

# 40年來由93%減至76%

# 樓宇實用率 跌幅得人驚

上世紀七十年代九成三、八十年代九成……今年僅剩七成六。發展局研究揭露，住宅實用率近四十年來不斷萎縮，由九成三銳減至七成六，付鈔買千呎「發水樓」，竟有逾二百呎是外牆、露台和工作平台等。針對問題，發展局明年四月起，收緊樓宇「發水」上限至一成，尊貴的雲石大堂入口將不能「發水」圖利。

本報記者 陳耀強

屋宇署早前隨機抽取七十年代至今年期間四個不同年代的樓宇樣本進行比較，發現七十年代與今年樣本中，實用面積均為七百多呎的單位，建築面積竟由當時的八百五十呎，飆升至今年的一千零三十呎（見表）；實用率大幅下降，由九成三銳減至七成六。今年市民如以真金白銀購置樣本中的單位，竟有逾二百一十呎是與人分享的公共空間，千呎大屋亦內含逾一百三十呎的外牆。

## 年底前完成車位檢討

針對發展商利用各種設施「發水」圖利及屏風樓造成熱島效應，日前施政報告公布，明年四月一日起入則的樓宇，所獲的總樓面面積寬免上限為百分之十。「發水主犯」的地面停車場面積只能獲一半寬免，露台亦不能伸出外牆超過一百毫米。而地下停車場將繼續獲得全額寬免總樓面，發展局局長林鄭月娥相信，此舉可降低樓宇高度。如設施「發水」超越指引，將計入一成的總樓面寬免。當局今年年底前將完成對各區車位的檢討，林大相信，車位數目有下調空間。

而富麗堂皇的尊貴式入口和郵件室等設施將被撤銷寬免。林鄭月娥認為設施「與整體樓宇政策有相關」，明言「從末唔認爲點解香港樓要有尊貴入口，例如雲石大堂和水晶燈……如果發展商認爲有需要，要用自己樓面寬免。」日後入則興建的樓宇亦要符合樓宇間距、配合街道闊度、綠化面積、取得綠色建築證書的BEAM Plus評級，以及提供能源效益數據的規定。

局方早前抽樣研究近百個住宅項目，一個總樓面面積超過十萬平方米的樣本在新措施下，可獲的總樓面寬免，由近三萬二千平方米，減少至約一萬平方米。

有意見擔心，新政策實施前，發展商會趕「尾班車」入則，林鄭月娥回應說：「圖則唔可以今日出，聽日改」，亦要諮詢業界幾個月。發展商方面，林鄭月娥稱發展商並無大意見，而所得訊息是要求公平一致。剛投得義德道地皮的華懋集團主席龔仁心在另一場合回應說，希望盡快入則，但認為新措施影響不大，因爲不是只針對華懋。地產建設商會表示，最快下周開會商討對策。

測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示，規管「發水」上限可令售樓「呢秤」情況減少，亦可紓緩屏風樓情況，但或會減少原來在屋苑內提供的康樂設施，需政府增加資源補充。測量師陳超國認爲，發展商或會受影響，除寬減措施會影響公共空間的面積，部分亦會令實用面積減少，「可以說如果取消部分寬減措施，對整體樓宇供應會減少。」

樓宇供應方面，林鄭月娥表示，有信心明年的勾地表土地，可多於今年提供的九千個單位；並將與港鐵商討在西鐵十一個項目的土地，提供中小型住宅單位。



▲現時的樓宇與四十年前的樓宇相比，實用率呈現大幅下跌的情況

## 近40年樓宇實用率演變範例

年份	建築面積	實用面積	實用率	單位分攤的公用地方面積	露台	工作平台	外牆	窗台	單位有蓋面積
1972年	850呎	793呎	93%	57呎	36呎	0呎	45呎	0呎	793呎
1986年	907呎	817呎	90%	74呎	0呎	0呎	75呎	16呎	833呎
1993年	945呎	732呎	77%	161呎	0呎	0呎	61呎	52呎	784呎
2010年	1030呎	785呎	76%	211呎	22呎	16呎	132呎	34呎	819呎

資料來源：發展局



## 實用面積計樓價 消委會表示歡迎

【本報訊】施政報告提出限制「發水樓」，以及賣樓要以實用面積作價標準。消委會總幹事劉燕卿昨日在一個公開場合表示歡迎，認爲用同一標準，才可比較不同樓盤價。她說，現時已有規定，若樓宇以建築物面積表達樓價，亦應同時公布實用面積價。至於統一用實用面積會否令價更貴，則要視乎市況。劉燕卿呼籲，政府應一併研究樓宇銷售手法，是否有規管必要。



▲林鄭月娥（左）介紹施政報告中發展局的措施。右為發展局常任秘書長周達明 本報攝

## 曾蔭權析社會不滿 源於賣樓者不誠實

【本報訊】行政長官曾蔭權接受電台專訪時說，貧富差距大，市民置業難，種種社會問題不應怪罪於任何一方。他認爲，社會並非仇富，只是不滿地產商賣樓手法不誠實。

曾蔭權早前接受安視國際台英文節目《時事縱橫》專訪時表示，施政報告建議設立關愛基金扶貧，不是給商界贖罪的機會。他認爲，香港人不是憎恨有錢人，只是憎恨不公義，市民不滿地產商在賣樓手法上不完全誠實的行爲。

