# 增25宅地涉逾6萬伙

# 慨嘆「高樓價」未解決 籲打破舊觀念增供應

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)增加 住宅地供應仍是今次《施政報告》的房 策重點,特首梁振英昨天稱,高樓價已 經扭曲了港人的價值觀,現屆政府不怕得罪既得利 益階層,房屋供應較上屆多一倍,未來3至4年潛在 一手私樓供應達創紀錄的9.4萬伙,較他上任時增加 45%;但承認「樓價高、上車難」問題仍未解決, 並為其在土地房屋方面未達社會要求而致歉。他呼

#### 2016-17年起五年期及前四個五年期的 公營房屋預計總建屋量比較

籲要打破劃地為牢的舊觀念,才可以增加土地供

應,降低地價、樓價和租金,根本解決房屋問題。





🔁 屋及土地政策仍佔據新一份《施政報 **房**告》大篇幅。《報告》提到,透過持 續檢討現有土地用途和適度增加發展密 度,預計有額外25幅有房屋發展潛力用 地,經改劃後大部分可於2019/20至2023/ 24年這5個財政年度撥作房屋發展用途, 可興建逾6萬伙,當中逾八成為公營房屋。

#### 未來10年冀房屋供應46萬伙

梁振英指,現屆政府下了莫大功夫,不 怕得罪既得利益階層,自上任以來曾公佈 多項增加土地供應措施,涉及約190幅具 房屋發展潛力用地,截至今年1月中已有 93幅完成改劃或撥作房屋發展,另有21幅 已開始改劃。另外,由2012年中至去年 底,有44幅房屋用地獲批放寬密度,增加 約8,640伙。

至4年一手私宅的供應量達9.4萬伙,較本 屆政府上任時高出45%,創2012年起有紀 錄以來新高。在2017/18年度起計的10 年,房屋供應目標為46萬伙,包括20萬個 公屋單位和8萬個資助出售單位。而綜合各 項短中長期土地供應項目,可提供超過60

#### 短中長期仍需覓地1200公頃

不過按目前的土地供應進度仍與需求有 相當差距,梁振英引述規劃署估算數字, 直至2046年的土地需求最少4,800公頃, 按現時的短中長期土地供應措施即使如期 落實,仍需再物色最少1,200公頃土地。

特首坦承、過去幾年、由於美國低息環

業都要向錢看」,又指「不少家庭走投無 路,甚至要住在工廠大廈內的劏房。」

#### 倘97重現 莫說梁特做得太多

歉,梁氏坦言「需要致歉嘅事有好多」, 包括在土地房屋政策方面,因司法覆核等 問題而未達社會要求

被問到任內樓價不跌反升,與競選時的 目標相左,梁振英重提1997年與時任特首 董建華一同制定的「八萬五房屋政策」,

指當時曾被批評「太少、太遲」,但到環 境轉變時樓價大跌就被指力度過猛; 他又 稱,「如果有日樓市重現97年及98年嗰個 情況,大家唔好話當時嘅梁振英特首做得 太多。」

#### 供求失衡情況五年內可改善

被問到輪候公屋時間遠超三年上樓目 標,有否低估難度,梁振英回應説,現屆 政府是低估城規會改劃土地用途的時間, 加上經常遇到司法覆核,立法會審議方案 的時間亦較原先長。他重申覓地「粒粒皆 辛苦」, 政府已迎難而上, 盡量增加土地 供應。但由於房屋興建周期需時四至五 年,不少現屆政府提出興建的單位還未落 成,有信心未來三至五年房屋供應會逐步 增加,改善供求失衡的情况。

# 古洞北等新發展區料供20萬伙

■政府中 長期將盡 快落實新 發展區和 新市鎭擴 展計劃 重點是古 洞北和粉 嶺北等



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)開拓新 土地來源,繼續是現屆政府增加土地的着 力點。新一份《施政報告》指出,政府中 長期將盡快落實新發展區和新市鎮擴展計 劃,重點是古洞北和粉嶺北、東涌、洪水 橋及元朗南等,預計這些發展可於2023年 至2038年間,提供接近20萬伙住宅。

