

習主席視察香港一周年 綜述



增供土地是施政重中之重

港府集民力建置業階梯

行政長官林鄭月娥將土地房屋問題作為施政的重中之重，一年來推行「綠表置居計劃」、房委會「白居二」恒常化，設「港人首置上車盤」，試行讓轄下居屋業主將未補價單位低於市值租金予有需要家庭等，並成立了土地供應專責小組進行土地大辯論。林鄭月娥強調，本港並不缺建屋土地，缺的是如何使用土地的共識。

香港商報記者 葉佩瑜

2017年10月，林鄭月娥於其首份《施政報告》提到，房屋不是簡單的商品，而適切的居所是市民對政府應有的期望，亦是社會和諧穩定的基礎，故在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色；應以置業為主導，讓市民安居，樂以香港為家，政府會致力建立置業階梯，為不同收入的家庭重燃置業希望。另外，在「長遠房屋策略」的基礎上，政府將增加房屋單位方面的努力，以及在土地不足、供應未到前，善用現有房屋，滿足長時間輪候公屋的家庭需要和協助居住環境惡劣的居民。

制定長遠策略 改善短期選項

《施政報告》建議「綠置居」恒常化，大量增加為公屋人士特設的「綠置居」，令公屋住戶綠表人士以可負擔的價錢買下單位，由租客變業主，本年年尾位於沙田火炭便有4000多個新公屋單位，改成「綠置居」單位出售。房委會「白居二」恒常化方面，房委會資助房屋小組憂慮推出太多配額會拉高居屋二手市場的樓價，考慮到「白表」申請者相當多，市場上的二手居屋成交量不多，最終決定按以往試驗計劃的推出量作基礎，將首批配額從政府原來建議的3000個，修訂至2500個，希望市民會較易接受，而之前「白居二」兩輪先導計劃，合共提供7500個名額，約超過4000宗交易。

《施政報告》又建議設「港人首置上車盤」，單人收入上限為3.4萬港元，二人或以上家庭不超過6.8萬港元，首階段提供約1000個單位。港人首置上車盤首個選址，已選定於安達臣道一幅住宅地作先導計劃，估計可提供約1000個「首置」單位，最快將於年底推售。由於公屋土地供應短缺，政府強調在不影響公營房屋供應的前提下提



特首林鄭月娥（前排中）到旺角探訪居住於「社會房屋共享計劃」單位的家庭，了解他們新的居住環境和生活情況。 資料圖片

供「首置」單位，並將於今年稍後時間敲定細節後公布「首置」計劃的詳情。

政府還建議房協試行透過修改地契，讓轄下未補價的資助房屋單位業主，能以低於市值租金租予有需要家庭。政府內部經研究後，發現居屋只受地契條款限制，不可作出租用途，故較易推展，估計涉及的房協未補價資助房屋約有9000個，目標協助的家庭相信包括輪候公屋家庭。

鼓勵社會機構合力增供房屋

過渡性房屋方面，《施政報告》容許整幢大廈免補地價改裝成過渡房屋，以及協助非牟利機構研究在閒置土地興建預製組合屋等，年內有不少非牟利機構推出中轉房屋予基層人士。如社協翻新位於旺角的舊唐樓作共享屋；社聯與聖雅各福群會營運管理的「雅軒」，提供14個單位共30個房間。社聯早前亦在土瓜灣道推出61個共享房屋單位，交由香港聖公會福利協會營運，並開展

「好鄰舍」計劃。組合屋方面，社聯選址於深水埗南昌街擬建3座3層高組合屋，樓面面積2143平方米，項目預算約數千萬港元，可提供100個單位，上址現為恒基持有的舊樓，恒基會以一元租該地予社聯兩年，之後重建發展。

另外，房協今年內將會仿效房委會引入「富戶政策」，家庭總資產超出入息限額100倍，就要遷離單位，同時推出租金援助計劃，讓合資格屋邨租戶可免租一半，協助經濟困難居民。相信首批受「富戶政策」影響的租戶，包括新住戶，及將租約轉換給非配偶人士，9月1日起生效。租約此後會加入新條款，包括住滿10年後須申報入息及資產，其後每2年再申報1次；如家庭總入息超越申請入息2倍以上，即要交租半以上租金，當家庭入息超越限額5倍以上，或名下有香港住宅物業，或總資產超出入息限額100倍，便會被房協終止租約。

「土地大辯論」18個選項

短中期選項（即未來10年內）

- 棕地發展
- 重置或整合佔地廣的康樂設施
- 配合公私營合作模式利用私人新界農地儲備
- 利用私人遊樂場地契約用地，如粉嶺高爾夫球場作其他用途與重置或整合佔地廣的康樂設施

