

訂短中長政策 多管齊下解決供應

政府宜釋明確信號 凝聚共識開發土地

集思廣益

房屋供應不足，長年困擾香港，政府在覓地難之下，拋出「明日大嶼」填海造地方案，惹來反對聲音，質疑新界有大批正在「曬太陽」的農地及棕地可以即時發展，政府卻捨易取難。綜合地產發展商意見認為，政府若想徹底解決土地問題，應扎實地制定短中長期三線供應政策，長線可發展新界農地及棕地，是最正當而適切可行的做法，不妨與發展商合作公私營混合房屋，以提高供應；同時鼓勵發展商透過改變土地用途、放寬拍賣門檻及放寬按揭等中期及短期措施，大幅增加供應。

大公報記者 梁穎賢 林惠芳



▲房屋供應不足，長年困擾香港。

寬地積比救急 填海造地根治

香港房屋供應嚴重短缺，覓地難是最大障礙。中原集團創辦人施永青接受《大公報》記者訪問時說，政府應該先善用現存土地，把地積比率放寬，實行「地盡其用」，增加樓宇供應量，以解燃眉之急。

香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才認為，香港房屋問題，源於土地供應一直「未到位」，建議政府加快填海造地。

「近年來，不少專家就房屋問題向政府獻策，但受到不同利益團體或持份者反對，最終沒有一項獲得通過。」施永青一針見血地說。他認為，倘若政府把「解決房屋問題」視為重要議題，就應該貫徹實行，向市場發出明確信息，使不同理念的團體「讓路」。

施永青：引財團併購重建

由於覓地困難，施永青建議當局善用現有土地資源，把規劃中住宅地皮的地積比率調升，樓宇建得更高，住宅可建總樓面提升，單位供應量自然增加。

對於已發展的市區地盤，他建議政府向城規會申請，盡量放寬舊樓地盤的地積比率，以額外增加可重建的樓面面積，此舉將吸引更多財團主動併購重建，加快改善社區居住環境。

興建高樓，社會必定有反對聲音，認為高樓遮擋山脊線，構成負面視覺影響。施永青反問：「究竟房屋短缺問題重要，抑或睇風景重要？」

發展密度增加，或令居民擔心加重交通負荷。施永青解釋，不少舊區劃房林立，人口密度早已超出預算，增加地積比率後，只是增加香港土地上可建的總樓面面積，只要香港實際人口沒有以相同幅度增加，增加地積比率後，人均居住面積反而可以改善，讓市民住得更舒適。

麥萃才：收棕地整合耗時

麥萃才向《大公報》記者表示，政府有責任保障一般市民住屋需求，現在公屋輪候期愈來愈長，私樓貴得令人難以負擔，歸根究底是土地供應嚴重不足。

以公營房屋為例，房委會現金和投資結餘數百億元，足以興建10萬計的公營房屋，但苦無土地發展。綜觀業界近年提出的覓地方案，包括發展棕地、改劃政府用地、郊野公園邊陲建屋，以及填海造地等等，他認為，填海造地是唯一較好的選項，也是香港回歸前行之有效的方案。

麥萃才解釋，收回現有棕地發展，困難重重，棕地業權分散，要順利收回再整合，隨時花上多年時間。再者，棕地原是農地，固然按農地價賠償，惟業主知悉政府收回土地改劃住宅發展後，期望參考住宅地價作賠償，開價遠高於農地價值。

若改劃政府用地，或發展郊野公園邊陲是否可行？他說，這只是把零碎的土地改劃，地皮面積未必可滿足規劃需求，只有填海能夠打造一大片完整土地，以便規劃出一個完善社區，以興建住宅、商業、學校、醫院及休憩等設施。而明日大嶼位置近香港島，可與東涌及屯門等形成大環迴，構成大型交通網絡。



梁志堅：遷污染業 釋出棕地

香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅重申，政府應從短中長期三線供應制定政策，所有能解決、增加房屋供應的方案，皆納入考慮之列，不能忽視任何一線供應的效益，必須三線並行。事實上，商會不時就三線供應政策，向政府提供意見，其中多次講及新界農地和棕地，不少均以短租形式租予他人甚至閒置多年，實在浪費土地資源，若該批農地轉作住宅發展，可紓解一直困擾市場的長遠供應問題，政府應從此入手，盡量擴展那些地塊，甚至可與發展商合作，發展公私混合模式房屋。

