



綠表抽居屋屢落空 公屋富戶嘆難置業

認同廉租屋應留給基層 奈何私樓買不起 抽一手居屋又難過中六合彩

●周女士(化名)認同公屋應留予更有需要的基層家庭,故一直想置業騰出公屋單位,但私樓買不起,抽居屋卻難過中六合彩。
香港文匯報記者涂穴 攝

踏入周女士位於葵涌的380平方呎公屋單位,經裝修後已不復見公屋的傳統隔間,而且公屋戶型設計講求慳位,單位比私樓更實在,感覺寬敞,一家三口連同家備居住綽綽有餘。
周女士與丈夫均從事金融業,每月要繳納3,000元公屋租金。周女士也十分贊同公屋是寶貴的公共房屋資源,希望能置業騰出單位予更有需要的家庭,但卻發現香港地,上樓難,上車更難。

二手居屋淪炒家樂園 價格高企

雖然近年私樓價格有所回落,但周女士慨嘆負擔不起,「現時的存款雖然足夠付首期,但如果真買下私樓,可能要『存款歸零』,所有積蓄都用盡,供樓亦令未來的生活開支增加。」至於二手居屋市場,已成為炒家樂園,價格居高不下,性價比低,吸引力不足。她以荃灣尚翠苑為例,儘管近年私樓呎價下跌,但該二手居屋呎價仍堅挺,高達1.1萬至1.2萬元,讓她感到不划算。
一手居屋就成為他們唯一的上車希望,可惜比中六合彩還要難。過去六年,他們從未放棄過每次抽居屋機會,但幾乎次次撲空。罕有的幾次中籤,也是失望而回。「抽籤的編號都屬較後,總被排在隊尾,輪到我們揀樓時,已是賣剩蔗,可以揀的單位面積不足,例如僅179或200多平方呎的戶型,與現居公屋相比差距甚大,我們一家三口至少需要300多平方呎的空間。」
周女士一臉無奈地表示,置業目的是

改善生活,「但如果只能買細單位,我會反問自己點解放棄月租低廉又寬敞的公屋單位,花數百萬元買更小的居屋?」另外,地點也是他們重要考慮,例如房屋協會最近新推出的觀塘「峻然」及粉嶺「聚然」項目,觀塘項目是不俗的選擇,但粉嶺地段就太偏遠,早已不在她的考慮範圍,「我們會繼續申請居屋,抽中算額外收穫,但若地點偏僻或交通不便,未必會購入。」

倡政府助公屋戶實現置業夢

針對居屋供應不足及向上流動的困境,周女士建議,政府可將適合公屋住戶的綠表申請者名額比例提高至七成;或者將公屋年資納入抽籤考慮,優先考慮長期公屋住戶,以助公屋戶上流實現置業夢想。
對於政府近年一再收緊公屋富戶政策,周女士認為政策有助確保公屋資源不被濫用,但有時富戶並不是想「賴死」唔搬,而且無出路,建議政府同步提供更多居屋「出口」,例如讓收入超限額五倍的富戶優先選購居屋,騰出公屋單位予基層市民,否則「向上流動」的理念可能變質,公屋富戶反成政策磨心,「政府幫助割房戶無可厚非,但也應顧及我們這些尚未有能力購買私樓、又想向上流動的公屋家庭。」

1976年推「居者有其屋」助基層自置居所

居屋發展可追溯至1972年政府所推出的「十年建屋計劃」,當時港英政府除了廣建公共房屋外,亦在1976年推行「居者有其屋」計劃,以低於市價售予中低收入家庭,協助他們自置居所,提升生活質素。不過,由於上世紀亞洲金融風暴衝擊造成香港樓價大跌。特區政府為了穩定樓市,自2003年起停建停售居屋,直至2011年,時任行政長官曾蔭權於施政報告表示,為回應中低收入家庭置業需要,宣布復建居屋。

