

去年施政報告的10項增供應措施

Table with 2 columns: 政策 (Policy) and 進展 (Progress). It lists 10 measures for increasing housing supply, such as '36幅合共27公頃的「政府、機構或社區」及其他政府用地改作房屋發展' and '展開城規程序,把13幅合共57公頃沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」改作住宅用途'.

製表：記者 顏倫樂

去年近水救近火 釋放3.3萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特首去年首份施政報告,列出多項樓市政策,主要涉及覓地建屋,以及如何開展多項長遠土地規劃等。埋單計數,過去一年雖然政治多紛擾,但樓市政策卻一直在推進,政府尤其重點放在增加發展密度,希望以「近水」去「救近火」,計算期內至少於10個地區修訂土地用途或放寬地積比率,公私營總單位數量涉及逾3.3萬伙,規模之大前所未見。

改劃綠地社區地 增地積比

翻查資料,政府去年至今於資助房屋上下了不少功夫,為滿足公屋需求卯足了勁,先後於啟德、荃灣、大埔、屯門、梅窩、葵芳、長沙灣等,建議提高地積比率,增加發展密度,又或直接将地皮由綠化或社區地轉做公營房屋發展。其中單計本月,大埔及屯門就合共有5幅地皮,由綠化或社區用地改劃住宅用途,發展公營房屋,額外增加5,400及2,800個單位。

粗略估計,上述7個地區,涉及公營房屋單位就達1.5萬個,相比原先可提供的單位至少多出2倍。除公營房屋外,私營房屋用地的密度放寬更加廣泛,亦有不少涉及改劃土地用途,總共涉及至少9個地區,分布在啟德、大埔、屯門、荃灣、南區、旺角、長沙灣、西貢、九肚山等,單位數目合共逾1.8萬伙,較原先可供單位更大增約4倍。

而一些短期可增加供應的項目,政府亦加緊步伐,如前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫島石礦場,以及安達臣道石礦場這4個不涉收地的發展項目,預計可供興建約1.76萬個單位。當中前鑽石山大磡村寮屋已區建議由公私營房



業界提議施政報告可以提出發展低價值的郊野公園地皮。

辣招一年 樓市回正軌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)業界預測今次施政報告的房策內容欠驚喜,實在有跡可尋。事實上,今日的樓市與去年初已有明顯不同,除樓價受到控制外,土地供應亦已回復至正常水平。翻查資料,本港已維持3年每年近2萬伙的土地供應,業界的研究報告亦預測,今年推盤量可望按年回升36%至1.7萬伙,土地供應不足情況可說已經扭轉,不少分析更預料今年樓價會跌10-15%。

今年樓價料跌10-15%

特首去年1月公布的首份施政報告,將房策放在「重中之重」,推出多項樓市政策,又加推辣稅、大增土地供應等。1年過去,樓市已然不同光景,上周五最新中原城市領先指數(CCL)最新報118.96點,較1年多前的115.6點(2012年12月底數字)只微升2.9%,反映樓價升勢已然受控。而交投更加劇跌,現每月在4,000宗左右水平,較1年前跌約38%。從近期的一些新盤及二手樓成交價來看,樓價更有向下調整的趨勢,不少分析更預料今年樓價會跌10-15%。

屋,改為純公營房屋發展,合共提供約4,200伙公營房屋,比原定增加約1.66倍至2.72倍;安達臣道石礦場前期工程研究亦已去年12月申請撥款。

各項長遠土地規劃,去年在一片爭議聲中,亦取得進展,如開發新界東北新發展區,規劃署去年12月已刊憲,以進行兩個月公眾諮詢,計劃在今年第2季向立法會申請撥款;洪水橋新發展區第2階段諮詢已於去年完成,政府計劃於今年展開最後階段的諮詢,兩地所涉及的發展範圍。兩個發展區合共可提供逾12萬個單位。

