



李家超：按計劃收回高球場32公頃用地

香港文匯報訊（記者 林熹）粉嶺高爾夫球場發展計劃近日再引起社會討論，有意見擔心粉嶺高球場收地建屋，會令一些國際比賽不能來港舉行。香港特區行政長官李家超昨日出席行政會議前見記者被問及有關問題時表示，政府會按計劃在今年9月收

回32公頃土地，在有需要舉行大型賽事時，政府樂意將土地提供予賽事需要舉辦的任何相關活動之用，相信不會影響國際賽事舉行。

李家超表示，收回粉嶺高球場建屋是上屆特區政府的決定，當時已進行過廣泛諮詢和討論，現在是按照程序推

進。城規會會按程序處理事件，從而做出一些決定或建議，政府會按程序處理事件。

他強調，每個人都可以就有關議題發表意見，可以在法定程序時各抒己見，「香港每個人仍然有表達自由、言論自由的空間」，政府會聽取支持及反對意

見。

收回土地不影響大型球賽舉行

有關國際大型賽事的舉行，李家超表示，政府收回的這32公頃土地會開放予公眾使用，不會影響大型的國際高爾夫球賽事的正常舉行。當有需要舉行

大型賽事的時候，政府有準備並樂意將這32公頃的土地提供予賽事需要舉辦的任何相關活動之用，包括停車泊位、推廣或接待服務。現在整個粉嶺高球場有兩個18洞世界級場地，還有一個10洞舊場地，政府在評估後，相信足以滿足大型賽事的舉辦。

私人參建居屋樂建居選址東涌柴灣

共提供約2300伙 最快2028年落成

為善用市場力量，助香港房屋供應提速提量，特區政府將重啟私人參建居屋計劃。房屋局昨日公布有關的先導計劃「樂建居」詳情，首兩幅用地分別位於東涌及柴灣，合共提供約2,300個單位，其中柴灣用地臨近地鐵站，最快2028年至2029年落成，售價為屆時市價的六五折，申請資格與現行居屋申請條件看齊。房屋局解釋，私人參建較政府興建加快十個月，由於政府不會「包底」回購貨尾單位，發展商為免滯銷，料在定價和建屋質量上也有一定競爭力。

◆香港文匯報記者 唐文



◆「樂建居」柴灣祥民道。

香港文匯報記者北山彥 攝



◆「樂建居」東涌第122區。

議員：善用市場彈性 釋出社會力量

香港文匯報訊（記者 藍松山）對政府昨日公布的私人興建資助出售房屋的先導計劃「樂建居」，多名立法會議員昨日表示，「樂建居」充分利用市場的彈性，釋出社會整體力量，務求達到提速、提量、提效為目標，以滿足市民的住屋需要，反映出特區政府對解決民生問題的決心和行動力。他們希望政府未來能繼續與各界合作，共同發展，才能進一步解決香港的民生問題。

民建聯房屋事務發言人、立法會議員陳學鋒指出，「私人參建居屋計劃」是過去資助出售房屋的其中一個主要源頭，約佔整體舊居屋單位供應的三分之一。過往民建聯一直倡議重推「私人參建居屋計劃」，今次政府推出的「樂建居」計劃正是充分利用市場的彈性，釋出社會整體力量，務求達到提速、提量、提效為目標，以滿足市民的住屋需要，正正反映政府對解決民生問題的決心。

新民黨立法會議員李梓敬接受香港文匯報訪問時表示，「樂建居」有兩種形式，其中公開招標形式可讓私人發展商參與居屋的興建。私人發展

商的興建速度和效率相對更高，相信可讓居屋落成的時間大大縮短；私人土地形式可提供誘因，可讓私人發展商釋出土地來興建資助房屋，提高市面上土地及房屋供應。兩者相結合，有助進一步解決公屋以上的置業階梯問題，為解決房屋等深層次問題走出一大步，可見今屆政府在解決民生問題時，能具有針對性地提出有效的解決方案，開啟良政善治新局面。

