

「早鳥」遷津可加速收地

智經倡最多額外10%補償金 增誘因減徵地法律爭拗

香港文匯報訊(記者 岑志剛)香港土地供應不足,有意見認為政府應採用《收回土地條例》徵地發展新界農地。智經研究中心昨日發表研究報告指,政府過去全面徵地時面對不少挑戰,商討補償過程需時,引起法律爭拗亦會拖慢徵地程序,建議推行「早搬多價津貼計劃」,向受徵地影響的合資格者提供補償金額5%至10%的額外的「早鳥」搬遷津貼,增加誘因加快收地。

智經研究中心副主席劉鳴焯在記者會中指出,土地供應專責小組公眾諮詢只集中在個別土地選項上,但目前的土地和規劃政策有改善空間,可作出優化,縮短造地程序,並應用在18個土地供應選項上。

引儲備機制 升新界地可用容量

中心的研究報告指出,政府過往城市發展缺乏「備用容量」,出現運輸基建發展落後於人口增長的情況,新界土地的規劃受運輸或基礎設施、環境、地形或土力狀況等限制,導致地積比率偏低,發展潛力受限,未能達至「地盡其用」。

他們建議政府引入土地儲備機制,設定短中長期的造地目標,包括土地儲備面積、數量及相應時間表,並增加運輸及基礎設施等配套,以提升新界土地的可用容量。

建議讓公眾自薦入城規會

報告並指出,城規會審理的申述書和意見書數目於10年間上升逾倍,在人手、時間緊絀的情況下,影響規劃審批的效率 and 效益,建議城規會引入委員自薦制度,讓公眾人士自薦成為城規會成員,及成立遴選委員會羅致合適人選。

報告提到,政府過去引用《土地收回條例》全面徵地時面對不少挑戰,商討補償過程需時,若未能合理徵地,可能引起法律爭拗,拖慢徵地程序。

為此,中心建議推行「早搬多價津貼

計劃」,向受徵地影響的合資格者提供補償金額5%至10%的額外的「早鳥」搬遷津貼,增加誘因加快收地。

中心估算,以1,000平方呎的新市鎮發展區(甲區)新界農地為例,合資格業權人可領取62,400元至124,800元的額外款項。

增資料透明度 加強市民信心

同時,中心認為土地補償是政府主要收入來源之一,若推行利用私人的新界農地儲備的選項,須建立一套完整的資料披露原則,提升契約修訂及土地補償機制的透明度,增加市民對機制的信心。

中心建議建立契約修訂及換地資料庫,並訂定完整的披露原則,公開更多有關契約修訂、換地及土地補償的資料,包括土地補償的計算方法和雙方磋商過程。

中心同時建議在政府「政策創新與統籌辦事處」下,設立公私合營小組,負責公私營合作房屋發展的統籌、研究、跨部門協調及監察工作;政府與發展商簽訂的地契條款中,應列明公私營合作項目詳情,令項目具法律約束力,增強市民對公私合營模式的信心;公私營房屋比例亦不可少於六比四,以照顧更多基層住屋需要。

中心並建議以「20分鐘社區生活圈」規劃設施佈局,讓市民能於20分鐘的步行距離內,使用不同的公共設施和社區服務,締造宜行和易達的宜居城市。



智經研究中心建議「早搬多價津貼計劃」,向受徵地影響的合資格人士提供補償金額5%至10%的額外搬遷津貼,增加誘因加快收地。

智經研究中心建議

引入土地儲備機制
由政府主導規劃,建立土地儲備機制,設定短中長期及概念規劃下的造地目標,包括土地儲備面積、數量及相應時間表

城規會引入委員自薦制度
讓公眾人士自薦成為城規會成員,協助處理規劃事務

推行「早搬多價津貼計劃」
受徵地影響的合資格人士,除獲得一筆過特惠土地補償或特惠津貼外,可在規定時限內額外領取一筆早鳥搬遷津貼

建立契約修訂及換地資料庫
公開更多有關契約修訂、換地及土地補償的資料,包括土地補償的計算方法和雙方磋商過程

設立公私合營小組
在政府「政策創新與統籌辦事處」下,設立公私合營小組,負責公私營合作房屋發展的統籌

「20分鐘社區生活圈」為行動方針
將方針納入《香港規劃標準與準則》中,讓市民能於20分鐘的步行距離內,使用不同的公共設施和社區服務,締造宜行和易達的宜居城市

資料來源:智經研究中心
整理:香港文匯報記者 岑志剛

公屋聯會:近八成人撐填海

香港文匯報訊(記者 岑志剛)「土地大辯論」下周結束。公屋聯會一項調查發現,該會提出的10項短中長期土地供應方案建議,每項均有逾半數受訪者支持,其中填海造地的支持度最高,達78.4%;其次為公私營合作發展農地建屋,及增加屋邨地積比率、提高大廈設計高度,各佔74%。該會建議特區政府優先推行這些建議。

近九成認同首建公營房屋

公屋聯會以該會10項建議分別透過房委會及房協轄下的公屋和居屋屋苑及網上問卷,共訪問3,300人,結果發現,86%受訪者認為,新增的土地供應的主要發展用途應為興建公營房屋。54.5%受訪者認為應增加公屋,其次是加快舊邨重建(18%),增加居屋及綠置居等則佔14.9%。

