

新世界捐300萬呎地助建屋紓困

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、莊程敏)新世界發展執行副主席鄭志剛昨日宣佈,集團將會捐出300萬方呎農地作社會房屋之用,以協助紓緩香港房屋問題。他指此舉與有政黨倡議以《收回土地條例》收回發展商農地無關,強調對所有政策持開放態度,若機制合乎公司利益都會考慮。多間大型地產商對此作出回應,長實表示農地作房屋發展完成需時,會就這方面作出研究;恒地表示過往亦曾捐地,樂意與政府磋商,積極協助增加房屋供應。地產建設商會執委會主席梁志堅就表示,商會曾討論《收回土地條例》問題。

鄭志剛表示,早於去年1月已與「要有光」簽訂合作備忘錄,興建用作過渡房屋的「光村」。他強調,捐農地是出於社會責任,與政府是否引用《收回土地條例》無關,目前該條例動用的細節未定,須視乎情況決定農地儲備的去向。而這三

幅地皮附近並無集團其他相連地皮,故不會發生「利益輸送」的情況。而其他捐出的農地會與什麼機構合作仍在研究當中,如果政府需要覓地興建公共房屋,新世界亦持開放態度。

相等於1.5個維園

新世界發展今次捐地的規模相當大,相等於1.5個維園。普華永道會計師事務所(估值及物業管理)張聖典表示,假設當中100萬方呎農地會用作興建基建和其他支援設施,餘下200萬方呎土地用作房屋發展,以5倍地積比計算,約為1,000萬方呎樓面,若以每個單位500方呎計算,將可供應2萬個住宅單位。他指,現時農地改劃時間約為一年,補地價及更改土地用途約為2年,而基建亦需要1年至2年,估計房屋供應8年至10年可以落實。

主動捐地無錢收

梁志堅表示,有地產商願意捐地

是好事,但暫時未有捐地細節,包括捐地的方式是否一次過、捐地的範圍是否在特定地區或是陸續捐地等。他又認為,捐地與政府是否引用《收回土地條例》無關,因徵收土地發展商可以獲得賠償,但主動捐地是沒有錢收,反駁捐地是想避免政府徵地的講法。

他又指,新世界不是首個捐出土地的地產商,恒地、新地都曾捐地。個別地產商認為有多餘農地可以捐出,是他們個別看法,並非每個發展商都做得好。不過,他亦指商會曾討論《收回土地條例》問題,認為可以考慮合作處理一些在偏遠地方、未有基建和馬路配套的用地,但對於一些已發展一段時間,做了10年、8年工作的土地,應該繼續讓發展工作進行。相信政府會在新一份施政報告作詳細交代。

長實發言人回應指,農地作房屋發展完成需時,可能較長時間才能讓有需要人士受惠,長實會就這方面作出研究。又



新世界全年業績發佈會。香港文匯報記者攝

表示,一直以來,李嘉誠基金會及長江集團以捐款方式直接支持不同的社會公益項目。長和系資深顧問李嘉誠捐出總款逾250億元,其中在香港已捐出67億元。

恒地發言人表示,過往曾捐地興建安老院舍,青年宿舍及提供單位作過渡性房屋,公司樂意與政府磋商,積極協助增加房屋供應,照顧不同階層的需要。

團結基金10策助港青上樓

倡參考星推「港人組屋」 提供三成免息貸款

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)雖然上屆和現屆政府都將港人的房屋問題視為「重中之重」,惟市民至今仍然住得「貴」、「細」、「擠」。由前特首董建華牽頭的智庫「團結香港基金」,昨日再度為政府出謀獻策,基金會參考了新加坡組屋模式,提出「港人組屋」計劃,包括10項建議(見表),當中以市價二五折作定價重推「租者置其屋計劃」,並擴至全部現有公屋;及為40歲以下青年提供30%免息首置貸款(見另稿),最備受關注。



團結香港基金舉辦房策研討會。香港文匯報記者攝

團結香港基金總幹事鄭李錦芬表示,近日風暴的根源,離不開社會深層次矛盾,房屋短缺引起社會鬱結。她認為香港已到水深火熱的地步,止暴制亂之餘,亦要思考前路如何走。她引述全國政協副主席、基金會主席董建華,擔任特首時就曾提過要讓七成人置業;而社會不少有識之士都認為新加坡組屋值得借鑑,

