

香港文匯報訊(記者 趙夢繁)香港土地供應問題嚴峻，公私營房屋供應將面臨斷崖式下跌。團結香港基金估計，私人住宅供應量在2023年將較去年大跌近四成，公屋輪候時間亦將由現時5.5年延長至突破6年大關。為緩解當前房屋困局，團結香港基金向政府提出三項建議，以解短中期需要，包括加速發展25幅「改劃地」、考慮發展西貢十四鄉兩幅合共64公頃的「未劃分山坡地」，以及盡快開展110公頃「棕地」及150公頃私人新界農地改劃工作。長遠而言，需用填海等方式大規模造地，多管齊下增加土地供應。

團結香港基金昨日發表新一期土地及房屋政策倡議報告。報告指出，自2013年起政府公佈215幅有潛力改劃為住宅用途的土地，惟截至今年1月，仍有69幅用地尚未啟動法定改劃程序。基金會經過調研後，認為當中25幅用地較易改劃，政府應優先處理，其中包括葵涌石排街地盤、柴灣游泳池後方等地。

基金會同時指出，改劃土地耗時漫長，就2018年度成功改劃的土地而言，僅完成整個改劃流程的土地平均需時已達4年至5年，仍未計房屋建造工程用時。其中大量時間用於相關準備工作，包括各類技術評估和與主要持份者協商，這部分平均耗時41個月。基金會選出的25幅優先用地相對爭議較小，如可較快進入法定改劃程序，則一般11個月可完成改劃成為「熟地」。

十四鄉可供逾兩萬單位

基金會建議政府認真考慮發展西貢十四鄉兩幅合共64公頃的「未劃分山坡地」。基金會去年曾發表倡議，建議發展「未劃分山坡地」，該兩幅山坡地總面積達64公頃，因屬政府所有，且位於郊野公園及綠化帶以外，可作中短期公營房屋發展，提供約2萬個至3萬個住宅單位，望政府採納建議，以解燃眉之急。

基金會指出，政府早前雖採納土地供應專責小組關於開發棕地和私人農地的建議，但仍未公佈110公頃「棕地」及150公頃私人新界農地的詳細工作計劃時間表，基金會希望政府能夠坐言起行，盡快實施。

團結香港基金副總裁兼政策研究院主管黃元山同時提醒，香港棕地有別於世界其他地區，並非單純閒置或棄置土地，有許多用於貨運或露天倉。棕地是香港物流和貿易行業的重要經濟後勤地，這兩個行業佔本港GDP總值的20%至25%，亦承擔相當數值的港人就業比例。對於工業棕地的改劃要慎重進行，望政府組成跨部門委員會，全面評估檢討香港對於經濟後勤地的需求。

改劃屬權宜 明日靠填海

黃元山表示，改劃土地用途只屬「左手交右手」的權宜之策，長遠仍需「做大個餅」，用填海等方式大規模造地和建設房屋，多管齊下增加土地供應。以往填海投資高達當時三成GDP水平，現時「明日大嶼」計劃所需6,000億港元，佔GDP比率約為20%，他認為這個成本「香港負擔得起」。

公屋供應臨斷崖 上樓起碼等6年

香港文匯報訊(記者 趙夢繁)團結香港基金昨日發表報告指，政府《長遠房屋策略》將新落成公私營房屋單位目標改為七比三，公營房屋目標由每年28,000個單位上調至31,500個單位，但基金會預計在改劃土地進度緩慢及工程延誤等影響下，未來五年內，公營房屋年落成量平均僅為18,300個單位，低於長策供應目標42%，到2023年更將呈斷崖式下跌至14,500個單位，三年內公屋平均輪候時間亦將突破6年。

基金會批評政府不調高房屋單位供應目標，只修改公私營比例是拆東補西的零和遊戲，《長策》將私人住宅的單位供應目標，由年內的18,000個降至13,500個。由於去年上蓋工程動工量下降，加上熟地供應大幅減少，預計未來五年，年均私樓落成量約有18,500個單位，到2023年更會減至13,300個，比2018年度下跌四成。