而貧富差距擴大，市民置業困難，外界批評是政府領導不力。曾蔭權說，不應該將責任推在任何一方，他亦不會迴避任何批評。「我無論如何也會常被怪責，我不會介意，但不要怪責過程中的其他人。最重要的是，看我們怎麼樣，以及可以做什么。」此外，德蘭修女的照片正是特首對抗各種批評的「法寶」，「我有德蘭修女與我在一起，我常常帶着（她相片），我完全知道是什麼一回事……人們很多時不合理，不理性及自我中心，不管如何，寬恕他們。」

任期只餘下兩年，曾蔭權覺得是成功還是失敗呢？他說：「我最終也要問自己，捫心自問，我有沒有做到最好。如果我已做到最好，那就是了。（你做到最好了嗎？）我一直都嘗試做到最好。」

## 政府保樓宇安全 立法等四管齊下

【本報訊】馬頭圍道場樓事件引起對樓宇安全關注。發展局嚴例規管，今年年底前將就小型工程監管制度立法，監管「劏房」。屋宇署將會加強強制驗樓驗窗計劃修例；修訂建築條例，令署方可申請法庭指令，進入私人單位調查。如法團爲遵守法規進行維修，但業主拒絕攤分維修費，將被列作刑事罪。

發展局局長林鄭月娥表示，政府將會四管齊下，在立法、加強執行、支援業主，以及強化公眾教育方面改善樓宇安全。她說，在今年年底前，將實施小型工程監管制度，有效處理「劏房」問題，保證在合法安全下進行分間單位，並讓業主簡化進行小規模建築工程；以及正審議強制驗樓驗窗計劃，希望盡快與立法會完成立法工作。

當局還將修訂建築物條例，引入招牌監管制度，以處理本港約十九萬個違例招牌。而修例亦會賦與屋宇署權力，到法庭申請指令，進入私人單位進行調查、檢驗及維修工程；如業主不遵從法定命令或通知，而需要由署方代作維修，除收回成本外，亦建議向業主徵收百分之二十的懲罰性附加費；如果法團爲遵守屋宇署命令或通知，而在公用地方進行工程，但其他業主拒絕攤分費用，將被列作刑事罪行。

## 機場建第三跑道 明年上半年諮詢

【本報訊】運輸及房屋局局長鄭汝權表示，機管局正進行機場二〇三〇年規劃大綱研究，明年上半年進行公眾諮詢，將會研究香港長遠是否需要興建第三條跑道。

立法會經濟事務發展委員會昨日開會時討論施政報告中推動空運及航運發展的政策。會上不少議員認爲，機場應該盡快興建第三條跑道，以維持香港空運中心的地位。

鄭汝權表示，機管局正進行機場二〇三〇年規劃大綱研究，明年上半年進行公眾諮詢，當中會研究香港長遠是否需要興建第三條跑道，以及有關投資回報、環保等問題，現時未有成本的估算。她說，機場在二〇一五年完成第一期中場客運廊及停泊位後，處理能力可以提升至每年七千萬人次及六百萬公噸的貨運量，可應付直到二〇二〇年的空運需求。

此外，鄭汝權說，本港的港口每年有百分之二點四的增長，如果長遠繼續有增長，會再啟動十號碼頭的研究。

## 特首：置安心較居屋更彈性

【本報訊】行政長官曾蔭權昨日在電台節目中表示，置安心先租後買計劃較居屋更具彈性，如反應良好，會另覓土地提供更多單位。對於有聽眾提出本港永久居民購買六百萬元以下的樓宇自住應該豁免印花稅，曾蔭權表示這個問題相當敏感，要小心考慮。

曾蔭權在港台英文節目中指出，本港地少人多，土地資源珍貴，造成樓價超越一般人的承擔能力。置安心先租後買計劃比居屋更好更具彈性，能協助夾心階層儲蓄首期置業。他強調，政府的目標並非壓低樓價，而是維持樓價穩定，讓市民可預先計劃。曾蔭權說，施政報告用很大篇幅提出房屋政策，希望可以滿足市民需求，他認同置安心資助房屋計劃，提供五千個單位並不算多。如果反應良好，政府會覓地提供更多這類單位。

曾蔭權再次承認，政府對樓價上升要承擔部分責任，因爲對上一次樓市泡沫爆破時，令居住面積超出標準，便須遷往其他合適大小的公屋單位。自〇七年制定一套按序處理寬敞戶的計劃以來，房屋署已解決大約七千八百宗寬敞戶個案，其中一千八百宗較爲嚴重的寬敞戶個案，住戶居住密度平均每人超過三十五平方米，而大部分更是一人佔用兩睡房單位的住戶。房委會發言人表示：「隨着不斷有小型公屋單位落成，加上因住戶遷出而收回的小型公屋單位，我們現時可以處理更多嚴重的寬敞戶個案，而收回的較大型單位，可重新編配予候輪冊上的家庭。」