首批復建新居屋認購超額62倍

首批復建新居屋在2014年12月「捲土重來」以七折發售,市民反應踴躍,房委會共收到13.5萬份申請,超額62倍。此後申請宗數逐年爬升,2019年達到最高峰的31萬,2020年及2022年則回落至20多萬。為滿足市場需求,特區政府亦積極推出其他資助出售房屋,例如綠置居,專讓現有公屋租戶及合資格「綠表」人士申請,折扣率比居屋更高。
現屆政府上台後,致力於解決香港的房



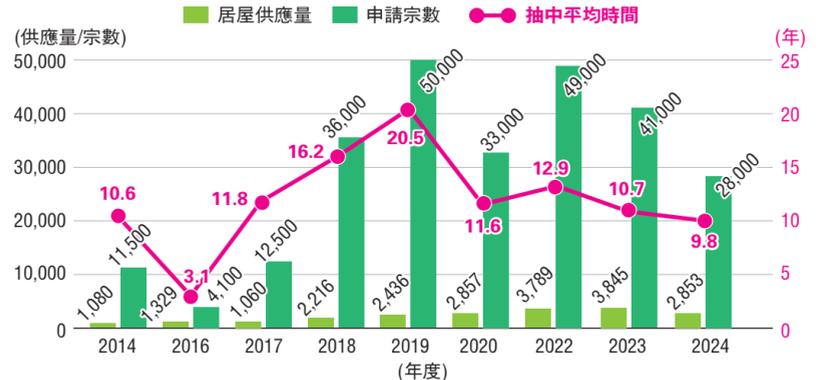
●每期一手居屋推售,認購額總是十數倍以上。圖為市民交表申請居屋情況。
資料圖片

屋問題。房屋局局長何永賢早前表示,房委會將調整公屋(包括綠置居)和資助出售單位的比例,由七比三逐步調整至六比四,增加資助出售單位的供應。在未來5年,房委會和香港房屋協會將會有約56,500個資助出售單位落成。
與此同時,房委會亦推出多項措施滿足不同市民的住屋需要和訴求,包括調整居屋綠白表比例至五比五,鼓勵公屋租戶上流;預留單位作配額,供參加「家有初生優先選樓計劃」和「家有長者優先選樓計劃」的合資格申請者攪珠和優先選樓等。

房屋階梯 解碼系列 二之二

香港公營房屋政策存在不少歷史遺留下來的問題,其中房屋階梯未能發揮促進住戶向上流動功能最大痛點,導致部分已屬小康的公屋家庭處於既難置業「上車」,公屋富戶政策又步步進迫的尷尬局面。周女士(化名)一家三口家庭月入接近公屋入息限額近三倍,屬於公屋富戶,他們認同公屋應留予更有需要的基層家庭,故一直想置業騰出公屋單位,但私樓買不起,抽籤買一手居屋又難過中六合彩,「以前聽說申請居屋比中六合彩還難,現在我終於信了,抽咗六年屢屢落空。」有學者的研究亦發現,公屋戶申請一手居屋平均需時長達12年,比申請公屋還要漫長,二手居屋又淪為炒賣工具,房價與私樓一樣貴,建議政府全盤檢視公屋及居屋定位,修正歷史遺留的政策問題(見另稿)。
●香港文匯報記者 洪澤楷

綠表居屋申請情況



白表居屋申請情況



註:「居屋2014」和「居屋2020」隨後的銷售計劃分別為「居屋2016」和「居屋2022」
資料來源:房屋署、香港大學商學院助理教授 王柏林
整理:香港文匯報記者 洪澤楷

建議杜絕二手居屋炒賣 學者:讓富戶有出路

香港文匯報訊(記者 洪澤楷)二手居屋本來可視為置業階梯中重要的工具,令小康家庭順利上車,再繼續累積財富改善居住環境「樓換樓」。不過,自由市場的二手居屋已淪為炒賣工具,計及補地價,一個二手居屋單位的售價往往與私樓無異,令小康家庭卻步,學者建議長期限制二手居屋脫離自由市場,杜絕炒賣,公屋富戶有出路,基層才有更多機會上樓。
公屋聯會副主席、立法會議員梁文廣認為,居屋市場應與私樓市場保持互相獨立。現時香港居屋可以補地價形式變成私人樓宇出售,令居屋價格一定程度上受私人市場樓價影響,不僅導致資助房屋資源流失,更因私樓價格飆升推高居屋價格,助長炒賣歪風。