在該會提出的10項短中長期土地供應方案建議中,以填海造地的支持度最高(78.4%);其次為公私營合作發展農地建屋,及增加屋邨地積比率、提高大廈設計高度,各佔74%。

餘下建議包括收回粉嶺高爾夫球場(69.7%)、在社區設施上蓋起屋(68%)、郊野公園邊陲興建公營房屋(67.9%)及收回「棕地」建屋(64.6%)。至於發展「地下城」以增加可用面積、利用臨時土地興建過渡性



公屋聯會就10項短中長期土地供應方案建議作調查。

房屋及重置貨櫃碼頭起屋支持度則較低,但支持度均逾半。

青年多撐收回高球場

該會並發現,隨着年齡增長,受訪者對填海的支持度亦相應提高,其中18歲至35歲群組的支持率為62.7%,60歲以上群組則多達84.5%。同時,年輕群組是最多人支持收回粉嶺高爾夫球場建屋,比例為74.2%。

公屋聯會主席文裕明認為,較年長的公屋居民經歷過多個新市鎮興建,對填海支持度較高,年輕人則對自然環境有保育考慮,故將有關方案放到較後位置。

公屋聯會總幹事招國偉補充,每個年齡

層均支持增加地積比,因發展相對較快,但如在地區增加大量人口,對交通基建及社會設施的要求較高。

對於發展局局長黃偉倫估計,東大嶼都會最終造地成本逾1,500億元,招國偉認為,比較在新界收地每呎收地價約1,300元,填海並非特別昂貴,但是否填海,需要考慮帶來的經濟效益和社會效益。

公屋聯會同時建議政府優先發展是次調查支持率最高的首三個選項;制定策略,把重建屋邨的鄰近土地,優先作為重建之用;將公私營房屋比例由6比4調整為7比3;成立常設性的土地供應專責小組,增加民間參與成分,持續跟進土地供應問題。

新民黨倡釋監獄地 指「點心紙」欠全面

香港文匯報訊(記者 文森)土地供應專責小組正就18個土地方案諮詢公眾。新民黨昨日表示,「維港以外填海」及「公私營合作開發新界私人土地」能直接及大量增加土地供應,但認為公眾諮詢使用了俗稱「點心紙」的問卷,不夠全面且過度簡化。新民黨提出在內地水域、鄰近大嶼南的桂山島大規模填海,發展屯門公路轉車站及毗鄰用地、釋放監獄用地和收回迪士尼二期用地等其他選項,估計將可額外釋出5,271公頃用地。

新民黨昨日就土供小組諮詢公佈建議書。行政會議成員、新民黨主席葉劉淑儀批評土地供應專責小組提出的公眾諮詢,使用俗稱「點心紙」的問卷,既不夠全面,資料亦過度簡化,因此新民黨不會填

寫,她更在記者會上即將將問卷撕開兩半。

新民黨提出7項土供小組提供選項以外建議,當中包括向中央政府申請,在內地水域、離大嶼南4.8公里的桂山島大規模填海,增加2,000公頃用地。

葉太:迪園二期地可收回

葉劉淑儀指出,澳門早前獲中央政府協助,在內地水域填海用地行使澳門司法權,土地歸澳門擁有,認為香港亦可以同樣方式增加香港土地供應,而香港可以投資方式發展該地,立法會撥款速度較快。

新民黨其他建議還包括發展屯門公路轉車站及毗鄰用地、釋放監獄用地和收回迪

士尼二期用地等。

葉劉淑儀表示,她擔任保安局局長時,懲教署已有搬遷及打造超級監獄群的想法,認為可考慮將監獄及葵涌貨櫃碼頭遷往桂山島,騰出赤柱及葵涌等市區用地。

新民黨表示,多項建議將可釋出5,271公頃用地。

新民黨並支持「維港以外填海」的建議及「公私營合作開發新界私人土地」這兩個選項,認為能直接及大量增加土地供應,但要求做好交通配套,在公私營合作發展土地上,必須由政府規劃作主導,避免官商勾結。

新民黨並反對發展私人契約用地,認為在未有深入研究可行性下提出,只是煽動仇富情緒,挑起不必要矛盾。

「實政圓桌」建議續限非港人置業

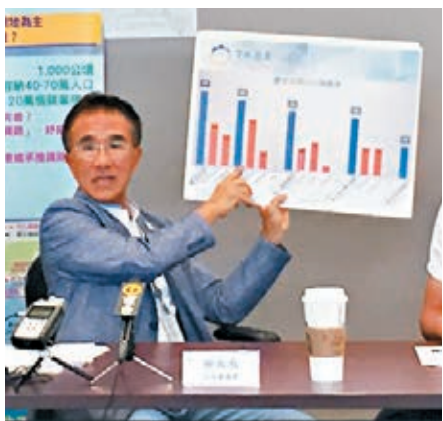
香港文匯報訊(記者 文森)「土地大辯論」即將結束,「實政圓桌」昨日就土地供應選項公眾諮詢提出意見,表示原則上支持填海造地,會優先發展東大嶼都會,其次是發展新界棕地;並指認同局部發展粉嶺高爾夫球場的建議。「實政圓桌」立法會議員田北辰表示,政府除了要開拓土地來源外,亦必須繼續限制非本港居民來港置業。