爲鼓勵調遷，房屋署會向受影響住戶在原居或所屬區議會分區內其他屋邨，繼續給予四次單位編配的機會，並發放住戶搬遷津貼，及在房屋資源許可的情況下提供調遷至新屋邨的機會。發言人表示：「最嚴重的寬敞戶倘若沒有可接受的理由而拒絕所有四次單位編配，房屋署便會向他們發出遷出通知書。」

資助房屋小組委員會考慮到有長者或殘障成員的寬敞戶家庭的特殊需要，決定繼續以較後的次序，爲這類寬敞戶安排調遷。

房委會將於兩年後檢討寬敞戶的整體情況。

長考慮，是否有空間調整印花稅。

## 鄭汝權指居屋不合時宜

另外，運輸及房屋局局長鄭汝權昨日出席另一個電台節目時表示，有很多意見認爲政府任何政策都要避免資助市民買樓「上錯車」，以免好心做壞事，政策對市民「愛



▲曾蔭權（左）在港台英文節目中表示，置安心計劃能協助夾心階層儲蓄首期置業

你變成害你」。她表示，置安心計劃的單位，建議租約時限長達五年，有足夠時間讓市民考慮清楚是否買樓。「市民經過一九九六、九七年的時候，真的覺得政府今次做資助房屋，一定要盡量避免「上錯車」的風險，所以我們希望給長一點時間讓市民去想，去很清楚考慮，然後才買。」

對於政府不復建居屋，鄭汝權表示，是由於居屋已不切合現時社會需要。她說，政府並非抗拒復建居屋，但市民現時「上車」最大問題，是儲蓄不到首期，而不是無能力供樓；加上居屋轉售時要補地價，減低了流動性；而居屋較置安心計劃僵化，未必適合現時情況。鄭汝權說，置安心計劃最長有七年時間，讓住戶考慮是否買樓；而撥出的土地屬於淨增長，既不影響三年上公屋的政策，亦不會對私人住宅市場火上加油。

對於一手樓銷售，鄭汝權表示，政府要立法規管現樓銷售，是因為已經不可以單靠地產商自律。但她說，措施套用在二手樓的話，會對市場影響好大，所以會先規管一手樓及樓花，並在一年內有全盤方案出台。

負責置安心計劃的房協主席楊家聲說，外界對這個計劃毀譽參半；不過他認爲，更重要的是做好風險管理，希望大家讓計劃推行後，再評估成效。

## 三千公屋寬敞戶須遷細屋

【本報訊】房委會將收緊尺度，加強處理公共屋邨寬敞戶的個案，並繼續按優先次序，致力確保合理運用獲巨額公帑補貼的公共房屋資源。房委會資助房屋小組委員會昨日通過，由今年十一月一日起，在未來兩年優先處理現時寬敞戶中最嚴重的三千宗個案。這些租戶的居住密度平均每人超過三十四平方米，亦沒有長者或殘障家庭成員。

根據房委會制訂的寬敞戶政策和訂明的標準，住戶倘因種種原因而有家庭成員刪除戶籍，令居住面積超出標準，便須遷往其他合適大小的公屋單位。自〇七年制定一套按序處理寬敞戶的計劃以來，房屋署已解決大約七千八百宗寬敞戶個案，其中一千八百宗較爲嚴重的寬敞戶個案，住戶居住密度平均每人超過三十五平方米，而大部分更是一人佔用兩睡房單位的住戶。房委會發言人表示：「隨着不斷有小型公屋單位落成，加上因住戶遷出而收回的小型公屋單位，我們現時可以處理更多嚴重的寬敞戶個案，而收回的較大型單位，可重新編配予候輪冊上的家庭。」

爲鼓勵調遷，房屋署會向受影響住戶在原居或所屬區議會分區內其他屋邨，繼續給予四次單位編配的機會，並發放住戶搬遷津貼，及在房屋資源許可的情況下提供調遷至新屋邨的機會。發言人表示：「最嚴重的寬敞戶倘若沒有可接受的理由而拒絕所有四次單位編配，房屋署便會向他們發出遷出通知書。」

資助房屋小組委員會考慮到有長者或殘障成員的寬敞戶家庭的特殊需要，決定繼續以較後的次序，爲這類寬敞戶安排調遷。

房委會將於兩年後檢討寬敞戶的整體情況。

## 居屋還款保證期 年底起延至30年

【本報訊】房委會決定將居屋第二市場單位的按揭還款保證期延長至三十年。房委會資助房屋小組委員會昨日通過該項新安排，這亦是活化居屋第二市場其中一項措施。

按揭還款保證期延長，可進一步協助準買家與財務機構商議，獲取更優惠的按揭貸款，這亦能間接促進居屋市場的單位流轉。

爲協助居屋單位買家取得優惠的按揭貸款，房委會一直向參與居屋樓宇按揭的財務機構提供按揭還款保證。保證期最高達二十五年，由單位的首次轉讓日期起計算。

延長按揭還款保證期將於今年十二月起生效，屆時在居屋第二市場買賣的單位所簽的按揭契據，其還款保證期可獲延長，此安排亦適用於隨後出售的八百多個剩餘居屋單位。