



大增土地供應 誓扭樓市供求失衡 私宅4年推7.4萬伙新高

增供土地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）房屋一直是最受市民關注的民生問題，本屆政府決意徹底改變土地長期供不應求的局面，昨日《施政報告》用了大量篇幅闡述港府的房屋供應藍圖。特首梁振英強調，未來3至4年一手私宅供應量約7.4萬伙，為有紀錄新高，而未來5年的私宅平均每年落成更高達1.46萬伙，較過去5年平均數1.14萬伙高30%。梁振英語調鏗鏘地說：「本屆政府有決心、有信心、有能力逐步扭轉供求失衡問題。」

新一屆政府將房屋政策視為「重中之重」，經過數年的「追落後」，土地及房屋供應已漸趨穩定。梁振英昨指，本年度私人房屋土地供應估計已超過2萬伙（個別地盤仍未售出），是自2010年政府引入私人房屋土地供應目標以來的新高，而未來5年平均每年落成量更達1.46萬伙，較之前5年升30%，反映房屋供求失衡問題正獲得改善。

而過去兩年，發展局及相關部門透過檢視土地用途，已在全港物色到約150幅用地，可於未來5年提供約21萬多個住宅單位，當中超過七成為公營單位。當中，45幅已展開法定圖則修訂工作。政府亦已同時把數幅較大型而無須作原來用途的用地改作房屋發展或其他社會上有更迫切需要的用途，以達至未來10年興建48萬公私營住宅單位的建屋目標。

冀各方配合 增可供發展用地

梁振英坦言，知道香港樓價高，租金貴，令大批青年人無法成家立業，而創業門檻高，居住空間狹窄，各種社福設施缺乏地方；輪候公屋的市民不斷增加，愈來愈多人的住屋質素下降，甚至被迫入住工廠大廈內的劏房。中小企業經營困難，外國投資者對香港望門興嘆。香港眾多社會和經濟問題的根源是發展用地短缺。

他認為，香港其實並非缺少土地，只是缺少可供發展用的土地，兩者有明顯區別，重點在於土地的規劃及開發。而在規劃過程中，要顧及愈來愈多因素，例如對交通、環境、保育甚至空氣流通的影響。這些考慮因素令發展用地的供應減少和減慢，對此，社會要作出抉擇，「魚與熊掌，不可兼得。」必須以香港整體利益為依歸，知道緩急輕重。

加快賣地 多管齊下增加供應

事實上，政府近年賣地速度加快，扭轉供求失衡已初見成效。梁振英表示，2012年4月至2014年12月，政府共售出73幅私人住宅用地，可供興建約25,400個單位。推售的住宅用地大部分屬中小型用地。由於競投門檻較低，40多間不同規模的發展商均曾中標，增加了業內競爭。

港鐵項目為另一重要土地供應來源，去年亦成功招標3個項目約6,100個單位，政府正推展西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋發展住宅的規劃，可提供約8,700個單位。除此之外，政府亦與港鐵積極探討現有及未來鐵路沿線車站或鐵路相關用地（例如大嶼山小蠔灣等）的發展潛力，多管齊下增加供應。

梁氏強調，目前最迫切的關注是發展用地的供應量和供應速度，加大和加快土地供應，才是解決香港社會房屋問題的根本辦法。而政府亦會繼續透過持續穩定的土地供應，以及在有需要時採取需求管理措施，維持私人物業市場的穩健發展。

業界回應

會德豐：廉屋量少 無礙私樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首新一份施政報告着力增加房屋供應，又增加資助房屋及設廉價公屋出售予綠表或公屋輪候人士，以加快公屋流轉，會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，相關房屋政策能夠給予市民多一個機會置業，但由於推售數量不多，而且購買私人住宅與資助房屋的市民分別屬於兩個不同的市場，預計有關措施對私宅樓價無影響。

中原：無加辣可穩定樓市

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，增加土地供應乃解決房屋問題的治本方法，若可維持2萬伙供應，將有助穩定樓市長遠發展，新一份施政報告不再加辣對現時樓市起穩定作用，加強市民置業信心。對於政府建議重建大坑西邨，陳永傑建議，政府在重建時，可考慮提高地積比，善用社會資源。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，施政報告聚焦資助性房屋，由於目前300萬元或以下二手市場的個案已大減，相信居屋將為不同的家庭提供更多選擇與置業機會，而此批居屋涉及伙數不算太多，料對私人市場影響不大，冀當局繼續多管齊下，維持公私營房屋供應平衡。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅認為，政府應有能力達到現在至2019年的建屋目標，但2020年後的情況，則要看政府提出的改變一些政府和社區用地，以及綠化用地的土地用途能否實行。

