●責任編輯：裴軍運 2025年4月25日(星期五) 香港文匯報

團結基金發表港房屋趨勢報告 料未來5年公屋落成量超《長策》目標

倡建更大面積資助房屋 促進公屋流轉

團結香港基金昨日發表《香港房屋趨勢導航2025》報告，預測未來5年私人住宅與公營房屋年均落成量將分別達17,100及37,700伙，符合《長遠房屋策略》（以下簡稱《長策》）的目標，其中傳統公營房屋落成量更是《長策》2014年公布以來，首次超標完成。報告指出，私樓賣地市場疲弱，建議特區政府繼續精簡審批程序、簡化地契，另建議政府檢視公屋建築的成本效益，以控制開支。另外，資助出售房屋與私樓樓價重疊範圍擴大，在樓價300萬至500萬元的區間內，私樓與資助出售房屋（例如居屋）的潛在買家較多重疊，存在一定競爭，建議政府未來興建更大面積的資助出售房屋單位，以促進公屋流轉。 ●香港文匯報記者 張弦

●團結香港基金昨日發表《香港房屋趨勢導航2025》報告，預測未來5年私人住宅與公營房屋年均落成量將分別達17,100及37,700伙，符合《長遠房屋策略》的目標，並預料2026/27年度輪候公屋時間不超過4.5年。資料圖片

報告包括「私人住宅供應」、「公營房屋供應」及「資助房屋」三部分。公屋方面，團結香港基金土地及房屋研究主管梁躍昊表示，預計2025/26年度至2029/30年度，傳統公營房屋年均落成32,100個單位，已超越《長策》30,800個單位的目標，是《長策》2014年公布以來首次出現。

3萬「簡約公屋」填補供應缺口

加上3萬個「簡約公屋」供應補助，未來5年公營房屋年均落成量將達37,700個單位。此外，政府加強打擊濫用公屋，回收公屋單位數量呈上升趨勢，估計公屋綜合輪候時間將持續下降，料2026/27年度輪候時間不超過4.5年，經計算，短期內會有2.4萬個公屋單位供應缺口，3萬個「簡約公屋」單位正好可填補該缺口。

隨着公屋建築規模擴大，梁躍昊預計房委會未來4個年度的建築開支將增加73%，考慮到未來有穩定的供應緩衝空間，建議政府重新檢視「插針樓」和地形複雜的發展地盤成本效益，以控制不斷膨脹的建築開支。

資助屋仍是中低收入層置業主要途徑

資助出售房屋方面，團結香港基金高級研究經理區浩馳表示，整體樓價下跌讓更多港人有機會購買私樓，但資助出售房屋仍是中低收入階層可實現置業需求的最主要途徑。隨着樓價由高位回落，資助出售房屋與私人住宅樓價重疊範圍擴大到100萬元至500萬元之間，惟去年只有3%私樓的成交價在100萬至300萬元之間，反映這個樓價區間資助出售房屋與私人住宅的潛在競爭幾乎不存在，而兩者在300萬至500萬元範圍則有一定競爭，這個樓價區間的潛在客源，月入接近全港家庭入息中位數29,600元，較易受兩者潛在競爭影響，但這類人士只佔全港住戶約18%，有置業意向的人可能更少。

至於收入在中位數以下的住戶，負擔能力還是比較接近居屋或綠置居的售價，強調資助出售房屋仍然有存在必要。區浩馳表示，資助出售房屋除幫助中低收入階層置業，亦有促進公屋流轉作用，2023年有購買資助出售房屋需求的公屋住戶比例超過三成。另外，二手市場的交易數據顯示，絕大部分綠表買家屬意較大面積單位，但新落成資助房屋主要提供較細單位，故建議未來在供應充足下，逐漸興建更大面積的資助出售房屋單位，以吸引市民購買，提升公屋流轉率，「大單位促進流轉，出售時資本增值更多，更有機會置換到私人住宅。」

倡公屋與資助屋比例調至六比四

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，未來公營房屋供應足夠時，可逐步將現時公屋與資助出售單位七比三的比例，調整至六比四，甚至一半一半。他指出，很多白表家庭有條件在私樓市場購買單位，認為可調整綠白表比例，多為綠表家庭分配單位，促進他們流轉並騰出公屋單位。

