

本屆政府將解決房屋問題放在重中之重的位置，為加快土地房屋供應，行政長官李家超昨在施政報告中強調要增加土地儲備，重奪供應主導權，他提出6項措施（見表），大幅壓縮造地所需時間，包括精簡發展程序，大幅縮短「生地」變「熟地」時間，非大規模項目審批由最少6年縮至4年，大規模項目審批由13年大幅減至7年；又將加快審批建築圖則及放寬強拍門檻等等，多管齊下「提速」、「提效」。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

李家超昨日在施政報告中聚焦大增土地房屋供應，其中在私人房屋供應上承諾「提速、提量」，目前長策推算10年需求12.9萬伙，政府將以此作為基本目標，未來5年準備好7.2萬個單位供應，連同「一鐵一局」及私人發展項目，較估算更多。同時為提高透明度，「土地及房屋供應統籌組」會制訂和定期公布未來十年可供發展土地的供應預測；「公營房屋項目行動工作組」亦會定期公布未來十年的公營房屋供應預測。

設專組加快審批建築圖則

為加快土地供應程序，施政報告提出會落實6項措施，大幅壓縮造地所需時間：首要精簡法定程序，簡化規劃、環境影響評估（環評）、收地、基建各項程序，今年提交多個條例草案修訂，非大規模項目「生地」變可建屋「熟地」的時間將由最少6年減至4年，大規模項目由13年大幅減至7年，當中環評程序會壓縮至18至24個月。明年將開放環境基線資料，提升環評效率。

其次是進一步精簡行政程序。就重點課題展開研究，包括停車場樓面寬免安排、濕地緩衝區發展審批指引、自行核證和獨立審查安排，以及樹木移除和補種程序，明年年中陸續提出具體建議；第三是加快審批建築圖則，由屋宇署成立「專責審批組」，以「促進者」思維加快審批大型私人住宅項目的一般建築圖則申請，目標是約八成圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准；另就業界應用「建築信息模擬技術」（BIM）製作建築圖則並呈交部門審批訂立路線圖，於2024年首季推出應用軟件，以便業界將查核有關圖則的樓面面積是否符合要求自動化。

第四，擴展標準化補地價安排，恒常化工廈重建的標準金額補地價安排，並由目前只適用於工廈重建和新發展區的原址換地申請，擴展至新發展區以外的新界農地，縮短流程，明年年中前提出具體方案。第五，放寬舊樓重建門檻；及第六，精簡地契續期安排。

施政報告強調，會物色更多土地以長遠建立土地儲備，包括通過新一輪「綠化地帶」研究和《農業優先區顧問研究》，其中1,200公頃「綠化地帶」已被納入發展計劃。新一輪研究將識別當中約255公頃「綠化地帶」，料提供7萬個單位，當中「北部都會區」佔一半單位，其餘來自屯門及荃灣等地區，並會在2024年或之前改劃首批土地，2026年左右完成平整首批用地。規劃署明年會完成檢視餘下所有「綠化地帶」的發展潛力。

業界：措施務實具可行性

香港建造商會對施政報告的土地房屋政策表示歡迎及支持，認為縮短造地建屋的時間，大力增加土地供應及加快公營房屋的建屋量，可切實解決市民的住屋需求；同時在高效建築發展的審批程序，在建造業方面推動創新科技，將提供足夠的生產和儲存用地，可加快房屋供應。

團結香港基金研究總監及土地及房屋研究主管葉文祺指出，對於施政報告的整體方向感到滿意，當中就着不同方面均提出了可執行的政策，並訂立相應的績效指標，認為報告十分務實，但當中有些細節還有討論空間。例如土地供應方面，希望政府能夠闡述更多細節，包括是否有涵蓋條例內沒有法定時間規管的內部行政程序，以及如何在公眾參與和精簡程序之間取得平衡。

土地供應 KPIs 要點

- ◆ 在未來十年（2023–24 至 2032–33 年度）依時提供約3,300公頃新平整土地，當中不少於1,300公頃來自「北部都會區」
- ◆ 每年公布未來十年可供發展土地的供應預測
- ◆ 於2022年內發布有關椅洲人工島就填海範圍、土地用途、交通基建及融資安排的建議，並於2023年開展環境影響評估的法定程序



◆施政報告提出新一輪研究將識別255公頃「綠化地帶」納入發展計劃，將提供7萬伙單位。

新版私人參建公營房屋 先導計劃3項目涉4000伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府事隔20年重啟「私人參建居屋」，最新計劃命名為「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，雖然兩者皆由發展商負責興建，但新模式建議由發展商負責銷售，亦不會回購未能出售的單位。政府消息人士指，明年首季會制訂相關政策框架，下個財年起分批推出3幅土地，涉及3,000至4,000伙。另外亦鼓勵發展商申請改劃其擁有的私人土地作資助房屋，補地價上會有優惠誘因。

政府或不再「包底」回購

私人機構參建居屋計劃是政府在1977年設立，於2002年暫停，目的是輔助居屋計劃，以

加大建屋量，同時借助私人發展商財力及效率，加快資助出售單位的供應。特首昨於施政報告宣布，將推出全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，在下個財政年度起分批推出3幅土地，讓發展商投標興建資助出售單位，以指定市價折扣率售予合資格人士。

