

# 團結基金倡議：建儲備 增密度 簡審批 不單靠棕地

# 維港外填海 多舉措闢地



團結香港基金建議多管齊下增供土地，包括建立儲備、提高密度、簡化審批等，並強調不單靠發展棕地解決所有土地不足問題。

香港文匯報訊（記者 岑志剛）香港房屋土地短缺，如何增加供應成為香港特區政府最大挑戰。團結香港基金昨日發表最新報告，提出多管齊下土地發展綱要，包括建立長遠土地儲備、提高現有土地發展密度、簡化審批及發展程序等，例如考慮在維港以外選址填海，放寬新發展區發展密度等，並強調單靠發展棕地不足以解決所有土地不足問題。

團結香港基金昨日公佈第二份土地及房屋政策研究報告，建議港府積極建立土地儲備，盡快落實大嶼山發展計劃。

團結香港基金高級研究員曾維謙表示，香港在2016年至2020年間只有不足10萬個公屋單位落成，比目標興建的14萬個單位少約30%，而近月私樓單位數目雖然回升，但單位面積卻減少，因此不可對供應掉以輕心，加上居住劏房人數接近20萬大關，「如果每一區的居民都抗拒發展，將來覓地會非常困難。」

### 適當提高密度 可供優先採納

曾維謙指出，香港於過去十多年缺乏土地儲備，無法因應市場變化調節土地供應而付出代價，而港府在1997年至2003年間因樓價大跌，為穩定樓價推出停止賣地、引入勾地表等多項措施，甚至暫停一些大型土地發展項目，例如洪水橋及啟德新發展區，都是因為政府缺乏長遠目光而被擱置十多年，「政府應該要有土地儲備的概念，多管齊下增加土地供應。」

團結香港基金建議提升現有土地的發展密度，特別是現時未完全落實的發展區，例如啟德新發展區和將軍澳南發展項目。曾維謙引述香港理工大學一項研究指出，即使將地積比率平均增至6.7倍，對天際線、日照及空氣流通等影響亦相當輕微，卻可增加大量單位，認為政府應該優先考慮，「既然現在造地這麼艱難，那造出來的地就不要浪費，應盡量提高發展密度。」

他續說，土地發展需時，建議政府簡化審批及發展程序，充分利用土地資源，政府內部亦應加快土地發展的審批程序，投入充足的財政資源，加強資訊科技運用，例如改

用電子平台審批發展圖則以增加行政效率，「新加坡已在用電子入則，但香港還是用傳統方法，這都需要相當多資源投放。」

他強調，今天的土地發展，除了是樓價、租金貴要解決，也是民生的問題，希望市民積極支持土地發展。

### 棕地牽涉複雜 發展過程漫長

對於坊間有意見要求優先發展棕地，曾維謙表示，不認為應在採用填海、發展綠化帶等其他土地供應方式前應優先考慮開發棕地。

他解釋，棕地絕大部分屬私人擁有，有不同用途和業者，開發棕地涉及收地、拆遷、安置及補償等，發展時間極為漫長，加上過去十多年間，香港已無大型土地發展項目，導致今日需求增加卻面臨土地不足，質疑堅持某一種方法，是否足夠支撐住屋、醫療等的土地需要。

被問到政府沒有採納該會的建議，基金顧問、港大講座教授王于漸表示，不評論政府的取態，基金在發表首份報告後與社會上不同持份者溝通，認為建議符合香港長遠發展，相信有效的政策始終會被落實。

基金總幹事李錦芬補充，團結香港基金以智庫形式運作，透過收集和分析專家意見作出倡議，不能期望每次推出建議都必定為政府採納成為政策，或民間一定會支持，社會必須給予空間凝聚共識。

被問到是否認同政府在橫洲建屋事件中採取「先易後難」策略，基金副總幹事及公共政策部主管黃元山表示，每宗個案都有不同問題需要處理，不會評論個別個案，但認為政府必要多管齊下，以公平、公正、公開方式，合情合理發展土地，希望橫洲是按此原則發展。



團結香港基金昨日發表第二份土地房屋公共政策研究報告，就公營房屋及土地供應等提出建議。 莫雪芝 攝

## 土地房屋發展建議

### 建立土地儲備

- 加強土地供應策略的連貫性和持續性，多管齊下增加土地供應

### 落實大嶼山發展計劃

- 改善大嶼山現有運輸網絡，以及應付未來交通需要
- 平衡地區訴求，按各區發展局限和需要制定因地而異的策略
- 以「航空城」的區域規劃概念，建構完整產業鏈，實現各區互惠互補的經濟生態圈
- 在尊重自然及保育的原則下增加郊野公園的可達性，發揮教育、康樂、綠色旅遊潛力
- 港府應設立辦事處專責統籌發展大嶼山的策略，由高層官員統籌整個大嶼山發展事宜

### 加快發展程序，盡用發展空間

- 增加土地發展密度
- 釋放現有土地資源的潛力
- 簡化審批及發展程序，加強資訊科技運用，例如改用電子平台審批發展圖則

資料來源：團結香港基金《重塑公共房屋策力建土地儲備》

製表：陳文華



團結香港基金再建議政府推行「補貼置業計劃」，鎖定公屋戶日後補地價差額，協助市民置業。

# 新售公屋倡鎖定補價

香港文匯報訊（記者 陳文華、岑志剛）不少港人面對置業難題，團結香港基金指出，現時香港居屋與租置公屋補價制度不合理，拉闊「有樓者」與「無樓者」的資產差距，導致社會流動性不足及跨代貧窮的問題。基金再次建議政府推行「補貼置業計劃」，讓新建公屋可以成本價出售，並鎖定公屋戶日後補地價的差額，協助市民置業。

