

讓住好些不再是夢

港宜訂人均居住目標 盼20年後可達30平米



人均居住面積比較

國家／地區	人均居住面積 (平方米)
英國	97.9
法國	86.4
瑞典	72
內地農村	39.9
內地城鎮	35.4
新加坡	30
深圳	29
上海	18
香港	15

資料來源：謝偉銓議員辦公室綜合市場資訊
製表：記者 顏倫樂

先滿足有屋住 再求住大屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「住得太細會造成好多家庭問題，社會問題。你可能話咁做（提高人均居住面積）會令土地稅收少咗，但可能住好咗，市民會諗其他方法賺錢，創意多咗，或者交稅亦會更多，生產力亦提高，社會進步可以提升質量。」立法會議員謝偉銓說。長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉認為，政府的目標可以先易後難，「先滿足人人有屋住，然後才諗人人住大屋。」

對於政府遲遲未有制定人均居住面積的標準，謝偉銓對此表示理解，因為標準不可以隨便訂，要看社會有沒有資源、人手，土地供應如何配合等。「目前經濟環境可能太多人申請資助，庫房未必頂得順。」還要看對經濟產生的影響，訂太高會不切實際，亦遙不可及，審慎是必須的。

香港他日若定下人均居住目標，勢必被人扣上「干預自由市場」的帽子。謝偉銓說，自由市場於本港是需要，但向來沒有完全自由的市場，當市場主導未能發揮其應有的效果，適度的干預就有必需，以進行引導性，或產生催化作用。

應重設「置業階梯」

謝偉銓認為，現時的置業階梯不足，令市民欠缺往上流動的動力，強調要重新設置「置業階梯」：「只得公屋、居屋、私樓3層肯定唔夠！買樓，一下子跨的門檻太高。」他表示，政府除根據收入去劃分置業階梯，亦應該就年齡層，如長者屋，青年宿舍等。

對於外界指政府近不斷推出限量地、限呎地等，是在人為製造細單位，與長遠增加人均居住面積的目標不符。蔡涯棉則持不同意見，認為現階段本港供應不足，政府短綫的首要任務是增加單位數量，滿足社會需求，故推出細單位並不違增加人均居住面積的原意。

土地供應不足成阻礙

蔡涯棉又說，過去十多年，本港的人均居住面積曾一度提高，但中間有5年以上土地供應斷層，令樓價飆升，發展商為了興建一些市民可以負擔的單位，面積愈縮愈細，300方呎、200方呎都屢見不鮮，情況已經不健康。

他又提到，現時本港土地供應不足，長遠會阻礙增加房屋面積的道路。雖然政府提出多項增加土地的方案，如填海、發展新市鎮、發展新界東北等，但環保問題成為一大阻力。蔡涯棉說，現在住屋問題已相當迫切，市民應該於房屋與環保中作出平衡，不可一味抗拒發展，只談環保，相信今後市民應懂得分輕重。



謝偉銓表示，善用新界土地，提供足夠土地。 顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）要增加人均居住面積，首先要有足夠的土地供應。立法會議員謝偉銓認為現時新界的土地開發得太少，尤其農地應該好好善用，好的農地就推廣有機耕種，荒蕪的農地就建屋，並且應該適度提高住屋密度，好像沙田、荃灣等地區的最高地積比率都已經5倍，但新界很多地方卻仍停留在不足1倍的水平，提議至少要提高至2倍或以上。他指，新加坡的人口密度比香港高，但人均居住面積雙倍於香港，關鍵在於規劃不同。

新界地積比僅1倍太低

謝偉銓說，過去多年來本港發展新市鎮的步伐一直緩慢，最近期的新市鎮已經是將軍澳、天水圍、東涌等。政府過去不發展新市鎮的理由之一，是因為人口增長減慢，所以無需急於興建新市鎮，謝偉銓對此嗤之以鼻，認為政府應該趁人口增長速度減慢繼續建屋，趁機改善居住環境。

