張震遠：研加快收地縮重建時間

接受本報專訪談市建策略

◀張震遠表示，已向政府提交研究報告，希望提早申請收地，縮短重建時間，幫助加快市場供應 本報記者 杜漢生攝

市區重建局主席張震遠日前接受本報專訪時表示，為配合政府增加供應的房屋政策，市區重建將會「做多啲，做快啲」。市建局已向政府提交研究報告，希望提早申請收地，縮短重建時間，幫助加快市場供應。他又稱，市建局最快明年第二季推出招標首個「港人港地」項目，觀塘市中心、九龍城道、馬頭圍道等未出地契項目均適合考慮，市建局會待每個項目成熟，與政府磋商決定是否適合加入港人港地條款。 本報記者 梁少儀 陳錦輝

張震遠表示，市建局盡力啓動多個重建項目，但由啓動至落成供應市場，往往需時六至八年。市建局早前完成研究，檢視整個重建過程，由宣布啓動項目、人口凍結調查、向政府申請批准進行項目、向受影響業主提出收購價，以至向政府申請收地的各個環節，可以縮短時間的地方。他說已向政府提交報告，希望提早申請收地，由過往通常於提出收購價的兩、三年後，提早一年半載便提出申請。

業權收購成數不設硬指標

根據《市區重建局條例》，市建局可向發展局局長提出申請，要求局長建議行政長官會同行政會議，收回爲進行市區更新而所需的土地。政府若批准申請，便根據《收回土地條例》刊憲強制收回未能成功收購的業權。張震遠稱，法例並無規定市建局於啓動項目後成功收購到多少百分比的業權，才可向政府提出收地申請，但通常是在收購到七、八成業權後才申請，他認爲毋須訂立收購成數的硬指標，而是按項目情況，在「適當時候」便提出申請收地。

現時業主接獲收購價後，有兩個月時間考慮，他認爲可於兩個月過後，知道有多少業主願意接受收購，再花一點時間便提出申請。他強調市建局啓動收地程序後，仍繼續與業主協商收購，在過往的項目，「絕大部分物業是在收地前在協商下收購，好少好少是在政府收地時才收。」

短期內宣布首個工廈項目

市建局主動重建，加上引入業主「需求主導」模式，重建項目數量將會增加，長遠並參與重建工廈，釋放土地興建住宅或商業樓宇。他稱市建局將於短期內，宣布啓動先導計劃下首個工廈重建項目，將來可視乎政府需要，大規模進行工廈重建項目。

張震遠說，市建局已在上月底的董事會會議上，向發展局局長表示支持推行港人港地政策，預計最快明年第二季有首個項目推出。他稱市建局的項目地點與規模大細，均適合成爲港人港地項目，市建局會待項目成熟，在政府出地契時，就適合的項目向政府建議加入港人港地條款，政府同意便落實。

新項目可加港人港地條款

他稱未出地契的項目，均可考慮加入港人港地條款，而觀塘市中心重建項目、九龍城道／上鄉道項目、馬頭圍道／春田街項目，均是香港人有興趣的項目。他稱觀塘市中心重建除了第一期已出地契，有住宅的第二、三期重建均未出地契，基本上可考慮加入港人港地條款。

市建局的港人港地項目將緊跟政府規定，在首次買賣及三十年內均只可售予香港永久居民。外圍經濟不明朗，對於若香港經濟轉差，只准轉售港人的規定可能令業主難以「出貨」套現，張震遠稱若在買樓時已知道有限制條款，便不能在賣樓時才埋怨，由於屬私樓項目，市建局也不會考慮在港人港地項目引入回購安排。

張震遠簡歷

現年54歲的張震遠，2001年起出任市建局董事會成員，2007年擔任主席至今，他不但為新設的長遠房屋策略督導委員會成員，更曾任回歸前成立的長遠房屋策略檢討督導小組成員。

張震遠現時身兼行政會議成員、香港商品交易所主席、公務員薪俸及服務條件常務委員會委員、薪酬趨勢調查委員會替任主席、策略發展委員會委員。他亦曾擔任俄羅斯鋁業聯合公司董事會主席，現時則只任該公司的獨立非執行董事。

張震遠在2010年獲頒發金紫荊星章，而在今年的行政長官選舉中，擔任梁振英競選辦公室主任。

推行「港人港地」無要求政府包底

市區重建局主席張震遠稱，專家評估市建局推行「港人港地」項目，可能對財政構成負面影響，但市建局並無因此要求政府提供「包底」安排，「市建局是執行政府的政策，若政府要求（市建局）做港人港地，就算財務上有影響，我們都會做。如果財務上變成一個問題，政府要同市建局傾，在財務上紓緩壓力，但我不相信港人港地會令市建局有好大的財務壓力。」

張震遠稱，港人港地政策對樓價的影響，市場仍在摸索中。由於未有經驗，他估計地產商因此在首個項目推出招標時，投標態度會較保守，但當項目落成推售，看到港人港地條款對售價的實際影響，投標時會比較有信心。

