

倡啓德建「浮城」水上過渡屋

最多2000人可住5年 房地產協會：「搵屋」急過「搵地」

香港文匯報訊（記者 岑志剛）「土地大辯論」踏入最後階段，多個團體繼續就增加土地房屋供應提出創新方案。香港房地產協會昨建議，在舊啟德機場跑道北面內港設置「浮動城市」（floating city），在躉船上放置貨櫃組合屋，作為輪候公屋人士的臨時居所，預計可容納1,600人至2,000人。協會認為，香港短期內需要「搵屋」而非「搵地」，而「浮動城市」躉船只需兩年便可完成興建及推出市場，較填海造地更能快速解決短期住屋需要。

香港房地產協會昨在記者會上介紹，美國、歐洲、中東及日本等地，都有以「浮動城市」提供臨時居所的概念。

協會建議港府做效有關做法，在舊啟德機場跑道北面內港設置由躉船構成的「浮動城市」，在上面放置貨櫃組合屋，提供住宿給在輪候上公屋的市民臨時居住3年至5年。

5層貨櫃屋 獨立廚房

協會又指出，假設躉船每層可放80個貨櫃箱，可建5層高，合共可提供400個貨櫃組合屋，預計可作為1,600人至2,000人的臨時居所。

而躉船組合屋在興建時，已設獨立房間、廁

所、水電、排污及廚房，泊岸後與碼頭連結水電及煤等便可提供一般所需，船上亦可設太陽能板，而污水則可駁到啟德已有的系統處理。

躉船長400呎 建築費1.4億

成本方面，協會初步估算，400呎長的躉船建造費用約6,000萬元，在躉船鋪設內部設施，如排水、供水、內部化糞池及鋪電線等，成本約4,000萬元，加上貨櫃箱改裝費用約4,000萬元，總建築費約1.4億元。

協會表示，躉船受海事法例規管，可視之為「平民版遊輪」，豁免於建築物條例之外，而躉船組合屋只作過渡安排，日後在土地及房屋供應回復平衡後將取消。

至於風季安全問題，協會指啟德機場內港較平靜，能有效抵禦颱風，只要在港內沉下大型船錨，相信對躉船影響不會太大。

兩年可入住 助速解屋荒

被問到耗資1.4億元只能提供400個單位是否太少，協會主席胡偉民表示，若日後解決房屋供應問題，「浮動城市」可改作其他用途，例如作為青年旅舍等。

他強調，香港短期內需要「搵屋」而不是「搵地」，「浮動城市」躉船可在內地興建，只需一年半時間便可完成，預計兩年便可推出貨櫃組合屋單位，較填海造地更能快速解決短期住屋需要。

■香港房地產協會建議在舊啟德機場跑道北面內港設置「浮動城市」，在躉船上放置貨櫃組合屋，作為輪候公屋人士的臨時居所。 資料圖片



4智庫倡填海 善用新界農地

香港文匯報訊（記者 文森）香港土地不足問題殷切，「持續智庫」、「未來@香港」、「香港政策研究所」及「團結香港基金」4個智庫昨日聯合舉辦「土地房屋供應大辯論——挑戰與機遇」研討會，為當前房屋及土地政策問題把脈。他們認為，政府應以填海等多管齊下方式處理問題，同時善用土地資源，將私樓與公營房屋市場完全分開並改善土地管理政策以解決房屋問題。

研討會講者包括「持續智庫」主席劉智鵬、「未來@香港」成員及中原地产主席施永青、「香港政策研究所」董事暨行政總裁馮可強和「團結香港基金」副總幹事兼政策研究院主管黃元山。

特區政府政策創新與統籌辦事處署理總監羅志康亦有出席並為研討會致辭。

港九規劃標準宜延至新界

劉智鵬指出，限制新界土地的鄉郊規劃標準也應隨時代及社會需要而檢討，故新界土地要地盡其利，首先是政府和市民都能夠以正確的態度面對歷史，拿出決心消除新界與港九市區的地域界線，撤除不合時宜的新界土地規劃管制，將用於港九市區的城市規劃標準伸延至新界，善用已有的土地資源，土地不足的問題亦會迎刃而解。