自由黨立法會議員李鎮強接受香港文匯報訪問時表示，該計劃能有效提升未來房屋的供應量，並讓市民有更多選擇，絕對是一件好事。

他建議，希望可以透過該計劃，與私人發展商有更多合作模式，例如在興建房屋的管理、設計上，借鑒私人發展商可取的地方，讓市民有更多不同的選擇。

他認為，政府在讓私人發展商興建房屋的同時，還可以就將來的保養、維修、管理等作一條龍服務，進一步提高私人發展商參與興建的誘因，讓更多發展商參與其中。

兩塊招標用地小資料

選址	地盤面積	單位數目	預計招標日期
東涌第122區	約1.4公頃	約1,600單位	今年年底
柴灣祥民道	約0.5公頃	約700個單位	明年第一季
單位交樓標準			
◆實用面積≥26平方米(280方呎)			
◆項目至少70%單位的實用面積≥34.8平方米(375方呎)			
◆發展商須聘請獨立檢查人士進行最後驗收工作			
◆售價為市價的65%，最終價單會經過政府審核			

註：發展商須於指明時限內一次過推出所有單位發售；針對未能售出的單位，發展商可選擇向政府補地價，其後在公開市場上發售；或推出另一次銷售計劃。

資料來源：房屋局

整理：香港文匯報記者 唐文

私人參建居屋計劃比較

舊版		新版
由房委會售予合資格申請人	銷售方式	由發展商根據實地條款售予合資格申請人
由房委會擔保	按揭	由發展商提供按揭安排，買家需通過壓力測試
不設面積限制	面積	設有面積下限，約七成單位為375方呎以上
只負責興建單位	發展商角色	負責設計、興建及銷售單位
政府	土地來源	政府或私人
無地價	地價	三分一市價
房委會以保證價格回購未能出售之單位	回購方案	不設回購機制

資料來源：房屋局

整理：香港文匯報記者 黎梓田



◆房屋局公布私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」的政策框架。香港文匯報記者北山彥 攝

房屋局昨日就「私人興建資助出售房屋先導計劃—樂建居」舉行記者會介紹詳情。該計劃包括「公開招標」及「私人土地」兩種形式，前者由政府提供土地，私人發展商進行投標和興建住宅；後者則由私人發展商提供土地並興建。無論何種形式建成的單位，在出售時發展商都須為買家提供市價35%的固定折扣率。

地價方面，就公開招標形式，地政總署在釐定底價時，會考慮單位35%折扣率，如投標出價未達底價，標書便不會批出。至於私人土地形式，則會參考以往香港房屋協會出售居屋的相關安排，就發展商提出的地契修訂或換地申請，住宅部分用地會以市值三分之一計算優惠地價，非住宅部分則收取十足市值地價。

房屋局局長何永賢表示，先導計劃有助加強本地建屋能力、節省項目發展時間，及釋放私人土地的發展潛力。計劃下興建的房屋與居屋單位屬同一層級，亦屬公營房屋範疇，但發展商憑藉興建私人住宅的經驗，可在單位的設計上帶來新思維，使單位設計更多元化，為買家提供更多選擇。

政府不「包底」發展商須考慮質素定位

她續指，政府已為先導計劃訂下主要參數，包括售價、地價、單位面積、單位質素、買家資格等（見表），確保發展項目能更切合市民需求和負擔能力。她強調政府不會為項目「包底」，即不會在單位滯銷時由政府進行回購，發展商須為整個項目的交樓質素、市場定位等負責，「比如廚房和洗手間的設計、使用何種物料等細節，這些自由度我們會交給發展商，發展商也要考慮買家的目標群組是符合居屋資格的市民，能否負擔得起定價。」

由2023/24財政年度起，政府擬推出三幅先導計劃下的公開招標用地，其中兩幅已有選址，分別為東涌第122區和柴灣祥民道，前者已由政府完成平整用地，建設期約為4年至6年，料最快可於2028年至2029年落成，較政府興建提前兩個月至十個月。何永賢表示：「這些土地平整交給發展商處理，若傳統做法是土木工程拓展署先向立法會申請撥款，然後做好土地平整，才交給發展商上蓋起樓，這個過程都需時。相信項目自己落成都會賣樓，有很大誘因他會加快落成。」

容許發展商居屋資格準則作微調

此外，雖然「樂建居」的申請資格等同居屋，但在私人土地形式下，若個別發展商希望協助特定人群，如幫助青年達成置業願望，政府會容許發展商在居屋的資格準則之上作出微調，惟有關微調須由房屋局局長審批。發展商亦可自行向準買家提供按揭安排，政府同時會與香港按揭證券有限公司商討，能否為相關買家提供按揭保險，讓他們向銀行取得更高的按揭成數。

