



■梁振英指出，有了郊野公園就少了發展用地，魚與熊掌，不可兼得。

梁振英：宅地郊園需平衡

萬四伙公屋遭覆核阻建 籲各界關懷上樓族

香港文匯報訊（記者 李自明）團結香港基金日前發表報告，提出發展郊野公園、增加土地供應的建議。特首梁振英昨日指出，土地和其他資源一樣，有時候魚與熊掌不可兼得，他過去也曾提出在郊野公園建屋，並免地價售予青年人作為首次置業之用的計劃，指香港社會應該多作探討。他又指，特區政府在改變土地用途時遇上司法覆核等阻力，涉及土地可供興建的公屋單位共有14,400個。他呼籲社會人士本着同理心，當自己有樓住，也應讓正在輪候、住在劏房或住在條件較差地方的市民也有機會上樓。

3700伙資助屋明春推

梁振英昨出席行政會議前表示，近日本港樓價和租金開始回落，反映特區政府過去3年處理房屋問題的努力，會繼續做好這方面的工作。要解決市民住屋問題，最根本的做法是增加房屋供應，而增加房屋供應，就要增加土地供應。香港未來三四年會有86,000個私人樓宇單位，房協和房委會3個月後會共同推出3,700個資助房屋單位，特區政府希望多管齊下，增加不同類型的房屋供應。

針對團結香港基金建議考慮在郊野公園闢地建屋，梁振英說，社會非常關心香港人的住屋質素，他歡迎團結香港基金就香港的房屋和其他社會問題作出研究，集思廣益。據他所知，團結基金過去幾個月一直在做房屋和其他社會政策方面的研究，並曾與特區政府負責房屋的官員互相探討交流。他認為，全港郊野公園佔地400平方公里，各有不同景觀和生態價值，最近也有人提出是否可以撥出價值較低的郊野公園用地，滿足香港人的住屋和用地需求。

「因為土地好像其他資源一樣，有些時候魚與熊掌，不可兼得。我們有了郊野公園就少了發展用地，我們多了發展用地就少了郊野公園，確實是有一個這樣的矛盾。」

我們有了郊野公園就少了發展用地，我們多了發展用地就少了郊野公園，確實是有一個這樣的矛盾。」

曾倡建免地價屋 助青年上車

梁振英指出，他過去曾在青年的房屋論壇，提出在郊野公園建屋再免地價售予青年人的計劃，「如果我們拿一部分的郊野公園土地出來，經過開發、建屋，如果我們免地價，把這些本來屬於郊野公園的土地在上面興建房屋後，以一個免地價的方式，只收回開發和建屋成本，賣給社會上一些特定對象，譬如說青年人，給他們作為首次置業之用，當然這個價錢會低於市價很多，青年人對這個主張的看法是怎樣呢？」這類問題社會可以繼續探討。

在公屋供應方面，梁振英坦言，部分地區人士不希望自己居住的區域出現出租公屋，因而申請司法覆核，令特區政府在改變土地用途時遇上阻力，涉及土地可供興建的公屋單位共有14,400個。

梁振英再次呼籲社會人士本着同理心，當自己有樓住，也應讓正在輪候、住在劏房或者住在條件較差地方的市民，也有機會上樓。

王于漸：「補價」封頂 利基層置業

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）團結香港基金日前發表首份「土地房屋」研究報告，倡議特區政府推行全新的「補貼置業計劃」，有關補地價和公營房屋「可租可買」等新理念引發社會熱議。有份撰寫建議的港大金融學院經濟學講座教授、兼團結香港基金顧問王于漸昨日表示，新建議是針對「補價難」而提出的房屋改革方案，有利基層市民做業主，共享經濟成果，消除社會兩極分化，值得特區政府考慮，凝聚建議共識。他認為，社會需要足夠土地處理包括住屋在內的各種發展需求，環保考慮在先後緩急中應排在較後的位置。

只能當租戶，未能和已為業主的居民共同分擔管理成本。然而，在新建議下，租戶卻有可能變成業主，有機會共同分擔管理成本，集合共識。建議的長遠目標是，可令八成香港家庭都是自己居所的業主。被主持問到是否有意透過計劃減少反對特區政府的聲音時，王于漸說，目前業主和非業主在公營房屋中分化成富人和窮人，社會財富不斷分化成兩個極端，對社會構成不穩定。如果在新建議下，可讓八成人置業，人人同坐一條船，社會利益就能一次過共享。

倡優先供地迎發展 環保較後

對於外界關注有否足夠土地落實建議，王于漸說，香港未來發展，土地是重要的環節，住屋只是其中一個需求，而老人院舍、醫院設施以至環保的需求也應考慮。在這些大前提下，社會應給予優先次序來處理如何用地，根據目前情況，他認為環保的考慮應放得較後。

