

今屆進取短中長期增供地 決心建立充裕「土地儲備」

覓地建屋「搏殺」下屆政府「收成」



梁振英上任後的首份施政報告，提出在短、中、長期增加土地供應，又提到開發土地需要很長時間，大規模開發土地，需時十年廿載，強調要建立充裕的「土地儲備」。在這5年間，發展局傾盡全力物色可供興建公營房屋的土地。

覓地工作在首兩年已見成效，在2014年度施政報告中，政府公佈已物色到約150幅具發展房屋潛力的用地，爭取大部分在5年間撥作房屋用地，興建超過21萬個單位，當中超過七成為公營房屋。

2016年度施政報告又指出，政府在過去兩年已向城規會提交63幅用地的法定圖則修訂建議，估計可供興建約7.44萬個房屋單位，包括4.25萬個公營房屋及3.19萬個私人住宅單位。當中46幅用地已完成法定規劃程序，料可提供約4.1萬個單位。另外，截至去年底，城規會更已批准41幅房屋用地的放寬密度申請，增加約7,750個單位。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥接受本報專訪表示，今屆政府花了不少精力和精神處理土地和房屋問題，值得大家欣賞。他認為，現屆政府覓地建屋工作值70分，在私樓土地供應方面已經達標，潛在私樓供應7月至9.3萬伙的新高，但公營房屋供應則落後於長策十年建屋計劃。

潘永祥指出，覓地建屋涉及大量前期工作，難以在短短五年內見到成效是可以理解，而政府也有五年時間追回進度。他估計，下屆政府在土地供應方面將進入「收成期」，但十年建屋計劃還餘下一半，因此也是「搏殺期」。

他又認為，社會大眾都認同要覓地建屋，雖然今屆政府在覓地方面進取，但面對的困難也較預期大，尤以地區阻力為甚，而近年壓力團體與資訊流通增加，市民對政府產生不信任感，不少政策諮詢完結後才出現大批反對聲音，帶來不明朗因素，「以前無咁多陰謀論和『官商勾結』的說法」。這些反對意見更透過互聯網形成巨大阻力，令發展土地事倍功半，他指政府即使遇上困難、被罵仍堅持覓地，「需要好有承擔和魄力才做到！」



梁振英上任後，即致力增加土地供應。資料圖片

學者冀完善諮詢增溝通

不過，潘永祥認為政府有時透明度不足，容易予人「閉門造車」之感，建議增加諮詢渠道，設立具影響力的平台，增加學者、持份者參與，可以增加說服力，較易凝聚共識通過計劃。

建築、測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓亦認為，現屆政府在土地政策方面敢於面對現實，迎難而上，除了發展新土地外，也研究利用使用率低的土地，綜觀較上屆政府進取和積極，但也因為「野心」太大，導致未能達標時在市民心中出現落差，「倒過來，如果政府訂定的目標不夠進取，反而又會被人抨擊。」

學者冀完善諮詢增溝通

謝偉銓冀民為發展權衡輕重

謝偉銓認為，政府在過去幾年的覓地工作「做咗好多嘢」，但沒有人作出表揚，而社會大環境改變，令市民對公屋、資助房屋需求日增，社會重視保育的聲音逐漸抬頭，加上土地發展、規劃程序要求較以往嚴謹，也使土地供應要較遲才能推出。他認為，未來兩三年將會是土地供應的樽頸，政治爭拗可能增加，希望市民可以權衡輕重和優次，「市民有權利也有責任，如果市民都不想影響到自己，事事都不給動，就會無發展。」

謝偉銓冀民為發展權衡輕重

放眼長遠增地 研新區拓大嶼

香港文匯報訊（記者 岑志剛）現屆政府亦推出多項措施謀劃長遠土地供應，包括推展多個新發展區，以及研究大嶼山發展和興建東大嶼都會的可能性。

特首梁振英在2014年施政報告中宣佈成立大嶼山發展諮詢委員會，謀劃大嶼山的經濟和社區發展藍圖。今年1月，委員會提交第一屆工作報告，內容包括空間規劃及土地利用、保育、策略性交通運輸基建、康樂及旅遊和社會發展5

放眼長遠增地 研新區拓大嶼

方面建議。政府亦宣佈籌備在土木工程拓展署下成立跨專業的「大嶼山拓展處」，專責大嶼山和鄰近離島的發展和保育事項。

另外，政府在元朗南、洪水橋、古洞北及粉嶺北、東涌新市鎮、小蠔灣等多個新發展區、新市鎮和鐵路項目，將會在2023年起陸續入伙，可以提供21.5萬個單位，當中東涌新市鎮擴展區的詳細設計和工地勘測，最近獲立法會通過撥款。其他項目如新界北發展、將軍澳

