

# 上車盼有期 搵地存分歧

## 智經民調：短中期「動土」優次未達共識 65%人撐公私合建資助屋

香港文匯報訊（記者 顏晉傑）房屋問題多年來持續困擾香港市民。智經研究中心一項調查發現，市民對社會具迫切需要發展更多土地興建房屋有共識，但對如何在短中期內增加房屋供應存意見分歧，認為應優先利用私人遊樂場用地及利用發展商擁有土地者分別佔 27.3% 及 23.3%，他們亦擔心以公私營合作方式發展房屋會造成特區政府向地產商輸送利益的情況。研究機構認為，社會在處理房屋問題時不能迴避具爭議的方案，因近 70% 受訪者都表示買樓是人生中重要事情。

智經研究中心早前委託香港中文大學學香港亞太研究所就市民對發展香港房屋土地及以公私營合作發展房屋進行意見調查，研究所於今年 2 月初訪問 1,002 名 18 歲或以上香港居民，當中只得 2.8% 受訪者認為香港沒有迫切需要發展更多土地興建房屋。

不過，市民對如何增加本港土地供應卻有不同意見，特別是在短中期方面，沒有任何增加土地供應方案可獲 30% 市民支持，支持利用私人遊樂場用地、利用發展商擁有土地及加快舊區重建的受訪者分別佔 27.3%、23.3% 及 19%。至於長遠增加土地供應的方法，則有較多人認為可優先發展棕地及於維港以外填海。

68.8% 受訪者均認為擁有自置物業是人生中重要事情，希望可有更多單位供應。65% 受訪者認同公私營合作可提供資助房屋，逾半受訪者同意公私營合作可在短時間內釋放未被善用的私人土地及加快興建房屋。

分別有 61.6% 及 48.9% 受訪者認為政府可透過提供基礎設施，或提高樓面面積作誘因吸引地產商合作發展資助房屋。

不過，中大亞太研究所項目研究主任沈國祥同時指出，約 60% 受訪者擔心公私營合作發展資助房屋有機會為社會帶來不同程度負面影響，亦有 41.5% 受訪者擔心公私營合作會造成政府向地產商輸送利益的情況，研究機構建議政府如決定與地產商合作，可設立監管機構，令合作可以變得公平、公開。

### 逾六成盼「首置盤」九成按揭

中大亞太研究所助理所長鄭宏泰指出，調查發現 55.6% 受訪者認為政府有責任協助首次置業市民買樓。

對於特首林鄭月娥去年發表施政報告時提出向中產家庭提供「港人首置上車盤」，他指逾 60% 受訪者期望政府參考現有居屋按揭做法，為購買「港人首置上車盤」家庭承造九成按揭，及提供按揭貸款保證。



智經調查發現，市民對如何增加本港土地供應存分歧。圖為洪水橋「棕地」。

資料圖片



調查又發現，65%受訪者認同公私營合作可提供資助房屋。香港文匯報記者 顏晉傑 攝

## 鄔滿海：善用私人農地創雙贏

香港文匯報訊（記者 文森）被稱為「居屋之父」的香港房屋協會主席鄔滿海認為，居屋與市價掛鈎的說法並不恰當，因為如有需要，折扣率可以調整，形容這是一個彈性。他並認為，現時社會土地供應短缺，如果能把發展商手上的農地，用一部分興建私人樓宇，一部分興建資助房屋，會是雙贏局面，但細節要探討。

鄔滿海昨日在一個電台節目上指出，居屋定價受很多因素影響，包括買家負擔能力與供款利率等，並非一成不變，居屋的折扣率也有一定彈性，過去亦曾作調整，試過以市價四折至八折出售，因為價格升得太高時，市民根本難以負擔。

對於有意見認為居屋應脫離市價而以成本價出售，鄔滿海認為，居屋屬社會資源，如單位價值 500 萬元，僅以 100 萬元至 200 萬元售出，卻並非所有市民都能享受此津貼，質疑此舉對整體社會是否公平。他直言，推出居屋主要是希望增加公屋流轉，現時公屋供應不只靠新樓，亦有部分屬騰空單位重新編配，如無法吸引公屋居民上車，令公屋流轉慢，對整個社會都不好。

### 增居屋折扣利公屋流轉

對於有建議加大居屋和綠置居的折扣差距，他認為值得考慮，藉此增加公屋居民購買綠置居的誘因，以促進公屋流轉，對整個社會是好事。

至於增加居屋轉售限制及降低售價，鄔滿海稱，過往也曾有類似建議，不設公開市場，轉售只限綠表家庭或白居二計劃，認為可以考慮，但要想得更長遠，即如綠表二手市場規模細，如樓宇轉向，居屋變得難以易手，亦會影響到銀行批出按揭時，風險管理取態會否改變。

