



首推一地多用市場關注

【香港商報訊】記者范曉昱、呂婉玲報道：最新一份財政預算案中，政府對於土地及房屋未來供應提出多項措施發展。市場關注首次推出的「一地多用」項目發展，認為可以邀請NGO與私人機構參與計劃，加快執行進度。另外，財政司司長陳茂波提到，目前香港樓市市民依然難以負擔，強調未有撤銷任何「辣招」的打算。

陳茂波在財政預算案中提出，預留220億元推展首批「一地多用」發展項目，以加快推動在政府用地落實「一地多用」的多層發展模式，提供更多「政府、機構或社區」設施，滿足社區對公共服務的需求。

預留220億首批擬推7項目

政府消息人士透露，初步有7個「一地多用」項目，地盤面積約2000至4000平方米。其中兩個位於屯門區，包括屯門大興政府合署用地，以及一河之隔的屯門診所用地；4個位於荃灣區，分別為荃灣大會堂及裁判法院用地、荃灣雅麗珊社區中心用地、戴麟趾夫人診所用地及聯仁街熟食市場用地；另外一個為上環消防局旁的擬議救護站用地。

消息人士續指，上環消防局旁的擬議救護站用地現時為短期巴士站租約空地，預計會興建成8層高綜合大樓，同時設有地下停車場、圖書館及其他公共設施。而荃灣大會堂及裁判法院，當中法院設施將會拆除，現時正考慮重建方案。談到項目發展時間表，消息人士表示，爭取兩年可向立法會申請撥款，上環項目預期最快落成，6年內或可啓用。

粵港科技產業促進會會長及地產行政師學會前主席劉健安認為，「一地多用」措施原意良好，早應推行，緣於很多政府大樓其實都沒有用盡地積比率。他建議政府可更靈活地推行措施，如鼓勵性邀請NGO和私人機構參與計劃，加快執行進度。

下年度土地料可建1.5萬單位

當被問到預算案會否減辣時，陳茂波回應稱，雖然自去年下半年起，私樓成交量及價格均回軟，但目前樓價仍與市民的負擔能力脫節，故不會撤銷任何需求管理措施。他昨晚出席財政預算案論壇時又提到，留意到近日出現要求放寬首置按揭成數的聲音，但他認為現時不是合適時機討論相關議題，正如早前行政長官林鄭月娥提過，目前不適宜令市場誤解政府有刺激樓市的意欲。

潛在住宅供應方面，下年度賣地計劃共有15幅住宅用地，包括7幅新增用地，再加上鐵路物業、市建局、私人發展及重建項目，預計全年的潛在供應量達約1.55萬個單位。不過，與去年預算案2.55萬伙比較，今年的數字按年大減1萬伙及39%。

未來5年(2019至2023年)的潛在供應，預算案估算公營房屋建屋量約為10萬個單位。私樓方面，初步預計每年平均落成量約為1.88萬伙，較過去5年的平均落成量增約兩成。陳茂波預告，發展局將於今日公布下年度賣地計劃的詳情。

財爺：有足夠財力實現「明日大嶼」

另外，「明日大嶼」願景出爐後，市民大眾對填海計劃有耗盡庫房儲備的憂慮。今次陳茂波就在預算案中強調，政府具足夠的財政能力實現「明日大嶼」願景。他指政府將進行詳細財務分析，分階段推展相關項目。與此同時，就近岸包括龍鼓灣、欣澳及小蠔灣的填海方案，政府擬在年內申請撥款；並會就屯門沿海地展開規劃研究。



現時不少政府綜合大樓有條件增加總樓面，增闢更多公共空間。圖為政府在將軍澳的綜合大廈。

住屋以外還需有公共空間

今次財政預算案的房屋措施側重面，與以往稍有不同，一方面對樓市着墨較少；另一方面在社區用地此一元素上，明顯較過往吃重。根據預算案文本，土地房屋措施被置於「宜居城市」的大題下，文本提到「我們努力發展經濟，就是要將香港建設成更宜居的家」，政府除了有責任為市民提供土地及房屋來源，同時也肩負優化市民居住及生活素質的重大職責。