■未來5年私樓年均落成量升三成至1.46萬伙。



洪水橋「棕地」試點建新區

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府為應付龐大的住屋需求，近年全速覓地，中短期除透過放寬屋宇發展密度外，亦開展多個土地用途研究，其中藍地石礦場及其鄰近地區的初步土地用途研究，將在今年展開。中長期房屋供應則落在大型發展區的開發上，亦會發展洪水橋、元朗南、新界北的「棕地」，以及填海、發展大嶼山及開發岩洞等。

政府近年大舉為土地「鬆綁」，本屆政府上任後，城規會已批准涉及26幅房屋用地的放寬發展密度申請，令單位供應量增加約3,500個。另外，港府亦開展多個項目研究，包括前鑽石山大磡村寮屋區、前茶果嶺高嶺土礦場、前南丫石礦場3個發展項目，合共提供超過8,000個公私營單位。另外，安達臣道石礦場房屋用地預計最早2019-20年度開始發展，提供超過9,000個公私營單位。

古洞北粉嶺北可供6萬單位

長遠供應則着眼於大型發展區，其中古洞北和粉嶺北新發展區提供6萬個單位，其中60%為公屋和居屋，預計首批單位將於2023年起分期落成。同樣涉及約6萬住宅單位的洪水橋新發展區，超過一半為公營房屋，第三階段社區參與將在今年展開。另外還有提供4.8萬伙的《東涌新市鎮擴展研究》。

為更有效使用現時主要作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，政府會繼續檢討北區和元朗共約257公頃土地，以確定發展作住宅的可行性及規模。此外，洪水橋、元朗南和新界北的「棕地」，多年來被用作各項與周遭環境不相配的用



■政府研究以洪水橋新發展區內的「棕地」為試點，推展新發展區。

途，政府現正研究可行措施，包括將部分使用者遷入多層樓宇，並以洪水橋新發展區內的「棕地」為試點，推展新發展區。

龍鼓灘填海規劃今年展開

維港以外填海亦是長遠提供土地重要的一環，香港西面水域的累計性環境影響評估已大致完成，政府將參照評估結果，在今年開展屯門龍鼓灘填海的規劃及工程研究。此外，今年初亦將展開涵蓋4個具策略性地區的地下空間發展先導研究。

大嶼山發展方面，年內將全力開展短期工作，包括活化大澳和梅窩，建造越野單車徑，改善羌山道和嶼南道的狹窄彎位，以及檢討大嶼山的封閉道路和發放通行許可證的安排。中期將推進東涌新市鎮的擴展工作，並開展欣澳填海發展及港珠澳大橋香港口岸的上蓋商業發展的研究。長期方面，會爭取立法會支持盡速展開「東大嶼都會」的前期研究。

核心商業區 政府用地釋放

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場對核心區的寫字樓需求殷切，新一份《施政報告》就商貿用地的着墨，重申會繼續將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途，當中包括中環美利道及上環林士街停車場，以及備受市場關注的銅鑼灣前機電工程署總部舊址。

香港測量師學會昨回應施政報告指，會方認為施政報告已就香港整體土地及房屋供應作出多方面的考慮，並提出全面房屋政策，增加本港的土地及公私營房屋供應，學會支持施政報告中所對土地及房屋措施的方向。學會認同政府應加快善用現有土地和房屋資源，繼續平衡各持份者的需要，而社會各界亦應將社會整體利益放於首位，共同努力，互相配合，建造一個可持續發展的香港。

中上環兩停車場擬改建寫字樓

該學會認為，持續的城市發展需要為不同用途提供土地，學會歡迎政府多元化之土地開發，對政府提出持續增加商業用地及及早展開「東大嶼都會」研究表示歡迎。

根據施政報告，中環美利道和上環林士街兩個多層停車場，預計合共提供逾81萬方呎樓面面積，測量界指，兩幅地倘改建為寫字樓將大幅釋放價值，樓面呎價可達1.6萬元至2萬元，合共估值至少130億元。