未來十年缺房「八萬五」

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺指出，政府在過往每年均未能達到《長策》供應目標，以2013年為例，《長策》年均供應目標為47,000個單位，但該年僅有22,300個單位落成，過去十年間，政府公營房屋累計落成量與目標相比欠13萬個單位之多，私營房屋短缺亦有約5萬個單位。

基金會預計未來十年，至2028年，公營房屋累計短缺將達到85,000個。葉文祺指出，《長策》目標每年落成31,500個公營單位，但在政府官方的最新預測顯示，即使所有交付準時的情況下，未來十年亦僅有248,000個公營房屋單位供應，即年落成量為24,800，遠少於《長策》目標。

基金會表示，香港人均居住面積狹小，比照新加坡亦低60%。要改善市民生活，首先要解決土地問題，即使香港人口維持現狀無增長，政府亦需在現有基礎上增加六成土地供應才可改善居住質素。

建議開發十四鄉64公頃坡地 快手發展棕地紓房困

25地易改劃 團結

倡速建屋



團結香港基金發表新一期土地及房屋政策倡議報告，剖析公私營房屋供應將面臨的斷崖式下跌，以及如何火速解決短中期燃眉之急。

香港文匯報記者 梁祖彝 攝

開發西貢十四鄉兩幅合共64公頃的「未劃分山坡地」(紅圈示)