「一地多用」措施以善用政府用地為目標，去年預算案已提出預留10億元，支援非政府機構(NGO)使用空置政府用地及復修校舍，早前立法會亦已通過有關撥款。作為去年方案的進階版，「一地多用」也強調善用有限的土地資源，當中的計劃是：政府預留220億元，重新規劃首批7幅政府用地，提高該用地或建築物的層數(如由4層擴至10層)，以提供更多社區設施，滿足市民對公共服務的需求。

具體設施方面，新的綜合政府大樓涵蓋的設施用途廣闊，均屬「政府、機構或社區」(GIC)用途，比如醫療中心、停車場、圖書館、長者設施、文娛中心等。可以想像，這就是現時市政綜合大樓的加強版，在新建的十多層樓層當中，設有不同類型的民生設施，迎合市民不同生活所需。

回顧歷屆港府班子的房屋政策，多聚焦於如何尋覓與提供短、中、長期的房屋供應，上屆的梁振英政府任內就推展多項房屋政策，如「綠置居計劃」、「港人港地」、開徵印花稅加辣、復建居屋等。鋪天蓋地的住屋性措施，房策核心可謂全面傾斜市民最基本的居住需要。



香港雖貴為世界金融中心，但港人居住環境窄小，亦很缺乏公共空間。

一地多用增公共空間

本港住房不足問題嚴峻，政府立意良好，但社會漸漸發現，在住宅以外，我們還缺公共空間。外國的城市規劃強調「公共空間」理念，例如在荷蘭的阿姆斯特丹，即使是一個無足掛齒的橋底，都被加入不同元素，改建有兒童遊樂場、超級市場、滑板場、休憩區等，原本平淡無奇橋底大大增添趣味和休閒性，讓居民生活更加豐富，亦為城市注入活力。類似的例子，在全球各地不勝枚舉。

誠然，「一地多用」措施具一定可改進空間，如在地區上，現時7幅政府用地集中新界及港島區，九龍區居民未能受惠。而在施行時間方面，由於計劃涉及跨部門合作，往往引來不同分歧，以致拖慢項目進度。不過，是次措施最彌足珍貴的地方，乃點出在住房、商用地以外，港人還需有公共空間，這是一個真正宜居城市的必要條件。

香港商報記者 呂婉玲

土地房屋政策摘要

範疇	措施內容
房屋供應	未來5年公營房屋預計建屋量約為10萬個單位，初步估計未來5年私人住宅每年平均落成量約為1.88萬伙，較過去5年的平均落成量增約兩成。
樓市措施	樓價自去年下半年回軟，但政府無意撤辣，亦不加辣或減辣。
過渡性房屋	預留20億元及成立專責小組，支持非政府機構興建過渡性房屋，當中包括組合屋及現有樓宇改建。
「一地多用」	加快落實「一地多用」多層發展模式，提供更多政府、機構或社區設施，首批7幅用地包括重建屯門診所、發展上環消防局旁的擬議救護站，及整合荃灣市中心4幅政府用地。
新發展區項目	今年全力推展多個新發展區項目，其中為古洞北/粉嶺北和洪水橋新發展區基建。
加快審批工程	包括工程撥款、收地及清拆等，元朗南規劃程序亦將於今年啓動。
填海計劃	強調政府有足夠財力實現「明日大嶼」願景，當中會進行詳細財務分析，分階段推展各項目。
商業用地	本年度賣地計劃將包括7幅商業用地，包括高鐵西九龍站上蓋，涉及29.4萬平方米樓面面積；未來將陸續推售啟德發展區、中環新海濱及金鐘廊等多幅商業用地。
優化海濱	預留60億元發展新的海濱長廊及休憩空間，以及改善海濱設施，計劃在10年內將維港海濱長廊由20公里增至34公里。



