

施政報告聚焦土地房屋

有學者指出，香港樓市的自我調節機制今天難見效用。

房策4招效果率先睇

政府即將公佈新一份施政報告，房屋政策勢成「重中之重」。目前呼聲最高的政策包括動用《收回土地條例》收回土地、租者置其屋、租金津貼、重推「港人港地」等。香港文匯報記者訪問業界人士，分析上述幾項政策的利弊，發現都有不少局限，短期內增加供應作用不大。有學者認為，香港樓市發展到今日，市場的自我調節機制難見效用，為避免樓市成為計時炸彈，政府應將樓市徹底「新加坡」化。

■香港文匯報記者 顏倫樂



房策4招概要

動用《收回土地條例》

動用香港法例第124章《收回土地條例》，向新界農地或棕地持有人收回土地，以大量興建公營房屋。

租者置其屋計劃

現時本港共有39個租置屋邨，涉及約18萬個單位，當中約4萬個單位仍未賣出，據悉政府正研究提供優惠，包括再提供額外折扣或搬遷津貼作誘因，鼓勵無意購買單位的租戶遷到其他屋邨，騰出單位給其他合資格人士選購。

租金津貼

政府有意向合乎申請公屋入息資格人士發放租金津貼，即使現時未有輪候公屋人士亦可申請，約有16萬人合乎資格。當局考慮以收入「劃線」，是考慮到劃房定義難以界定，若只津貼公屋輪候者，亦可能會引起其他爭議及副作用，認為以收入「劃線」可能更為簡單。

港人港地2.0

於新出售私樓地加入限購條款，不准售予外地人或炒家。



■啓德1號為全港首個「港人港地」項目。資料圖片



■本港現有39個租置屋邨，當中約4萬個單位仍未賣出。圖為南昌邨。資料圖片



■政府有意向合計約16萬合乎申請公屋入息資格人士發放租金津貼。資料圖片

作用

大型發展商目前手上的新界農地不少於1,000公頃，假設當中20%作住宅發展，以5倍地積比及每單位500方呎計算，可提供約21.53萬個單位。另外，引用《收回土地條例》可最快一至兩年內收回土地，並展開興建房屋計劃。對比「明日大嶼」，引例收地毋須花長時間造地，只須要通過行政手段便能夠取得珍貴的土地資源。

公屋居民能以較低價錢購買自住單位，擁有「恒產」，有助縮窄貧富差距，還能釋放土地價值，為社會創造數以億計財富，帶動整體經濟發展。有民間智庫更指，重推租置計劃對勞動力市場及家庭穩定性有正面作用，同時能更有效地運用現有公營房屋資源，增加未被充分利用單位的居住人口，有望在中短期內紓緩水深火熱的房屋短缺問題。

本港住屋成本高昂，租金成本佔了基層日常一筆沉重開支，導致不少人士只能屈居劏房。據2016年中期人口統計結果，全港估計有21萬人居於劏房。租金津貼的作用是政府向低收入家庭發放的一種現金津貼，供他們在私人租務市場租住居所，有助減輕基層或劏房戶的住屋負擔。

本港雖然有就外來買家或公司客等徵收買家印花稅（樓價15%）及新住宅從價印花稅（樓價15%），但並未限制他們來港購買物業，所以坊間一直有聲音批評包括內地客在內的外來買家在港大量置業，推高本港樓價。如果重新實施「港人港地」，可以杜絕外來投資者過量購入香港新盤物業，推高樓價，並有助改善社會對於外來投資者炒高本港樓價的印象，紓緩民怨。

局限性

由於部分土地持有人為發展商，動用《收回土地條例》可能引起十數年或以上的司法覆核，結果因快得慢。雖然以往政府就收地引起的司法覆核勝算率非常高，但很多時候其實是政府在沒有把握情況下自動放棄收地而避免司法覆核，真實的收地情況並不暢順。而一旦敗訴更將成為案例，嚴重影響日後政府行使條例收回其他土地。過去收地也需要花很長時間才能發展，過去10年共有5個收地建公營房屋的計劃，由刊憲至預計落成花了7.1年時間，還未包括收地前約4至5年規劃時間，因此相信收地建公屋的計劃，大概需要逾10年時間。

租置計劃於1998年推出，配合「八萬五」政策，涵蓋39個屋邨，但當時因為同一個屋邨有房屋委員會大業主，又有其他公屋小業主，混合業權衍生管理權責不清、小業主難以負擔高昂維修費等問題，導致房委會未敢貿然擴大計劃至其他屋邨。因此今次重推租者置其屋，首先要解決管理問題。有意見認為應該提高政府對維修儲備基金的注資金額、重新審視租置屋邨的界線範圍等，勇於承擔管理責任。

