

批土地運用率低 盼劊房問題早日解決

專訪

行政長官李家超將在10月份發表任內首份施政報告，地產及建造界立法會議員龍漢標接受香港文匯報專訪時表示，希望政府能在中短期的土地供應上有更清晰的時間表，包括精簡發展程序、降低重建門檻等；也希望政府能夠趁目前樓市下跌周期，全面調整辣招。而就中央對香港提出「劊房消失」的願景，他相信一定可以做到，並認為「解決土地房屋問題，就解決了深層次矛盾的大部分。」

◆香港文匯報記者 顏倫樂

龍漢標表示，政府近年陸續開展多項規劃研究，包括「北部都會區」、中部水域人工島填海工程，這類土地都屬於較長遠的大型規劃項目，中短期供應仍需要努力。李家超將於10月公布任內首份施政報告，他認為政府應該要在中短期供應上有更明確的時間表，包括精簡發展程序、降低重建門檻、油麻地及旺角地區研究等等。

倡利用生態價值較低地方

此外，他認同可發展郊野公園邊陲，提到香港土地運用率低，土地面積1,111平方公里中，已建設土地只有約25%，當中用作房屋發展的用地僅7%，對比同樣地少人多的城市如新加坡的14%少得多。其餘約75%土地仍保留較自然面貌。認為政府應檢討郊野公園的現況，高生態價值不應觸碰，但一些生態價值較低的地方可考慮利用，「政策應該彈性，而非一成不變」。「香港大多數市民應該和我一樣，是歡迎郊野公園的，但始終要做一個取舍。我們是否要繼續維持這樣大面積的郊野公園，而同時有一部分人在不理想的環境中生活，例如劊房、籠屋等，公屋上樓人士更要等逾六年。」他認為政府應盡快就這題目取得社會共識：「我知道是困難的，但希望真的可以吧問題拿出來討論。」

盼現屆政府有具體路線圖

他表示，政府9月份將會向議員進行諮詢，屆時會把自己意見提出。而除了郊野公園外，他亦提到綠化地帶，認為可考慮優先釋放潛力，又指出土地房屋問題並非新事物，是經過長久積累下來，上屆政府在解決問題上已「開了頭」，例如精簡發展程序等，可望令發展時間縮短2至3年，希望新一份施政報告有更多具體路線圖，令香港的土地房屋問題得以解決。多年來香港樓價高企，龍漢標認為土地供應不足是一大原因，回顧2002年政府推出的「孫九招」暫停賣地，在當時來說無可厚非，但政府卻同時停止造地，直接導致近年「無地可用」的困境。「香港發展商都想快些起好樓宇去賣，所以坊間說發展商囤地是錯誤印象。」此外，家庭住戶人數近年持續下降，反映市場需求增加，而近十多年香港長期處於低利率環境下，這種情況下樓價必然上升。

目前香港樓市正面對加息、疫情持續、國際形勢動盪三大負面因素。龍漢標指美國方面過去太依賴量寬，導致現在尾大不掉：「一架快速行駛中的車你突然剎車，就會『跳胎』。」香港在聯繫匯率下，未來不可避免要加息，但在中國人「有土斯有財」的觀念下，香港樓市借貸比率穩健，香港人借貸比例亦不高，「即使2003年負資產年代，不少市民都仍選擇繼續供樓。」加上以美國今天的經濟情況，加息不可長期持續，長遠來看香港樓市不會太受影響。

有信心香港告別劊房籠屋

而其他影響樓市的因素，他認為疫情已看到曙光，而全球地緣政治衝突料將持續，尤其中美兩大經濟體之間的碰撞，但香港背靠祖國，只要發揮「一國兩制」優勢，做好橋樑及窗口的角色，可以將影響減至最少。他感慨香港作為一個富裕城市、國際金融中心，但卻有人居住於劊房，情況絕不理想。指出劊米樓的出現，其實正正是因為土地供應少、高樓價下的產物，是發展商「無可奈何」的選擇，相信未來如果土地供應增加，樓價下降，劊米樓現象就會隨之得到解決。他認為，一個居所至少要實用面積300方呎以上才足夠。去年全國政協副主席、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍曾表示，當國家實現第二個百年奮鬥目標時，期盼那時的香港能極大地改善住房問題，並將告別劊房及籠屋。龍漢標有信心這個願景可以實現，也期盼政府能加快公營房屋建設速度，「能上樓（獲配公屋）誰願意住劊房啊？」