地產行政師學會 邀NGO參與政府大廈改造

地產行政師學會前主席劉健安認為，「一地多用」措施用意良好，且早應該推行，因很多政府大樓其實都沒有用盡地積比率。但他建議政府可更靈活地推行措施，如鼓勵性邀請NGO和私人機構參與計劃，加快執行進度。過渡性房屋方面，他先肯定此乃德政，幫助在房屋上有燃眉之急的市民。但他直指20億元根本不足以支持整個計劃，且成效不會很大，幫助基層市民住屋始終需要依賴公營房屋。

利嘉閣按揭代理 建議放寬按揭成數

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，對於政府新一份財政預算案中表明現階段無意撤辣，因為近日樓價回穩下，政府較難減辣。她建議政府積極考慮放寬按揭成數，特別是把過千萬物業的按揭成數，由現時的五成，放寬至六成，不單可令到換樓市場轉活，釋放更多上車盤源，也可幫助早用發展商按揭的買家，轉回較低息的銀行按揭，有助樓市長遠健康發展。

關注基層住屋組織 建過渡性房屋紓緩民困

關注基層住屋組織聯席組織幹事任真表示，歡迎政府撥款興建過渡性房屋，以紓緩市民困難。但她認為20億元數目太細，根據過去經驗，只能幫助4000個家庭左右，相對於逾26萬個的輪候公屋數字來說幫助太小。同時，過渡性房屋的營運亦要請到社工，如果經費太少，一個社工要負責10戶以上家庭，可能難以實現。

世邦理仕 商業地供應比去年增長

世邦理仕香港、華南及台灣研究部主管陳錦平表示，歡迎政府推出任何措施增加香港商業地供應。下一個財政年度將有7塊商業地公開出售，提供約900萬平方呎商業樓面，供應遠比去年為多。市場焦點將會落在高鐵站和啟德的兩塊商業地皮，這會帶動在九龍東和九龍西形成新商業區，為企業帶來更多落戶選擇。

撥款20億助建過渡性房屋

【香港商報訊】記者范曉昱報道：截至去年12月底，港人平均輪候公屋時間仍然維持5.5年歷史高位，申請宗數逾26.7萬，很多家庭面對住屋困難。

此次預算案中提出，政府會預留20億元，支持非政府機構興建過渡性房屋，以紓緩部分市民的住屋困難，運輸及房屋局會擬定具體安排及申請撥款。

料可幫助4000戶

消息人士稱，若以每間組合屋50萬元成本計算，撥款料可用於4000個單位。每個過渡性房屋的項目，最少可運作3至5年。其表示，非政府機構要先自己尋找目標土地，無論是興建組合屋、改裝現有住宅單位，或是將整幢工廠改建成過渡性房屋都可申請資助。政府會以實報實銷方式支援項目的工程費用、顧問費用等。

運輸局亦將設置「專責小組」進行統籌，幫助非政府機構進行項目規劃、消防審批、屋宇署審批等。政府審批各撥款申請時，會主要考慮租金水平要低於市價、受惠對象主要為公屋輪候人士等。據透露，如今有十多個計劃在跟非政府組織(NGO)磋商，預計今年內向立法會申請撥款，年底接受非政府機構提交申請。

NGO冀增加撥款

關注基層住屋聯席組織幹事任真表示，歡迎政府撥款興建過渡性房屋，以前非政府機構要向政府申請公益金，才可以營運過渡性房屋，如今有專項撥款會方便很多。但她認為20億元數字太細，根據過去經驗，只能幫助4000左右個家庭，相對於逾26萬的輪候公屋數字來說幫助太小。另外，一個單位40萬元的預算還要包括裝修費，未必可以將房屋裝修得很新。同時，過渡性房屋的營運亦要請到社工，如果經費太少，一個社工要負責10戶以上家庭，可能難以實現。



社聯在南昌街一帶計劃興建的過渡性房屋模擬圖。