特首梁振英昨天指,古洞北和粉嶺北新 發展區已完成規劃及工程研究,通過法定 規劃圖則,以及獲立法會批出前期工程撥 款進行詳細設計,並已制訂新的補償及安 置方案。這是上世紀90年代繼東涌之後, 香港首個大型新市鎮發展,共可提供6萬伙 住宅,預計首批居民可於6年後入伙。

#### 東涌洪水橋元朗南發展推進

另一重點東涌新市鎮擴展,法定規劃圖 則亦已通過城規會,可以提供4.94萬伙, 填海工程明年開展;元朗洪水橋新發展區 的規劃及工程研究已完成,今年上半年開 始制訂法定規劃圖則,可提供6.1萬伙。至 於元朗南發展的建議發展大綱圖正最後定 稿,可以提供2,77萬伙。將軍澳第137區 有大規模發展房屋、商業及其他用途的潛 力,規劃及工程研究已於去年底展開。

同時,鐵路物業亦是另一供應來源。港 鐵小蠔灣車廠的法定規劃程序將於本年度 開展,將提供不少於1.4萬伙;西鐵八鄉車 廠上蓋中長期可提供6,000伙。

#### 重整釋放棕地發展涉340公頃

《報告》提到重整及釋放棕地潛力,現 正推展的洪水橋、元朗南、古洞北/粉嶺

北新發展區項目,涵蓋約340公頃棕地, 規劃署亦會於今年就全港棕地的分佈及用 途展開調查。政府強調,當局會繼續針對 於新界鄉郊土地,包括棕地上的非法土地 使用, 並嚴格執法。

#### 多個填海工程研究年內完成

而維港以外填海方面,大嶼山小蠔灣、 屯門龍鼓灘及沙田馬料水填海工程的技術 研究將於年內完成,當中馬料水涉及約60 公頃填海規劃,龍鼓灘則涉及約200公頃 填海的研究,均盡快展開。

#### 研提升油麻地旺角土地效益

另外,市區重建局計劃以油麻地及旺角 作為試點,展開地區規劃研究提升土地效 益及潛力,又會同步進行樓宇復修策略研 究,延長樓宇的壽命,探討「改造重設」 作為樓宇復修方案的可行性。

#### 房屋土地政策摘要

- ■預計未來3至4年一手住宅供應量 達9.4萬伙。
- ■在2016/17年度起的5年內,預計 興建約9.45萬伙公營房屋,當中公 屋佔約7.18萬伙,資助出售單位約 2.26萬伙。
- ■短中期供應,透過更改土地用途和 提升發展密度,提供逾38萬伙住 宅。中長期方面,各個新發展區和 新市鎮擴建、及正在規劃的潛在鐵 路物業發展項目,提供逾860萬平 米工商業樓面,及超過22萬伙住 宅。預計首批居民可於6至10年後 入伙。
- ■盡快展開龍鼓灘和馬料水分別約 200和60公頃填海的規劃及工程研
- ■上半年公佈大嶼山發展和保育藍

製表:記者 蘇洪鏘

### 釋郊野公園邊陲 倡建公屋老人院

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 行政長官 梁振英昨在《施政報告》表示,政府將繼 續透過短中長期措施,增加土地及房屋供 應,又呼籲市民重新思考,利用郊野公園 土地建屋的問題。《施政報告》提及,建 議思考利用部分郊野公園內,小量生態價 值不高,公眾享用價值較低,位於邊陲地 帶的土地興建公營房屋,以及非牟利的老 人院等非地產用途。

梁振英回顧任內五個財政年度, 政府已 售出可建51.100個單位的土地,較對上五 年多逾倍,未來三至四年新樓供應量達 94,000個單位,亦是12年新高,但承認 任內未能解決「上車」難的問題,指出本 港樓價高歸咎於地價貴。

