

「團結」倡補貼置業助上車

首置盤綠置居作先導計劃 建築成本定價 補地價不隨樓價浮動

香港文匯報訊（記者 岑志剛）團結香港基金發表新一份土地房屋政策研究報告，建議政府就港人首置上車盤和綠置居推出「補貼置業先導計劃」，單位以建築成本定價，同時鎖定補價金額，不再隨樓價浮動，並建議為住戶提供誘因，鼓勵買家完成補價，成為真正業主。基金會估計，如計劃順利推行，30年後全港可有約七成半家庭成為業主。

團結香港基金研究委員會成員王于漸指出，房屋問題是深層次社會問題，並已演變成政治問題，由於過去十多年收入升幅追不上樓價，加上1991年政府將買樓的首期付款由一成提升至四成，難以離開公營房屋體系，市民沒有希望置業，只會帶來怨憤、矛盾和不和諧。



王于漸 香港文匯報記者莫雪芝攝

王于漸：公屋不能再租

他又指，現時公屋單位的使用率較差，由2001年至2016年間，公屋單位增加十多萬伙，但居住公屋的人數卻不斷下跌，原因是住戶組成改變，包括年輕人收入增加而搬出，離婚率上升亦造成公屋分戶情況增加，導致「起多了樓卻不是住多了人」。他認為，公屋不能再租給別人住，真正方法是使他們成為業主。

王于漸說，基金會建議政府推出「補貼置業先導計劃」，以建築成本定價出售公營房屋單位，並鎖定單位補價金額在入伙時水平，以市值400萬元的單位為例，假設售價為100萬元，就會鎖定未來補價金額為300萬元，不再隨樓價浮動，讓買家在條件充足時完成補價成為「真業主」。政府在出售單位時，可擔任按揭擔保人，讓銀行提供90%至95%按揭，買家只需支付單位售價的5%為首期。

基金會又建議，政府可以協調在補價釐定機制中加入誘因鼓勵買家完成補價，例如提前清償補價折扣優惠、就未繳付的補價在禁售期後收取利息、分期償還未繳付補價、以及當單位市值下跌時平均下調補價等。

30年後七成半家庭成業主

基金會建議政府分四階段，首先在綠置居、新建成居屋、首置上車盤推行先導計劃，出售「補貼置業計劃」單位予合資格住戶，假如受歡迎則擴展至未來所有新落成公營房屋，之後政府可考慮容許現有居屋和租置屋業主按「補貼置業計劃」的補價機制選擇補價，最後則分階段私有化現存的公屋單位，每年可出售2.4萬伙最新的現存單位。報告認為，如計劃在各階段順利推行，30年後全港可有約七成半家庭成為業主。

王于漸形容建議是「一箭數雕」，有助更多市民置業，可以實現與民共富的理念，應對置業及財富不均現象，又說有樓在手對減低離婚率有「立竿見影」之效，而房委會也可以減輕財政壓力。

被問到建議會否影響公屋輪候，王于漸表示，不能以簡單加減數看問題，因為「上有政策，下有對策」，即使公屋戶百年歸老，亦會要求兒女申請成為住戶照顧父母，變相是轉讓了單位，導致公屋本身沒有流轉。

黃元山：多一個選擇

團結香港基金副總幹事兼政策研究院主管黃元山說，現時的補價制度下，置業階梯出現斷裂，「補貼置業先導計劃」可以更有效運用公屋資源，亦是合情合理，毋須政府與民爭利。他強調，建議並非強迫市民買樓，而是為市民提供多一個選擇。

對於施政報告提出公私營合作發展首置盤，團結香港基金高級研究員曾維謙認為政府不能個別與一、兩個發展商自行「門埋門」商討，而是一定要政策及機制，如果政府介入上調新界土地地積比，由發展商興建一定比率的公營房屋，在短期內是可行的出路。



