

# 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12月 4 897001 360013

24 星期五  
辛丑年十一月廿一 初三  
大致多雲 間中有雨  
氣溫16-22°C 濕度75-95%

港字第26204 今日出紙3張 10大張 港售10元

基層市民公屋輪候時間過長，中產市民同樣上車難，市民希望可以安居的心願似乎越來越遠，社會各界均期望新選制下的第七屆立法會可以助香港突破土地房屋不足的瓶頸，帶領全民告別「劏房」。香港文匯報記者近日向多名候任議員提問，了解他們各自應對房屋之困的首要招數為何。他們分別提出簡化城規程序、取消補地價、一站式統籌土地開發、重新規劃新界土地、訂立3年上樓目標、就大型規劃發展項目立法、在法例上拆牆鬆綁及制訂「總住屋政策」等建議，以多元角度為房屋不足的世紀難題提出解決方法。 ●香港文匯報記者 藍松山、黃書蘭



# 安得廣廈千萬間

# 候任議員齊獻策

●新界北鄰近深圳的一幅棕地被闢作貨櫃場。資料圖片

## 選委界

### 法例須拆牆鬆綁

經民聯梁美芬

梁美芬表示，香港的土地房屋長期供不應求，源於現有法例及政策為增加土地供應帶來重重枷鎖，認為特區政府有必要突破官僚思維，積極拆牆鬆綁，並以靈活、彈性的政治手腕，與發展商、原居民、舊區住戶等各社會持份者合作、協商，相信定能在短中期大幅增加土地供應，事在人為。

增加短中期土地供應方面，她建議可修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，將「強拍」門檻由八成下調至七成，而若是危樓等情況則可下調至更低，

為舊樓重建拆牆鬆綁；應為公眾利益，更多引用《收回土地條例》收回土地；為了重大公共利益時，應平衡保護海濱及社會發展需要，適當地修訂《保護海濱條例》，便利填海工程的推展；放寬部分舊區的住用地積比率，包括一些老舊的公共屋邨，令發展空間倍增，方便重建項目推展，比如在舊式公共屋邨的公共空間興建新公屋，讓邨內的住戶能原區安置；增撥資源，合理地補償及妥善安置重建戶；強硬應對無理提出過分補償要求的發展商；以及興建高樓大廈取代丁屋等。

### 一站式統籌土地開發

會計師林智遠

林智遠指出，特區政府在開發土地及興建房屋的速度愈來愈慢，缺乏決心，在面對阻力的時候猶疑不決，這與內地發展形成強烈對比。他提到，特區政府在進行土地開發時經常要進行研究、環境評估等，往往需要經過多個不同部門，導致速度過慢，建議特區政府建立專責小組，一站式就土地開發及興建房屋進行統籌處理，在遇到阻滯的時候減少藉口，用創新思維及有決心地一一解決。

他舉例說，像「明日大嶼」計劃，長遠而言對香港有利，但市民目前有不同的擔心或猶豫，特區政府要向市民耐心解釋，展現出完成計劃的決心。

林智遠直言，過往特區政府在考慮土地房屋問題時總是試圖「面面俱到」，然而在面對這燃眉之急時，相信新一屆立法會議員都已經有共識，會同心協力，互相協調，盡快解決土地房屋問題。

### 重新規劃新界土地

香港國際金融學會研究員洪雯

洪雯認為，香港不是沒有土地，而是沒有將土地迅速轉化為住屋的機制。她指，香港大部分土地在特區政府手中，如何規劃、使用，只能靠特區政府用行政主導的方式去推動。她建議特區政府重新規劃新界土地，盡快處理尚未有規劃或規劃不當的土地。

她指特區政府應覓地建設現代綜合物流園區，重置現有的露天貯存用地和簡陋零散的物流用地，統一搬遷至新物流園區，以釋放及有效運用土地。同時，覓地建設新的港口，結合現代綜合物流園區，重置葵涌碼頭，釋放用地，並重新檢視荒廢的農業用地、魚塘用地及重新規劃鄉郊聚落。

### 落實3年上樓目標

九龍西前議員陳凱欣

陳凱欣表示，特區政府一向以「房屋階梯」為房屋願景，希望市民不是一直住公屋，而是以公屋為基礎慢慢轉變，在有工作能力和積蓄後可以購買居屋或綠置居等，然而現時中間的房屋吸引力不足，如部分綠置居甚至比公屋還小，價格又高，無法吸引市民購買，加上居屋數量亦不足，導致公屋輪轉速度過慢。

