

港大倡填船灣湖起屋30萬戶

2047年收回新界閒置地 改補地價模式誘使發展

香港文匯報訊（記者 岑志剛）本港房屋土地供應不足，樓價高企不下。香港大學一份研究報告指出，填海工程是歷來香港增闢新土地最重要及最有效方法，建議特區政府考慮填平船灣淡水湖，預計可造地1,200公頃並提供30萬個單位。港大又建議特區政府在2047年收回新界私人擁有的閒置土地權益，同時提供誘因，促使發展商釋放土地。報告又建議成立一個由行政長官領導的常設決策機構，為持續土地供應制定策略性規則，定期向公眾公佈長遠發展規劃方案。



■船灣淡水湖鳥瞰圖。

資料圖片

■黎偉聰和鄒廣榮昨發表報告，建議填平船灣淡水湖興建住宅。

香港文匯報記者岑志剛 攝



研究由港大都市實驗室科斯產權研究中心進行，查考香港增闢新土地的歷史後，認為填海是最重要且有效方法。負責領導研究的港大房地產及建設系主任鄒廣榮昨日表示，特區政府無法增加土地供應，造成市民在恐慌下急於買樓，認為特區政府應提供長遠土地發展計劃，挽回市民信心。

大規模填海造地作長策

鄒廣榮指出，填海是土地的其中一個重要來源，由1950年至2017年香港填海所得土地多達6,318公頃，約佔整體可用土地30%，但1997年《保護海港條例》通過後，香港幾乎再沒有大型填海發展規劃，青洲及九龍灣西面兩個主要發展項目亦被利停，前者預計可供應176公頃填海地、安置

13.58萬人，後者可在300公頃填海地上安置28.5萬人。

他續說，近年特區政府「食老本」搜挖推出的土地面積較小，不僅不宜規劃，亦會有用盡的一天。他建議特區政府應考慮以大規模填海作為復興增闢土地的動力及長期規劃發展策略，例如在船灣淡水湖進行填海，可造成1,200公頃土地，提供30萬個平均大小約650平方呎的單位，供90萬市民居住。

淡水湖利發展地下空間

鄒廣榮解釋，船灣淡水湖的生態已被破壞，土層亦被挖空，可方便配合特區政府發展地下空間的策略，達至雙贏，其餘可考慮的選址還包括喜靈洲以北及龍鼓灘以北。

港大建築學院教授黎偉聰補充，社會應權衡生態價值與房屋問題，人類也是生態的一部分，如只談生態而忽略人類需要便沒有意義。

對於新界土地發展，研究指出，目前主要發展商在新界擁有的土地估計達1,000公頃，連同其他私人的閒置土地，可釋放的土地潛力非常大，建議特區政府就新界土地權益定立「死線」，宣佈在2047年收回新界中私人擁有而未被開發利用或閒置的土地的權益，迫使發展商釋放土地。

鄒廣榮指出，特區政府為免予人「官商勾結」的觀感，故土地補地價費用高昂，容易令發展商卻步，建議改變補地價計算模式，給予發展商更大誘因，加快發展新界土地儲備。



■申訴專員公署發現在某公共屋邨大廈的低層，有整列相連的閒置空間。

屋邨吉位點解多 申訴公署主動查

香港文匯報訊（記者 文森）一些早期落成的公共屋邨，在樓宇設計上不時會出現一些零散的閒置空間，由於該些空間未能完全符合《建築物條例》中關於住宅單位的法定要求，以致房屋署未能將之用作出租住宅單位。然而，申訴專員劉燕卿質疑房屋署是否不能克服技術限制，因此，申訴專員公署將針對房屋署把公共屋邨閒置空間用作儲物室的安排展開主動調查。

於上世紀70年代落成的何文田愛民邨，有居民指邨內一些空間一直空置，有人會將雜物丟到該處，甚至「根本有些不是很正常的人於這裡睡」。申訴專員公署表示，房屋署多年來將有關空間圍封用作儲物室，並出租予屋邨內的租戶擺放傢具雜物，或交由互助委員會作存放物資之用。

質疑房署多年未善用

公署曾派員實地視察，發現在某屋邨大廈的低層有整列相連的閒置空間，在另一屋邨大廈亦發現有空置儲物室的室內環境與一般出租住宅單位差異不大。此外，現時公共屋邨儲物室的空置率頗高，反映儲物室的需求不大，質疑房屋署多年來有否採取適切措施，善用空置儲物室。

劉燕卿表示，公共屋邨空間是十分珍貴的公共資源，房屋署有責任妥善處理。她認為，儘管部分空間或因環境限制不易改建成出租住宅單位，但該些技術上的限制，未必一定不能克服。她續說，公署是次主動調查目的，是探討房屋署是否已採取適切措施善用公共屋邨的閒置空間和空置儲物室，並提出可改善之處。