黃元山以「扭轉乾坤 創造希望」為題，解釋「團結香港基金」建議大幅填海4,000公頃的原因。

他指出，填海一直與香港發展密不可分，更為發展新市鎮提供必要的土地。

他以亞洲鄰近的環海城市舉例，指新加坡的填海面積佔國家總面積由1984年的6%，大幅升至2014年的近20%；同期，澳門的填海面積更由33%上升至逾60%，反觀香港則接近原地踏步，過去10年填海面積只有約100公頃，「大型填海相對而言是一個與別不同的選項。」

馮可強則建議，政府應考慮如何處理好資源分配和公義問題，「香港沒有土地供應問題，只有土地分配問題，因資源分配不均才引致土地房屋問題，故此，土地問題是分配公義問題。」

他倡議利用私人的新界農地儲備，實施全面土地調整計劃，以及成立公私營合作統籌辦事處，其後成立公私營合作管理局。

倡公營屋脫離私樓市場

施永青建議將私樓與公營房屋市場完全分開，由政府盡力尋找土地建居屋，以建築成本及不計地價賣給首次置業的香港永久居民，並以登記及輪候方式，讓所有合資格者有機會置業。



■4個智庫昨倡議以多元手法解決房屋問題。

「居屋之父」讚兩任特首房策惠民

香港文匯報訊（記者 岑志剛）被譽為「居屋之父」的香港房屋協會主席鄺滿海將於下月卸任，他展望房協未來工作會集中於重建現有舊屋邨，並預告將面對財政壓力，但對政府未來批地予房協興建公營房屋項目時免補地價感到樂觀。他又讚揚梁振英和林鄭月娥兩任特首，認為兩人的房屋政策有助維持社會和諧。

房協將集中重建舊屋邨

在1967年加入政府的鄺滿海，先後擔任房屋署副署長和屋宇署署長，有份參與第一屆居屋計劃，因而被稱為「居屋之父」。他離開政府後轉投房協，並於2012年接替楊家聲成為房協主席。

房協在他任內發揮「房屋實驗室」的角色，推出了「只租不賣」的長者屋、善用漁光邨空置單位作過渡性房屋等，並將於下月推出未補地價資助單位分租計劃。

鄺滿海昨日在與傳媒茶敘時表示，房協未來10年的工作路向，應集中於重建現有舊屋邨。他指，房協現有資產約400億元，但重建一個屋邨的成本動輒要數十億元，房協沒有足夠財力同時重建多個屋邨，安置受影響住戶也是一大挑戰，故歡

迎特首林鄭月娥早前答應提供土地興建公營房屋。

對於林鄭月娥早前提出更改居屋定價機制，將單位定價與市價脫鉤，售價變相降至五二折。鄺滿海指，現時房協興建出租及出售資助房屋，分別要支付三分一及一半地價，若將單位售價降至五二折，將會令房協財政難以負擔。

他透露，月初曾與林鄭月娥會面，商討資助房屋新機制下的地價問題，希望房協可與房委會看齊，即在批地興建資助出售房屋項目時，只收取土地平整的成本。他形容與林鄭月娥有坦誠交流，對結果感到樂觀，但要等候政府決定，「林太好了了解我們的情況，希望政府盡快有決定。」

續推資助長者屋

鄺滿海又認為，面對人口老化問題，房協應推行資助性質的長者屋，例如「長者安居樂」計劃，但未必會繼續推出「雋悅」這類非資助性質的長者屋。

他指出，「雋悅」有示範作用，初時反應較淡，現時所有單位已全數租出，反映市場有較大需求，希望有發展商會參考



協會昨建議放寬興建公營房屋的地積比率，一律增加3倍。 香港文匯報記者岑志剛 攝

促公營屋地積比勁增3倍

香港文匯報訊（記者 岑志剛）在18個土地供應選項之中，包括以公私營合作模式發展私人新界農地的建議。香港房地產協會建議政府成立「土地供應委員會」，作為審批所有公私營合作項目的合作條款的法定機構，並建議放寬在市區或新界土地興建公營房屋的地積比率，一律增加3倍。

