

拓新地建宅 七成起公屋

香港文匯報訊（記者 岑志剛、尹妮）香港公營房屋用地短缺，公屋平均輪候時間不斷延長。特首林鄭月娥昨日在施政報告表示，政府開拓的新增土地上興建的住宅單位，七成會用於公營房屋。她已指示發展局統籌有關部門，提前研究新界北棕地的發展，並展開其餘760公頃棕地的研究，探討當中哪些較具發展潛力。

林鄭月娥表示，政府有責任為不同收入的家庭提供適切居所，但由於房屋持續供不應求，公屋平均輪候時間不斷延長，近年大幅上升的私營房屋價格，亦已超越一般家庭的負擔能力。她宣佈會在任內增加公營房屋的比例，調撥更多土地作公營房屋發展，並承諾政府開拓的新增土地，以

房屋單位計算，七成應用於公營房屋。

早前有傳政府會將公私營房屋比例，由現時六比四上調至七比三，惟今次施政報告中未有着墨。林鄭月娥說，社會對10年房屋供應中的公私營房屋比例應否維持六比四有不同意見，運房局會在更新下一個10年房屋供應目標時，充分考慮最新的發展和社會各界的意見。

需改劃用途補償安置

林鄭月娥又提到，發展棕地從來是土地供應中的重要一環，政府正規劃及推展的古洞北/粉嶺北、洪水橋及元朗南等新發展區，使涵蓋合共約340公頃的棕地，新界北策略發展區亦涉及約

200公頃棕地。

她指出，新界棕地是被破壞了的綠化地或農地，用來發展房屋理所當然，但這看似簡單的選項其實困難重重，從公眾諮詢、改劃用途到收地、清拆和涉及的補償安置，往往需時10年或以上，例如古洞北/粉嶺北發展區項目，至今仍未正式展開收地。

料今年完成兩棕地研究

林鄭月娥表示，認同社會期望發展棕地，既可增加房屋供應，也可改善目前新界部分地區雜亂無章的景觀，她已指示發展局統籌有關部門提前研究新界北棕地的發展，並展開其餘760公頃棕

地的研究，探討這些零散的棕地當中哪些較具發展潛力。

她提到，由於很多棕地正用作港口後勤、物流運作、回收場、建造業機械及物料貯存等用途，政府必須考慮如何按經濟發展需要，處理或重置這些現有作業，料今年內會完成兩項早前已啟動的棕地作業研究，以便制訂政策和擬訂執行安排。

政府消息人士補充，因應「土地大辯論」中普遍市民及不同界別均支持發展棕地，政府明年會研究新田及落馬洲用地發展潛力，涉及200公頃土地，當中有60多公頃是棕地，於香港《2030+》規劃預計可建成5.5萬個單位。

公私合拓農地 速增公屋供應

發展商須交建議書 經多重審批補十足地價

香港文匯報訊（記者 尹妮）特首林鄭月娥昨日在施政報告提出「土地共享先導計劃」，公開邀請發展商與政府合作發展農地，新增樓面面積不少於60%至70%須用作興建以資助出售房屋為主的公營房屋。申請者須向發展局提交建議書，清楚說明如何透過提升基建、地積比率或改劃土地用途等方法，在短中期興建相當數量的單位，申請會交「土地及建設諮詢委員會」考慮，再經城規會和行政長官會同行政會議批准，亦要補十足地價。林鄭月娥強調，機制必須公平、公開和透明，同時須在資訊發放上做到適時透明，釋除公眾疑慮。

根據公開資料，私人發展商合共擁有不少於1,000公頃的新界農地，但過去5年城規會審議二十多宗涉及新界土地的私人屋宇發展的改劃申請，由於基建配套不足、規劃考慮因素或地區人士反對，只有7宗獲得城規會同意。

為了地盡其用，林鄭月娥在施政報告提出「土地共享先導計劃」：政府會公開邀請「土地共享」申請，申請所涉及的新增樓面面積，將由政府與申請者「共享」，當中不少於六成至七成須用作興建以資助出售房屋為主的公營房屋，而公營房屋的類別將因應資助房屋政策、土地位置和周邊配套等因素而決定。

須建惠及社區基建設施

申請者必須在建議書中，清楚說明如何透過提升基建、地積比率或改劃土地用途等方法，在其擁有的私人土地上於短中期帶來相當數量的房屋單位，並跟足法定程序及土地行政機制，向城規會提出改變規劃用途或規劃申請，以及就修改地契補十足地價。

同時，申請者須負責興建支援發展甚至能惠及當地社區的基建設施，費用經政府從成本效益角度審核後，可從地價中扣減。申請者亦須自行統一發展範圍內的私人土地業權，如基建設施涉及私人土地，政府可考慮以公眾利益為依歸，按一貫安排收回相關土地以提供基建。

所有合資格地主可申請

林鄭月娥強調，機制必須公平、公開和透明，讓所有合資格私人土地業權人都可參加，並以一套公開準則和程序處理各個申請及挑選合適的項目，同時需在資訊發放上做到適時透明，釋除公眾疑慮。為此，申請會呈交大部分成員屬非官方人士的「土地及建設諮詢委員會」考慮，並須獲行政長官會同行政會議批准。

