

# 梁振英：搵地建屋要「我為人人」

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)施政報告中提出開拓土地增建公屋，但要到2017年、2018年後才能真正增加供應，被指「遠水難救近火」。特首梁振英昨晨在接受電台訪問時坦言，自己需要時間找土地，並做好建屋的準備，「不是到了2017年、2018年，當時的領導人(特首)說有樓就有樓的，並希望大家以『人人為我，我為人人』的精神，多考慮社會需要，同心合力解決香港的房屋問題。」

他在電台訪問中坦言，要在2017年、2018年增建公屋，他就需要在其任內找土地，並做好各項程序及手續，又強調他在施政報告中提出的未來5年落成7.5萬

個公屋單位是「基本盤」，政府會不斷找地和更改土地用途，相信未來數年的供應會多於7.5萬個單位，「最近已有進展，即使施政報告後，部門亦有報告給我，稍後我們有清晰的進展，會向大家公布」。

### 與區議會建新夥伴關係

他續說，政府未來會繼續就更改土地作住宅用途，並以申請情況熱烈的綠悠雅苑為例，指當局會繼續發展同類房屋，「若再蓋多40多個同類的屋苑，相信整個社會氣氛會有所不同」。為此，他們會不斷進行游說和說明工作，與地區，尤其是區議會

建立新夥伴關係，既要爭取他們的支持，也要聽取他們的意見。

### 中央支持解決房屋問題

梁振英舉政府20多年前在赤柱興建公屋為例，指有關的公共屋邨會延伸到單棟洋房的旁邊，但有關洋房業主當時都沒有反對，「最近幾個月與區議員傾，似乎這個精神返咗嚟」，又形容城規會於上周五(1月18日)通過了有4塊在將軍澳的土地的地積比例增加30多萬平方呎的住宅樓面積是「十分好的開始」，希望大家以「人人為我，我為人人」的精神，

為香港解決房屋問題。

就有報道指他赴北京述職，與國家領導人會面時談到如何「應付」香港地產商的問題，梁振英回應說，國家領導人十分清楚香港的民情，也很支持他的工作，很認同解決好房屋問題是此任內的重點工作。「國家領導人是公開對傳媒講了肯定我的工作，在這方面大家可以放心，我在香港做的工作，包括地產市場的工作和其他方面的努力是得到中央支持。」就有指地產商為此向中央「篤他背脊」，梁振英笑言即使有，自己也毋須理會，因為他的工作是為全港市民做的，是為香港長遠利益而做的。

# 茂波迎難上 為港人寸土必「增」

## 網文駁「丟空土地論」 強調從根本上扭轉供求失衡

香港文匯報訊(記者 鄭治祖、聶曉輝)施政報告提出「多管齊下、寸土必爭」的策略，爭取更多土地供應以解決市民的住屋問題。在施政報告發表前後，有個別人聲稱香港有4,000公頃閒置政府土地，包括2,100公頃住宅用地和25公頃商業用地，質疑特區政府「故意(這些)丟空土地不用」，並認為當局應優先發展新界西北800多公頃已被破壞的土地，如被用作回收場或貨櫃場的土地，毋須費神發展新界東北和移山填海。陳茂波在網誌撰文，坦言「這些觀點跟實際情況相差甚遠」，強調今屆政府下了決心要增加土地供應，從根本上扭轉供求失衡的情況，令市民可以安居樂業，社會經濟可以穩步發展。「我們會迎難而上，為香港人寸土必『增』。」



■新界西北有不少農地被改作貨櫃場。

資料圖片

及人造斜坡等不適合發展的土地，部分則屬簡易臨時撥地，包括撥給政府部門使用的臨時工地而未能即時提供作發展用途，部分則為發展潛力相對較低的地塊，如面積小於0.05公頃的零碎地塊。

### 狹窄地塊建商廈天方夜譚

他說，在扣除這些面積後，「住宅」及「商業/住宅」地帶用地只剩餘391.5公頃，而商業用地則只有5.7公頃，而在該土地中，共19幅總面積18.9公頃的住宅土地已被納入2012/13年度申請售賣土地表內，還有不少形狀不規則的地塊，包括建築物間的空隙、後巷，及在現有發展、公路或其他設施邊旁等的狹窄地塊，並非全部適合作房屋發展之用，有些地塊則要先經技術評估，包括基礎設施是否充足，或是否太接近現有或已規劃的建築物等，才可確定其發展可行性。

