

特首：拓地兼顧工商

短期適當增密度 政府司署搬離旺區

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）行政長官梁振英昨日表示，現時本港工商樓宇需求殷切，去年底本港的寫字樓、商業樓宇及分層工廠大廈的空置率見5年來新低。他強調，增加土地供應除了要顧及住屋需要，亦應兼顧工商界的需求，避免經濟發展競爭力減弱，導致社會發展同遭窒礙。港府制訂了短、中、長期計劃以增加土地供應，包括適度提高發展密度和搬遷政府大樓以短期增加商業樓面面積。

梁振英昨日出席商界聯席午餐會致辭時，向與會的工商界闡述增加土地供應的短、中、長期政策。他指出，大眾現在對問題的本質和解決問題的方向已經取得共識，政府在解決房屋用地供應同時，亦重視工商業用地供應。他表示：「短期期的租約，不斷上升的舖租、廠租和寫字樓租金，令創業者卻步，令經營者倍感艱難。如果我們不採取短期增加供應措施、作長期規劃，將來的工作會越來越困難，工商界面對的壓力會越來越大，香港經濟發展的競爭力會越來越弱，香港的社會發展也會被窒礙。」

工商樓宇空置率5年新低

就現時工商樓宇出現和住宅樓宇一樣短缺狀況，梁振英認為，不能「單靠重建廠房去解決土地短缺問題」。他引述數據時進一步指出，工商樓宇去年新增使用量，工廈有15萬平方米、商業樓宇為16萬平方米、寫字樓為18萬平方米，合計可能達760萬平方呎，相當於7座怡和大廈，而三類工商樓宇去年年底的空置率亦是5年來新低。另外，梁振英又特別指出，非經濟活動用地，如宗教、國際學校擴充、福利團體等同樣需要土地。

梁振英表示，要滿足住屋、經濟發展和社會發展等各方面的土地需求需要，以過去20年經驗，香港大約每10年就要提供相等於沙田新市鎮的土地總面積。他並簡述了政府多項增加土地供應的短、中及長期計劃，包括適度提高發展密度作短期增加商業樓面面積；「起動九龍東」中啟德發展區、觀塘和九龍灣商貿區，有潛力供應400萬平方米新增寫字樓面積；為增快釋放發展潛力，政府正着手兩個行動區搬遷現有政府設施，預計可提供約50萬平方米樓面面積。

工貿署律政司搬出轉商用

此外，梁振英表示，政府計劃把核心商業區的政府大樓及用地轉為商業用途，包括搬遷旺角的工業貿易署大樓，將律政司辦公室遷往中區政府合署舊址，以及分階段重置灣仔海旁3座政府辦公大樓。而政府亦正計劃將現有核心商業區內合適的政府用地轉為商業用途，包括中環美利道停車場及上環林士街停車場。他又說，多個新發展區及新市鎮亦可應付經濟和產業發展需要，例如赤鱗角機場島北商業區、新界東北新發展區、洪水橋新發展區，同時政府將進行規劃研究，進一步探討新界北土地發展潛力，以及研究在該地建設一個規模與上水相若的新市鎮可行性。



金鐘政府合署(左圖中)的律政司辦公室、工業貿易署(右圖)將遷出商業區。

陳東岳倡增九龍城地積比

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港工商、酒店及其他非經濟用地也出現土地供應不足問題，過去兩年每年只供應3幅，較高峰期回落75%。行政長官梁振英昨表明要多管齊下增加供應，資深測量師陳東岳獻計稱，九龍城一帶過去一直因為前身啟德機場的問題而壓低地積比率及高度等，現在既然已有新機場，這區的地積比率應可進行適度的放寬。

酒店地不足 制約旅遊業

翻查資料，2011/12年度，政府推出約12幅商業或酒店地，但最近兩個年度數量明顯銳減，兩年合共只得6幅用地，其中本年度暫時只賣出3幅，較高峰期回落75%。由於供應少，商用地每次推出都幾乎「爭崩頭」。最近賣出的美利大廈酒店地、九龍灣宏照道商業地，就分別接18及17份標書，最

後通過高價獲承接，反映市場需求殷切。

資深測量師陳東岳表示，本港商用土地的不足，最明顯見於酒店的供應上，由於酒店房間數量不足以應付龐大旅客需求，已對旅遊業發展造成影響，尤其其長假期間租金動輒「海鮮價」，影響本港國際形象。他認為，政府可考慮為酒店業提供誘因，提高酒店的地積比率，以提高財團發展、重建或改裝酒店的興趣。

北區建商業城 零售分流

另外，他亦提到啟德舊機場周邊的九龍城、紅磡一帶，過去的地積比率都因機場關係而相對較低，然而，舊機場1998年搬遷後，至今15年卻一直未有提高該區的地積比率，認為該區日後即有鐵路貫通，配合發展的新趨勢，政府應該考慮適度提高發展密度，釋放土地潛力。

至於本港零售區過分集中，造成商舖租金高昂，但零售區則欠缺特色活力，甚至推高物價，最終轉嫁到市民身上。陳東岳認為可於新界北的新市鎮興建「商業城」作分流，但亦明白要成立一個新的核心有一定困難，而且政府於開發新發展區亦遇到一定困難。

事實上，政府亦關注到商業用地供應不足的問題，最近亦提出新方案，例如放寬活化工廈的限制，包括補償拆卸損失樓面面積，以及放寬工廈外牆不能向外加建的限制，希望藉此為市場提供更多改裝工廈的誘因等。

