



林鄭2018年施政報告

土地房屋

新增土地七成建公營屋

【香港商報訊】記者呂婉玲報道：土地房策為今次《施政報告》的焦點，除東大嶼填海方案外，特首林鄭月娥在《施政報告》中提到，會通過分階段重建房協屋邨、重建公務員建屋合作社樓宇、改裝工廈等方案增加中短期的住屋單位數目。中期住屋供應方面，全新的「土地共享先導計劃」鼓勵發展商與政府合作推動新界農地轉化。

舊屋重建涉三大項目

《施政報告》的房策共有3個項目提及房屋重建。首先，政府願意協助房協重建老舊屋邨，藉此增加公營房屋供應。當中，政府決定將一幅啓德用地撥給房協，作重建馬頭圍的真善美村，並在真善美村原址重建樂民新村。現時真善美村約有1000個單位，重建後，一般估計可增加600至700伙。而消息人士稱，政府將分階段重建各個房協舊屋邨，以陸續提高公營房屋的數目。石硤尾大坑西邨是另一個敲定重建的屋邨，城規會早於2010年計劃重建該邨。現時，興建及管理大坑西邨的香港平民屋宇公司籌劃分階段重建大坑西邨，並正就遷置安排諮詢住戶。報告提出，在該公司對居民作妥善安置安排的前提下，將大力支持該重建計劃，提供所需協助，以改善屋邨設施及增加房屋供應。大坑西邨設8座，合共1603個單位，樓齡已逾50年。再者，公務員建屋合作社樓宇亦被劃入重建方案內。林鄭提到，會邀請市建局物色一至兩個可作高密度發展的公務員合作社地段作試點，並可能按市建局沿用方式重建。公務員合作社樓宇多樓齡高而密度低，有關地段未用盡地積比率，若重建能盡用地積比率，政府將要求市建局把部分預留作公營房屋發展。至於受影響住戶亦可能獲安排遷徙至啓德用地。最後是工廈重建。

公私營房屋比改為七比三

改變公私營房屋六四比例備受市場爭議，施政報告最終亦落實調高公營房屋比例。林鄭關注近年私樓價格超越一般家庭的負擔能力，公屋輪候時間又不斷延長，料在任內調撥更多土地作公營房屋發展。她承諾在新增政府土地中，以房屋單位計算，七成應用於公營房屋。此外，報告又提及將重新檢視《長策》，未來十年供應目標的公私營房屋比例或會作調整。

啓土地共享計劃推動農地轉化

各大發展商手上的農地備受關注，土地大辯論亦提出公私營合作發展農地。林鄭今次推出「土地共享先導計劃」，提到發展商擁有不少於1000公頃新界農地，透過公平及透明的共享計劃，可滿足短中期住屋需求。當中，申請涉及的新增樓面，須預留六至七成作興建資助出售房屋，如居屋及首置盤。而參與的發展商須興建建設設施，並可獲扣減地價。政府消息人士指，計劃料於明年推出，截收申請的期限為3至5年。對於上述房屋及土地政策，市場持不同意見。仲量聯行董事總經理曾煥平認為，政府調整公私營住宅比例作七三比，不會導致私樓樓價上升，因私樓供應短缺或過剩，是取決當時的市況。戴德梁行環球董事、大中華副總裁趙錦權表示，政府有意增加公屋供應，私人房屋供應減少，或間接推高私樓樓價；他又提及除真善美村，政府亦應研究重建明華大廈、模範邨等舊屋邨。



《施政報告》中，政府將公私營房屋比例由六比四調整為七比三。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則謂，今次施政報告着眼增加公營房屋供應，相信對私樓市場未構成即時影響，而長遠的土地供應有助鞏固私人市場。萊坊執行董事陳致馨認為，公私合

營發展資助房屋，較政府利用收地條例快3至5年完成。而本港現時缺乏土地，他贊同政府利用適當誘因，吸引擁有土地儲備的發展商參與發展資助房屋。

更具全局觀的房策

施政報告拆局

對比現屆政府與上屆政府的房屋政策，我們發現有一些異同。梁振英上任後，為快速解決房屋供應緊張問題，根據城規會及規劃署資料，將87幅土地，包括政府、機構或社區（GIC）、綠化地帶及休憩用地，改劃作住宅用地，面積共約111.59公頃，犧牲部分市區公共公園、綠化地，出現了不少「插針樓」。

林鄭延續梁振英的部分土地政策思維，包括重建大坑西邨和真善美邨，並且將工廈活化、透過小蠔灣地鐵車廠地建設公私營房屋等，不斷從城市可利用土地中找出空間，進行住宅建設，換言之就是從現有的土地存量當中尋找可以居住的空間。

這種「具象」思維方式的缺陷就是，住宅密度會變得太高，住宅總量增加的同時，代價是居民的質量下降與公共空間減少。記者就聽到有人抱怨，他們區的一個籃球場因為使用的人不多，後來被改作住宅用途。區內公共空間越來越小，居民生活幸福感因而下降。

在增量上動腦筋

同樣是「具象」層面的政策思維方式，林鄭的土地政策除了在市區已有存量上下功夫，還在增



《施政報告》以土地、房屋政策為主打。

量上動腦筋，最明顯的例子就是「明日大嶼」計劃，計劃開發大嶼山，填海1700公頃，為70萬至110萬人提供居住空間。對，是提供居住空間，不單單是睡覺的地方，規劃中包含了娛樂、休閒、生活等等個人生活全方面的考慮。當然，林鄭的土地政策更高妙之處在於，對於土地供應的思維方式上升到「抽象」層面：新增公私營建屋比例轉作七三之比；申購居屋入息及資產限制為2.85萬元和98萬元，接近香港家庭入息的中位數。這種「抽象」層面的比例思維，無論在進行建設規劃還是綜合評估置業者收入，都更具全局觀，可以讓政府的房屋策略走得更長、走得更遠。