新界東北起步 填海造地諮詢

而就離港以外填海選址盡快展開第2階段諮詢,冀提供2,000至3,000公頃土地,第2階段諮詢去年6月結束,收集到5萬多個意見。另外,沙田污水處理廠作住宅發展計劃,早前結束第2輪公眾諮詢,共獲60份意見書;政府更隨即啟動第2個岩洞發展計劃,深井污水處理廠搬遷會在今年第3季展開研究,料2016年完成。

至於啟德,早前政府已表明會全面增加啟德發展區內寫字樓及房屋供應。當局去年並已就當中部分用地修訂發展密度。政府亦就地下空間的發展潛力進行研究,就發展機場島的北商業區,機管局董事局去年底亦進行討論,將機場島北用地保留地下車廠,毋須搬遷地下車廠,並即時在土地上興建酒店,作為首階段商業發展。

供地復常新盤逐年增

另外,本港已維持3年每年近2萬伙的土地供應,新盤供應逐年增多。據李嘉閣統計資料顯示,明年全港潛在供應量約3.1萬伙,創6年新高,當中新界區供應佔近7成,估計今年的實際推盤量亦會創10年高位至約1.7萬伙,較今年實際推盤量約1.25萬伙增加36%;一手私宅買賣登記宗數則可望大增65%至1.6萬宗,兼創7年新高。



業界建言 展望施政報告房策

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特首本周三將公布新一份施政報告,政府過去一年積極循多方面增加土地供應,已成功勒住樓價升勢,並力保年2萬伙住宅供應達標,業界相信,新施政報告在房策上料沒有大動作,相信主要是重提如何增加土地及樓市供應,以及重申政府不會撤招的決心等。有學者提議,夾心階層的住屋需要長期被忽視,建議政府提供廉租屋,以折實租金出租予他們。亦有業界重提發展郊野公園,但不是發展住宅,而是與旅遊作結合,發展民宿,幫助就業及經濟。

長策會成員、經濟學者 關焯照:重點保公屋居屋



料研公私住宅比例

他估計,「長遠房屋策略會」的一些建議亦會被政府採納,包括公營房屋與私人住宅的比例,如何增加土地供應等。被問到政府拓地經常遇到阻力,他表示,市場基本上已清楚政府供地不足的現實,相信政府收地的難度會減低。

須扭「搶地」形象

但關焯照亦指出,政府不斷揚言要增加供應,又經常插針式供地,給人「搶地」的印象,會容易造成市場對政府的誤解,事實上政府手持足夠土地,期待政府能盡快扭轉市場的既定印象,將不夠供應變回正常供應。而來年由於美國退市等,制定樓市政策變得更謹慎。

城大建築科技學部高級講師 潘永祥:空置宿舍做廉租屋



潘永祥相信,如何增加土地供應仍然是今次房屋政策的焦點,但多為過去政策的延續,如放寬地積比率,或加緊將非住宅土地轉作住宅發展等,欠缺驚喜。他又認為政府不會「加辣」,因為目前樓價已受控,而且之前的辣稅仍未通過立法會,業界的反應亦普遍反對再加辣。

市值6成租予夾心人士

而除了墨於公屋、居屋等,他建議政府可以留意社會上有一批「夾心階層中的夾心階層」,提供一些適合他們的房屋。潘永祥的意見是,可興建一些廉租屋,又或將一些空置宿舍等,以市價6至7成的折讓租金平租予該批「夾心人士」,但興建廉租屋的地皮,不建議採用公屋或居屋的用地,可於每年2萬伙供應的土地中抽出一部分。

廉租屋與公屋的最大分別,是政府可以減少財政負擔,因為所資助的金額不會太多,並設置2年的租約,到期即檢視租用者的息,以免資助被濫用,出現類似「公屋富戶」的問題。當然此類資助計劃必須