民建聯立法會議員柯創盛表示，據了解該些空間不大，部分不到100平方尺，其實並不適合作住宅。他贊同公屋資源珍貴，歡迎申訴專員公署就此作出調查。不過，他指該些閒置空間有些用作租給租戶在裝修或維修時，存放大件傢俬，據知該些「儲存空間」頗受歡迎，居民甚至需要長時間輪候才能租用。

不過，他認同「儲存空間」長期空置絕不理想，房屋署應主動研究如何善用這些閒置空間。至於部分有窗、面積較大及與住宅間隔接近的空間，他認為房屋署應與相關部門研究，如何可以改作出租單位。

黃遠輝：「政府劊房」可暫紓困

香港文匯報訊（實習記者 黃珏強）運輸及房屋局局長陳帆早前倡議由特區政府資助非政府組織改建唐樓單位，作為符合安全以及衛生要求的「合法劊房」，以成本價租予有需要市民。房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝認為，建議屬短期措施，有望紓緩很多家庭的居住問題。他對於有發展商及業主經營劊房感到無奈，但本港樓價高企，部分低收入的家庭唯有租住劊房解決居住問題。

黃遠輝昨日在一個電台節目後表示，歡迎任何有助解決或紓緩房屋問題的意見，認為陳帆的建議是一個短期措施，的確有望紓緩很多家庭居住的問題，但有技術性問題有待討論，例如籌辦劊房的單位來源、業主是否願意將單位給予非政府組織進行管理與經營、劊房是按照公屋輪候冊的次序租給有需要人士或家庭，抑或通過社署轉介或負責等。

對於有報道指，有發展商及業主租下大型屋苑單位或舊樓，改成劊房出租賺取更高租金回報，估計差價高達六成。黃遠輝對有關情況感到無奈，但承認相對本港樓價高企的情況下，部分低收入的家庭唯有租住劊房解決居住問題。

黃遠輝強調，解決房屋問題需要回到比較「王道」的方法，即需要持續供應土地興建樓宇。他希望特區政府開拓更多土地，提供給私人發展商興建私人住宅，或房委會及房屋機構興建更多公營房屋。

安達臣礦場地料2022年有樓住

香港文匯報訊（實習記者 林浩賢）香港公私營房屋均供不應求，特區政府早年為此落實《安達臣道石礦場發展計劃》，擬將逾40公頃的礦場土地作發展用途，為2.5萬規劃人口提供9,410伙公私營房屋，當中近20%約1,880伙為公屋，第一批住宅單位預計於2022年落成。嘉華集團主席呂志和昨日出席礦場移交儀式時表示，集團致力綠化礦場，務求為特區政府提供一幅優質用地興建住宅。

土木工程拓展署署長、礦務處處長林世雄指出，特區政府會繼續覓地，應付土地需求。林世雄指出，時至今日，安達臣道石礦場已完成歷史任務，但同時為香港提供了一幅位處市區面積逾40公頃的珍貴用地，土木工程拓展署現正全速在該處進行基礎建設工程，「在不久的將來，石礦場將發展成一個可容納2.5萬名居民的新社區。這亦是政府利用多管齊下策略提供土地，以紓緩香港住屋和經濟發展需要的一個好例子。」

嘉華還原綠山月底交政府

呂志和表示，集團將於本月31日正式交還安達臣道石礦場予特區政府，該幅逾40公頃的土地將發展成一個有近萬個住宅單位的全新社區。

他坦言，集團自1997年簽訂「安達臣道石礦場重整及美化工程」合約後，一直秉持「邊開採、邊綠化」的理念，在一座已開墾逾半世紀的礦山上種植近23萬株樹，將其還原成一座綠油油的青山，以提供優質發展用地。

他又希望集團能有機會參與國家「一帶一路」及粵港澳大灣區發展，秉持「扎根香港，胸懷祖國，放眼世界」的精神，以逾50年的採礦經驗繼續服務社會。

集團副主席呂耀東指，礦場周邊500米範圍已有市民居住，為減低對居民的影響，礦場使用全封閉式廠房，並採用豎井運送技術，利用地心吸力將放進井內的石頭，經隧道運至廠房，又會格外留意開採過程中的爆破安全，以免危及居民。

嘉華集團於1964年成功投得九龍安達臣道石礦場的開採權，成為香港首間取得採礦牌照的公司。據統計，該礦場為香港近數十年的發展提供了三分一的建築材料，主要出產「石屎」、水泥和瀝青等建材，曾參與啟德機場、紅磡海底隧道、青馬大橋及赤鱗角機場等重要基建工程。

