

李家超：樓價仍高企 暫無意撤辣

【大公報訊】記者曾敏捷報導：施政報告未有提出放寬樓市減「辣」，行政長官李家超昨日明言，樓價仍然高企，現階段「辣招」仍有存在價值，但政府會「動態」留意變化，包括炒賣情況、成交量及香港經濟情況等。財政司司長陳茂波表示，是否撤「辣」，需綜合考慮五大因素，目前樓價只是輕微調整，交投淡靜是正常現象，強調無意為樓市撤「辣」。

近日社會有聲音要求為樓市減

「辣」，李家超昨日出席電台聯播節目及立法會答問大會，均被問到為何不撤樓市「辣招」，他說，要視乎市場情況，樓價是很敏感問題，涉投資及炒賣等元素，制定政策時不能令市場震盪，避免大上大落。他強調會綜合外來因素後考慮，並「動態」留意實際情況，但現階段無意撤「辣」。

陳茂波昨日在施政報告政策記者會上表示，當年推出「辣招」的目標，是讓未擁有住宅物業的港人優先置業，目前受疫情及經濟影響，樓

市交投量減少，但樓價仍高企，故無需改變「辣招」。

陳茂波：撤辣需考慮五因素

陳茂波說，政府會考慮五項因素決定是否撤辣。第一是樓市變化速度及幅度，今年樓價按年回落約7.5%，雖然重返2019年初水平，但仍相當高，形容樓價僅屬「輕微調整」，不至於過度擔心；第二是住宅成交量，過去18年成交量年均約6萬宗，今年平均每月約4000宗，加息減少交投意

欲，交投市場較靜乃屬正常。

陳茂波表示，第三是未來供應量，今年首8個月落成量約為1.4萬伙，全年約2.3萬伙，較之前年約1.7萬伙略高，但供應並非大幅增加，未來3至4年維持穩定；第四是經濟情況及失業率，短期經濟展望受疫情影響較辛苦，但隨着內地放寬出行，香港經濟環境會好轉，最新失業率亦由5.4%跌至最新4%以下；第五是市場氣氛，未見恐慌拋售。

陳茂波指出，雖然目前樓市較淡

靜，政府仍會繼續按計劃推出土地，目前無意改變招標賣地形式。他說，留意到銀主盤數量增加，部分媒體指與政府放寬按揭成數有關，但按揭證券公司數據顯示，目前斷供淪為銀主盤的個案僅佔0.01%，即一萬個單位才有一個銀主盤。銀主盤的來源主要與財務公司二次按揭有關。

他並表示，第三季負資產數字上升，而第一、二季相關個案主要來自銀行職員，他們的借貸比率較高，個別達到100%。

料達3280公頃 可建屋49萬伙 遠超長策目標

十年供地面積 等同兩個將軍澳

施政報告致力解決土地及房屋問題，要求發展局每年公布未來十年可供發展土地（即「熟地」）供應預測。政府昨日首次公布供應預測，預期2023/24至2032/33年度可供應3280公頃熟地，面積相當於兩個將軍澳，當中近半來自「北部都會區」及交椅洲人工島。供應涉及的住宅用地，料可建約49.3萬個公私營單位，超過長遠房屋策略的十年目標。

有智庫期望，政府配合熟地推出的時間表，適時提供基建，避免居民入伙時成為「開荒牛」。

大公報記者 曾敏捷

財政司司長陳茂波、財政司副司長黃偉倫、發展局局長甯漢豪、房屋局局長何永賢等官員昨日在記者會上，進一步解釋施政報告的房屋及土地政策。陳茂波表示，施政報告提出多項革新措施，有信心可打破房屋的「老大難」問題。土地緊絀情況將會扭轉，未來十年熟地供應量達3280公頃，面積有兩個將軍澳或沙田加上馬鞍山般大，且整體呈上升趨勢，由首年約110公頃，至2032/33年度可達480公頃。當中已預留作房屋用途的用地，預計可提供約49.3萬個公私營房屋單位，足夠滿足未來10年43萬個住戶的需求，並可提供約1033萬平方米作經濟用途的總樓面面積。

