


 2019  
 施政報告

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）特首林鄭月娥昨發表任內第三份施政報告，當中最大著墨為土地房屋政策，尤其關注基層住屋需要，包括增加1萬伙過渡性房屋、動用《尚方寶劍》《收回土地條例》收回3類私人土地興建公營房屋，以及將首置客九成按揭的樓價上限由400萬元大增至800萬元等等。各土地來源中，最受關注的是動用《收回土地條例》。政府計劃收回包括450公頃新界私人棕地、10幅「曬太陽」多年的用地及3個寮屋區的私人土地。

林鄭月娥在施政報告中將房屋問題形容是香港社會目前面對最嚴峻的民生問題，也是部分民怨的根源，對此從不持以輕心。經調整的房屋政策，雖然力度不小，但廣大市民未必都能感到安心，「我在這裡訂立一個清晰目標：我們要讓每一個香港人和他的家人，不再需要為住屋問題費煞思量，都將可以在香港這個我們共同擁有的城市裡面，建立一個屬於自己的家。」

**政府全力以赴 土地為民所用**

在公佈的一系列短、中、長期增加土地房屋供應的措施中，動用被稱為「尚方寶劍」的《收回土地條例》收回3類私人土地百分比興建公營房屋（包括公屋、居屋、綠置居、首置上車盤等）最受關注。林鄭月娥形容，有關措施擺脫了傳統的官方思維，放膽地採納一些以往政府往往有保留，但其實是不少市民樂見的政策措施的例子。

第一類是收回由私人擁有的新界約450公頃土地，大部分為棕地，會先規劃後收地，並優先檢視當中160公頃較接近現有基建設施的棕地。該批棕地分佈

於屏山及藍地一帶，今年底將開展進一步技術評估，原來的棕地作業會研究遷入多層大廈中，餘下290公頃亦會於明年底開始復植。

第二類是收回各區已規劃作高密度房屋發展，但多年來因各種原因未有動靜（即仍未改地類之地塊，會評估其是否具有發展公營房屋的潛力。第三類是收回位於市區並適合作高密度房屋發展的茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村寮屋區的私人土地，合共7公頃，可提供約6,300伙，將重建為以公營房屋為主的新社區，並透過按政策的補償安置，改善寮屋居民的居住環境。

林鄭月娥表示，改劃政府用地作房屋用途是近年房屋土地供應的主要來源之一，但今次她所提出的是更聚焦地改劃私人土地作公營房屋發展，繼而行使公權收回私人土地作公用用途，是突破思維。她強調，「政府會全力以赴，讓土地為民所用。」

**料可增加近45萬新單位供應**

被問及收回私人土地可能會面對司法覆核等挑戰，

林鄭月娥表示，為防止有司法覆核挑戰，當局要將私人土地改劃作房屋用途，而且是要百分百發展公營房屋，相信可滿足到《條例》有關公用用途的要求。過去亦有《條例》收地興建公路及醫院等，而現時因為市民住屋需求居首位，開闢土地因種種原因未能建屋，政府應該介入處理。

她續說，即使有相當把握的法律意見，都不等於不會有司法覆核的挑戰，因此她亦呼籲發展商，支持政府用《收回土地條例》和透過《土地共享先導計劃》發展他們持有的土地，為解決住屋問題主動作出回饋。

除了上述的新增收地項目外，政府還有多項即將進行之收地工作，包括古洞北/粉嶺北新發展區、洪水橋/厦村和元朗南大型發展項目等，目前已知會收回的私人土地約700公頃，其中400多公頃會在未來5年收回，遠多於過去5年收回的20公頃。

美聯測量師行董事林子彬就推算，假設成功收回約700公頃土地，以3倍地積比計算，最理想的情況下可創造出2.26億方呎樓面，以單位平均面積約500方呎計，料可增加近45萬個新單位供應。

林鄭月娥昨日在發表施政報告時表示，政府歡迎有個別地產商無償提供土地或借出土地作房屋和其他公益用途，但強調不會影響政府供地計劃，並呼籲所有地產商支持政府用《收回土地條例》和透過《土地共享先導計劃》發展他們持有的土地作公營房屋，為解決港人的住屋問題主動作出一點回饋。

