

公營房屋5年推9.7萬單位

私樓4年將供8.7萬伙 將軍澳再造一個「日出康城」

政府有信心做到公營房屋在10年內提供28萬個單位的長策供應目標。

資料圖片



香港文匯報訊(記者 翁麗娜、岑志剛)今屆政府覓地建屋困難重重,不時遇上司法覆核及區議會反對等問題,不過特首梁振英強調解決房屋問題必須繼續堅持,不能半途而廢。施政報告估計,未來5年將推出97,100個公營單位、未來3至4年私樓的供應量約為87,000個單位。此外,政府將改劃將軍澳一幅80公頃土地再造一個「日出康城」,又將斜坡納入部分可發展土地,增加土地房屋供應。梁振英晚上出席施政論壇,指有信心做到公營房屋在10年內提供28萬個單位的長策供應目標,但需要全香港配合,包括必須開發土地。

報告指出,未來5年由房屋委員會及房屋協會興建的公營房屋單位預計約為97,100個,當中公屋單位約為76,700個,資助出售單位約為20,400個,比2013至14及2014至15年度起同類預計為高。房委會及房協將於今年預售合共約3,700個單位,明年再預售合共約2,600個單位。

政府消息人士透露,今年推出的3,700個單位之中,2,700個屬房委會,1,000個屬房協;2017年預售的2,600個單位,則有2,000個屬房委會,600個屬房協,分別在屯門、將軍澳、銀礦灣及彩虹,估計綠白表比例各半。

新蒲崗綠置居860伙年內預售

報告又提到新蒲崗「綠置居」居屋項目,以先導計劃形式出售給合資格「綠表」人士,將提供約860個單位,預計可於今年下半年預售,明年年中入伙。政府消息人士表示,新蒲崗項目最快在今年第三季接受申請,單位面積由14至38平方米不等,會根據居屋原則以市價折扣出售,但折扣多少,以及是否限制單身與家庭申請人配額,政府需與房委會再議。

私營房屋方面,預計未來3至4年一手住宅市場的供應量約為87,000個單位,是自2004年9月起政府

按季度公佈供應數字以來的新高。梁振英表示,住屋仍然是香港最大的民生問題。樓價高、租金貴、居住面積狹窄、劏房蔓延、輪候公屋的申請個案創新高,這些事實充分說明政府必須有堅定及堅持解決房屋問題的決心。

新發展區料可供逾19.7萬單位

覓地工作繼續。報告估計古洞北及粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區,以及元朗南發展區共可供應超過197,000個單位,爭取在7年後陸續入伙。此外,當局打算把將軍澳第137區一幅原屬工業發展用途的土地,改劃為房屋、商業及其他發展。政府消息人士透露,該幅面積約80公頃土地,擬發展成類似屋苑「日出康城」發展項目。

檢視20地削斜坡再增1.7萬伙

政府早前物色到約150幅具發展房屋潛力的用地,興建超過21萬個單位,當中超過七成為公營房屋。政府過去檢視其中20幅土地,探討將部分土地的範圍略為擴大,藉以增加約17,000個單位,其中約9成為公營房屋。政府消息人士指出,多出來的土地屬於斜坡範圍,坦言過去坡度超過20度,不會考慮發

施政報告中長期供應

施政報告亮點

- 1 全速推進各項新發展區和新市鎮擴展計劃。估計古洞北和粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區,以及元朗南發展區共可供應逾19.7萬伙,料7年後陸續入伙。
- 2 重新規劃將軍澳第137區80公頃土地的發展,面積相等於新界東北發展區的住宅用地面積,研究作房屋、商業及其他發展的可行性,若發展更會有道路及鐵路等基建。
- 3 政府將完成制定全港岩洞總綱圖,3項搬遷污水處理廠及配水庫往岩洞的可行性研究將於明年初完成。
- 4 將諮詢公眾,制訂4個市區地區的地下空間初步總綱圖和物色可優先推行的項目。
- 5 政府將盡快開展中部水域人工島及欣澳填海兩項研究,並探討龍鼓灘填海作為土地儲備的可行性。
- 6 未來重點發展大嶼山,包括發展一條經濟及房屋走廊或研究發展東大嶼都會等。上半年將諮詢公眾,然後推出大嶼山發展藍圖。
- 7 加緊研究開發棕地。

製表:記者 顏倫樂

展,不過現行技術可以應付,為了寸土必爭因此納入發展範圍。

梁振英出席活動被問到施政報告有關房屋方面的着墨較少,是否在房屋政策上「技窮」,梁振英表示,在房屋供應上已經完成大量工作,在報告上提及供應的數字,是表達政府努力的成果。

政府未來房屋供應

未來五年興建公營房屋單位		
公屋	76,700個	
資助出售單位	20,400個	
合共	97,100個	
今明兩年預售公營房屋單位數目		
	2016年	2017年
房委會	2,700個	2,000個
房協	1,000個	600個
合共	3,700個	2,600個
私營房屋單位		
一手未來4年供應	87,000個	
潛在鐵路項目	超過12,000個	
探討將部分土地的範圍略為擴大		
預計可興建單位數目(150幅地)	210,000個	
預計增加單位數目(20/150幅地)	17,000個	
升幅	8%	
資料來源:政府消息人士		

