

「房策活字典」：政府要有破釜沉舟決心 覓地難？ 加快填海收地解房困



▲攬炒派在立法會瘋狂「拉布」，令「明日大嶼」填海工程研究撥款申請一再拖，預計要到2034年才有單位供應。



八個覓地優先選項 最新進展

短中期選項

- 棕地發展**
經首階段檢視後，物色到八組棕地群，涉及63公頃料可興建兩萬個單位，已展開工程可行性研究，目標十年內有單位供應。
- 利用私人新界農地儲備**
去年五月推出「土地共享先導計劃」，陸續收到業權人查詢，但至今未有正式申請。
- 運用私人遊樂場契約用地**
預期可於2023年9月收回32公頃粉嶺高爾夫球場用地，2029年有公營房屋落成，目前正進行技術研究。

中長期選項

- 維港以外近岸填海**
已向立法會申請1.79億元進行「龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究」，仍有待財委會審批。
- 明日大嶼**
已獲立法會批出涉及填海1000公頃的研究撥款，現正就研究進行招標，預期年中展開為期42個月的研究。
- 利用岩洞及地下空間**
最新建議在安達臣道石礦場發展聯用岩洞，用作工務中央試驗所及歷史檔案中心的新選址。
- 發展更多新界新發展區**
政府落實發展北環線，並展開沿線的《新田／落馬洲發展樞紐研究》，料可提供約3.1萬個單位，容納8.4萬人，計劃今年上半年向立法會申請撥款，進行勘查研究及詳細設計，最快下半年展開工作。
- 發展內河碼頭用地**
與龍鼓灘填海一併研究，撥款申請有待財委會審批。

資料來源：大公報記者整理



▲新界大量棕地具有發展潛力，只要政府善用土地收回條例權力，加快收地，相信可紓緩房屋短缺問題。

《香港2030+》無考慮港人想住大啲

規劃離地 政府曾於《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》中提出，未來尚欠逾1200公頃土地應付發展。但土地供應專責小組及民間智庫均認為，1200公頃土地短缺太過保守，沒有考慮改善人均居住面積和提升社會配套設施的需要。

根據《香港2030+》研究，未來30年的土地需求將不少於4800公頃，但直至2046年仍欠缺至少1200公頃用地，即超過60個維多利亞公園的面積，當中包括約300公頃經濟用地、約200公頃房屋用地及約700公頃作政府、休憩及運輸設施的用地。

回顧2018年的「土地大辯論」，土地供應專責小組提出了八個優先發展的選項，預料可提供3235公頃的土地，遠超小組最初訂立覓地最少1200公頃的目標，但小組亦提出土地供應存在相當多不確定性，例如土地於進行規劃程序可能面對的地區反對，導致規模縮減或擱置，新發展區落實時亦會遇到不少挑戰，包括申請立法會撥款、收地賠償及遷拆重置等，發展項目的時間表和規模很可能有所調整。

團結香港基金研究顯示，香港人的平均居住面積為170平方呎，比深圳的300平方呎、新加坡的270平方呎、東京的210平方呎都要細，認為政府《香港2030+》中對香港未來土地需求估算過分保守，沒有考慮改善人均居住面積和提升社會配套設施的需要。基金會估計香港未來30年要新增逾9000公頃土地，約等於三個沙田新市鎮的面積。

攬炒派立會狂「拉布」阻覓地進度

影響民生 房屋問題困擾不少港人，但攬炒派的政治操作令立法會長期受「拉布」困擾，導致不少房屋及基建項目出現延誤，以「明日大嶼」填海工程研究為例，政府原定2019年展開研究，2025年展開填海工程，2032年起有單位供應，但撥款申請一直在立法會受阻，更險些「胎死腹中」。撥款申請其後因攬炒派「鬧腹」離開立法會獲批「上馬」，但預料延至2026/27年才開始填海，2034年才有單位供應。

由於攬炒派過去四年在立法會瘋狂「拉布」，議會一度積壓大量民生法案，在去年7月17日原定第六屆立法會任期最後一次會議後，仍有六條法案和13項撥款無法審批，當中包括《2019年道路交通法例（泊車位）（修訂）條例草案》、「跨越2030年的鐵路策略性研究」撥款、「明日大嶼」前期工程研究等，均與市民的生活息息相關，其後全國人大常委會通過香港第六屆立法會繼續履職決定，延展了今屆議會會期，有關法案才有望繼續審議以至通過，毋須「從頭再來」。

根據立法會主席梁君彥去年七月總結2016年至2020年第六屆立法會會議時披露的數字，議員要求點算法定人數共501次，虛耗約87小時，佔全屆總會議時數約5%；第六屆會議因法定人數不足而休會的次數共14次，損耗的會議時間共約73小時。

解決住屋難題

②

香港房屋問題積重難返，成為香港深層次問題之一。有「房策活字典」之稱的前公屋聯會主席王坤認為，完善選舉制度有利民生施政，解決本港房屋「沉痾」要對症下藥，甚至要落重藥，「政府要有破釜沉舟的決心。」他認為，政府在解決房屋問題上，必須更有承擔，堅決推動有利香港長遠發展的土地政策，包括加快填海規劃、善用《收回土地條例》權力加快收地等。身兼房委會委員的公屋聯會總幹事招國偉建議，房屋政策應聚焦不同群體，包括青年人的住屋需求。