倡設法定機構審批公私營

房地產協會指，支持推行公私營合作方式釋放土地，建議政府成立獨立第三方的法定機構「土地供應委員會」，負責審批所有公私營合作項目的合作條款，以公平、公正及公開的形式向市民交代有關條款，釋除市民對「官商勾結」的疑慮。

同時，該委員會將專門負責向政府提出有關公私營項目的合作建議，例如公營及私營房屋比例、補地價收費及基礎建設出資等一籃子關於項目合作的條款。

支持填海 長遠解決缺地

協會並建議政府放寬在市區或新界土地的公營房屋地積比率，一律增加3倍，以現時未建及準備興建的公屋地積比率約5倍為例，新建議下可以增加至8倍，相當於增加約三成的居住人口。

協會補充，這些建議會增加當區的交通、社區設施和基建的壓力，但認為在非常時期應選擇非常手段，增加公營房屋數目，先安置等待上公屋的市民。

協會並認為，填海是唯一能長遠解決香港土地嚴重不足的方法，同時令香港日後有穩定的土地供應，是絕對「不能不考慮」的方案。

不過，協會不支持將包括粉嶺高爾夫球場在內的私人遊樂場契約用地作其他用途，認為這些用地歷史悠久和具有高保育價值，並有舉行大型國際比賽的記錄，建議這些用地在非高峰時段開放設施供公眾使用。



「雋悅」模式發展長者屋。

對於梁振英、林鄭月娥的房屋政策成效，鄺滿海直言，兩任特首均以房屋為施政的「重中之重」，大方向都是着重供應，讓港人安居樂業。

他說，梁振英採取「港人優先」政策，並推出樓市「辣招」管理需求，至今仍然沿用；林鄭月娥則增加房屋階梯，鼓勵有能力的市民自置居所，方向正確，有助維持社會和諧和增加市民對社會的歸屬感。

被問到下月退休後的去向，鄺滿海希望退休後可以做以往沒有時間做的事，例如做運動或看展覽等，暫時未有人邀請他再「出山」擔任公職，但在能力範圍內願意提供意見。



■鄺滿海將於下月卸任。

香港文匯報記者岑志剛 攝

「唔忿氣」貴細擠 籲多管齊下闢地

特寫

香港土地供應短缺，導致居住環境「貴、細、擠」的問題。房協主席鄺滿海表示，對香港的房屋問題感到「唔忿氣」，認為以香港的經濟條件，市民的居住環境沒有理由比其他地方差及擠迫。

他指，香港今天的土地問題源於過去一段時間停止供應，政府必須建立土地儲備，又說土地供應專責小組的18個選項並非互相排斥，可以同步進行。

鄺滿海昨在與傳媒茶敘時表示，面對香

港的房屋問題，有時感到「唔忿氣」，「香港的GDP（本地生產總值）在世界上不差，但為何居住環境差咁多？」

他指，香港只有四分之一土地已發展，遠少於新加坡的四分之三，而香港未發展的土地更有四成是郊野公園。

「我贊成東大嶼填海」

鄺滿海認為，增加房屋供應是香港的共識，最重要是有足夠土地供應建屋，但香港今天的土地問題源於過去一段時間停止

供應，政府必須重新建立土地儲備，「是有方法的，但不是一朝一夕可以做到。」

他指出，土地供應專責小組的18個選項非互相排斥，可以同步進行，「我個人贊成東大嶼填海，但不是行了這個，其他就不用行。」他呼籲社會減少爭拗，於土地供應問題上盡快達成共識。

在填海之外，他建議政府可提高熟地的地積比率，加快房屋供應，例如原先地積比約5倍的地區，可提升到6倍至7倍，以增加單位數目。■香港文匯報記者 岑志剛