

# 條件困難仍見成效 有力回應港人訴求

## 特首勤覓地 建屋人人



香港文匯報訊 (記者 文森) 特首梁振英自上任後，銳意改善民生，承諾協助基層上樓及中產置業。他在競選期間，已提出多項房屋及土地政綱，上任後更積極推動公營房屋發展，並透過行政策略，成功抑制樓市泡沫爆破，盡顯他對本港房屋發展的形勢掌握。本港社會各界、由學者到立法會議員都認為，梁振英堅持「協助基層上樓、協助中產置業」的施政理念，在困難的客觀條件下，落實「港人港地」政策、實施樓市「雙辣招」，及增加土地供應等政策及措施，取得成效，有力地回應了市民的訴求。

梁振英在其競選中提出，自己當選後的首要工作是「協助基層上樓，協助中產置業」。他的競選大綱曾指出，當選後會透過制定長遠房屋策略，為中產家庭延長置業貸款扣稅年期，並承諾在復建居屋及增建公屋同時，每年抽出5,000名白表居屋申請者，容許他們於第二市場購買未補價居屋，及優化現有公屋政策與致力改善居住環境。

上任後，梁振英不負眾望，着力推動房屋政策發展，並按施政報告中的「四大房屋政策目標」，推出一系列優先照顧港人需要的措施，包括於去年7月即時落實「白表免補地價」計劃，9月宣布實施「港人港地」政策，10月成立長遠房屋策略督導委員會，同時推出樓市「雙辣招」，成功遏抑投機活動及樓價上升的趨勢。梁振英又於今年初宣布10項「增加短、中期房屋土地供應」措施等，回應了港人的訴求 (見下表)。

### 王國興：房策長遠又明確

立法會房屋事務委員會主席、工聯會議員王國興昨日在接受本報訪問時讚揚，今屆政府有別於上屆，不會單憑表面數據，就貿然認為房屋供應量已足夠，反而下定決心策劃出「長遠又明確」的房屋政策，其中尤以「復建居屋及增建公屋」是他的「首選」，梁振英又承諾加上即時按市況成立專責小組跟進房屋問題，十分可取。

他續說，梁振英團隊在爭取土地上表現進取，相信政府可在未來日子提供更多公營房屋供應，

並希望當局面對東北發展區等較大的發展阻力時，可多管齊下，推動民間力量共同發展，真正做到港人「同一屋簷下」。

### 陳鑑林：夠膽出招治問題

一直關注房屋問題的民建聯立法會議員陳鑑林指出，梁振英政府在處理房屋問題的取態，較以往政府積極，亦「夠膽」出招，肯面對問題，並在政策上做了很多工夫，例如推出多項「辣招」、增加房屋供應和建屋數量，當中涉及短、中、長期措施，尤其是在實施「辣招」後，過去一段時間樓價飆升的情況被刹住，同時壓得住炒風，對樓市的幫助非常明顯。

他希望，當局未來可以加快土地供應和樓宇興建過程，並考慮縮短程序。但由於房屋問題是過往積累，建屋亦需時，相信2年後可見到成果。

### 麥美娟：辣招抑樓市過熱

工聯會立法會議員麥美娟指出，從梁振英團隊推出樓市「雙辣招」，成功壓抑樓市過熱急升的泡沫，可見政府對操控樓市滿有決心，同時梁振英在覓地建屋方面積極的表現，也帶動了加速建屋的程序。她認為，本港面對地少人多的局限下，梁振英團隊亦能在束縛中尋找發展良機，可見政府有決心解決本港房屋不足的問題，希望當局能再接再厲推出有效措施。

### 鍾劍華：「港人港地」可取

香港理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華則認為，「港人港地」政策十分可取，期望當局長期實施，又指本港土地十分有限，在不能輸入土地的情況下，應該首先針對本地住屋需要，「縱然規定未來10年所有私人住宅土地都必須實施『港人港地』，都只不過是約20萬個單位，並不算多」，而政府在2002年至2009年期間曾停建公營房屋，如今承諾增建公屋及居屋單位，是一個好的開始，希望當局可想辦法再增加單位數量。

