

以更大責任意識和創新思維拓地建屋

團結香港基金昨發表研究報告，指香港土地供應正陷「乾涸」困局，市民不但「越住越貴」，更「越住越細」。疫情下本港樓價居高不下、近期交投愈趨活躍，有調查指逾半受訪者會一年內入市，且多為換樓和上車剛需，在供應短缺、熱錢「水浸」夾擊下，本港土地房屋供應不足的困境將更加嚴峻。完善香港選舉制度的目的之一，就是排除各種干擾，讓香港可以集中精力解決本港深層次矛盾。市民盼望政府以更大責任意識和創新思維拓地建屋，與各界理性討論新拓地方案，包括填海和邊境土地開發等各種方案，緩解房屋供應「乾涸」，滿足市民居住所需。

團結香港基金報告指，香港正陷入「熟地」供應低、房屋落成低、居住質素低的「三低」死結，估計未來10年每年私樓落成量僅約1.35萬伙，至2024年私樓平均實用面積將跌至少於480方呎，較2012年的細三分之一，呼籲政府立即提速推進各項拓地計劃，全力精簡土地審批程序，加快推進「明日大嶼」填海計劃。團結香港基金的研究再次引發社會關注本港土地房屋供應嚴重短缺的問題。

與此同時，近期本港新盤連環推售，二手成交活躍，樓市「小陽春」持續。香港置業業昨發表調查顯示，逾半受訪者考慮未來一年內入市，比例為3年最高，同時近五成受訪者認為未來樓市走勢平穩向好，比例一年半新高；近三成半(34.9%)人購買物業主要用途為換樓，購買物業主要用途上車的受訪者以32.9%居次位，用作投資的以32.1%排最後，不過比例連升三季，兼達10季新高。調查佐證本港無論是換樓、上車剛需，還是投資需求，皆異常強勁。

從2008年開始11年的低息環境，造就本港樓市持續11年的大升市，差估署私樓樓價指數由104.8點升至最新的384.5點，升幅近2.7倍。全球

央行持續「放水」，本港銀行體系結餘維持逾4,500億元紀錄高位，與按揭相關的港元一個月銀行同業拆息近期見11年低位。本港土地房屋供需本來已失衡，加上熱錢效應，勢必令土地房屋供求的矛盾進一步加劇，市民不僅「越住越貴」、「越住越細」，根本「上車無望」，失望不滿自會加劇。

今年兩會期間，主管港澳事務的國務院副總理韓正與港區人大代表會面期間表明，香港的住房問題需要得到解決。他指出，「解決這一問題難度很大，但總要有解決開始的時候」。這體現了中央非常重視關心香港，支持特區政府和本港各界共同努力，做好長遠規劃，解決港人的居住問題。中央主導完善香港選舉制度，打破泛政治化和空轉的困局，重塑政通人和的管治政治生態，讓特區管治團隊和社會各界心無旁騖聚焦到發展上來，為解決香港居民最為關注的住房等重大民生問題創造良好條件。如今本港由亂及治的形勢不斷鞏固、積極向好，特區政府應把握時機，將開拓土地、增加供應當成首務，回應市民關切。

目前本港土地供應的主要問題，一是現有方案推進速度欠理想；二是中長期拓地未有共識。現有拓地方案，主要包括東涌新市鎮擴展、古洞北/粉嶺北新發展區及洪水橋/廈村新發展區、粉嶺高爾夫球場部分用地、市區寮屋區重建公屋、棕地等。以棕地為例，規劃署物色公布了8組棕地建2萬個公屋單位，但最快需6年後才完成研究、改劃、收地、平整等，10年後才能落成。政府一方面需改進工作程序、加快拓地進度，另一方面要與各界理性討論「明日大嶼」填海計劃及新拓地方案，例如綠化地帶邊陲、邊境用地的規劃利用，都應認真思考，以果斷作為化解深層次矛盾，造福港人。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

檢疫酒店漏洞必須完全堵塞

本港有指定檢疫酒店先後有3名住客確診並帶有變種病毒，有專家認為變種病毒已出現第二代傳播，形容防疫「再響起警號」；本報記者直擊發現一些檢疫酒店存在明顯的防疫漏洞，可能導致病毒傳播並快速蔓延。本港防疫處於邁向「動態清零」的關鍵時刻，當局有必要進一步加強巡查，確保指定檢疫酒店嚴格遵從指示運作，確保不出現防疫漏洞，並因應疫情變化提出新指引，防止檢疫酒店再出現交叉感染甚至向社區擴散，以免疫情再度反彈。