設置入息限額,但年齡則可不必設限,以全面照顧夾心人士。一些福利機構,若有空置宿位亦可以參加計劃,甚至協助營運廉租屋等。

適當時候推私樓「居屋」

潘永祥亦提議,政府可以提供貸款資助給首置人士置業,但亦坦言目前辣招下,提供貸款資助恐怕未合時機,因為有機會推高樓價。

他提出,於有條件情況下,包括限制申請人入息,必須為首次置業等,可以給予市民資助30%樓價,購買私樓,該30%樓價日後會類似居屋補地價的方式,跟市況調整,單位轉讓時必須補地價再出售等。他表示,資助市民30%樓價買私樓,相等於將私樓「居屋化」,但政府可以省去興建樓宇的冗長時間與龐大支出。

香港專業人士協會副主席及資深測量師 陳東岳:郊野公園拓民宿旅遊



陳東岳表示,面對土地供應不足的問題,政府應該更加主動,施政報告可以提出發展低價值的郊野公園地皮,認為本港發展不應再墨守成規,反而要思考如何用正面的方法引導市場去探討。另外,發展郊野公園時可配合發展民宿,既可利用本港美麗的郊野環境,亦帶動旅遊經濟、協助就業,他舉用台灣例子,民宿發展就相當成熟,本港亦可以參考,並給予資源發展。不過,他亦提醒若發展郊野公園,交通、水電等基本配套設施必須做好。

借鑒台經驗做好配套

他又認為政府現時急須解決城鄉矛盾,用更寬鬆的方法去收地,如制定政策,安置受影響的農戶、非原居民、三房客等,提供特惠津貼,或給予農地復耕等,以減低市場的阻力,不應用強硬的方法收地。市場亦應理解本港土地供應不足,發展新界農村為非不得已的事情,正面討論如何解決彼此矛盾。

同時,相信政府施政報告會加緊覓地解決土地供應,而去年就有多個地皮透過放寬地積比率,增加私宅單位供應數量,相信工作今年會繼續開展。

「橋頭經濟」不應忽視

陳東岳說,政府發展步伐緩慢,未能把握2016年港珠澳大橋帶來的商機,只興建機場商業區,反觀珠海、澳門,珠海市政府在拱北的交通大樓作多層設計,人流與行車交通分隔之外,高層建築設大型商場;橫琴連接澳門的接駁橋及海關落成使用,當地將建新主題公園及3,000客房的大型酒店。他認為政府要想一想,例如發展北大嶼山、建設大型過境設施等。

他估計,今年樓市將面對更大的挑戰,因為踏入政改年,政治改變的同時,民生環境變得更難處理,一個不慎容易發生爭拗。

版面導讀

中國飽和潛水 12日5時,三位中國潛水員從海底返回工作母船的甲板上,中國首次300米飽和潛水作業取得成功。這意味著中國具備了人工潛入300米深的海底工作的能力。詳刊A6

紅衫軍撐英祿 泰國反對派號召今日「封鎖曼谷」,部分示威者昨在交通要道聚集阻礙交通,提前封城。親他信紅衫軍萬人今會在曼谷週邊和泰國東北部集會聲援英祿。詳刊A7

侵華日軍殘暴 吉林省檔案館最新披露的一批二戰時期日軍遺留檔案顯示,日本侵略者曾大量強徵、奴役並殘害對待中國勞工,包括日軍強徵12歲童工,殘酷剝削和虐待。詳刊A11

蘇推「民主同盟」 蘇貞昌力主將「民主同盟」納入《2014對中政策檢討紀要》中,但最後關頭未能獲得民進黨支持。據稱,如果納入,大陸對民進黨的態度極有可能降至冰點。詳刊A15

醫生私自決定 醫委會續聆訊藝人劉美娟兒子出生後夭折事件。劉美娟作供稱,婦科醫生蔡明欣沒詢問她意願就為她刺穿羊膜,她懷疑蔡明欣為遷就假期而自己提早分娩。詳刊A24

六合彩 MARK SIX 1月12日(第14/005期)揭珠結果 3 16 36 39 42 44 17 頭獎: \$34,819,980 (1注中) 二獎: \$992,990 (3注中) 三獎: \$121,280 (65.5注中) 多寶: 無 下次揭珠日期: 1月14日