

居屋未來5年 年售6000伙

【本報訊】自去年政府宣布停售居屋後，房屋署首度正式透露未來五年重售居屋的數量。署理房屋署長鄔滿海表示，未來五年的居屋供應，每年會下調至6,000多個，約佔公營房屋建屋量的兩成。政府會以資助方式協助市民在私人市場置業，減少對公營房屋的倚賴。

林奮強：倘重售居屋 樓市影響微

瑞銀華寶董事總經理林奮強認為，即使今年6月之後政府重售居屋，只要房屋政策清晰、具透明度，對樓市的影響應不會很大。

但房委會委員王坤擔心，隨着政府以資助及貸款的形式取代興建公營房屋，改由私人樓主導市場，政府很難再平衡私人樓宇的價格。

鄔滿海接受本港一家電視台訪問時透露，以後五年，平均每年會有3.2萬個單位推出市場，當中約二成是居屋，即每年平均有6,000多個單位，其餘2.6萬個則主要用作出租。

過去五年，居屋單位每年最多出售近2萬個，最少也有1.2萬個，房署未來五年計劃每年只推售約6,000個單位，意味居屋供應將減少七成至一半。

鄔滿海：因應私樓供應增 樓價跌

鄔滿海解釋，房屋政策改變主要是因應私人樓宇供應增加及樓價回落，他指出，若私人樓宇可以滿足市場需求，房委會在選擇建樓與提供貸款，比例上可



署理房屋署長鄔滿海表示，若私人樓宇可滿足市場需求，房委會在選擇建樓與提供貸款比例上作相應調整。(資料圖片)

作相應的調整。

事實上，最多可借66萬元的自置居所貸款，房委會今年首八個月已批出8,605個申請，多於上年度全年的宗數，而房署最快可於年底推出租金津貼，讓公屋輪候人士用作租住私人樓宇。

公屋資產上限 明年料減半

【本報記者黃偉超報道】房屋署現正研究修訂申請公屋入息及資產限額機制，其中資產上限因近年公屋輪候時間持續縮短，按照沿用機制推算，明年新限額會比目前大幅下調三分之一至接近一半。

逾半輪候家庭恐「出局」

有房委會委員擔心，實施新資產上限後，可能會迫使逾半輪候家庭「出局」，當中以寮屋清拆人士的影響最大。

房署的資料顯示，過去兩年是公屋供應高峰，加上停售居屋令部分單位轉作出租，使輪候家庭降至9.7萬個的新低，平均輪候的時間亦由1998年的六年縮短至3.8年。



然而，由於輪候冊申請人的資產限額，是足以讓他們可租用私人樓宇單位六年（即輪候時間）的水平計算，房署若明年按照現有機制處理，有關水平便要調低至3.5年或以以下。

以四人家屬為例，目前可擁有的資產限額為44萬元，但若依照輪候年期縮短而下調，將會降至只有約25.6萬元，減幅接近42%（見表）。

據了解，房委會早前舉行集思會，討論有關檢討居屋及公屋入息和資產限額機制時，曾有委員提出日後應否因應輪候期縮短而調低資產，但房署官員卻「啞若寒蟬」，並無任何回應。

王坤：寮屋清拆者影響最大

房委會委員王坤（見左圖）指出，若房署決定大幅調低公屋申請資產上限，估計至少有逾4萬個家庭超額，其中尤以寮屋清拆人士影響最大，希望房署酌情處理。

房署消息人士表示，申請公屋資產的水平是參考輪候時間的訂定，但這並非唯一考慮項目，加上有關基準亦涉及計算富戶和超級富戶數目，調整的問題比較複雜，故此需要審慎處理，主要是以減少震盪為大前提。

另外，由公屋人士、輪候公屋人士、邊緣老人、單親家庭、新來港人士及邊緣工友

組成的「捍衛基層住屋權益聯盟」，將於今日下午趁立法會房屋事務委員會討論「檢討公屋申請人的入息及資產限額」時，在立法會外進行請願。他們為要求立法會議員支持聯盟的立場，調高申請公屋入息及資產限額，以捍衛基層市民。

下年度公屋輪候冊資產限額

家庭人數	本年度限額 (萬元)	*下年度限額 (萬元)
1	21	12.2
2	31	18.1
3	36	21.0
4	44	25.7
5	50	29.2
6	56	32.6
7	61	35.6
8	63	36.7
9	66	38.5
10	68	39.6
或以上		

*：減幅以租用私人單位年期由6年降至3.5年計算

撤13項目 包括舊機場「城中城」

未來八年削2.9萬居屋

星島獨家報道

政務司司長曾蔭權在去年九月宣布停售和減售居屋措施後，為了配合有關的措施，房委會需要在八年內大幅削減約二萬九千個居屋單位的建屋量，減幅近一成。取消的建屋計畫包括八個私人參建居屋計畫，以及位置優越，坐落於日後東南九龍「城中城」計畫第四條過海鐵路啓德站旁的居屋項目。

