

# 長房策乃大方向 屬起點非終結

運輸及房屋局局長 張炳良教授

多年累積下來的結構性房屋問題表現於：房屋供求嚴重失衡；樓價租金高企，脫離經濟基調和一般市民的負擔能力；劏房蔓延及公屋輪候人數不斷增加，尤其是年輕人申請數目。解決問題需要時間，社會矛盾需要疏導。

解決房屋問題為本屆政府民生施政的重點，冀能重建房屋階梯，協助基層「上樓」、中產「置居」，促進社會向上流動，並穩定樓市。

政府已推出兩輪「需求管理」措施（所謂「辣招」）以遏抑樓市過度亢奮，雖有一定成效，卻不能治本。歸根究柢，問題的核心在於供求嚴重失衡，若供應依然滯後，除非外圍經濟環境劇變，否則累積的用家需求仍會推高樓價租金，惡性循環會延續下去。

政府剛公布《長遠房屋策略2014》，採納了長遠房屋策略督導委員會的主要建議，主張改變政策思維，以供應為主導，願景是為市民提供「適切而可負擔的居所」，以公營房屋佔新增供應之多數（公私營為六四之比），並按最新總需求估算提出未來十年（2015-16年至2024-25年）新增四十八萬個單位的建屋目標。

長遠房屋策略分三大主線：（一）加建出租公屋、善用公屋資源；（二）復建資助出售單位

（包括居屋），豐富其形式，適當地利用私人機構力量，並促進市場流轉，增加「置居」機會；（三）穩定私人樓市，在銷售和租務上促進良好做法。

然而，提出目標宏圖較易，落實目標涉及多個挑戰，不容低估，包括：土地供應、規劃配套需時；社會上有人對大規模土地開發（如新界東北）和更改土地用途，充滿疑慮以至抗拒；在市區增建公屋，動輒被否定為「插針起樓」、破壞環境；地區上對房屋發展（特別是公屋發展）帶來人口密度和交通負荷增加而有保留；以及建造業人手不足和承受力有限等。

建屋宏圖縱有合理目標、符合社會公益，但若克服不了這些困難和阻力，必會事倍功半，舉步維艱。深層的結構性房屋問題，沒有什麼「即食」靈丹，也沒有「不痛」而獲的出路，所謂「no pain, no gain」。供應未能大幅增加前，更有必要做好有限公屋資源的合理和平分分配。

有人說：我們不需要建這麼多新房屋，目前有不少房屋被空置囤積，只要打擊空置、徵收空置稅便能解決問題。實情當然並非如此，按差餉物業估價署的最新數字，2013年的私樓空置率只為4.1%，為1997年來低位。若空置超多，則

租金在經濟供求定律下根本上不去！

不少人問：既然政府肯為應對樓市熾熱而引入「辣招」，為何不能以同樣邏輯打擊租金高企？困難是，租金管制，無論是全面還是限於某類型單位，都會導致業主減少放出租盤及提高叫租，在租盤市場供求緊張的情況下，實際供應減少而租金水平上升，到頭來會變成好心做壞事，幫不了廣大的租客（註：運輸及房屋局就租務管制議題的研究結果和觀察，詳見立法會CB(1) 1709/13-14 (01) 號文件。）。至於由政府提供租金津貼，在供求嚴重失衡下，也會誘使業主加租，租金津貼反變成政府輸送利益予業主。

市區劏房蔓延，遂有團體建議找地建「過渡性房屋」。若能找到土地興建這類房屋，倒不如直接興建公屋？有建議用一些短期空置的待重建樓宇提供過渡性房屋，但現實上究竟能擠出多少個這種棄置單位呢？按拆遷經驗，住戶一般住至最近限期才搬出，故此可用的空置期其實不會長。

有人甚至主張取締所有劏房，此乃不切實際，現時的劏房戶可遷至哪裡？除非盡快大量興建公屋，於是問題的核心又回歸到增加供應。政府會加強執法，取締工業樓宇的非法劏房，並改善住宅樓宇劏房的安全，以合乎屋宇條例。



▲張炳良表示，土地開發及改劃上確實遇到困難

或有人會質疑：這不能做，那也因杯水車薪不去做，政府是不是單一思維，不肯去探求其他解決房屋問題的方法？絕對不是。政府當然有責任聆聽各方意見、考慮所有可行方法，不過，關鍵詞是「可行」。任何措施，若不能對症下藥，或弊大於利，甚或未見其利先蒙其害、令問題惡化，則負責的政府又怎能只顧一點、不及其餘，憑感覺行事呢？

當下乃關鍵時刻。我們得承認問題及其複雜性，尤其是土地開發及改劃上遇到的困難和阻力。若缺乏社會共識和意志去克服各類短期行為和小衆利益，一遇反對即叫停，則難以邁開大步從根本處解決供應問題。走不出困局，就改變不了命運，那麼青年人的「房屋未來」又從何談起呢？

