

用盡辦法精簡程序加快造地建屋

團結香港基金昨日發表預測報告，估算未來十年房屋落成量只有27.7萬伙，並指必須加快新發展區的進度。本港過去9年公營房屋落成量都不達標，公私營房屋長期供不應求。第六任行政長官李家超提出「精簡程序多管齊下，提供更多安居之所」，針對的正是香港土地房屋供應的核心問題。全社會要支持新一屆政府盡快推行土地新政，透過精簡程序拆牆鬆綁，用盡辦法改變土地供應不足的難題。

政府早前指已覓得土地足以興建33萬個公屋單位，但事實上未來五年預計只有10.55萬伙，佔未來十年目標的三分之一，因此公屋輪候時間可能升至6.5年甚至更多。另外私樓供應亦顯不足，在最差情況下，2027年至2031年年均私樓落成量只得1.04萬個單位。

同時政府過往的基建、房屋工程多有延誤，2021至2022年度的公屋落成中，就有17,100個單位為早年延誤的單位。現時很多新發展項目都集中在新界北、新界東北等偏遠地區，政府發展時以基建先行，一旦基建進度有所延誤，後五年的供應數字恐怕也存在跳票風險。以北環線為例，現時估算要2034年才能全線落成，沿線的房屋發展被延誤的機會亦不小。

李家超在競選政綱中明確提出要為市民提供更多安居之所，「從『提速、提效、提量』幾方面加以解決。」具體的做法，包括一上任就會設立「公營房屋項目行動工作組」及「土地房屋供應統籌組」，要求其在上任100天後，提出加快房屋供應

的意見建議。

土地供應和房屋建設是一個系統工程，要加快速度需要各方配合。首先是新發展區的建設要提速。本港回歸後多年未有大型新發展區的落成，令覓地建屋工作只能見縫插針。無論是已經列入時間表的新界北和新界東北發展，還是仍在願景階段的「北都區」、「明日大嶼」等發展計劃，都要盡可能加快研究和建設的進度，提前土地收回、清理等工作。

其次是要拆牆鬆綁、精簡程序，大膽以創新手段解決問題。例如李家超提出「公屋提前上樓計劃」，容許未完全配套的公屋單位先交樓應急；團結香港基金提出容許發展商提早開展換地程序；也有學者建議可以將政府部門之間的文件傳遞電子化，加快效率。凡此種種，新一屆政府都應該打破限制、廣納民智，務求成熟一項推出一項。

團結香港基金發現，本港新落成的私人住宅單位平均面積下降，納米單位落成量預期會持續增加，情況更會在2024年至2025年加劇；連公營房屋的單位面積也拾級而下，例如2014年復售居屋時，430平方呎的單位佔了97%，但到2020年已跌至38%。港人蝸居「越住越細」，有違社會期待，因此李家超將房屋問題視作新一屆政府的主責方向，願意打破法律上、程序上的阻力解決問題，得到社會主流民意的支持和期待。現在距離新一屆政府上任僅有一個月，李家超要加快組班工作，展現新班子的執行力，抓緊時間與社會各界商討如何精簡程序加快造地建屋的速度，上任後讓市民盡快見到效果。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

酒吧爆疫須警惕 加強檢控防反彈

酒吧復業後，很快爆出兩大酒吧感染群組，目前確診人數已增至達59人，但兩間酒吧各有超過100名顧客未接受強檢，政府表示會再向他們發出提醒。特首林鄭月娥昨日出席行政會議前亦表示，政府會加強執法，調查酒吧或其他處所有否違規行為。酒吧復業已暴露出諸多播疫隱患，顧客又不遵守強檢令，令人擔憂難免會造成社區傳播，引發新一波疫情反彈，業界和全港市民再淪為受害者。加強執法檢控，政府責無旁貸，以對違規者形成阻嚇作用，同時應敦促業界、市民享受放寬防疫限制的便利，不能放鬆防疫意識，以免本港來之不易的防疫成果前功盡棄。

