

【增加供地】

政府會確保土地供應充足，並提供優良的基建設施，從而維持公平和穩定的環境，讓本港能夠持續健康發展。

——曾蔭權



▲政府將在啓德撥地予市建局，作安置「樓換樓」的受影響重建戶

啓德撥兩地作「樓換樓」

【本報訊】《施政報告》透露，將於未來兩個月提出新的市區重建策略。政府將在啓德撥地予市建局，作安置「樓換樓」的受影響重建戶，料可提供約二千個單位，最快二〇一六年入伙。當局明年四月起亦以九龍城作首個試點，設「市區更新地區諮詢平台」，並設五億元基金，協助或執行重建。

行政長官曾蔭權在施政報告中表示，已草擬新的市區重建策略，未來兩個月諮詢公眾。政府消息人士說，政府將在啓德發展區住宅用地鄰近處，預留一至兩幅用地撥予市建局興建住宅，作「樓換樓」之用，將於二〇一六年入伙，提供二千個「實而不華」的單位，並讓居民繼續在同區生活。但市建局需就地皮向政府補地價。該人士解釋，啓德用地可配合九龍城重建，亦可處理日

後開展項目的受影響自住業主。

料提供 2000 單位

施政報告還提出以九龍城為首個試點，設「市區更新地區諮詢平台」，廣納專業和地區人士意見，以訂立市區更新發展藍本，以執行者或促進者角色推動重建。消息稱，市建局重新定位後，相信不用更改目前的財務安排。局方更會撥款五億元，成立「市區更新信託基金」，資助平台作研究，以及負責聘請和管理社工隊，支援受局方重建影響居民。

市建局發言人表示，將會根據新的市區重建策略指引，在未來數月着手擬定詳細計劃，首要工作目標是改善破落舊區居民的居住環境。

增加土地供應措施

- 訂立建屋指標，提出在未來十年內，政府平均每年需提供可興建約二萬個私樓單位的土地
- 將前北角邨、何文田邨、東涌、將軍澳等地區的土地，納入明年勾地表
- 加快啓德發展區的基建工程，令區內住宅用地，可提早至2015年推出市場
- 就維港以外進行填海展開公眾諮詢
- 完成全港工業用地的研究，建議把約三十公頃土地改作住宅用途
- 降低強拍門檻，以促成更多舊樓重建
- 成立由財政司司長主持的督導小組，負責優先處理建屋用地相關問題

資料來源：施政報告

學者：不憂變「八萬五」翻版

【本報訊】《施政報告》大篇幅著墨樓市，可見政府穩定樓市決心。有學者表示，是次政策非硬指標，不擔心會變成「八萬五」翻版。而業界亦對措施表示歡迎，其中未來十年每年提供最少二萬個住宅及透過「先租後買」解決上車，普遍獲地產商認同支持。

對於會否擔心特首提出每年供應可建二萬單位的土地，會成為八萬五翻版，城大建築科學部高級講師潘永祥表示，兩者有所不同，因為當年為滿足八萬五指標，政府挖空心思出盡法寶實地建屋，連屋邨內的騰空地皮也不放過；但可建二萬單位的土地並非硬指標，而是向市場拋出訊息，政府有足夠的土地儲備隨時推出，發展商若不勾地，政府也可定期賣地。

他說，近年經驗證明單靠勾地調節供應是不切實際，因為發展商是否勾地，並非考慮市民需求，而是考慮對樓價影響的個人利益，發展商的需求不是市民的需求。面對各國短期內不會暫停印銀紙機，也不會加息的情況下，樓市需求仍然殷切。他認為，政府承諾未來十年每年提供可建二萬單位的土地，是務實的措施。

地產商對政策表歡迎

新鴻基地產歡迎施政報告，認同特首提出的施政理念，鼓勵港人要同舟共濟，共享繁榮，推動社會和諧及經濟進一步發展。新地認為特首提出的樓市政策，包括未來十年平均每年提供可建約二萬個私人住宅單位的土地，滿足市民置業需要，有利樓市持續健康發展。新地同時支持政府增強一手私人住宅物業銷售透明度，如市場認同立法規管是最佳方案，新地將全力配合。

會德豐集團董事黃光耀認為，政府表態未來十年每年將帶來最少二萬個私人住宅供應，有助滿足市場需求，每年有穩定供應，市民無需擔心供應缺乏。

嘉華國際助理總經理尹紫薇說，政府每年增加二萬伙住宅單位土地供應，合乎市場需要。而「置安心」資助房屋計劃針對上車客而設，對上車客有幫助。

長實地產投資董事郭子威認為，每年一手及二手住宅成交超過十萬宗，每年二萬個供應只佔整體的百分之二十仍屬偏少，不過能為市場提供明確供應實屬好事，有助穩定市場。

三年加建五寵物公園

【本報訊】施政報告提到，康樂及文化事務署計劃三年內加建五個寵物公園，並開放更多合適場地，讓市民攜帶狗隻進入。

為配合飼養寵物的市民需要，康文署計劃開放更多合適場地，讓市民攜帶狗隻進入；以及在未來三年內，在西貢、深水埗、觀塘及屯門，新建五個寵物公園。當局會徵詢有關區議會及地區人士意見後推行建議。

康文署發言人表示，五個新建寵物公園中，深水埗荔枝角公園、觀塘碼頭廣場及屯門海皇路花園是在現有場地上增建的設施，有關工程的預算開支共約為三百六十九萬元。西貢將軍澳第七十七區休憩設施及深水埗興華街西街和荔康街及通州街交界地區休憩場地，是新策劃的公園整體工程的一部分，並沒有建造寵物公園的分項費用。

