

陳茂波憂覆核拖慢覓地

短中期增發展密度 中長期發展古洞元朗等



陳茂波(左二)表示，在20幅佔用斜坡的土地興建的公屋單位，日後將由房委會負責維修，即由公帑承擔。

張偉民攝



洪水橋發展區



古洞北發展區



粉嶺北發展區(效果圖)

香港文匯報訊(記者 翁麗娜) 新年度施政報告提到長遠規劃土地，為下一代建立土地儲備。發展局局長陳茂波昨日回應施政報告，表明發展局重点工作是「腳手搞掂」公私營土地供應，又稱樓市雖然略為回軟，但不會因而「減辣」及減慢賣地。施政報告建議將20幅土地覆蓋斜坡範圍，額外增加約1.7萬個單位，陳茂波坦言擔心改劃用地引來司法覆核，但強調本港需要土地建屋，希望社會深思。

陳茂波昨日在介紹新年度施政報告相關政策的記者會上表示，未來5年將興建9.71萬個公營單位，未來3至4年將供應8.7萬個一手私營單位；短中期內會提高41幅用地的發展密度，額外提供7,750個單位；中長期發展古洞北、粉嶺北、東涌新市鎮擴展及洪水橋/元朗南；長遠會發展大嶼山、在維港以外填海及發展地下空間等。今年中，特區政府亦會就2030年後土地供應展開公眾參與活動。

不減辣展示推地決心

他強調，特區政府堅持多管齊下增加土地供應，不會半途而廢，也不會「減辣」，希望向公眾展示政府按目標推地的決心，並承諾不會因短期情況改變，以免出現揣測性及投機性的反應，使市場出現波動，而特區政府會密切留意市場情況，包括每星期住宅成交、樓花預售及項目開售情況等。

施政報告建議研究的20幅斜坡建屋。陳茂波表示，在該20幅佔用斜坡的土地興建的公屋單位，日後將由房委會負責維修，即由公帑承擔。被問及特區政府近年改劃150幅土地不時被司法覆核，該20幅斜坡會否面對同樣命運時，他坦言，司法覆核的確窒礙了土地供應。事實上，不少需要改劃的綠化地，以前曾經是採泥區或寮屋區，其後因應轉型進行植樹，變成綠化地。社會要覓地建屋，應該就這些土地探討發展可能性，理性看待每幅地是否適合起樓。

陳茂波指出，當局早前150幅要改劃的土地，其中70幅為綠化地，涉及8萬個單位，若司法覆核不容許改劃，將會有很大影響。由於今屆特區政府任期只餘下一年半，故難以為150幅土地全部進行改劃。特區政府過往申請改劃土地用途為興建房屋，也曾遭城規會否決，反映政府並非盲目將綠化地改劃做住宅，故所謂「盲搶地」的批評對專業部門工作不公，也拖

慢及窒礙土地供應。

洪水橋方案下周諮詢

陳茂波又強調，發展棕地是政府必要選項，洪水橋/元朗南新發展區也涉及大量棕地。特區政府今年稍後會推出洪水橋的發展方案，下星期亦會就元朗南進行第三階段公眾諮詢，但他指不能先發展棕地才考慮其他土地，因為現時棕地有很多運作，包括寮屋和回收場等經濟活動，有社會需要，並提供就業機會。他稱政府內部曾研究，以10公頃土地興建多層大廈安置，便可以騰出50公頃土地發展。

另外，陳茂波表示，特區政府非常關注維修工程涉及懷疑圍標，會透過市建局加強向業主提供支援和資訊，計劃在第二季推出試驗計劃，就50個項目向業主提供資訊，顧問和專業人士評估標書，亦會設電子招標平台。

拉布打亂工程時間增加開支

香港文匯報訊(記者 翁麗娜) 立法會反對派議員大打拉布戰，令大量工務工程受到延誤。發展局局長陳茂波昨日承認，拉布既令部分工務工程的時間表變得混亂，又令投標者擔心工程開展時價格上升而調高了標價。

