

樓市不撤辣不減辣 林鄭：暫無計劃調樓按

香港文匯報訊（記者 馬壯）財政司司長陳茂波早前指，特區政府會視乎實際環境考慮是否放寬按揭成數，行政長官林鄭月娥昨日表示，特區政府不會撤樓市辣招，並認為放寬按揭成數或會令業主的負擔變大，故政府未有即時的計劃，同時會極度審慎才會去改變這些涉及私人房屋的措施。

林鄭月娥昨日在行政會議前會見傳媒時表明，特區政府一定不會撤「辣招」，亦不會「減辣」，即額外印花稅、買家印花稅、雙倍印花稅等維持不變，以繼續管理需求。

就有坊間要求放寬按揭成數，她表示，聽到很多坊間意見指現時市民「供得起（樓）」，但沒有首期，但目前按揭成數為七成，

即可負擔供款比率已超過70%，倘再放寬成數，業主的負擔將更大，而更重要的是信息發放的考慮。

她解釋：「香港的樓市是非常非常敏感的，所以在信息發放方面，如果讓市民感覺到政府現在很擔心樓市調整、又可能會做一些措施，可能並不是一件很理想的事，所以這個特區政府會極度審慎來考慮。」

林鄭月娥強調，陳茂波已表明，會在考慮一連串因素才會考慮調整按揭，如不會影響銀行體系穩健，不為樓市火上加油，還要看私樓的供應和樓價的調整等，「所以簡單來說這個議題我們未有即時的計劃，亦都會極度審慎才會去移動這些有關於私人房屋現有的措施。」

兩份棕地研究料首季完成

就土地供應專責小組上月向政府提交最終諮詢報告，並提出收回粉嶺高爾夫球場部分用地等建議，林鄭月娥昨日出席行政會議前表示，小組報告與施政報告內容相當融合，政府會加快發展棕地，而兩份有關新界棕地的研究，包括探討棕地上的經濟作業、政府該如何搬遷等，應可於今年首季完成。

就專責小組認為填海是中長期選項，她指出，中長期的工作需要現在開始，屆時「遠水」才可以適時供應，故在近岸填海和「明日大嶼」的有關研究工作亦會在今年展開。

顧問意見不會「照單全收」

同時，政府會就三處近岸填海，即龍鼓灘、小濠灣和欣澳申請研究撥款，並會為大嶼山東面，即交

椅洲填海的研究，及屯門內河碼頭的土地研究申請撥款，林鄭月娥希望得到社會的認同和立法會支持，以回應市民對於置業安居的需求。

至於收回粉嶺高爾夫球場部分用地的建議，林鄭月娥直言，私人遊樂場地契約的土地安排在社會中仍然甚具爭議，而針對體育界和其他持份者的諮詢報告尚未提交，為公平、公道起見，應等待該報告來一併研究。

被問到會否用上述諮詢結果推翻專責小組的報告建議，林鄭月娥指出，每一個課題經過討論後，負責任的政府都需要全盤考慮來作出決定，假如所有顧問意見都「照單全收」，未必是一個負責任的行為。

香港文匯報訊（記者 文森）特首林鄭月娥去年6月底提出，將9幅私營房屋用地改撥作發展公營房屋，並會視乎情況作出售或出租用途，包括3幅啟德地。房委會及房協提交啟德發展區公營房屋發展計劃，擬於7幅土地上興建近1.26萬個公營房屋單位，居住35,100人，預計2020至2022年展開工程，2024至2026年完工。九龍城區議會將於本周四討論文件。

房委會及房協昨日向九龍城區議會遞交文件，簡介啟德發展區公營房屋發展計劃，涉及的7幅地皮，面積由1.12公頃至1.71公頃不等，住用地積比介乎6倍至6.8倍，其中6幅鄰近啟德體育館，餘下的一幅「飛地」鄰近啟晴邨和采頤花園。

鄰近地鐵站 街市幼園配套

當中毗鄰啟晴邨和采頤花園的1E1號地盤，鄰近日後沙中線啟德站，將由房協負責發展，擬建5座30層高住宅，提供2,050個公營房屋單位，預計可容納5,800個人口。

至於毗鄰啟德體育館的2B1至2B6號地盤，旁邊是沙中線宋皇臺站。

其中2B1由房協發展，興建兩座40層高的大廈，共提供5,000個公營房屋單位；2B2至2B6號地盤，則由房委會負責發展，共興建10座樓高介乎30至40層高的住宅大廈，提供1,540至1,980個單位，合共供應8,720個單位，並會設有一個濕貨街市和兩所幼稚園。九龍城區議會將於本周四討論文件。

