



## 施政・土地



■現時市區重建步伐緩慢。 資料圖片

# 加快舊區重建及農地變身

# 「代建局」助小業主起樓

# 鄭啟文大膽倡議



■鄭啟文提出嶄新做法加快舊區重建，就是設立「重建代建局」助小業主自己重建。  
香港文匯報記者 攝

## 鄭啟文建議政府增加土地供應的措施

1. 建議政府設立重建代建局，由政府幫舊樓或農地小業主代出資重建住宅及負責賣樓。政府可透過賣遠期樓花籌組建築費，發展完成後，可先歸還原先面積單位給各小業主，之後再扣除建築費、臨時安置費後得到的利潤，全數返還給各小業主。政府每年可制定申請建屋目標。
2. 政府應主動將生地（包括農地、棕地）規劃變為可建住宅樓用地；
3. 參考英國、新加坡政府的做法，建議港府制定新界各區補地價金額的釐定機制，並定期主動公布各區補地價金額，減省政府與發展商商討補地價的時間；
4. 補地價可於項目批出入伙紙或滿意紙時才支付予政府；
5. 將強拍門檻由目前要有80%至90%業權大幅降至60%業權。

製表：記者 梁悅琴

本港居住問題一直為人詬病，土地供應不足、樓價高、居住面積細，為解決土地供應不足問題，政府甚至要不惜耗資數千億元填海求地。鄭啟文在接受香港文匯報專訪時指出，填海造地不是不可做，惟遠水難救近火，目前市區存在可重建發展之40年以上舊樓多達4萬座，新界亦有數萬畝私人農地可供發展。奈何直至今時今日，不少市區舊樓小業主寧願住在這些年久失修、條件惡劣且不合規的環境，都不願出售業權給市建局或私人發展商。同樣地，新界不少農地以至棕地業主寧願將土地空置、租予露天貨倉或種菜等用途，都不願意出售所持農地或棕地予發展商。

### 發展商出手低 小業主拒賤賣

究其原因，一個字「錢」。鄭啟文直言：「自己都有份參與收購舊樓重建計劃，從中發現這批小業主最關注兩類利益，一是居住利益，二是重建後利潤的利益。」市區舊樓小業主以至新界農地業主都會覺得是賤賣自己的物業或農地予發展商或市建局，對他們的賠償或出價太低，如市建局只會按同區「7年樓齡津貼」的現金補償。至於幫發展商私人併購舊樓的收樓公司，更時有以卑劣手段斷水、斷電甚至放蛇迫舊樓小業主賣業權予發展商。於是令不少小業主叫價好高，或者打死都不出售業權。

新界農地更似乎成為數間大型發展商圍地謀利的專利，而這數間大型發展商對農地小業主出手一樣好低，又要囤積十年八載等到集齊一大片農地才向政府申請改用途起大型私人屋苑，當物業建成賣樓時，每呎樓價已升至萬多元，農地小業主眼見發展商每年可賺逾百億元，自己卻無法從中分一杯羹，即使政府收地賠償亦只得數百元一呎，自然心有不甘。於是造成新界大量農地以至棕地小業主都寧願地皮曬太陽，都不肯出售業權，久而久之，減少了土地供應的來源。

他覺得，以現行的模式，即由市建局或發展商先「買斷」市區舊樓及新界農地小業主的業權，然後重建，這樣進度太慢，至少十年八載才可成事，因此他建議政府設立「重建代建局」，具體運作可以研究，如交由市建局運作，但大的構想是由「代建局」為市區舊樓以至新界農地小業主，代為出資重建住宅發展費用及賣樓，並作出臨時搬遷，發展完成後，可先歸還原先面積單位予各小業主，而出售重建新增樓面的利潤，在扣除建築費、臨時安置費等等即「代建局」的成本後，全數返還各小業主。

### 籲降低老齡舊樓強拍門檻

「由於小業主得到全數利潤分配，又不會奪去其任何利益，將可令小業主安心參與『代建局』的服務，不會覺得自己不公平。」因此，他建議，政府此時還可考慮將現時50年以上或以下的舊樓強拍門檻，由現時80%至90%業權降低至60%，從而加快舊區重建速度。

他認為，政府可以制定「代建局」每年的建屋目標。假設每年要建2萬至3萬伙，平均每伙面積600呎，每年要建約2,000萬呎樓面，每呎建築費3,000元計，每年建築費600億元。他認為，如果政府怕代付龐大的建築費，可以賣遠期樓花，吸納首期資金，幫補部分建築費支出。