市場擔心在市場供應短缺的情況下，租金津貼或會令業主瘋狂加租，從而推高租金，因此有意見認為政府應該同時推出租金管制。有學者提出以差估署租值作為參考數據，未來業主不得加租多於該租金水平的20%。租金津貼類近福利措施，主要紓緩住屋成本壓力，並無助解決置業及高樓價等樓市結構性問題。

據悉政府認為如果在樓市中，包括二手樓都全面「禁外」就要進行立法，影響層面太大，或會引起反彈，所以擬議措施只針對新盤，而非全面限制本港房屋售予非本地人士，令實際作用被大幅削弱。事實上，由於外來買家購置香港物業需要支付30%辣稅，近年包括內地客在內的買家數量其實不多，所以措施的實質成效其實不大。

學者：房策全面「新加坡」化 居屋公屋私樓「442」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價與市民購買力嚴重脫節，已衍生種種社會及經濟問題，是香港的深層次矛盾之一。政府如果不下決心解決，勢成一個計時炸彈。有學者認為，政府只着眼於增加土地供應並不足夠，建議香港房屋政策要全面「新加坡」化，未來居屋、公屋、私樓的供應比例可訂在四四二比，居屋供應可多於私樓1倍，讓市場有更多可負擔住屋。

增建居屋放寬入息限制

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，在今日嚴峻的房屋問題面前，已經難靠市場的自我調節機制進行修復，政府只着眼於增加土地供應並不足夠，因為即使供應上升，也不能保證發展商興建樓宇後會平賣，政府房策的新方向應由主導樓房價格上着手，即是推出更多居屋等，令公眾可以真正用可負擔價格置業。

他倡議政府應提高居屋供應比例，較私樓多1倍，建議將現時公私營房屋供應比例由七三比，改為四四二比，即四成居屋、四成公屋、兩成私樓，居屋市場、私樓市場未來目標做到完全切割。他指多推居屋好處是樓價可控，市民不用擔心高樓價問題，真正做到安居樂業。但願慮到私樓可能飆升，所以入息限制可以放寬，令居屋成為主流，更多市民可以受惠。

以返還單位代替補地價

此外，他亦提議在補地價方面着手，增加短期房屋供應。由於過去發展商與政府就補地價之間的磋商時間冗長，導致許多土地即使完成改劃亦無法推出市場，他認為日後可以嘗試以交還一定比例單位的方



■潘永祥倡議政府應提高居屋供應比例，較私樓多1倍。資料圖片

測量師學會：政府不應「做生意」 推港人優先政策

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）有就施政報告提交意見的香港測量師學會，其房屋政策小組主席林家輝認為，本港房屋問題積重難返，成為今次政治事件的助燃劑，認為政府在房策上一定要進行大刀闊斧的改革，「要改變過去用『做生意』的方式管理香港，推出港人優先政策。」他認為需重推私人機構參建居屋計劃，及檢視「補地價仲裁先導計劃」，加快房屋供應。

籲政府推私人租住房屋

林家輝指出，本港過往曾透過「私人機構參建居屋計劃（PSPS）」成功出售資助房屋。具體做法是政府土地以公開招標方式售予發展商，並以商業方式興建資助房屋單位，項目完成後住宅賣予房委會，發展商則保留商場或車位等，作用是增加出售資助房屋的供應。

此外，該會亦認為政府要推出可負擔的私人租住房屋。在新開發地區的一些商業用地和目前劃在分區計劃大綱圖「住宅（戊類）」的約116個工業大廈，有即時重建或改建成私人租住房屋的潛力。而就政府近年積極推動的「組裝合成建築法」，學會建議政府有關部門、執法機構聯同建造業議會及其他業界專業學會組成工作小組，共同商議設定統一

標準和規定，縮短工時加快供應。他又認為政府要改變過去「做生意」的方式管理香港，改變地價不能下跌的舊思維。同時推出港人優先政策，例如外來人士轉售就收利得稅。就增加土地方面，林家輝認為應大規模更改新界土地用途，推動市場力量自行發展農地，又認為可大幅提高新界地方地積比率，例如九龍塘、九龍城、尖東、上水、元朗、粉嶺，「市區咁逼你都去到8倍9倍，新界去到7至8倍都無問題。」此外亦提到過去規劃新市鎮時住宅佔土地比例較少，日後可減少道路及園景的面積，撥去發展住宅。

檢視補地價仲裁計劃

香港測量師學會前會長及土地政策小組主席劉振江表示，政府應該盡快推行「明日大嶼」，並公佈土地共享計劃的詳情，「對的事情就要去做」，縱使有流標及市況不佳，政府應更積極推出不同用途土地。他特別提到要改進契約修訂中的補價評估流程，改變私人土地發展的僵局。同時檢討「補地價仲裁先導計劃」，包括為仲裁補地價最終金額設定上、下限，令雙方較易能達到共識。