

新世界設非牟利房社企 冀新思維助青年上車

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港特區行政長官林鄭月娥新一份施政報告將於下周出爐，其中的房屋措施引人關注。新世界發展昨日宣布，為進一步推展集團創造共享價值的企業精神，繼數年前推出「新世代首置計劃」協助年輕人上車，以至近年與不同非牟利組織合作參與特區政府的過渡性房屋資助計劃之後，集團將成立全新非牟利房社企「新世界建好生活（New World Build for Good）」，冀結合商界及民間力量，以創新思維解決困擾香港多年的住屋問題。

成員包括地政總署前署長

房社企「新世界建好生活」由新世界行政總裁鄭志

剛擔任主席，並設立由各界專家組成的諮詢委員會，始創成員包括地政總署前署長劉勵超、中文大學經濟學系副教授莊太量、公屋聯會總幹事招國偉、香港測量師學會前會長何鉅業等，並陸續會有更多專家成員加入。

諮詢委員會將探討社會各階層長期面對的住屋困境，不論是年輕家庭上車難、公屋輪候時間持續延長，抑或隨着人口老化卻缺乏「長者友善房屋」等，並進行深入研究，期望在現時公營、資助及私樓等房屋類型以外，提供更多元化選項，讓港人特別是年輕人更容易置業，完善房屋階梯，貫徹集團創造共享價值的理念，達至官、民、商三方共贏。

至於房社企研究方向及具體可行的方案，有待

盡快公布。諮詢委員會成員之一的劉勵超表示：「要解決長期困擾香港的住屋及土地問題，必須要有創新的思維及付諸行動的能力。我與其他委員將利用各自的知識及經驗，全面探討並提出可行建議，透過非牟利房社企『新世界建好生活』，以創新的模式提供可負擔及可持續發展房屋，期望為解決香港土地房屋問題盡一分力。」

「新世界建好生活」自去年開始籌備，聯同多名來自土地規劃、房屋、經濟及民生領域的專家，共同探討可持續發展之房屋供應方式，將循多個方向務實研究，尋找紓緩房屋供應短缺的短、中期措施及長遠新方向，並推展落實相關的先導計劃，協助解決香港的住屋問題，令市民安

居樂業。

新世界發展過去亦曾協助改善香港住屋問題，包括於2016年透過周大福慈善基金捐款2,200萬元資助社企「要有光」，翻新改建位於深井的「光屋」，協助有迫切需要的家庭短暫入住可負擔居所；翌年推出「新世代首次置業計劃」，讓年輕人以低至7.5%首期購買集團旗下位於屯門的「天生樓」。集團近年捐出多幅地皮，與不同非牟利組織及運輸及房屋局合作，興建過渡性房屋項目，至今已有四個相關項目進行中，共提供約2,000個單位。

民記倡祖堂地轉售 門檻降至八成

建議釋濕地緩衝區建屋 助新界土地發展



香港特區行政長官新一份施政報告將於下周三發表，相信覓地建屋將會是重中之重。有消息指，特區政府有意修訂「強拍條例」，放寬樓齡達50年或以上舊樓強制拍賣的門檻，由現時須集齊八成業權同意，降至七成半，甚至七成；並會研究降低百分百持份者同意才能出售新界祖堂地的門檻。民建聯昨日對此表示歡迎，指放寬強拍門檻可加快市區重建步伐，並建議放寬祖堂地轉售門檻至八成業權，以及檢討濕地政策，釋放濕地緩衝區用作發展房屋。

●香港文匯報記者 文森

有消息指，特區政府有意修訂俗稱「強拍條例」的《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，樓齡達50年或以上舊樓的強拍門檻，由現時須集齊八成業權同意，降至七成半，甚至七成，加快發展商收購步伐，助拔除阻延舊區重建的「釘子戶」。

強拍擬降門檻 劉國勳：利市區重建

民建聯立法會議員劉國勳表示，降強拍門檻可加快市區重建步伐，改善高齡大廈居民的居住環境。他指，一般舊樓的戶數較少，在現行強拍規定下，只要

一兩個單位業主反對收購，已可阻撓整個重建計劃，令項目停滯不前。他又指，不擔心降低收購門檻會損害小業主權益，指符合強拍要求的樓宇要符合一定條件，條例亦已保障業主權益。他透露，早前會晤特首林鄭月娥時當面向她提出這建議，相信很大機會獲接納。

