

# 復建居屋

7年怎樣計？  
基本規劃：1年  
基礎建設：1年  
興 建：5年

# 需

# 年

# 房署被指拖字訣

## 學者指政府建樓需有規矩 難與私樓比速度



■房署署長栢志高昨日出席房委會公開例會時稱，復建居屋從基本規劃到落成可供入伙，需時7年。  
香港文匯報記者曾慶威 攝

香港文匯報訊（記者 謝雅寶）復建居屋呼聲高漲，不過，身兼運輸及房屋局常任秘書長的房署署長栢志高昨日表明，即使復建居屋，從基本規劃至落成「最樂觀」也需時7年。對此說法，房委會委員、建築測量界都大表質疑，有委員批評7年拖得太長，反映政府效率欠佳，令市民失望；前委員更指若依照房署建屋進度應可在4至5年內建成，認為房署誇大興建時間表。不過，學者指政府建樓需「有規有矩」，難與私人樓宇進度比較。

栢志高昨在房委會公開例會上承認社會對復建居屋訴求不斷上升，但沒正面回應是否將復建居屋，只表示一旦當局立心復建居屋，房屋部門會盡全力配合。不過，他強調即使有土地興建居屋，起碼要用1年時間作基本規劃，1年時間進行基礎建設，再用3年至5年興建，表明「即使是最樂觀的時間表」，最快也要7年後才能落成，他並稱不會用已預留作興建公屋的土地，改作其他用途。

不過，栢志高上周五出席活動時曾提及，若復建居屋並有土地可建，只要3年至5年後即可出售，與昨日的說法不相符。對於有市民憂慮復建居屋會影響私人樓宇市場，栢志高昨表示質疑，他重申政府有決心令物業市場健康平穩發展，政府在制定相關政策時，會廣納各方意見。

### 黃國健：令市民大失所望

復建居屋「嘆慢板」，最快也要7年才可落成，令市民大失所望。房委會資助房屋小組委員黃國健批評，栢志高的說法凸顯政府辦事效率欠佳，令市民失望；另一委員葉國謙則認為政府一旦復建居屋，需加快推出居屋單位；同為委員的黃成智亦指出，私人發展商亦能在3年內完成興建新樓宇，如建居屋需時7年，反映政府辦事效率欠佳；他批評政府現時是「潑市民冷水」，認為首批居屋單位應可在5年內落成，當局應預售居屋樓花以穩定市民置業心態。

本身屬金融學者的委員蘇偉文則認為，政府建樓有既定程序，任何工序都需按規矩進行，不能如私人財團一般可與地區人士談條件以加快興建時間，故現時居屋的興建時間表，實難與私人樓宇進度比較。

### 劉秀成：政府決心最重要

前房委會委員王坤亦指出，根據房署建屋進度，居屋單位應可在47個月內建成，即4年左右，認為房署聲稱需以兩年時間進行規劃有誇大之嫌，「從規劃至落成應不超過5年，不明白為何要7年時間」。他又批評，政府現時表明土地建成樓宇要7年時間，似乎用「拖」字訣去打消公眾的期望。

立法會建築測量及都市規劃界議員劉秀成表示，可以在統籌方面做好一點，例如某些土地暫時沒有道路，或欠缺基本設施，例如無電無水，興建居屋之時可同步進行，以節省建築時間。他認為最重要是政府決心復建居屋，以及盡快推出單位。

## 03年「陣亡」 近年樓價高盼「翻生」



香港文匯報訊（記者 郝君兒）居者有其屋計劃最早在1976年提出，首批單位1978年落成，為無力在私人市場置業的市民，提供購買安樂窩的機會，及至2003年因反應不佳，港府宣布停建「壽終正寢」；不過，隨着近年本港樓價高企，社會復建居屋呼聲愈來愈大，才令居屋計劃有望「翻生」。

