



香港房地產協會

The Hong Kong Real Property Federation

新聞稿

《施政報告》土地房屋政策欠缺執行細節及資金安排
本會建議短中長期時間表及集資方案
加入解決住屋短期失衡現象 長期考慮第二個十年建屋大計



高清圖片下載：<https://bit.ly/hkrpf1011>

(2021年10月11日) 剛公佈的2021《施政報告》，本會歡迎當中香港土地及房屋的未來發展較歷屆有更完整的規劃，但《施政報告》著重中、長期發展，就水深火熱的劏房、籠屋及私營房屋不足的問題，卻未有短期的回應措施。供應失衡令樓價仍不斷上升，提供現金資助也只是治標不治本；具進取的北部都會區對公共財政帶來挑戰，政府沒有交代資金鏈的安排；本會同時關注這經年的鴻圖大計可如何有序分期落地，而私人業界又可如何參與以加速政策落實執行，政府與民共富。



(HKRPF 會長黃俊康博士 BBS 致歡迎辭及 HKRPF 理事會成員合照)

香港房地產協會 (HKRPF) 創立 30 年，擁有近 600 名專業會員及公司會員代表，由地產發展商、工程承建商和地產發展相關行業的專業人事如建築師、測量師、工程師、與地產行業息息相關的從業人員組成。本會廣思集益撰寫意見書，以務實及落地的角度提出短、中、長期行動方案，彌補報告中土地及房屋政策的不足。

1. 短期加快落實過渡性房屋計劃及興建房屋

現時公屋平均輪候時間創 22 年新高，公屋一般申請者的平均輪候時間為 5.8 年，長者一人申請者的平均輪候時間則為 3.6 年。另外，有研究估計香港有約 100,943 間劏房，有超過 22.6 萬人居於劏房。香港人平均居住面積只有 158 平方呎，少新加坡 300 平方呎之人均居住面積近半。因此，香港住屋問題已經迫在眉睫，政府應輕重緩急，著手發展北部都會的同時，亦不能忽略短期房屋的急切需求。以下為本會提出的短期房屋措施：

1.1. 廣泛使用組裝合成建築法 加強人才培訓

- 組裝合成建築法 (MiC)能迅速提昇建築速度，減低建築成本及勞工短缺問題。
- 準備更大規模地應用「可供製造及裝配的設計」(DfMA)及「機電裝備合成法」(MiMEP)。

1.2. 加快「活化工廈計劃」進度，提出誘因給業主加快改造現時舊工廈為過渡性房屋

- 建議政府適度簡化及放寬有關限制和要求，包括參考外國在工廈改建的要求和標準，降低改建成本，並且修改過時的法例和要求，便利工廈業主重建。在消防方面，消防署在不增加任何消防風險的前提下，可讓工廈業主以更靈活及有經濟效益的方式，改建現時工廈的消防系統，確保能夠達至所需的消防要求。
- 針對將工廈改建為過渡性房屋，業主未必能夠收取合理回報，建議政府適當補助工廠業主。例如，以補貼部分過渡性房屋的租金，或日後容許業主將物業公開拆售作為誘因，以吸引更多業主願意主動改建工廈為過渡性房屋。
- 提供部分建築費用資助，及延長至 10 年使用年限。工廈參與改劃為過渡性房屋，要考慮到改裝成本高。有社會組織曾指，每幢工廈改裝成過渡性房屋的成本估計涉 5,000 萬元至 2 億元，每伙改裝成本約 60 萬至 70 萬元不等，估計每月成本每伙最低約 5,000 元。此外，過渡性房屋預計主要用作租予基層人士，租金水平需要低於市值，且工廈改建工程預期需時至少 1 年，故以限定的 5 年營運期計算，業主要 4 年內回本的難度十分高。若把工廈改建做過渡性住房的 5 年使用年限，延長至 10 年，定可加強改裝的誘因。

1.3. 特設工作小組特急處理過渡性房屋

雖然，特首已明言要房委會加快興建進度，但政府內部檢閱程序需時，建議特別設立小組特急處理過渡性房屋，以特事特辦的方法處理項目。只要過渡性房屋的計劃合理就執行，跳出現有的框架，這樣方能在一兩年內有合理數字的過渡性房屋應付急切需要。

