中短期房屋供應需求迫切

業界倡推土地共享補地價優惠增地積比

■市場人士認為政府要有中短期土地供應目標，包括提出刺激誘因推出土地共享先導計劃及增加地積比率等建議。早前新地旗下古洞項目將原本的方案申請改建1,573伙分層位宅單位。圖為古洞北新市鎮。 資料圖片

近年各大發展商部分申請放寬地積比率/縮則項目

元朗十四鄉項目（新地）	地積比率由0.69倍增至0.83倍，加上縮則（可建單位4,930伙增至9,500伙）
元朗錦田南項目（恒地）	地積比率由2.1倍增至5倍（可建樓面由逾56萬樓面增至逾135萬方呎）
屯門藍地紫田村項目（新地）	地積比率由1倍增至6倍（可建單位由96伙增至1,998伙）
屯門掃管笏星堤2期（新地等）	由241伙大增至1,326伙（單位平均面積則由1,287方呎縮至468方呎）
古洞項目（新地）	由90幢洋房改作1,573伙分層位宅
元朗東成里項目（新地）	可建樓面由27.36萬方呎增至98.45萬方呎（可建單位由455伙增至1,955伙，並加入「跨代共居房屋」）
長沙灣潤發貨倉及嘉里鴻基貨倉重建項目（新地、嘉里及華潤）	由3,140伙增至3,647伙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、馬翠媚）特首將於本月16日公佈新一份施政報告，本港樓價高企，小市民上車難，房屋政策肯定是重點之一，市場人士分析認為政府要有中短期土地供應目標，包括提出刺激誘因推出土地共享先導計劃，增加地積比率，及盡快處理發展商捐出農地。又預期政府或推出租置計劃2.0、青年首置貸款、放寬樓按成數等，有學者則認為無論是何種房屋政策，首要是給予年輕人置業希望。

張翹楚

要發展商捐出部分農地作公營房屋之用，必須要有刺激點才可起步。

莊太量

政府可考慮放寬物業樓按成數，讓青年有望縮短儲首期時間及早「上車」。

施政報告公佈前夕，不少團體均就報告內容作出建議。其中團結香港基金提出10項構建港人組屋計劃的建議，包括重推租置計劃2.0以市價25折出售單位、在每年地價收入撥出20%作為青年首置貸款、全面開放白居二等；測量師學會亦提出6大建議，包括重推私人參建居屋、容許指定工廈改裝成私樓出租、明日大嶼等。綜合其他建議，還包括興建宿舍形式的住屋單位等。

明確交代獲捐農地細節

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚接受香港文匯報記者訪問時表示，期望特首於新一份施政報告中就中短期房屋供應有解決方案，包括盡快提出刺激誘因推出「土地共享先導計劃」，如推出限時優惠，當政府期望該幅土地作住宅用，發展商於指定時間內完成補地價可獲八折優惠，若期望該幅土地作住宅用，發展商於指定時間內完成補地價可獲九折優惠等。他認為，要發展商捐出部分農地作公營房屋之用，必須要有刺激點才可起步。

張翹楚又指，政府亦應該清楚表明如何處理近期發展商所捐出的農地，如果是捐予政府作公營房屋之用，應該沒有補地價問題，要盡快興建公營房屋，而非變做基建配套；如果是捐予社福機構，則有補地價問題，究竟是由捐地者或是受惠者社福機構負責補地價，亦要作出交代。

籲推示範式公屋助「上車」

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，香港房屋政策思維經常被框死，料政策大多圍繞在首置、土地供應及增建公屋等，但相關措施以往亦有所涉獵，相信是次施政報告未必會有太大新意。他強調目前本港房屋面對最大問題是樓價高企，市民置業困難，就算增加房屋供應亦需時建造，難以即時紓緩市民置業負擔。

對於有建議放寬樓按成數等，莊太量認為在銀行體系過於安全，加上香港作為國際金融中心，樓價實在難以大跌的預期下，建議考慮放寬物業樓按成數，讓青年有望縮短儲首期時間及早「上車」。他重申，政策重點應給予年輕人置業的希望，而非老調重彈，建議政府參考新加坡的組屋政策等，可買可租，讓年輕人亦有能力負擔。