### 76年推出 反應熱烈

70年代港督麥理浩推行「十年建屋計劃」，其中1976年因應當時經濟起飛，需照顧一些收入超過申請公屋的市民，故推出居者有其屋計劃。及至1978年2月，房委會推出第一批居屋，以較私人樓低廉的價錢出售單位，協助市民自置物業，首批單位的售價約12萬元，當年首期居屋共推6個屋苑包括葵涌悅麗苑、觀塘順緻苑、柴灣山翠苑、何文田復民苑、香港仔漁暉苑及沙田穗禾苑，共約8,400多個單位，房委會其時接獲3.6萬份申請表，最後需要以攪珠方式，抽籤決定入選者。

其後香港私人樓宇價格持續上升，令無力在私人市場置業者對居屋需求大增，縱使房委會每期均推售數以千計單位，惟整體申請數字動輒超額10倍或以上，最嚴重時屬於白表資格的私樓居民，中籤機會更不足3%。不過，1997年金融風暴爆發，政府在1998年及2000年再推出居屋，但反應大不如前，認購超額倍數亦回落到3倍至4倍。

居屋吸引力不再，甚至出現「賣剩蔗」的情況，因應樓價不斷下滑，政府兩度停售居屋，但反應仍然不佳，反映市民對居屋此情不再，最後在2003年6月，政府宣布停建居屋，讓居屋正式完成歷史任務。

# 專家：「熟地」建屋 四年已足

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府研究復建居屋，但提到由覓地到興建需時7年，有學者反駁指4年已經足夠，並指現時市場上不乏「熟地」可供選擇，例如已撥入勾地表及「置安心」計劃的土地，都可剔出作興建居屋之用；甚至一些「預備用地」亦可列入考慮，例如將軍澳、東涌等均有不少「土儲」。

香港測量師專業測量組主任主席兼城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，政府興建居屋應不需要7年時間，由前期取得政策上的共識至拍板興建，需時約1年半，再由招標承建至落成等，只需2至3年時間，前後應該只需4年。

### 理大教授：7年相當「審慎」

理大建築及房地產學系教授許智文亦指，復建居屋要7年時間，屬相當「審慎」的計算，因為政府由籌備、找地、規劃，的確需時甚久。他以當年興建華富邨為例，接駁水電、交通、地盤平整都用了數年時間。另外，由於政府程序繁複，即使地皮安排好後，各種手續、招標、設計，一般都較私人企業為慢。

## 轉售可圖利 公帑貼炒家

香港文匯報訊（記者 趙建強）居屋本意是協助市民置業的產品，但由於允許補地價後轉售，故不乏市民為符合資格，刻意和沒有收入的親人一起購入居屋，待樓市升值後轉售圖利，故有不少反對興建居屋的輿論都認為，這是政府變相用公帑補貼炒家，日後若然復建居屋，也應一併檢討相關的轉售政策，以便公帑用得其所。

### 學者倡設機制防炒賣

學者潘永祥認為，居屋相比私樓有「折扣」，並且是以公帑作補貼，不應作為一種投機工具，但過去的機制卻讓居屋亦現短炒，建議政府可以考慮引入機制，與其他的資助精神「睇齊」，只要受惠者顯示毋須靠資助亦有能力置業，則應該交付原來被補貼的金額，政府再利該批交付的資金，協助其他有需要人士。理大建築及房地產學系教授許智文建議政府，引入更多審批機制，如入息審查等，以鎖定真正需要幫助的置業人士。

事實上，市場居屋炒賣獲利不絕，如日前樂富居屋天馬苑D座低層12室，單位面積495呎，以230萬元（自由市場）成交，世紀21富山助理經理黃澤龍稱，原業主去年5月以153萬元（自由市場）購入，持貨1年賺約77萬元。

世紀21富山分行經理何冬梅亦舉例，牛池灣新麗花園C座低層2室，447呎單位，日前以233萬元（自由市場）轉手，原業主08年4月以140萬元（自由市場）購入，持貨3年賺93萬元。

