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11月25 星期四
辛丑年十月廿一 初四大雪
大致天晴 天氣乾燥
氣溫18-24℃ 濕度45-75%
港字第26175 今日出紙3疊7張半 港售10元

團結基金：遠期熟地騰前 催熱半熟地

頭輕尾重有得醫 巧還12萬伙樓債

共謀出路 之造地篇

本港貧窮人口165.3萬創新高，公屋輪候時間5.9年又創新高，基層人士亟待政府加快房屋供應。新施政報告描繪「北部都會區」宏圖，未來會有近100萬伙公私營房屋供應，但特首又坦言房屋供應正面對「頭輕尾重」問題，這個願景要十多廿年後才能成事。錢又冇、樓又冇，小市民焦躁難安。香港文匯報記者邀請團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺，為政府如何加快拆牆鬆綁、增加額外供應提出建議。他指，團結基金發現有接近12萬伙處於發展階段較後期的土地供應，可由十年提前至五年內完成，最快2024年就可以見到額外供應。

●香港文匯報記者 黎梓田

葉文祺在接受香港文匯報記者訪問時表示，雖然特首坦承未來十年房屋供應有「頭輕尾重」的現實，但政府未有放棄進一步精簡造地建屋的程序，而施政報告中亦提出政府將在幾個方向精簡程序，例如環境評估、城規程序、收回土地及公眾諮詢。然而，即使政府完成以上種種程序精簡，但目前仍欠缺目標或KPI（關鍵績效指標），對於未來五年房屋供應着墨甚少，短期內看不見成效，所以不少市民會覺得政府只是「用把口增加供應」，會影響大家對實現「北部都會區」願景的信心。

累計欠13.5個彩虹邨

他又指，政府預計在2021至2025年的公私營房屋供應為18萬伙，不過自2013年「長遠房屋策略」首次提出以來，過去8年房屋落成量一直未試過達標，累計拖欠相當1.6個太古城的私人住宅單位及13.5個彩虹邨公營房屋單位，涉及合共12萬伙的短缺，他形容政府的「樓債」已經「積壓如山」。

政府可以如何「還清」這12萬伙的「樓債」？葉文祺強調，非常時期需要非常手段，政府應從正發展的「熟地」或者「半熟地」入手，通過大力精簡發展流程、促進建設效率加快相關項目的房屋落成。

葉文祺又表示，如何針對不同發展階段的項目拆牆鬆綁，將是政府能否加快及追回過去房屋供應短缺的關鍵。

他稱，可加快的土地項目大致有三種：第一種是處於「土地平整、設計或建築工程」階段的公營房屋項目，第二種是「收地／重置或申請規劃許可」階段，第三是處於土地平整及建築中的私人住宅項目。

因應三種情況拆牆鬆綁

針對第一種階段項目，可以透過引入「私人參建」模式提升建築效率，其中港大鄒廣榮教授團隊的研究顯示通過市場競爭參建公營房屋，分別可以節省兩成的建造時間以及四成的成本支出；至於第二種階段的項目，則可以將設計以及土地清理的工作精簡並同步進行。

而第三種階段的項目，他建議政府放寬引入外地勞工，及以「專業自查」原則簡化建築圖則審批，即政府審查主要項目，其餘則交由業界自行審批。至於以上種種可節省多少時間？葉文祺認為應反過來思考，政府要追回多少時間，以此作為節省時間的目標。