陳茂波昨日在發展局記者會上，被問及立法會拉布帶來的額外工程成本，坦言拉布使部分工務工程的出時間表「較原定亂了」，曾經要求投標者將工程標書有效期延長半年，對方即因應風險變數而提高標書風險溢價。

今屆施政報告提出由發展局成立專責辦公室，統籌減省工務工程支出的工作。陳茂波指出，該辦公室將研究工務合約，以減少建築成本。

他說，目前工務工程一年的開支大約是700億元，各個政策局正在排隊的項目達到3,000億元，其中施政報告提出未來10年醫院發展項目已達到2,000億元。他說，如果每個項目減1億，已經可以節省數十億元。

外牆減少圓形設計

同場的發展局常任秘書長韓志強表示，過去3年建築署的投標價格指數上升22%，高於通脹，預計未來幾年基本工程成本會維持高水平，除了因基本價格上升，亦涉及設計、合約要求及建造過程。

他續說，專責辦公室會全面檢討相關指引，減省建築物非必要設計，例如外牆減少圓形，多做直線設計，做到實而不華，又方便預製組件。此外，未來可能優化工程採購招標的方法，就工程設計設立分數制度，判斷設計是否達標。

丁屋政策檢討 無時間表



陳茂波指出，丁屋政策不是當局的優先項目。

香港文匯報訊(記者 翁麗娜) 丁屋政策一直備受爭議，發展局局長陳茂波昨日強調，發展局目標不是要覓地滿足原居民興建丁屋，但坦言由於牽涉「相當巨大的利益問題」及複雜的法律問題，並非「三朝兩日」可以解決。

陳茂波昨日指出，丁屋政策由1972年實施至今，隨著環境條件轉變，需要作出檢討。被問到檢討的時間表，他指由於丁屋政策不是發展局的優先項目，亦非短中期可以有結果的，故會將它放在次要的位置。他解釋，有關工作牽涉複雜法律問題，如香港基本法的詮釋及巨大利益，並不容易取得共識。

陳茂波表明，他的工作目標不是找足夠土地，滿足所有新界原居民建丁屋的訴求。如果原居民在指定範圍有土地，可以申請建丁屋；如果原居民在指定範圍無土地，政府不會找足夠土地滿足對方。

啓德酒店 先試「智慧」條款

香港文匯報訊(記者 曾敏儀) 今年施政報告再度着墨九龍東「智慧城市」的發展。發展局起動九龍東專員區潔英昨日在施政報告政策記者會上表示，最快會在今年批出的啓德酒店用地將加入有關「智慧城市」的條款，即需綠色建築設計、智能水錶，以及提供電動車輛充電設施及即時泊車資訊。區潔英稱，日後所有批出的私人商住項目，均會加入上述條款。

區潔英昨日表示，不擔心新增的「智慧城市」條款會影響發展商入投標意慾，認為有關條款對物業有好處。另外，港府短期內將展開顧問研究為九龍東「智慧城市」設定框架、方向及優先次序，並會實行實地先導測試。

此外，政府提出，在九龍東引入豁免修訂契約土地補價，鼓勵業主根據已規劃的行人網絡自資興行人天橋或隧道。區潔英表示，有關提議將於2018年中作中期檢討。

特區政府近年積極將九龍東發展成第二個核心商業區。區潔英說，在現有200萬平方米的商業樓面面積上，未來將計劃增加500萬平方米，其中5年內將增加80萬平方米，而兩個位於觀塘及九龍灣的行動區，可提供商業樓面將由約50萬增至約56萬平方米。