他認為，現時社會土地供應短缺，如果能把發展商手上的農地，用一部分興建私人樓宇，一部分興建資助房屋，會是雙贏局面，但細節要探討。至於容許房協轄下未補價單位業主分租單位的計劃，鄔滿海透露，正商討執行細節，工作進度良好，有信心可提早在今年第三季推行。

### 市民意見調查

短期內增加房屋供應方法	支持率
利用私人遊樂場用地	27.3%
利用發展商擁有土地	23.3%
加快舊區重建	19.0%
長遠增加房屋供應方法	支持率
發展棕地	43.6%
維港以外填海	25.8%
發展郊野公園邊陲地帶	11.9%
優先興建房屋類型	支持率
出租公屋	44.3%
居屋	21.6%
港人首置上車盤	14.7%
公私營合作發展房屋對社會影響的看法	比率
好處多些	34.8%
好壞參半	49.4%
壞處多些	10.6%
三種對公私營合作房屋的看法	比率
同意「可短時間內釋放未被善用的私人土地資源」	59.2%
同意「可更快興建房屋」	55.4%
同意「會造成政府向地產商輸送利益」	41.5%

資料來源：智經研究中心 整理：香港文匯報記者 顏晉傑

## 劉鳴煒：不應因爭議迴避合作

土地供應專責小組明日將公佈土地供應諮詢文件，展開為期 5 個月的公眾諮詢。智經研究中心早前特別針對市民對公私營合作發展房屋的看法進行調查，中心副主席劉鳴煒解釋，地產商手上擁有大量土地，政府不能因公私營合作具爭議而迴避不處理。

本身是華人置業集團主席的劉鳴煒承認，集團在新界有仍未發展的農地，但數量不多，他指集團已因為地價昂貴而未有競投住宅用地多年。他解釋，在眾多增加土地供應的方式中選出公私營合作做調查，是因為各地產商所擁有的新界農地，是眾多短中期方案中，土地供應最多的選項，認為特區政府不應怕敏感或引起爭議而放棄公私營合作方式。

特區政府過往曾引用《土地收回條例》收地進行發展，但劉鳴煒認為有關做法的發展效率不會比公私營合作高，「不論是發展商，還是環保團體，過往都試過就政府引用《土地收回條例》而提出司法覆核，玩殘政府，玩很多年。」

### 指回收高球場建屋成效低

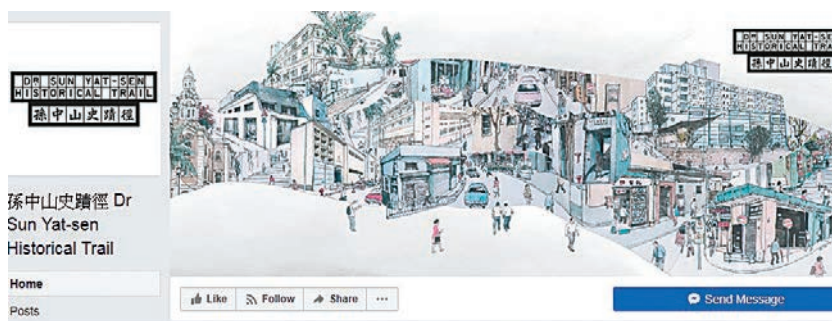
對於多個團體建議發展粉嶺高球場等遊樂場用地，劉鳴煒指自己沒有打高爾夫球，不是該會會員，建議對他沒有影響，但質疑香港遊樂場用地只得約 400 公頃，除高球場外，其他用地未必適合高密度發展，認為發展遊樂場用地未必可以在短中期內為香港增加大量土地供應。

## 黃偉綸：研組裝合成法「升呢」

香港文匯報訊（記者 文森）本港建築業面對勞工老化，人手出現短缺。發展局局長黃偉綸昨日出席一個國際研討會時指出，建造業對香港十分重要，貢獻香港 5% 的本地生產總值，未來 10 年的建築需求亦會持續。只是香港建築業正面對勞工短缺及老化，故需要尋找其他有效方法提升生產力，否則難以面對巨大挑戰。他認為，組裝合成的建築法可改善情況，惟現時香港的相關技術較其他國家落後，政府正籌備工作提升技術。