特首林鄭月娥今年公佈新屋策，宣佈將9幅私營房屋用地撥作公營房屋之用，當中6幅位於安達臣道石礦場，3幅位於啟德。

運輸及房屋局局長陳帆早前公佈最新一份長策報告時說，其中一幅啟德地已落實撥給房協重建真善美村，其餘八幅地皮全用於興建資助出售房屋，房協及房委會各獲一幅啟德地及三幅安達臣道地。



▲房委會及房協擬於啟德7幅地皮發展公營房屋(上圖)，右圖為啟德發展區。區議會文件、資料圖片



啟德7地擬建公屋1.26萬伙

可住35100人 料最快2024年完工

210伙組合屋有望落戶欽州街

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）香港住屋問題迫切，引入組合屋成為其中一個紓緩有關問題的辦法。香港社會服務聯會昨日宣佈推動第二個「組合社會房屋計劃」項目，選址位於深水埗欽州街一幅由政府提供的臨時用地，計劃興建約210個一人至三人的組合屋單位，讓輪候公屋多時的基層人士受惠，期望明年入伙。社聯已向地政總署申請上述用地，同時亦向深水埗區議會提交計劃構思，於本月中區議會會議聆聽地區持份者的意見。至於南昌街組合屋項目的招標程序已進入尾聲，社聯期望於今年第四季完成工程，並盡快安排有需要的住戶入住。

社聯指出，香港有大量市民居住於不適切的住房，居住環境極為惡劣，加上現時公屋供應嚴重不足，輪候公屋的申請達27萬戶，平均輪候時間為5.5年，基層人士租住私人房屋的負擔不斷加重。社聯認為，政府除加快增建公屋外，還需推行其他中、短期措施，增加可負擔房屋的選擇和供應，紓緩未有公屋支援的基層市民的住屋負擔及改善他們的住屋條件。

社聯指出，組裝合成建築技術是最有效、經濟及環保的方法，利用短期可供使用的閒置土地，提供過渡性社會房屋。去年5月，深水埗區議會支持社聯於南昌街開展第一個組合社會房屋項目，大部分議員均表態支持興建組合社會房屋作過渡性住房安排，並期望單位數目可以大幅增加，以解決基層市民的住屋需要。

計劃申請5年短期租約

「組合社會房屋計劃」的租戶須輪候公屋3年或以上，或正居住惡劣環境並有緊急住屋需要者。社聯表示，現正向地政總署申請深水埗欽州街西與通州街交界的地段，該地段屬地政總署斜坡組臨時用地，面積約3,367平方米。

社聯計劃申請5年短期租約以興建「組合社會房屋」，該地段的現有租期於2019年6月完結，有利在短時間內興建項目所需的房屋。

將設4個無障礙單位

社聯將在以上地段興建兩棟4層高的組合屋，提供約210個單位，並設有消防樓梯供住戶使用。計劃中的組合屋類型分為「1人住戶」、「2人住戶」及「3人住戶」，並在地下預留4個單位為無障礙單位，設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於7平方米。同時，每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間。

如何善用租期 成入選關鍵

社聯表示，首輪租戶的租約年期為兩年，租戶如獲編配及接受公屋後，須於一個月內交回單位。社聯預計5年短期臨時租約期內，第一年為工程期，第二年開始安排租戶入住。

營運機構在揀選住戶時經已考慮住戶是否有決心於兩年內善用組合屋計劃所提供之空間及資源加強鞏固自身的能力，務求於兩年後得以自力更生，在社區獨立生活或遷上公屋。

社聯的專業建築師義工團隊現正進行預製組合屋的建造規格及間格設計，並正向地政總署申請批准短期租約。社聯與專業義工團隊亦已接觸屋宇署及消防署了解建造四層組合屋的結構安全及防火要求。