中長期選項（即未來10至30年內）

- 維港以外填海
- 發展東大嶼都會
- 利用岩洞及地下空間
- 發展新界更多新發展區
- 發展香港內河碼頭用地
- 發展郊野公園邊陲地帶兩個試點

概念性選項

- 增加鄉村式發展地帶的發展密度
- 發展現有運輸基礎設施上蓋
- 長遠發展香港內河碼頭用地及鄰近用地
- 發展郊野公園邊陲地帶其他地點
- 利用公用事業設施用地的發展潛力
- 發展葵青貨櫃碼頭上蓋
- 重置葵青貨櫃碼頭
- 填平部分船灣淡水湖作新市鎮發展

「土地大辯論」匯民意謀破困局

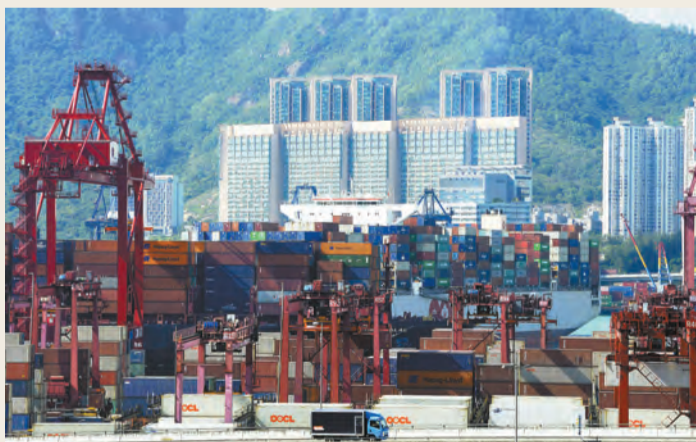
土地供應專責小組自4月起，就18個土地選項展開為期5個月的公眾諮詢，包括於維港以外填海、發展郊野公園邊陲地帶等，市民可透過問卷調查

反映意見。小組主席黃遠輝承諾，會在撰寫報告時如實反映民意，並在今年聖誕節前提交給政府。

專責小組展開的公眾諮詢被稱為「土地大辯論」，從4月26日展開至9月26日為期5個月，設有網站以及社交媒體專頁，首個諮詢以宣傳、教育



去年9月土地供應專責小組第一次會議後，專責小組主席黃遠輝（右）和副主席黃澤恩會見傳媒。 資料圖片



土地供應專責小組指，對重置貨櫃碼頭選項持開放態度。圖為葵青貨櫃碼頭。

為主，其後則會在全港18區40個地點巡迴展覽，並透過問卷收集意見，諮詢期內會設4場分布港島、九龍、新界東及新界西的大型公眾諮詢會。

黃遠輝表示，公眾參與最重要一環，是把信息帶到社會上沉默的大多數，讓大家明白香港今天面對非常迫切的土地短缺問題，並期望可透過這次的公眾參與活動共同打破困局。他說，「眼見活在水深火

熱的市民，耳聽尋覓有瓦遮頭的心聲，就是小組增闢土地的最大動力。」

黃遠輝於「主席隨筆」指，香港長遠欠缺最少1200公頃土地，當中230公頃屬房屋用地。但居住環境不僅要有瓦遮頭，還必須要排污供水、道路等基礎設施所支援，也要街市、商舖、醫院診所、圖書館、公園、學校等應付市民的生活所需。這些基建及社區配套設施往往佔地更廣，未來估算便欠720公頃。因此，實在沒有一個單一選項，既可滿足房屋用地需求，同時提供其他交通運輸配套設施，更何況不是所有土地均適合高密度房屋發展，土地落實時間也未必配合實際需要。他承諾，會在撰寫報告時，如實反映民意，並在今年聖誕節前提交政府，亦相信政府將會從善如流，按結果調整政策方向。

以破格思維解深層難題

立法會房屋事務委員會主席麥美娟認為，今屆政府為居住於不適切居所的市民採取了許多措施，特別是短期過渡性房屋安排值得嘉許，而「土地大辯論」亦為長遠土地房屋發展帶來新方向。不過，她希望政府可於短中期房屋方面有更進取的角色，不要只依靠非牟利團體。

麥美娟指，香港有21萬市民居於不適切居所，如板間房、劏房等。今屆政府於短期過渡性房屋安排做得不錯，與非牟利團體如社

聯等合作，共同解決房屋問題是一個好開始，惟政府需要擔起一個更重要的角度，做更多不同的土地供應研究，「土地大辯論」是一個好方向，只是時間太長，希望有結果後可為香港未來土地發展指出新方向。

被問到公屋輪候時間創新高，麥美娟認為這是時間累積的問題，並非於短期內可解決，公屋供應亦不可能突然增加。不過，工聯會希望政府可從租金津貼，如為公屋輪候冊上合資格人士提供津貼，改善住屋環境；

租金管理，針對某種樓宇，如板間房、劏房等設下租住權、租金限制及合約條文上的規管，以及物業空置稅，目前政府考慮向一手樓收取該稅項，但二手樓都應列入考慮。

麥美娟指，行政長官林鄭月娥以往曾是發展局局長，對土地房屋問題十分理解，她期待其經驗與破格思維可令香港於土地程序及相關工程方面有更多改善。

香港儼然是全球人口最密集的「石屎森林」。