至於將會改作商業用地的前旺角街市用地，已納今



■美利道多層停車場擬改作商業用途。 資料圖片

本年度的賣地計劃，預計可以提供約68,890方呎商業樓面面積，市場參考同區物業，估計樓面呎價約7,000元至8,000元。

銅鑼灣原機電署總部冀建甲廈

而位於銅鑼灣加路連山道、原機電工程署總部的政府用地，當局擬盡快更改土地用途，釋放更多商業用地。市場人士指，銅鑼灣久未出現新商業地皮供應，倘該地成功改劃成甲級寫字樓，可提樓面達110萬方呎，地皮估值最高達130億元。

與此同時，報告又提到「起動九龍東」概念，並指出九龍東作為另一個核心商業區，有潛力供應5,380萬方呎新增商業樓面。特首梁振英指，當局正研究搬遷或重整九龍東兩個行動區內現有的政府設施，並在2014至15年度，着手把區內合適的土地推出市場。

四叔今公布捐馬田壘地



■李兆基今將公布捐地計劃。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）為紓緩中低收入家庭面對樓價上升的置業壓力，新一份《施政報告》提到將積極考慮借私人發展商及非牟利機構的能力，多管齊下加快住宅發展，意味着當中被點名的香港平民屋宇有限公司，旗下的石硤尾大坑西邨有望重建，從而推出資助單位出售。同時，身兼香港平民屋宇有限公司董事之一的恒基地產主席李兆基人稱「四叔」今日亦會公布捐地計劃，消息指會捐出其私人持有元朗馬田壘一幅土地予保良局建青年宿舍。

於施政報告中資助自置居所一項，特首梁振英提到，政府有必要積極探討透過房委會、房協、市區重建局、香港平民屋宇有限公司等公共或非牟利機構，多管齊下增加資助出售單位供應，以助中低收入家庭在樓價攀升的環境下，提供選擇和置業機會。

大坑西邨重建擬與政府合作

當中提到的香港平民屋宇有限公司，於上世紀60年代獲當時政府以特惠價批出石硤尾一幅地盤，並建成現時本港唯一私營廉租屋大坑西邨。現時該公司董事包括恒地主席李兆基、恒地副主席林高演、行政會議成員李國章、東亞銀行主席李國寶等。

李國寶昨天表示，香港平民屋宇董事會已就重建大坑西邨問題討論，亦有意與政府合作，不過暫未能披露細節，相信增加房屋供應及改善住屋環境是共同願景。至於能否年內成事，他認為要視乎政府各部門的想法。

至於大坑西邨則自1965年落成，地盤佔逾20萬方呎，倘以7.5倍發展，可建樓面達150萬方呎。2010年城規會曾就該地皮展開規劃，改為綜合發展區，並將地積比率定在5.5倍，主要用作住宅及提供商業配套設施，其後香港平民屋宇有限公司就重建問題與政府討論，但在居民調遷及安置問題一直未取得共識。

施政報告提出擬與香港平民屋宇等合作增加住屋供應，李兆基近年多次向政府提出早前捐出其私人土地，以興建資助房屋，幫助年輕人上車，過去曾建議捐出七幅地，最後只捐到兩幅，主要因為部分地皮於交通、用水等方面未能駁通，無法負荷大量人口居住，而政府亦婉拒。

馬田壘土地將建青年宿舍

2013年四叔落實捐出私人持有的屯門藍地及元朗馬田壘兩幅地皮，其中屯門藍地的地皮建老人院計劃已獲政府批准，會捐予博愛醫院興建長者護養及護理院舍，涉及農地面積逾10萬方呎，地積比率3.5倍，可建37萬方呎樓面，提供1,500張床位，按計劃於2017年落成。

至於元朗馬田壘土地，李兆基一直尋找非政府組織合作建青年宿舍，早前該土地曾進行官司，最終獲勝訴，並正進行規劃。今日李兆基會親自公布計劃詳情。

根據早前報道的資料顯示，馬田壘的捐地面積約63,500方呎，以5倍地積比率計，可建樓面面積約317,500方呎，提供2幅24層高住宅，每個單位約300方呎，提供1,058個單位。該地鄰近元朗市中心，附近的住宅項目包括原樂、蝶翠峰及綠庭園等。