



特首金句：

「有人認為要住樓，可以租，不必買。我認為：『中產置業』是社會穩定的重要基礎。因此，政府會堅持『協助基層上樓、協助中產置業』的施政理念。」

■責任編輯：劉錦華 ■版面設計：周偉志

2013年1月17日(星期四) 香港文匯報 WEN WEI PO

穩中求變 務實為民 Seek Change Maintain Stability Serve the People With Pragmatism

# 新模式加快供應 發展商參與起公屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府為增加土地供應費煞思量，昨日就於「十招」中提出，可於4個不涉收地的大型發展項目內，考慮透過私人發展商興建公私營住宅，提供基建及配套设施，以加快房屋及配套的落成速度；另亦打算放寬或解除薄扶林和半山區，限制出售新土地或修訂契約的延期履行權行政措施，解除兩區發展限制，藉此增加單位供應。

## 4個不涉收地項目可建萬五伙

為加快前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場，以及安達臣道石礦場這4個不涉收地的發展項目，港府昨日表示，會積極考慮利用私人發展商的開發能力，提供基建及配套设施，興建公私營住宅。這4個項目合共可提

供約27公頃住宅用地，預計可供興建約15,000個單位。

政府消息人士指，由於之前的大型項目都是以「斬件」式推出市場，例如居屋交由房協興建、公屋由房委會興建、康樂設施由其他部門負責等，興建時會較緩慢，交由私人發展商興建就可以加快，而發展商日後除私樓外，公屋及配套需交還政府；他又指，目前研究仍在初步階段，需要考慮的範圍包括日後是否由單一發展商發展，目前未有落實時間表。

另外，根據政府資料，基於交通運輸的政策考慮，行政機關於70年代實施一項名為「薄扶林延期履行權」的行政措施，以免加緊對該區交通所造成的負荷，除非行政長官會同行政會議另有命令，否

則地政總署會自動拒絕該等於延期履行權實施區域內的申請。

## 放寬薄扶林半山區發展限制

延期履行權是因應交通問題而實施，政府1985年亦曾經因為有急切需要的發展，認為薄扶林區內的土地可作公共房屋發展，經評估交通影響可以接受後，部分解除延期履行權，發展成今日的華貴村。

政府消息指，今次放寬涉及薄扶林和半山，但主要包括華富及置富一帶的多幅地盤，例如薄扶林村等。

測量師彭兆基表示，放寬發展限制，該區的重建價值有機會上升，但亦要注意會否對該區環境有影響。業界指，措施或會引起地區人士不滿。



■安達臣道石礦場項目將加快發展。

# 組合拳10招 增短中期供應

## 釋放至少300公頃住地 提供近13萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 面對土地供應長期不足窘境，特首梁振英決定用「全民覓地、分秒必爭、寸土必爭」，及移山填海的氣概，籌劃未來10年增加44.58萬伙公私營房屋供應，其中公屋佔逾24.5萬伙。施政報告昨公布將透過「十招」為未來短中期的住屋需求「鋪路」，包括改劃政府用途土地、綠化地帶、放寬限制等等，料可為市場釋放至少300公頃住宅用地，提供逾12.87萬個單位；長遠則發展新界東北、洪水橋及填海建人工島造地。

土地供應作為房屋政策實施的「基礎」，梁振英於施政報告中用了頗大的篇幅來闡述日後供應的來源，將透過10項措施來釋放土地潛力，短中期可提供作房屋用途的土地已超過300公頃，預計可供興建的單位數目是12.87萬個。業內人士指，雖然十項措施中不少都已經在實施，但也從側面告訴市場政府對增加土地供應的決心，並有把握至2020年，能夠維持土地供應穩定。

## 未來8年可穩定土地供應

「十招」措施，包括將「政府、機構或社區」(GIC)、「綠化地帶」、工業用地三類地皮改劃土地建屋，其中36幅合共27公頃的GIC及其他政府用地，預計可興建約11,900個住宅單位，10幅已經劃為或正進行城規程序改劃作住宅用途，其餘26幅預計可於2016年完成。梁振英指，這些工作需要相關地區人士的支持，並已取得一定進展，會繼續做好諮詢區議會的工作。

梁振英在之後的記者會上，展示一幅地圖，點出在施政報告內提及的一些短、中、長期土地供應的位置，以示決心。其中地圖粉紅色位置為潛在長期土地供應，包括新界東北新發展區及洪水橋新發展區等，而藍圈是可以考慮的填海選址，包括大嶼山北、屯門龍鼓灘等。他說，「有一個說法指我們現在要全民覓地，我們要寸土必爭、分秒必爭，確實我們現在是這樣一個狀態，我們亦應該這樣做，我們全民覓地、分秒必爭、寸土必爭去做。」

## 儲備量將超過目前需要

他表示，在增加單位供應上，新一屆政府上場之後，做了不少工作，他自己也主持了兩個地政部門和地產商開會的會議，檢視如何通過雙方的努力，可以加快預售樓花向社會供應。由7月到12月，已經批了7,885個預售樓花的單位申請，再加上之前的12,009個單位，手上的和過去半年已經批的總數是19,894個，差不多20,000個，比過去5年每年的平均數字多一倍。未來5年的公私營住宅單位總供應量，明顯比過去5年為多。

