



■「新公私營合作模式」建議用公帑開拓基建交通，鼓勵私人發展商釋放農地儲備，加速建屋。

香港文匯報訊（記者 文森）土地供應專責小組本月底將就18個土地供應選項進行公眾諮詢。小組主席黃遠輝提出，選項中包括以「新公私營合作模式」增加土地來源，建議用公帑設立交通基建，提供誘因予私人發展商改劃土地，但要確保取回等值的包括「首置盤」的公營房屋，以達至雙贏。有商界人士表示，商會過去亦曾提出以公私營合作模式發展農地，認為可以縮短開發時間，同時可增加公屋供應。



■土地供應專責小組主席黃遠輝（中）接受電台訪問時提出，以「新公私營合作模式」增加土地來源。

土地供應專責小組經過半年共13次會議討論後，擬定出18個土地供應選項，初步暫定於4月26日至9月25日展開為期五個月的公眾諮詢。土地供應專責小組主席黃遠輝昨日出席電台節目時表示，土地選項中包括以「新公私營合作模式」善用發展商手上的農地儲備，建議可用公帑設立交通基建，提供誘因予私人發展商改劃土地。

黃遠輝表示，以往發展商想在農地興建住宅，往往因為沒有交通基建而無法改劃，如用公帑興建基建，可以令發展商獲城規會批准，改劃手上的農地儲備。

政府取回與基建等值公營房屋

黃遠輝估計，現時私人發展商手上農地儲備不少於1,000公頃，具一定土地潛力，但明白到社會上必然仍有官商勾結的疑慮，若要推行有關建議，須成立一個獨立機制解決社會的疑慮。

同時，他建議要確保取回等值的公營房屋，包括首置上車盤、居屋、「綠置居」或出租公屋，以達至雙贏，數量多少則由獨立於政府以外的機制處理，而且發展商要補足地價。而交通基建設施亦不會只惠及一個地盤。

黃遠輝續說，香港今天的房屋困局源於過去一段時間沒有開拓土地，如不希望重複今天局面，應思考是否為下一代籌謀土地供應，若以未來30年需要作估算，香港現時土地短缺最少達1,200公頃。

他強調沒有單一選項可解決所有問題，希望小組可整理每個選項的利弊，技術挑戰如何克服、土地潛力以及土地何時能供應等。

他又提到，現時城規會只完成約110個更改土地用途的申請，期望在完成全數共220個申請後，可提供30萬個單位，以應付現時需求。

商界指新構思有助緩解土地荒

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，商會過去曾提出以公私營合作模式發展農地，認為可以令發展商縮短開發時間，同時可增加公營房屋供應。他指現時有不少地產商發展農地，但需時可長達十多年，若由政府作公私營合作開發，可大規模發展農地儲備，短期解決土地荒，提供價錢較便宜的單位，讓市民盡快上樓，而補地價的收入可用作興建基建。

不過，有團體擔心黃遠輝的建議會為公眾諮詢定下前設。環保團體綠色和平昨日發表聲明，稱社會上對土地供應選項的資料仍未有足夠掌握，政府應主動提出有關諮詢的內容，鼓勵市民提交意見，而非於大辯論前作出建議。質疑黃遠輝的建議是變相為地產商「抬轎」，「發展市民無法負擔的豪宅」。

學者專家認同新設想可行

香港文匯報訊（記者 岑志剛）有學者和土地供應專責小組成員認同「新公私營合作模式」的概念可行，原因是發展商持有的新界農地分佈較散，且農地有交通、基建、排污等問題，若採用政府提供基建誘因，可較快開發土地，但需有公平、公開而透明的機制，以釋除「官商勾結」的疑慮。

劉炳章：沙田曾採相似做法

團結香港基金理事、前長策會成員劉炳章對香港文匯報表示，「新公私營合作模式」的概念在原則上可行。他指出，新界有不少分散的私人農地儲備，存在交通、基建、排污，甚至是土地上道路使用權的問題，若單由發展商發展，速度會較慢，成本亦較高。如果可透過「新公私營合作模式」，提供交通、醫院或學校等基建

誘因給發展商，可較快和具成本效益地開發土地，改劃申請獲城規會通過的機會也較大。

劉炳章提到，政府以前發展沙田新市鎮，便採取相似做法，由發展商競投發展權並作填海，最終建成沙田第一城，提供逾萬個單位，而部分土地亦交給政府作其他用途，是十分成功的例子。他指出，香港有廉政公署和防貪法例，只要有一個公平、公開而透明的競投機制，便毋需擔心出現「官商勾結」。

對於黃遠輝建議，「新公私營合作模式」要確保取回「等值」的公營房屋，劉炳章指樓價可升可跌，認為可在發展商投標時先訂明「等值」為何，以免出現爭拗。

劉振江：有廉署不憂「官商勾結」

土地供應專責小組成員之一、

測量師學會土地政策小組主席劉振江則認為，「新公私營合作模式」的方向正確，值得深思。

他指出，發展商在新界有不少地積比率低的閒置農地，位置鄰近道路，適合發展住宅，但由於道路狹窄，基建設施不完善，發展商多次申請改劃不果，導致土地長期「曬太陽」。

劉振江認為，若政府可帶頭改善公共交通，例如提供擴闊道路、增設鐵路支線或泊車位等，有關農地可更好地發展。

被問到可如何釋除「官商勾結」的疑慮，他指香港有廉政公署、地政總署、審計署、城規會等部門把關，不擔心會出現「官商勾結」的問題，又建議政府可以成立委員會，納入不同持份者的聲音，專門批核有關發展。