2. 中期發展：如何妥善地打造北部都會區「城市與鄉郊結合、發展與保育並存」

本會認為施政報告提出將北部都會區將興建 905,500 至 926,000 單位，並可容納 250 萬人的方案是可行的，重點是政府是否有很大的決心解決香港多年來一直存在的老大問題。現時香港是不乏土地，只是缺乏方法將現有的土地改劃成房屋或商業用作。期盼香港政府能參考本會早前提出的方案，以多管齊下以不同方式開發北部都會區。

2.1 加快完善「鄉村式發展」的基建配套設施；增加「鄉村式發展」地帶的發展密度

北部都會區內有很多歷史遺留下來的地方及建築，是非常值得保留嘅記憶，建議發展時需要加入【歷史保育】及【產業發展】元素。政府可提供誘因，吸引發展商或私人業主保育歷史建築。

另外，建議重新整合現有的村界圖和『鄉村式發展地帶』地圖，加入新的基建設計，城規會也可加入新的發展元素，例如『民宿』，達至一個新的『城鄉發展概念』和『鄉郊旅遊概念』。香港西貢、沙頭角、印洲塘坐擁得天獨厚的地理環境優勢，擁有宜人的環境風貌，具極大潛質打造為度假勝地，有望定位為「香港的巴里島」，為香港找到新發展、新機遇，擴闊產業鏈。

2.2 以「標準金額」加快「補地價」進度

政府將「標準金額」補價模式擴展至新發展區，不單止有更大誘因讓發展商去補地價，亦無需花費時間去談補地價金額。傳統方式補地價，單是談判補地價金額就要一至三年，而新措施就可大幅縮短這方面的時間。如果以一個 1,000 伙的住宅項目為例，傳統上發展商由申請到完成補地價就要長達 15 年，而標準金額補價模式擴展至新發展區可省去其中一至三年的時間，加上大多數發展商持有的農地都集中在新發展區，配合政府基建安排，例如道路及去水渠規劃等，估計最終可節省一半時間。

2.3 放寬祖堂地的轉讓門檻

本港現時約有 2,400 公頃祖堂地散布新界各區，主要是新界原居民鄉村的祠堂、廟宇及農地等，由宗族或家族以「祖」或「堂」的名義集體持有，並由宗族司理負責管理。由於祖堂地需要所有子孫同意才能出售，導致祖堂地發展幾乎被凍結。

政府可參考鄉議局的建議。鄉議局早前建議政府參考《強拍條例》，容許若有七成半至八成業權人同意，即可出售「祖堂地」，幫助推進新界發展。過往轉售要取得同一祖先的所有原居民男丁同意，非常困難，若把門檻降低至八、九成，預料已可釋放一半祖堂地。

2.4 大力推動「公私營合作」開發土地，估計可加快一至兩倍的建築時間

「公私營合作」模式能整合優勢，由政府牽頭收回土地，並交由私人發展商起樓，善用私人企業高效率優勢，加速相關住屋落成速度。未來兩三年房屋供應量，仍然持續未能達標，與房委會房屋興建程序極其複雜有關。倘若採用公私營合作模式處理，時間可縮短一半，麗晶花園就是一個極好例子，把

需時 6-7 年的建築時間表縮短至兩年半。

2.5 整合有效的『綠化地』及『濕地』保育計劃以加快檢視「綠化地帶」

為紓緩土地荒，《施政報告》提出多個加快土地供應的方法，包括檢視多幅「綠化地」，但只佔香港約 16,000 公頃「綠化地帶」的 2%。建議政府整合一套有效的『綠化地』及『濕地』保育計劃，將真正需要保育的綠化地和濕地區保護，同時將荒廢或被破壞的綠化地和濕地更改規劃，從而用作其他發展。

本會認為發展「綠化地」屬可行之計，可能性遠比發展郊野公園邊陲地帶高。現時發展郊野公園邊陲地主要面對 3 大挑戰，包括會損害周邊的生態環保價值、需要興建交通基建作配合、且實際工程估計超過 15 年。不過，綠化地發展雖相對簡單，但仍有一系列的問題需作處理，以達到更具效率的目標。

綠化地需持續「鬆綁」，放寬相關過於嚴謹的限制，以加快住宅供應。近年已有不少綠化地改作住宅發展的例子，如世茂 2015 年以 70.2 億元投得的大窩坪延坪道用地，原屬於綠化地帶。而佳明 2016 年以 9.39 億元投得的青衣細山路地皮(明翹匯)，2019 年 10 月開價，明年即將落成，原來前身亦為「綠化地帶」，及後被政府改劃住宅發展。