黃偉綸認為，組裝合成建築法可有效改變勞工密集需求，建造期間亦無須駐地進行，可有助改善情況。惟他承認，香港的組裝合成建築法較其他經濟體落後，故需要推動創新。他表示，財政預算案早前提到，會撥款 10 億元成立建造業創新及科技基金，提升有關應用技術，政府現時已就基金展開籌備工作。

## 孫中山史蹟徑新貌迎市民



孫中山史蹟徑 facebook 專頁。

fb 截圖

香港文匯報訊（記者 費小輝）香港歷史文化資源充足，極具旅遊發展潛力，其中位於中西區的孫中山史蹟徑將以全新面貌向市民及旅客介紹孫中山先生在香港的史蹟。旅遊事務署請來 9 位本地藝術家，重新設計孫中山史蹟徑的介紹牌，融合古今與藝術元素，以藝術角度說歷史，中西區從此又多一個文化景點。旅遊事務署將於明日為孫中山史蹟徑啟動更新計劃舉行啟動典禮。

更新後的史蹟徑將加入藝術元素，令史蹟徑成為香港最新的文化

景點，也是香港發展文化旅遊的重要里程碑。史蹟徑串連中西區 15 個史蹟點，包括孫中山先生在香港接受教育及居住的地方、與友人談論國是的地方及在香港展開革命活動的地點等。

孫中山史蹟徑設有 facebook 專頁，公眾可於專頁知多一點有關孫中山於香港的事跡，例如百子園園後的歷史與重要性等，就連孫中山於 1886 年就讀中央書院（即現時皇仁書院前身）時的試題也公開予大眾見識。

## 青委會聚焦 3 方向 助上流覓出路

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）由政務司司長張建宗主持的青年發展委員會昨日舉行首次會議。在會議上，委員備悉前青年事務委員會發表的《香港青年發展策略：公眾參與報告》當中的內容和建議，並初步探討香港青年發展的挑戰和委員會未來的工作優先。委員會同意在未來的工作應先聚焦 3 個主要方向，即研究如何協助青年選擇適合他們的學業出路、探討如何幫助青年發展事業和向上流動，以及研究如何加強與青年人交流的渠道，並鼓勵他們積極參與公共事務。

委員昨日於會上聽取相關決策局局長或代表就現時香港青年發展所面對挑戰的分析，並初步討論委員會未來可考慮探討的議題，及就政府的未來青年發展工作提出建議。張建宗贊同委員的意見能讓委員會在計劃將來的工作時有更深入和全盤的考慮。

### 張建宗感謝非官方委員意見

張建宗指出，委員會的非官方委員具其代表性，包括社會領袖及與青年發展相關界別的專家和持份者，當中逾半數屬 35 歲或以下的青年委員，他們在會議上充分發揮其專業知識和經驗，及分享作為青年人的親身經



張建宗（後排中）與青年發展委員會委員合照。

歷，為委員會提供多方面的寶貴意見，並讓委員會能夠更有效掌握青年的想法。

張建宗說：「他們認同委員會應發揮跨局、跨部門協同功能，致力做好與青年『三業三政』相關的工作，並優先處理跨越不同政策範疇的議題。」

經過討論後，委員會同意在未來的工作應先聚焦 3 個主要方向，即研究如何協助青年選擇適合他們的學業出路，例如透過加強生涯規劃工作；探討如何幫助青年發展事業和向上流動，例如抓緊粵港澳大灣區發展帶來的機遇；及研究如何加強與青年人交流的渠道，並鼓勵他們積極參與公共事務。委員會日後將按照上述方向深入研究相關議題並訂定優先。

委員會亦備悉轄下 3 個專責小組負責的工作。青年交流和實習專責小組與青年發展基金

和計劃專責小組將會因應委員會議定的政策方向，分別就青年境外交流和實習工作，及就青年發展基金和其他青年發展計劃和活動提供意見。該兩個專責小組亦會協助推行和落實相關青年項目。青年外展和參與專責小組則利用不同渠道與青年聯繫，讓政府及委員會掌握年輕人脈搏，了解他們的想法和採納他們的建議。3 個專責小組快將召開首次會議。

### 顏汶羽盼落區與青年對話

青年民建聯主席顏汶羽認為，青年發展委員會委員應直接落區與青年人對話，聽取青年人意見。委員會亦應引入青年影響評估機制，審議政府各種政策建議對青年的影響，「青年人期望可以有更多空間參政議政，政府有責任與青年共議青年政策，讓政策真正協助青年在三業的發展。」