戴德梁行環球董事、大中華區行政總裁趙錫權樂見政府推進土地共享先導計劃，提議政府須注意保障機制透明公開，避免予人私相授受的觀感。

**邀青年討論「明日大嶼」計劃**

施政報告又宣佈繼續推進「明日大嶼」等長遠土地計劃，林鄭指，理解社會對發展人工島存在疑慮，為此將搭建平台讓不同專業人士和青年共同討論人工島的城市規劃及綠色發展，並會研究如何將填海所建樓宇與市民訴求連繫，例如推出「短期樓化」或「期樓」等，讓年輕人感受到12年後建的樓房與他們有關。

同時，政府會重新規劃屯門西沿海發展，並檢視300幅佔地300公頃社區用地是否能夠以「一地多用」模式發展混合住宅及公共設施，首階段會優先檢視150幅，並於2021年上半年完成檢視。

同時，政府會重新規劃屯門西沿海發展，並檢視300幅佔地300公頃社區用地是否能夠以「一地多用」模式發展混合住宅及公共設施，首階段會優先檢視150幅，並於2021年上半年完成檢視。

■ 整理：香港文匯報記者 顏倫樂

## 70%樓面作公營屋 推進土地共享計劃

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）去年施政報告提出的兩項重要房屋政策，今次都有新進展。其中，土地共享先導計劃將於明年初正式接受申請。政府消息人士昨日透露具體的框架，包括新增樓面不得少於5萬平方米及1,000伙公私營單位，70%樓面直接交予政府發展公營房屋等，亦會搭建平台讓不同專業人士和青年人參與構建明日大嶼人工島，並會研究如何將填海所建樓宇與市民訴求連繫。

### 社會人士監督增計劃透明度

土地共享先導計劃有多項申請要求。政府消息人士透露，涉及用地須適合作高密度住宅，並已由發展商統一業權，再按比例撥出70%新增樓面予政府興建公營房屋（包括首置上車盤），而符合申請的土地面積不少於兩三公頃，新增樓面不少於5萬平方米用地，提供最少1,000伙公私營單位。地盤內之基建及社區設施由發展商負責興建，再於補地價中扣減。

為提高透明度，政府建議採取一套新審批機制，由跨專業公務員團隊全面審視申請，然後由一個新成立、具公信力的社會人士組成的顧問小組提供意見，小組成員建議來自專業界別或相關業界，最後由行政長官會同行政會議審批。先導計劃為期3年，商討補地價過程擬限制在18個月內完成，可批核私人土地以150公頃為上限。

同時，為免計劃與環境保育產生衝突，消息有6種土地不符合申請，包括自然保育區、海岸保護區、具特殊科學價值地點等。申請條件嚴辣，但發展商亦非全無誘因，消息

# 林鄭發表第三份施政報告 強調不讓港人再為住屋費思量 尚方寶劍收地 全建公營房屋



林鄭月娥昨日發表其任期內第三份施政報告。圖為林鄭月娥出席記者會向傳媒展示天藍色封面的《施政報告》及《附篇》。

香港文匯報記者 攝



私人擁有的新界棕地成為政府收地的主要目標。

資料圖片

## 資助加至50億 萬伙過渡屋「救近火」

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）房屋是香港社會目前面對最嚴峻的民生問題，也是部分民怨的根源。特首林鄭月娥在新年度施政報告中表示，為求「讓每一個香港人和其家人，不再需要為住屋問題費煞思量」，特區政府推出短、中、長期的房屋政策，其中最「救近火」改善基層住屋問題的過渡性房屋項目，資助建設費的基金將加碼至50億元，並已在新界及市區物業多幅地，未來3年合共提供1萬個過渡性房屋單位。

基層家庭平均要等5.4年才輪候到公屋，在這段等候期間，不少基層都要住在劏房，能在短時間增加供應的過渡性房屋可解他們的燃眉之急。然而，截至今年9月，已入伙及已公佈的項目，僅提供約1,580個過渡性房屋單位。

為令更多基層市民脫離環境惡劣的居所，林鄭月娥在施政報告中公佈增加過渡性房屋項目，在未來3年合共增加8,300個，她同日公佈的1,580個，即共提供1萬伙，預計分階段推出，第一年約推出一

