

房協：未補價單位下季可出租



■行政長官林鄭月娥指，政府將配合房協提早推出讓轄下資助出售單位以低於市價出租予正輪候公屋人士。 香港文匯報記者何寶儀 攝

香港文匯報訊（記者 何寶儀）房協計劃將轄下資助出售單位分租予低收入人士，房協主席鄺滿海昨日透露，正與地政總署商討豁免地契的問題，相信可於今年第三季推出。行政長官林鄭月娥則表示，政府正致力增加過渡性房屋供應，政府各部門將配合房協，「如有任何需要政府各部門協助，儘管開聲。」

林鄭月娥在去年10月的首份施政報告中，建議房協容許轄下未補地價的資助出售房屋項目業主，可

用低於市價分租單位予有需要家庭居住。

租賃需審批 租金低於市價

在房協昨晚慶祝成立70周年的酒會後，鄺滿海表示，房協初步構思租戶對象為在公屋輪候冊上2年或3年以上人士，租戶及業主均需獲房協審批，相信合資格的業主僅數千戶，而租金水平將以低於市價租金為前提，但具體租金則傾向由業主與租戶商討，並在推出後再作檢討。

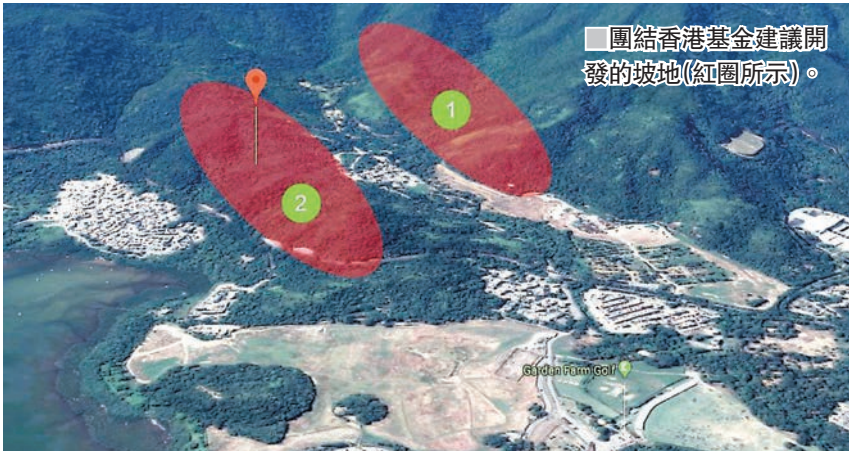
擔任酒會主禮嘉賓的林鄭月娥在致辭時，讚揚房協多年來擔任「房屋實驗室」角色，試行創新的房屋計劃，而相較於政府部門，房協「靈活應變」、「力求創新」，更會在「政府遇上問題時拔刀相助」，以及積極參與政府推出的新政策。

她重申，增加房屋供應的關鍵是增加土地供應，土地供應專責小組將展開公眾諮詢，不會低估討論的難度，社會需要「大辯論」，並呼籲各界互諒互讓，「如果每人堅持己見，只會原地踏步，絕非香港之福。」

十四鄉兩坡地倡建3萬公屋

團結基金：維港外大填海可紓上樓壓力

香港文匯報訊（記者 殷翔）團結香港基金昨日發表《團結基金土地與房屋政策倡議報告》，指香港在過去十餘年停止開發新土地，以至可供發展的熟地接近用完。基金認為，在維港以外大規模填海能最有效增加土地供應，並建議在西貢十四鄉與西沙路相鄰的兩幅共64公頃山坡地皮作有限度發展，若按地積比兩倍至三倍計算，預料可興建約30,000個公營房屋單位，相信比填海造地更快。



■團結香港基金建議開發的坡地(紅圈所示)。

團結香港基金副總幹事及政策研究院主管黃元山昨日在公佈報告時指出，政府土地政策「香港2030+」預計未來30年香港需要新增土地4,800公頃，研究院認為這個預測嚴重低估香港土地需求，因為沒考慮應該增加人均居住面積，沒考慮到寫字樓、酒店及零售、會議及展覽、醫療機構、體育康樂用地及其他關鍵配套設施的現有短缺。