先導計劃鼓勵發展商申請改劃其擁有的私人土地興建資助出售單位。政府消息人士指，2023年第一季制定政策框架，下個財年起分批推出3幅土地，涉及3,000至4,000伙，供發展商投標興建資助出售單位，並由發展商以政府指定的市價折扣率出售。為確保單位質素，其中一個方向是政府不再「包底」回購單位，與之前的參建居屋做法有別。另外，政府亦鼓勵發展商申請改劃其擁

有的私人土地作資助房屋，消息指補地價上會有優惠誘因。

新世界：積極配合新措施

消息指，新世界旗下「新世界建好生活」此前提出的首個私人資助房屋項目，符合新的先導計劃安排。新世界發展發言人稱，將積極配合及參與公私營合作計劃，期望為改善市民居住質素出一分力。項目選址元朗南，涉及300伙，將於本月28日由城規會審議，預計於明年動工，2027年落成。新世界現時約有1,500萬方呎農地位於「北部都會區」，並正積極研究發展當中約400萬方呎土地，假若全部土地成功轉換，預計可提供約1,200萬方呎樓面。

精簡地契續期 每次為期50年



◆新界現有1,600公頃棕地，超過一半會陸續轉化成房屋和其他用途。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨日亦提到會精簡地契續期安排。據了解，最早一批到期的地契在2025年6月，涉及50個地段，去到2047年6月29日止更將有2,400個地段地契到期需要續契。特首李家超昨指，現時個別業權人逐一簽立續期，涉及繁複手續及繳付昂貴費用，計劃明年提交條例草案，以一致方式定期為到期地契續期，暫定每次一般地契續期為50年。

此外，政府亦有頗多篇幅提到未來兩大土地供應庫，分別是棕地及「明日大嶼」。其中提到新界現有1,600公頃棕地，超過一半會陸續轉化成房屋和其

他用途。以古洞北／粉嶺北新發展區為例，兩年前開始清理的棕地，今年完成平整並交予房委會興建公營房屋。

多層工廈助棕地作業搬遷

在加快收回棕地進行發展的同時，政府會適切照顧包括寮屋住戶、棕地作業者等受影響人士的需要，包括明年起在元朗和洪水橋推出首批土地，讓私人市場興建多層工廈，並於地契條款要求撥出若干樓面面積以低於市場租金租予受影響的棕地作業者。

降低強拍門檻 危樓業主見生機

香港文匯報訊（記者 文森）施政報告建議將於今年內放寬舊樓「強拍」門檻，以加快舊區重建。其中，樓齡達50年或以上但少於70年的私人樓宇，「強拍」門檻由目前必須集齊八成業權同意降至七成，樓齡達70年或以上的則降至六成。位於非工業地帶的工廈，樓齡達30年或以上，門檻降至七成業權。有居住逾60年樓齡「危樓」的業主向香港文匯報表示，現時終日提心吊膽生活，「出咗事邊個負責？」若通過修例，該樓的強拍重建計劃將出現一線生機，「有覺好瞓。」

70年樓齡降至六成業權

香港目前有逾3,500幢超過60年樓齡的舊樓。消息指，樓齡70年或以上的舊樓多達1,100幢，主要分布於九龍城、深水埗及佐敦等。行政長官李家超昨日在施政報告提出落實多項措施，包括放寬申請

強拍門檻、放寬相連地段強拍申請要求，以及精簡強拍法律程序。政府表示，有關措施有助加快業權統一，有利老舊市區重建，會透過專責辦事處為受影響小業主提供更多支援。消息指，預計明年下半年將公布具體方案。

樓齡逾60年的大角咀富貴大廈分為東西兩幢，因當年建築品質欠佳，分別於2015年和2016年被屋宇署列為「S26A」（即屬欠妥的建築物）和「S26」（即屬危險建築物），居民每日生活在石屎天花隨時掉落危及生命的陰霾下。居於該廈西座的業主廖太昨日接受香港文匯報訪問時表示，大廈屢次收到強制維修令，目前要靠臨時支架支撐，險象環生。之前，東座業主集資逾700萬元維修，但沒幾年又收到維修令，要再次維修。西座現在也要集資一大筆錢維修，加上政府工程師評估，住戶的露台有結構危險，強制要求各家各戶

檢驗露台及維修，每家起碼又要支付十幾萬元維修費。

需考慮樓宇結構安全

她說，就算成功集資維修，也沒法解除維修令：「幢樓已經殘到無工程師肯簽紙確認結構安全。」同時，逾半業主無力或拒絕集資維修，2018年曾有私人發展商以呎價1.7萬元收購，在現行的強拍門檻下，必須獲八成業權同意，惟當時該大廈只獲69%業權同意，重建計劃落空。去年8月，再有私人發展商提出以呎價1.4萬元收購重建，經濟誘因減弱，更難集齊八成業權同意。

廖太表示，特區政府建議將富貴大廈這類舊樓的強拍門檻降至七成，只要收購呎價理想，重建計劃將再現一絲希望，「總比現在八成業權的高門檻好些。」她又希望，特區政府的強拍門檻不應只着眼



◆大角咀富貴大廈的居民每日生活在石屎天花隨時掉落危及生命的陰霾下。

資料圖片

於樓齡，也要考慮樓宇的結構安全，例如對結構有問題的樓宇，進一步放寬強拍門檻。