

房屋議題勢成施政報告焦點 議員全方位獻計

拓綠帶簡流程 儲土地滿足長遠需要



特區行政長官李家超任內的首份施政報告將於10月19日出爐，房屋問題依然是社會關注的焦點。李家超早前在接受香港文匯報專訪時透露，將在施政報告中交代建屋流程提速、提效及提量的具體落實方案。香港文匯報邀請多位立法會議員就有關方面提出短、中、長期建議。他們建議特區政府能多管齊下制定方案，短期優化現行措施，立竿見影改善基層市民惡劣的居住環境；中期要完善法例，精簡土地發展流程；長期為香港累積充足土地儲備，讓土地供應永遠做到「貨如輪轉」，以應對香港市民住屋及不同產業發展的長遠需要。

◆香港文匯報記者 藍松山、黃書蘭



議員建議特區政府能就房策多管齊下制定方案。圖為市民觀看綠置居樓盤模型。資料圖片

香港現時住屋土地發展情況

公屋平均輪候時間（截至2022年3月底）

- 一般申請者 6.1年
- 長者一人申請者 4.1年



資料來源：特區政府、立法會公開資料

公屋申請數目（截至2022年3月底）

- 一般公屋申請 約14.75萬宗
- 配額及計分制下的非長者一人申請 約9.77萬宗

居於不適切居所的住戶 12.71萬戶

居於劊房住戶總數 9.22萬戶

香港人均居住面積(2021年) 161平方呎

劊房人均面積(2021年) 約60平方呎

短期策略

解決房屋問題不可能一蹴而就，但上樓對部分市民來講卻是燃眉之急。多名政界人士接受香港文匯報訪問時表示，在短期策略上，特區政府可完善及落實行政長官李家超早前提出的「公屋提前上樓計劃」，還要貼心地協助市民解決因配套不足帶來的不便，同時改善劊房、籠屋等居住情況，讓暫居於此的市民提升生活質量，以及加快過渡性房屋的建設，為急需改善住屋環境的市民解決眼前的困難。

公屋提前上樓 提供交通津貼

李家超在競選政綱中提出「公屋提前上樓計劃」，希望盡可能縮短公屋輪候時間。工聯會會長、立法會議員吳秋北認為，這個方案可讓等候已久的市民提前上樓，由於是根據市民意願的，相信此舉能有效幫助最需要的一批市民，是非常可行的辦法。

他強調，雖然要讓有需要市民提前上樓，但一些基本的生活設施，包括街市、交通、水電等依然需要進行完善的配套，以免增加市民入住後的不便，而商場、社區設施、休閒娛樂等則可邊完善有關配套邊入伙。

吳秋北直言，「公屋提前上樓計劃」短期內可增加市民上

樓機會，但並非長遠之計，特區政府仍須將主要關注點放在增加興建房屋的數量和速度上，以及縮短及完善規劃流程，從根本上解決房屋問題。

民建聯立法會議員梁熙認為，「公屋提前上樓計劃」是好政策，但需要更貼心地執行，特別是選擇提前入伙公屋的市民多為基層市民。在該房屋的配套措施，如學校、醫院、託兒服務等未完善前，他們需要跨區取得相應的服務，可能產生額外的交通費用，特區政府應考慮在他們入住後提供一定的交通津貼或月票，協助他們解決燃眉之急。



籠屋戶 資料圖片

撥款翻新舊樓 改裝作過渡屋

過渡性房屋可舒緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。民建聯立法會議員梁熙引述房委會截至2021年6月的數字表示，在等候上樓超過三年而又未曾獲配屋的申請者中，3人或以上的家庭佔五成半，共42,200個輪候申請，然而目前約有六成過渡屋是細單位，不適合3人以上家庭戶，因此存在錯配的情況。他建議特區政府考慮將部分單位打通，以配合市場的真正需求。

梁熙表示，市建局收購了許多舊

樓，特區政府應考慮撥款，裝修那些已完全空置、仍等待重建的舊樓，將之改裝成過渡性房屋。由於這些舊樓往往位於市區，交通非常便利，吸引力會非常大，可讓本身居住在市區的劊房戶有更多選擇。

他認為，現時過渡性房屋會以四層樓高不設升降機為主，會造成一定不便，故建議未來應增加過渡性房屋的地積比，興建更高的過渡性房屋，以及提供更多配套、便於市民出入的措施，讓更多市民可選擇入住。

中期策略

盡快修例收地 提速土地開發

發展局今年年初向立法會提交文件，提出縮短城市規劃委員會制訂法定圖則所需時間，以及收回及清理土地程序提早約18個月完成。有立法會議員在接受香港文匯報訪問時表示，希望政府盡快修訂《收回土地條例》，賦權特區政府處理公共用途的土地，預計可提升整體土地開發時間約兩年至3年。



議員冀政府修例加快土地開發。圖為興建中的公營房屋。資料圖片

長期策略

做好土地儲備 確保持續供地

要徹底解決香港土地房屋問題，就必須要有切實可行的長期策略「追落後」。多位立法會議員接受香港文匯報訪問時表示，特區政府長遠要為香港未來累積充足土地儲備，令土地供應永遠做到「貨如輪轉」，可以應付香港市民住屋及不同產業的發展需要。他們建議重新制訂收回棕地的長遠計劃、加速推展「明日大嶼」、研究將低生態價值的郊野公園土地興建房屋、加強本地建造業人才培訓，並通過政策支持市場高效發展房屋。