●自由市場的一個二手居屋單位的售價往往與私樓無異,令小康家庭卻步。圖為居屋冠德苑。
資料圖片

市場將自然形成合理價位,從根源杜絕炒賣。他以新加坡為例,當地私樓市場價格可炒賣至很高,類似香港居屋的組屋市場卻穩如磐石,始終維持「向上流動」的房屋政策。

提升居屋質素 為公屋戶提供置業誘因

香港大學商學院助理教授王柏林指出,提升居屋建造質素可為公屋人士置業提供誘因。他認為,公屋與居屋質素趨同是政策設計的重大失誤,公屋旨在為低收入群體提供基本居所,居屋整理質素理應優於公屋,才能吸引公屋戶向上流動。他建議,政府應該預留高質素、地點好的單位為居屋,並提升市場流通性,鼓勵「樓換樓」。

房署署長:按年審視公屋入息限額

香港文匯報訊(記者 張強)針對社會上有人為了符合公屋申請資格而主動要求減薪甚至辭職,房委會昨日舉行的公開例會,其中一個議題是探討房屋政策如何激發住戶或申請者向上流,減少「躺平」現象。香港特區政府房屋署署長李佩詩回應社會上有聲音建議容許公屋申請者豁免計算年終獎金或花紅等一次性收入,她指出此舉變相令入息限額調高,容易被他人利用,亦偏離機制。她強調,在現時公屋平均輪候時間5.3年的情況下,房委會必須將有限公屋資源,集中照顧最有需要的家庭。

她表示,會繼續按年審視公屋入息限額及相關檢討機制,考慮其中是否有被遺漏或低估的家庭開支,以確保能反映最新情況。

倘准豁免申報一次性收入 將偏離機制

李佩詩強調,無論入息限額定在哪个水平或作出什麼豁免,都會有住戶因為剛好超過限額而未能符合資格,「若為了涵蓋更多家庭而容許公屋申請者豁免申報一次性收入,變相調高入息限額,這不單止容易被人利用,也會偏離機制。」

她指未來會進一步加強透過不同渠道,宣傳公屋申請流程簡介短片等,簡易說明申請者需要填報的收入和資產項目及其計算方法,進一步增加透明度,讓公屋申請者能掌握更全面、最新資訊。
在完善房屋階梯的議題上,有委員建議房委會考

慮在未來的資助出售單位銷售計劃中推出新安排,協助公屋住戶購買心儀的資助出售房屋。李佩詩表示,房委會由下期居屋起,會將綠表與白表的配額比例由四比六調整為五比五,房委會也會從今年10月1日起,讓正在繳交額外租金的公屋富戶,在自願遷出單位後保留綠表資格4年,其間他們可以綠表申請者身份購買一手居屋或綠置居單位,或在第二市場購買未補價的資助出售單位。

為了協助公屋富戶有更大機會購買到心儀單位,房委會亦正研究在資助出售單位銷售計劃中推出其他新安排,鼓勵公屋租戶向上流動。

有委員建議房委會應研究進一步收緊居屋單位轉售限制,甚或將資助出售房屋在私人市場中分隔。李佩詩表示,房委會有就居屋和綠置居單位設定轉讓期限,防止業主通過公開市場短期炒賣套利。

她續說,理解社會上有聲音希望房委會重推租者置其屋計劃,惟鑒於目前輪候公屋單位的家庭數目仍然不少,如在其他屋邨大規模重推租置計劃,會



●左起:房屋局局長何永賢、李佩詩。
香港文匯報記者北山彥 攝

在短期內減少可供編配的公屋單位數量,無可避免地延長公屋申請家庭的輪候時間,必須小心考慮所引發的房屋階梯重疊問題。