



房策(二之一)

新一份施政報告公布在即，房策方面估計會聚焦如何「提速、提效、提量」。近日有市場消息指，政府或會引入「新版」私人參建公營房屋，由發展商提供用地及負責賣樓，以縮短輪候時間及賣樓速度。業界亦紛紛提出意見，有智庫建議成立一個公開平台，披露每個公營房屋項目的進度，讓政府部門體現問責精神，確保項目發展進度，又建議公營房屋普及使用「組裝合成」建築法(MiC)。地產界則普遍提議政府「減辣」穩定樓市，及增加地積比率、簡化土地規劃及建築程序等，以提速增加房屋供應。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

市場消息傳出，政府有意於公營房屋市場再度引入私人發展商力量，以加快興建公營房屋，達到「提速、提效、提量」效果。據了解，新方案跟舊有私人參建居屋計劃不同，新方案下發展商將扮演更重要角色，包括提供土地以至包攬物業銷售。據了解，政府希望有更多發展商仿效新世界早前提出的「私人版居屋」，提供更多土地來源。

### 普及「組裝合成」法提升效率

團結香港基金研究總監及土地及房屋研究主管葉文祺在接受香港文匯報訪問時就此分析，指目前公營房屋供應「頭輕尾重」，首5年的項目大部分已經進入建築階段，可以加快的空間不多，所以重點應是放在針對土地平整及設計中的公營房屋項目。他認同要善用私人市場力量，引入「私人參建」，並普及「組裝合成」建築法(MiC)的應用以提升建築效率。



至於後5年的項目仍然處於造地階段，如正在進行規劃及地政程序、基礎設施建設，或地盤平整工程等，有空閒提速推進。他建議加快收回及清理土地，並同步進行新發展區餘下期數的詳細設計及土地平整工程。此外，他批評公屋的資料披露欠缺透明度，零散地分布於區議會、立法會，或者房委會的內部文件，令公眾無法有效跟進及監察公營房屋項目的進度。

### 基建先行 釋放土地潛力

基金會建議政府成立一個「一站式」的公開平台，披露每個公營房屋項目的進度，讓政府部門體現問責精神，確保項目遵從發展時間表逐步推進。此外，另一個關鍵在於基建先行，因為這才能從根本上提升容量，這不單是在道路和鐵路交通的配套，也包括排污及處理鄰避設施等，政府需就這些方面作長遠規劃，才能更有效地釋放新界更多土地潛力。

對於近期樓市下跌，他強調，儘管面對市況波動，政府也必須堅持造地的步伐，以提供空間讓香港創造經濟容量和提升人均居住面積。他特別提醒2003年「沙士」後停止造地，造成近年土地供應不足，政府須從中汲取經驗。

地產及建造界立法會議員、地產建設商會秘書長龍漢標已向特首提交全面「減辣」的建議，他在接受香港文匯報訪問時稱，目前住宅交易的3項「辣稅」，同樣影響物業市場流通、市區重建進度和削弱海外投資者及專才來港的意慾，強調建議「減辣」的目的，並非要推高樓價，而是要「拆牆鬆綁」，令市場自由運作，有助於經濟復甦。

### 地建商籲改善經濟穩樓市

龍漢標指，現時香港最迫切的是改善經濟，吸引外來人才和投資者，「當經濟穩定，失業人數少，樓市自然能平穩發展」。因此，政府必須從宏觀的經濟和社會角度去審視「辣招」，是否合乎應對當前社會所面對的種種挑戰。此外，他指出政府雖然已有「明日大嶼」、「北部都會區」等大型項目，但遠水救不了近火，所以他在土地供應方面還提出其他6項建議，希望政府多管齊下增加中短期供應。



這些建議包括更有效開發和運用現時可用的土地資源；積極開發新界土地；更靈活運用位於市區的土庫；增加地積比率、改建工廈、加快推動市區重建；簡化土地規劃及建築程序，並以更有效果的換地/地契修訂制度促進地改；及加快公營房屋的興建。



◆「辣招」不僅影響市場物業流動，同時也在拖慢市區重建的進度。資料圖片

# 倡新版私人建公屋 發展商供地兼賣樓

## 智庫籲設公開平台 披露進度體現政府問責



◆市傳政府或會引入「新版」私人參建公營房屋，由發展商提供用地及負責賣樓，以縮短輪候時間及賣樓速度。圖為興建中的大埔富蝶邨。

### 各界就施政報告之建議

#### 香港測量師學會 10項建議

- 1 調整新建停車場總樓面面積豁免安排
- 2 精簡土地發展的審核程序
- 3 靈活運用空置土地，釋放發展潛力
  - Ⓐ 鄉村範圍 / 認可鄉村範圍內的私人發展及祖堂地
  - Ⓑ 公務員建屋合作社旗下物業
- 4 重新檢視特惠補償之利息
- 5 為大型建設項目制定策略，加快發展進程
- 6 盡快增加房屋供應
  - Ⓐ 重建舊公屋及增加公屋樓層
  - Ⓑ 增加過渡性房屋的樓層
  - Ⓒ 將空置學校重建為住宅
- 7 加快完成配套基礎設施建設及土地平整工程
- 8 推動業界使用「組裝合成」建築法政策
- 9 推廣建築業數碼化
- 10 培養及增聘更多測量業人才

#### 地產建設商會提7項建議

- 1 全面取消所有「辣稅」
- 2 更有效開發和運用現有可用的土地資源
- 3 積極開發新界土地
- 4 更靈活運用位於市區的土庫
- 5 增加地積比率、改建工廈、加快推動市區重建
- 6 簡化土地規劃及建築程序，並以更有效果的換地/地契修訂制度促進土地改劃
- 7 加快公營房屋的興建