指政府低估土地需求

他續說，按研究院推算，到2046年香港新增住宅用地應為8,320公頃，而非政府估算的5,870公頃；配套設施用地應為9,080公頃，而非政府估算的7,580公頃。黃元山坦言，由於環境保護原因，62%的香港土地被劃分為郊野公園或綠化地，受法律或監管限制，成為「鎖定」或「半鎖定」土地，不能發展。僅從剩餘已發展土地中尋求足夠的土地供應十分困難，因此在維港以外水域大規模填海，是由根本解決市民居住擠迫的最有效方式。

選近公路非郊園公地

他解釋，香港上世紀七八十年代曾同樣面臨市民住房擠迫的問題，當時港英政府大規模填海造地興建新市鎮，成功解決住房問題，如沙田、大埔、屯門、荃灣、上水、天水圍等。而新市鎮成立又帶來商業、工業的擴容，增加大量就業機會，形成良性循環。

黃元山續說，但填海畢竟是「遠水」，短中期亦需採取多管齊下的方式增加土地供應。研究院建議尋找一些非郊野公園、政府擁有完全業權毋須再收地、靠近主要公路的山地作優先發展。他認為，這種山地毋須先經過冗長土地收回和賠償程序，沒有明顯法律限制發展，毋須先經過修改郊野公園邊界的法定程序，亦毋須先通過城市規劃程序中的改劃程序，只要將土地直接批給房委會或房協，就可以直接規劃興建公屋，是能快速緩解住房需求的良策。

研究院搜尋全港合上述條件的坡地，在西貢十四鄉西沙路相鄰找到兩幅未劃分用途山地，兩地總面積64公頃，距離港鐵烏溪沙站8分鐘車程，按地積比兩倍至三倍中低密度發展，可提供逾30,000個公營房屋單位。

五處填海造地3500公頃

在填海方面，研究院認為有5個潛在的填海選址，共可提供逾3,500公頃土地，包括在長洲南建2,200公頃人工島，參考新加坡將貨櫃碼頭遷出市區的作法，將葵涌貨櫃碼頭遷至人工島，從而釋放940公頃貨櫃碼頭用地作住宅發展。

研究院建議的另外4個填海選址包括，在南丫島西填海500公頃用作低密度住宅發展，在屯門東南填海390公頃作新工業及住宅發展，在將軍澳西填海200公頃作新工業及住宅發展，及在蒲台島西填海200公頃，用作搬遷現有監獄等政府設施。



基金建議增加土地供應措施

發展政府擁有業權、毋須更改土地用途、毗鄰主要道路的山地

■優先發展西貢十四鄉相鄰西沙路的兩塊64公頃坡地，以中低密度發展可提供約30,000個公營房屋單位

在維港外重啟大型填海

■在長洲南建2,200公頃人工島作大型貨櫃碼頭，騰出葵涌貨櫃碼頭940公頃土地改作住宅發展

■在南丫島西側填海500公頃，作低密度住宅發展

■屯門東南填海390公頃，作新工業及住宅發展

■將軍澳西填海200公頃，作新工業及住宅發展

■蒲台島西填海200公頃，用作搬遷現有監獄等政府設施

資料來源：團結香港基金整理：香港文匯報記者 殷翔

報告指規劃失算令市民愈住愈細

香港文匯報訊（記者 殷翔）團結香港基金在昨日發表的土地與房屋政策倡議報告中認為，政府土地規劃嚴重低估市民需求，土地資源耗盡又無法適時補充，導致土地與房屋供應短缺，市民生活質素每況愈下。

基金高級研究員葉文祺解釋，香港的土地與房屋問題可以歸納為「住得細、造得少」和「估得低」，並正為土地與房屋的供應短缺付出沉重代價，不少人居住的單位愈來愈細小，而樓價卻愈來愈昂貴。

他續說，現時樓價愈升愈高，但單位卻愈縮愈小。如今香港人的平均居住面積為170平方呎，比深圳的300平方呎、新加坡的270平方呎、東京的210平方呎還小。

新納米樓料5年激增17倍

其中，不足215平方呎的超小型單位「納米樓」的落成數目，預計由2014年的64個增至2019年的1,066個，增幅達17倍。215平方呎，只得1.6個普通私家車車位大小，生活在這狹小空間的市民，飽受的精神壓力可想而知。