話你知

短中長18選項增土地供應

土地供應專責小組將於4月26日起進行公眾諮詢。早前有報道引述消息指，小組將於文件內提出18個土地供應選項，包括短中期選項、中長期選項及概念性建議。

消息指，短中期選項包括私人發展商持有的農地儲備、棕地、私人遊樂場用地、重置或整合佔地廣的康樂設施和收回的短期租約土地。中長期選項包括維港以外填海、東大嶼都會中部水域人工島、郊野公園邊陲發展、新界北發展區、岩洞及地下空間和內河碼頭用地。

發展郊野公園最具爭議

至於概念性建議則包括其他郊野公園邊陲地帶、增加鄉村式發

展土地密度、在原有基建上作上蓋發展、重置葵涌貨櫃碼頭、發展葵涌貨櫃碼頭上蓋、填平船灣淡水湖、收回電話機樓用地等。

私人遊樂場地的選項，則會包括粉嶺高球場，而發展郊野公園同時屬中長期和概念性選項，分別諮詢公眾對房協研究範圍，即元朗大欖郊野公園和馬鞍山郊野公園位處水泉澳兩幅邊陲土地的意見，並會就長遠發展其他郊野公園土地進行諮詢。葵涌貨櫃碼頭亦會分重置碼頭和在原有碼頭的上蓋發展兩個選項。

多個選項之中，以發展郊野公園、收回粉嶺高球場作發展最具爭議。多個民間組織和環保團體認為政府應優先發展現有棕地，避免觸及郊野公園資源。而政府

則邀請房協就發展郊野公園邊陲地帶進行研究，範圍分別包括元朗大欖的70公頃土地及位於沙田水泉澳的50公頃土地，房協強調沒有為研究定下前設，若基線研究發現有關地點在生態或規劃其中一方面不適合發展，則不會進入第二階段的詳細研究。

收回粉嶺高球場阻力大

至於收回粉嶺高球場的建議，根據政府早前公開的顧問報告，可分為局部及全面發展兩個方案，最多可建約1.3萬伙單位，但受到香港高爾夫球總會反對，指高球場為港隊提供主要訓練場地，認為有部分人將高爾夫球場與建屋放在對立面。

■香港文匯報記者 文森

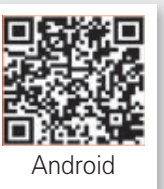
文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年4月
15 星期日
4 897001 360013
多雲驟雨 初時雷暴
氣溫20-25℃ 濕度70-95%
港字第24866 今日出紙3疊6張半 港售8元



雲報紙



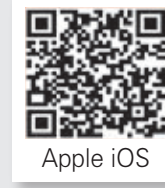
Android



文匯網



早安香港



Apple iOS



文匯報微信

18個土地供應選項

短中期選項

私人發展商持有的農地儲備

棕地

私人遊樂場用地

重置或整合佔地廣的康樂設施

收回的短期租約土地

中長期選項

維港以外填海

東大嶼都會中部水域人工島

郊野公園邊陲發展

新界北發展區

岩洞及地下空間

內河碼頭用地

概念性建議

發展其他郊野公園邊陲地帶

增加鄉村式發展土地密度

在原有基建上作上蓋發展

重置葵涌貨櫃碼頭

發展葵涌貨櫃碼頭上蓋

填平船灣淡水湖

收回電話機樓用地

資料來源：綜合消息

整理：香港文匯報記者 文森

儲備基金，以更大的決心和魄力覓地起樓。

柯創盛提議居屋與市價脫鉤

委員會委員之一、房委會資助房屋小組成員柯創盛則形容，剛截止申請的今期居屋定價是「癲價」，批評政府在房屋問題上束手無策，令市民無法安居樂業。他指出，本港私營房屋供應已經達標，政府應下決心「拆牆鬆綁」，調整公私營房屋供應比例，同時考慮未來的居屋是否仍要按市場定價，還是與市價脫鉤。

麥美娟倡市區建資助房屋

會在市區興建資助的出售房屋。

「綠置居」應以成本價出售

麥美娟昨早出席電台節目說，本港房屋問題令人困擾，現時月入2萬至3萬元的市民難以安居，因一方面無資格申請公營房屋，另一方面現時的居屋價格又太高，未必能負擔得起；但即使樓價超過負擔能力，市民仍抱持「唔買就走寶」的

憂慮心態而追棒。她認為，「綠置居」應以成本價出售，而居屋更應給予更高的折扣價，但需要考慮設下更嚴格的轉售限制，以分割投資者及用家市場。

本身是市建局非執董的麥美娟又建議，市建局可聯同房協及房委會在市區興建資助的出售房屋，而非現時市建局與發展商合作興建貴樓的模式；政府亦應善用近800億元的房屋