



房協主席鄔滿海接受本報訪問。香港文匯報記者梁祖堯攝

鄔滿海：

資助屋 長者屋 房協擔起兩重任

沙田地參照「綠悠」

800伙2015預售



沙田小瀝源36C地皮(紅框示)可興建約800個單位，房協稱最快2015年預售。黃偉邦攝

香港文匯報訊(記者 廖穎琪)今年度施政報告其中一項增加房屋供應的措施，是邀請作為公營機構的香港房屋協會增建資助房屋。房協主席鄔滿海在接受本報記者訪問時透露，房協未來的角色着重於兩方面，包括發展資助出售房屋項目和長者屋。前者下一個位於沙田的項目最快2015年預售，擬建的近800個單位將參考綠悠雅苑模式，不設豪華會所，但有共用設施，格調稍高過居屋。至於天水圍112區未能覓得合作夥伴，他強調不會影響毗鄰115區長者屋「雋逸生活」的規劃。

關注家庭趨細化 慎研單身配額

身兼長遠房屋策略督導委員會成員的鄔滿海認為，今年度施政報告中的政策務實和詳細，對土地和房屋供應規劃具前瞻性。雖然報告將原本發展置安心的4幅地皮改為興建新居屋，交予房委會負責，但他說：「(房協)樂意參與，亦期望有更多機會發展資助出售房屋項目。」他認為房協有能力、有經驗協助解決市民的住屋問題。

他續說，香港面對人口老化，長者住屋需求將會越來越大，但香港這方面的發展較外國落後，有很大發展空間。他又認為「長者住屋不是單純住屋」，還包括醫療護理、保健、社交和康樂設施等，整合式提供所需服務，而房協不同的長者屋計劃，可照顧不同階層長者的需求，未來會着力發展。

安置缺地 重建阻延

房協現時有21個出租屋邨，當中7個屋邨的樓齡已超過40年，步入老化。房協主席鄔滿海表示，重建可上調地積比率1倍，增加單位供應，不過，重建面對一個極大難題——安置。他稱，明華大廈分期重建模式拖逾20年，做法不理想，又透露曾爭取啟德地皮建「安置邨」，一次過安置舊邨居民，加快重建步伐，但最後未能成功爭取。

高齡屋邨重建期限迫近

房協部分老化屋邨包括1962年入伙的香港仔漁光邨、1964年的荃灣滿樂大廈，以及1965年的九龍城真善美邨等，鄔滿海稱一直有翻新和維修，但有些邨已經50年，再過10年就60年樓齡，應該要重建，不過難以解決安置問題。以筲箕灣明華大廈為例，房協需儲空置單位作安置之用，但歷時可能長達數年，甚至有區議員曾經投訴「儲住幾百個單位不出租，未有善用房屋資源，且即使儲夠安置單位數目，後來亦因為安置單位位於堅尼地城觀龍樓，地理位置較遠，不少居民要求原邨安置，只有很少居民願意搬遷。」

私人參建公營屋可行

房屋問題是特區政府「重中之重」的政策範疇，為加快建屋步伐，施政報告提出研究於4個新發展區，邀請私人發展商參與興建公營房屋。曾為特首梁振英撰寫房策政綱的鄔滿海認為做法可行，過往有私人發展商參建居屋的先例可循，亦有助減輕房委會的建屋壓力，值得考慮。被問及年輕人的住屋問題，鄔滿海表示，年輕人向上流轉的機會大，青年宿舍入住有年期限制，是有效運用房屋資源的做法。

部分地建公屋 減房委會壓力

長遠房屋策略督導委員會成員鄔滿海在接受本報訪問時指出，過往有不少私人發展商參建公營房屋項目的先例，例如1981年落成的油塘中心和1982年入伙的屯門置樂花園，將整幅地皮批給發展商，興建合乎居屋間隔和形式的樓宇，單位售價則在實地條款訂明；也可採用混合式發展，如南區深灣軒、長沙灣碧海藍天等的原地皮，是用作資助及私樓混合式發展計劃用途，政府原計劃在當中隨機抽出30%實用樓面面積單位作資助房屋出售，其餘單位由發展商以私樓形式在市場出售，但2002年興建期間，政府宣布「孫九招」才叫停計劃，發展商補地價後，將相關單位轉為私樓出售。

鄔滿海認為，私人參建包括公屋在內的公營房屋值得考慮，倘土地面積夠大，可撥予私人發展商整體發展，並規定一部分土地須根據房委會的規格和標準興建公營房屋，完工後交回政府管理，亦可「幫輕吓房委會，因為一個機構去做(興建公屋)，比較辛苦」。

青年宿舍限年期 更有效利用資源

近年，年輕人住屋問題引起社會注意，鄔滿海指出，公屋輪候冊的單身申請資格，年齡由18歲至59歲是一個很大的範圍，而且不少年輕申請者與父母同住，「分戶獨立(住)的需要到底有多大?」，加上年輕人向上流轉的機會較大，政府早前宣布的青年宿舍，入住資格和居住年期均有所限制，令整體住屋資源更有效運用。



天水圍115區長者屋計劃，擬建約1,000個實用面積介乎340平方呎至780平方呎的單位。黃偉邦攝

「居屋之父」掌房協 未來淡出建公屋

曾任房屋署副署長的鄔滿海被譽為「居屋之父」，審視公營房屋政策逾30載，對香港房策歷史發展了如指掌。現時掌管另一重要公營房屋機構房協的鄔滿海稱，房協過去發展的數十年，角色不斷轉變，未來會淡出「公屋角色」，但很重視與房委會的合作關係，一直與房委會保持溝通，期望做到雙贏。

沙頭角建公屋 紓緩擠逼戶

施政報告宣布將沙頭角毗鄰地皮交予房協興建出租屋邨，是否預示房協未來會興建更多公屋?鄔滿海表示，沙頭角邨有不少擠逼戶，擬建的新屋邨可用於紓緩擠逼戶，但與沙頭角邨一樣，出入新屋邨須出示禁區紙。他續稱，房協的角色不斷轉變，未來會淡出「公屋角色」。事實上，政府消息人士亦稱，將沙頭角毗鄰地皮交予房協興建出租屋邨，主要考慮是沙頭角邨由房協管理，擬建的近300個單位可用於紓緩沙頭角邨的擠逼戶。

版面導讀

無礙深港合作 水客雙非問題 詳刊A6

傳今日貴州開審 薄熙來案件 詳刊A6

中國 有消息指前重慶市委書記薄熙來的案件今日會在貴州開審，亦有消息稱此案將連審3天。本報記者昨日進行了多方求證，卻沒有確切結果。詳刊A8

中國 上海市代市長楊雄透露，今年上海將按照國家部署，試點建立中國內地首個自由貿易園區。有消息稱，目前上海已向國家有關部門正式提交申請。詳刊A10

國際 每日麥記(KFC) 英夫婦嗜快餐 詳刊A10

港聞 保港B「有飯開」 高水文或出辣招 詳刊A16

港聞 昨日有市民在港鐵旺角東站發起反奶粉水貨客行動，食物及衛生局局長高水文承認有個別零售點出現奶粉短缺，不排除推出更嚴厲措施確保供應。詳刊A21

地產 港府近年致力增加土地供應，會德豐今年計劃趁機大增土地儲備，目標增加100萬方呎樓面。公司另將今年的銷售目標增至逾100億元，較去年增加45%。詳刊B5

會德豐擬搶百萬呎 港府增供地 詳刊B5