隨著第二階段放寬社交距離措施，酒吧和酒館復業後出現感染群組是預料之中，特別是Omicron傳播力高，酒吧經營存在諸多漏洞、顧客無視強檢要求的情況普遍，既增加播疫風險，更違法違規，情況不能容忍。

衛生防護中心傳染病處首席醫生歐家榮數出爆疫酒吧四宗罪：差不多所有客人除口罩，違規跳舞；當晚人數較多，在較擠逼情況下有緊密接觸；通風不理想，鮮風量不足；有酒吧有DJ在場表演。業界不能嚴格遵守防疫抗疫措施，一旦發生大規模爆疫，最

終拖累整個行業，甚至令各行各業再陷停擺，全港都蒙受損失，廣大市民絕不希望此種情況重演。為全港利益着想，食環署必須加強對酒吧的巡視，發現有防疫漏洞的，必須敦促其限期整改，及時消除播疫風險。

有200多名酒吧顧客不遵守強檢令，政府更不能聽之任之。今年4月1日起，政府修訂刊憲，違反強檢公告者最高可被判罰款25,000元及監禁半年；不遵守強檢令，最高罰款可提高至第五級，即罰款50,000元及監禁半年，以加強阻嚇力。4月23日，元朗民政事務處聯同元朗警區和衛生署，在元朗Grand Yoho 9座檢查逾200名居民的檢測證明，就發現有5人無檢測，向他們發出強制檢測令，以及罰款1萬元。

有法必依、違法必究，才能發揮強檢令的法律效力，督促市民配合防疫，否則強檢令形同虛設，失去藉強檢找出感染者、截斷傳播鏈的功能。疫情困擾本港兩年多，本港經濟民生受重創，市民渴望早日擺脫疫情，恢復正常的工作生活秩序、減少經濟損失。違反強檢令，不利防疫控疫，損害公眾利益，與民意背道而馳，政府更應從嚴從速檢控、處罰違令人士，以儆效尤。

團結基金報告：未來土地供應臨「斷層」 公屋私樓都不足

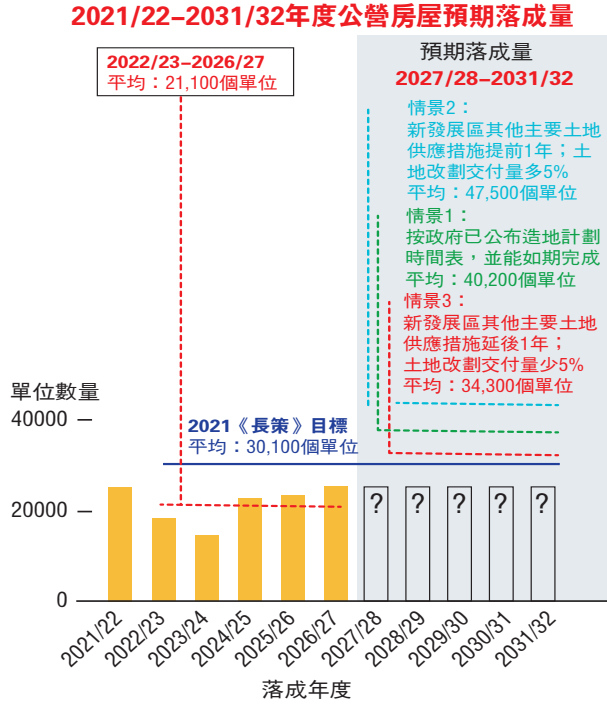
解決房屋問題須「大刀闊斧」

新一屆政府快將上場，房屋問題會是施政的重中之重。昨日團結香港基金(下稱「基金會」)發表年度房屋供應預測報告，提醒未來6至10年本港供應或面對「斷層」，尤其公營房屋於未來5年落成量將會大幅落後供應目標30%，經不起任何進一步延誤。基金會及業界人士寄語，未來5年是香港由治及興的關鍵時刻，解決房屋問題須要大刀闊斧地精簡程序，加強執行和統籌能力，呼籲全社會團結一致，多管齊下推進大規模發展，本港房屋問題才能迎來希望曙光。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆黃元山(中)表示，解決長遠房屋問題，須要大刀闊斧地精簡程序，加強執行和統籌能力，並以基建先行，多管齊下推進大規模發展。旁為葉文祺(左)及梁躍昊(右)。