成單位，第二年約四成，餘下的單位於第三年推出。而政府預留作建設費的基金，也由早前公佈的20億元增至50億元。

至於地從何來？除了短期空置的政府土地外，也有部分會由私人發展商借出。政府消息人士透露，新增的8,500個過渡性房屋單位涉及25公頃的土地，當中1,500個在市區及新市鎮，其餘在新界如元朗、屯門等地區；「新界有十幾幅，一半係私人發展商借出，佢哋願意將土地借予政府8年至10年；一半係政府用地包括工務工程用地。」

消息人士續說，新界用地大部分是「步行10分鐘就可以搭到公共交通工具」，將建「過渡性房屋區」，單位數目介乎500個至2,000個，每個面積約300方呎，租金約2,000元至3,000元。

### NGO興建營運

這些過渡房屋的興建和營運將繼續由非政府組織（NGO）負責。由於規模龐大，特區政府正與東華三院及保良局等大

型NGO商討，「佢哋（NGO）靈活性大啲，而且由佢哋營運可以提供理社會服務。」

然而，公屋聯會總幹事招國偉認為，由NGO承擔大規模的過渡性房屋具挑戰性，建議由房協主導，一直倡議興建「過渡性房屋」的，立法會「跟進不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會」主席鄭泳舜亦認為應由房協或房委會負責建屋；「NGO不是專業起樓，佢哋廠家平均起緊百幾個單位，突然要起500至2,000個好有難度。」他並建議將過渡性房屋專責小組升格為委員會，加強政府的主動性。

正營運過渡性房屋的九龍樂善堂表示，對特區政府將建設資助加碼至50億元表示歡迎，並建議政府就使用期5年或以下的過渡性社會房屋，制定「臨時房屋建築條例」，在部分永久性建築條例上給予放寬或提供替補方案，在安全性和效率性之間取得平衡，有效減省建築或改建成本，以及行政審批程序。



尖沙咀街頭大電視播放林鄭月娥宣讀施政報告，吸引市民關注。

香港文匯報記者 攝

## 市建局新任務：提供更多「首置」

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）市建局原有的定位是加快舊區重建，以自負盈虧的運作模式，透過重建項目賺取利潤，再支持舊樓復修、舊建築保育活化等。新年度施政報告出爐，市建局將有「新任務」。特首林鄭月娥在施政報告中表示，會要求該局在其重建項目中，提供更多「首置」上車盤，及提供其他資助出售房屋單位如居屋和綠置居。消息指，政府會適當提供資源配合市建局的新定位，不排除注資或批地予該局。

### 市建局賺少喇未必賠

除了首置盤外，市建局的重建項目被要求興建成綠置居或居屋。消息人士透露「市建局有不少市區舊地，所建的居屋便成靚版居屋。佢哋一定要跟返廠家個機制定價，同提供折扣。」消息人士承認，如市建局與資助出售房屋會「無得賺咁多」，但相信未必虧本。特區政府亦將適當提供資源配合，包括注資或提供土地予市建局興建公營房屋，以作補償。去年施政報告，提出由市建局協助重建公務員建屋合作社。林鄭月娥昨日透露，該局已在九龍物業色30多種的公務員樓作試驗，料明年初公佈重建計劃。

政府消息人士透露，市建局將以同區7年樓齡樓價收購公務員樓的單位，涉及約600多個單位，估計重建後可提供3,000個單位，包括公營及私營單位。

市建局發言人回應說，該局歡迎各項相關措施並將予以配合，展開有關的研究工作以制定執行框架及細節，並提交予市建局董事會作討論及審批。

### 需再興建千伙「首置」

林鄭月娥在施政報告中，要求市建局參考該局今年初推出的馬頭圍道首個「首置」項目的經驗，積極提供更多「首置」或其他類別的資助出售房屋單位。她指出，明年第一季出售的安達徑道一幅私人住宅用地，將為第二個「首置」先導項目，實地條款規定發展商除興建私人住宅單位外，須興建約1,000個「首置」單位，並以低於市價、高於居屋價賣給合資格人士。