本港房價高企，基層市民無法上樓，中產人士亦置業困難，覓地建屋工作遂成本屆政府施政的「重中之重」。行政長官梁振英在2013年首份施政報告中提出，解決房屋問題是本屆政府的首要任務，需要多管齊下，加大力度善用現有土地和開發新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。五年任期即將過去，本港土地供應漸見起色，有學者與立法會議員讚揚現屆政府覓地建屋的進取和決心，預料下屆政府將進入「收成期」。

記者 岑志剛

本屆政府多管齊下覓地建屋，各界讚揚政府的進取和決心，預料下屆將進入「收成期」。資料圖片



梁振英任內土地供應與房策成績

| 政策 | 成效 |
|-----------|--|
| 中短期房屋土地供應 | 覓得的約150幅具發展潛力用地，如能及時修訂法定圖則，當中大部分預計可於2014至15年度到2018至19年度的五年內推出，供興建逾21萬個住宅單位，當中逾七成為公營房屋。 |
| 長遠房屋土地供應 | 推展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，及元朗南發展共可提供超過19.7萬個住宅單位，最快可在2023年起陸續入伙；檢視古洞北及粉嶺北新發展區，涉及約50公頃棕地，洪水橋新發展區涉及約190公頃棕地，以及元朗南發展涉及約100公頃棕地；積極開拓大嶼山。 |
| 公營房屋供應 | 在2015至16起的5年期內，預計香港房屋委員會和香港房屋協會的公營房屋總落成量合共約為9.71萬個單位，當中包括約7.67萬個出租公屋單位及約2.04萬個資助出售單位。 |
| 調控私人樓價 | 由今年3月底，預計未來3年至4年一手私樓住宅市場的供應量約為9.2萬個單位，是自2004年9月起政府按季度公佈供應數字以來的新高；加上多個調控樓市辣招，樓價可望未來回復平穩。 |

資料來源：歷年施政報告 製表：岑志剛



市民均渴求置業安居，房委會早前推出新樓盤示範單位，即吸引不少人到場觀看。資料圖片

建屋屢遇難題 用心漸見成績

香港文匯報訊（記者 岑志剛）本屆政府在房屋工作方面屢遇難題，包括覓地困難、規劃延誤、工人短缺、建築成本上升和公屋鉛水事件，但隨著早年物色的土地公屋項目陸續落成，供應量有望逐漸回升。有房委會資助房屋小組成員認為，現屆政府處理土地與房屋問題用心，只是供應目標「過分進取」，面對地區人士的意見落差，表現已算合格。

政府在2014年制訂長遠房屋策略，訂立10年建屋48萬伙的目標，其後又減少至46萬伙，公屋單位興建20萬個，但資助房屋則減至8萬個。運房局局長張炳良更承認，供應目標與土地供應有差距，指當時政府所覓得的土地若全數如期發展，未來10年都只可建25.5萬個公營房屋，較目標少2.5萬個。

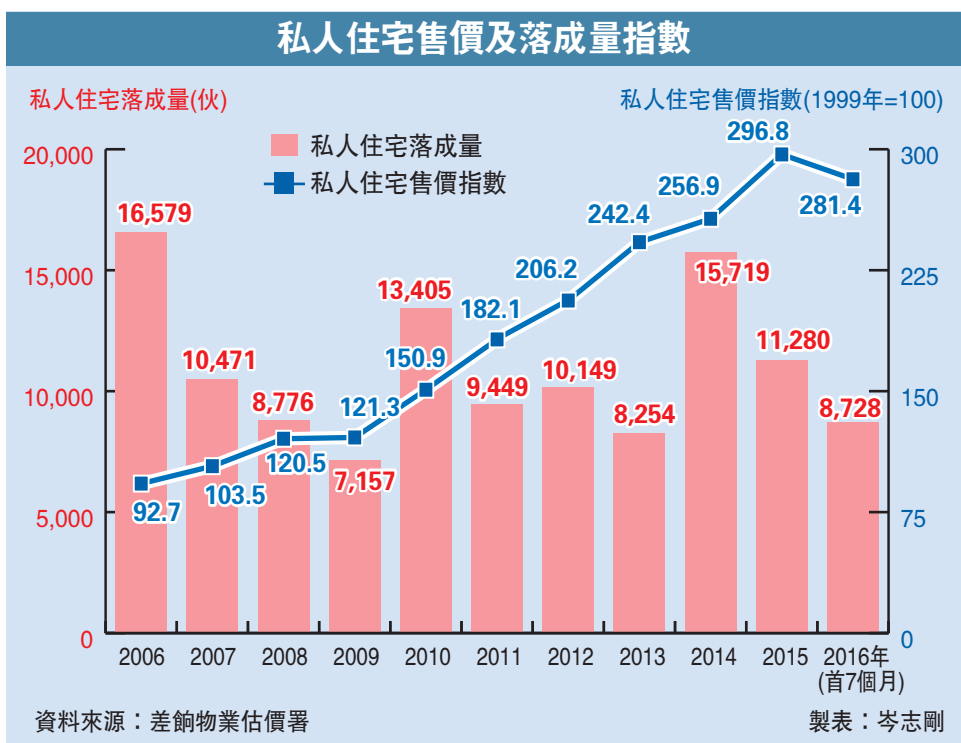
面對多個不利的客觀條件，特區政府仍努力將供應量稍為提高，近年安達邨、蘇屋邨、朗晴邨等新公屋邨逐一落成，同時又推出新一批資助房屋與綠置居，房協亦配合推出綠悠雅苑、綠怡雅苑等項目。根據運房局資料，截至去年12月最新估算，2015/16至2019/20年度期間，房委會將興建9.34萬個單位，加上房協建屋量，則可達9.71萬個單位。張炳良強調，數字已較前3個5年期的預計建屋量為高。