團結香港基金的年度報告分三個部分剖析香港房屋問題，其中在公營房屋上着墨甚多，形容是「舊債未清，新債又起」，原因是過去9年公營房屋落成量累計已短缺超過10.5萬個單位。展望未來5個財政年度公營房屋的年均落成量為21,100個單位，比《長策》目標大幅又落後30%。更值得留意，未來5年落成的3.84萬個資助出售房屋之中，有56%已透過預售樓花形式推出，剩餘的待售單位僅只能應付未來一至兩年的供應，未來能否有足夠居屋出售，取決於將來的項目能否趕及以樓花形式推售。

實際供應「頭輕尾又輕」

雖然政府曾言明未來供應會是「頭輕尾重」，最終有信心可以達標，但基金會認為能否實現仍充滿變數。基金會指，按目前速度推進，估計未來10年的公營房屋總落成量可達30.66萬個單位，稍高於長策目標的30.1萬伙；然而公開資料卻顯示，政府自2015年起便提出公營房屋「頭輕尾重」的供應模式，但綜

觀過去實際供應只能做到「頭輕尾又輕」。

基金會推測三個情景，當中最差的情景是，假如新發展區或其他主要土地供應措施延後一年，或土地改劃交付量減少5%，未來10年的公營房屋總落成量更可能跌至27.71萬伙，較長策目標少8%。團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺直言：「這個較差的情況很可能出現。」

基金會指，觀察過去8年政府對公營房屋5年期落成量的更新，平均每年有15%的單位落成出現延誤，延誤原因包括無止境的設計討論、受到行政程序凍結、或因地區發展分歧而延長發展時間等。

倡設資訊平台供各界監察

葉文祺又指，現時公營房屋建設缺乏足夠資訊透明度，令公眾無法進行有效監督。對比私人住宅，由動工、上蓋建築、樓宇落成等，都會在不同平台有所披露，但公營房屋則未見相同要求。希望政府提供一個平台披露更多資訊，讓

智庫、市民、立法會議員等做好監察。

基金會指出，要避免私人住宅供應陷入斷層，就必須加快開拓新發展區。而若要逆轉公營房屋供應的不利情景，就要盡快打破項目延誤的惡性循環。只有土地供應根基穩固，房屋落成量回升，才有進一步提升人均居住空間的可能。未來5年是香港由治及興的關鍵時刻，只要緊握發展變革的契機積極行動，定能解決土地房屋問題。

面對公私營土地房屋供應缺口，團結香港基金高級副總裁兼公共政策研究院院長黃元山寄語下一屆特區政府，解決長遠房屋問題，須要大刀闊斧地精簡程序，加強執行和統籌能力，並以基建先行，多管齊下地推進大規模發展，加快「明日大嶼」及「北部都會區」等計劃。他相信，只要社會各界，同心協力，向着目標全速邁進，纏繞香港多年的土地房屋問題，必會迎來希望的曙光。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦認同未來供應可能出現斷層，原因是基建發展時間較長，若等待到基建完成才

推出附近的土地，將令房屋供應出現滯後。

業界倡復推私人參建居屋

他認為下一屆政府要解決土地問題，可以由幾方面着手，首先可重新考慮私人參建居屋，以加快落成進度；其次是地盡其用，考慮於部分公營房屋商場的上蓋建屋；第三是參考最近方艙醫院的做法，考慮改作中轉屋或過渡性房屋，解決燃眉之急。此外，日後如何協調各部門的系統及人手，以加快發展程序亦是重點。

港大房地產及建設系客座副教授張聖典也表示，未來公私營房屋供應能否成功解困，很大程度視乎新一屆政府能否有效落實其土地房屋政綱。他認為，候任行政長官李家超曾提到精簡發展程序及修改法例配合等，屬於正確方向。張聖典認同要加快公私營房屋供應速度，但同時提醒政府於加快土地供應的同時，亦要顧及不同的技術及法例要求，不要因為追求速度而犧牲建屋標準。