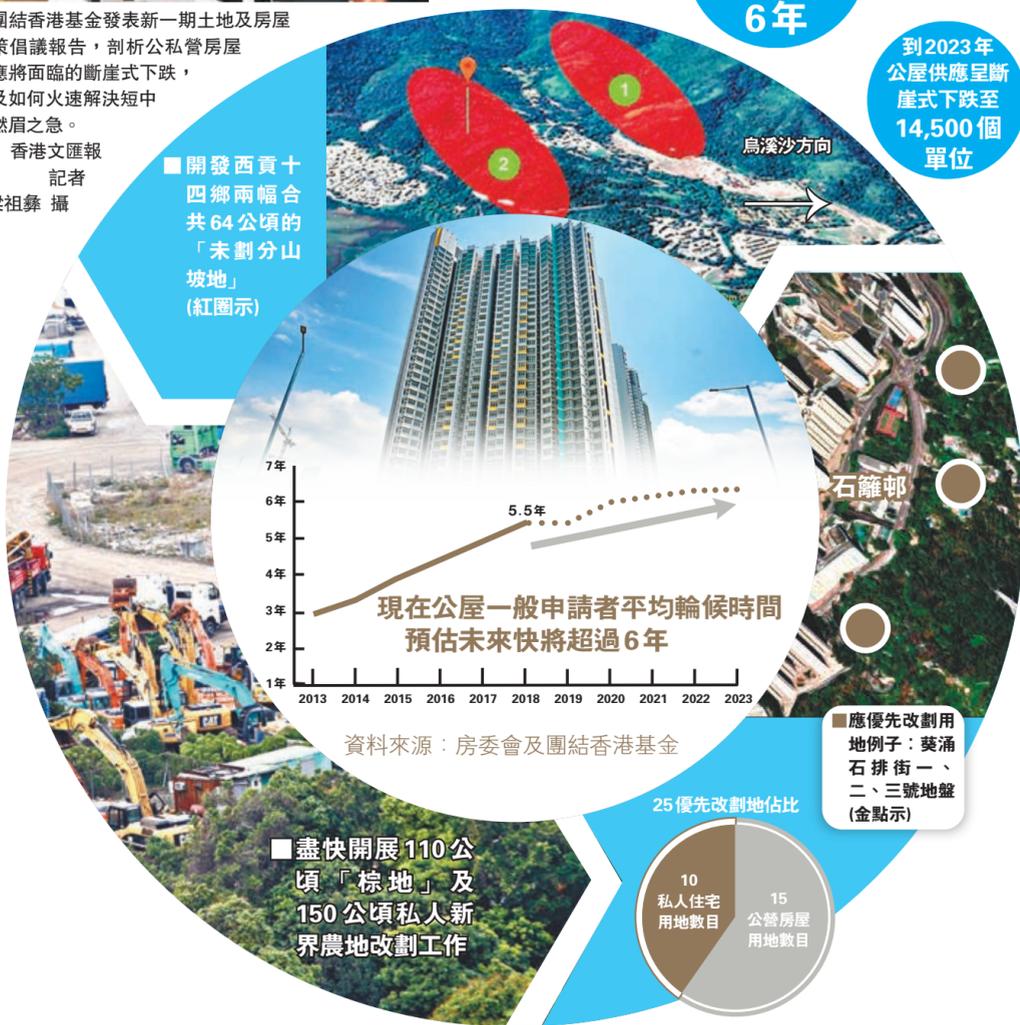
盡快開展110公頃「棕地」及150公頃私人新界農地改劃工作

2028年公營房屋累計短缺將達85,000個

團結基金預計未來公屋供應嚴峻情況及建議

三年內公屋平均輪候時間將突破6年

到2023年公屋供應呈斷崖式下跌至14,500個單位



「樂屋」料惠200人 下月接受申請



樂善堂小學的22間課室改建作過渡性社會房屋。

香港文匯報記者 曾慶威 攝

香港文匯報訊(記者 柴婧)由九龍城樂善堂小學改建、全港首間原作為校舍的過渡性社會房屋項目，將於下月接受申請。該處提供超過50個面積約180平方呎至240平方呎的3人至4人單位，有獨立廁所、廚房，大窗通風，供輪候公屋最少3年並育有18歲以下小孩的家庭申請。項目預計9月動工，2020年首季入伙。

人均面積不少於60平方呎

樂善堂總幹事劉愛詩指出，該校舍兩層連地下共有22間課室，大部分班房可「一開二」分成兩個3人家庭單位，同時亦會設置6個4人單位，地下還會預留兩個無障礙單位，人均使用面積不少於60平方呎，



課室會被一分为二改建成兩個單位。

香港文匯報記者曾慶威 攝

每個單位設獨立廚廁，並利用課室現有的兩邊窗戶，幫助通風和採光。劉愛詩續指，為善用空間，現正研究將原來廁所改建為單位，校內的籃球場會保留作社區活動，並設共享空間，而以環保為原則，不會設電梯，考慮到學校是具有歷史性的建築，包括當中過百年歷史的龍津牌匾、禮堂對聯、舊相片等，都會繼續保留。

負責處理項目的建築師袁國章補充指，為加強隔音效果，單位間會以磚牆隔開，課室原有的門窗保留，而同一課室分出的單位會在門口窗戶位置一方重新設置，每個單位不再分房，但會以大衣櫃間隔出吃飯和睡覺的空間，床則擺放在靠近窗戶的位置。

袁國章又指，校舍課室的樓底高，窗戶多採光較好，校舍的承載力較住宅高，方便改作住屋用途，只需加裝水電污水井等設備，而不涉及結構工程。

位於相關校舍的小學將於8月底停辦，現時校舍的土地用途仍是學校，樂善堂已

於2月向地政署申請五年豁免期，讓項目得以推行。劉愛詩指，由於項目尚未招標，故暫時未知改裝成本。

須輪公屋3年 因困未大

相關單位料下月可接受申請，只考慮有18歲以下小孩的3人至4人家庭，且輪候公屋需3年或以上及收入低於家庭月入中位數的55%。而正輪候其他樂善堂社會房屋項目的約400個3人至4人家庭，在再檢視有否已上公屋，及搬入意願等後，原則上會優先考慮，租期不少於兩年，租金將會以綜援家庭的每月租金津貼或市價擬定，目前同類單位月租金為4,755港元，預料會作輕微調整。改建工程最快今年9月啟動，料可於半年完成，2020年入伙。