運輸及房屋局局長張炳良前日回應建議時指，應維持現有房屋政策。王于漸說，新建議是一個房屋改革方案，針對補地價問題為社會融資而設，如果當局再多考慮，會發現有更多好處，受惠的是廣大的香港市民。

他認為，現有公屋居屋思維根深蒂固，有人擔心一旦改變，會對輪候人士或管理者不方便，這反映社會對建議存在很大的誤解。如能檢視目前安排，只會有利香港發展。如果市民意識到政策是好的，特區政府便



■王于漸（前排右）表示，新建議可讓租戶變身業主，有助減輕貧富兩極分化。前排左為曾維謙。

可推行，現時最重要是市民明白建議和是否接受。不過，他認同社會凝聚共識需要時間，樂觀預計至少也要6個月到1年之內，當局才能就建議做好共識的工作。

曾維謙：應檢討郊園用地

出席同一節目的團結香港基金研究員曾維謙則提到，本港過去50年少有大型土地開發計劃推動，迫使香港要改變土地規劃用途，引起爭議。事實上，香港包括郊野公園在內有67%土地都是綠化地，未來應檢視是否每寸郊野公園用地都不能用，以配合社會民生和經濟用地的需要。

施永青：「補貼置業」解社會分化

香港文匯報訊（記者 文森）團結香港基金日前建議推出「補貼置業計劃」，日後資助房屋都可租可買，目標希望八成港人能成為業主。中原地產創辦人施永青昨日指，新建議為「政治考慮」，可以解決香港社會現時的分化情況，相信市民會歡迎建議，他又指若建議落實，會對私人市場「蚊型單位」的樓價影響較大。

大多數港人樂見願景

施永青昨出席一個電台節目時表示「基金」的建議為「政治考慮」，他指，有物業的市民擁有可以升值的資產，而沒有物業的市民則只有工資，認為兩者的對立是現時社會最大的分化，施永青指，可能「基金」見到反建制力量大，所以提出建議，他認為香港大多數人樂於見到建議中的願景，因此指建議在政治上可以解決問題。

「蚊型」樓價料影響較大

施永青並以新加坡的情況為例，指當地設有讓市民擁有業權的租屋，因為能解決大部分市民的住屋需求，所以新加坡人較有歸屬感，社會相對穩定。



■施永青相信大多數市民都會歡迎新建議。資料圖片

對於團結香港基金建議對樓價的影響，施永青指假如計劃推出，由於私人市場的「蚊型單位」面積比公屋及居屋都要小，因此若公屋及居屋供應增加，他估計「蚊型單位」將難以租出及賣出，因此建議會對小型單位的樓價影響較大，而中型至大型單位的影響，施永青相信與公屋及居屋的競爭相對較小，因此影響不會很大。

陳茂波：全力改劃150幅地

香港文匯報訊（記者 文森）行政長官梁振英昨日提出，社會應討論在部分郊野公園用地興建免地價的房屋供青年人首次置業。發展局局長陳茂波（圖）回應指，特首只是提出探討方向，認為相關討論是「健康」的，但發展郊野公園具爭議，局方在現屆任期內不會開展相關工作，會「謀定而後動」，先集中處理取得較大共識的項目，包括綠化地帶改劃用途等。

陳茂波表示，社會對發展郊野公園用地有很多爭議，指發展局非怕爭議而不接觸問題，只是希望在未來這一年半盡力做好已經找出來的短、中期需要改劃的土地工作，包括洪水橋、元朗南、粉嶺北、古洞北及東涌新市鎮擴建等，亦包括填海造地。他又說，在他的崗位經常收到意見和被罵，大家面對土地供應緊縮的問題都很著緊和上心，故此給予很多意見。

開發郊園複雜 任內不考慮

陳茂波表示，今屆政府餘下任期會全力完成150幅土地改劃，當中70幅是郊野公園邊緣及市區邊緣的綠化地，期望在任期

內的一年半先做好改劃工作，任內不會考慮發展郊野公園用地。他亦不評論哪些郊野公園屬於低生態價值，認為有關議題應留待民間討論。

團結香港基金的報告提及，社會應理性討論開發部分郊野公園土地。陳茂波指，社會對開發綠化地帶的工作有不同意見，但若涉及開發郊野公園土地則複雜得多。另外，他又感謝團結香港基金再次指出本港土地緊縮。

陳茂波又提到，現時本港樓價有調整，惟仍在相當高的水平，而近期賣地阻力很大，政府會全力覓地賣地，因為如果不能確保持續穩定供應土地，會影響樓價。

劉炳章：錦田南旁 可建3萬伙

另外，身兼團結香港基金顧問的長策會成員劉炳章認為，一些接近郊野公園邊緣的土地，例如錦田南旁，既有交通配套，亦適合興建房屋。他表示，以3倍地積比計算，估計可興建3萬個單位，認為社會在土地問題上，應該作多方面考慮。他又重申，現時香港有四成面積是郊野公園，比例於世界上相當高。

