括多舉辦老人家導賞團，了解過渡性房屋的配套，為真正有需要的居民盡快改善環境。

屯門區議員陳有海亦提到，許多新市鎮的住戶由於配套不足，為日常生活帶來不便。他建議政府可在新市鎮與舊有的市中心間設立免費的穿梭巴士，讓市民能便利地到市中心購買生活必需品，以及享用到市中心的更多服務，如託兒、上學、娛樂設施等，從而解決市民搬到新市鎮的疑慮。

青年若置業會選擇單位類型 (可選擇多項)

居住類型	百分比
私人住宅	67%
居屋	63.8%
未補價居屋/公屋	33%
綠置居	34.9%
不考慮置業	6%
其他	2.5%

青年認為目前可負擔的住宅樓價

樓價	有效百分比
少於200萬元	33%
200萬元至299萬元	20.4%
300萬元至399萬元	17.7%
400萬元至499萬元	8.4%
500萬元以上	7.6%
不考慮置業	12.8%

註：百分比經四捨五入後，總和未必是100%

資料來源：公屋聯會 整理：香港文匯報記者 吳健怡

為了解時下香港青年對住屋的需求及期望，公屋聯會等上述4團體於上月5日至27日以網上問卷調查方式，成功訪問了367名18歲至40歲的青年，結果顯示59.1%受訪者不會為符合申請公屋資格而躺平；但同時亦有30.5%受訪者不願升職加薪，為申請公屋而躺平。



●調查顯示，「為公屋而躺平」並非主流社會現象。圖為公屋樓宇。 資料圖片

對於出現躺平現象，有84.2%受訪者認為是由於現時私人樓宇售價脫離青年負擔能力所致；另有61%受訪者認為由於購買資助出售房屋機會不足而造成，其餘則有逾四成人認為該些躺平者，主要是缺乏競爭力向上流動，以及認為公屋是人生勝利組，日後開支較低。

調查亦顯示置業對青年的重要性，以10分為滿分，受訪青年認為置業重要的中位數值達8分；青年亦希望擁有私人空間及為未來結婚作打算；三成青年認為可負擔購買少於200萬港元的單位；而有兩成人可承擔200萬港元至299萬港元單位。

公屋聯會總幹事招國偉認為，年輕人只是「被動性躺平」，主要受較高樓價影響，難以置業而造成。若青年能看到公屋以外的其他置業機會，便不會將公屋視為唯一的選擇。

籲落實推行青年置業儲蓄計劃

他認為，只要有適當政策配合，青年能夠負擔樓價，相信大部分人願意自置安樂窩，故建議特區政府落實推行青年未來置業儲蓄計劃，協助青年購買居屋等資助出售房屋外，亦可考慮購買私人住宅單位，擴闊置業階梯，提供更多

首置的機會。另外，他提出研究推出提供首置免息貸款的先導計劃，以500名額及設轉售限制，令青年有更多置業的選擇，可選二手私人樓宇。

房委會自2014年復舊居屋後，因應社會環境，不斷加大白表配額，白表與綠表比例從起初的4比6，之後調節至5比5，近期更調整至6比4，白表配額略佔多。不過，綠表公屋租戶除可透過申請居屋外，也可以透過綠置居購買資助房屋單位。

團體倡增一人申請者配額比例

關注青年住屋聯席副召集人張琪瑛認為，在持續增加綠置居供應的情況下，特區政府可進一步增加居屋配額，如白表與綠表的比例增至7比3，以及增加一人申請者配額比例，適量增加青年的居屋配額比例至不少於兩成，讓資助出售房屋的階梯更能針對不同人士的置業需要。

除資助出售房屋外，他並建議政府考慮在購買私人住宅單位上，提供誘因針對「家有初生」的家庭，如有3歲或以下的初生嬰兒家庭，以及年滿18歲至45歲的青年，在購買住宅單位時，可獲寬減印花稅，如寬減約一半應繳的稅款，以鼓勵生育的同時，也可減輕青年人首置開支。

智庫「政賢力量」倡頒灣區特高端人才通行證



●「政賢力量」昨日舉行新聞發布及交流會，就13個範疇提出166項施政建議。 香港文匯報記者北山彥攝

香港文匯報訊（記者 凌瀚）民間智庫「政賢力量」昨日舉行新聞發布及交流會，就人力資源及社會福利、粵港澳大灣區及北部都會區、環境保護及可持續發展、青年發展及地區行政等13個範疇提出166項施政建議。其中，在進一步吸引人才方面，該智庫建議優化招商引才專組服務、參考歐盟藍卡與其他大灣區城市政府合作，頒授大灣區特高端人才通行證等。

「政賢力量」主席蘇祉祺表示，該份報告旨在回應香港如何落實中共二十屆三中全會精神，主動對接國家戰略，找準定位、革新求變，以有為政府促進有效市場運作，聚焦發揮香港優勢、服務國家所需，以釘釘子精神，落實改革任務，為香

港尋找新機遇。

參考歐盟藍卡與其他灣區城市政府合作

三中全會的決定明確指出，支持香港、澳門打造國際高端人才集聚高地。「政賢力量」建議特區政府主動與國際龍頭公司合作，優化招商引才專組服務，為人才提供客製化配套；又提出對掌握國家急需的關鍵技術、擁有國家極緊缺技能或高等學位的世界級人才，設立特高端人才級別，並參考歐盟藍卡與其他大灣區城市政府合作，向相關人才頒授大灣區特高端人才通行證，方便人才在大灣區不同城市往來、居住、工作和生活。

在「搶企業」方面，建議特區政府聯合數碼港和科學園團隊組織「搶初創」專隊，負

責與部門對接提供「一企一策」落戶優惠，並邀請國際性的創科比賽或資助計劃參加者，偕同其獲資助項目落戶香港。

籲向先進製造業落戶獎勵不少於億元

革新工業方面，則建議向新落戶本港的先進製造業項目提供不少於一億港元的落戶獎勵，可用於租用或購置辦公用地的實報實銷補貼、突破特定產值的企業及其高層管理人員的獎勵。

對於正作進行工程招標的北部都會區，「政賢力量」促請特區政府成立北部都會區管理局，由財政司副司長擔任局長，直接向行政長官匯報，統籌跨部門合作和資源調配。同時向國家爭取，安排國家藥品監督管理局等監管部門在河套區設立派出機構，容許在北部都會區生產的產品可視為內地生產，以吸引國際生物醫藥、食品、化妝品的生產企業落戶北部都會區。