

拒絕攞炒 重建家園

民建聯政策諮詢系列——土地及房屋供應政策

2020年5月

我們認為，政府必須……

- 真正掌握土地供應的主導權
- 建立充足的土地儲備
- 以可持續發展的原則規劃及開拓土地，回應社會及經濟發展需要
- 確保土地供應足以支持落實《長遠房屋策略》的目標，並提升宜居度。

土地供應

土地房屋問題，是社會的主要矛盾源頭。沒有穩定而充足的土地供應，我們面對的房屋及其他社會問題，都難以紓解。根據 2018 年「土地供應專責小組」（「專責小組」）因應規劃署《香港 2030+》研究，估算出本港未來 30 年的土地需求將不少於 4,800 公頃，而計及所有已落實、已規劃的 3,600 公頃土地，預計香港至 2046 年仍欠缺至少 1,200 公頃用地，即超過 60 個維多利亞公園的面積。面對龐大的土地需求缺口，除了政府已開展的工作，還有甚麼其他可行建議？

社會各界對此有不同意見，包括：

- **建立 2000 億元土地基金，為回購農地和開拓土地提供資金：**根據一些公開資料及粗略估計，各大型私人發展商相信擁有一些不少於 1,000 公頃的新界農地。有意見認為政府應建立 2000 億元的土地基金，為收購農地，以至其他拓展土地工作包括填海造地等提供資金。
- **「全面」收回粉嶺高爾夫球場 172 公頃地：**現時房屋用地短缺，而粉嶺高爾夫球場鄰近現有運輸基礎設施及已發展地區，收回球場可在短時間內提供較大片土地作房屋發展，特別是公營房屋。
- **參考澳門的模式，尋求中央協助在珠海填海後租借給香港：**在港珠澳大橋珠海段南側或其他合適的指定水域填海建造香港城(面積以 1,000 公頃為目標)，並參照澳門租用橫琴的模式，將整個人工島租與香港，租期可考慮較長的年期例如 50 年，並加入續期機制。而人工島則利用港珠澳大橋連接香港，節省大額基建投資。
- **發展郊野公園邊陲地帶：**郊野公園佔地甚廣，當初劃定郊野公園包括邊陲地帶範圍時並沒有嚴謹的科學驗證或生態評估，當局應來一次全面、深入而科學的評估，從中利用少量邊陲地帶，如 1% 生態價值不高、公眾享用價值較低、位於邊陲的土地作公營房屋、非牟利的安老院舍等非地產用途。

- **發展俗稱「丁屋地」的「鄉村式發展」地帶：**現時全港法定規劃圖則上約有 700 個劃為「鄉村式發展」地帶，主要覆蓋 642 條認可鄉村，大部分位於新界各區。有意見指「鄉村式發展」地帶內有逾 900 公頃未批租或撥用的政府土地，部分並非零碎，不應忽視其發展潛力。
- **搬遷葵青貨櫃碼頭或葵青貨櫃碼頭上蓋發展：**有建議指可將位處市區的葵青貨櫃碼頭遷移至其他位置，藉以更新並提升港口基建設施，同時騰出現有碼頭及港口後勤用地（即合共約 380 公頃的市區土地）作其他用途。另有建議指可考慮在碼頭上蓋加建平台以興建房屋，使現有港口得以繼續運作，同時增加房屋供應。

房屋問題

香港的房屋問題，具體表現就是「貴」、「細」、「迫」，而造成上述現象的主要成因就是「缺」。而更深層次的問題是住屋差異形成了「有產」及「無產」的貧富差距，並隨著資產價格上漲而越拉越闊，衍生各種社會不公，成為香港其中一個深層次矛盾的根源。

我們要處理房屋問題，先要從解決「居住」問題，繼而令「租者」可以置其屋，而房屋政策的目標應包括：

- 為**所有**市民提供最基本的房屋保障；
- 為大部份永久居民自置居所設定目標；以及
- 提升人均居住面積。

社會各界對此有不同意見，包括：

保障住屋需要方面

- **制定人均居住面積**：透過財政誘因、賣地條款、或以立法形式訂立出租、出售單位的最低人均居住面積，以制定香港人均居住面積的「底線」。
- **將租務管制推展至所有出租住宅**：針對政府正研究在「劏房」推行租務管制，建議將研究範圍擴闊至所有出租住宅。
- **將過渡性房屋恆常化**：政府應將過渡性房屋恆常化，承諾在十年內提供 4 至 5 萬個過渡性房屋單位，讓所有合資格申請公營房屋的市民也可以入住可負擔的居所，這些單位的租金不可超過住戶家庭入息的 25%，若資源許可，可以進一步下調租金與入息的比率。

