

首置上車盤料更平更多限制

特首：不佔用現有公屋土地 或納私人發展商農地

香港文匯報訊（記者 陳文華）房屋政策是現屆香港特區政府的施政重點，特首林鄭月娥昨日出席第六屆亞太區房屋論壇，並於活動後見記者解釋政綱提出的「港人首置上車盤」資助計劃，強調購買對象須為香港永久性居民，並且為首次置業，希望幫助相對較年輕家庭上樓。但她強調，如果定價更相宜，限制亦會更多。她表示，計劃不會佔用現有公屋土地，若「土地供應專責小組」認為有必要將私人發展商的農地納入覓地範圍，政府一定會做。

林鄭月娥表示，明白香港市民關心房屋問題，她解釋政綱提出的「港人首置上車盤」資助計劃，顧名思義購買對象須為香港永久性居民，並且為首次置業，若已購買過居屋或現時擁有物業者不符合購買資格。

林鄭：私樓價飆升太厲害

她希望資助計劃可幫助相對較年輕家庭，他們讀完書正在工作，可能收入不俗，但仍無法即時在私營房屋市場置業，因私營市場樓價實在飆升得太厲害。

林鄭月娥表示，有信心購買這類房屋的家庭，隨着他們自己的努力，日後有能力進入私營市場。

她續指，計劃提供的只是一個上車盤，無論在面積或在設計、裝潢方面都會比較樸實，希望滿足年輕家庭首次置業的期望，他們安心後，遲些待家庭狀況或收入改善時，又加上政府在私樓供應增加時，便可進入私營市場。

轉讓細節待施政報告公佈

被問及定價及轉讓方面有無限制，林鄭月娥回應需待施政報告公佈時才會公佈細節。她補充強調，可以想像若定價越是可以負擔，限制一定會越多。

她認為，房屋並不是一個簡單的商品，而是一個很重大的民生議題，很多人都期望能夠安居，從而可以樂業，所以若只當房屋是一個商品，可以透過資產增值在市場買賣，並不能實現政府的功能。

她強調，政府的功能是提供給市民有安居、有置業機會。

被問計劃會否佔用現有公屋土地及售價會否與市價掛鉤時，林鄭月娥表示，現時長遠房屋策略下大概46萬個單位還未找到足夠土地，所以盡量不會取用在「長策」中已經在規劃上屬於公屋的土地，另外還包括居屋或綠置居，否則會直接影響公營房屋供應。

她希望找新的土地來源，又指對當日下午召開的「土地供應專責小組」首次會議抱有熱切期望，會親自出席部分會議並與委員傳達對專責小組工作的期望和要求。

林鄭月娥補充，「土地供應專責小組」會就所有香港土地的來源進行探討，若在探討過程中認為私人發展商的農地也是一個可以用的土地來源，政府一定會做。

她又指，在政綱中已提出土地來源不外乎維港以外填海、郊野公園邊陲、新界棕地、市區重建，亦包括私人發展商已經擁有的土地，都屬土地來源。



■林鄭月娥（左二）出席第六屆亞太區房屋論壇。

土地專組12建議明年諮詢

香港文匯報訊（記者 岑志剛）土地供應專責小組昨日舉行首次會議，主席黃遠輝表示，專責小組目前綜合了12項土地供應建議（見表），預計明年第一季度至第二季度，就土地供應選項進行廣泛公眾諮詢，將收集到的意見帶回小組內討論，最快明年第三季尾至第四季初向政府提交報告。他強調，專責小組沒有立場和前設，也不會考慮政府立場，會以非常透明和公開的方式進行公眾諮詢，保證公眾意見得到充分聆聽，並相信「在陽光底下」，共識不會被扭曲。

黃遠輝表示，小組會檢討本港未來一段時間的土地需求和供應，假設政府多個新發展區按原訂計劃落實，本港仍欠最少1,200公頃的土地供應，如果將改善市民居住空間加入考慮，土地短缺問題將會更大。