持續發展棕地

香港可發展的土地資源有限，新界逾千公頃棕地極具發展潛力。立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓指出，新界有大量棕地都是以短期租約出租予香港社會有需要產業的經營者，譬如經營貨櫃場、廢車場等，故特區政府可重新制訂發展棕地的長遠計劃，以前瞻眼光正視有關產業的用地需要，為這些產業謀劃長遠安置空間，或協助他們搬遷至工業大廈，而這需要長年累月，持續地去做。

釋放發展空間

自由黨副主席李鎮強表示，要徹底解決香港的房屋問題，加快見地造地及建屋速度缺一不可。他認為，若特區政府想加速推展「北部都會區」，必先妥善處理好新界北大量用作物流業、停車場等棕地的安置，否則收地必然受阻。他又建議特區政府應同時推動「明日大嶼」等項目，並駕齊驅，令特區政府以後的收地項目都能有源源不絕的填海造地用作產業重置。

速推「明日大嶼」

民建聯立法會港島西議員陳學鋒表示，香港島和九龍市區現時樓宇老化問題嚴重，亦難以再開發新土地，故有必要透過加速推展「明日大嶼」等計劃，一方面長

加速舊區重建

遠可提供大量土地供應，另一方面為市區騰出舊樓重置的空間，以加快舊區重建，以至讓核心商業區有望在未來再進一步發展，一舉多得。

交通基建先行

不時有入住新發展區的居民抱怨區內交通等配套不足，影響居民居住新開發區的吸引力。陳學鋒認為，及早完善土地的交通基建配套除

增加發展密度

了有助改善居民生活，更可大幅增加土地的發展密度，但基建發展往往十年八載，故支持特區政府盡早做好交通基建先行。

適當引入專才

香港建造業近年面對人手老化、技術工人短缺等問題。李鎮強表示，香港的建造業專才及勞工長期短缺，故特區政府除了需因應社會未來發展規劃需要，適當引入專才，同時要加強

培訓建造人才

本地人才培訓，包括適當增加本地大學學額，培育更多建築師、工程師；加強推展建造業相關的專職教育，提供邊學邊做的實習機會，吸引更多市民投身建造業。

制定長遠規劃 土供「貨如輪轉」

謝偉銓表示，要解決香港房屋問題，關鍵在於特區政府是否有決心為香港「積穀防饑」，及早持續不斷為未來累積充足土地儲備，確保見地造地工作永不停止，使土地供應永遠做到「貨如輪轉」，以應付香港市民住屋及不同產業的發展需要。他強調，特區政府必須堅定解決房屋問題的決心，就算推行有關工作時遇到反對亦絕不逃避，摒棄「小政府」思維，以政策支持市場高效發展房屋。

陳學鋒表示，特區政府若要根治房屋問題這困擾香港多年的頑疾，必須先制訂好長遠土地開發計劃，確保香港有持續、穩定的土地供應，完善發展配套，並要逐步有效落實，確保進程不受經濟、樓市等變化影響。

重估郊園價值 研部分作建屋



◆大欖隧道收費站西面的郊野公園邊陲。資料圖片

香港郊野公園面積逾4萬公頃，佔香港總土地面積近四成。陳學鋒表示，香港有很多土地過去在缺乏詳細生態評估下就被劃入郊野公園範圍，建議特區政府要以突破性思維，長遠應重新詳細審視一些郊野公園土地的生態價值，研究將低生態價值的土地用作興建房屋。

刪除重複程序 整合部門統籌

民建聯立法會議員劉國勳指出，香港目前的土地開發程序過於繁複，公眾諮詢時間過長，加上特區政府部門之間協調不足，令「生地」開發為「熟地」需時過長。

他建議刪除重複的程序，部分程序亦可同步進行，例如將同一個階段的多次公眾諮詢合併，及盡快修訂《收回土地條例》，賦權特區政府處理公共用途的土地。當核准改變土地用途後，可無須等待有關工程獲批撥款，就可以開始收回土地及發放補償等，預計可提升整體土地開發時間約兩年至3年。

劉國勳認為，特區政府未來需要通過完善法例來達到加快土地開發的目的，例如現在若要改變土地用途，須向地政署及屋宇署逐一申請，若某一個部門認為無法通過，就需要在調整後重新申請，往往導致開發過程過於緩慢。特區政府應該修例，考慮將有關的步驟和程序由一個部門統籌處理，並對未來的規劃進行負責，相信將能有效壓縮時間，大幅度提升開發效率。

建立績效指標 制訂開發需時

香港的土地在「生地」變為「熟地」後，仍需經過多年的規劃及興建，才成為能讓市民入住的樓宇。立法會議員梁文廣表示，特區政府未來須加快推展「熟地」和「半熟地」項目，因為「熟地」和「半熟地」理論上已經有了道路接軌、基本的水電等，可馬上進行規劃及興建房屋，建議未來特區政府應計算過去多年由規劃到入伙所需的時間，並建立關鍵績效指標（KPI），具體制訂收地、賠償、興建基礎設施、招標、建屋等各環節所需的時間，亦需事後檢討每個目標無法達成的原因，並向市民清晰解說。

他指出，房屋問題並非頃刻間就能讓所有市民感受到改變，但特區政府可通過努力，讓市民看到特區政府改變房屋問題的決心和努力，看到未來的希望，從而增強對特區政府的信心。