指定檢疫酒店負有「外防輸入」的重任，是整體防疫系統的重要一環。檢疫酒店的營運必須符合政府的防疫要求，確保檢疫人士嚴格遵守各項檢疫規定。若檢疫酒店執行防疫指引不全面、不徹底，沒有百分百達到防疫要求，就會百密一疏，失去隔離控疫的功能，甚至反成播疫介體，後果不堪設想。如今傳播力更強的南非變種病毒確證者已出現在本港檢疫酒店，檢疫酒店有否依足指引運作，能否有效阻隔病毒擴散，備受公眾關注。

令人擔憂的是，本報記者直擊發現，一些檢疫酒店存在三大爆發風險，包括工作人員防疫意識薄弱，酒店職員經常出入酒店與檢疫人士有接觸，部分人未有佩戴全套防護裝備；酒店職員經常不正常使用防護裝備；酒店物品在離開酒店前有否經過消毒處理存有疑問，有疑似酒店的垃圾更隨意堆放在後巷；有酒店與民居極接

近，但區內居民防疫意識不高，有居民未佩戴口罩四處遊走。專家懷疑變種病毒可能透過酒店房門的S型掛勾或者一些物品交叉感染，傳播力之強超乎想像。若檢疫酒店的防疫風險不及時消除，就完全可能引發新一波疫情。

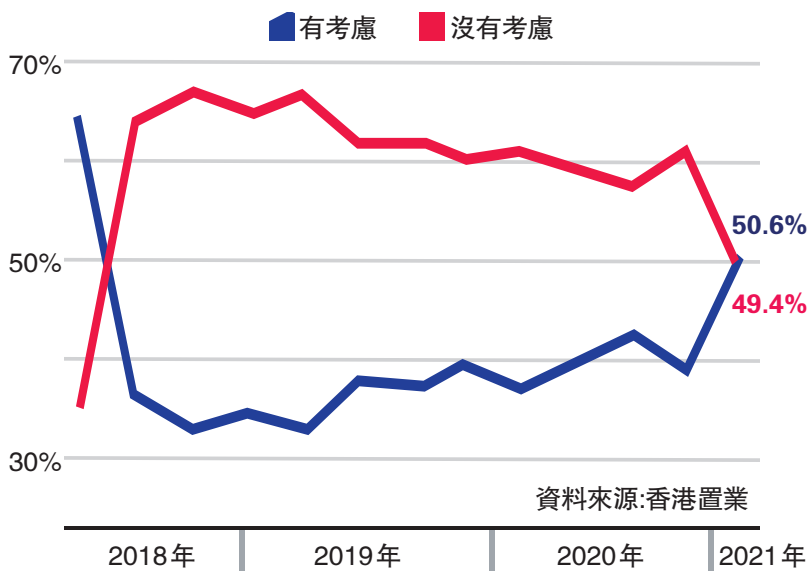
防疫事關重大，行動需要爭分奪秒。究竟變種病毒如何傳入？在檢疫酒店的真正傳播途徑如何？食衛局、衛生署必須盡快派人實地考察、查明原因，向檢疫酒店發出對症下藥的進一步防疫指引，敦促所有檢疫酒店迅速作出相應整改，切實堵塞防疫漏洞。港大感染及傳染病中心總監何栢良建議，檢疫酒店職員應「七日一檢」，而涉事檢疫酒店職員亦應做血清檢測，並可查閱監控電視，了解共用設施的使用情況；又建議清潔房間時可引入臭氧消毒，而政府有責任提供技術支援。這些專家建議，值得政府認真研究採納。

內地檢疫酒店採取封閉管理，從入境到檢疫酒店，沒有任何機會接觸到其他人員。檢疫酒店實施嚴密隔離，有專門醫務人員負責核酸檢測和每日三次測量體溫，入住酒店和結束隔離都要進行核酸檢測。正因為嚴格執行防控措施，為外來人員鑄起隔離堅盾，阻止病毒大範圍傳播，內地至今仍是全球防疫最成功的地區。本港應充分借鑒內地檢疫酒店的防疫經驗，實施更嚴格的防疫措施，更有效保障外來人士和本港市民的健康安全。