香港商報記者 鄭珊珊

工廈活化重啓 可改成過渡性房屋

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：《施政報告》宣布，工廈活化計劃重新啓動，整幢工廈可改裝作過渡性房屋。行政長官林鄭月娥在新一份《施政報告》中指出，政府在先前活化工廈計劃批出合共124宗改裝整幢舊工廈及重建工廈的申請，計劃提供了更多樓面面積，經檢討成效後，決定重啓工廈活化計劃。

彈性處理規劃及樓宇設計等規定

新計劃包括以下措施：



政府提出三項活化工廈的政策。

地政總署將於限時三年內接受業主申請改裝位於「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」（「商貿」）及「工業」地帶內而樓齡為15年或以上的整幢工廈，作符合規劃的用途，並免收地契豁免書費用；但有別於先前計劃，建議加入額外條件，即申請者須在完成改裝工廈後，將10%樓面面積用於政府指定的用途；

為推動業主重建那些於1987年前落成的工廈，政府會延伸現時在部分「住宅」地帶內適度提高最高住用地積比率的規劃政策，在位於主要市區及新市鎮的非「住宅」地帶內，容許相關工廈重建項目可放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%；但個別申請須在限時三年內向城規會提出，並須在獲批後於指定時間內完成契約修訂；容許活化工廈可提供過渡性房屋。具體來說，業主如利用已經或即將整幢改裝位於「商貿」、「商業」、「綜合發展區」及「住宅」地帶的工廈作非工業用途，並在改裝後將整幢或部分樓層用作過渡性房屋，政府會彈性處理規劃及樓宇設計等規定，並免收作過渡性房屋用途的地契豁免書費用。政府鼓勵業主與非政府機構合作，提供過渡性房屋給

未獲分配公屋或有其他住屋需要的基層市民。運房局轄下的專責小組，將就民間推動的過渡性房屋項目提供一站式的統籌支援。

年底起陸續實施各環節措施

此外，由於部分工廈業權分散，業主未必能於短期內就改裝整幢或重建工廈達成共識，因此政府亦會推出以下措施，以便善用現有工廈資源——在設定期限（初步為五年）內放寬申請地契豁免書的政策，讓符合規劃要求的文化、藝術及創意產業，在無須另行申請地契豁免及繳交豁免費的情況下，於現時工廈的個別單位內運作；在顧及公眾安全的前提下，擴大緩衝樓層的可准許用途，以涵蓋電訊機樓中心和電腦/數據處理中心用途，促成改裝工廈低層樓層為非工業用途；及公布工廈地契內註明的「倉庫」用途具更廣闊的定義，可涵蓋貨物裝卸及貨運設施和可循環再造物料回收中心。發展局稍後會宣布上述措施的具體內容，並在今年年底起陸續實施各個環節。中原工商舖董事總經理潘志明表示，有投資客預料政府會重啓工廈改造，因此早前已經偷步入市，年初至今，共錄得21宗整幢工廈成交，較去年全年17宗為多。

政策摘要

房屋

- 繼續落實6月公布的新房策，包括資助出售單位價格與市場脫鉤
- 撥啓德地予房協重建真善美村，藉以增加房屋單位供應
- 支持香港平民屋宇公司重建石硤尾大坑西邨
- 邀請市區重建局研究重建公務員合作社地段
- 房委會將考慮讓資助出售單位業主，分租未補價單位予有需要家庭
- 房委會容許70歲或以上長者寬敞戶調遷至較小或經翻新單位，可享終身免租
- 接納房協建議，試行「長者業主樓換樓先導計劃」

土地

- 新增土地的公營房屋比例增至七成
- 檢視《長策》的公私營房屋比例
- 「明日大嶼願景」，展開人工島填海研究，為香港增加土地供應、推動經濟發展及改善市民生活質素
- 今年內完成兩項棕地作業研究，以制訂政策發展粉嶺北、洪水橋及元朗南等區
- 推出「土地共享先導計劃」，邀請發展商申請與政府共享農地，其中新增樓面面積六至七成須以資助出售房屋為主
- 重啓工廈活化計劃，容許改裝整幢舊工廈以提供過渡性住屋

回應

仲量聯行：增建公營房屋方向正確

仲量聯行董事總經理曾煥平指出，私營房屋供應屬短缺或過剩，主要取決於當時的市況，政府調整公私營住宅比例轉作七三之比不會導致私人住宅樓價上升。政府增建公營房屋的方向正確，香港最嚴重短缺的是公營房屋，而非私營房屋。



戴德梁行：增公營屋或間接推高樓價

戴德梁行環球董事、大中華副總裁趙錦權指出，除重建真善美村外，應研究重建樓齡過高及地積比率低的屋村，如明華大廈、模範邨等。改裝工廈或重建地點應選靠近住宅區和已有足夠交通配套設施的地點，例如長沙灣及荔枝角道一帶。政府有意增加公營房屋供應後，私人房屋供應相對減少，或間接推高私樓樓價。



中原地产：對私樓市場無即時影響

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本年度施政報告以大篇幅聚焦土地及房屋供應，大部分為長遠的土地供應策略，而且着力於增加公營及資助房屋供應，對私樓市場着墨不多，相信對私人物業市場未構成即時影響，長遠的土地供應亦有助私人市場更鞏固。



萊坊：公私合營加快供應

萊坊執行董事、估價及地產拓展顧問部主管陳致馨表示，透過公私合營模式發展資助房屋比政府利用《收回土地條例》快3至5年完成。由於現時香港欠缺土地發展資助房屋，政府應該利用適當誘因，吸引擁有土地儲備的發展商參與發展資助房屋。

