

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2021年9月 4 8 9 7 0 0 1 3 6 0 0 1 3
27 星期一 辛丑年八月廿一 初三庚寅
大致天晴 間有陽光
氣溫28-32℃ 濕度70-85%
港字第26116 今日出紙3疊8大張 港售10元

文匯報 | 香港仔
爆料專線

(852) 60668769

60668769@
wenweipo.com

●圖為有「怪獸大廈」之稱的鯽魚涌住宅大廈。 資料圖片



香港的樓價和租金水平都遠超市民負擔能力，公屋輪候時間不斷延長，急需尋求解決方法。民建聯昨日公布「變革房屋土地政策倡議」，提出七大倡議，包括建議特區政府在《長遠房屋策略》中加入明確政策目標，將公屋年均供應量提升至每年3萬個單位，居屋則提高至1.5萬個單位，並持續增加私樓供應，以滿足不同家庭的置業需求。面對香港「納米單位」湧現，民建聯建議屋宇署不再批出單位實用面積低於200呎的私人住宅建築圖則，並提升公屋編配標準至每人10平方米，讓人人「住大啲」。

●香港文匯報記者 黃恆諾

倡增建「三年上樓」 批出圖則「禁蝸居」

民記七招解住屋「貴細迫」 私宅實用面積不可低於200呎

民建聯表示，上屆特區政府重推《長遠房屋策略》是正確方向，但批評「長策」未有就政策目標着墨，指有關問題不單是文件內容疏漏，更會令政策及措施失去方向，無法針對既有問題，亦難以衡量相關政策的優劣成敗，可能增加施政失誤風險。

身兼房委會委員的民建聯立法會議員柯創盛認為，特區政府應針對現時基層「上樓難」令劏房蔓延、青年因「上車難」而產生不安和不满，及住屋「貴細迫」使市民幸福感的問題，在「長策」加入「實現三年上樓」「協助青年置業」及「告別劏房蝸居」三大政策目標。

升居屋供應助青年上車

特區政府現時每年更新長遠房屋需求推算，但柯創盛指出，政府應改變現時以新增住戶趨勢作主要考慮因素的做法，「在現時樓價高企情況下，新增住戶趨勢自然減少，這又反過來成為下調新建屋目標的理據，當新建屋目標下調時，容易被市場理解為供應不足，樓價又會被刺激上升，形成惡性循環。」

柯創盛認為，「長策」中的公營房屋供應量應與「三年上樓」政策目標掛鉤，建議將公屋供應量調高至每年3萬個單位，指有關建屋量可令公屋累積個案4年清零，6年恢復「三年上樓」。另外，他指出居屋是年輕人置業的最佳選擇，希望政府可以增建居屋，令供應量由現時每年9,000個增至1.5萬個。

至於私營單位，柯創盛提出以過去10年市場實際一手吸納量的平均值另加10%作目標，從而向市場發放政府會持續增加供應的訊息。他表示，倘有關建議均獲接納，香港的房屋供應會大幅增加，以2020/21年度為例，單位供應量會由原本的4.3萬個變成6.2萬個。

倡預售新界北遠期居屋

民建聯主席李慧琼表示，特區政府可以考慮推出「新居者有其屋計劃」，於新界北、郊野公園邊陲，或綠化地帶相關用地的分區計劃大綱圖刊憲後，便開始優先向白表持有人預售大綱圖內的居屋，讓更多家庭可以提早「鎖定」置業機會。

她說，居屋供應長期未能滿足市民需求，建議政府改善現行抽籤安排，給予之前未能成功中籤者、育有年幼子女，或家有長者的申請人多一個抽籤號碼，即每人最多可獲額外3個抽籤號碼，以增加有需要人士的中籤機會。

除了「無屋住」外，香港的居住環境擠迫亦是另一房屋問題。李慧琼認為市面出現愈來愈多「納米樓」的情況並不健康，要求屋宇署停止批出單位實用面積低於200呎的建築圖則，並提出在公屋供應穩步增加後，將編配標準由每人7平方米提高至10平方米。

民建聯立法會議員劉國勳認為，特區政府在房屋問題上有主導角色，政府必須做好基建，並提出政策，私人發展商才能配合。不過，該黨亦期望商界可以就此向政府提出意見，並盡量配合相關政策。

● 民建聯變革房屋土地政策七大倡議

- 在《長遠房屋策略》中確定「實現三年上樓」「協助青年置業」及「告別劏房蝸居」三大政策目標
- 檢討及修訂房屋需求推算模式，將公營房屋供應量與「三年上樓」政策目標掛鉤，調高至年均3萬個單位供應，並同時增加居屋供應量至每年1.5萬個單位，及提升私樓供應量
- 將「發展局」和「運輸及房屋局」改組成「房屋及規劃地政局」和「運輸及工務局」，讓房屋事務及土地供應由同一決策局負責，並將「土地供應督導委員會」升格由行政長官直接督導
- 試行「新居者有其屋」計劃，提早預售較遠期計劃居屋單位，讓更多家庭提早鎖定置業機會，並讓曾經抽居屋未能中籤者、育有年幼子女、家有長者的申請人有額外抽籤號碼以增加中籤機會
- 提升人均居住面積，停止批出實用面積低於200呎私人住宅圖則
- 增加短期供應，包括提高已規劃項目的地積比，增加「新田/落馬洲發展樞紐」的住宅用地比率，並積極運用《收回土地條例》，擴大收地範圍
- 多管齊下穩定中長期土地供應，如擴大新界北規劃範圍、精簡規劃及地政程序等