消息亦透露，特區政府會研究放寬新界祖堂地出售門檻，不用百分百持份者同意，只需集齊八成業權人同意即可轉售。鄉議局主席、經民聯立法會議員劉業強表示贊成。他指，祖堂地由鄉紳集體擁有，過往轉售發展比較困難，往往只要有一兩



名業權人反對，已無法推展，「得一、兩個人反對，令整件事辦不到，對整體氏族每個子嗣利益受損。」

劉業強：大部分業權人同意修例

他指，大部分業權人都同意修改條例，可充分利用資產，並指現時新界約7,000多個祖堂，相信新規則同時有助釋放周邊農地，可增加4倍至10倍樓面面積，提供更多土地興建房屋。

民建聯建議可放寬祖堂地轉售門檻至八

成業權人同意，並理順有關祖堂司理人的安排，有助新界土地發展，釋放土地作房屋供應。劉國勳指出，祖堂地較為零散，部分夾在私人土地中間，連帶周邊土地都得不到發展，這對祖堂成員及市民均未必理想，相信釋放祖堂地後會帶來效益，並希望政府可優先落實發展祖堂地。

此外，關注新界北土地發展的劉國勳亦倡議政府檢討濕地政策，釋放濕地緩衝區用作發展房屋，並發展位於策略重要位置的濕地，例如河套、落馬洲管制站一帶中

間的濕地，以連貫整體發展，「將整個新田、落馬洲，及一整片濕地一同發展，可令整個區有較連貫及整體的發展。」

劉國勳表示，本港約有1,200公頃濕地緩衝區，大部分均被荒廢或變成棕地，若容許用作發展房屋，希望可以提高地積比。就濕地保育工作方面，他認為，應該重視生態質量的提升，若能夠釋放部分濕地或濕地緩衝區，可以將資源投放在其他濕地，例如修復已荒廢的濕地，更能提升保育價值。



▲劉國勳期望政府可優先落實發展祖堂地。香港文匯報記者 攝

◀消息指，特區政府研究放寬新界祖堂地出售門檻，只需集齊八成業權人同意即可轉售。圖為新界東北地區。資料圖片

5策開發新界 經民聯倡基建先行

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）新界過往的規劃嚴重限制了香港的安居和發展空間。經民聯昨日提出《開發新界 造福香港》建議書，提出5大建議，冀香港特區政府改變「邊境思維」，以基建先行，完善交通規劃，將新界打造為釋放土地、興建房屋的「安居之區」，把握國家「十四五」規劃以及「前海方案」機遇的「產業之區」，建設好口岸經濟帶的大灣區「融合之區」。

經民聯主席盧偉國表示，盡快釋放新界土地，不僅可以解決安居難題，亦可配合國家「十四五」規劃及「前海方案」的產業發展部署，將新界打造成與內地經濟融合的「連接帶」。

他表示，經民聯是次的建議書，目標是將新界打造為「安居之區」「產業之區」「融合之區」。他預計，開發新界10年內可提供多達2,674公頃土地用作興建公私營房屋，可至少增加65萬個至72萬個單位，為182萬至202萬人提供安居之所。此外，把新界打造成國際創新科技中心、新界北發展全新的商業中心、發展高增值物流及專業服務中心，預計合共可以提供至少32.3萬個就業機會。他預計，新界發展每年的經濟貢獻可達到1,500億元至2,000億元。

立法會議員劉業強表示，特區政府可通過完善收地賠償機制，大幅提高賠償金額，增加物業補償，釋放祖堂地，發展郊野公園邊陲地帶，放寬限制，提高建屋效率等方式，

將新界打造為「安居之區」。

他又指，新界規劃應延伸及配合河套區發展，構建國際創新科技中心，並把握前海發展機遇，加快港深創科園建設，與深圳發揮協同效應，在新界北設立大灣區人工智能研究重點基地，重點發展大灣區醫療科研產業鏈和人工智能產業，以及在新界建設「法律爭議仲裁中心」，並設立專門的創新及科技學院，將新界打造為「十四五」規劃及前海合作「產業之區」。

立法會議員吳永嘉對建設新界為大灣區「融合之區」提出建議。他表示，特區政府可在新界北發展全新的商業中心區，抓緊「一地兩檢」契機，規劃港深「口岸經濟帶」，善用口岸優勢，發展高增值物流、專業服務中心，並開放禁區，建立深港沙頭角國際文化旅遊消費合作區等。