不過，如何令興建速度加快，許智文認為可以找一些可隨時動工的「熟地」，如早前計劃用於興建「置安心」項目的地皮，及已經撥入勾地表中的地皮，由於勾地表內大部分地皮的配套都已做好，程序上會快很多。潘永祥亦認為，現時勾地表內有不少土地具備潛質可作興建居屋，但必須為較高密度的地盤，且本身並非豪宅地皮或臨海靚地等，否則將引起市場爭議，指政策影響庫房土地收入等。

### 測量師：不少土地可建居屋

有測量師指出，現時勾地表內的屯門、將軍澳、東涌，均有不少土地可改作興建居屋，例如東涌第56區，屬住宅甲類用地，城規會文件顯示地皮將預留作公共房屋，若建居屋亦適合，相信為政府考慮範圍之一。此外，房協計劃重建多個市區屋邨，部分地皮亦可改建為居屋，包括筲箕灣明華大廈、香港仔漁光邨、北角健康邨3期等，而置安心在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門等亦有預留土地，均適合改作居屋發展。

# 置安心未來提供五千單位

香港文匯報訊（記者 羅敬文）港府提出「先租後買」的置安心計劃，首個位於青衣青綠線的項目，將於明年接受預租申請，並於2014年落成。運輸及房屋局表示，有關項目可提供約千個實而不華的中小型單位，其建築圖則已獲屋宇署審批，並與地政總署就修訂土地契約達成初步共識，房協正為工程進行招標。

運輸及房屋局昨日向立法會提交交代置安心計劃的進度，文件指第2個置安心項目位於沙田小瀝源，將可提供約700個中小型單位，當局會與房協盡快訂出項目的發展詳情。當局已於鑽石山、大埔和屯門等地預留土地，會盡可能加快籌備工作，連同青衣及沙田項目可提供5,000個單位，並會探討優化計劃的空間。

運輸及房屋局表示，置安心計劃並非遏抑樓價和調控樓市的工具，只是協助市民置業的措施。當局指目前樓市環境極不尋常，已透過增加土地供應、遏抑物業投機、確保物業市場透明度及防止按揭信貸過度擴張等措施，確保物業市場健康平穩發展。當局預期2011/12年度供應私人住宅市場的用地，將可興建3.5萬個單位。

■第二批「置安心」計劃將於沙田小瀝源路與私人屋苑帝堡城附近的地段興建。資料圖片

# 版面導讀

**要聞** 臻美前校監 涉盜竊被通緝  
廉署通緝失蹤的臻美前校監梁淑貞，指她涉盜竊學生家長款項，及向學生家長欺詐貸款共約55萬元。  
詳刊A6

**要聞** 審計署報告 地方債10萬億  
據全國地方政府債務審計結果顯示，截至2010年底，全國省市縣三級地方政府債務總額約10.7萬億元。  
詳刊A7

**要聞** 陸客個人遊 今登寶島  
京滬廈三市首批300餘名個人遊客將於今日登寶島，兩岸業界紛紛推出不同的旅遊路線和各種優惠。  
詳刊A17

**港聞** 海關情報準 搜獲冰毒增5倍  
海關情報主導的方式有效，今年首5月搜獲毒品量大增，其中冰毒升逾5倍，海洛英亦升近2倍。  
詳刊A16

**國際** 澳礦產女王 身家達千億美元  
57歲的吉娜·萊因哈特，從父親繼承了一家礦業公司，據預測其個人財產達1,000億美元，有望成為全球首富。  
詳刊A22

**體育** 膺最年輕球后 曾雅妮4奪大滿貫  
22歲的中華台北球手曾雅妮26日奪得在美國羅切斯特舉行的LPGA錦標賽冠軍，成為女子高爾夫4贏大滿貫最年輕的選手。  
詳刊A38