### 未有能力者可「先租後買」

團結香港基金顧問、港大經濟學講座教授王于漸表示，香港目前有38.4萬個家庭住在居屋或租置公屋單位，佔全港16%，居屋或租置公屋是資助房屋，在市場出售需要補價，但現時補價機制並不合理和嚴苛，居民難以透過補價成為「真業主」，晉升私樓業主，降低階級流動的可能性。

現時共32萬個居屋單位中，只有22%已補價；現時12萬個租置計劃單位中，更只有1%已經補價。

王于漸續說，香港家庭住入出租公屋的比率達到31%，遠高於日本、新加坡、歐美等地區，而公屋的建築費和管理及維修費用由政府承擔，變相是浪費社會資源，長期而言將無以為繼。他又發現2011年有80%公屋戶的收入分佈趨向最低兩個四分位數，情況較1981年惡化。此外，居於公屋的離婚女性人數亦增加，令單親家庭增加，對為數不少的兒童有不良影響，不利公屋戶於社會上流動，更易形成隔代不平等和跨代貧窮，影響兒動的社會流動性。

王于漸建議港府應推出「補貼置業計劃」，今後所有新建成公共房屋均以「置業」為目標，由政府以優惠價出售房屋予合資格家庭，有能力置業者可購買「補貼出售」單位，未有能力置業者則可「先租後買」，先上樓廉租一段時間再自置物業，長遠希望更多租戶通過「計劃」先租後買晉身業主行列。

### 建議政府提供最高95%按揭

根據基金建議，政府會擔保按揭，讓基層市民在購買「計劃」下出售的單位時，享有高達90%至95%按揭，解決基層市民的融資需要。而計劃會將未繳付的補價鎖定於入住當刻，而非根據現行機制隨市價變動。

基金指出，「補貼置業計劃」相對居屋及以往租置計劃較容易補地價，可提供優惠和誘因，重建住房階梯和提升市場效率，釋放公共房屋潛在價值，並收回部分公共房屋的成本，紓緩房委會的財政壓力，減少公共房屋的資源錯配，亦可減少「有樓族」和「無樓族」間的衝突，融合社會。

對於有意見認為「計劃」是「雙重福利」，報告解釋指，政府僅提供融資，租戶仍要支付首期和按揭貸款，若租戶日後補地價購買物業，政府其實可以回收物業全部市值。

## 補貼置業計劃重點

- 新建成的公屋單位獲政府「補貼出售」，未有能力置業者則可「先租後買」

- 單位補地價金額「鎖定」在入住時水平，未繳付補地價不再跟浮動的市值地價掛鉤，令租戶更容易清付

- 政府為物業提供擔保，住戶購買單位時可獲90%至95%按揭

資料來源：團結香港基金 整理：文森

## 大嶼山規劃「航空城」生態遊

香港文匯報訊（記者 岑志剛）團結香港基金又建議，港府應盡快落實大嶼山發展計劃，並提出改善運輸網絡、規劃「航空城」互惠互補生態圈、保育生態和發展綠色旅遊等多項建議，促請當局設立辦事處，專責統籌發展大嶼山的策略。

### 急需改善現有運輸網絡

團結香港基金高級研究員曾維謙昨日表示，大嶼山是香港下一個極具策略價值的發展項目，急需改善大嶼山現有運輸網絡，以及應付未來交通需要。基金報告指出，今天的東涌新市鎮不論對內抑或對外的運輸網絡均有欠完善，尤以北大嶼山區內，如往返東涌新市鎮住宅區及機場島、迪士尼樂園等商業區的交通急需優先改善。

報告建議港府可考慮以輕軌等大眾運輸系統方式，把港珠澳大橋、大橋口岸人工島、屯門至赤鱗角連接路、亞洲國際博覽館、機場北商業區等重要的商業和交通建設連接起

來，打通東涌新市鎮以至日後小蠔灣發展區的交通網絡，發揮大嶼山位處珠江三角洲中心的地理優勢。

### 採「北發展南保育」原則

基金在報告中又指，大嶼山發展應平衡地區訴求，洞悉各區發展局限和需要，為大嶼山不同地區制定因地而異的策略，建議採取「北發展、南保育」的原則，在大嶼山發展「航空城」區域規劃概念，建構完整產業鏈，發展成珠三角內集運輸、物流、貿易、旅遊、醫療、零售、教育於一身的世界級服務業樞紐，以發揮群組效應，實現各區互惠互補的經濟生態圈。

基金亦建議應避免在大嶼山南部作大型發展，發揮其文化保育、康樂及綠色旅遊的潛力，並在尊重自然與保育的原則下增加郊野公園的可達性，發揮教育、康樂、綠色旅遊潛力。基金又支持保留大嶼山南部的「海岸保護區」，以保護天然的海岸線，免受發展



團結基金倡議大嶼山主打「航空城」及生態旅遊項目。

破壞。報告強調，全面落實大嶼山的發展計劃，需時數以十年計。為確保政策的延續性及一致性，港府應成立由問責官員主理的部門，專責統籌發展大嶼山的策略，並應有全面權責，以取得跨局、跨部門的支持配合，執行一切有關大嶼山發展的政策措施。