●《香港房屋趨勢導航2025》報告昨出爐。左起：區浩馳、葉文祺、李正儀及梁躍昊。 香港文匯報記者萬霜靈 攝

賣地不會重返高位 政府應調整財政收入模式

香港文匯報訊（記者 張弦）團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺直言，未來賣地收入不太可能回到高峰時期，香港未來的發展模式不同，如特區政府發展北部都會區及創科時，往往要用較低價格吸引新興產業進駐，因此賣地收入不會重返過往的高位，建議政府考慮調整財政收入模式，用土地吸引人才和新興產業，以提升薪俸稅、利得稅等稅收，讓政府整體財政更健康。

葉文祺認為商業用地有調整空間，主因是疫情後，市民的工作模式變化，逐漸習慣居家工作，所以對寫字樓的需求降低。其次，香港重點發展一些創科或新興產業，對傳統辦公樓的需求減少，舉例洪水橋，原本規劃中有不少商業用地或寫字樓用地，但在目前形勢下，可考慮把一些地皮改為住宅或其他產業用途。長遠可考慮調整財政收入模式，從以往依賴賣地，轉變為把土地作為一種資源，吸引人才和新興產業。

投資住宅物業建議下調至2000萬元

葉文祺認為，調整按揭政策難以再刺激樓市，現時香港的「投資移民計劃」，容許投資住宅物業，但成交價必須超過5,000萬元，建議政府下調門檻至2,000萬元，基金會亦曾分析，相關價位的樓盤成交只佔往年總成交量5%，不會影響本地居民置業需求，並可以吸引更多投資移民買家平衡樓市。

建議政府精簡審批 提高賣地成功率

香港文匯報訊（記者 張弦）美國總統特朗普上任後掀起貿易戰，資金市場籠罩陰霾。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，貿易戰對香港未來5年私人住宅落成量影響不大，因近年落成的住宅乃過去數年招標和興建，但貿易戰若持續，可能影響樓市及發展商投地信心，補地價步伐亦可能放慢，影響5年至10年後的落成量，建議特區政府繼續精簡審批程序、簡化地契條款，以提高賣地成功率。

貿易戰倘持續 補地價步伐或放慢

團結香港基金的《香港房屋趨勢導航2025》報告預測，2025年至2029年的私人住宅年均落成約17,100個單位，更多單位於今年及明年落成，呈現「先高後低」現象。葉文祺指出，2022年後獲批預售樓花同意書申請數量持續下降，另外私人住宅上蓋工程動工量自2021年來亦持續減少，以及2021/22年度以來熟地供應量同樣減少。此外，過去兩年批出的政府地亦減少，地皮規模和樓面地價下降，有關指標均預示未來私人住宅落成量會減少。

葉文祺指出，私人住宅發展周期的各階段都明顯放緩，發展周期延長加上其他不利因素，導致近年樓市沉寂。發展周期延長，一方面是地盤複雜程度和所需行政審批程序影響施工前階段，另一方面地契條款要求開發商在規定區域建設不同設施，相應審批及驗收時間亦因此增加，發展周期延長及隨之增加的發展風險，會減低發展商提交具競爭力標價的興趣和意願，故建議政府應繼續精簡審批程序，盡量簡化地契條款，減少開發商需建設的附屬設施，以及批出更多「即食」熟地，減少開發商土地平整和技術評估等前期工作，以提高賣地成功率。

至於近期的貿易戰，他指出，中短期有兩方面影響，首先股市波動會影響市民入市意願，但在當前美國股市波動情況下，預計美聯儲局有機會提前降息，而利率下降對樓市有正面作用，不過最近人民幣持續貶值，對內地買家來港置業構成負面影響。

中長期方面，葉文祺指，香港有兩成GDP和就業人口與貿易相關，貿易戰會對香港經濟產生一定影響，另外若樓市變差，開發商一手房庫存增加，會影響開發商參與土地拍賣意慾，故政府應持續賣地，並根據市場情況調整土地推售節奏和規模，以及透過精簡審批程序、簡化地契條款等不同方法增加地皮吸引力，以及推售一些面積較小並易於開發的地皮，以維持市場熱度。