發展商：有利釋放受限私地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於房屋局公布新版私人興建資助出售房屋先導計劃，多間發展商昨日表示歡迎，並表示會積極探討參與，相信有助釋放以往因種種規劃限制未能批出的私人土地。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，發展商會視乎條款，若可滿足到政府要求便會入標，一旦要面對許多限制便會「小心處理」，要視乎地價和賣價「計數」。梁志堅認為，政府將於年底推出的東涌「樂建居」用地主要為方便航空界人士，柴灣用地就是為一般市民而設；即使「樂建居」單位有限呎要求，實用面積不能小於280平方呎、七成單位不能小於375平方呎，他相信影響不大，仍「一樣有客」。對於「樂建居」條款規定發展商在房屋局批准項目售價後，須在一個月內一次推出所有單位，他亦認為「唔緊要」。

新世界發展發言人表示，全力支持政府公布的私人興建資助出售房屋先導計劃政策框架，該框架為計劃

提供清晰的方向及指引，並有助增加房屋供應及豐富置業階梯，集團會積極研究參與計劃。發言人指，新世界一直致力以創新思維幫助解決本港住屋問題，並於2021年成立非牟利房社企「新世界建好生活」，倡議發展全港首個私人資助房屋項目，相關項目現時進度良好，集團會繼續與政府部門及相關機構緊密合作，待更多細節落實後盡快公布詳情。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團一直積極配合政府房屋政策，過去參與了過渡性房屋及土地共享計劃，而最新版私人發展商參與興建資助房屋先導計劃有助善用土地資源，集團表示歡迎，亦會積極探討參與。

恒基兆業地產發言人回應指，集團會詳細研究「樂建居」的計劃細節，對任何可舒緩房屋問題的方案均持開放和正面態度。

莊士中國地產部助理總經理陳慶光亦指，集團對任何類型房屋都會考慮。

測量師：六五折賣樓恐難「維皮」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）對於房屋局昨公布的私人興建資助房屋先導計劃「樂建居」細節，市場關注私人發展商的興趣。有測量師接受香港文匯報訪問時認為，雖然政府免去發展商私人參建居屋項目三分之二補地價金額，但要求發展商以市價六五折發售，在建業成本高昂以及利息高企下，有機會令發展商「維唔到皮」。

倡政府用自己機制售私人參建居屋

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚以柴灣用地舉例指，柴灣的二手樓平均呎價約為1.3萬元，六五折後售價為8,450元，減去目前每呎建築面積成本6,000元，再減去補地價成本（假設補地價為2,500元，免去三分之二後為825元），此時發展商僅餘1,625元的利潤空間，而且仍未扣除實用面積、利息成本以及銷售開支等，變相發展

商每呎可能僅得數百元利潤，甚至有機會貼錢賣樓。

他提到，建樓「秒秒鐘都計緊錢」，此類私人參建項目必須「分秒必爭」，發展年期最好在五六年內，否則會「連息口都蝕埋」，估計發展年期五六年以上的項目不會有發展商參與。而政府要求發展商包底，但發展商又必須按照類似居屋的機制賣樓，不可以隨便賣給普通市民，會增加發展商囤貨的壓力，建議政府最好用自己的機制出售私人參建居屋項目。

專家：農地改建「好過擺喺度曬太陽」

香港大學房地產及建築系客座副教授張聖典坦言，政府對於私人參建項目「計到好盡」。他也認為發展商參與私人參建居屋項目有「無肉食」的可能。不過，他同時認為，不少發展商手上有位置欠佳、打算改劃但難以

「闖關」的農地項目，如果發展商願意把這些農地拿來改建私人參建居屋項目，估計在政府的配合下，這些農地會較易發展起來，「好過擺喺度曬太陽」，相信這會是發展商參與私人參建居屋項目的最大誘因。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，支持政府提出重啟私人參建資助房屋計劃的願景，但由於政府不再就私人參建項目「包底」，加上不鼓勵以「清水樓」推售項目，令成本上升，私人發展商需要較大誘因去參與計劃。由於「樂建居」成本會較居屋高，折扣率六五折比其他居屋為少，預料「樂建居」的定價會較為接近私樓。相信在柴灣的「樂建居」會較受市場用家歡迎，但因為仍受到居屋框架限制，包括收入門檻及二手市場轉售限制等。

他認為，「樂建居」計劃擬建規模小，不會對私樓市場構成任何影響，但可能會影響該區長遠規劃。由於最低限呎為280呎，預計項目絕大部分會是500呎或以下的中小型單位。