陳茂波說：「黎(廣德)先生說閒置的商業用地可提供2,400萬平方呎寫字樓或商場，甚至在中西區可建逾400萬平方呎寫字樓，可謂近乎天方夜譚。」

就有人要求當局應優先發展新界西北800多公頃已被破壞的土地，如被用作回收場或貨櫃場的土地，毋須

費神發展新界東北和移山填海。陳茂波形容這是「一些不斷重複的錯誤觀點」，強調政府要將這些「棕地」轉為住宅用途，當局必須透過綜合規劃，整合這些用途的土地，優化土地利用的布局和模式，達致更有效運用土地資源和改善鄉郊環境，涉及冗長的清拆和搬遷安排，及複雜的收地賠償問題，「絕非如倡議者想像般容易和簡單」。

### 拓「棕地」非想像般容易

他坦言，有關的露天儲物、回收場及港口後勤設施，不少屬合法經營，為物業提供後勤支援服務，及為當區提供就業機會，部分的運作模式，亦不宜在市區或多層式的廠房內進行，故政府要發展好這些土地，必須透過綜合規劃，整合這些用途的土地，優化土地利用的布局和模式，達致更有效運用土地資源和改善鄉郊環境，而在落實規劃時，亦同樣涉及冗長的清拆和搬遷安排，及複雜的收地賠償問題，需要周詳的考慮和全面的公眾參與，與開拓新發展區並無一致，故暫緩「新界東北新發展區」的計劃，先發展「棕地」，實為似是而非的觀點。

## 學者倡售居屋遠期樓花



■劉國裕建議政府參考新加坡，採取居屋「遠期樓花」。香港文匯報記者 黃偉邦攝

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)施政報告提出於2016年、2017年會提供1.6萬個居屋單位，但外界普遍認為並不足以應付市民的需求。有學者建議，政府應考慮發售居屋的「遠期樓花」，即在居屋落成前3年至5年開始預售，鎖定樓價。不過，政府認為，遠期樓花涉及更長的供樓年期，需要審慎考慮。

在昨日香港電台節目《城市論壇》上，香港城市大學公共及社會行政學系副教授劉國裕認為，施政報告的房屋政策與市民的期望有很大落差，尤其是從綠悠雅苑的申請情況，可以看到資助房屋需求很大，但到2016年、2017年仍然只有1.6萬個居屋單位，故建議政府參考新加坡，採取居屋「遠期樓花」，在居屋落成前3年至5年預售，鎖定樓價，讓市民可以早些知道自己何時能夠買到資助房屋。

不過，運輸及房屋局副秘書長王天子表示，第一批新建居屋是2016年落成，明年年底已經預售樓花，但要推出更長的預售期則需要仔細考慮，因市民供樓受樓價及息口變化等影響，而遠期樓花涉及更長供樓年期，需要審慎考慮。

## 年輕人置業應靠自己

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)房協「綠悠雅苑」單身申請超額逾300倍，有父母為子女代付首期助「上車」。有學者認為，下一代不能一邊追求物質生活，一邊又嚷買不起樓，父母亦應為自己的退休生活作打算，不宜「過分照顧」子女。另外，就特首梁振英在施政報告中明言要助中產置業，現在是否入市良機，有資深房地產學者指出，倘買家為自住，衡量供樓能力後，可考慮入市，但若是投資，則絕對不宜。

明愛向晴軒昨日舉辦題為「衝出『樓』困」的中產人士置業研討會，邀請學者和業界分享經驗，逾100人出席。恒生管理學院商學院院長蘇偉文出席研討會時稱，每一代也會面對房屋問題，寄語年輕人，不可能又要追求最潮手機，又周遊列國去旅行，但同時，一畢業廿多歲就嚷着要買樓，想置業就應該改變消費習慣，「我以前拍拖是行公園和window shopping(只看不要買)」。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，現時「息口很低，父母幫子女無可厚非」，但建議父母代付首期時，除考慮自己的退休生活負擔外，亦應考慮子女的供樓能力。

### 買樓自住宜量力而為

不少出席者均為中年人士，有出席者坦言「為子女來聽」。不過，已退休的何先生稱，兩名女兒置業時「完全幫她們」，以大女兒為例，畢業時月入萬餘元，生活節儉，續與父母同住7年後，儲夠首期購入深水埗昇悅居一個逾200萬的單位，成為業主。他認為，父母有責任「供書教學」，但要買樓有私人空間，年輕人就要靠自己。

另外，港大房地產及建設系講座教授鄧廣榮於同一研討會建議，準買家為自住，衡量供樓能力後，可考慮入市，但要「預鬆帶，例如息口升至3厘，仍供得起」，但絕對不宜為投資而買樓。