倡拓跨境鐵路配合國策

立法會議員梁美芬提出，特區政府在開發新界的過程中，應實行基建先行的方針，包括配合國家策略，推動交通基建，加快落實《鐵路發展策略2014》，推進新界地區鐵路發展，拓展跨境鐵路，於洪水橋設新鐵路連接深圳前海。另外，檢討5條新界橋隧收費，以及持續優化擴闊吐露港公路和粉嶺公路，並積極考慮興建另一條連接新界東北和市區的道路基建，增加市民「進駐新界」的誘因。

經民聯開發新界5大建議

建議一：改變「邊境思維」，以新思維、新規劃、新元素規劃新界發展

建議二：打造新界為「安居之區」

- 完善收地賠償機制，將賠償以現時甲級賠償、即每平方呎1,308元為起點，並按地價走勢等因素適時調整
- 降低祖堂地出售門檻至八成甚至七成持份者同意
- 發展郊野公園邊陲地帶
- 檢討土地共享先導計劃，放寬限制，提高建屋效率

建議三：打造新界為「十四五」規劃及前海合作「產業之區」

- 新界規劃應延伸及配合河套區發展，構建國際創新科技中心
- 把握前海發展機遇，加快港深創科園建設
- 在新界北設立大灣區人工智能研究重點基地，重點發展大灣區醫療科研產業鏈
- 建設「法律爭議仲裁中心」
- 增加創科和工業用地供應
- 設立專門的創新及科技學院

建議四：打造新界為大灣區「融合之區」

- 在新界北發展全新的商業中心區
- 抓緊「一地兩檢」契機，規劃港深「口岸經濟帶」
- 善用口岸優勢，發展高增值物流、專業服務中心
- 開放禁區，建立深港沙頭角國際文化旅遊消費合作區

建議五：基建先行，完善交通規劃

- 加快落實《鐵路發展策略2014》，拓展跨境鐵路
- 檢討5條新界橋隧收費，增加市民「進駐新界」的誘因

資料來源：經民聯 整理：香港文匯報記者 鄭治祖

測量師學會倡增公屋樓層紓房困



●測量師學會就施政報告提出9大建議。香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊（記者 明其道）有消息指出特區政府有意降低新界祖堂地的轉售門檻，只需集齊八成業權同意就可以轉售祖堂地；同時降低「強拍條例」的《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的拍賣門檻，由現時必須集齊最少八成業權，建議降至最少七成。測量師學會認為降低祖堂地的出售門檻有機會令新界地更完整，但目前很多祖堂地的司理委任出現問題，政府需一併處理。

測量師學會土地政策小組主席劉振江贊同降低祖堂地的出售門檻，他指出此舉有機會令新界地塊更完整，惟仍要處理祖堂地司理的委任問題，政府須一併處理。至於降低舊樓收購的強拍條件，他亦認為做法能解決目前「釘子戶」的問題，加快重建步伐。對於有團體建議發展濕地緩衝區，劉振江表示此舉早有先例，人工化未必會破壞環境，反而會對有關用地更好，更適合雀鳥棲息。

此外，測量師學會就下周公布的施政報告提出9大建議，包括將「標準金額」補地價制度擴展至農地；審視發展上的技術考量及流程，包括減省城規流程、基建先行發展土地、檢視新招標土地要求；重建舊公屋及增加公屋樓層；興建更多過渡性房屋；制定長者友善房屋設計指引；改善樓宇環境，包括訂立最小樓宇面積標準及為劏房設立臨時要求；為組裝合成建築法制定指引；全面修訂《建築物條例》改善樓宇老化及衛生標準；以及推廣建造業數碼化。

促放寬地面停車場地積比

學會房屋政策小組主席林家輝表示，將樓層上限由40層增加至50層的建議，有助增加25%公屋供應量，並能間接紓緩劏房問題，又提到50層住用層的公屋須預留空間興建「避火層」，屆時可改造成空中花園，增加公屋的適意空間。

學會建築政策小組主席何鉅業則指出，現時發展商只能以地庫興建停車場才能避開地積比限制，惟開闢停車場增加成本之餘，亦將建築時間增加幾倍，對面積細小地盤的發展項目，成本效益差，促請政府重新檢視對新發展及重建項目的相關安排，放寬在地面停車場的地積比，為發展商增加彈性，亦能加快住宅項目推出市場的時間。

●經民聯提出《開發新界 造福香港》建議書。香港文匯報記者 攝