「白居二」攪珠結果出爐 申請超額逾4.6倍

香港文匯報訊 房屋委員會「白居二2024」昨日攪珠，首10個攪出號碼依次為49、35、39、85、77、76、32、21、38、24，以決定申請者按申請編號最後兩個數字決定揀樓先後次序。主持攪珠的房委會資助房屋小組委員會主席黃碧如表示，今期收到約3.4萬份申請，超額逾4.6倍，當中超過八成即2.8萬份屬「青年計劃」申請者，青年申請者對資助房屋需求非常殷切，至於日後會否增加相關申請配額，要視乎市場反應。

八成為「青年計劃」申請者

對於今期「白居二」申請宗數較以往少，黃碧如表示今次是「白居二」首次獨立申請，與以往連同新居屋一起申請不同，兩者不適合直接比較，且申請數目受許多因素影響，包括市場氣氛、個人經濟狀況、利率走勢等，「買樓對很多人而言屬人生大事，要審慎考慮，而住房亦是剛性需要，各人有不同考慮並不出奇，尤其近幾年世界整體經濟放緩，以及地緣政治影響，或多或少會有影響。」她指，居屋第二市場配額未用盡，亦受不同因素影響，如單位位置、價格是否符合期望等，部分家庭亦可能以綠置居等途徑購置其他資助房屋單位，無須買二手居屋。

今次「白居二2024」配額增加1,500個，達6,000個，令申請成功機會增加，新增的1,500個為「青年計劃」配額，撥予40歲以下申請者，包括1,350個青年家庭及150個青年一人申請者配額，其餘4,500個為一般配額。黃碧如指出，當中超過八成是「青年計劃」，反映青年需求殷切，房委會編配4,500個一般配額時，會包含青年申請者在內，若他們抽中次序較前已可獲編配，而在編配1,500個「青年計劃」配額時，會針對一般配額未獲分配的青年申請者。

●黃碧如（左）昨日在房屋署助理署長（房屋資助）鄺潔蓮（右）陪同下，主持「白表居屋第二市場計劃2024」的電腦攪珠儀式。

盲道觸覺磚雨天易滑 議員倡塗納米塗層獲試行

香港文匯報訊（記者 王僖）輔助盲人行走的觸覺磚，雨天往往因過於濕滑成為跌傷陷阱。民建聯立法會議員陳恒鑌與香港道路及路磚關注組早前抽驗荃葵青區內的觸覺磚，發現三個樣本均低於特區政府屋宇署規定的防滑值，故向房屋署建議在觸覺磚塗上納米蝕刻塗層，獲署方接納，未來或於全港多條屋邨試行。

陳恒鑌昨日在記者會上表示，據團隊實測，發現觸覺磚上只要沾濕，無論身穿球鞋還是皮鞋，都較易令人滑動約一米距離，「跣腳」程度令人憂慮。

根據屋宇署《設計手冊：暢通無阻的通道2008》防滑標準，走廊、樓梯等半露天公共位置的地磚和觸覺磚等須達P4級、即防滑值SRV40至44。團隊委託實驗室分別在葵芳邨、石籬邨部分路段測試，發現葵芳邨兩個樣本的防滑值只達SRV18和37；石籬邨樣本則為SRV19。

團隊諮詢本地建材物料防滑界專家馬學欽後，建議在地磚上塗納米蝕刻塗層，半小時後再用清水沖清，發現凹凸感明顯，減低滑腳跌傷的隱患。

香港道路及路磚關注組主席黃啟進擔心雨季來臨，屆時情況嚴重，他又認為全港多區觸覺磚採用的物料不同，有時候更出現同一屋邨有不同年代的觸覺磚，「一腳踩舊款磚，下一腳又踩新款，防滑度不同也很容易滑腳。」

陳恒鑌與房署討論後，署方即安排三家公司實地為觸覺磚加上塗層進行測試，結果令人滿意。他建議相關部門定期清潔維護和處理不合規的觸覺磚，長遠更換高防滑度物料。

●民建聯關注輔助盲人行走的觸覺磚雨天過滑問題，建議塗上納米蝕刻塗層，未來或於全港多條屋邨試行。