■社聯臨時房屋建議用地。鄭泳舜供圖

組合屋小資料

地點： 深水埗欽州街西與通州街交界	營運機構： 社會服務機構或社會企業
單位數目： 210個	租約年期： 約4年(首輪租戶的租約為兩年)
住戶數目： 210戶、約440人	合格住戶： 有明確過渡性房屋需要(輪候公屋最少3年或有其他長遠居住安排)、現正居於不適切住房、低收入及急需社區支援的住戶
樓高： 4層	租金水平： 參考「社會房屋共享計劃」、綜合社會保障援助(綜援)的租金津貼最高金額、租戶入息水平等
單位類型： 「1人」單位、「2人」單位、「3人」單位、地下預留4個無障礙單位	相關服務： 支援住戶學習生活技能，營造社區網絡
居住面積： 設計的人均居住面積不少於7平方米，符合公屋基本要求	資料來源： 香港社會服務聯會
單位配套： 每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間	整理： 香港文匯報記者 聶曉輝
預入伙期： 預計2020年年底	

鄭泳舜倡設20億專項基金起樓



特稿

社聯向深水埗區議會提交文件，提出在欽州街一幅政府臨時用地興建過渡性房屋計劃。民建聯立法會議員鄭泳舜(見圖)要求政府認真考慮釋出更多政府用地興建過渡性房屋，並要求政府成立20億元「社會房屋專項基金」，推動和支援各項過渡性房屋的項目，期望財政司司長在下月公佈的新年度財政預算案作出安排。

鄭泳舜指出，社聯建議的選址，正是民建聯於去年倡議的選址，即地政總署斜坡組政府用地。他認為政府應成立20億元「社會房屋專項基金」，並釋出更多政府用地，興建過渡性房屋，增加單位供應量。

為照顧有需要人士，他建議政府應繼續善用政府閒置土地或設施，提供合適興建過渡性房屋的清單，包括短期租約或租約一年內到期的土地或設施。無論是推動共享房屋、興建過渡性組合房屋或是改裝工廈等方式，他要求政府在3年內提供不少於1萬個過渡性房屋單位。



■香港文匯報記者 岑志剛

地政「特務組」嚴打佔地大案

香港文匯報訊（記者 岑志剛）地政總署署長陳松青昨日表示，位於欽州街西與西九龍走廊交界、佔地5,100多平方米的地政總署斜坡組臨時用地，將於今年9月期滿遷出，可釋放作過渡性房屋用途。地政總署並將於今年4月成立特別任務組，加強土地執管工作，優先處理情節嚴重的非法佔用土地和違規發展農地個案，公眾關注度亦是考慮之一，希望做到立竿見影效果。

為善用土地資源，非政府機構或社會企業，可就現時可供使用的臨時空置地地向地政總署提交申請，以短期形式租用該等用地作社區、團體或非牟利用途。陳松青昨日與傳媒茶敘時表示，欽州街西與西九龍走廊交界一塊臨時用地，過去一直作為署方斜坡管理組的臨時工地，將於今年期滿遷至偏遠地方，有機會將土地釋放作過渡性房屋用途。

助建過渡屋 已交閒置地清單

陳松青指出，該地面積約5,100多平方米，長遠計劃用作休憩用地，惟短期內未能實行，故適宜先用作過渡性房屋，目前已有多个非政府組織表示有興趣。他又指，運房局已成立專責小組處理過渡性房屋項目，地政總署扮演支援角色，已提交市區多幅市區閒置官地的清單，供小組和非牟利機構參考，作為過渡性房屋項目，面積最小的一幅佔地約500平方米，惟暫未能透露具體數量。

他補充，由於建造過渡屋的成本不低，需要足夠長的時間才「划算」，會以社聯建議的5年期為指標，土地亦要有一定規模，鄰近公共交通網絡和水電煤等，不能過分偏遠或鄰近工業區。

調配百人 冀未有人住已處理

他並提到，地政總署將於今年4月成立特別任務組，加強土地執管工作，會從地政總署內部調配百人，優先處理有安全隱患、環境衛生問題或情節嚴重的非法佔用土地和違規發展農地個案。他舉例指，非法霸佔土地搭建劏房或大範圍霸佔，必屬「情節嚴重」，而公眾關注度亦是考慮之一，強調署方會強力執法，希望在未有人居住前作出打擊，做到立竿見影。

此外，地政總署準備成立土地供應組，專責賣地、大面積換地申請及土地契約修訂，以加快住宅和工商業用地的審批流程。地政總署副署長蔡容漢表示，發展商在補價和簽地契後需要提交圖則，署方計劃在今年4月成立全新的中央統籌組，精簡審批圖則的流程，縮短審批圖則時間。



■地政總署將於今年4月成立特別任務組，加強土地執管工作。