製表:翁麗娜、岑志剛

學者：儲備足仍覓地 增市場信心



潘永祥稱,樓價仍高,長遠增加土地是必須的。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府新一份施政報告着眼於增加土地供應,除藉擴大土地範圍以增加1.7萬伙,更透過發展將軍澳第137區80公頃地(面積相等於2.5個日出康城)增加數萬個單位。城大建築科技學部高級講師潘永祥表示,本屆政府目前已有足夠儲備下,但仍積極覓地,是希望給予市場更大信心。他又說:「其實樓價仲好高,長遠增加土地是必須,唔係話夠地就可以停,政府今次係發放緊訊息,唔會因為市場變化的壓力就放軟手腳。」

對施政報告房屋部分「收貨」

潘永祥表示,政府於足夠土地上,仍然考慮在現有土地上再「唧」1.7萬伙,及開拓將軍澳土地,是想給市場一個信心,「就算政府夠地,都會繼續搵地」。他又說,雖然表面看昨日的施政報告沒有新意,主要繼續之前提及的規劃發展,但就反映了政府增加土地供應的決心不會動搖,亦不會因市場變化的壓力而暫停,所以對施政報告中房屋的部分是「收貨」。

立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓表示,新一份施政報告涵蓋面廣泛,但要推動經濟產業發展,增加安老及醫療設施,以至改善居住環境等方面都需要大量土地配合,因此對於政府積極建立土地儲備,他表示支持。但過程需尋求各方認同,希望社會理性討論並予以支持,否則數年後土地供應可能出現「真空期」,不利香港整體發展。

業界：特首未減辣預期之內

地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅昨日表示,市場憧憬政府會減辣,是因為有見近期樓價持續下跌,但他認為樓價上落約一成只是平常事,又指雖然今次施政報告未有宣佈放寬辣招,但由於額外印花稅(SSD)的確阻礙市民上車,相信政府遲早要考慮減辣。恒地營業部總經理林達民表示,特首並未「減辣」屬預期之內,政府無責任保證樓價上升。

香港測量師學會表示,樂見近兩年私人住宅土地供應已達指標,可以增強市民對政府能提供足夠發展土地之信心。

土地用途更改時間表應加快

萊坊執行董事陳致馨表示,施政報告增加土地供應的方向正確,但是否能長遠執行是未來一至兩屆政府的挑戰。他擔心未來的土地供應,因岩洞發展的成本高昂、地區聲音大、持份者多,再加上土地更改用途需時,建議政府應加快更改土地用途的時間表,並加快落實。他又說,縱使政府能夠達到2019年的建屋目標,但要在2020年後確保供應達標有一定困難。

此外,發展商有大量的土地儲備,政府應透過不同誘因,如積極放寬郊區的發展限制、更改建築高度、優化補地價機制,以解除發展限制,增加房屋供應。

多幅市區地新界農地擬改劃商用

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄)在增加住宅供應的同時,政府亦不忘新增經濟用地,兼顧市民住屋及就業需要。特首梁振英昨在施政報告中提到,計劃將多幅市區及新界農地改劃,用作商業及其他發展用途。

報告指出,下年度政府將繼續出售商業用地,並陸續將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改劃,包括中環美利道多層停車場,以及金鐘廊重建、銅鑼灣加路連山道政府用地改作商業發展作為短中期供應。

活化工廈措施已達預期效果

特首提到即將在今年3月底結束的活化工廈措施,自2010年實施以來已達至善用工廈的預期。梁振英指,地政總署已就68宗整幢改裝及8宗重建申請,批出並簽訂土地文件,預計共可提供約106萬平米商業及其他非工業用途的樓面。

市建局試驗計劃打擊圍標

香港文匯報訊(記者 文森)不少屋苑近年進行樓宇維修時出現圍標問題,為防止圍標,特首梁振英於新一份施政報告提出,將由市區重建局推行試驗計劃,向業主提供技術支援及設立投標平台等,降低圍標機會。

報告提及,政府會以多種措施處理問題,包括

與此同時,新界農地繼續成為改劃的土地來源之一。梁振英指,現時本港約有4,000多公頃農地,當中約15%為常耕農地,其餘多數荒置,當局擬透過整合釋放部分不再適合耕種的土地作其他用途,並改善鄉郊環境。不過仍強調,政府主動支持本地農業發展,同時將會研究在規劃及土地管理上充分利用優質農地。

部分棕地加緊研究發展潛質

至於新界部分棕地(即已荒廢或遭破壞的農地及工業用地)的發展潛質亦為現屆政府所注視,當局正加緊研究如何處理仍有營運需要的棕地作業,並致力研究將部分作業遷入多層樓宇的可能性,以改善新界鄉郊環境,並釋放土地作發展用途。特首指,政府在洪水橋新發展區已預留24公頃土地作相關用途,亦正在鄰近地區尋找合適用地作試點,盡量整合不同模式的作業。

執法、向業主提供支援、宣傳及公眾教育等,其中政府正與市建局商討,由市建局推行試驗計劃,加強對業主的技術支援,如提供指引及合約樣本、安排專業人士提供獨立意見、設立投標平台等,降低圍標的機會。政府消息人士透露,該試驗計劃將於今年第2季開始推出。

高樓價扭曲年輕一代價值觀

特稿

本港房屋問題嚴重,不少青年因樓價、租金高昂難以置業安居,導致社會產生怨氣。行政長官梁振英昨在施政報告特別提到,今天的樓價租金仍然遠超市民的負擔能力,扭曲了一代青年人的價值觀,強調政府對解決房屋問題必須繼續堅持,不能半途而廢。

梁振英昨日在立法會宣讀施政報告時表示,經過3年半努力,房屋單位供應明顯增多,樓價和租金近來開始回落,形容是扭轉了樓價和租金只升不跌的心理預期,甚至有市場人士猜測政府會否「減辣」,甚或減少土地供應。

香港文匯報記者 岑志剛