特別是「還清」12萬伙的「樓債」，連同本來預計的18萬伙供應，即未來幾年若合共興建30萬個單位，政府就要在未來幾年內每年平均興建6萬個單位。

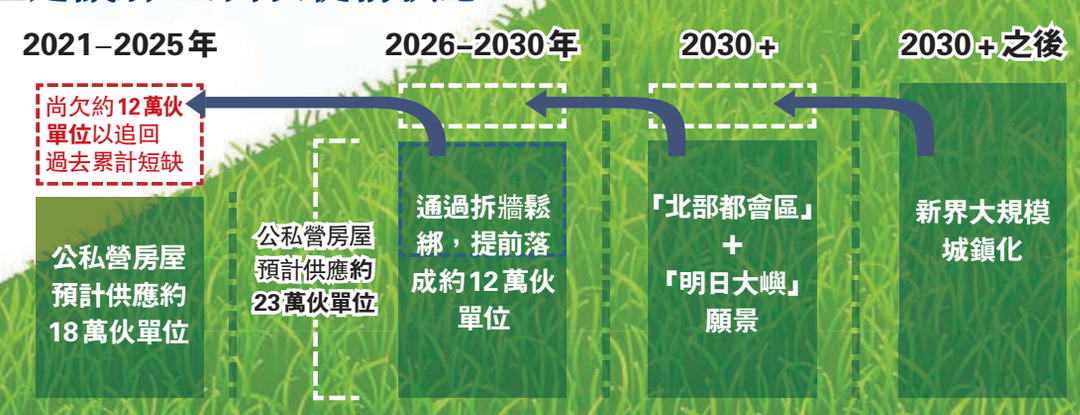
最快2024年有額外供應

葉文祺指出，基金估計在2026至2030年間，將有約6萬伙私人住宅單位及17萬伙公營房屋單位落成，合共供應約23萬伙。而基金發現有接近12萬伙處於發展階段較後期的「土地平整、設計或建築工程」階段，以及「收地／重置或申請規劃許可」階段，這些項目有望通過拆牆鬆綁推前到未來幾年內落成。

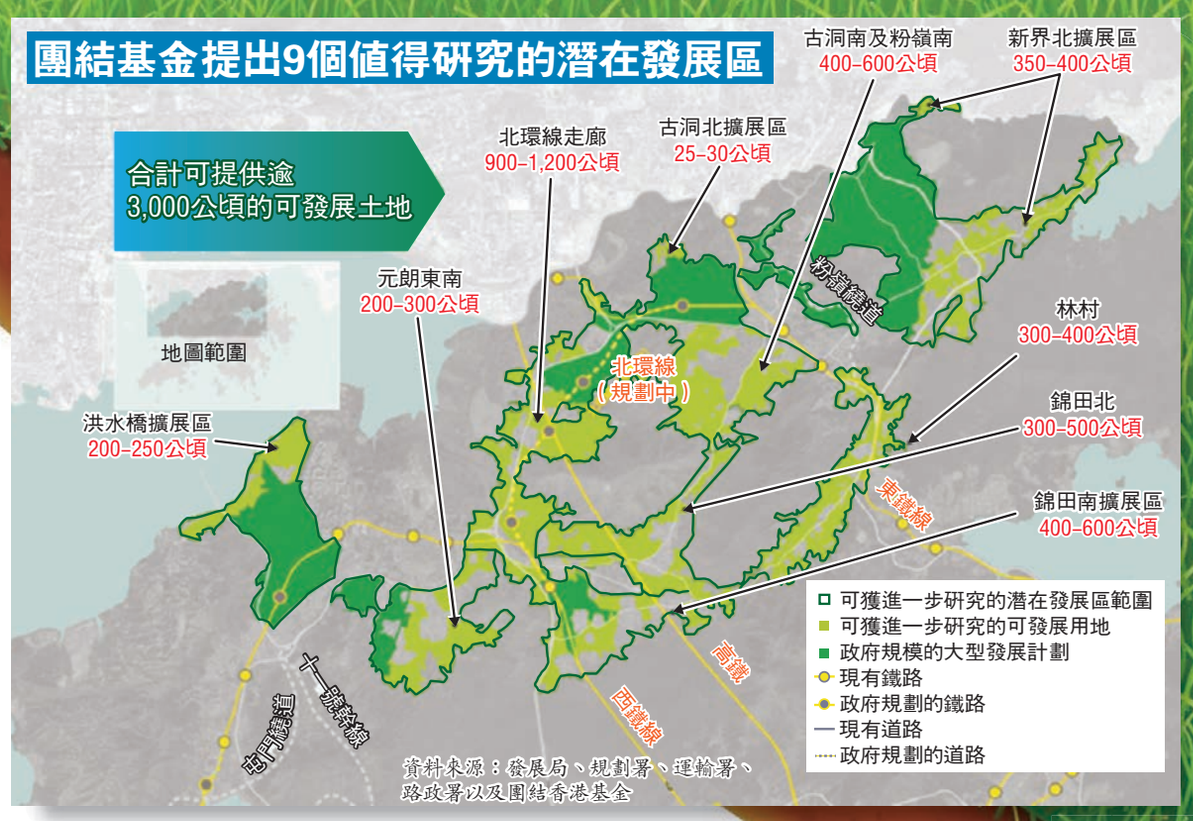
他透露，在這12萬伙之中，其中10萬伙屬於公營房屋項目，2萬伙屬於私營項目，而整體有一半來自洪水橋、古洞北及粉嶺北等，四成來自改劃項目，餘下一成則來自重建項目。如果單計處於「土地平整、設計或建築工程」階段的項目，連同兩至三年興建時間，即最快2024年就可以見到額外供應出現。