◆龍漢標希望，施政報告在中短期供應上有更明確的時間表，包括精簡發展程序、降低重建門檻、油麻地及旺角地區研究等。香港文匯報記者攝

龍漢標 個人簡歷

1970年-1994年

滙豐銀行

1994年-1999年

香港電訊

1999年至今

香港地產建設商會秘書長

2022年至今

立法會議員（地產及建造界）

公職

1991年-2012年

聯合國兒童基金會

2011年

聯合國兒童基金會

香港委員會主席

2018年至今

家福會執行委員會委員

「非常措施」實施12年 可以檢討

談樓市 近日有政黨提議政府考慮豁免內地來港專才的買樓辣稅，一石激起千重浪，目前正值加息及樓市下跌周期，「辣招」應否調整成為近期市場熱議的話題。身兼地產建設商會秘書長的龍漢標認為，香港可以利用這次機會，把扭曲的市場導向正軌。而問到哪一項辣招最應該調整，他認為應該全面去檢討，否則當年的「非常措施」等於「常態化」。

香港目前住宅買賣時需繳交的「三辣稅」，分別為額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）、新從價印花稅。整個時間線要從2010年說起，當年政府強調辣招是「非常時期的非常措施」，時空背景是當時的土地供應不足，卻正值全球實施量化寬鬆，刺激樓宇價格上揚，造成過分熾熱的投機活動，於是政府當時推出SSD，對短線炒賣住宅的人徵稅，透過加大交易成本，壓抑市場需求。

龍漢標說，如今12年過去，用任何定義來說，12年都不會是一個「非常時期」，已變成「常態時期」。他坦言，當年的辣招推出市場有其原因：「當你沒有其他選擇時，就只能

壓抑需求，但同時間應該要加快增加供應，解決土地不足問題。而當你無法解決土地供應，卻又一直壓抑需求，後果就是令二手交投大幅萎縮，影響市民置業及換樓，辣招就失去了原先想達到的效果。」

所有辣招都應調整

問到哪一個辣招應該優先調整，龍漢標說：「其實所有(辣招)都應該要調整。因為已過了有效期，不合時宜的東西就需要去改。」他透露，下月政府就施政報告諮詢議員時，他也會向政府提出「減辣」建議。

他表示，明白政府負責把關樓市風險，但當現時息口上升時，市場的自我調節就已經壓抑了置業意慾，從而令到減辣而導致樓價上升的風險下降，他期望政府能利用這次機會「減辣」。

他又補充，今天香港炒家數量大幅減少，全球加息下，資金也減少投資房地產，反觀香港本地實際用家的需求依然殷切，政府聚焦解決土地供應的同時，也應該關注如何讓年輕人可以重上置業階梯。

70歲從政幸得太太支持 下月結婚44周年

鵲鰥情 人生70古來稀。對於許多人來說，這是一個休息、享受清福的年紀，但龍漢標卻在這年紀踏足政界，開啟人生另一篇章。外表舉止儒雅，內心卻志存高遠，笑看風雲，他想起曹操當年曾講過『老驥伏櫪，志在千里』，而支撐不減雄心的是他人生最重要的另一半：「若問我心中最尊重的人是誰，我可以馬上跟你說是我的太太。」

年齡不是從政障礙

龍漢標去年以70歲高齡參選立法會議員，他坦言思想上有着許多掙扎：「不少人都問過我，說70歲許多人已經退休，為何仍然要去參選，我的好朋友也說我為何這麼拚，有空應該去飲茶、行山、聊天。我當時的確有許多考慮，但知道業界有這個需要，也想起曹操當年曾講過『老驥伏櫪，志在千里』，70歲從來就不應該是個障礙。」

敞開心扉，原來怕減少了與家人及孫兒的相處才是他最大考量，當中太太更是他從政與否的軟肋：「對於我來說，從政的最大障礙其實是我太太，如果沒有她的支持，即使業界需要我也不會去。」訪問期間，龍漢標不止一次提到他的太太，每次都是一臉幸福：「我跟太太談過，她叫我跟從自己的心。我太太對我來說是一個很了不起的人物，我很尊重很敬佩她。」