樂善堂主席楊小玲表示，項目除提供住屋需要，亦會為家庭內的小朋友提供補習、託管等服務，照顧基層家庭需要。此外，劉愛詩又說，現時樂善堂尚有兩個潛在市區選址可作過渡性房屋，詳情日後公佈。

百舊制員工靜坐 促醫局劃一加薪8%

香港文匯報訊(記者 文森)醫管局上月與公立醫院支援職系工會就加薪達成共識，支援服務職系員工獲加薪8%，惟同一工種的舊制員工未能受惠。昨日約百名舊制員工發起靜坐，要求同工同酬，工會發出「最後通牒」要求醫管局於一星期內答應訴求，否則不排除發動罷工行動。

劉國勳促局方正視訴求

協助這班員工的民建聯立法會議員劉國勳批評，醫管局以檢討

為由，迴避舊制員工的訴求，「不能接受局方不作出加薪承諾！」他要求醫管局本月起即時向舊制員工加薪8%。勞方代表、醫務衛生華員會主席梁美勝促請局方於一星期內答應訴求，否則將會行動升級至罷工。醫管局發言人回應指，該局會盡快約見員工代表商討，希望員工的任何行動不會影響病人服務。發言人表示，不同時期入職員工的聘用條款和薪酬配套有所不同。舊制的支援職系已於2001年起不再作招聘用途，現時仍約有2,000多名舊制支援職系員工按該局「一般職系薪級表」或「標準薪級表支薪」，並與「政府總薪級表」或「第一標準薪級表」



醫管局約100名舊制員工舉行靜坐行動。

香港文匯報記者曾慶威 攝

掛鈎，相關職級的整體薪酬配套將跟隨公務員制度調整。由於舊制支援職系員工的薪酬組合較為複雜，包括基本薪金、津貼及公積金等，與以薪幅制度支薪及按積金計劃供款的新制病人服務助理、運作助理及行政助理有所不同。任何薪酬動將對政府及醫管局按薪級表支薪的支援職系員工產生相關影響，並須與政府商討相關的影響。就員工所表達的意見，該局將納入第二階段的顧問研究作可行性改善方案，預計今年9月完成。

外援醫服務醫局5年 民記倡免試全面註冊

香港文匯報訊(記者 文森)本港公營醫院醫生不足，社會亦有共識認為要吸引更多具資歷的非本地培訓醫生來港，惟醫委會早前否決放寬海外醫生實習安排的4個方案。

民建聯擬提私人條例草案，修訂現行《醫生註冊條例》，吸引海外醫生來港執業，建議在現行有限度註冊安排下，容許在醫管局工作不少於5年，並由醫管局證明工作令人滿意的非本地醫生，即有資格根據《醫生註冊條例》第十四條獲得「全面註冊」，毋須考執業試和實習。

民建聯衛生事務發言人、立法會議員蔣麗芸昨日表示，現行透過有限度註冊安排來港執業的醫生，雖然有限度註冊期已由一年延長至三年，但吸引非本地培訓醫生來港的成效未見顯著。她指，擬提出修訂現行《醫生註冊條例》，海外醫生毋須考執業試和實習，相信有關安排可以增加誘

因，吸引更多具資歷的非本地培訓醫生來港服務。她續說，透過必須服務醫管局至少5年的規定，相信可為公營醫院提供穩定服務年期的醫生。

她強調，建議不改變現有審批有限度註冊醫生安排，仍然維持由醫管局、醫委會雙重把關的審批機制及審批標準，確保獲批的有限度註冊醫生符合香港醫療專業的水平。

蔣麗芸並認為，建議令有關醫生必須獲醫管局續約，同時亦再經醫委會審批延續有限度註冊的申請，讓醫管局及醫委會另有一次機會審核有關非本地培訓醫生的專業表現及工作表現；而在該醫生服務醫管局滿5年後，申請全面註冊的時候，也要醫管局提供證明該醫生服務令人滿意，相信有關安排已充分保障該醫生的專業水平。

她並指，由於審批權力仍然由醫委會負責，認為修訂與專業自主並沒有抵觸。