黃遠輝：每月最少開會一次

黃遠輝指出，會上主要討論未來工作方向，小組將會每個月最少開會一次，未來12

個月會就目前已掌握的土地供應選項，全面提出補充資料，並帶到小組中充分討論其可行性、落實時間、土地大小和潛力，再鋪陳各選項的利弊，給市民公眾諮詢中深入討論，會在共識之上提交建議報告。

他表示，專責小組預計明年第一季度至第二季度，就土地供應選項進行廣泛公眾諮詢，會在明年7月左右將收集到的意見帶回小組內討論，撰寫建議報告，最快明年第三季尾至第四季初提交政府。

黃遠輝表示，下次會議討論土地供應選項，大致可分兩大類，分別是善用土地和開拓新土地。他透露，現時綜合了12項土地供應建議，包括行政長官林鄭月娥昨早出席房屋論壇時提出的3項建議，包括是否可在維港以外填海、發展郊野公園邊陲土地，及棕地興建房屋。

早前港大學者兼小組委員鄭廣榮提出的填平大埔的船灣淡水湖建屋、發展軍事用地、重置葵青貨櫃碼頭等建議，亦包括在內。

無前設立場 任何建議都探討

黃遠輝強調，小組沒有前設和立場，也不會考慮政府立場，任何建議都會帶到小組內探討，對不同土地供應選項亦沒有分優次，因為



■黃遠輝及黃澤恩一同會見傳媒。

香港文匯報記者莫雪芝 攝

不同選項本身因技術問題有不同時間性。

他指出，公眾諮詢會非常透明和公開進行，意見可以充分發揮和得到聆聽，相信「在陽光底下」共識不會被扭曲，又認為公眾有智慧，「眼睛都係雪亮」，最終選擇權在公眾手中。至於如何進行公眾諮詢和場次等，則有待小組鋪排。

被問到會上否討論「港人首置上車盤」時，黃遠輝指這並非小組應聚焦點，因為土地供應應是宏觀，小組不是只找土地興建住宅單位，亦不會只聚焦發展公營房屋，故會議上未有討論有關建議。

憶細個床上寫功課 決心改善基層住屋

特稿

特首林鄭月娥昨日出席由仁人家園主辦的第六屆亞太區房屋論壇開幕禮，並與仁人家園總幹事Jonathan先後發表專題演講。林鄭月娥在致辭時表示，對香港而言，住屋問題尤為突出，團隊一直秉持熱情、承擔及同理心解決問題。她回憶自己出生於基層家庭，讀書時曾需要在床上寫功課。她強調，時至今日仍有小朋友像她一樣生活在簡陋狹窄的環境中，她對此感同身受，更令她下定決心尋找任何途徑改善基層住屋問題。

林鄭月娥致辭時指出，在250萬香港家庭

中，46%（約115萬個家庭）居住於政府公營房屋，54%（約135萬個家庭）居住在私人房屋。在46%居住在公營房屋的住戶中，31%租住政府公屋單位，15%居於政府資助房屋，過半香港家庭居住在樓齡較高的舊樓內。

公屋是基層住屋首要保障

她強調，公營房屋是基層市民住屋的首要保障，當中市民對公屋的需求巨大，截至今年6月底，約有15.02萬宗公屋申請正在輪候，公屋輪候年限已增加至4.7年，情況較歷年更為嚴峻。

林鄭月娥承諾，團隊會以供應房屋作為工

作重點，以各種方式增加公營房屋供應，縮短輪候名冊人數，並引入各種創新性房屋政策興建私營房屋，增加私營房屋供應量。

時隔一甲子 仍感同身受

她又說，自己出身於基層家庭，讀書時曾需要在床上寫功課。時隔60年，現時仍有數千名小朋友要像自己小時候一樣，需要在床上完成功課，「我對此有強烈的感同身受，這讓我下定決心要尋找任何解決途徑，解決現在的住房問題。」