公營房屋政策方面

- **放寬公屋資格，廣建「中產公屋」：**擴大「租住型」公屋的覆蓋人口，復建「中產公屋」擴大市民的住屋選項。
- **參考星加坡模式推出「港人組屋計劃」：**有智庫提出透過重推優化版「租置計劃」、新建公屋可租可買、租金津貼、鎖定補價、首次置業免息貸款等十項政策措施，逐步讓所有市民都能夠擁有一個自己的安樂窩。主要建議包括：
 1. 政府應重推租置計劃，以市價 25 折定價，而補價金額鎖定於單位出售當日的價格；
 2. 新建公屋可買可租，而輪候冊的申請者可獲發租金津貼，減輕基層家庭壓力；
 3. 放寬居屋租賃及流轉限制，除了引入補地價鎖定機制，亦準許未補價居屋業主，可在市場上購買另一個未補價人資助房屋單位；
 4. 調整居屋抽籤制度，多次落選者可相應提高中籤率；
 5. 建議為首次置業、但不符合申請居屋資格的年輕人，首期只需一成，並提供免息貸款，樓價以 800 萬為上限。
- **暫停執行「富戶政策」：**「富戶政策」迫使大批年青成員「刪除」戶籍，間接產生大量的房屋需求，對短缺的租盤及「劏房」造成壓力。當局應因應時勢暫停執行「富戶政策」。

限制炒風方面

- **推行限購令、「辣招」恆常化、修改「首置」定義防炒賣：**
 1. 推出「港人港樓」進化版，在賣地條款中限制所建房屋，不能賣給外地人或「炒家」，認為此舉有助房屋資源平均分配，協助真正需要住屋的用人入市。亦有建議將限購範圍涵蓋至所有二手私人物業；
 2. 將「辣招」（包括買家印花稅(BSD)、額外印花稅(SSD)及劃一 15% 印花稅) 恆常化；及

3. 修改首次置業定義，將「簽署物業買賣合約時」未持有任何本地物業，收緊為簽署物業買賣合約前 24 個月或更長時間內未持有任何本地物業。
- **將計劃推行的「空置稅」涵蓋至所有私人住宅單位：**參照澳洲及加拿大的做法，立法規定業主須每年年初申報，並向非自住及每年租出不多於半年的物業需要繳稅，稅金為應評稅價值 1%。
 - **絕對分割公私房屋市場：**禁止居屋及其他資助出售房屋經「補地價」後，在自由市場出售，以保障有足夠數量的資助房屋供合資格人士申請，同時降低資助房屋「投資」或「炒賣」的機會。
 - **防止發展商囤積單位：**現時政府一般規定地產商在指定期限前，完成建屋並取得入伙紙（一般為 4 至 6 年），違者罰款。有建議提出在此之上，推出行政措施在預售樓花同意書時加入新條款，訂明同意書有效期為 6 個月，地產商須於限期內推出所有單位，否則須向地政總署申請延長同意書的有效期。

民建聯建議進一步探討的方向

- 政府應該建立 2000 億元土地基金，精簡撥款程序，為收購農地，以至其他拓展土地工作包括填海造地等提供資金。
- 政府可參考澳門的模式，尋求中央協助在港珠澳大橋毗鄰水域或其他靠近香港水域填海造地再租與香港，以擴大本港覓地的選擇空間。
- 政府應優先對「劏房」或其他的基層住屋施行租務管制，其後再研究是否將管制範圍擴闊至所有出租住宅。
- 政府應調整居屋抽籤制度，設立類似的公屋輪候冊的居屋輪候機制或提升多次落選者的中籤率。

你的想法？

1. 你認為政府應否建立 2000 億元土地基金，以加快拓地？
 - 應該
 - 唔應該
 - 無意見

2. 你認為香港應否尋求中央協助在香港以外的水域填海造地再租與香港，以增加本港土地供應？
 - 應該
 - 唔應該
 - 無意見

3. 你認為政府應否優先對「劏房」或其他的基層住屋施行租務管制？
 - 應該
 - 唔應該
 - 無意見

4. 你認為政府應否設立類似的公屋輪候冊的居屋輪候機制？
 - 應該
 - 唔應該
 - 無意見