

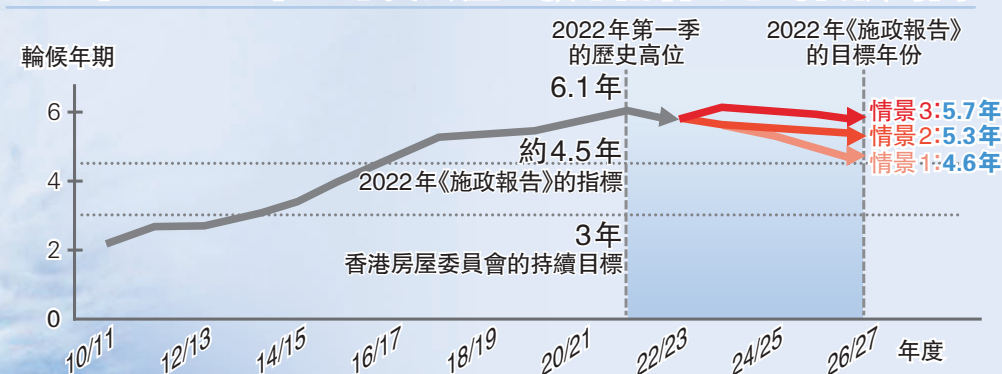


未來10年公私營房屋供應 團結基金料達55萬伙超標28%

三提見成效 公屋料快年半上樓



2010/11-2026/27年度公屋一般申請者的平均輪候時間



◆ 團結香港基金認為，普及組裝合成建築技術以興建過渡性房屋和簡約公屋等，將加快建屋進度。
資料圖片

- #### 主要假設
- 情景1** 公營房屋建設計劃的全數單位及簡約公屋均如期落成
 - 情景2** 公營房屋建設計劃的全數單位均如期落成，不計及簡約公屋
 - 情景3** 公營房屋建設計劃內16%的單位延誤落成，不計及簡約公屋

註：*透過逐一比對過往十年的公營房屋建設計劃，結果顯示公營房屋單位在此期間的延誤落成比率為16%

在新一屆政府的政策推動下，本港房屋供應將出現明顯改善。團結香港基金昨預計，未來10年最樂觀情況下公私營房屋落成量可共達55萬伙，較「長策」未來十年供應目標43萬伙多出28%。未來5年公屋輪候時間有望在2026/27年度較高位減少一年半，降至4.6年，私宅年均落成量達1.9萬伙，超過過去5年平均的1.82萬伙。不過，目前基層住屋問題未解決，不少市民屈居劏房，基金會指出，「北都會區」是長遠房屋供應的關鍵，將供應第二個5年60%的公營房屋，當局需繼續落實「北都」計劃。（另有相關新聞刊B1版）

◆ 香港文匯報記者 曾業俊

隨着新一屆政府在土地房屋政策上着力「提速、提效、提量」，基金會報告展望，2023/24至2027/28年度，在按時交付3萬伙簡約公屋的前提下，公屋年均落成量將達3.17萬伙，達到「長策」年均目標，而扣除簡約公屋後的公屋年均落成量則約2.57萬伙。公屋綜合輪候時間可望從2021/22年度的6.1年高位，下降至2026/27年度的4.6年，接近政府定下的績效目標，因此簡約公屋將成為短期不可或缺的額外補給。

公屋總落成量可達36萬伙

此外，假設公屋用地及所有單位如期交付及落成，加上預期施政報告中提升建築效率的措施能有效改善慣性延誤，估計未來10年公屋總落成量可達約36萬伙，兌現施政報告表示已覓得土地興建的所有潛在單位供應，並超出「長策」目標約兩成。

至於私宅，基金會假設精簡發展程序等利好政策能成功落實，展望未來5年私宅年均落成量將達1.9萬伙，較去年的5年期滾動估算1.73萬伙上調近一成，同時比過去5年平均1.82萬伙落成量有所改善。然而，單靠目前確定的發展項目，第二個5年期（2028至2032）私宅年均落成量預計只有約1.39萬伙，雖然仍高於「長策」年均目標，但與第一個5年期相比則會跌近三成。

多管齊下緩解基層住屋困難

報告指，自2017/18年度以來私宅熟地供應驟降，已經預示了落成量將在5年後下滑。要提升落成量，關鍵在於釋放「北都」的發展潛力。假設「北都」內所有規劃申請項目都能得以推進落實，2028至2032年間的年均落成量將能達到1.88萬伙。