他更自豪地說下個月是他們夫妻結婚44周年，「太太是我生命的一部分」，他們夫妻鵲鰥情

深，完全滿瀉在龍漢標臉上。然後當記者上網搜索得知結婚44周年叫做「黃玉婚」，他即笑說要買一塊黃玉送給太太，還立即詢問在哪裏可以買，場面相當逗趣。

每天行山保持活力

雖然年已70歲，但龍漢標精力不輸年輕人，今年1月至7月立法會出席率竟超過九成半，只在首次前廳交流會當日因為被列為緊密接觸者而未能出席該日會議。為何這麼高齡還這麼努力？他說：「這可能是我的性格，我做每一件事，除非不去做，但一旦應允就要擔起責任，要盡全力才對得起自己。去到70歲了，也不必太顧慮別人如何看自己，最緊要是能否對得起自己。」

最近趁立法會休會，龍漢標終於做了推遲許久的身體檢查，各項指標都指向健康，秘密源於其自律的生活方式，每天堅持行山的習慣：「我通常7點起床，爭取40分鐘的時間行山，周末就行1個多小時。」



◆龍漢標跟太太和兩個孫兒合照。受訪者供圖

91年首次到天安門 彷彿遊子還鄉

家國情

龍漢標是一個土生土長的香港人，經歷過港英統治時期，並沒有減少他對國家的感情。訪問期間他哽咽地說：「1991年到北京旅遊，第一次到天安門，我哭了出來，真有種遊子還鄉的感覺。」面對近年香港政局變化，他語氣鏗鏘：「希望香港不要被別人看扁，你認為『一國兩制』會失敗，我就做個舉世矚目的成功給你看！」

回想國家主席習近平今年7月1日在慶祝香港回歸祖國25周年大會暨香港特別行政區第六屆政府就職典禮上的重要講話，提出「四個必須」及「四點希望」，龍漢標表示，不少人把焦點放在

「四點希望」上，但對他來說，「四個必須」更值得細味，因為強調了香港的特殊地位與優勢，強調了「一國兩制」的貫徹，提到了香港對內地發展的貢獻，「每一字每一句，都粉碎了近年西方媒體『唱衰』香港未來的錯誤輿論引導。」

習主席講話 值得一讀再讀

他說：「50年不變，並不是說50年之後就會變，25年更多的是象徵一個中途站，這段時間可以檢討過去，展望未來。」訪問當天，龍漢標把習主席的講話打印，並用熒光筆把重點畫出來，向記者認真的闡述自己的看法。他感性地說：「習主席的講話是金石良言，一定

會寫入香港的歷史，我最大的感受，是為何一個日理萬機的國家領導人，對我們香港的情況會這麼理解，以及你聽出他的那一份情意，不是高高在上的態度。每一個章節都有重要的意義，值得一讀再讀。」

近年國際與香港形勢的變化，更令他深有感觸：「我在香港出生、香港長大，今年70歲，一直以來我對國家的感情都有一種『遊子在外』的心態，1991年第一次去北京旅遊，在那之前感覺很遙遠，當時去到天安門廣場，我哭了出來，有一種遊子返鄉的情感，我還記得兒子問我為什麼哭，我說『你不了解那種心情』，那是彼此之間的一種連繫。」

他繼續沉浸在回憶裏，說起1987至1990年曾到加拿大工作和居住，當時了解祖國的資訊都是通過外國的報章和雜誌。而正正因為外國生活的經歷，讓他對祖國的感覺更加深刻。他說：「當你真的踏足那片土地，那種感受完全不一樣。」

政局變化 被激起愛國情感

近年香港政局經歷着重大變化，他再次被激起當年那種愛國情感。他說：「我們中國人都是有骨氣的，你(西方國家)越覺得我(香港)做不到，我(香港)就是要做給你看，你(西方國家)認為香港『一國兩制』會失敗，我(香港)就做個舉世矚目的成功給你看！」



◆龍漢標2007年代表聯合國兒童基金會，與基金會大使梁詠琪到內蒙古探訪。受訪者供圖