葉文祺認為，香港過去10多年來停止開發新土地，致令可供發展的地皮買少見少，土地改劃成了主要的土地供應來源，但由於

改劃前期工作繁多複雜，需時較長，且須經過公眾諮詢，令不少項目出現多番延誤，效率偏低之餘亦充滿不明朗因素，令每年預計的建屋量一直未能完成，由2013年至今未達至建屋目標累計已逾94,300個單位。

公營房屋未來10載不達標

他認為，政府明顯地低估土地需求，建屋量長期追不上實際需求，令香港的人口密度高達每平方公里27,400人，與印度孟買相若。以香港的經濟成就，港人居住環境之擠迫實在是匪夷所思：2018年至2022年落成的私人住宅平均單位建築面積預計為681平方呎，比前10年的平均833平方呎小18%。

團結基金政策研究院預計，本港私人住宅預期新建單位的平均面積將持續縮小，港人的生活質素將持續下降。

在公營房屋方面，由於約七成的計劃發展項目依賴土地改劃。而土地改劃，特別是對於綠化帶的改劃經常受到公眾的強烈反對，或甚至面對漫長的司法覆核程序。

預計未來10年（2018/19年至2027/28年）只有約217,400個公營房屋單位落成，比政府未來10年280,000個公營房屋單位的供應目標低22%。

元朗馬田壘青年宿舍計劃簡介

單位數目	1,248個
月租	2,500元(一人單位) 3,000元(二人單位)
選址面積	約6,111平方米
宿舍總建築面積	約33,532平方米
其他設施	停車場、1間圖書室、多個廚房、多個多用途室及戶外園景區等
改建造價	逾14.4億元
竣工日期	2021年第三季

整理：香港文匯報記者 文森

工務小組通過元朗青年宿舍計劃

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）為讓非政府機構釋放現有未盡其用的土地的發展潛力，並滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，特區政府宣佈推出「青年宿舍計劃」，由政府全數資助非政府機構在其擁有的土地上興建青年宿舍。立法會工務小組昨日續加開會議並通過3個項目，包括斥資逾14.4億元將元朗馬田壘土地改建為青年宿舍工程。如獲立法會財務委員會批准撥款，保良局計劃於今年第二季展開建造工程，以期在2021年第三季竣工。

元朗馬田壘土地屬「政府、機構及

社區」用地，至政府公佈青年宿舍政策後，由恒基兆業主席李兆基捐出予保良局並改建為青年宿舍。項目將提供1,248個單位，包括816個單人單位及432個雙人單位，並在每一層提供1個公用客廳和洗衣房。

根據計劃，青年宿舍建成後，負責項目的非政府機構會以自負盈虧形式營運有關的青年宿舍，但應把租金水平訂於不超過鄰近地區面積相若單位市值租金的60%，首次租期應至少為期2年，期滿後可續約，但總租期合計不得超過5年。年齡介乎18歲至30歲屬香港永久

性居民的在職青年可申請成為租戶，他們在申請入住時須接受入息和資產審查，並不得在港擁有任何住宅物業。

200方呎月租3000元

民政事務局提交立法會的文件指出，馬田壘土地改建工程已於上月完成初步環境評審，只要採取適當的緩解措施(包括安裝雙層通風窗、隔聲牆和吸音屏)，青年宿舍不會受到任何不良環境因素所影響。同時，是項工程將額外開設約620個職位，當中包括560個工人職位及60個專業或技術人員職位。

保良局代表昨日於在會議上透露，一人單位（約150平方呎）月租為2,500元，二人單位（約200平方呎）則為3,000元。民政事務局副局長陳積志表示，該處步行約10分鐘可至大馬路、15分鐘可至朗屏港鐵站，交通尚算方便。

有立法會議員指出，興建公屋比青年宿舍的需求更殷，亦有議員擔心私人發展商會乘機發展鄰近土地。不過，項目最終在僅反對派朱凱迪反對下獲通過。如獲財委會批准撥款，保良局會委聘顧問負責工程計劃的標書評審、合約管理和工地監管工作，同時會負責承擔營運和維修青年宿舍有關的經常開支。