因當地九成人擁有自置物業,人均居住面積更達270呎,故基金會參考當地模式提出「港人組屋」計劃,目標是讓七八成市民擁有物業,藉以淡化社會鬱結。基金會副總幹事黃元山直言,過去10年公營房屋供應短缺了10多萬伙,未來幾年亦未見有大幅土地可建公屋,所以現時要想如何「做好個餅」,故「港人組屋」計劃中多項建議,實際是更有效運用現有房屋資源。

建議推改良版租置計劃

基金會建議重推改良版的租置計劃,並擴至全部現有公屋,定價為市價的二五折,而補價則應鎖定在單位出售當日,意味補價將不會隨市價提升。至於以往租置計劃因混合業權衍生的管理權責不清、小業主難以負擔高昂維修費等問題,基金會土地及房屋研究主管葉文祺表示,這些都

是行政問題,皆可由政府以行政方法解決,如提高政府對維修儲備基金的注資金額、重新審視租置屋宇的界線範圍等。

葉文祺續說,基金會根據香港人口普查及中期人口統計數字進行研究,發現私樓平均每個單位的住戶數量為2.9人,公屋單位為2.7人,而租置單位則為兩者之間,平均每個單位的住戶數量為2.8人,反映若政府提供更多租置單位,將有助紓緩房屋問題。他舉例指,公屋實行富戶政策,若年長住戶的子女長大後,收入就容易超出限額,因此往往被迫分戶或遷出住到租房,若然增加租置單位,當中部分或會「回流」,間接縮短輪候公屋的「人龍」。

公屋聯會總幹事招國偉、民建聯立法會議員柯創盛均認同重推租置計劃,但仍然擔心出現以往因業權不同而產生的管理問題,認為政府要先想好解決方案才可重推。他們又指出,當局要逐步重推,如首先將餘下39條租者置其屋的屋邨約4萬個單位釋放出來。

「首置貸款」有爭議 學者憂增負資產

香港文匯報訊(記者 明其道)團結香港基金昨日公佈的「港人組屋」10項建議中,最惹爭議的建議當數重推「首次置業貸款」,讓年輕人以一成首期買樓。前長策會成員溫文儀批評建議只會推高樓市,經濟學者關焯照更表示擔心或會創造負資產,「送買家一程」。

團結香港基金成員、中大經濟學榮休教授廖柏偉建議,政府可由每年地價收

入撥出20%,為40歲或以下的年輕人提供不多於樓價三成的免息貸款,加上銀行按揭最高達樓價六成,即申請人只需自付一成首期。他續說,由於申請人需要40歲以下,而且不能夠擁有物業,收入上限單身為4萬元以下,家庭為8萬元以下,估計最多涉及20萬個申請。以上年度賣地收入1,200億元計算,20%為240億元,能夠提供至少1萬個名額。

溫文儀表示,上屆政府曾研究重推首置貸款,但在長策會反對下放棄,想不到又再「死灰復燃」。他批評首置貸款只會推高樓價,「雖然未知有幾多人會因此而入市,但肯定會吸引到一些衝動的人。」關焯照則指出,現時社會經濟環境轉差,樓價下跌,失業率上升,他擔心現時重推會令貸款者變成負資產,「供不起樓,那應該怎樣辦?這樣做是送買家一程。」

政府在1997年至2002年3月曾推首次置業貸款計劃,可說是本地樓市血淚史,

家庭及單身人士經資產審查可獲30萬至60萬元低息貸款買樓,計劃下政府共撥款180億元,由房協執行。此政策推出時樓價極高,後來撞正「金融風暴」爆發和「沙士」來襲,樓價大跌,不少首置業主均變成負資產。截至2008年10月中,首置下的33,433宗貸款個案當中,有846宗拖欠少於6個月的還款,360宗因為拖欠還款多於6個月而正被房協透過法律程序追討欠款,並有1,473宗破產。