■陳茂波表示，為港人寸土必「增」，不會閒置土地。

就《明報》早前刊登了公民黨「影子組織」——公共專業聯盟成員黎廣德的文章，質疑當局閒置了可興建最少38萬個住宅單位，以及2,400萬平方呎寫字樓或商場的4,000公頃政府土地。陳茂波在網誌撰文回應，強調有關數字純粹是將法定圖則中不同規劃用途地帶所覆蓋的土地面積，減去已予批租或撥用的土地面積，但這些土地中，包括了不少如道路、通道

# 張炳良：白表免補地價僅過渡性



■張炳良指出，白表免補地價買二手居屋僅過渡性措施。

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)特區政府讓合資格白表人士可免補地價買二手居屋的計劃反應熱烈，運輸及房屋局局長張炳良昨日在接受電視訪問時強調，計劃只屬在興建新居屋前的過渡性措施，當局暫未有將之恆常化考慮。

張炳良昨晨在出席一個電視節目時解釋，由於新的居屋要到2016年至2017年度才建成，未來數年並無居屋供應，故當局容許每年有5,000名合資格白表人士，可在居屋第二市場免補地價購買居屋或租賃計劃的單位，只是過渡性安排，「許多合資格白表人士會覺得他們不是公屋居民，以致未能在二手市場買

到免補價的居屋，我們覺得應該有個機會給他們」。

他續說，明白到社會上有意見認為應將有關政策恆常化，但也有不少意見認為此舉會影響綠表人士的機會，甚至擔心因而推高私人樓市，故只將計劃設定為過渡性，是否恆常化需要看整體房屋市場的發展而定。不過，張炳良表示，當局正進行的長遠房屋策略檢討，其中會研究如何活化二居屋市場。

### 縮35歲以上單身輪候時間

被問及單身人士在是次計劃中反應熱烈，當局會否考慮在新居屋中增加單身人士的分配比例時，張炳良表示，單身人士對住屋需求殷切屬大勢所趨，但本港房屋資源相當有限，必須在房屋政策上定出優次。他強調，每次出售居屋時，當局都會因應當時市場的情況或社會上不同群組的需求去訂出比例，「單身人士的需求當然我們知道要回應，但有家室的，或現在住在一些惡劣環境的人士，我們也要回應」，但強調當局會優先回應有家庭人士的需要，但亦會考慮縮短35歲以上的非長者單身人士的輪候時間，並會在長遠房屋策略中檢討公屋計分制。

## 一幅將軍澳地撥建居屋

香港文匯報訊(記者 聶曉輝)為增加土地供應，發展局局長陳茂波昨日在一公開活動後表示，特區政府已決定把將軍澳4幅土地的其中1幅撥作興建居屋，但暫未有詳細落成日期，又指城規會日前開會時，已通過將4幅將軍澳用地的地積比適當放寬的申請，「那4幅地原本可興建約2,800個單位，現在可建約3,200個單位」，當局會積極努力在規劃條件符合的大前提下，繼續檢視其他土地，看看是否能提高有關土地的地積比。

## 版面導讀

**要聞** 日方在釣島爭端上一錯再錯，變本加厲，中國該如何應對？專家指出，若日方錯估中方和平忍耐，挑戰中國底線，中國還有政治、經濟、輿論、執法四張王牌可打。  
詳刊A4

**要聞** 在昨日一個有中美外交和國防專家出席的研討會上，日內閣官房助理谷內正太郎指責中國釣島維權，遭退役解放軍少將潘振強形容為「粗暴狂妄，顛倒黑白」。  
詳刊A5

**要聞** 擁有4,000多萬外來務工人員的廣東，今年春運供需矛盾持續，記者了解到，由於節前出省公路、鐵路運力不足兩千萬，預計仍將有超過1,000萬人回鄉難。  
詳刊A6

**要聞** 1992年1月22日，本報頭版報道了鄧小平在深圳考察，兩天後，本報首發了鄧小平在深圳視察的多幅照片，有關報道向世界披露南巡講話精神，引發全球轟動。  
詳刊A7

**要聞** 本年度樂壇昨晚派發最後一張成績表《十大中文金曲》，連同之前3個頒獎禮賽果，共得13.5個獎項的容祖兒成為終極大贏家，陳奕迅得12個獎緊隨其後。  
詳刊A17

**體育** 李慧詩雙喜臨門，繼日前奪世界盃爭先賽總冠軍後，昨再於最後一站(墨西哥)世界盃凱琳賽獲得第4名，以總分20分的成績奪世界盃女子凱琳賽冠軍殊榮。  
詳刊A40

**再奪世盃總冠軍** 李慧詩雙喜臨門，繼日前奪世界盃爭先賽總冠軍後，昨再於最後一站(墨西哥)世界盃凱琳賽獲得第4名，以總分20分的成績奪世界盃女子凱琳賽冠軍殊榮。  
詳刊A40