特首又指，在長遠方面，政府更是不遺餘力，全方位以多種方式和措施增加土地供應：包括推展一系列新發展區項目、在盡量減少對環境和海洋生態影響的大前提下，積極研究於維港以外填海、並逐步建立土地儲備，使日後能更及時滿足社會各方面的土地需要。「這是我們政策上一個大的突破，意思是我們不是為了眼前和短期需要開發土地，亦不是一開發了土地之後便推出市面，而是我們會有一個儲備的機制，而且儲備裡面的儲備量是會超過目前的需要。」



■將落實西鐵錦上路站和八鄉維修中心土地發展住宅規劃。



■前鑽石山大磡村寮屋區項目將加快發展。

# 研大嶼山新界西填海造地

## 施政報告土地房屋政策重點

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 除詳細提及短中期土地供應外，施政報告亦透露長遠土地供應的詳情，其中最大的「造地計劃」，是在維港以外適度填海，提供總面積約2,000至3,000公頃土地，初步選址包括大嶼山北、屯門龍鼓灘、青衣西南和馬料水近城門河河口一帶，土地面積共約600公頃；其餘1,400至2,400公頃土地可能建人工島，島上會包括基建及商業用途，今季會展開第二階段諮詢。

除填海外，當局亦積極探討大嶼山及新界西沿交通幹線地帶的發展潛力。政府消息指，包括港珠澳大橋連接香港的一段屯門赤鱗角連接路以及屯門西繞道，沿線亦會物色地皮建屋。梁振英亦責成規劃署加快檢討北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，希望可以將257公頃研究範圍內的合適土地，盡快釋放作房屋發展用途。

## 新界東北發展區料上半年定案

同時，政府繼續開展已在研究的533公頃新界東北新發展區，預計上半年會有定案；洪水橋新發展區為東北發展後下一個重要項目，研究範圍790公頃，當中可提供逾400公頃可發展土地。其他計劃包括擴展東涌新市鎮，由8萬至9萬人口擴至20萬人口，新界北部會建設一個規模與粉嶺、上水新市鎮相若的現代化新市鎮。目前粉嶺、上水的人口約26萬人。

## 短中期可提供土地建屋數量

措施內容	涉及土地面積(公頃)	單位數量(伙)
「政府、機構或社區」用地改住宅	27	11,900
綠化地帶改住宅	57	23,000
工業用地改住宅	30	20,400
運輸與住宅結合發展*	33	8,700
市建局物業發展項目	4.9	4,700
城規會批准發展住宅項目	130	4,500
加快不涉收地的住宅項目**	27	15,000
<b>總數</b>	<b>308.9</b>	<b>128,700</b>

\*包括錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心

\*\*包括前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場、安達臣石礦場

製表：記者 顏倫樂

## 7項短中期增加資助房屋供應計劃

- 2018年起的5年內，目標最少新增10萬個公屋單位；
- 在保證質素的前提下，檢討加快興建公屋進度；
- 邀請房協增建與「綠悠雅苑」同類的資助房屋；
- 全面檢視所有計劃中的項目，適度增加地積比率；
- 加強取締濫用公屋，加上租戶自願遷出，每年平均淨「回收」約7,000多個單位，加上約1.5萬個新單位，每年可供編配的單位超過2.2萬個；
- 增加居屋供應，明年預售第一批共2,100個新居屋單位；
- 不再推出「置安心」項目，把原來用作「置安心」計劃的4幅位於大埔、鑽石山、彩虹及馬鞍山的土地改為發展新居屋，讓原來「置安心」計劃的合資格人士申請。

## 10項措施增房屋土地供應

- 36幅合共27公頃的「政府、機構或社區」及其他政府用地改作房屋發展，預計可供興建約1.19萬個住宅單位；
- 展開城規程序，把13幅合共57公頃沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」改作住宅用途，將供應2.3萬個單位；
- 通過工業用地檢釋出60公頃非工業用地，其中16幅合共30公頃適宜改作住宅用途，可提供2.04萬個單位；
- 適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度；
- 善用土地，將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋和其他社會有更迫切需要的用途；
- 研究放寬或解除適用於港島薄扶林和半山

## 區的發展限制；

- 落實西鐵錦上路站和八鄉維修中心共約33公頃土地發展住宅的規劃，預計提供約8,700個單位；
- 未來4年，市建局的物業發展項目共提供約4.9公頃土地，預計可提供約4,700個單位；
- 加快「城市規劃委員會」的行政審批程序及作出其他配套，使單位能盡早推出；
- 加快前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場，以及安達臣道石礦場這4個不涉收地的發展項目，預計可供興建約1.5萬個單位。

## 房屋土地的長遠供應

- 開發新界東北新發展區，預計可提供約533公頃可發展土地，可建5.38萬個單位；
- 洪水橋新發展區是繼新界東北新發展區後下一個重要項目，研究範圍有790公頃，初步估計可提供超過400公頃可發展土地；
- 檢討北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，冀將257公頃土地釋放作房屋發展用途；
- 就維港以外填海選址盡快展開第二階段諮詢，冀提供2,000至3,000公頃土地，初步考慮選址包括大嶼山北、屯門龍鼓灘、青衣西南和馬料水近城門河河口一帶，土地面積共約600公頃；
- 研究把沙田污水處理廠遷往岩洞，騰出原址作房屋或其他用途，並進行岩洞發展長遠策略研究，另會進一步探討香港發展城市地下空間的潛力；
- 政府推動和協調將現有中環及灣仔政府辦公樓及GIC用地轉為商業用地的的工作，加快機場島的北商業區發展；
- 研究增加啟德發展區內寫字樓及房屋供應。