她強調，作為政府的職責，一定不能讓新一代小朋友仍要居住在狹窄的環境中。

在演講最後，她反問社會，當面對成千上萬的小朋友仍生活在簡陋、狹窄的環境中時，我們真的不能作出創新性改善？不能開發郊野公園、綠化帶或其他土地用作建屋用途？

她希望引起社會對住屋用地的討論。

林鄭月娥在隨後的講者對談中提到，香港有政策、有資金、有建屋經驗及人才，唯獨缺少土地，特別缺少可建屋的土地，令人沮喪。她強調，面對住屋問題，香港需要理性討論。她明白很多人針對開發新土地有很多意見，不同團體有其守護的東西，但「這一刻，香港需要向前走。」

仁人家園總幹事Jonathan致辭時呼籲各界攜手推動社會提供適切、可負擔居所，確保居住權，令市民人人安居。

■香港文匯報記者 陳文華

各界獻策：推折扣設限售

香港文匯報訊（記者 文森）各界人士昨日對「港人首置上車盤」紛紛提出建議。市建局非執董、城大建築科技學部高級講師潘永祥接受電台訪問時建議首置上車盤售價可以訂在略高於建築成本，每平方米約6,000元至7,000元，均是可行方案。工聯會立法會議員麥美娟則建議首置上車盤的售價可按家庭入息中位數某個百分比計算，而非仿倣居屋參照市價定出某個折扣，相信這樣才能吸引市民購買，亦由於價格較低，因此要有一定的轉售限制，以免出現炒賣。

潘永祥表示，現時的房屋階梯形同虛設，隨着樓價上升，居屋售價也不斷上漲，加上供應量少，令很多即使符合居屋資格的人士，都急於購買私樓。他指出，「現在住公屋月租才一兩千元，如果買樓呎價過萬，買居屋呎價都要

8,000元。當中差距太大，公屋住戶根本不會考慮買居屋，更不會買私樓。」

他又說，政府的資助房屋需與市民負擔能力掛鉤，而非與市價掛鉤，方可形成置業階梯。他認為，居屋和首置上車盤的入息限制可以有不同，讓不同收入的人申請。

他提議撥出七成或以上的首置上車盤予白表人士申請，因現時與市值掛鉤的居屋售價普遍在400萬元以上，白表人士也難以負擔。至於公屋居民置業需要，他指可交由綠置居計劃照顧。

麥美娟也認同「上車盤」的定價需按市民的家庭收入及供樓負擔能力，而非與市價掛鉤，並促請將此定價模式擴展至現有的居屋及綠置居計劃。

鄺滿海倡定價可加可減

房協主席鄺滿海接受電台訪問時表示，首置上車盤的定價要考慮市民的負擔能力，可加可減。倘若樓價不斷上升，固定的折扣率未必合適。他認為可考慮公私營協作的方式興建這類單位，但仍然要看政府整體政策，如有需要房協會配合。

公屋聯會總幹事招國偉贊成港人首置上車盤售價以負擔能力計算，認為可以幫到更多人置業。他認為，按家庭入息中位數估算，首置上車盤以200萬元至250萬元出售均是合適的價錢，由於首置上車盤價格較低，若轉售限制嚴一些是無可厚非。

青年事務委員會主席劉鳴煒認同有子女的青年家庭對置業的需求較大，應該優先受惠。他認為，新項目的定價宜考慮用家的負擔能力或其他因素，而非以市價再打折。

另外，為免港人首置上車盤被短時間內轉售圖利，低價出售同時，亦要設有轉售限制。

主動走近傾談 林鄭收示威板

特寫

特首林鄭月娥上台後，一向表現親民，遇到示威集會者亦會主動交流。昨早林鄭月娥於金鐘一間酒店出席房屋論壇活動時，遭遇團體示威。示威者首先在林鄭月娥落車地點向她遞信，林鄭月娥曾嘗試接信但被酒店保安隔開。隨後林鄭月娥在出席完當日活動後，再次遭遇示威者，她主動走過去與示威者傾談，並表示與示威者理念接近，希望示威者多向市民作宣傳，



■林鄭月娥出席房屋論壇時遭遇示威者遞信。香港文匯報記者梁祖彝 攝

爭取開放更多形式的土地予政府發展建屋。她隨後嘗試再次接信，最終僅接到一塊示威者自製的印有割房相的紙板離開。

■香港文匯報記者 陳文華