未來十年的熟地供應主要來自新區開發，初期集中在東涌新市鎮擴展，其後「北都」的新發展區會接力成為主要供應，至中後期交椅洲人工島填海、將軍澳第137區亦有熟地出現。「我們要放棄土地是剛剛夠便可以的思維，一定要有儲備，才可讓政府及各界有空間想政策創新。」甯漢豪表示，未來十年的熟地供應，近半來自「北都」及交椅洲人工島，分別有1300公頃及300公頃，佔相關項目約四成及三成土地。

其他供應來源還有再檢視255公頃具潛力改劃的綠化地帶，當中近半、

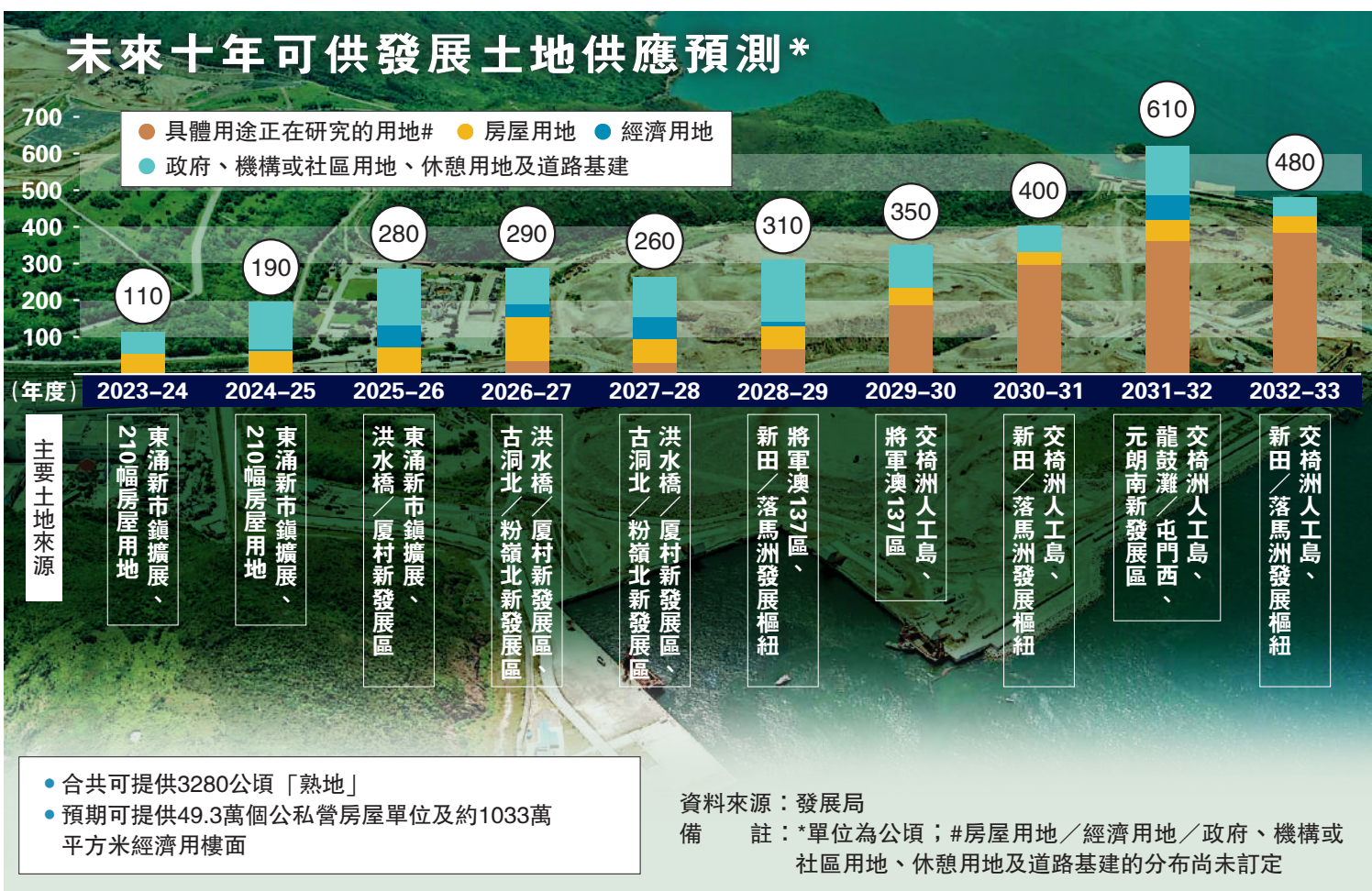
約107公頃位於屯門東，其餘分布在元朗牛潭尾、新田麒麟山以南等。若以地積比6.5倍計算，可提供約7萬個單位，最遲2024年改劃第一批土地。甯漢豪說，新一輪綠化地帶檢討會更進一步，地帶會較遠離基建及道路，坡度亦會斜些，當中約三成屬私人土地，換言之未來若發展公屋，政府會收地。