■梁振英將土地和房屋列為現屆政府施政「重中之重」。



## 頻出招 紓港人「住屋難」

特稿

特首梁振英自競選行政官至上任以來，非常關注港人「住屋難」的問題，故將房屋問題視為今屆政府施政的「重中之重」。在短短一年來，梁振英果敢推出「雙辣招」買家印花稅、額外印花稅等樓市調控政策，成功冷卻樓市亢奮氣氛；又宣布「梁10招」增加短、中期房屋土地供應。他同時有所承擔，為本港將來的土地需要作好準備，包括推出「新界東北新發展區規劃」，確立新一代新市鎮的里程碑，希望「今日20多歲的年輕人，10年後能在新界東北成家立室」，令下一代的「置業夢」夢想成真。



■市民於日前觀塘論壇上支持發展新界東北。香港文匯報記者彭子文攝

本港地小人多，人均居住面積狹小，不少市民慨嘆「安樂窩」難求。梁振英早在特首選舉的政綱中指出，土地是一切生活和經濟活動的根本，解決住屋問題、發展工商百業及提供公共和社區設施，都需要土地，而本港並不缺乏土地，欠缺的是全局觀和長遠的規劃。

### 倡自置居所築安樂窩

他認為，政府自2003年以勾地政策取代定期賣地後，土地供應持續減少，令房屋、寫字樓、酒店、商舖的供應緊張，價格和租金隨之急升，強調土地利用和規劃必須具策略性和前瞻性，要突破孤島觀念，須顧及本港在珠三角的功能和定位，同時亦要考慮本港的國際地位。他亦深明，住屋是市民最關注的民生問題，亦是穩定社會的基礎。因此，他鼓勵自置居所，提升市民的歸屬感，搭建置業階梯，促進向上流動；同時要公平合理分配公共房屋資源，增加流通。

### 5年建公屋單位近8萬

在去年上任後，梁振英馬上兌現承諾，推出措施「搵地」及增加房屋供應(見表)。

他向房委會提供足夠土地，預計於2012/13年度至2016/17年度的5年內，共興建79,000個公屋單位；在2018年起的5年內，會以公屋總供應至少10萬個單位為產量目標，回應社會需求。同時，政府也掌握了足夠土地，以供在2016/17年度起的4年內落成約17,000個新居屋單位，其後每年會興建平均約5,000個新居屋單位。

### 新東北發展無可取代

在中長期土地供應方面，梁振英強調，沒有任何一塊地，沒有任何一個發展計劃，可以取代新界東北的發展。政府在2012年9月完成「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段公眾參與活動，涉及533公頃土地。此外，當局今年4月開展元朗南房屋用地規劃及工程研究第一階段社區參與，涉及約200公頃土地；5月，展開《東涌新市鎮擴展研究》的第二階段公眾參與活動，預計涉及189公頃土地；6月，完成近岸填海地點、中部水域人工島及3項政府設施搬遷往岩洞等建議的第二階段公眾參與，並籌備進一步工作。

■香港文匯報記者 鄭治祖

## 測量出身 深諳兩地房策

話你知

特首梁振英是香港專業測量師，熟悉本港地產及房屋問題，然而他的「市場」並不局限在本港。在上世紀80年代，當梁振英年僅30歲時，已經多次為本港及內地的土地政策出謀獻策，包括本港回歸的新界地契問題、上海土地使用制度改革、深圳首次招標賣地，梁振英的建議都產生莫大影響。就連曾任國務院總理的朱鎔基在執政上海期間，即使當時比梁振英年長一倍，在遇上問題時都會虛心向梁振英請教意見。

梁振英1974年畢業於香港工業專門學院(理工大學前身)的建築測量系，其後負笈英國布里斯托理工學院(現為西英格蘭大學)進修，獲估價及地產管理學位。他曾任香港測量師學會會長，亦是前英國皇家測量師學會香港分會主席，並於2001年與其他專業人士成立香港專業聯盟，擔任主席，以推廣本港專業服務，促進兩地交流，提升本港專業人士的整體形象及競爭力。

### 29歲為《聯合聲明》獻計

早於上世紀80年代，當梁振英只是29歲左右的時候，他就曾對《中英聯合聲明》的內容作出貢獻。當時，英國同意於1997年將本港交還予中國，但由於內地當時還沒有私人房地產，中央政府對新界地契年期屆滿問題沒有足夠認識，沒有解決辦法。其後，中央政府委託梁振英寫意見書，後成為《中英聯合聲明》附件三的主要內容。

### 自掏腰包赴內地授課

梁振英在回歸前亦義務到內地講課，為內地改革開放，尤其是土地政策問題上發揮了很大的貢獻。他曾撰文表示，自己於1970年代末加入了「專業人士促進現代化協會」，其後就與多位專業人士自掏腰包到內地講課，「對象全是官員，講市場經濟中的土地利用和房屋問題，頭幾年用廣東話講，第一次厚着臉皮用普通話講是在珠海黨校」。