團結香港基金總裁李正儀博士昨表示，困擾香港3年的疫



◆ 團結香港基金預測，未來5年公屋落成量將明顯改善，平均輪候時間有望縮短至4.6年。圖中為李正儀博士，左為葉文祺。
香港文匯報記者郭木又攝

情終於結束，加上政府公布新政策，改善房屋供應前景，但絕不能掉以輕心。目前基層住屋問題尚未解決，不少屈居劏房的市民仍在等待上樓，大量夾心階層和青年家庭期待置業。當局未來必須緊跟擬好的供應路線，在5年內着力減少公屋輪候時間，並在10年內達成「長策」公私營房屋供應目標，為香港建立穩健基礎以持續提升居住空間，逐步邁向更宜居城市願景。

團結香港基金副總裁葉文祺認為，要在較短期內提升房屋供應，緩解基層住屋困難，除了落實精簡造地程序措施，將大型發展項目的造地年期由13年縮短至7年，小型地盤的造地程序由6年減至4年，以加快房屋供應；更要有足夠建築人才，並引入建築科技提升建築效率，普及組裝合成建築技術以興建過渡性房屋和簡約公屋等，加快建屋進度。

發展兼顧環保 需跨部門統籌

除了現時已知的項目之外，「北都」內還有不少正在進行規劃申請的私人發展項目。為了整全發展「北都」供應糧倉，釋放發展潛力穩未來供應，還有待政府解決環保問題。「北都」大部分是濕地，亦有其他環境敏感地帶，要在發展同時顧及環保，取得平衡。另一方面，「北都」有好些不同的厭惡性設施，例如屠房、堆填區、污水處理廠等，與都會區發展並不匹配，搬遷或美化這些設施都是釋放「北都」土地的關鍵。

「北都」牽涉範圍廣泛，包括交通、排污、保育、環保、造地等不同部門，政府要有跨部門統籌，讓不同部門有統一的目標、時間表和路線圖推進項目，這些將是第二個5年期私宅落成量能否進一步提升的決定性因素。

「北都」佔第二個5年公營房屋供應60%

香港文匯報訊（記者 曾業俊）團結香港基金的報告指出，政府在房屋供應的達標路上並非沒有憂慮，要確保未來10年公私營房屋供應達標，關鍵在於加快開拓「北都會區」，提升土地交付效率，增加熟地供應儲備。報告指，「北都」將佔第二個5年公營房屋60%供應量；同時也關係私宅供應，若「北都」一切推展順利，本港2028至2032年年均私宅落成可達1.88萬伙。基金會建議，新界大規模城鎮化、精簡發展程序以及交通基建先行，當局都應持之以恆，繼續落實。