新加坡組屋。資料圖片

團結香港基金10建議

- 重推租置計劃**
重推計劃,並擴至全部現有公屋,以市價25折作定價
- 新公屋可租可買**
輪候冊申請者獲派新建公屋單位時,可選擇租住或購買,選擇租住者亦保留日後購買單位的權利
- 鎖定補價**
將資助出售房屋,包括居屋、租置計劃等的補價金額鎖定於單位出售當日的價格,不會隨市價上升
- 放寬租賃及流轉限制**
允許所有未補地價的資助出售房屋將單位出租予輪候冊申請者
- 全面開放「白居二」市場**
將白居二配額由3,000個擴至無限制
- 優化公屋調遷計劃**
建立公開平台,讓公屋租戶自由交換單位
- 提供租金津貼**
為在「隊頭」的公屋輪候冊家庭提供租金津貼
- 增撥公屋用地**
將一些私人住宅用地撥作興建公屋之用
- 調整抽籤制度**
在全面重推租置計劃後,增加新居屋的白表比例
- 向首次置業青年提供免息貸款**
可由每年地價收入撥出20%,為40歲以下青年提供首置貸款,首置者需要自付樓價首期10%,政府提供免息貸款30%,其餘60%照常向銀行做按揭

資料來源:團結香港基金
整理:香港文匯報記者 陳廣盛

民記倡引收地例前先確定符「公用」

香港文匯報訊(記者 杜思文)土地房屋問題一直備受關注,民建聯昨日舉行「繼續前行:覓地建屋 共解困局」圓桌會議,邀請特區政府官員、地產商、專家學者等探討應對土地房屋短缺的策略。與會者認為政府在引用《收回土地條例》前,應首先確定符合「公共用途」,並完善配套基建,以提高建設效率。

昨日出席論壇的人士包括運輸及房屋局局長陳帆、發展局局長黃偉倫、房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝、香港地產建設商會執委會主席梁志堅等。

民建聯主席李慧琼表示,土地房屋一直是香港市民最關注的深層問題,民建聯一直要求政府多管齊下,開拓土地,增加房屋供應,包括開展「明日大嶼」計劃,和引用《收回土地條例》。

陳帆在會上強調,房屋不是簡單的商品,在自由市場下,政府亦要照顧市民的居住需求,因此會考慮加大供應量,讓市民安居,亦會為居住於環境惡劣的市民提供過渡性房屋。他續說,預計未來10年,整體社會需求為45萬個住屋,需要建設31.5萬個公營房屋單位和13.5萬個私營單位,但目前找到的土地只夠建設24.8萬個單位。陳帆強調,政府仍須繼續努力,多管齊下覓得更多土地,希望社會各界都提供意見。

同時,綠置居和居屋等計劃,超額認購60多倍,反映了市民的置業需求之大。在置業階梯方面,陳帆說公屋是置業階梯的「安全網」,特區政府對基層市民的擔保不會改變。政府亦會視乎社會對置業和租屋的需求,調整每年出租公屋和綠置居的數目。黃偉倫表示,將優先加快發展新發展區附近

地,以保障中長期房屋供應,特區政府又期望縮短洪水橋和落馬洲新發展區的撥款和規劃過程,提升潛在房屋供應。

局長正面回應 措施「施政」提出

民建聯立法會議員劉國勳會後表示,與會者達成四點共識,一是本港土地嚴重不足,社會亦因此積累大量民怨。二是本港土地發展速度跟不上需求,必須趕緊「追落後」,加快土地開發及審批的程序。三是引用《收回土地條例》收地建公營房屋前,政府應規劃先行,並確定收地目的符合「公共用途」。四是加快房屋發展,並須有交通設施等基建的配合。兩位局長均正面回應了《收回土地條例》和租金補貼等建議,具體措施將在今年的施政報告中提出。

劉國勳又引述會上發展商對《收回土地條



民建聯「繼續前行」圓桌會議,討論覓地建屋共解困局。香港文匯報記者攝

例》的意見,他們希望政府亦要檢視自身行政程序,並完善配套基建設施,勿讓收回或發展商捐出的土地繼續「曬太陽」。至於鄉議局主席劉業強對《收回土地條例》有保留,劉國勳表示,民建聯願意與不同持份者進行溝通,亦希望與鄉議局交換意見,若政策得以落實,可減少阻力。

民建聯立法會議員柯創盛希望特區政府能

在解決土地房屋問題上展現決心和魄力。他亦建議政府重建置業階梯,積極考慮重推「租者置其屋計劃」,讓公屋居民有置業機會。

民建聯立法會議員鄭泳舜亦提出多項建議,包括增加過渡性房屋供應、改建部分公務員合作社住宅、對劏房戶推出租金津貼等。