房地產協會倡加快工廈改過渡房

提出短中長期方案 籲組裝合成建屋加速供應

新一份施政報告對未來香港的土地房屋發展作出整全規劃，惹來全城熱議，其中最為人關心的是「時間表」、「錢從何來」。香港房地產協會昨日提出多項短中長期建議，包括更積極推動工廈作過渡性房屋等，亦重提搬遷葵涌貨櫃碼頭至桂山島的發展大計，冀能為這幅市區佔地300公頃用地鬆綁。會方亦提出3個解決資金鏈方法，包括發債、公私營合作及預售土地等，希望各建議能加快長遠規劃盡快「落地」。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●香港房地產協會提出多項短中長期建議解決房屋短缺問題，同時又為未來龐大基建發展提議集資方向。

香港房地產協會昨日指，最新一份施政報告着重中長期發展，但劏房、籠屋及私營房屋不足的問題卻未有短期的回應措施。該會主席黃俊康指，供應失衡令樓價仍不斷上升，提供現金資助也只是治標不治本，認為政府亦應短期推出措施回應房屋急切需求，而私人業界可參與以加速政策落實執行。

該會執行委員會主席郭海生認為，現在需要廣泛使用組裝合成建築法(MiC)，迅速提升建築速度，並減低建築成本及勞工短缺問題。同時建議政府成立一個針對建築法規的改革委員會，由建築專業人士和政府官員審視過時法規，放寬相關過於嚴謹的限制，以加快住宅供應。

建議補助工廈業主加快改建

此外，香港房地產協會執行委員會主席彭一庭建議，政府須提出誘因給業主，以加快改造現時舊工廈為過渡性房屋，包括參考外國在工廈改建的要求和標準，降低改建成本，並且修改過時的法例和要求。消防方面，建議消防處在不增加任何消防風險的前提下，可讓工廈業主以更靈活及有經濟效益的方式，改建現時工廈的消防系統，確保能夠達至所需的消防要求。

另外，針對將工廈改建為過渡性房屋，業主未必能夠收取合理回報，他建議政府適當補助工廠業主，例如補貼部分過渡性房屋的租金，或日後容許業主將物業公開拆售作為誘因，以吸引更多業主願意主動改建工廈為過渡性房屋。亦建議政府提供部分建築費用資助，及延長現時5年使用年限至10年，增加業主改裝誘因。

中期策略方面，該會認為發展鄉村的同時，亦須平衡保育及產業發展的元素，並建議重新整合現有的村界圖和「鄉村式發展地帶」地圖，加入新的基建設計，城規會也可加入新的發展元素，例如「民宿」，達至一個新的「城鄉發展概念」和「鄉郊旅遊概念」。提議西貢、沙頭角、印洲塘等能打造為度假勝地，定位為「香港的巴里島」，擴闊產業鏈。

倡公私營合作 縮建屋時間

此外，該會提議應大力推動「公私營合作」開發土地，即由政府牽頭收回土地，並交由私人發展商起樓，善用私人企業高效率優勢，加速相關住屋落成速度。

會方指，未來兩三年房屋供應量，仍然持續未能達標，與房委會房屋興建程序極其複雜有關。倘若採用公私營合作模式處理，時間可縮短一半。

搬遷葵涌碼頭 連接大灣區物流

就長遠供應方面，會方重提搬遷葵涌貨櫃碼頭至桂山島，以騰空300多公頃土地發展。選址桂山島，是認為該處有條件發展為粵港澳「智能物流」產業園，迎合香港未來發展需要，融入國家發展大局，而且更能連接西九龍至荃灣一帶的發展計劃，沿路海岸線極有潛力成為新的海景都會區。由於桂山島屬珠海，該會認為可參考「橫琴模式」發展。

錢從何來 倡發債集資 開發「北部都會區」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）施政報告提出多項土地開發及鐵路興建計劃，市場關注資金從何而來。香港房地產協會認為，開發土地是極高回報的投資，亦可提供更多就業和住房，該會提出包括發債、公私營合作及預售土地等方法，解決資金問題。

借鑑沙田開發 公私營合作

該會指出，建設「北部都會區」對公共財政帶來挑戰，關注這經年的鴻圖大計可如何有序分期落地，該會建議在不動用政府儲備下的三個集資方法：一、通過香港資本市場向全球投資者發債集資；二、推動公私營合作，如同上世紀七十年代開發沙田新城市般由四大發展商以公私營合作方式開發沙田新城市；三、在規劃完成後以預售方式先向市場出售部分土地給私人發展商作私人發展用。

特首曾提到分拆為運輸局及房屋局，會方認為有利有弊，提高部門專注度的同時，部門之間的合作更需要妥善的安排，建議政府以一局兩組模式營運，交由兩位副局長各自帶領團隊處理運輸基建和土地房屋供應。

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 特首林鄭月娥在新一份施政報告提出，在元朗、北區一帶發展「北部都會區」，計劃額外開拓約600公頃土地，新增供應近100萬個單位。特首林鄭月娥將於今日(12日)約見地產建設商會在政府總部會面，就施政報告中對房策的相關措施作出討論。