資料來源：民建聯

整理：香港文匯報記者 黃恆諾



● 民建聯昨日公布「變革房屋土地政策倡議」。香港文匯報記者攝

「拆局」重組定長策 土地供應更順暢

香港文匯報訊（記者 黃恆諾）房屋供應問題現時涉及「運輸及房屋局」與「發展局」兩個由不同司長管轄的政策局，民建聯建議特區政府改組現有組織架構，設立「房屋及規劃地政局」統一處理房屋事務及土地供應工作，指建議可望令公私營房屋的土地供應在時間協調上更順暢。

民建聯建議把「運輸及房屋局」與「發展局」改組成「房屋及規劃地政局」和「運輸及工務局」，建議下的「房屋及規劃地政局」會由現時「發展局」的規劃及地政科，和「運輸及房屋局」的房屋科及房屋署合併而成。

民建聯立法會議員柯創盛表示，他們建議成立「房屋及規劃地政局」負責制定《長遠房屋策略》，決定公私營房屋總供應量和處理公私營房屋土地供應、規劃、

地政及建築審批，他相信只由一個政策局負責房屋事務及土地供應，可令公私營房屋的土地供應在時間協調上更順暢。

被問及新安排會否令房屋發展的交通配套因為「拆局」而出現配合問題時，民建聯主席李慧琼表示，政府架構應該要因應社會形勢而作出調整，指香港現時最急需處理的是房屋問題，他們的重組建議因而相對緊要。她並相信政府會意識到發展計劃需處理交通問題，不太擔心相關情況會出現。

另外，民建聯不滿「土地供應督導委員會」多年來在協調土地供應方面都未見特別成效，指前特首梁振英及現任特首林鄭月娥都形容房屋問題是政府工作的「重中之重」，希望特首可以直接領導現時由財政司司長帶領的「土地供應督導委員會」。

增地積比廣收地「造地」力可急升

香港文匯報訊（記者 黃恆諾）要增加房屋供應，前提是要「造地」。民建聯在「變革房屋土地政策倡議」亦提出短中長期方案，包括在短期內可提高已規劃項目的地積比、積極運用《收回土地條例》，中長期應擴大新界北的規劃範圍、精簡規劃及地政程序、優化新界祖地地的出售安排等。

或增加逾4萬公屋單位

民建聯立法會議員劉國勳表示，新界土地的地積比過往因為交通考慮而平均只得5倍至6倍，遠較港島的8倍至10倍低，他認為隨着兩地融合，新界不再是偏遠的邊境地區，未來應該要成為新發展中心，地積比有上調空間。

特區政府已經為未來10年覓得330公頃土地作公營房屋發展之用，當中有約240公頃土地仍處於規劃及設計階段。劉國勳認為，政府可以及早向城規會申請調高相關用地的地積比，指如果相關用地地積比能調高至6.5倍至7.5倍，可供發展的樓面面積就會增加約20%，估計可提供單位數量能由原本的22.6萬個增加至27.1萬個，較之前多4.5萬個。

他提出，特區政府可以考慮將「新田/落馬洲發展樞紐」的住宅用地比率由15%調升至20%，指新增的住宅用地可以融入企業用地內，除了令該區增加一兩萬個單位供應外，亦提升區域的活力。

合併回收棕地效益高

運用《收回土地條例》亦是民建聯認為可行的方法之一。劉國勳舉例指，屏山公屋發展項目的北面及南面都有實際是「棕地」的康樂用地，兩幅土地的面積估計共超過15公頃，可額外提供多達1.2萬個單位。他建議政府可以一併收回，與正在申請改劃的屏山公屋發展項目一併發展，令項目有更大協同效益。

特區政府早前提出興建連接港鐵錦上路站與古洞站的「北環線」，劉國勳指出沿線部分土地已經閒置超過20年，工程令相關用地的發展潛力大幅提升，建議政府在確定車站選址後應立即展開相關土地法定規劃程序，以加快土地發展。

另外，民建聯指出，特區政府長遠亦應精簡規程程序，如修改《城市規劃條例》，劃一收地作公營房屋發展的特惠補償率至「甲區」，及以「標準地價」作現行補償安排的另一選擇，從而縮短補償時間，以穩定中長期土地供應。

● 劉國勳倡提升「新田/落馬洲發展樞紐」住宅用地比率。資料圖片