將軍澳137區年底研建住宅

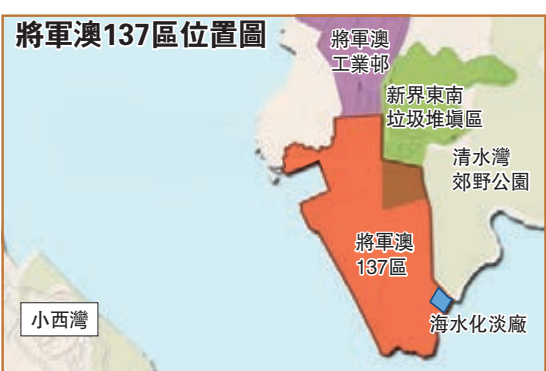
香港文匯報訊(記者 曾敏儀) 目前本港私營住宅供求失衡，成為樓價高企的主要原因，今年施政報告計劃改劃80公頃(面積相當於4個維園)規模的將軍澳137區部分土地作住宅用途。發展局局長陳茂波昨日在施政報告政策記者會上表示，該項項目非短期計劃，前期的顧問研究最快也要今年底前才展開，意味着137區未能在短期內填補私樓供求落差。

據測量界人士預料，將軍澳137區約可發展2.5萬至3萬個單位，相當於整個日出康城的規模，一旦計劃落實，可大幅增加私營住宅的土地供應。不過，陳茂波昨日表示，現階段未肯定計劃的可行性，需待完成顧問研究報告後才可推行，而有關研究將在今年底或明年初展開。但他同時強調，該幅用地將優先發展房屋，商業及其他用途為次。

陳茂波續解釋，將軍澳137區臨近市區，而且面積龐大，因此在檢討土地供應時考慮到有發展空間。但他承認，137區在將軍澳工業區及堆填區以南，現時該地為填料庫，擺放建築工程廢料，缺乏基建，而且附近有土地預留作海水化淡廠及擴建堆填區，因此需要作環境、空氣及交通等評估。另外，他亦指出，137區規模龐大，或需分階段發展。

小蠔灣車廠地傾向建私樓

施政報告也提及，將發展包括小蠔灣車廠在內的鐵路沿線用地作住宅。對此，陳茂波表示，由於鐵



路沿線用地的工程成本較高，一般傾向發展私營房屋。小蠔灣車廠是機場快線及東涌線必經之地，需同時兼顧行車及工程，預期成本相當不少。考慮到成本效益，較大機會亦會作私營房屋發展。但他不排除有可能興建居屋，首先研究發展的可行性及規模。

陳茂波預期，小蠔灣車廠用地以提供1萬個單位為下限，有機會提供更多單位。據悉，他早前曾到該處實地視察，正與港鐵研究搭建一個大型平台覆蓋車廠，在平台上建住宅，惟正式落實前需要進行不少技術研究。

至於其他具發展潛力的鐵路沿線用地，他昨天沒有透露詳情，稱未做好內部程序前不宜公佈，僅指其中一兩幅土地或於今年內公佈。

走出「世人為一層樓」的困局

近年本港充斥「買不到樓，人生便沒有意義」、「年輕一族上車成功記」等思想，將「成功買樓」等同「成功人士」的無形標籤貼到年輕人的頭上，變相扼殺他們創造未來的可能性，亦令未來數年香港的發展只困於建樓及買樓的困局。

發展局局長陳茂波昨日承認，目前樓價即使回落，一般人亦不易負擔，他反問「世人供一層樓是否應該？」他認為這是個大問號。此番話亦點出了群眾的恐慌及跟風心理，需有實物揸手方能獲得安全感。港人一向喜跟着潮流走，服飾、食品及玩樂等都緊貼潮流脈搏，這的確有助促成香港成為國際之都，但同時亦令港人「怕執輸」、「怕out」的羊群心理愈念「扎實」，總要人有人有，深怕走慢一步會被轟出局。

人生除了追求晚年安穩，有瓦遮頭之外，還有什麼是值得我們花心力及時間去追求？答案因人而異，望港人能早日走出困局，邁向理想之路。

香港文匯報記者 方奈南