（另有相關報道見A2）

團結基金建議將12萬伙提前供應



團結基金提出9個值得研究的潛在發展區



文匯報 香港仔 爆料專線
(852)60668769
60668769@wenweipo.com

政府應從正發展的「熟地」或者「半熟地」入手，通過大力精簡發展流程、促進建設效率加快相關項目的房屋落成。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺

專家點睇？

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺：

政府可從正在發展的「熟地」或「半熟地」入手，通過大力精簡發展流程、促進建設效率加快相關項目的房屋落成。

產業測量師黃雍盛：

政府將開設一個專責部門負責開發工作，建議讓負責統領的司局長親自「揀卒」加入團隊，擴大專責部門的執行力及影響力。

測量師、創新城市發展中心召集人何鉅業：

政府可以更大膽及創新方式，如拼合及利用一些尚無使用計劃的政府用地，以加快落實市區重建項目。

●除了「北部都會區」外，團結基金亦提出9個值得研究的潛在發展區。 資料圖片

提9潛在發展區 可供地3000公頃

香港文匯報訊（記者 黎梓田）如按團結香港基金建議，將2026至2030年其中12萬伙供應推前5年，則又會形成一個新的房屋供應缺口，必須另覓大型土地填補。葉文祺表示，政府除了必須持之以恒加快推動「北部都會區」及「明日大嶼」等願景外，基金亦提出9個值得加以研究的潛在發展區，估計可提供超過3,000公頃的可發展土地，比「北部都會區」的600公頃新增土地多出4倍，亦可確保中長期供應不會斷裂。

葉文祺指，9個潛在發展區分別是洪水橋擴展區（200至250公頃）、元朗東南（200至300公頃）、北環線走廊（900至1,200公頃）、古洞北擴展區（25至30公頃）、古洞南及粉嶺南（400至600公頃）、新界北擴展區（包括沙頭角）（350至400公頃）、林村（300至400公頃）、錦田北（300至500公頃）及錦田南擴展區（400至600公頃）。

需整合在「北都區」規劃內

他又稱，未有對上述潛在發展區作出單位供應的估算，數量需視乎屆時規劃而定，至少「整咗麵粉出嚟先，再決定點整個麵包」。不過他也強調，基金提出上述9個潛在發展區並非單純增加房屋供應，也是為了增加產業以及提升市民生活質素。

因此，要發展以上9個潛在發展區的話，亦需要整合在「北部都會區」的發展規劃，基金建議可將9個潛在發展區配合「北都」發展成三大主題區域。

例如古洞南及粉嶺南與新界北擴展區（包括沙頭角），由於鄰近新界北的新市鎮，因此可以發展成「文化及科技走廊」，透過吸引多間科創企業及院校等進駐，並運用新界多樣化的文化資源，建立為創意創新而設的研究基地，及透過保育以結合科技及文化發展。

而元朗東南，則可以配合洪水橋新發展區，把元朗東南建構為商業中心，將新界西北打造成「現代物流及商業圈」。錦田南北及林村一帶為新界的腹地，他建議發展以住宅為主，將新界中部變成「樂活與休憩空間」。

增基建及擺平持份者有難度

葉文祺指，樂見政府提出興建五條鐵路，但隨着「北部都會區」的建設，政府應增設南北鐵路以及東西幹線。其中南北鐵路可以由香園圍—大圍—美孚，貫通新界南北，讓北部居民可以更快到達市區；而東西幹線可以由屯門藍地貫通至大埔林村，釋放附近土地的發展潛力。

此外，葉氏提出要開發這9個區域，亦有重大困難：第一是基建，除了基金建議興建南北鐵路及東西幹線外，排污基建亦是一大問題，有不少原居民仍要自行興建化糞池；而第二就是要顧及不同持份者利益，不應只是賠錢了事，而是應該針對不同持份者作出不同的補償或發展方案。

他指出，政府目前的收地政策皆為土地擁有者而制定，而土地使用者卻未有特定的政策覆蓋，一般只有現金補價，而寮屋、農民、棕地使用者等，面對搬遷時都有各自的訴求。

督印：香港文匯報有限公司地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 發行中心：28739889 廣告部：28739888 傳真：28730009 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