該礦場於2013年底終止營運，去年6月完成修復工程，第一批住宅單位預計於2022年落成。



■林世雄、呂志和與呂耀東等昨出席安達臣道石礦場移交儀式。香港文匯報記者梁祖彝 攝

藍地石礦快到期 港須開新場應付



特稿

運作逾半世紀的安達臣道石礦場即將交還特區政府，土木工程拓展署署長、礦務處處長林世雄表示，目前香港只餘藍地石礦場仍在運作，但營運期亦只到2020年，若要維持本地基建工程所需，香港有需要開發新的石礦場。他透露，香港不能只依賴石材進口，故特區政府已研究開發新石礦場，並鑽研露天開採和地下採掘等技術，預計2年至3年內會有具體方案出討論。

嘉華集團主席呂志和表示，集團於6年前已在廣東省惠東縣建設一個全新石礦場，規模媲美安達臣道石礦場，年產430萬噸石

料，並全數供應香港，惟他憂慮香港若完全依賴石材進口，會增加物料成本，亦需面對供應量不穩及因長途運輸而產生污染的風險。

他續說，香港若要維持國際大都會地位，必須開展大量基建工程，包括機場第三跑道、新界東北及大嶼山的發展項目，並希望特區政府未來會支援本地礦業發展，保障本地建材穩定供應。集團副主席呂耀東指出，香港只要保持高水平採礦技術，相信製造業在香港仍有存在價值，為年輕人提供金融及地產以外的出路。

■香港文匯報實習記者 林浩賢

消費信心大回升 反映市民信特首

香港文匯報訊（記者 岑志剛）民建聯昨日發表最新一期「消費者信心指數」調查結果，發現市民對消費前景的信心大幅回升，回復至2008年金融海嘯前的水平，但18歲至39歲的受訪者明顯對前景欠信心。民建聯副主席周浩鼎認為，進行調查期間適逢新一屆特區政府上場，反映市民對新特首林鄭月娥領導下的香港經濟有信心。民建聯建議特區政府未來投放更多資源，促進高增值產業發展和提高教育質量。

民建聯於上月16日至本月2日，以電話隨機抽樣成功訪問了566名18歲或以上人士。調查結果共分為3個指數，100分為中性，高於100分為正面，低於100分為負面。調查發現，「綜合消費者情緒指數」由69回升至82；「消費者預期指數」由70升至86.7；「目前狀況指數」由67.5升至75。3個指數俱錄得自2008年3月以來的最高水平。

民建聯表示，指數反映市民過去一年個人財政狀況有好轉，對經濟的信心有相當提升；對個人未來財政狀況展望也較之前樂觀；對香港長、短期經濟前景期望也增加，對香港未來5年經濟前景持正面看法，也由上次的16%增至23%，為過去近一年最高水平。

周浩鼎：新政改善社會氣氛

周浩鼎認為，進行調查期間適逢新一屆特區政府上場，反映市民對新特首林鄭月娥領導下的香港經濟有信心，例如林鄭月娥上任前提出新施政風格、理財新哲學和修補社會撕裂，及剛通過的36億元教育新資源撥款都是希望改善民生，讓社會氣氛轉好，市民信心也有所提高。

調查並發現，18歲至39歲受訪者明顯對前景欠信心，對香港長、短期前景抱負面



■周浩鼎和民建聯經濟發展事務副發言人杜礎圻昨公佈調查結果。

香港文匯報記者岑志剛 攝

看法的比例分別為45%及60%，較年長組別僅31%及25%高，建議特區政府未來投放更多資源，促進高增值產業發展和提高教育質量。

李家超訪馬鞍山探長者



特稿

保安局局長李家超昨日到訪沙田區，參與「共慶回歸顯關懷」計劃的家訪活動，探訪長者和有需要家庭。他在保安局常任秘書長黎陳芷娟陪同下到達馬鞍山欣安邨後，先與參與活動的非政府機構義工會面。李家超感謝義工們對長者及有需要人士的關懷和愛心，並表示希望透過家訪，讓區內居民感受香港特區成立20周年的節慶氣氛。

李家超其後在沙田民政事務專員陳婉雯和沙田區議會主席何厚祥陪同下，探訪4個在邨內居住的家庭，了解他們的日常生活，並向他們派發禮物包，分享香港回歸



■李家超等探訪欣安邨一個長者家庭，了解他們的日常生活。

20周年的喜悅。

「共慶回歸顯關懷」是香港特區成立20周年的主要慶祝活動之一，由民政事務總署籌劃，並透過十八區的非政府機構推行。■香港文匯報記者 聶曉輝