

# 加快私樓地改公屋 《長策》方能達標

撰文：劉國裕 香港城市大學公共政策學系特約教授、香港房屋委員會委員

欄名：房策透視 （房屋政策新措施評論之四）

《香港經濟日報》2018年8月10日 A28版

---

特首在2018年6月底公布的「房策6招」，其中修訂資助出售房屋的定價一招，相信為目標群組帶來幫助最大，也間接令3類資助出售單位（綠置居、居屋和首置）較以往更可負擔。繼早前3篇評論「居屋新定價機制助基層上車、應禁居屋公開市場轉售真正分隔市場、居屋減價房委房協免地價應看齊」，本文主要探討其他兩項新招。

## 市局項目改首置 受惠人數極少

第二項新措施是邀請市區重建局（市建局）將馬頭圍道的非合作發展項目（即沒有地產商參與）改作「港人首次置業」（首置）先導項目，既催生首置（估計約可於2018年12月預售），也間接使資助出售房屋由兩類增至三類，一舉令特首2017年10月《施政報告》公布的「以置業為主導」及「致力建立置業階梯，為不同收入的家庭重燃置業希望」的房策及早實現。

馬頭圍道的項目，是市建局現時唯一的非合作發展項目，特首「指令」市建局將項目內其中450個單位作為首置先導項目，較原來建議預留安達臣道的住宅用地提供約1,000個「首置」單位的做法，更為快捷有效，因為可省卻等候推售用地及建屋時間。

全港50.29萬私人樓宇非業主住戶當中，有4.63萬（9%）的入息高於居屋的入息上限及相等或低於首置的入息限額（統計處2017年第4季資料）。450個首置單位的供應相對4.63萬首置的潛在需求，受惠人數只是極小數目。

第3項新措施是改撥9幅私營房屋用地以發展1.06萬個公營房屋單位。筆者感謝特首回應了社會各界和本人在2017年6月2日房委會周年特別公開會議的呼籲：「新任行政長官及特區政府應將計劃撥予私人房屋發展的部分『熟地』，轉撥作公營房屋發展，以興建更多可負擔的房屋。」

## 私樓地撥建公屋 僅填1/4缺口

分階段轉撥的 9 幅土地分別是：位於九龍東的安達臣道石礦場的 1 幅土地，估計於 2018/19 財政年度轉撥，用作興建 1,400 個公營房屋單位；另位於啟德的 3 幅土地，估計於 2019/20 財政年度轉撥，將興建 5,400 個公營房屋單位；以及在 2020/21 及 2021/22，將安達臣道石礦場另外 2 幅及 3 幅土地，分別轉撥，分別興建 1,500 及 2,300 個公營房屋單位。

按房委會以往規劃及興建公營房屋的程序及周期推算，相信由取得土地至建成單位，一般需時 5 至 7 年。由此可見，在轉撥土地上興建出租公屋或資助出售房屋，最快也要到 2024 年至 2027 年或之後才能落成。

2017 年 12 月，運輸及房屋局公布《長遠房屋策略》2017 年周年進度報告時曾表示：「假設所有覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，政府已覓得可供在 2018 至 19 至 2027 至 28 年度 10 年期興建約 23.7 萬個公營房屋單位的土地，落後於 28 萬個單位的 10 年供應目標。」即 2017 年底估算，尚欠土地興建 4.3 萬公營房屋，才可達致《長遠房屋策略》10 年供應 28 萬個公營房屋單位的供應目標。

特首在任期快滿一年之時，公布轉撥私樓用地發展公營房屋，雖能填補欠缺，但也只達 4.3 萬公營房屋用地的四分之一；因此，當局仍須加倍努力，轉撥更多私樓用地發展公營房屋，才能有望達到《長策》10 年的供應目標。

### 改撥用地非新招 更應加大力度

改撥私樓用地發展公營房屋雖非嶄新措施，但仍值得歡迎，更應加大力度。

發展局局長在特首公布房屋政策新措施的記者會答問環節曾指出：「在過往兩年，我們將八幅本來可以做私營房屋的土地撥作公營房屋，涉及單位的數目是多少？大約是 11,500 個。」（參考香港特區政府新聞公報：房屋政策新措施記者會答問全文（一）2018 年 6 月 30 日）

此外，運房局局長兼房委會主席在 2018 年 1 月 22 日房委會公開例會上，就本人建議政府將原擬興建私營房屋的部分「熟地」撥予房委會興建公營房屋的回應是：「政府過往曾將超過 20 幅原擬興建私營房屋的土地改為發展公營房屋，房委會會繼續向政府爭取土地建屋。」（參考房委會文件 HA11/2018，第 44（c）段及 45（a）段）

由此可見，私樓地改撥公營房屋用途的措施已沿用多時，並非新招。為清晰掌握這些改撥土地的實質內容，本人於 2018 年 7 月 9 日分別致函發展局官員及房委會主席（運房局局長），查詢在過往多年及未來 4 年改撥作公營房屋的私營房屋用地的財政年度、地點、用地數目、面積及估計可建公營房屋單位（註明是公屋或是資

助出售房屋)的數目。惟撰寫本文時(8月初)仍未接獲回覆。兩段發言相隔多月,但似乎具體內容欠奉,令人摸不着頭腦。

無論如何,筆者期望特首改撥更多私樓用地發展公營房屋,因為利用這些土地增建公屋及資助出售房屋,不論在租金和價格方面,都能令低、中收入的市民受惠,得到安居之所。

### 促發展商增土地庫存使用 助穩樓價

論者或會憂慮,改撥私樓用地作公營房屋發展用地,會減少私樓的供應,令私樓的租金及售價更難負擔。這推測建基於經濟學供求常識,但影響樓價的因素是多元多樣的,而未來3至4年一手樓供應,約有9.3萬個單位(運房局2018年6月底資料)。

2018/19至2021/22四個財政年度分期轉撥私樓用地作發展公營房屋,或許會減少短期用作私營房屋的用地,但會否一定影響4至9年後的私樓供應及價格,也視乎政府房策新措施能否間接迫使發展商增加使用其土地庫存(如換地或改契)建私樓。

事實上,房委會文件SHC 37/2018的附件A在介紹房屋政策新措施時,指出「在2017至18年度,超過6成(即16,780個單位)的私人房屋土地供應來自私人發展或重建項目,大幅超過2016至17年度同一來源的3,520個單位,亦超過該來源在2007至2016年10年期的平均數4,200個單位。」

如果土地供應專責小組諮詢後社會有更強共識,而政府在改劃土地的工作可以快捷一點,而其他土地供應來源更多元化,《長策》未來10年每年提供可興建1.8萬個私人住宅單位的土地的目標就指日可待。

當局曾就未來30年房屋土地的需求、供應及短缺,作出估算,筆者將另文討論房策新措施對公營房屋土地需求的影響。

(房屋政策新措施評論之四)

作者按:文章原標題「資助置業階梯雖增 公營土地仍然不足」,文章刊出時的標題及小標題由《香港經濟日報》國是港事版編輯提供。



▲ 基層輪候公屋的時間愈來愈長，新房策下將改撥 9 幅私營房屋用地，以發展 1.06 萬個公營房屋單位。（資料圖片）

撰文：劉國裕 香港城市大學公共政策學系特約教授、香港房屋委員會委員

欄名：房策透視