長遠房屋策略定下大方向、大框架。它是起點，不是終結。往後，政府會沿此推動房屋政策的改革，提出進一步的具體構思。

# 十年建屋大計 三萬多單位無着

## 陳茂波籲支持改劃增地

政府最新的《長遠房屋策略》指出，未來十年會有29萬個公營房屋單位落成，但現時覓得的土地，只夠興建其中25.4萬個，發展局局長陳茂波昨日表示，缺口的確有三萬多個單位，政府跨部門會努力解決問題，重申建屋計劃涵蓋十年時間，目前仍有時間準備。運輸及房屋局局長張炳良則大派「定心丸」，強調要達成《長策》目標不如「想像般艱難」，促請議員解決房屋問題時，要無分黨派，疏導矛盾。

大公報記者 吳卓峰

《長策2014》出爐後，社會聲音質疑政府未必能覓得足夠土地建屋，直至十年興建49萬個房屋單位。陳茂波昨日出席活動時表示，政府正努力尋找可建屋的土地，亦會透過修訂土地用途來「闢地」；他又不排除日後會將賣地表的合適土地，轉作公營房屋發展，形容「整盤棋是互動的」。

### 長遠可擴展新市鎮

他透露，今年《施政報告》提出政府覓得150幅土地，其中70幅是綠化地，佔全港綠化地面積的百分之一。若地皮成功改劃用途後，日後可提供21萬個單位，當中7.9萬個單位來自綠化地，70%以上單位可興建公營房屋。但他指，改劃土地遇上不同程度困難，土地散布於全港多區，當局會繼續向區議會提交地皮位置及資料，尋求支持。

陳茂波明言，短期覓地工作方面，要覓得對社區全無影響的土地是非常困難，較容易的工作已經開展。而中期可供增加房屋供應的選擇亦不多，要依靠長遠發展項目，包括擴展東



▲陳茂波表示，政府正努力尋找可建屋的土地，亦會透過修訂土地用途來「闢地」

### 城規會：古洞村民可原區安置

【大公報訊】記者吳卓峰報道：城規會昨日舉行今年最後一次新界東北規劃申述會，約100名古洞村村民及公眾到城規會表達意見，並於現場收看會議轉播。有申述居民擔心當局清拆古洞村後，未及興建過渡房屋或安排原區公屋「上樓」，導致流離失所。當局承諾古洞區於2018年才展開工程，2023年首批公屋落成後，會優先安置原區居民，之後才讓輪候冊上的市民「上樓」。

會上，居民張定邦擔心居民日後

或受遷拆影響，未能及時獲當局原區安置。規劃專員錢敏儀回應稱，當局已預留首批落成的公屋單位，以原區安置居民，預計屆時首批公營房屋單位有1.6萬個，但仍未劃分公屋及居屋比例，預計2023年落成。而多名受影響村民在會前到場示威。

昨日是城規會本年度最後一次就「新界東北發展計劃」聽取公眾意見，下次會議於明年1月19日舉行。申述會自十月開始，預計需時約40日，並持續四個月，預計明年二月完結。

### 傳亞視新聞部申破欠

獲新聞部採取行動的消息。

據了解，亞視新聞部決定，本月22日邀請勞工處職員為新聞部員工登記，申請破欠基金，若員工根據法

例被遣散，新聞部會在被遣散當日即日停止運作，並已向管理層反映事件。但亞視管理層表示暫時未接獲有關消息，目前亦無計劃裁員。

亞視執行董事葉家寶向股東呼籲，指欠薪問題已到最危急關頭，每部門均有迫切要求發薪的聲音，並隨時影響日常運作，呼籲股東馬上注資或借貸以解決問題，特別希望於近日在官司勝訴的蔡衍明，積極考慮出手協助亞視渡過難關。

### 投資者希望產品實用

對許多科技初創者來說，奪人眼球的點子並非難事，集資或許才是真正問題。趙公亮與他的團隊調查分析超過270個衆籌網案例後，成功在30天內於網站籌得84萬美元（約659萬港元），不僅超越預期目標七倍，還創下港商在衆籌網集資額的最高紀錄，在該網站歷年18萬個項目中，位列102。

昨日，趙公亮在科技園舉辦講座，分享成功經驗。他指出，項目開發者首先需做好失敗的心理準備，畢竟衆籌網成功率僅為0.058%。此外，知己知彼方能百戰百勝，他透露，衆籌網投資者87%是男性，且當中四分之三具專業知識背景，因此一些較女性化的產品或許難入他們法眼。他提醒，投資者心態與購買商品無異，集資者