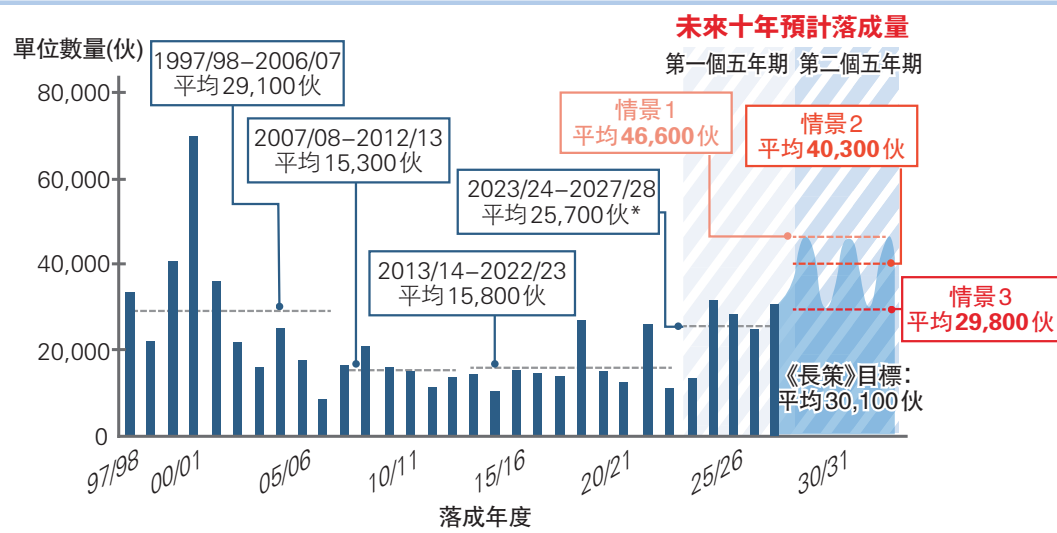
團結基金：先做好交通基建

團結香港基金副總裁葉文祺建議，政府應以「基建先行」發展「北都」，過往新市鎮的首批入伙居民都被指是「開荒牛」，因為大型基建及交通配套未能及時落成。「北都」的規劃申請好多都在已有新發展區之外，如要盡量釋放這些土地的發展潛力，並且減少延誤，最重要是「基建先行」，做好交通基建。

解決土地佔用問題 消除風險

第二是要及早消除改劃地風險，處理「北都」原有佔用人。由於預料第二個5年期佔10年公屋供應中的三分之二，

1997/98-2032/33年度公營房屋年實際及預計落成量



*由於簡約公屋的使用年期為五年，而過渡性房屋的持續營運安排在撰寫報告時尚未明瞭，因此並沒有納入此未來十年預計落成量之中

資料來源：房屋局、房委會、房協及團結香港基金

發展局：人工島項目獲六成意見支持

香港文匯報訊（記者 文森）發展局昨總結交椅洲人工島項目階段性公眾參與活動，指在收到的約7,800份公眾意見中，約有六成支持人工島項目，認為有助增加土地供應、完善策略運輸網絡，並認為建議填海範圍及三島設計，已考慮環境及工程可行性等相關因素。發展局局長雷漢豪昨指出，六成表示支持是一個鼓舞，但無論支持抑或反對，市民對項目的關注，有助推展項目，「過去都有一些討論說應該做或不做，我們亦再三強調現時不應停留在辯論做與不做，而是如何把它做好。」

不再停留辯論 要做好項目

發展局聯同土木工程拓展署和規劃署，去年底就人工島項目的填海範圍、概括土地用途、策略性運輸基建及可能融資選項的初步建議，向立法會發展事務委員會匯報，並隨即展開階段性公眾參與活動。研究團隊至今年3月底舉行了10個展覽，錄得約1.6萬人次參觀，另有30多場簡會，與1,700多名相關持份者交流，而項目專題網頁則錄得逾



◆ 交椅洲人工島產生的1,000公頃土地，是未來土地供應重要來源。 資料圖片

2萬次瀏覽。

同時，局方透過多個渠道包括網上表格、電郵、傳真等，共收到約7,800份公眾意見，當中60多份來自團體或組織，包括專業學會、智庫、商界、建造業、環保團體和關注組織等。

發展局昨日在總結公眾意見時表示，在所收集到的意見中，約六成支持人工島項目，約兩成半則持反對意見，主要憂慮填海影響海洋環境、第三個核心商業區的可行性、交通配套未能配合居民入伙，以及經濟效益評估傾向樂觀等。餘下約一成半沒有明顯立場，只就不同範疇表達意見和提問。

研究團隊又從媒體報道等了解公眾看法，閱覽約180份相關專欄和社評，約110份表明立場，當中約六成亦支持項目，主要認為有助提供土地，緩解房屋短缺，為經濟及商業發展帶來好處；表示反對的則佔約四成，主要關注成本控制、項目對公共財政影響和經濟效益。

增加土地供應 刻不容緩

雷漢豪強調，交椅洲人工島產生的1,000公頃土地，是未來土地供應重要來源，行政長官近日再三強調香港要追時間、追結果、追前列，要做到這目標便要放眼未來，一定要有充裕土地才可做到一些政策創新，改善住屋和工作環境的標準，以及引入具競爭力的產業，保持香港長遠競爭力。

她希望可於今年第四季正式開展環境影響評估法定程序，明年展開詳細工程設計及土地勘測，「屆時會有更好基礎提出如何分階段推展及按發展時間表，作出全面的造價預算。」



WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2023年4月 星期五
28
癸卯年三月初九 十七立夏
大致多雲 一兩陣雨
氣溫22-26°C 濕度75-95%
港字第26689 今日出紙2疊8張半 港幣10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769

60668769@wenweipo.com



2028/29-2032/33年 各區公營房屋落成量預測

單位數量(伙)	港島	九龍	新界
12,800	16,800	203,600	
佔比	6%	7%	87%
總數 233,200			