她認為特區政府的房屋規劃政策須把「公屋3年上樓」作為目標而非只是願

景，然後為達至目標增加覓地的效率及興建房屋的數量，在過程中若遇到法例或程序上有阻礙，便須拆牆鬆綁。特區政府在進行長遠規劃的同時，應重視市區重建，特別是50年樓齡以上的舊樓，不能過分依靠市區重建局，導致舊樓重建進度緩慢。

她以樂民新村為例，許多已經超過50年樓齡，特區政府應加快重建，增加地積比，利用這些地區本身已有完善的基建的優勢，從而讓更多市民能夠得益。

### 應訂總住屋政策

執業律師江玉歡

江玉歡表示，單以租管等措施無法根治香港的劏房問題，土地房屋問題的癥結在《長遠房屋策略》沒有全面配合香港的人口及經濟發展。她建議，特區政府應制訂「總住屋政策」，合理規定建屋標準，確保住宅需合乎人均最少面積；明確每年建屋目標進度；進行宏觀城市規劃；為土地房屋法規訂立方向，為增加土地供應制訂行動計劃及綱領等。

她指出，香港的土地物業多年來一直沿用契據登記制度，令業權轉讓時，最少檢視15年的契據才能確立業權人，但一些舊樓卻有業權人破產或去世的情況發生，而相關法律程序嚴重拖慢舊區重建進度，故她建議以業權登記制度逐漸完全取代舊制，以「房產證」簡化業權轉讓，並應提供足夠彌償金額，避免業權人因轉制而蒙受的損失。

## 地區直選

### 簡化城規程序

民建聯港島西陳學鋒

陳學鋒表示，現時香港最大的問題在於政府不敢開發土地，如郊野公園、填海甚至新界收地，一直以來都只是「得個講字」而沒有實際行動。

他直言，根據香港的發展，土地在開始興建後數年便可讓市民入伙，因此重點在於土地開發，特區政府及香港市民都需要有一定犧牲，為香港整體發展達到共識，如適當放棄部分郊野公園、在不影響維港的情況下，即使有機會對景觀或部分樓價有影響，也要堅決進行填海等。

同時，目前有一些別有用心者會利用城規程序作為阻撓，甚至不是土地擁有人也可以到城規會更改土地用途，從而對土地發展有一定影響，城規會的考慮及處理過程過慢，會降低政府開發土地的效率。

他在進入立法會後會處理這些問題，簡化城規程序，以及讓賠償方式更公開透明，評估賠償比例及發展速度是否落伍，讓市民掌握賠償規則，不需要再作猜測，從而加速回收土地。

### 大型規劃應立法

新民黨新界東北李梓敬

李梓敬表示，香港的《收回土地條例》、《城市規劃條例》過時，環境影響評估過程亦冗長，令土地發展的門檻過高，嚴重拖慢香港增加土地供應的速度。他認為，若將有關條例逐項修訂，需時太長，建議特區政府可就「北部都會區」等大型規劃發展項目立法，制訂具法律強制性的「北部都會發展條例」，一次過為長遠的土地發展拆牆鬆綁。



●籠屋、板間房、劏房是香港房屋政策失敗的寫照。

資料圖片

## 功能界別

●大欖隧道收費站西面的郊野公園邊陲。資料圖片



### 助更多人置業

工聯會勞工界郭偉強

郭偉強表示，土地房屋問題毫無疑問是香港市民現時最關注的問題，然而炒風進入用家市場是不爭的事實，導致資助房屋的價格高企、準買家卻步。他指出，現時持有物業的市民希望樓價上升，未置業的市民希望樓價下跌，因此建議分割資助房屋及私人房屋，令資助房屋市場回歸「初心」，讓更多年輕家庭可以選擇適合自己的房屋，在經濟能力可負擔的情況下完成置業的目標。

因此，特區政府應取消補地價政策，才能有效分割市場，並需要有一系列的措施，如對業主出售居屋有一定限制等，幫助真正有需要的人解決房屋問題。

他並認為，特區政府有空間為個別階層人士提供更合適的支援服務，協助更多家庭完成置業。

### 簡化開發程序

自由黨批發界邵家輝

邵家輝指出，香港目前土地不充足，最大原因是土地開發過慢及過多閒置土地。他認為，特區政府把生地開發為熟地的程序非常繁瑣，往往在收地七八年後才可開始興建房屋，效率過低，加上特區政府在開發土地時有過多規範，如郊野公園、棕地等一直閒置的土地，應大刀闊斧進行回收及開發。

他認為特區政府應簡化樓宇興建、批地及生地變熟地的程序，從而增加效率，釋放出更多土地。

另外，新界有許多丁屋只有3層，並沒有善用土地，日後若特區政府做好交通配套，應該增加這些丁屋的高度，使其容納更多人口。