據了解，政府正研究該個「首置」項目的發展模式，「可

土地房屋政策撮要	
<b>尋地政策</b>	
<b>措施</b>	<b>佔地</b>
1.「土地共享先導計劃」擬議框架，以期在2020年年初起接受申請，在新增樓面面積中，規定70%樓面需作公營房屋或首置用途	最多150公頃
2.加快規劃，然後運用《收回土地條例》收回3類私人土地，百分百用於公營房屋，該類土地如下	
<b>類別</b>	<b>佔地</b>
a.私人擁有的新界棕地	約450公頃；
b.於各區法定分區計劃大綱圖上已規劃作高密度房屋發展，但仍未有發展計劃的私人土地，初步選出約10組地塊，分別位於九龍和新界西北	不詳
c.位於市區的茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村寮屋區的私人土地	7公頃，重建後合共可提供6,300個公營和首置單位
3.檢視超過300幅預留作單一公共設施的「政府、機構或社區」用地以「一地多用」模式發展，並協助非政府機構善用它們	約300公頃
4.規劃屯門西的沿海發展，考慮能否將包括內河碼頭、頭的沿海地區作住宅發展	約220公頃
5.搭建平台讓專業人士和青年人參與構建「明日大嶼願景」下的交椅洲人工島	交椅洲人工島約1,000公頃，據悉政府未放棄餘下700公頃填海
<b>房屋政策</b>	
<b>非公營住戶基層受惠</b>	
預留50億元，大幅增加過渡性房屋項目，在未來3年合共提供1萬個單位	
邀請房委會研究重建樓下的工廠大廈，轉為公營房屋，涉及20萬平方米，共約8,000個單位	
<b>公屋住戶受惠</b>	
明年預售約1.2萬個居屋和綠置居單位	
加快出售現時「租客置其屋計劃」屋邨中約4.2萬個未售出售單位，目前平均定價為市價約二折，房委會將討論在價錢上是否可以加大折扣，或者透過優惠，吸引正居住在這類租置單位的住戶搬遷	
<b>中產受惠</b>	
放寬首次置業人士按揭上限，九成按揭貸款的樓價上限，由400萬升到800萬元；八成按揭貸款的樓價上限則由600萬元提升到1,000萬元，後者包括自用樓按揭按揭。如未能符合壓力測試，仍可申請放寬最高八成或九成按揭貸款，其保費會因應風險因素作額外調整	
在安達徑道用地推出第二個「港人首次置業」先導項目，由私人發展商提供約1,000個「首置」單位	
建議房委會在2020年進一步增加「白居二」配額，2019年配額為3,000個	
*白表，即非公屋居民亦可購買	
資料來源：施政報告	整理：香港文匯報記者 陳廣盛

## 牛池灣村民：情難割捨願顧大局

香港文匯報訊（記者 成祖明）特區政府將運用《收回土地條例》收回3類私人土地，位於市區黃金地段、毗鄰地鐵站的牛池灣村用地是收回目標之一。該村村民對拆村反應不一，有的不捨已居住數十年的家園，亦有人坦言會以大局為重，為解決土地及社會深層次矛盾，願犧牲小我。

牛池灣村有逾百間居所，部分以鐵皮搭建，也有部分是兩層高的石屋，九旬的溫婆婆自21歲起在牛池灣村居住，一住就七十多年。她向香港文匯報記者表示，自己已習慣當區生活，希望政府不要收回該村。

### 望獲政府妥善安置

「看着牛池灣村的轉變，由最初以木屋、鐵皮屋為主，變成現有石屋和平房。村民朝見口晚見面，不捨得被拆散，這裡又近街市及地鐵站，買菜和出去行街都好方便。」若政府堅持收地，她期望政府做好安置。

在牛池灣村居住十多年的張小姐認為，雖然對該村及村民感到不捨，「但是都認以大局為重，贊成收回村子用作興建公屋，紓緩香港的房屋居住問題。」

她指出，該村的基建和配套完善，村民得以安居樂業，期望政府在收回村子前，要先妥善安置村內居民，同時提供額外資助，用作搬遷和裝修之用。

■ 溫婆婆稱難捨舊家園。香港文匯報記者 攝



溫婆婆稱難捨舊家園。香港文匯報記者 攝