莊太量亦建議，港府可考慮推出示範式公屋，舉例每個1,000方呎售200萬元、可租可賣，市民需要抽籤入市，但至少可為年輕人帶來置業希望，雖然示範式公屋呎價比起一般私樓大減，或有機會影響政府賣地收入，但相信市場會調節。他亦認為出售公屋是一件好事，因為本港置業率只有5成多，對比新加坡置業率高達9成，料有助社會穩定。

盼寬鬆財政措施重振經濟

華僑銀行經濟師謝棟銘則預期，本港2019至2020財年的財政收支或是自2003至2004以來首次錄得赤字。他解釋，隨着中美貿易戰和本地社會動盪持續發酵，令地產市場近期出現回調，其中今年4月至9月期間土地出讓收入僅達423億元，遠低於2019至2020財政預算案中政府預計土地出讓收入將達到1,430億元目標，加上受政府於8月推出逆周期一次性紓困措施影響等。

不過，謝棟銘指就算本港2019至2020財年出現赤字，對於本港仍然雄厚的財政儲備影響十分有限，預期港府將繼續採取寬鬆財政措施以提振經濟。

增地積比即時解決供應

■郭炳聯指，房屋供應問題不應該只是私人發展商責任，政府亦有責任。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地少人多，樓價高企，一向是香港面對的棘手問題。究竟如何加快土地供應一向是業界熱議問題，增加地積比率可以說是最快的方法之一。

香港地產行政師學會去年10月已提出建議，主張「覓地不如增地積」，增加地積比可即時增加土地供應，建議本港全面提高現時的地積比率上限1倍，以現時已建房屋土地佔本港土地近7%，即7,000多公頃土地，增加地積比1倍後，可即時再增7,000多公頃土地，並省卻覓地、收地功夫。

該會又認為單一增加某區地積比，需要再增加交通配套，但全面提升則不會加重某區負荷，只是令香港人居住面積增加。

新地倡政府加快處理農地轉換

新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳聯於今年9月中業績記者會上表示，建議政府重推租者置其屋、增加新界區土地地積比率由0.2至0.4倍增至3或4倍，及落實推出土地共享計劃，並建議政府要改變心態，成立專責小組加快處理農地轉換。

他指出，房屋供應問題不應該只是私人發展商責任，政府亦有責任，集團多年來一直在購入農地後，即時向城規會及政府部門申請建屋，但是很多時受政府部門審批緩慢影響。他不諱言，旗下已有兩幅屯門土地被收回，並強調，若政府收地用於建公屋，他會接受，但會反對收地後用作再出售作其他用途。

他明言，新地一向沒有囤積農地，反而一購地即申請建屋，但是等待政府部門審批，往往歷時10至30年，他期望審批過程加快，成立專責小組加快處理農地轉換。同時，不要浪費農地的土地資源，只批出0.2至0.4倍地積比率建屋，反而提出增加批出地積比率3、4倍及以上，以便供應更多住宅予中下層市民。

郭炳聯亦極力建議政府重推租者置業計劃，以免補地價將公屋售與租戶，還富於民，並推動置業階梯和社會往上流動力。

發展商積極申擴地積比

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府去年6月底宣佈新房策措施中提及會推出的「土地共享先導計劃」，明確表明有意增加現時新界樓面的地積比率，不少發展商已以善用土地發展潛力為理據爭相向城規會申請改劃，大幅增加地積比率。

據規劃署在今年3月回覆立法會文件透露，在提高發展密度方面，在2014年施政報告中宣佈，位於主要市區和新市鎮的選定「發展密度分區」內用地的最高住用地積比率可適度提高20%。去年12月政府更優化政策，提出如果技術上可行以及獲城規會批准，公營房屋用地的發展密度，最多提高至30%。

十四鄉古洞項目伙數增

根據當局統計，截至今年3月中，過去兩年通過規劃申請提高發展密度的用地合共7幅，合共涉及9.23萬伙住宅供應，較放寬地積比率前的8.16萬伙，額外加1.07萬伙供應。當中增加供應最多的來自兩個規劃申請，包括政府就新界東北發展區8幅用地，申請放寬地積比率，額外增加4,300伙供應至6.77萬伙。