梁志堅稱，多個發展商早前主動捐出農地，與政府合建混合房屋，雖有先例可援，但進展緩慢，因過程遇到不少困難，最大挑戰是多數村民反對在附近大興土木，政府須周旋於村民及鄉紳之間，因為發展商不能代替政府與村民商討，所以項目進度的快慢，必須依賴政府的協商工作。

他表示，非常理解村民的感受，但希望村民拋開成見，共同完善社區，因為經過修橋鋪路後，村民也是受惠者。提及政府填海造地計劃「明日大嶼」，率直的「堅叔」坦白直說：「填得嚟到起樓至少十年八載，有排都未有樓住，遠水點救近火？倒不如把租用新界棕地的污染行業，搬去大嶼山或離島，然後火速發展棕地，咁咪雙贏囉！」

「堅叔」又說，官地總有賣完的一日，若然再不思進取造地，未來供應短缺，政府只會更抬高地價，地價越高，樓價自然越貴，永遠無法擺脫這個惡性循環。發展商真金白銀投地，無可能平賣做蝕本生意，最終苦了的是市民，上車路越走越遠。

至於如何提升中期及短期的房屋供應，「堅叔」表示，不少發展商正在從事收購重建，遺憾的是，當發展商肩負社會責任的時候，政府竟然還要向收購方徵收雙倍稅，收購重建不是一時三刻可以完成，隨時消耗多年仍收不足強拍條例門檻，時間越長所冒的風險越大，再加上徵稅，致使投資成本劇增，畢竟時間也是成本，雙重風險下，可以同時進行的收購項目便有限。他建議當局因時制宜，修訂收稅政策，如當購得50%業權已足以證明屬收購重建計劃，應向收購方退回徵稅，減輕投資風險，建立收購信心。



趙國雄：長遠發展 填海造地

長實(01113)執行董事趙國雄認為，香港確實需要更多土地供應，以支援房屋供應及經濟持續發展，政府應制定長中短期的土地供應政策，三線一併執行。

如何從長遠土地供應入手呢？趙國雄認為，政府必需制定長期規劃，坊間就如何覓地建屋提出多個方案，其中大型填海計劃明日大嶼是可取方案之一。事實上，新加坡持續移山填海，滿足到當地房屋供應，政府不妨效法新加坡的做法。但始終填海需時，遠水未能救近火，仍要靠中短線的方案解決當前問題。

他說，中線發展可從農地、棕地以及丟空了的綠化地帶入手，新界有不少這類用地，可考慮與發展商合作興建公私營房屋，只要政府提出條件，兼條文清晰，根本不存在官商利益輸送。他認為，只要活化新界地皮的現有資源，透過改變用途，就可釋出大量房屋供應。

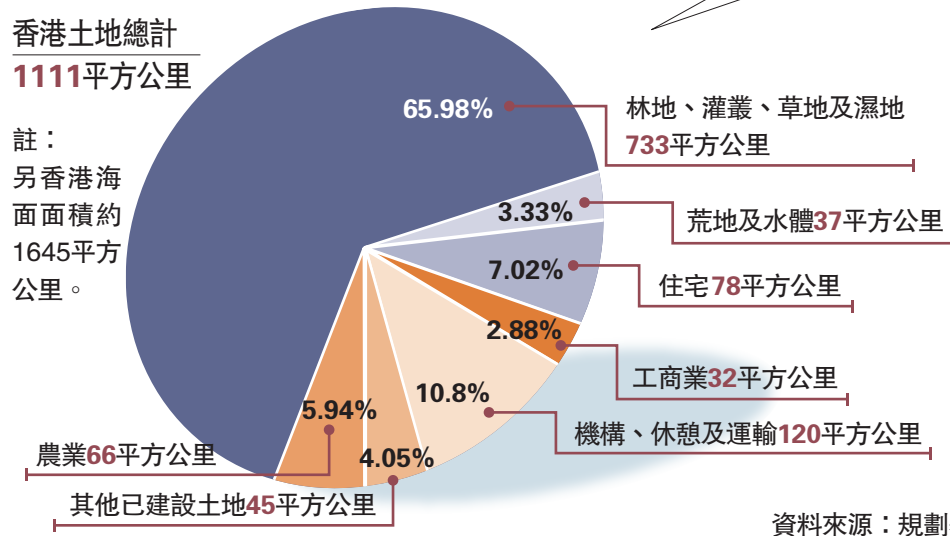
私人發展商亦可將旗下物業透過改變用途增加供應。趙國雄舉例說，長實旗下多家酒店如馬鞍山海澄軒、天水圍嘉湖海逸酒店，以及紅磡灣雙子酒店等，分別透過改變土地用途，提供大量住宅及商業用地。事實上，多個發展商已自行改變土地用途，以增加土儲，盡量激活農地以外的土地用途。他相信透過上述兩種換地方法，可為未來5至6年擠出中期供應。