他又說，新界現在的密度太低，「香港的土地未至於多到可以似外國一樣太低密度。」認為許多農地應該善用利用，好的農地就推廣有機耕種，荒蕪的農地就起屋，主要是分配的問題。新界很多地方卻仍停留在不足1倍的水平，提議至少要提高至2倍或以上。

港75%土地被列郊野地區

香港與新加坡作對比，兩地一樣地少人多。新加坡人口約500萬，香港人口約700萬人，新加坡土地面積約700平方公里，香港土地面積約1,100平方公里。單計人口密度的話，新加坡還比香港更高，但新加坡人的居住條件卻比香港優勝，原因之一是兩地於規劃上的不同。

根據資料，現時香港已開發的土地約有四分之一，四分之三、約75%的土地仍被列為郊野地區，而新加坡方面，郊野地區僅佔約50%。謝偉銓說，若果郊野公園被認為不可隨便更動，那麼一些綠化地帶亦好應該整合一下，釋放土地潛力。他亦支持填海，雖然為保護生態，填海耗資一定愈來愈貴，但若希望日後人均居住面積增加，這方面的規劃不可少。

對梁振英是其是非其非

他承認，梁振英的房屋政策與他有共通之處：「所以我哋叫我做梁粉，我係無咩所謂，你知我乜嘢係話有幫手站台，話我梁粉，就是因為當初我有提名他，但我對於政府推出的政策亦照樣批評，總之是是是，非其非，唔通政府對的政策我就一定要反對？」他又笑說，若他當權，上述的言論一定會備受批評。「但當權者唔係為博一時的掌聲，擲個效果有咩用？」

謝偉銓在2011年接受本報專訪時，已談及居住面積的問題。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）同一個世界，不同的夢想。在香港，可能不少人的夢想就是「住房夢」。「不僅是『上車』，還要住好啲！」長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉及曾在地產界打滾逾36年的立法會議員謝偉銓，都認為本港應設立人均居住面積指標，讓市民看到願景，有希望才有動力。對比歐洲、亞洲在內的8個國家/地區，本港的人均居住面積最少，僅15平米，遠遜土地短缺問題更為嚴重的新加坡的30平米。謝偉銓希望，20年後，港人的人均居住面積達到20平米至30平米。

香港居住質素十年寸進，現時人均居住面積竟然只有約15平米(161方呎)，與發達的經濟體系毫不相稱，籠屋、棺材房、劏房、板間房等，想像有多惡劣就有多惡劣，令香江蒙羞。亞洲各國地區，大部分有人均居住面積作統計，唯獨香港多年來一直未有官方數字，市場只能靠統計處數據作推測。「無呢啲數已經係失敗。」謝偉銓接受記者訪問時說。他表示，就長遠發展而言，必須設立人均居住面積的目標，這樣才能根據情況預備土地。

「雖然要達到目標相當困難，但不是說今天定目標，明天就立即增加人均居住面積，制定目標是一種長遠策略。」他說。

僅住15平米較星滬遜色

根據資料，包括歐洲、亞洲在內的8個國家/地區，香港人均居住面積排名最低，只得15平米(161方呎)。或許，與歐洲城市相比略嫌不公平，因歐洲地多人少，與香港的環境情況不同。但若與同樣地少人多的地區比較，香港的人均居住面積固然不及新加坡的平均30平米(323方呎)，亦低於上海的18平米(194方呎)。

特首早前提到，希望香港下一代住得「更寬敞」，隱含擴闊港人居住面積之意。其實，謝偉銓早於梁振英上台前，他2011年11月在本報的《請用居住面積說服我》的訪問中，已經提出本港要制定提高人均居住面積的長遠策略（見圖）。他在最近本次的訪問中，將有關建議進一步具體化。

可按不同群組設立資助

參考土地條件及生活水平與香港相若的新加坡，他認為，20年後港人的人均居住面積要達到20平米至30平米才合理。他認為，人均居住面積應該細分成幾個部分，例如基層至少需要多少居住面積，中產又應否有相應的指標，更加高收入的人士可以不會納入考慮；之後再考慮如何制定政策配合，例如按不同群組進行資助等，讓指標早日達成。