五成市民想買樓 3年最勁

港置：若通關大市更旺 今年至少升10%

市民入市意慾見12季新高



港置王品弟(右)指，隨着政府放寬按揭有助置業，加上全球放水令金面對貶值，吸引投資客出動買磚頭。旁為馬泰陽。

低息環境持續，加上新冠肺炎疫苗開始廣泛接種，各地經濟恢復，以及低息下為求資金保本增值，昨日港一項置業調查顯示，逾半受訪者計劃未來一年入市，比例見3年新高；最多人購買用途為換樓，比例達三成半。調查指出，若內地與香港恢復通關，相信樓市旺上加旺，今年樓價至少升10%，年內有力重上歷史高位。

香港文匯報記者 黎梓田

香港置業昨公布今年第一季「客戶置業意向調查」，發現計劃未來12個月入市受訪者佔比達50.6%，按季顯著上升11.2個百分點，更為2018年第一季後的3年新高。另外，最多受訪者認為未來12個月香港樓價走勢平穩向好，比例53.8%，按季升1.1個百分點，比例見一年半新高。

34.9%市民入市為換樓最多

調查同時顯示，受訪者認為，未來內地與香港恢復通關，受惠於「北水」重臨，有望為樓市添新動力，相信會旺上加旺，預期今年樓價至少升10%，年內更有力重上歷史高位，豪宅樓價更有可能跑贏大市。

有關調查於今年3月底透過問卷形式進行，成功收回249份有效問卷。港置研究部董事王品弟昨引用調查結果指，近三成半(34.9%)人購買物業主要用途為換樓，用作上車的受訪者以32.9%居次位，用作投資以32.1%排最後，比例連升三季，兼見10季新高。隨着政府放寬按揭有助置業，加上全球放水令金面對貶值，吸引投資客出動買磚頭以獲取回報。

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，全球「放水」提振經濟，低息環境料持續一段時間，吸引資金流入「磚頭」，加上新冠肺炎疫苗開始廣泛接種，為本港樓市帶來支持，展望短期不少新盤趁市旺登場，交投有望延續活躍，預計次季一手私宅註冊量升約1成半至逾4,200宗水平。

物業成最穩健資產配置

調查亦反映市民在全球「放水」情況下重視將房產作為資產配置的情況，調查顯示，房地產連續3季成為最多市民認為是本港較穩健的資產配置，佔比32.9%，其次為股票/基金佔29.3%，現金/活期存款佔13.7%排第三，黃金則以11.6%排第四，外幣定存及保險/債券則分別佔4.4%並排第五。

馬泰陽補充，環球經濟仍面對挑戰，各地央行實行量化寬鬆提振經濟，美國聯儲局預計維持接近零息水平至2023年，加上不少新股來港上市，熱錢湧港，市場資金氾濫，銀行體系結餘金穩逾4,500億元高位，勢將推升資產價格，加上息口低企不少人入市表現較股市穩健的房地產，以求保本增值。



港置的調查指市民入市意慾大升，其中34.9%受訪者購買物業主要用途為換樓，為最大的計劃入市原因。筆者相信這股換樓動力，與市場俗稱的「林鄭plan」，即是2019年施政報告的放寬自住樓換樓按揭成數有關。在換樓需求下，千萬元以下單位成為市場新寵，當中就不乏換樓者身影。

「林鄭plan」成換樓動力

中原地产指出，供滿樓的業主不在少數，佔全港業主數量超過六成。同時，在「林鄭plan」下，申請最高8成按揭貸款的樓價上限，由600萬元調高至1,000萬元，8成按揭更適用於以自住樓換樓人士，而800萬元或以下更可承造9成按揭。在此情況下，上車盤的業主自然更有意願換入大一些單位，成為這些業主的換樓誘因之一。