房委會早前正式通過停售居屋直至今年六月底，而其後直到二零零五至零六年度，每年出售不多於九千個單位。受到新措施影響，房委會最新的建屋預測顯示，房委會將因此要取消十三個建屋計畫，涉及近二萬九千個單位。這批被取消的建屋計畫中，其中八個為私人參建居屋計畫，另有三個為居屋計畫，其餘兩個則為可轉為出租用途的建屋計畫（見附表）。

年均建3.4萬居屋

房委會主要集中在二零零四至零七年的三年間削減居屋建屋

量，單在二零零六至零七年度，已經削減二萬四千個單位，為該年度建屋量的四成。在大幅削減居屋興建量後，再加上另外三個工程延誤的項目，房委會由今年起，直到二零零八至零九年度，共興建二十七萬個單位，每年平均興建約三萬四千個單位（見附表）。

料每年仍有萬八空置屋

在被取消的十三個建屋項目中，其中一個是位於東南九龍「城中城」發展計畫。該項居屋計畫是房委會唯一一個在東南九龍已進行初步規劃的居屋項目，位處沙田至中環過海鐵路啓德站旁，原本計畫興建約四千個單位，並擬採用環保建築設計，當中部分高層單位更飽覽維港海景，位置極為優越。而何文田南第二期計畫亦是另一個位於優質靚地，而又被取消的居屋項目。

受到每年限售九千個居屋單位措施的影響，房委會預期特首承諾在二零零七年七成家庭自置居所的目標將會受到打擊，屆時公營房屋所佔的自置居所比率，將會因此調低三個百分點，直到只有百分之五十。

雖然房委會已大幅減建居屋，但房委會預測未來五年，每年仍



房委會在前期停售後唯一已進行初步規劃和設計的居屋計畫，因減售居屋措施而被迫腰斬。資料圖片

有約九千至一萬八千個空置單位。房委會早前已通過，將八千個居屋單位轉為出租公屋，優先供公屋擠逼戶和輪候冊申請人申請。然而，由於下年度居屋生產仍處於高峰期，約有一萬八千個單位落成，因此下年度預計約有九千個居屋單位要空置一段時間，單位空置的情況預計要到二零零五至零七年才得以解決。本報記者

Subsidised home sales capped at 6,000

Alex Lo

The supply of new subsidised homes for sale will not exceed 6,000 a year over the next five years, according to acting Director of Housing Marco Wu Moon-hoi.

A further 26,000 flats will be built each year for public rental.

Yesterday's statement represents the latest government attempt to scale back its involvement in the provision of housing.

In an interview on TVB yesterday, Mr Wu said direct subsidies would be provided to more people to buy or rent homes in the next five years. "[The subsidies] and the private-home market will work together to satisfy housing demands," he said.

Chief Secretary Donald Tsang Yam-kuen had announced in September a 10-month moratorium on the sale of Home Ownership Scheme flats, adding that even after it ended, the sale of flats would be capped at 9,000 a

year until 2005-06, down from a previous cap of 20,000 a year.

The Government also released an extra 12,000 subsidised housing loans to help home-buyers compete in the private market.

The number of direct loans granted by the Housing Authority to home-buyers rose to 8,605 over the past 10 months, compared to 7,647 for the year April 2000-March 2001. The maximum loan limit is \$666,000 per home.

A rental subsidy scheme will start later this year.

But critics warned the switch in public housing policy could mean subsidising developers.

"This will bring a drastic change in the balance between public and private housing provision," said Housing Authority member Wong Kwun. "People will have no choice but to buy private flats and this will amount to subsidising private developers."

However, finance house UBS Warburg's property sector analyst, Franklin Lam, said the Gov-

ernment would be moving in the right direction if it kept its supply levels and policy transparent. He predicted the property market would rebound this year.

Last week the Society for Community Organisation spelled out the "seven deadly sins" it accused the Government of committing in its housing policy last year.

The organisation condemned the Government for boosting the private market with its moratorium on Home Ownership Scheme flat sales. The second "sin" was

the failure to reduce public rent to ease hardship.

The other government "failures" were: lowering the income and asset limits at which people can qualify for public rental housing; being too slow to expand a rental subsidy scheme for elderly people in private flats; failure to provide proper housing for 3,000 single mental patients; failure to rehouse dozens of cage-home families; and not providing enough flats for single public housing applicants.

* A group of public tenants staged a rally outside the Legislative Council chamber in Central yesterday, calling on legislators to press the Housing Department to shelve its plan to tighten the application criteria for public rental housing. They said the criteria should instead be relaxed to allow more needy families to apply.

The department plans to lower the income ceiling at which people become eligible. A family of four would have to earn no more than \$14,200 instead of \$16,400.