2.6 精簡城規程序，避免濫用反對意見協商機制

政府應精簡現有的城規程序，包括減省制定規劃概念圖的程序、刪減重複的公眾諮詢，以優化城規運作。政府需改善反對意見協商機制，眼見很多土地發展遇到的反對意見，大多數之出發點是個人利益，而非公眾利益的原由，結果費事失事，需要大量文件去佐證解決事情，並拖慢發展進度。因此，港府應設立「把關者」，評估反對意見是否合理，才展開後續程序。例如：一個透過佔用政府官地的蜜蜂場居然可以以「妨礙養蜜蜂」為由，反對發展商拓展該區。

3 長遠發展：第二個十年計劃

3.1 搬遷葵涌貨櫃碼頭至桂山島，騰空土地發展為新都會區，連接西九龍及荃灣

佔地 280 公頃的葵涌貨櫃碼頭，近年不時被人提出搬遷並騰空作發展之用，更曾經一度納入「土地大辯論」諮詢的概念性選項，雖然最終不納入土地供應專責小組建議的 8 大優先選項，但不時仍有議員及商界重提搬遷計劃。相信施政報告沒有提出葵涌貨櫃碼頭搬遷，很大程度基於未能決定搬遷的選址。

本會覺得「桂山島」完全符合新地點的條件，並有廣闊的條件發展為貨櫃碼頭，以及粵港澳「智能物流」產業園，迎合香港未來發展需要，融入國家發展大局，釋放葵涌海岸線片區用地。若葵涌貨櫃碼頭搬遷，能釋放 300 多公頃土地，不但可以大量解決房屋供應問題，更順利連接西九龍至荃灣一帶的發展計劃，沿路海岸線極有潛力成為新的海景都會區。

3.2 政府每十年作內部檢視，參考其他地方的先進經驗，運房局改為分工以加快工作效率

特首今次亦勇於提出多個部門的改組意見，多個方案都值得考慮。本會認為運房局分拆為運輸局及房屋局有利亦有弊。運輸局專注處理與民生息息相關的運輸基建、公共交通服務和交通管理事宜，同時更促進物流業發展，鞏固及提升香港國際航運中心和國際航空樞紐地位；房屋局則負責土地發展和工務的發展局有否理順的空間，以加快房屋用地供應。不過，架構職能分拆後，需注意跨部門合作的程序及安排，若未有妥善的安排，或許弄巧反拙，費時失事。所以不妨考慮是以一局兩組模式營運，交由兩位副局長各自帶領團隊處理運輸基建和土地房屋供應。

本會建議政府積極成立一個針對建築法規的改革委員會，由具廣闊視野的建築專業人士和政府官員審視過時法規，以便全面推動改革，放寬相關過於嚴謹的限制，以加快住宅供應。

4 大興土木的資金鏈：政府提出多項土地開發及房屋興建計劃，但資金從何來？若動用政府儲備又會被抨擊為掏空庫房

本會支持發展，除了開發土地是極高回報的投資，亦可提供更多就業和住房。但建議香港政府考慮以下有幾個方法進行集資，更有效益，而不是動用政府儲備，包括：

- 1) 可以通過香港資本市場向全球投資者發債集資；
- 2) 可以推動公私營合作，就如 70 年代開發沙田新城市般由四大發展商以公私營合作方式開發沙田新城市；
- 3) 在規劃完成後以預售方式先向市場出售部份土地給私人發展商作私人發展用。

出席今天傳媒活動的協會代表計有：會長黃俊康博士 BBS (萊蒙國際集團有限公司 HKEX:3688 執行董事、主席兼行政總裁)、執行委員會主席郭海生 MH (其士國際集團有限公司 HKEX:0025 執行董事、主席兼董事總經理)、執行委員會主席 彭一庭 (俊和發展集團 HKEX:0711 董事會主席)、副會長兼華東分域主席 施家殷 MH (建時地產 創辦人及主席)、執行委員會副主席葉少明 (加置 (香港) 投資有限公司董事總經理)及副會長宋樹鴻 (羅迅測計師行 董事)。

有關香港房地產協會

成立於一九九一年，香港房地產協會匯集本港地產發展商、工程承建商和相關行業如測量師、建築師、規劃師等，宗旨為增強業界的專業性與凝聚力和 support 香港的經濟發展，鼓勵交流和推動有利兩岸四地房地產業務的活動。www.hkrpf.org/

傳媒查詢，請聯絡：Chung & Tang 公關顧問公司 鍾慕貞 (Angel Chung)

電話：2520-2679 / 9098-9878 電郵：angel@cnt.com.hk