將修例精簡發展程序

另一個來源是將軍澳137區，待2025年交椅洲開始填海，區內80公頃填料庫將騰空；政府亦會研究在附近水域近岸填海，年底公布發展計劃，預計可提供約5萬個單位，最早2030年入伙。

甯漢豪表示，相關用地要真正做到十年內供應，需要精簡發展程序，包括透過修訂法例，令到非大規模項目「生地」變可建屋「熟地」的時間，由現時至少6年減至4年，大規模項目則由13年大幅減至7年，「這個造「熟地」的時間，很取決於我們年底提出的這些法例修訂能否通過，正如行政長官強調，需要社會和立法會整體的支持，才能做到這方面的工作」。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示，期望政府能配合熟地推出時間表，適時提供基建，避免居民入伙時成為「開荒牛」。



新一輪具潛力綠化地帶檢討

用地分布	面積
洪水橋厦村邊緣	12.3公頃
元朗橫州	12.1公頃
荃灣芙蓉山	5.5公頃
粉嶺鄰近梧桐山	9.6公頃
龍躍頭鄰近皇后山	31.4公頃
近新田麒麟山以南	49公頃
元朗牛潭尾	27.3公頃
屯門東	107.3公頃
總計面積	255公頃

● 假設住用地積比率6.5倍，最高可提供7萬個單位

資料來源：發展局

古洞北屯門4600公屋可提早上樓

【大公報訊】記者曾敏捷報導：施政報告落實行政長官在政綱中提出的「公屋提前上樓計劃」，預計未來5年約有1.2萬個單位，可供市民提早3至18個月「上樓」。房屋局局長何永賢昨日透露更多細節，其中古洞北第19區有4000多個單位可提早18個月上樓，屯門業旺路有600多個單位可提早半年交樓。

何永賢表示，「公屋提前上樓計劃」可望讓1.2萬戶提早約3至18個月上樓。政府會以分階段建屋方式，加快落實部分公屋單位，例如古洞北第19區的公屋項目，透過分兩期移交土地，

令其中5座約4000多個單位提早落成；業旺路項目有幾座公屋同時興建，部分低層可能岩土及地基問題要較長時間興建，當局於是將較快建好的600多個單位納入提早上樓計劃。此外，房委會亦會提早在獲發「入伙紙」前約6個月就安排編配，希望落成時居民能盡快遷入。

她又提到，日後會透過使用組裝合成建築法、採用「設計及建造」模式等加快建屋，並推出全新的「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，善用私人力量建屋，明年第一季會分批推出3幅土地，讓發展商投標興建資助出售單位。