柯創盛：增地區溝通達雙贏

房委會資助房屋小組委員會成員柯創盛認為，現屆政府決心處理房屋問題，不斷想方設法增加資助房屋供應，甚至見縫插針建樓，較上一屆政府用心且進取。他指出，建屋工作近年開始見到成效，成績可算是合格，但由於開頭目標「過分進取」，面對地區人士的意見落差，反令政府建屋工作無所適從，導致供應出現延遲。他認為，如何與地區人士加強溝通，達至雙贏局面，將是未來處理土地房屋問題的關鍵。

另外，鑑於公屋輪候數字節節上升，運房局也出招，由房委會就「配額及計分制」申請進行查核工作，查核2.8萬個申請個案後，剔出約半數申請，成功減少輪候冊「水分」。

「3D辣招」驅炒家 私樓市場回正軌



香港文匯報訊（記者 岑志剛）現屆政府上台後，先後推出多項「辣招」遏抑需求，包括針對境外人士的買家印花稅及雙倍從價印花稅，又在2013年取消勾地，全面透過賣地增加私樓供應，多管齊下調控市場樓價。

梁振英政府上台後，於2013年在「雙辣招」的額外印花稅（SSD）及買家印花稅（BSD）上再「加辣」增加雙倍印花稅（DSD），以打擊住宅短期炒賣活動，紓緩供求失衡。根據政府數字，與「辣招」相關交易宗數接連下跌，雖然中間偶有上升，但總體仍是呈下跌趨勢，到了2016年2月跌至接近歷史低位。

梁振英又在2013年宣佈於在2013/14年度起取消勾地制度，以便小型地產商競投政府土地，有利房地產市場發展，並加大力度增加土地供應量和速度，加快審批地產商的預售樓花申請。

2015/16年度，政府透過賣地計劃出售合共14幅住宅用地，可供興建約9,940個私人住宅單位，加上其他私樓土地供應來源，整體土地供應可提供約1.98萬個私人住宅單位，超出年度1.9萬個私樓單位的土地供應目標，是自2010年政府引入私人房屋土地供應目標以來的第二高供應量，亦是連續第二年超出供應目標。

供應按年增 措施漸見效

根據差餉物業估價署資料，在2012年、2013年，香港全年的私人住宅落成量只有約1萬及8,000多伙，到2014年全年已有1.5萬伙，而今年截至7月31日為止，私人住宅落成量更多達8,728個單位，已佔預測落成量47.9%，較去年同期5,814個單位的落成量，按年大增約50%，當中已售出約7,285伙，即佔約83%已售出。發展局副局長馬紹祥早前表示，預計今年的私人住宅落成量約為1.8萬個，較過去10年的平均數更多逾六成，可見房屋土地供應措施漸見成效。

隨着市場炒風減少，單位供應增加，本港私樓市場逐漸走向復較為健康的水平。梁振英更於今年7月接受本報專訪稱，政府增加房屋土地供應，令樓價與租金回落，強調「不會因為有地產界的利益牽涉其中就裹足不前」。

對於社會有聲音批評樓價下跌幅度不大，城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，政府多項辣招確有成效，只是香港的樓市受美國利率等多個外圍環境因素影響，實非政府所得控制，「如果沒有辣招，（私樓市場）可能不止這個價」，以他所知，現時來港買樓的內地炒家已經少之又少。

「3D辣招」個案歷年交易宗數

| 時間 | 額外印花稅 | 買家印花稅 | 雙倍從價印花稅 |
|---------|-------|-------|---------|
| 2014年9月 | 55 | 340 | 4,943 |
| 2015年3月 | 63 | 245 | 3,706 |
| 2015年9月 | 45 | 179 | 2,952 |
| 2016年2月 | 22 | 62 | 1,577 |

資料來源：政府提交立法會文件 製表：岑志剛