他表示，政府若要資助市民上車，達到全面提高香港人均居住面積的目標，除了基層應獲資助外，中產亦應該受惠，但當然資助額與基層不同，而資助購買的房屋面積亦會有限制，中產獲資助後購買的房間面積不可以太細，亦可以設立門檻，中產要放棄一個才可獲資助購買另一個單位等等。

增人均面積乃長遠房策

長策會的蔡涯棉亦認同，指增加人均居住面積是長遠房策方向，「作為國際大都市，香港人的居住環境與其國際地位明顯不相配，與新加坡、內地的大城市上海、北京、廣州等比較都大幅落後，長遠而言，逐步增加人均建築面積是必須的。」

蔡涯棉最近並曾建議，港府應參考台灣「內政部營建署」的「最低居住水準訂定與實施作業」報告書中所提及美國、加拿大、日本、韓國等地訂定「最低居住水準」的方法，他說，「對安全設備、基本設備、入住人數、單位或睡房、廚房大小等列出最低標準要求，就可保障市民的居住品質」。

居住長期擠迫 歸咎三大根源

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港土地面積不小，但長久以來居住面積卻停滯不前，當中離不開香港的歷史背景。總括而言，有三大根源：港英重點發展港島及九龍，形成新界開發緩慢；稅制依仗土地收入，形成高地價政策，令房地產變成奢侈品；回歸後房地產政策多變，令長遠規劃未有堅持。

港英重港九發展輕新界

1841年香港開埠，港英政府長期將發展重心放在香港島、九龍界限街以南，直至1898年英國政府根據《展拓香港界址專條》租借新九龍及新界，政府才將發展亦推至香港的北面，不過因為租借和政治上的原因，界限街以北及新界地區長久以來發展較慢，基建、商業核心等通通設於港島區。而高層高密度大廈、以及保留大量郊野公園的政策，亦於這段歷史長河中逐漸形成。

新界區發展要到1970年代才有較大規模進展。50年代二戰後，不時有大量難民南逃香港，戰後嬰兒潮，雖然香港一直面對有沉重的房屋壓力，但當時政府對於房屋問題卻較少着墨，重心放在經濟發展上。及至1953年石硤尾大火，數萬名寮屋居民無家可歸，政府亦只是用徙置大廈臨時安置市民。情況一直到1971年麥理浩時代才得到改善，而新界新市鎮要到這時才出現。

財政依賴高地價成硬傷

高地價政策亦是居住質素惡化的元兇之一。當年英國政府把香港定位成一個自由貿易港，既然沒法從貿易中徵稅，唯有另覓財政來源，但香港不是一個自然資源豐富的地方，政府手上就只有土地資源，依賴土地收入的經濟體系於是逐漸萌芽。

由於政府是最大的土地擁有人，透過限量高價的造法，成功創造收入來源，高地價政策為香港早年的經濟奇蹟創造有利環境。可惜時至今日，高地價政策卻成為特區政府的「雞肋」，並衍生出今天的「住屋難」的問題。

「八萬五」遇上金融風暴

近年房屋問題惡化的原因，則與政府的政策多變，未有堅持長遠規劃應對住屋問題有關。首任特首董建華提出的「八萬五」大計碰上亞洲金融風暴，政府為救市一度停止賣地及停建居屋。又如過去長期實施的「勾地政策」，雖說1998年以後有實施這項措施的需要，但之後其實應該因時制宜作檢討，遺憾政府一直沿用這項措施，導致長達5年以上土地供應不足，直至現屆政府才大力補救，然而木已成舟。用2011年謝偉銓在本報訪問中的說話來說，「由於政府後知後覺，增土地供應、復建居屋等令樓市降溫的政策來遲了兩年時間，估計令逾20萬市民買了貴樓」。