私人市場最矚目的申請為新地旗下十四鄉項目，雖本身已獲批以地積比率0.69倍發展，可建4,930伙，惟在去年政府6月底公佈新房策後隔一個月，隨即向城規會申請，把地積比率增加近20%至0.83倍，總樓面增至579萬方呎，增建至9,500伙，並已獲城規會「有附帶條件下批准」。

早前新地旗下古洞項目則將原本興建90幢洋房的方案申請改作1,573伙分層住宅單位，令單位數目大增16倍，單位平均面積約1,800方呎縮減61%至約700方呎，城規會於上月同意有關申請。

改建中小型住宅加快流轉

不過，泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚認為，由於預期政府未來土地供應有限，發展商自然想方法增加自己的土地儲備，向城規會申請增加地積比率是其中一個方法，加上政府推出一手樓空置稅，亦令部分發展商將原本建豪宅的土地縮則改為建中小型住宅單位加快銷售流轉。

他指出，政府應該對提高地積比率作出全面檢討，因為一時間令原本只有0.5倍地積比的用地突然倍數升到5至6倍地積比，社區負荷會突然加重，並非正面開源的方法，最有效仍是覓地建屋。

星洲舊樓重建門檻低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）增加土地供應方法可以來自多方面，除了覓地和增地積比率外，加快市區重建亦是其中一種方法，可惜香港市區重建緩慢，反觀新加坡政府主導舊區重建，包括低門檻助加快重建，善用地下空間以騰出地面土地，並透過規劃重組重置，加快釋出用地。

香港樓齡逾50年舊樓達1萬幢，為保障私人業主土地資產擁有權，現時舊樓收購門檻較高，財團收購逾50年樓齡住宅物業，持逾8成業權才可向土地審裁署申請強制拍賣。相反，新加坡私人舊樓樓齡逾10年、業權收集8成以上便符合重建門檻。

新加坡建屋發展局亦會物色樓齡逾20年公營組屋重建，以高地積比率向上發展，並在同區比鄰興建替代組屋，安置或賠償受影響居民。在開發衛星鎮或新區時，會將部分土地備留擴展或將未有發展用途土地作臨時公園，增規劃彈性，政府亦向公民保證有合適原區房屋安置，助加快騰出土地重建。

新加坡亦善用地下空間，配合舊區活化，包括政府會將公共露天停車場改為多層式停車場，又利用津貼計劃，鼓勵將墓地、貨櫃碼頭及空軍軍地等重新分區及重置，增加可用土地。

東京放寬地積比吸海外客

另一邊廂，日本東京政府為力爭成為國際金融中心，希望把東京站周邊的八重洲、日本橋、六本木、品川等地區，改造成吸引外國人居住的社區，吸引外國企業進駐，於是通過放寬地積比率上限，鼓勵發展商興建更多受外國人歡迎的住宅項目。

《日經新聞》報道，現時東京市中心重新發展的商住兩用大樓，由於辦公室的租金較住宅高，因此發展商通常增加辦公室比例。但來自外國的富裕階層、特別是企業管理層對酒店式公寓有很大需求，加上有調查顯示「住在東京市中心，靠近工作單位」最能令在日的外國人滿意。

有見及此，東京市政府於2017年提出，如果發展商增加新大廈的住宅比例，將允許把地積比率上限提升至300%。即是地積比上限1200%的建設計劃，如果住宅佔四分之一，上限可放寬至1420%，如果住宅佔三分之一，上限甚至可放寬至1500%。

但放寬地積比的另一條件，是新大樓要有能掌握多種語言的接待人員和發佈信息的設備，為外國人提供良好的居住環境。預計在2020年開通的品川新車站，將會成為首個試驗對象。該區將興建四棟大樓，其中1棟設有國際學校及提供約1,000個住宅單位。

▶新加坡會物色樓齡逾20年公營組屋重建，並在同區比鄰興建替代組屋。 資料圖片

◀東京政府希望把東京站周邊地區改造成吸引外國人居住的社區。圖為六本木。 資料圖片