左起：曾維謙、鄭李錦芬、王于漸、黃元山。香港文匯報記者莫雪芝攝



「團結」提倡大型填海以增加土地供應。資料圖片

補貼置業先導計劃重點

補貼方式

- 以建築成本定價出售公營房屋單位。
- 鎖定單位補價金額在入伙時水平，不再隨樓價浮動。
- 以市值400萬元的單位為例，假設售價為100萬元，就會鎖定未來補價金額為300萬元，不再隨樓價浮動。

按揭方式

- 由政府擔任按揭擔保人，讓銀行提供90%至95%按揭，買家只需支付單位售價的5%至10%為首期。

其他安排

- 在補價釐定機制中加入誘因，例如提前清償補價折扣優惠，以鼓勵買家完成補價。

建議實行路線圖

- 先在綠置居、新建成居屋、首置上車盤推行補貼置業先導計劃。
- 擴展至所有新落成公營房屋。
- 現行居屋和租置屋業主按補貼置業計劃的補價機制選擇補價。
- 分階段私有化現存的公屋單位。

資料來源：團結香港基金

整理：香港文匯報記者 岑志剛

建築師學會建議「組合」技術建永久屋



何文堯 香港文匯報記者岑志剛攝

香港文匯報訊（記者 岑志剛）施政報告提出協助非牟利機構研究在閒置土地興建預製組合屋。建築師學會表示，該種組合屋需要符合《建築物條例》的要求，需要投入較多資源和時間，建議政府應集中改建閒置校舍及政府物業，解決過渡性房屋需求。他又支持使用「組合屋」技術興建永久性房屋。

大規模建「貨櫃屋」不切實際

建築師學會副會長何文堯昨日在傳媒午餐中表示，大規模興建俗稱「貨櫃屋」的組合屋是不切實際，並非解決過渡性房屋需求的有效方法。他解釋，「貨櫃屋」須解決隔熱、空間小的問題，亦要符合《建築物條例》，例如滿足承重、耐火、逃生和無障礙通行等要求，而要投入大量資源和時間，因此存在困難，如果能夠解決這些問題，倒不如直接興建永久性房屋。

何文堯認為，政府可以集中善用閒置校舍及政府物業，改建為過渡性房屋，預計在政策配合下，可以縮短審批時間，以學校為例，相信最快8至10個月便可完成改變用途。至於政府物業，則不受《建築物條例》所限，改建作房屋的過程相對簡單。

何文堯又提到，「貨櫃屋」只是組合屋的其中一種，如果以組合屋形式興建永久房屋，長遠值得探討。他指出，近年建築工人開始老化，入行的新血不足，若以組合屋技術建屋，在廠房較容易控制用料和組件質素，工作環境亦較佳，但仍要克服香港雨水多、溫差大及常有颱風等問題，技術上要求高，亦相當複雜。

對於特首林鄭月娥在施政報告未有提及成立海濱管理局的工作進展，認為可以透過成立地區為本的基金協助管理海濱地段。何文堯指有關建議未曾在海濱事務委員會討論過，他希望政府做到當初提出成立海濱管理局的願景，讓海濱地段有不同用途，並可提供給市民享用。

另外，建築師學會又建議政府在粵港澳大灣區建設方面，推廣香港建築師從設計策劃至監督完工的一條龍服務。



貨櫃屋 資料圖片

閒置地難建屋 籲重啟大型填海造地

香港文匯報訊（記者 翁麗娜、岑志剛）政府過去提出填海及發展郊區用地時，不時被批評坐擁4,000公頃閒置土地，卻未有善用。團結香港基金發表「土地房屋政策研究」系列的第三份報告，團結香港基金高級研究員曾維謙表示，有關政府閒置土地多屬窄長地塊或位於斜坡，並不適合建屋，建議盡快在維港以外重啟大型填海以發展新市鎮，並建立具規模的土地儲備