公屋提前上樓計劃

計劃簡介

- 未來五年（2023/24至2027/28）約12000個單位提早落成，申請者「上樓」可提早3至18個月不等
- 提前編配即將落成公屋時間，由現時獲發「入伙紙」前3個月編配，提早至6個月前

部分選址

- 古洞北19區公屋，提供4000多個單位，提前18個月上樓
- 屯門業旺道公屋，提供600多個單位，提前6個月上樓

資料來源：房屋局

黃偉倫：簡約公屋非貨櫃屋 成品質量高

【大公報訊】記者曾敏捷報導：施政報告提出未來5年興建約3萬個簡約公屋單位，引起社會討論。財政司副司長黃偉倫昨日表示，簡約公屋是以組裝合成建築法興建，成品質量高，並非鐵皮屋或貨櫃屋，強調簡約公屋及傳統公屋都是適切居所。

黃偉倫坦言，本港在首5年無法提高傳統公屋供應量，因公屋興建需時

約4至5年，而截至2027年度的公屋均在不同興建階段當中。至於過渡性房屋以往由非牟利機構興建，但因建屋並非其強項，速度較慢，若交由政府興建，可以更快、質量更高，並非鐵皮屋、貨櫃屋的質素。他透露，政府已物色約5至6個簡約公屋選址，主要位於新界，部分在市區，當中涉政府土地及私人發展商借出土地，現階段

未能透露詳情，政府將於未來數月向立法會申請撥款。

房屋局局長何永賢表示，簡約公屋是全新概念，將邀請建築署協助，她強調：「我們會用標準設計，絕不是坊間以為買貨櫃箱改裝。」此外，當局新推出「公屋綜合輪候時間」指數，她認為，數字能真正反映政府未來5年投入資源的成效。

玻璃飲料樽徵費 最快明年第二季實施

【大公報訊】為配合垃圾徵費，政府最快明年正式實施玻璃飲料容器生產者責任計劃。消息指出，環境及生態局準備由明年第一季開始，就玻璃樽徵費計劃，接受玻璃樽供應商登記申請，第二季全面實施計劃，建議按玻璃樽容積計算徵費，每公升0.98元，政府將在下月2日向立法會提交相關決議案。

政府表示，登記制度會分為兩類，在一般登記之外，亦接受短期登記，方便展覽會的外地參展商等。

在新制度下，玻璃樽供應商須在指定時間內呈交申報和繳付徵費。據知部分已推回收重用玻璃樽

的飲品製造商，可向環保署申請豁免，申請費用為9250元。



▲環境及生態局準備明年第二季全面實施玻璃樽徵費。

全面「走塑」 標本兼治

透視鏡

膠袋徵費實施逾10年，政府決定提高徵費。立法會昨日通過將膠袋徵費由5毫提升至1元的決議案，於今年12月31日起實施。新例收效如何，掀起社會熱議。

「走塑」是環保必須探討的重要議題，塑膠因石油工業發展而生，各種各樣塑膠產品，曾經為人類的生活帶來方便，但人類長時間、大量使用塑膠後產生的廢料，卻因為塑膠難被泥土分解和吸收，焚燒又產生有毒氣體，處理廢膠遂成為國際環保大難題。解決塑膠圍城，保護人類賴以生存的土地

與海洋，「走塑」是大勢所趨。膠袋徵費從5毫提升至1元，消費者用膠袋只是一時間感覺到「肉赤」，但若干年後，通貨膨脹下每個1元的膠袋費會變得「麻木」，到時又要調高每個膠袋的收費嗎？

膠袋徵費非長遠之計，全面「走塑」才能標本兼治。外國已陸續制定法例，限制使用塑膠物料。香港尚未強制改用較環保的替代品，各食店的「走塑」情況不一。塑膠製品成本低，食店如果以其他物料替代，成本會上升，另外還有食客的反應。香港要達到全面「走塑」，需要全社會努力，人人從我做起。