#### 團結香港基金4項建議

- 1 針對規劃及地政程序中的公營房屋項目，建議加快收回及清理土地，並同步進行新發展區餘下期數的詳細設計及土地平整工程
- 2 針對土地平整及設計中的公營房屋項目，建議善用私人市場力量，引入「私人參建」，並普及應用組裝合成建築法(MiC)，以提升建築效率
- 3 提高公營房屋的資訊透明度，建議成立一個「一站式」的公開平台，披露每個公營房屋項目的進度，讓政府部門體現問責精神，確保項目遵從發展時間表逐步推進
- 4 期望落實基建先行，不單是在道路和鐵路交通的配套，也包括排污及處理鄰避設施等，政府需就這些方面作長遠規劃，才能更有效地釋放新界更多土地潛力

## 善用空置土地 加快房屋供應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本港土地供應不足的問題一直未解決。香港測量師學會向施政報告提出10項建議，冀全方位增加土地房屋供應。其中特別關注三類土地的運用，分別為「鄉村範圍/認可鄉村範圍內的私人發展」、「祖堂地」與「公務員合作社」。

學會指出，香港有不少空置土地，因土地政策而無法改變用途，其中提到一些在「認可鄉村範圍」內的私人土地，由擁有者並非原居民，而未能用作興建小型屋宇(「丁屋」)，加上它們或未位於「鄉村式發展」地帶內，地政總署又不願接納其換地申請，令這些私人土地因未能發展而閒置，造成土地資源浪費。

此外，新界亦有不少閒置祖堂地，有些亦位於私人土地之中。學會促請政府檢視當中的土地政策，以釋放更多土地發展潛力，靈活運用土地。另一方面，公務員建屋合作社旗下擁有多個房屋，但大部分物業的發展潛力受到限制。儘管業主願意將物業出售予發展商作重建

用途，但審批和補地價評估過程卻極為緩慢。學會期望政府能簡化當中程序，以便增加土地供應。

### 倡舊邨重建 增25%單位

學會還留意到不少校舍因學童人數下降而被空置，為活用土地資源，建議政府考慮重建空置校舍為公屋、資助房屋或多層過渡性房屋。學會亦促請政府在未來5年推動舊邨重建，尤其是1950至1960年代的舊公屋，增加住用樓層至50層，可增加25%的單位供應量。

學會還指出，現時政府必須等待基礎設施配套及土地平整工程通過政府相關部門的行政審核及立法會的撥款申請，才可將土地出售，致土地長期閒置。為進一步加快私人房屋的供應，學會建議政府將相關前期工程交由該工地的發展商處理。另外，亦期望更廣泛地推動「組裝合成」建築法(MiC)，包括向私營公司引入地積比率的鼓勵措施，如將總樓面面積寬免上限從10%增加到20%。



◆新界有不少閒置祖堂地，政府應檢視土地政策，以釋放更多土地發展潛力。

## 樓市未跌夠「減辣」機會微

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 受累美國加息影響，本港物業市場近月價量齊跌，中原指數CCL自去年高位至今下跌約11%，金管局日前放寬壓力測試門檻，被市場視為政府着手調整樓市「逆周期管理措施」，外電近日亦指政府有意放寬非本港居民支付15%買家印花稅的要求，以吸引外來人才來港，市場期待施政報告對「減辣」有所著墨。

### 龍漢標：辣招已影響市場流動

目前住宅買賣市場主要涉及三項「辣稅」，其中影響較為廣泛的是新從價印花稅15%，受影響人士包括非香港永久居民、公司、持有物業人士；其次是針對非香港永久居民及公司的買家印花稅(BSD)15%；另一項「辣招」額外印花稅(SSD)，則針對短期買賣而設，買家3年內轉售物業，視乎持有

物業時間的長短，須支付交易額10%至20%稅款。地產及建造界立法會議員、地產建設商會秘書長龍漢標建議政府審視自2010年起實施的多項「辣招」是否仍合時宜，措施推出初期確實壓抑了樓價，但多年來亦令到二手樓交易萎縮，影響市民置業。近年來因為港人對住屋需求殷切，加上土地供應不足、利率長期偏低，以及核心家庭數目上升等因素，導致樓價居高不下，「辣招」的作用已被削弱。惟與此同時，「辣招」也在拖慢市區重建的進度，發展商收購舊樓重建時需付額外印花稅，雖然拆樓時可申請退回，但手續往往需時數年，無疑增加了收購舊樓的前期成本，間接拖慢市區重建進度。

### 葉文祺：政府待樓市更多數據

不過，團結香港基金研究總監及土地及房屋研究

主管葉文祺有不同看法，他指近期樓市雖然呈現弱勢，但回顧近年政府面對跌市時的取態，包括2015年至2016年下半年下跌11%，以及2018年下半年下跌9%，當時均未有「減辣」措施，而之後樓市也有所反彈。這次不論下跌時間、單月或累計跌幅仍未及過去兩次短暫跌市，因此市場雖然對未來有大幅下跌的預測，但估計仍需要實際數據支持，政府才會重新評估「辣招」。

至於香港測量師學會早前更直言，因內部未曾討論「減辣」與否的問題，故學會對此不抱有立場。反映對測量業界來說，「減辣」與否並非當前要務。

中原指數CCL最新報170點，自去年高位至今下跌約11%，但與2010年11月政府首次推出「辣招」時該指數報89.41點相比，仍高出約90%。