等。曾維謙表示，所謂4,000公頃政府閒置土地，包括了道路、斜坡等，實質閒置土地僅約400公頃，但並不意味悉數適合建樓，當中不少屬窄長地塊，並涉及收回土地、安置賠償及居民反對等問題，至少也要花上數年時間才能發展起來。報告指出，香港需要大片平坦及完整的土地，以支持規劃完善、配套充足的新市鎮發展。在眾多土地供應的選項中，較具成本效益、較少爭議、亦一直行之有效的方法，就是在維港以外重啟大型填海。

報告又建議，在短中期方面，可透過公私營合作釋放私人土地儲備的發展潛力，政府可以考慮透過包括道路基建，上調地積比等政策配套，增加相關土地的可建房屋數目，而私人土地擁有者則補足地價，並須在過程中幫助政府興建指定比例的公營房屋。此外，報告說過去十多年，香港沒有落實和完成大型土地發展，致令現時各類物業的供應都捉襟見肘，長遠應建立具規模的土地儲備，讓政府可以因時制宜，按社會和經濟的不同時需要，調節土地供應。

報告又建議政府成立「土地發展專員辦事處」，統籌有關土地發展的審批工作，並增加資源予相關部門，加快審批程序以「拆牆鬆綁」，加快土地及房屋供應，政府亦應繼續推動不同審批部門統一技術定義及標準。

青年事務委會升格發委會 政務司長統籌

香港文匯報訊（記者 文森）施政報告提出透過廣納青年人加入政府委員會推動青年發展，民政事務局長劉江華昨日出席立法會民政事務委員會會議簡介有關民政事務工作政策範疇，指明年初會將「青年事務委員會」升格為由政務司長統籌的「青年發展委員會」，月底亦將推出「委員自薦試行計劃」，增加青年人議政論政的機會，期望青年人在政府委員會成員的比例，由現時8.4%增至15%。

昨日會議上有議員擔心審批申請過程會有政治審查，劉江華強調用人唯才，他說招聘時會公開有關委員會的職權範圍及準則，亦

會邀請委員會主席和成員評選，但不會公開申請者所得評分。對於有議員提出，政府應有措施鼓勵僱主容許年輕人加入政府委員會，劉江華指會反映給相關政策局考慮。

另外，在體育發展方面，劉江華指過去數年的體育成績相當好，所以要繼續加強這方面的資源投放。在空間方面，大家所支持的啟德體育園現時進展良好，已揀選三個投標者，務求在明年可以動工上馬。

劉江華表示，十八區的26個地區康體設施亦將於未來數年陸續上馬，同期有15個項目進行策劃，希望繼續能夠提供更多空間。他指出，不少議員在過往數年曾提出學

校可否於課餘、星期六及星期日的時間，騰出空間以進行體育活動；在推出計劃後，大約有100間學校表示願意參與及提供場地。

落實傷殘運動員全職化

而在傷殘運動員方面，劉江華指出，在去年這個時候局方仍在進行諮詢工作，聽取議員的意見，但今年已決定落實傷殘運動員全職化，支援體育園，體院亦會進行實質支援。

文化藝術方面，劉江華表示現時很多文藝工作者均面對空間的問題，興建中的西九文

化區中，戲曲中心於明年落成，M+（視覺文化博物館）等均會在這數年落成。他續指，在東九龍亦有一個新的文化中心正在興建當中，這些項目均會增加表演場地。劉江華表示，留意到有些藝術工作者現時在工廈內工作有一定困難，強調政府亦很努力去尋找一些青年公共空間。

在地方行政上，劉江華指出，18區民政專員均與區議會緊密合作，希望現屆政府特別在就市容方面能與區議會合作，多做點工作，所有司局長亦會不斷落區聽取他們的意見。最後在大廈管理方面，就《建築物管理條例》（第344章）的修訂現已差不多處理



劉江華 資料圖片

最後一項建議，劉江華多謝議員早前提出不少意見，表示將會在下一會議提交最後一項建議，希望聆聽議員的意見。