她續說，會要求發展局為先導計劃設時限和可處理面積上限，以便政府能在短中期處理最具效益的項目，她希望在參考土地供應專責小組的最終報告後，於明年推出先導計劃。

政府消息人士進一步表示，「土地及建設諮詢委員會」屬諮詢角色，會有專業人士就成本效益等提出意見，發展商作修改後，再交由行政會議給初步審批，之後向城規會申請改劃土地用途，若獲城規會批准，再回到行會作最後審批。

他舉例說，若一幅農地現時可供興建10萬平方米的私人住宅，發展商透過「土地共享先導計劃」建議申請增至100萬平方米，這新增的90萬平方米之中，需要撥出最少六成作公營房屋，其餘可興建私人住宅，但要補足市值地價，若公營房屋中包括由發展商主導興建的「首置盤」，發展商亦要補足地價。

路渠基建可獲扣減地價

至於什麼類型的基建可獲地價扣減，消息人士說，發展商興建道路、渠道、水務及污水處理等相關基建後，費用會由政府審核，再從地價中扣減，但無正面回答哪種可扣減最多。他補充，因應過去有發展商認為政府審批農地轉換程序太慢，政府將會就相關申請簡明指示城規會，期望加快有關程序並建立公平及公開的機制，以釋除公眾疑慮。



社會對公私營房屋比例應否維持六比四有不同意見。圖為市民路經一家物業代理。資料圖片

「土地共享」審批程序

- 發展局公開邀請「土地共享」申請：申請者的建議書中要清楚說明如何透過提升基建、地積比率等方法，令其擁有的私人土地上帶來相當數量的房屋單位
- 建議書交「土地及建設諮詢委員會」提供意見及進行修改
- 行政長官會同行政會議審批建議書
- 城規會審議申請者提出的規劃申請
- 行政會議作最後審批

資料來源：行政長官2018年施政報告
整理：香港文匯報記者 尹妮



資助修五千舊升降機 料明年首季推出

香港文匯報訊（記者 陳珈瑋）近年發生多宗關於升降機的意外，引起各界關注。新年度施政報告宣佈推出「優化升降機資助計劃」，計劃動用約25億元協助市民維修舊樓升降機，為合資格的住宅提供工程費六成的財政支援，預計有約5,000部舊式升降機可受惠。該計劃與市建局合作推行，期望在明年第一季推出，以盡快提升升降機的安全水平。

現時全港約有6.6萬部升降機，當中八成未有安裝防止機廂不正常移動的裝置，五成未有安裝雙重制動系統，安全水平有待提升。施政報告昨日就提出「優化升降機資助計劃」。

資助六成 自願參與

政府消息人士表示，計劃屬自願性質，概念及申請資格將參照現時推行的「樓宇更新大行動2.0」，即市區（包括沙田、葵青、荃灣）樓宇的住用單位平均每年應課差餉租值不超過162,000元，以及新界單位不超過124,000元，方可以申請。

他續說，特區政府將分擔優化工程的六成費用，每一個屋苑或樓宇的資助上限為50萬元，餘下費用則由業主立案法團負責，個別有經濟困難的業主及長者可申請資助，上限為5萬元。

計劃將會分5年至6年推行，預計首年可優化約700部升降機，整個計劃料可惠及約5,000部升降機，計劃完結後或會「加碼」。

消息人士透露，計劃將設有評分標準以排列優次，包括升降機的安全程度、相關業主的財政狀況等，而政府長遠亦會考慮立例，進一步保障公眾安全。

公務員樓重建 交市建局統籌

香港文匯報訊（記者 岑志剛、尹妮）目前香港市區有不少公務員合作社樓宇，未有用盡土地發展潛力。特首林鄭月娥昨日宣佈，政府將交由市建局統籌重建公務員合作社樓宇，物色一兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段作為試點。消息指，可作高密度發展的地段主要集中在九龍城、土瓜灣、深水埗、旺角和港島東。

林鄭月娥在施政報告中指出，部分的公務員建屋合作社樓宇位於市區的高密度發展地段，這些樓宇樓齡高而密度低，未有用盡有關地段的地積比率，加上個別地段鄰近現有公共屋邨及有關配套設施，若能啟動這些樓宇的重建，將

可增加房屋供應。

先物色可高密度發展項目

她表示，政府將邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段作為試點，並研究按照市建局沿用的推展項目方式，重建該些合作社地段。若重建能盡用該地段的地積比率，政府會要求市建局把部分收回的土地預留作興建公營房屋。

政府消息人士說，現時全港有226個公務員合作社樓宇項目，合共約5,100個單位，其中近60%屬「高密度住宅」，但部分項目只用了3倍地積比，如能用盡有關地積比，更可高達7至

7.5倍。

他續說，政府暫時未確定試點的地段，有潛力作高密度發展的地段主要集中在九龍城、土瓜灣、深水埗、旺角和港島東，位處半山及豪宅區的公務員樓則不會考慮，政府將會要求市建局於明年提交具體建議，並於下半年推行。

依7年樓賠償 繳三分二補價

消息人士表示，如業主願意接受重建方案，可獲市建局以同區7年樓齡價格賠償，但業主需要繳付三分之二的補



價；業主如沒有其他物業，可獲安排購買房協在啟德重建的真善美邨剩餘單位。

他解釋，將重建計劃交由市建局發展有一定優勢，因為市建局只要取得60%至70%的業權，就能使用《收回土地條例》這一「尚方寶劍」強收業權。