#### 今明年將推售6457伙居屋

梁振英又承認,公屋用地供應仍落後 公屋輪候時間明顯延長,若政府不加快覓 地建屋,房屋問題仍難以解決。政府消息 人士則指出,政府今年會推售2,057伙居 屋,分佈於彩虹、銀礦灣東及銀礦灣西, 將於今年3月推售。明年將有4,400伙居 屋推售,主要來自長沙灣副食品市場1及 2期,分別提供800及1,700伙,會一齊推 售; 啟德共有700伙; 東涌27區共有 1,200伙。

#### 5年內建94500伙公營房屋

《施政報告》指出, 在2016-17年度起 的5年內,香港房屋委員會(房委會)及 香港房屋協會(房協)預計興建約94,500 個公營房屋單位,當中公共租住房屋(公 屋)單位約71,800個,資助出售單位約 22,600個。按最新推算,在2017-18年度 起計的10年,房屋供應目標為46萬個單 位,包括20萬個公屋單位和8萬個資助出 售單位。

## 憂居住問題扭曲港人價值觀

特稿

樓價貴、住得細早令香 港人感無奈。行政長官梁 振英昨亦特別於《施政報

告》中指出,香港樓價高、租金貴,住的問 題影響家庭結構,扭曲價值觀,不少人目標 是盡量賺錢買樓供樓,青年人選科與擇業都 要「向錢看」;不少家庭走投無路,要住工 廈劏房,成為香港最嚴重的安全隱患。

#### 成功遏需求「上車難」未解決

報告指出,社會對房屋用地的供應和需求 問題,存在一定的誤解。首先,在需求方 面,香港人口的增長率已經相當低,老化速 度亦相當快,政府不能夠靠降低人□增長率 減少對住屋的需求。過去4年,本屆政府多 次採取措施,成功遏抑外來需求、投資需求 和炒賣需求,但「上車難」的問題仍然未解 决。在供應方面,香港的工業大廈空置率已 經十分低,政府不能靠重建工廠大廈增加住 宅單位數量;同時,在稠密的市區建樓,產 量十分有限。

#### 樓價高租金貴歸因地價高昂

特首說,在成本方面,樓價高和租金貴並 不是由於建築費高,而是由於地價貴。他 指,香港絕大部分家庭負擔得起建築費,只 是負擔不起高昂的地價。地價貴的原因並非 土地短缺,而是規劃作房屋發展用的土地短 缺。今天,作房屋用途的土地只佔全香港土

他表示,今屆政府下了莫大功夫,不怕 得罪既得利益階層,大幅增加土地房屋供 應。他認為,香港的房屋問題其實是土地 利用問題,而土地利用問題,不是技術問 題,而是觀念問題。只要肯打破劃地為牢 的舊觀念,認真、科學和客觀地重新思考

土地利用的規劃,才可以增加土地供應, 降低地價、樓價和租金,減輕香港人的住 屋負擔,提升香港人的住屋質素,根本解 決房屋問題。

#### 增土地供應才解決房屋問題

在電視論壇上被問到未買樓的「無殼蝸 牛」市民,現在是否入市時機,特首表示不 會猜測樓價變化,並指如果未來幾個月,市 場或突然加息,樓價下調,也不代表住屋問 題已解決。重申只有長遠增加房屋供應,才

無可否認,政府也認同並在着手加快、加 大供應是解決各種房屋問題的最佳方法。儘 管本屆政府上台後公私營房屋供應大增甚至 超標,但要補足過去十多年的供應不足需 時,以致樓價仍然高企。梁振英於2012年 7月1日上任至今,反映二手樓價的中原城

## 梁振英上任4年半來樓價升37%



市領先指數 CCL, 當時報 105.46點, 至上 久執行的能力、增建公屋、優化公屋政策, 周五報144.28點,換言之,樓價於過去四 年半上升36.81%。

梁振英於2012年競選特首時的政綱,以 「行之正道 穩中求變」為施政理念,於房 屋問題上表示要提高土地供應的透明度和持

不少已實行中。但在逐步提高香港人住屋的 人均空間和生活質素的目標方面,仍未合 格,樓價高企,私人住宅實用面積最細只有 128呎,實在令人感慨。

■香港文匯報記者 梁悅琴