另外，針對社會對政府處理流浪貓狗政策的批評，政府計劃加強教育和宣傳，並與動物福利團體合作，優化流浪貓狗的領養服務，以及為獲領養的貓狗提供免費絕育服務，從源頭上減少流浪貓狗數目。當局將繼續探討其他可行方案。

▲政府計劃優化流浪貓狗的領養服務

林良堅攝

增土地供應 設督導組統籌處理

定指標年可建二萬私宅

【本報訊】私樓落成量不足導致樓價猛升。特首曾蔭權在任內首次訂立建屋指標，提出每年需推出可建二萬個私樓單位的土地，並將前北角邨、何文田邨、東涌、將軍澳等地區的土地，納入明年勾地表；同時計劃就維港以外填海展開公眾諮詢。政府強調並非設立硬指標，不過為達成目標，政府將成立由財政司司長主持的督導小組，負責優先處理建屋用地相關的問題。

過去十年本港平均每年推出約一萬八千五百個私樓單位，但最近數年私樓落成量不斷下降，去年私樓落成量更只有七千一百多個，創有紀錄以來新低。私樓供應不足導致樓價上升，私樓上月售價已較去年同期上升兩成。

為確保樓市健康平穩發展，曾蔭權昨日多次強調土地供應充足的重要，並在任內首次訂立建屋指標，提出在未來十年內，政府平均每年需提供可興建約二萬個私樓單位的土地。但他強調，這並非建屋的硬指標，政府目的只是在一段時間內，累積一定的土地儲備，令房地產市場有穩定的土地供應。

累積土地儲備穩供應

曾蔭權說，過去數年政府在開拓土地遇到不少挑戰，令房屋土地供應緊張。為開拓土地來源，政府計劃於明年推出房委會退還的前北角邨用地和何文田用地，以及位於東涌、將軍澳等地區的土地，並納入明年勾地表內。曾蔭權表示，只要充分利用現時發展區和新市鎮，以及開拓啓德發展區及新界北部發展區，將有足夠土地滿足土地需求。他透露，政府會加快啓德發展區的基建工程，令區內住宅用地，可提早至二〇一五年推出市場。

研維港以外填海選址

曾蔭權亦重提填海的可能性，他說，政府稍後會就維港以外進行適量的填海展

▶施政報告訂立建屋指標，提出每年需推出可建二萬個私樓單位的土地 林良堅攝

▼前北角邨土地將納入明年勾地表 林雨攝



開公眾諮詢。政府消息人士稱，規劃署將會展開有關研究，現暫未有特定選址及填海面積。據了解，屯門、東涌等有機會作為填海選址，以長遠增加可用的土地。

曾蔭權表示，政府亦已經完成全港工業用地的研究，建議把大約三十公頃土地改作住宅用途，並降低土地為重新發展而強制售賣的門檻，以促成更多舊樓重建。他說，政府會繼續與市建局及港鐵磋商，加快將住宅土地推出市場。

曾蔭權說，政府將因應市場需求增加土地供應，將繼續以勾地表為主軸，並輔以政府主動賣地安排「雙軌並行」，以確保住宅土地不會短缺。截至九月，政府今年透過勾地表和主動賣地，已售出九幅土地，提供約四千七百個單位；連同完成補地價的土地契約修訂、土地交換、港鐵和市建局的招標項目及無需補地價的私人重建項目，預計在未來三至四年會有六萬一千個一手私樓單位供應。

為達成以上目標，政府成立「房屋用地供應督導小組」，由財政司司長曾俊華主持，負責統籌各部門的工作，優先處理與建屋用地相關的問題，確保房屋用地有穩定的供應。政府消息人士稱，小組成員包括運輸及房屋局局長、發展局局長、房屋署、建築署、規劃署等。督導小組會同時保證公屋土地供應，維持平均每年興建一萬五千個公屋單位的目標，確保平均三年以上樓計劃不變。

實用面積作公布呎價唯一標準

研立法規管一手樓銷售



▶運房局將成立督導委員會，討論立法規管一手現樓銷售

【本報訊】為加強監管一手現樓銷售事宜，《施政報告》提出，運輸及房屋局將會成立督導委員會，具體討論立法規管一手現樓銷售事宜，並於一年內提出切實可行的建議，包括打破現行市場的做法，立法統一以實用面積作為公布呎價的唯一標準，防止誤導買家，全面杜絕縮水單位的情況。

特首曾蔭權表示，由於未能與地產建設商會就規管一手現樓的銷售達成共識，因此決定由運輸及房屋局成立督導委員會討論相關事宜。他說，政府過去兩年已推出措施，加強一手私人住宅物業銷售的透明度，包括價單、售樓說明書、銷售安排、交易和示範單位等，相信實施統一以實用面積作為公布呎價的唯一標準並不困難，立法會內亦容易有共識。消息人士表示，立法程序複雜，現時並無具體立法時間表。

業界憂引申問題多

消息人士透露，督導委員會成員包括消委會、建築師學會、地產建設商會、律師公會人士等。運輸及房屋局局長鄭汝樺表示，正如其他投資產品的銷售，一手樓花都應有法例規管，至於由哪個部門負責執法要再探討。當局稍後會聽取督導委員會成員的意見，期望一年內有切實可行的建議。

地產建設商會執委會副主席梁志堅則認為，無需要立法規管一手現樓銷售，因為商會已經有指引，亦無見到發展商違規。他憂慮立法規管，反而會引伸出其他弊端。