「實政圓桌」於今年5月至8月期間透過街站及網上問卷調查訪問1,522名市民,要他們在土地供應專責小組提出的18個土地供應選項中選擇3項,發現有多達820票表示支持填海,方向包括「維港以外近岸填海」和「發展東大嶼都會」。

田北辰昨日指出,「實政圓桌」原則上支持填海造地,認為政府可優先考慮發展東大嶼都會,因為該計劃可提供最大土地面積的單一地點選項,相信計劃可大幅增加房屋供應。

他並指,如政府打算在馬料水等維港以外近岸填海,應先解決主要公路飽和等問題。

「棕地發展」亦是較多市民支持的發展方向,「實政圓桌」建議政府成立棕地資料庫,以賠償等方式收回閒置、破壞環境、使用效率低及面積較大的棕地進行大規模綜合發展。



田北辰認為粉嶺高球場可以作局部發展。

「實政圓桌」認為政府除了要向受影響的棕地業者提供合理補償外,亦要協助他們另覓土地繼續工作。

可局部發展高球場

「發展私人遊樂場地契約用地」是今次「土地大辯論」中最具爭議的項目之一,田北辰認為政府可局部發展粉嶺高爾夫球場,「只是發展球場19%面積,已經能提供4,620個單位,相信在局部發展方案下,球場仍可舉辦國際賽事。」

另外,不少市民提出應限制非本港居民來港置業,「實政圓桌」對有關意見表示認同,指如果無止境的外來需求繼續存在,再多的供應都改變不了供求失衡的情況,期望政府檢視賣地條款限制可能存在的漏洞,推出更為完善的限購條款。

電話廷打風潛水 事後齋噏扮救災

今日之星

身為北區區議員的民主黨新界東立法會議員電話廷(林卓廷),自山竹造成嚴重破壞期間一直「失蹤」,當區居民幾乎要拋西瓜落海咁滯。昨日,佢終於「上水」,嚟向居民報告話「已通知有關部門」處理上水新運路未清理的倒塌大樹嚟。唔少居民都鬧爆佢,話佢失蹤咁多日先出嚟扮做嘢。有人就話個個都已經一早向有關部門反映咗,真係唔該唔佢「俾山竹吹去都仲識返嚟」打電話囉!

拋低幾張相 真人不露相

拆電話亭、巡視水貨情況都嚟打卡、

驚死人唔知佢「有做嘢」嘅電話廷,嘍山竹肆虐以至大家忙於善後工作呢幾日,只係嚟fb發啲抽水post,一張真人落區幫手清理嘅相都唔見,俾人鬧爆玩失蹤。

所謂罪惡難犯,佢嘅日就出post,話自己「已通知有關部門」,盡快處理新運路兩棵倒塌大樹造成行人路上兩個大洞等等問題,但帖裡面只係「靜物照」,依然見唔到佢真身嚟。

四圍出post「扮工」居民唔受

電話廷仲特登幾條當區居民嘅fb群組度發同一個post,以為咁樣可以補鑊,而居民就「反應熱烈」——熱烈地鬧爆佢。「Tsz Yan Leung」爆粗鬧:「×街嘅

你,人地(哋)鋸緊樹果(嗰)陣你係(嘍)邊呀!」「Ou Fai King」也狠批:「關於你咩事,大家係(嘍)度自發努力清理果(嗰)陣你繼續係(嘍)辦公室敷冷氣,而(嘍)家走出黎(嘍)出post!」

網民揶揄「俾風吹去」

「Alan Lunacy」質疑:「失蹤咁多日先出黎(嘍)扮做嘢?」「Claudia Lo」批評:「身為石湖墟區議員,區務事(少)理,淨係嘈嘈閉,……唔該睇番(返)區選政綱,做左(啗)D(啲)乜,唔好拉區議員人工,比建制做好過!」

電話廷上星期味同立法會代表團去咗倫敦嘅,唔通佢因為有立法會免費提供機票,食得唔好睇所以呢段時間嚟英國享受緊「精彩人生」?

「Kit Wan」說:「去完旅行嘅?辛苦你打電話囉!」「Winglung Ho」揶揄:「辛苦晒議員大人你比(俾)山竹吹去,都返來。」

電話廷支持者「Wing Leung」仲當對方係「救世主」:「林生我一直支持你,當務之急是幫助(山竹過去仍停水停電)的天平村(邨)的居民。」「Kit Wan」就踢爆:「佢點會幫,而(嘍)家佢好尷尬,天平法團係佢D(啲)人,但係而(嘍)家個法團又疑似圍標,而佢又成日自稱自己係圍標專家,所以佢都唔知出唔出聲好,手掌係肉手背係肉。」

香港文匯報記者 陳川



電話廷fb只見一張「靜物照」,其本人仍舊不露面。