不要期待他們懷有「這是為長遠利益投資」的心態，衆籌的投資者更希望產品是實用的。

### 需明白自己優勢

當然，作為科技創業產品，最核心的還是專利技術。對於現場有聽眾提問，如何保證產品在網上被全球30多個國家的網友審視時不被抄襲，趙公亮坦白：「你的創意全球獨一無二的機率幾乎為零，衆籌上也有很多項目被抄襲，大多因缺少核心科技專利，最重要需明白自己優勢，讓別人抄也不如你的好。」他表示，自己的智能咖啡機「Arist」已開始申請美國專利，緊接着會在香港、中國內地、韓國、台灣及新加坡均提交專利申請。

現時，全球範圍內與趙公亮的「Arist」概念相似的咖啡機僅有一款，售價為兩萬美金（約16萬港元），而「Arist」售價僅為299美元（約2300港元），計劃明年6月推出成品。



▲民建聯在政府總部外請願，呼籲少女提高保護意識

### 新世界獲傑出企業公民獎

【大公報訊】記者陳琪報道：「第五屆香港傑出企業公民獎」昨日舉行，新世界發展有限公司因多年致力為超過1000名中學生及大學生推廣實習計劃，為幫助愈來愈多的年輕人向「上流」發展出力，而獲得「持續前進大獎」。

新世界發展自2008年至今，已為超過1000名大學生提供實習機會，今年更將覆蓋面從大學生推廣至中學生。從今年一月起，大專院校學生亦可獲得在一線實習的機會。據悉，2013年參加實習的2000位學生中，逾四成是大學一年級生，當中不乏新高中學制升讀大學的學生。新世界發展有限公司的企業傳訊總經理張一心稱：「解決青年「上流」問題是一個長期計劃，不能只有一個模式用到底，年年都有新變化，才可以滿足學生需求。」

民政事務局局長曾德成表示：「我讚賞企業公民學生工作坊，向中學和大專學生講解企業公民理念。香港要繼續成為國際都市，有賴於企業進一步承擔企業公民責任。」

連續三年獲得「香港傑出企業公民獎」的親子王國有限公司，今年亦獲得「持續前進大獎」。從2008年開始，親子王國將環保教育課堂從29間小學推廣至70多間小學及幼稚園，超過兩萬名學生參與其中，向低齡兒童普及環保健康知識。親子王國首席執行官薛佳龍認為，目前成本是最大困擾，但從長遠來看，對年輕人的生產力有促進就是最好的回報。



▲曾德成（中）出席香港傑出企業公民獎頒獎禮

### 港商成功網上集資產智能咖啡機



【大公報訊】記者毛依文報道：NBition Development Limited創辦人兼行政總裁趙公亮僅用一個月，便在美國衆籌網Kickstarter上籌資近660萬港元，創下港商在該網站集資最高紀錄，在該網站集資排行榜上位列102，著名咖啡連鎖店星巴克亦與他們聯絡，



▶趙公亮昨日在科技園舉辦講座，分享成功經驗

希望展開合作。他現時成立網站，為希望在衆籌網上集資的網友提供「錦囊妙計」。

### 投資者希望產品實用

對許多科技初創者來說，奪人眼球的點子並非難事，集資或許才是真正問題。趙公亮與他的團隊調查分析超過270個衆籌網案例後，成功在30天內於網站籌得84萬美元（約659萬港元），不僅超越預期目標七倍，還創下港商在衆籌網集資額的最高紀錄，在該網站歷年18萬個項目中，位列102。

昨日，趙公亮在科技園舉辦講座，分享成功經驗。他指出，項目開發者首先需做好失敗的心理準備，畢竟衆籌網成功率僅為0.058%。此外，知己知彼方能百戰百勝，他透露，衆籌網投資者87%是男性，且當中四分之三具專業知識背景，因此一些較女性化的產品或許難入他們法眼。他提醒，投資者心態與購買商品無異，集資者

不要期待他們懷有「這是為長遠利益投資」的心態，衆籌的投資者更希望產品是實用的。

### 需明白自己優勢

當然，作為科技創業產品，最核心的還是專利技術。對於現場有聽眾提問，如何保證產品在網上被全球30多個國家的網友審視時不被抄襲，趙公亮坦白：「你的創意全球獨一無二的機率幾乎為零，衆籌上也有很多項目被抄襲，大多因缺少核心科技專利，最重要需明白自己優勢，讓別人抄也不如你的好。」他表示，自己的智能咖啡機「Arist」已開始申請美國專利，緊接着會在香港、中國內地、韓國、台灣及新加坡均提交專利申請。

現時，全球範圍內與趙公亮的「Arist」概念相似的咖啡機僅有一款，售價為兩萬美金（約16萬港元），而「Arist」售價僅為299美元（約2300港元），計劃明年6月推出成品。