也因為講課出色，令他可以成為「寫下上海的土地發展」的人。1988年國家修改憲法，容許土地使用權有償出讓、有償轉讓，上海率先賣地，當時年過六旬、任上海市市長的朱鎔基，就虛心向梁振英請教有關問題。梁振英提出賣地要透明、公開、公平、公正，建議公開招標，而且標書要中英文兼備，上海市人民政府同意，更請他和上海市官員共同起草。此外，深圳第一次城市規劃工作、第一次招標賣地、上海第二次招標賣地，梁振英都為內地有關部門出謀獻策。

### 朱鎔基問計土地發展

過人的才能，令朱鎔基對梁振英留下了深刻印象。當1990年梁振英再次訪滬時，就再次獲安排與時任中央政治局委員的朱鎔基會面。朱鎔基徵詢梁振英有關住房改革問題的建議，梁的意見獲朱鎔基大力讚揚，還建議把上海有關部門召集起來，請梁振英做個報告，並選派一些人到香港培訓，學習土地批租和開發房地產市場的經驗。

■香港文匯報記者 歐陽文倩

### 梁振英房屋土地政策成果

2012年7月	落實提供5,000個名額，讓合資格的白表人士可在居屋第二市場購買未補價居屋。房委會已於2013年5月公布成功申請者。成功申請者已陸續買入居屋單位。
2012年9月	宣布實施「港人港地」，市場反應良好，2013年6月成功出售兩幅啟德發展區住宅用地以試行該措施。
2012年9月	成立長遠房屋策略督導委員會，並於今年第三季展開諮詢。
2012年9月	完成「新界東北新發展區規劃及工程研究」第三階段公眾參與活動，涉及533公頃土地。
2012年10月	宣布推出「雙辣招」，加強額外印花稅及引入買家印花稅。2013年2月，宣布增加住宅物業和非住宅物業交易的從價印花稅一倍，以及提前徵收非住宅物業交易從價印花稅的時間，有效遏抑投機活動，遏止樓價上升趨勢。
2013/14年度起	取消勾地機制，並計劃出售2013/14年度賣地計劃內所有住宅用地，重掌賣地主導權，增加土地供應。
2013年1月	宣布「梁10招」，增加短、中期房屋土地供應，其中7項已全部落實，包括把共約114公頃的各種用地改作住宅用途、落實前鑽石山寮屋區及礦場用地的發展以提供約27公頃住宅用地、規劃錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心佔地約33公頃住宅發展，及積極規劃周邊土地的用途。
2013年初	開展放寬或解除港島薄扶林和半山區行政限制措施的準備工作，以釋放該兩區的土地發展潛力。
2013年4月	開始全面實施《一手住宅物業銷售條例》，以提升一手住宅物業銷售的透明度及公平性，以及加強對買方的保障。
2013年4月	開展元朗南房屋用地規劃及工程研究第一階段社區參與。
2013年5月	展開《東涌新市鎮擴展研究》的第二階段公眾參與活動。
2013年6月	完成近岸填海地點、中部水域人工島及三項政府設施搬遷往岩洞等建議的第二階段公眾參與。
2013年6月	實施第二階段邊境禁區範圍縮減計劃，釋出包括落馬洲河套地區等710多公頃土地。
宣布向房委會提供足夠土地，於2012/13年度至2016/17年度內共興建7.9萬個公屋單位。	
在2018年起的5年內，以公屋總供應至少10萬個單位為產量目標，回應社會需求。	
當局已掌握足夠土地，供2016/17年度起的4年內，落成約1.7萬個新居屋單位，其後每年興建平均約5,000個新居屋單位。	
在規劃許可的情況下，陸續提高住宅土地的發展密度。	
開展元朗南房屋用地規劃及工程研究第一階段社區參與，涉及約200公頃土地。	
展開《東涌新市鎮擴展研究》的第二階段公眾參與活動，初步預計可提供189公頃可發展土地。	
完成近岸填海地點、中部水域人工島及三項政府設施搬遷往岩洞等建議的第二階段公眾參與，並籌備進一步工作。	
開展放寬或解除港島薄扶林和半山區行政限制措施的準備工作，以釋放該兩區的土地發展潛力。	

資料來源：特區政府 製表：香港文匯報記者 鄭治祖、文森