短期供應方面，市場一直就應否撤辣，可即時釋放二手貨而爭論。趙國雄認為，辣招屬短期措施，未來總有撤辣的一日，但這刺撤辣無法解決根本問題，反進一步增加需求，短期供應仍然要靠政府制定政策。

地產業界及學者建議

香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅	宜制定短中長期土地政策，首要發展新界農地及棕地
長實執行董事趙國雄	新界不少綠化地及棕地等被丟空，政府可考慮與發展商合作發展公私營混合住宅
會地常務董事黃光耀	不妨考慮放寬強拍門檻條款，以減輕業界的投資風險
恒基地產代理營業(一)部總經理林達民	可將額外印花稅的「刑期」，由3年降至2年，盡快釋放二手供應
浸會大學財務及決策系副教授麥萃才	加快填海造地，明日大嶼位置近香港島，可與東涌及屯門等形成大環迴，構成大型交通網絡
冠域商業及經濟研究中心主任關焯照	6、7年前已提出善用閒置荒廢校舍用地，在上址興建臨時房屋或公屋，惟至今仍有逾百校舍荒廢
仲量聯行香港主席主管曾煥平	盡快釋放新界區潛力土地，包括棕地及發展商手頭上的農地，以解供應燃眉之急。政府應提供誘因，加快新界區農地補地價步伐，透過公私營合作方式建屋，相信住宅供應量比填海更快到
中原集團創辦人施永青	善用現存土地，把地積比率放寬，實行「地盡其用」，增加樓宇供應量，以解燃眉之急

2019年香港土地用途情況



黃光耀：降強拍門檻 推動重建

會德豐地產常務董事黃光耀認為，政府須加大力度開拓土地，透過填海等大型造地是其中一個方法，其實除了開源方面着手外，也可同時優化或簡化現有供應機制，向發展商提供誘因。

黃光耀說，譬如收購重建方案可放寬，現有機制是50年或以上樓齡，只需收購八成業權可申請強拍，不足50年樓齡的舊樓，收購門檻提高至九成，有關收購成數是合理可接受範圍，政府不妨考慮將符合強拍八成門檻的樓齡，稍降低至40年，相信必會釋放一批合資格的舊樓作重建用途，變相加快及增加供應，亦有利於發展商更踴躍參與舊樓重建。

政府早前就加快工廈活化制定一套補地價先導計劃標準，該先導計劃是為工廈業主活化工廈時，在現有補價機制下，提供另一個補價選項。黃光耀認為，此方案可延伸至其他土地改變住宅用途，不應只局限工業用地，讓發展商有多一個選擇，增加多一個渠道提供住宅供應。



他繼續說，小組成立後，統一協調政府部門及發展商，省卻無謂拉鋸，有助加快供應，無論公私營房屋都可盡早到位，從而在短中長期全方位解決房屋供應問題。

林達民：按揭減費 逐步減辣

恒地(00012)旗下恒基地產物業代理營業(一)部總經理林達民建議，政府應考慮逐步減辣，以釋放二手供應，例如將額外印花稅(SSD)的鎖定期，由現時3年降低至2年，「減刑」後一批二手供應合資格獲釋，加快短期供應的循環，還可考慮將微罰性稅收的30%略略減，毋須一刀切，這樣應有助短期供應到，以解長期缺地之急。

過去11年申請強拍宗數