重建利潤全數返還小業主，「代建局」的價值不是體現在自己賺不賺錢上，而是體現在增加房屋供應、改善港人居住環境，增加城市吸引力及競爭力上，這是更大的社會價值。鄭啟文坦言，好感慨香港城市建築老化，就算有樓住但居住環境都十分惡劣，尤其舊區的社區設施更嚴重不足，相比其他先進城市已欠缺吸引力。本身專業是結構工程師的鄭啟文，他希望政府可以透過「代建局」將舊樓發展成新建建築物，帶來新吸引力，滿足社會需求，起多些屋界市民居住，增加歸屬感。

## 提議酒店做檢疫中心 政府已採納



鄭啟文今次的「代建局」等建議創意十足，其實他今年初還曾提出利用過剩酒店作過渡性房屋及由政府徵用作檢疫隔離中心，這兩項建議，後者獲政府接納已在實施中，前者亦被列為運輸及房屋局的研究重點。今年3月香港文匯報(小圖)記者獨家訪問鄭啟文，談及到本港遭受黑暴及新冠肺炎疫情雙重打擊，本港旅業環境大變，鄭啟文當時就提出建議，由政府徵用酒店作檢疫隔離中心，他更表示自己並不介意將旗下酒店用作檢疫隔離中心，這項建議政府已在實施中。他另提出將工廠區酒店「再活化」。

鄭啟文當時指出，政府不如包租一幢幢的空置酒店作過渡性房屋，或修例將已供應過剩的工廠區酒店變為可分拆出售予年輕人的居所。

### 運房局研改作過渡性房屋

本報的相關報道引起特區政府高度關注。鄭啟文今次再度接受香港文匯報記者獨家訪問時透露，今年3月報道見報後，得到運輸及房屋局過渡性房屋專責小組項目總監(一)陳立銘接見及詳談意見，並已納入政府過渡性房屋研究重點，早前運輸及房屋局局長陳帆於立法會會議上亦透露，正與酒店業界研究將部分酒店改作過渡性房屋的安排，運輸及房屋局發言人昨回覆香港文匯報記者查詢時表示，房屋局正在跟進中。

■記者 梁悅琴



■萊坊林浩文



■泓亮張翹楚



■第一太平戴維斯陳超國



## 分析：小業主財力遜 難抵高風險

香港文匯報訊(記者 黎梓田)華大酒店投資主席鄭啟文在接受香港文匯報專訪時，提出多項加快房屋供應建議，市場人士認為有創意，但運作則有不少問題需要解決。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，如政府透過「重建代建局」代小業主出資建樓及賣樓，即小業主一開始便變成發展商的角色，但需要注意的是，小業主並沒有發展商般承擔風險的能力，如果樓價不是年年上升，這些小業主便會蝕錢，如有大量重建代建項目進行，便會有大量小業主欠下巨債。

如果把風險轉嫁至保險公司的話，張翹楚認為做法相對較穩妥，不過這是理想狀態，前提是有保險公司願意接受投保，而且購買保險的成本亦是由業主承擔，亦有一定風險。如果把成本「證券化」、以債券方式籌集資金的話，須注意債券需要派發

利息，而小業主到時亦要考慮是否承擔派發利息之成本。

對於港府制定新界各區補地價金額的釐定機制，並主動公布各區補地價金額，張翹楚指透明度高是好事，認為可研究相關建議。不過張氏指出，不同地皮都有差異性，而發展前及發展後的價值可以相差很遠，補地價金額如何包含未來重建後或發展後的價值，將會是市場關注的重點。

### 職能或與市建局重疊

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，他擔心「重建代建局」與市建局的職能會出現重疊，加上再設立一個新局的話，人才是否足夠、前期資金如何籌集也是需要解決的問題。另外，「重建代建局」到底應以全政府形式，還是半政府形式營運也是一個需要商討的問題。他認為以半政府形式營運會比較理想。

林浩文也提到一點，香港的「牙籤樓」

相當普遍，不一定所有舊樓或地皮都足夠大，有可能出現大量納米樓。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，設立「重建代建局」涉及廣泛持份者意見，必定出現很大爭議。首先，市建局已肩負類似功能，而今年至今亦有約30宗舊樓強拍，這些項目均由發展商進行，已能滿足重建需求。

### 效率或不及私人發展商

再者，由政府「代勞」起樓、賣樓，效率未必高過私人發展商及市建局，由圖則設計、戶型種類、建築用料以至價單定價，還要面對預算及工程監督等問題，面對一眾持有不同意見的業主，政府必定被捲入無盡的爭拗當中。

至於制定補地價金額的釐定機制，減省政府與發展商的商討時間，陳超國認為該建議可行，認為可參考測量師學會提出的引入標準地價制度建議。