公屋單位都「納米化」 居住質素待改善

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 團結香港基金(下稱「基金會」)昨日除重點提到公營房屋供應要急起「追進度」外，亦提到私人房屋供應在2027年至2031年的落成量可能出現「斷層」，認為政府必須加快推進新發展區步伐。另亦提到近年公私營項目中數量急升的「納米樓」問題，認為情況亦源於政府未有足夠的土地供應，希望新一屆政府解決土地問題後，公私營房屋的單位面積可以提高，真正改善市民的居住質素。

中長期私宅供應現緊缺

基金會指，未來5年(2022年至2026年)私人住宅供應的年均落成量，雖然有望重回約17,300個單位的較高水平，

原因是政府近年積極改劃土地，以及有更多私人發展項目完成地契修訂換地程序，以及個別住宅項目「縮則」增加單位數量所致。

不過，在新發展區的供應「主力」於2030年前後實現之前，中長期私人住宅供應有機會出現青黃不接。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺解釋，政府在2018年調低《長遠房屋策略》(《長策》)中私人住宅供應目標比例後，私人住宅熟地供應驟降，由此推算，5年期過後私人住宅落成量勢將減少。因此，除非政府推出有效政策扭轉形勢，否則預計未來6至10年間(2027至2031年)的年均落成量將未能達到《長策》目標。

基金會又提到，市民居住質素與土地供應之間亦甚有關連。團結香港基金研究員梁躍昊表示，新落成私人住宅單位的細單位比例在過去10年急速上升，由於細單位數量多。2023年預期平均單位面積將跌至600方呎的新低，以實用率八成計算，即約480方呎，較2012年高位下跌39%，政府去年12月提出最低單位面積要求後，預計之後會止跌回穩。

部分私人重建項目不受限

梁躍昊補充，雖然政府兩次放寬按揭成數，及在去年底首次公布280平方呎的私人住宅最低單位面積要求，並於今年2月起擴大其涵蓋範圍至土地契約修訂或換地等，但部分私人重建仍不需要跟從

新規定。分析未來4年(2022年至2025年)落成之納米單位(實用面積少於215平方呎)，其中私人重建佔了47%。因此基金會估計納米單位落成量將會持續增加至2024年至2025年，才會見頂回落，但納米單位供應不會完全消失。

公營房屋單位面積亦同樣出現「納米化」，2019年推出的綠置居中，納米單位便佔了當中23%，更首次出現在2022年推售的居屋項目，啟德啟欣苑實用面積最低僅186平方呎。雖然綠置居納米單位出現滯銷，但究竟當局會否考慮增加新落成公營房屋單位的面積，目前仍有待觀察。基金會希望新一屆政府解決土地問題後，公私營房屋的單位面積亦可以提高。

對未來土地房屋供應評估及建議

私人住宅

◆與過去10年相比，未來5年的私人住宅落成量17,300伙，將維持在一個較高水平；

◆現有熟地儲備快將耗盡，在新發展區用地實現交付前，土地供應2027年至2031年間將出現斷層；

◆加快新發展區用地交付可避免出現供應斷層，同時釋放私人土地儲備的發展潛力；

◆雖然限制最低單位面積，但私人重建的納米單位仍有供應，納米單位供應2024年至2025年才會見頂，但不會消失。

公營房屋

◆觀察政府公營房屋落成量數據，過去8年平均每年落成延誤率達15%，每年延誤單位14,238伙；

◆公營房屋落成量過去9年累計短缺超過10.5萬伙，未來5個財年的年均落成量只得2.11萬伙，較長策目標少30%；

◆延誤原因包括無止境的設計討論、受到行政程序凍結、或因地區發展分歧而延長發展時間等；

◆政府往績未能令人信服，除透支未來落成量，以及項目一再出現延誤之外，在資訊披露上亦欠透明；

◆政府應交代未來10年期內所有項目的進度及延誤原因，以確保公營房屋能如期落成。

整理：記者 顏倫樂