大公報記者 曾敏捷

香港房屋癥結30年，問題30年不變，縱橫房屋界多年的王坤最有資格如此說。樓價持續攀升，本港連續11年成為民眾最難負擔的房地產市場，香港家庭要不吃不喝近21年才買到樓；就連輪候公屋也要「望穿秋水」，因為公屋平均輪候時間達5.7年，創21年新高。王坤認為解決房屋問題，歸根到底是要增加土地供應，他指出，政府雖致力增加土地供應，但社會泛政治化問題嚴重，對覓地建屋有一定影響，他舉例，立法會審議「明日大嶼」前期工程研究撥款時，明明已經有民意基礎，但反對派仍然「拉布」，令項目幾乎「胎死腹中」。

全國人大會議今日閉幕，料將通過完善香港選舉制度的決定草案議案。王坤認為，完善本港選舉制度有利民生施政，「（參選立法會）門檻高了，不等於退步，反而可以行前兩步，過去立法會政治凌駕民生的亂象，再繼續落去，不但無助解決（房屋）問題，反令問題愈來愈嚴重」。

有「尚方寶劍」卻不用

王坤認為，房屋問題是深層次問題，不只因為房屋短缺，加重社會怨氣，同時因為增加土地供應，會牽動不同利益，受到不同阻力，政府必須迎難而上，「短期內某些人的利益可能受損，但最終整體都會得益，政府

要有決心去重整新的平衡關係。」

政府已採納土地供應專責小組的建議，優先發展八個土地選項，包括發展棕地、填海等。曾是土供組成員之一的王坤認為，政府可以更好運用現有法律賦予的權力，如透過《收回土地條例》加快土地供應，「明明是一把『尚方寶劍』，但又話怕司法覆核，但過去咁多年政府有無輸過？」

王坤又認為，政府覓地建屋不能墨守成規，他舉例香港現有數百公頃的零碎鄉村式發展用地，土供組有成員曾提出為有關用地「拆牆鬆綁」，探討整合發展多層式「丁屋」的可行性，但政府最終無接納，「無單一供應可以解決問題，咁都應該去諗。」

完善選舉制度 助房屋基建上馬

身兼房委會委員的公屋聯會總幹事招國偉認同，國務院副總理韓正日前提到香港房屋問題須解決，並相信完善本港選舉制度有助加快房屋基建推行。他認為，政府雖已制定長遠房屋策略，每年檢討未來十年的房屋供應目標，但未能聚焦不同群體需求。

「十年興建31.6萬公營房屋，料會有幾多長者、年輕人或核心家庭受惠呢？」招國偉建議，政府應成立類似長策會的架構，檢視及制定不同群體的房屋需求。



鑽石山靚地

綠置居啟鑽苑擬五月推 最細184平方呎

【大公報訊】記者馮錫雄報道：房屋署建議於五月推售新一期綠置居計劃，消息透露，今期單位以市價五折發售，全新落成的鑽石山啟鑽苑料最受歡迎，房署建議單位售價介乎118萬至385萬元，申請人的「上車」門檻，低至只需六萬元首期。

售價118萬起

啟鑽苑位於前大磡村地皮，預計2023年11月底落成。屋苑鄰近港鐵鑽石山站，交通非常方便，原本是出租公屋，房委會決定轉為綠置居，推售單位共2112個，實用面積介乎184至481平方呎，小於200平方呎的細單位佔12%，佔最多是274至287平方呎，達到38%，面積最大的437至481平方呎單位，則佔27%。

消息透露，房署建議今期綠置居以市價五折出售，啟鑽苑單位售價介乎118萬至385萬元，實用面積價7390元。由於申請人可享九成按揭擔保，若以售價最平的118萬元單位為例，申請人只需支付約六萬元首期，便可以「上車」。房署建議於今年五月接受申請，最快於七月攪珠，九月選樓。

預留300伙供一人戶申請

據了解，房委會擬為一人申請者，預留300個綠置居單位，即沿用過往預留10%的做法。房委會同時擬為「家有長者優先選樓計劃」的家庭申請者預留800個單位。申請者選樓時，可選擇購買綠置居單位或租賃計劃回收單位。

此外，屬於上期貨尾的柴灣蝶翠苑七個單位，以及青衣青富苑516個單位也將重售，全部不足200平方呎，同樣按市價五折出售，較上次的四九折略高，實用面積平均呎價分別為6090元和5480元。

房委會委員兼公屋聯會總幹事招國偉表示，疫情下經濟不景，料會影響市民申請反應，但今期預售的啟鑽苑生活及交通配套完備，而且有一半單位面積逾300平方呎，較符合公屋居民置業期望，對申請者有一定吸引力，預料可以售罄。

至於青富苑，招國偉認為，該地段位置稍遜，而且再次推售的多是細單位，或再出現「滯銷」情況，若最終又再賣剩，當局有必要考慮減價出售，甚或擴大銷售對象至白表申請者。

新一期綠置居計劃建議內容

蝶翠苑（重售） <ul style="list-style-type: none"> ● 位置：柴灣柴灣道 ● 單位數目：7個 ● 單位面積：187-189平方呎 ● 建議平均呎價：6090元 	青富苑（重售） <ul style="list-style-type: none"> ● 位置：青衣青衣路 ● 單位數目：516個 ● 單位面積：187-189平方呎 ● 建議平均呎價：5480元
啟鑽苑 <ul style="list-style-type: none"> ● 位置：鑽石山彩虹道 ● 單位數目：2112個 ● 單位面積：184-481平方呎 ● 建議平均呎價：7390元 	<p>建議申請日期：5月 建議攪珠日期：7月或8月 建議揀樓日期：9月或10月 大公報記者整理資料（文） 馬丁（圖）</p>