手持多幢工廈的金寶國際董事長李秀恆最近於專欄中對放寬限制表示支持，他指出，前者可大大增加工廈活化後的樓面實用率，後者則對美化樓宇外形十分重要。他認為，活化工廈政策推出3年多以來，反應一直不理想，相信部分原因是與當局不准工廈「修身增高」有關，令不少業主失去改建興趣。

東北規劃釋除反對者疑慮

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）本屆政府在過去一年對物業市場採取有效的需求管理措施，並持續使用多管齊下的土地供應策略。梁振英昨日坦言，開發土地需要社會作艱難抉擇，並以新界東北發展規劃為例，政府以多種方式釋除反對者的不必要疑慮，他相信有決心就可解決增加土地供應所遇到的難題。

顧優先考慮整體利益

談到增加土地供應時，梁振英強調明白到社會必然有不同的聲音，呼籲社會應有勇氣和理性作出抉擇：「政府、議員以至全社會，都必須優先考慮社會整體利益和全港的發展需要，有勇氣和理性地作出艱難的抉擇和取捨。」梁振英並以落實新界東北發展

規劃為例，指部分人士曾經大力反對，要求「不遷不拆」、復耕或原村重置等，發展局舉辦的諮詢會上亦出現前所未有的大規模抗議，質疑規劃有其他政治目的。

他續說，經過認真和多種方式的解說，政府能夠釋除了反對者的不必要疑慮，計劃亦已按部就班地推進，4個月前公布的古洞北和粉嶺北新發展區的經修訂的建議發展大綱圖、協助受影響務農人士的措施及特設特惠補償方案等，都足以印證「事在人為，只要有決心，沒有不能克服的困難。」

就土地樓房短缺及隨之而來的租金和樓價高昂的問題，梁振英呼籲：「工商界和全社會都要有眼光、有魄力、有恆心，要迎難而上，要長短兼顧。」

東北發展區

張炳良：劊房發牌未有結論

香港文匯報訊（記者 吳泚芊）立法會長遠房屋策略小組委員會昨日就長遠房屋策略諮詢文件，聽取團體意見。運輸及房屋局局長張炳良表示，目前住屋供求嚴重失衡，必須以供應為主導，長期及持續地增加房屋供應，逐步增加人均居住面積；為達到未來10年興建47萬個的目標，會多管齊下物色更多土地。就各團體憂慮劊房發牌問題，張炳良說，劊房發牌只屬提議，尚未有結論，會繼續蒐集各界意見，完成諮詢後再作考量，並會於明年第一季將報告提交予政府。

多管齊下覓建屋用地

張炳良表示，供求嚴重失衡是現時房屋問題的癥結，短時間內難以扭轉，因此要解決需求，必須長期及持續地增加房屋供應。他表示，長策會建議未來10年目標供應47萬個單位，較政府建屋承諾多出逾7萬個單位，故當局會多管齊下，尋找建屋用地，急市民所需，並逐步增加人均居住面積；諮詢文件亦提出，未來會加強提供公營房屋，以滿足中低收入家庭的需

求，初步建議以6比4，作為公私營房屋之間的比例，而所有建屋項目，重量亦重質，會留意環境、交通，以及社區設施等配套。

多個團體質疑，現時根本沒有達到輪候公屋戶3年上樓的承諾，要求將來公私營房屋比例，改為7比3。當中公屋聯會指出，至今公屋輪候冊已積壓了23萬個申請，未來10年的公屋目標供應並不足夠，建議政府以「需求」為主導，10年的建屋目標，增加供應至61萬個單位，才足以應付需求。

租津租管需考慮後果

多名議員及團體表示，建屋目標是遠水難救近火，要求重設租金管制，控制現時樓房租金「驚人」的升幅，並為輪候公屋超過3年仍未能上樓人士，提供租金津貼。張炳良回應稱，留意到樓房租金上升速度快，但考慮重推租津租管前，政府必須顧及可能後果，但他強調，長策文件中只羅列委員對引入租津租管的擔憂，但未有結論，各界仍可提交意見。

就長策文件建議，考慮以發牌或登記制度規管劊房，有關團體則憂慮此舉為「表面規管，實則放生」，為達成長策文件提出，為香港家庭提供「適切而可負擔」居所的願景，更應全面取締劊房，並尋找臨時單位，作為過渡性房屋安置劊房戶，及仍未上樓的公屋申請戶，解市民燃眉之急。

張炳良重申，政府政策是取締位於工廈內的劊房，而住宅和綜合用途樓宇內的劊房，政府會繼續執法，處理不符合安全規定的問題。他表示，明白市民對規管劊房的憂慮，但劊房發牌只屬提議，尚未有結論，會多聽各界意見。他又認為，最根本而有效解決劊房戶住屋需要的辦法，是持續加快建公屋。當局在12月3日，劊房規管諮詢期結束後，整理意見，並會於明年第一季將報告提交予政府。

另外，有其他團體表示，支持在維港以外、並能符合環境評估的地點填海及發展新界東北、洪水橋為新市鎮，能為未來的建屋目標提供土地，但提醒發展時，必須提供足夠的生活配套。



張炳良。莫雪芝攝

公營房屋預測建屋量

年度	公屋	居屋	總數
2013/14	14,100	0	14,100
2014/15	12,700	0	12,700
2015/16	20,500	0	20,500
2016/17	18,800	2,200	21,000
2017/18	16,000	6,400	22,400
總數	82,100	8,600	90,700

資料來源：立法會秘書處引述房委會數據