地建會執委會主席梁志堅表示，該會獲行政長官林鄭月娥邀請會面，為新一份《施政報告》對地產的措施作出溝通及討論，但被問及商討內容是否關於開拓「北部都會區」及增建房屋等政策時，他則回應指，現階段未能透露，只強調討論內容為地產界相關措施。

房地產協會提短中長期建議

短期措施：

1. 廣泛使用組裝合成建築法，加強人才培訓；
2. 加快「活化工廈計劃」進度，提出誘因給業主加快改造現時舊工廈為過渡性房屋；
3. 特設工作小組特急處理過渡性房屋。

中期措施：

1. 加快完善「鄉村式發展」的基建配套設施；增加「鄉村式發展」地帶的發展密度；
2. 以「標準金額」加快「補地價」進度；
3. 放寬祖堂地的轉讓門檻；
4. 大力推動「公私營合作」開發土地，估計可加快一至兩倍的建築時間；
5. 整合有效的「綠化地」及「濕地」保育計劃以加快檢視「綠化地帶」；
6. 精簡城規程序，避免濫用反對意見協商機制。

長遠措施：

1. 搬遷葵涌貨櫃碼頭至桂山島，騰空土地發展為新都會區，連接西九龍及荃灣；
2. 政府每十年作內部檢視，參考其他地方的先進經驗，運房局改為分工以加快工作效率。

大興土木的資金來源：

1. 可以通過香港資本市場向全球投資者發債集資；
2. 可以推動公私營合作，就如上世紀七十年代開發沙田新城市般由四大發展商以公私營合作方式開發沙田新城市；
3. 在規劃完成後以預售方式先向市場出售部分土地給私人發展商作私人發展用。

海茵莊園開放式200呎 細絕將軍澳

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)施政報告公布後，今年最大型新盤、九龍建業旗下將軍澳石角路1號的住宅項目命名為海茵莊園，九龍建業(市務及銷售部)高級銷售經理陳淑芳表示，項目提供1,556伙，其中約90%單位為開放式及一房單位，開放式單位面積由200平方呎起，屬將軍澳區最細之單位，該盤最快下星期上載售樓說明書及開放示範單位，有機會月內公布首張價單，定價將參考同區二手相近類型及面積的單位成交價。

九成單位為開放式及一房

九龍建業（市務及銷售部）高級市務經理鄭子宏表示，項目被綠色山巒環抱、位置空曠，可遠眺灣岸優美景致，故取名「海茵」，項目為日出康城一帶唯一提供開放式單位樓盤，相信能同時吸引有意進駐將軍澳的置業人士、同區換樓客或投資者。

陳淑芳指，海茵莊園由兩座樓高38層的大樓組成，標準單位包括開放式至兩房連儲物房間隔，一房戶面積則由280平方呎起，另設三房特色戶約800方呎。她續指，近年多間創科機構進駐日出康城一帶，成立數據中心，項目目標客源為創科界專才、同區換樓客及九龍東客源。

另一邊廂，消息指，火炭星凱．堤岸截至昨晚累收約2萬票，以首兩張價單合共402伙計，超額登記約49倍。

星凱·堤岸最快周末開售

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火炭星凱．堤岸最快本周末開售，項目的開放式單位料在下一輪銷售時才會推出，特色戶則傾向招標出售。美聯物業為該盤買家提供置業優惠，該行住宅部行政總裁布少明指出，由項目正式發售日起計，首5名透過該行購入指定三房單位的買家，可獲價值3萬港元傢俬禮券，優惠總值15萬元。

KOKO RESERVE將推28伙招標

會德豐地產旗下藍田KOKO RESERVE於10月10日起推出28伙單位招標，會德豐地產總經理(市務)陳惠慈表示收到不少買家查詢，10月至今錄得逾4,000人睇樓次數，近日項目查詢客人港島東及九龍東各佔40%，其餘20%來自新界區，大部分準買家有興趣三房、四房及特色單位。

會德豐夥拍中原按揭及經絡按揭推兩項按揭計劃，買家最高可承造七成按揭，按息率為P-2.75厘或者可選用H+1.3%低息按揭，現金回贈達1.4%貸款額。

▲海茵莊園提供1,556伙，約90%單位為開放式及一房單位，開放式單位面積由200平方呎起。

●港島西區藝里坊住客會所以「至潮露營 Glamping」為主題，採綠化設計概念。

藝里坊．2號累計套現19.3億

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，已屆現樓的港島西區藝里坊．2號提供264個單位，去年推出至今累售250伙、套現19.3億元；另藝里坊．1號至今累售190伙，套現近16.7億元，兩項目至今共售出440伙，套現近36億元。

項目住客會所以「至潮露營 Glamping」為主題，採綠化設計概念，面積3,953方呎，綠化園林則有1,469方呎，總面積合共5,422方呎，提供16項多設施，當中Glamping Fun以時尚風格打造至潮營地，讓住戶可以隨時潮玩Glamping。

至於ArtLike Studio則設有攝影配備，讓住戶可隨時隨心影相「呃like」，迎合年輕一代喜歡拍照打卡、嚮往做KOL的風潮。

恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹指，藝里坊．2號另有的垂直綠化牆，設計優雅的Arty Fountain及藝術雕塑。