逾千萬元個案轉旺

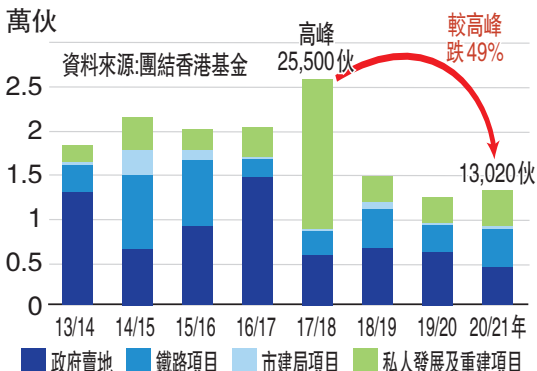
事實上，儘管價值1,000萬元以上物業仍只能借5成按揭，但仍無阻業主換樓動力。根據香港置業數字，3月份價值1,000萬元以上二手住宅物業錄1,019宗註冊，較2月的689宗增加約47.9%，也都反映了近期換樓需求增加。

疫情正在好轉，經濟步入復甦，樓價走勢很可能再創歷史高位，對手持1,000萬元以下物業的業主出現更大換樓誘因，加上近期將有不少新盤刺激市場氣氛以及環球資金氾濫等因素，過去低水的大單位或豪宅料為追捧目標，1,000萬元以上的物業將成帶動換樓鏈和樓市的主要動力。香港文匯報記者 黎梓田



團結香港基金黃元山批評香港開發土地速度緩慢。

本港私宅熟地供應



團結基金籲解港樓供應「三低」死結

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中央領導人多次關注本港房屋問題，團結香港基金昨日發表研究報告，直言香港正陷入「熟地」供應低、房屋落成低、居住質素低的「三低」死結，估計未來10年每年私樓落成量僅約1.35萬伙，至2024年平均面積將跌至少於480方呎，較2012年細三分之一，呼籲政府立即提速推進各項造地計劃，精簡土地審批程序，其中推進「明日大嶼」計劃更有「一石二鳥」之效。

私宅年均恐跌至1.1萬伙

團結香港基金指，香港正面對熟地不足局面，列舉可供私宅發展的土地，可建單位由3年前「熟地」供應高峰時的25,500伙，下跌至本年度的13,020伙水平。落成進度亦大幅落後，報告預測未來

10年私宅落成量，頭5年每年仍有1.5萬伙，但之後5年則跌至約1.2萬伙，較「長策」年均目標1.29萬伙為少。值得注意的是，上述預測是按目前供地進度順利推算，如新發展區及鐵路項目進度提前一年，又或私人項目增加5%供應，後5年的年均落成量可增至1.33萬伙，否則就只得1.1萬伙落成。

10年公營供應或少3.8萬伙

公營房屋供應方面，政府曾指已物色到可供未來10年興建31.6萬伙的所需土地，但以目前進度，基金會預測只可供應27.74萬伙。若要達標，各項主要造地計劃需要提前兩年完成，每年從土地改劃得來的單位數量亦需較現時增5%。除此之外，供應短缺下，市民不但「越住越貴」，更會「越住越細」。報

告預計，新落成私宅單位平均建築面積將於2024年跌至小於600方呎(以實用率8成計算，實用面積將小於480方呎)，比2012年小近三分之一。事實上，實用面積430方呎或以下的A類私宅落成量，其比例從2005年至2009年期間的10%持續增長至2015年至2019年期間的34%，預計2020年至2024年期間更升至43%。

加快新發展區發展流程

團結香港基金高級副總裁兼公共政策研究院院長黃元山表示，香港開發土地速度緩慢，以古洞北及粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區為例，早在上世紀90年代初開始規劃，但預計要到2031及2038年才全面落成，需時接近40年，速度難以接受。基金會建議政府加快推進主要造地計

劃，包括新發展區、土地改劃、鐵路上蓋物業及市區重建等，同時精簡現行土地及房屋發展的行政程序，壓縮新發展區的發展流程，落實「基建先行」，尤其是道路方面的11號幹線、屯門繞道和P1公路，以及鐵路方面的北環線、屯門南延線及東涌線延線。

明日大嶼增政府談判籌碼

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺指，政府應考慮壓縮新發展區時間表，建議每個發展區成立新辦公室。他又指，明日大嶼作為長遠土地供應計劃，可改變持份者對土地供應的預期。政府與現有土地持份者的交涉過程中，往往牽涉清拆及重置問題，拖慢推進步伐，「明日大嶼」可作為交涉過程中重要「催化劑」。