對於他在七月曾說外地人來港買樓並非樓價高企主因，推行港人港地成效未必很大，張震遠稱，當時看到樓價高企是因爲供應量太少，過去兩個月，他並不覺得多了外地人來港買樓，但若港人港地政策可給予港人信心，買樓時不會遇到外地人搶購，他認爲市建局值得推行。

長遠房策

倡提升人均居住面積

政府的長遠房屋策略督導委員會本周五召開首次會議，正式重新啓動已凍結十五年的長遠房屋策略檢討，身爲督導委員會成員的張震遠表示，長遠策略願景除增加房屋供應外，應制定提升人均居住面積的目標，改善香港的居住環境。增加房屋供應除靠增加土地外，他認爲應討論是否提升住宅發展密度。

張震遠不認同有人說因爲香港人口增長少，所以沒有房屋問題，毋須增加供應。持這種看法的人士認爲，全港有二百多萬家庭，同時有二百多萬單位，單位較家庭多二十多萬。「當然無人實際知那二十多萬單位是什麼，但可能是低估了家庭總數，高估了單位總數」，他指不少單位已改作非住宅用途，例如同鄉會用的是住宅單位，打通單位是一個家庭住兩個單位。本港人口變動不大，但家庭結構改變，子女長大後獨立居住，形成新增房屋需求。

租金上升反映供應不足

張震遠認爲看樓市需求，最實際是看租金走勢，「樓價可以炒，但租樓無人炒，無人租一百個單位然後坐着（等升），租金不斷上升，證明市場有需求」。而且劏房湧現，一百方呎單位月租三、四千元，但需求強勁，反映房屋供應不足。

他稱過去公私營房屋每年有五萬個單位供應，包括二萬五千私樓，二萬五千至三萬公屋。但近數年私樓徘徊在七千至九千，公屋不超過一萬五千，較正常低一倍，估計未來數年房屋供應，應較過去五年平均量增加五成。

除了增加供應，他認爲長策督導委員會也應設定願景，提升居住質素，「例如現時平均每人居住面積是幾多，願景是十年後，應該增加幾多，這與計算土地供應有直接關係，舉例每人多二十呎，便可以即刻計到供應需增加幾多」。他指香港作爲富裕社會，經濟不斷增長，市民追求生活質素提高，住屋質素是重要考慮之一。

他認爲近年房屋供應減少，原因之一是本港自〇三年以來降低發展密度，當現在要求增加供應，除了增加房屋土地，也應同步討論提升發展密度。「這個是zero sum game（零和遊戲），減低密度就直接影響樓宇供應，不是說減低密度不好，但社會討論應否減低或增加密度時，應同時討論後果。」

東北發展

不能因爭議大「縮沙」

對於新界東北發展項目遭到部分人士反對，身兼市建局主席的行會成員張震遠認爲，發展新界東北是以香港整體利益出發，不能因爲有爭議便擱置或撤銷，至於「雙非富豪城」之說更非主流意見。他又指出，政府可安排受影響居民復耕，但堅持原地耕種是自私的態度。

對於新界東北發展在社會上引起爭議，張震遠指出，只是一部分人用極端手法反對，包括在諮詢大會上搗亂，而政府會以香港的長遠利益爲首要考慮，不能因爭議性大而「縮沙」。他解釋，新界東北能提供約五萬個住屋單位，即使政府考慮增加五成供應，亦只能滿足香港一年多的住屋供應需要，若停止發展會影響十年後可供應的土地，「如果當年說不可以發展沙田、大埔、屯門，數百萬人住在哪裡？」

張震遠指出，若新發展區以公屋爲大多數，並實施港人港地等政策，根本不可能成爲「雙非富豪城」，認爲提出這些看法的人並不代表主流意見。另外，市區重建局成立最初幾年，推行的重建項目也曾在民間遭受炮轟，故後來採用新模式，在歷時兩年的三階段諮詢過程中，主動拋出具爭議的題目讓社會討論，避免在最後階段才爆發抗爭。張震遠認爲，無論是市區重建抑或新界東北發展，都應讓社會明白推行目的，推行過程要有高透明度，盡量照顧受影響人士的不同需要，減低搬遷影響，並就自住業主、投資者、租客、商舖業主或租客，賠償時要針對他們的需要，過程中要有機制讓受影響人士提出訴求與反對，也要有機制處理他們的反對。

新政府以施政績效贏民望

今天是新政府上場第一百日，行政會議成員張震遠表示，新政府推出多項惠民措施，展示出其親民、反應快和透明度高的作風，他認爲行政長官梁振英並無「hidden agenda（隱藏待辦事項）」，相信持續推出德政，可用時間令不信任政府的市民改觀。他又提到，兩地融合不應是負面詞，政府應正視融合的影響，但拒絕有好處的融合是等同自殺。

推德政可令市民改觀

「我覺得梁振英，我覺得新政府沒有hidden agenda，梁振英的agenda好清晰在他的政綱中表述了出來。」梁振英上任前被指有政治任務，上任後就面對了國民教育和新界東北發展等具爭議性事件，張震遠承認，有部分人不信任梁振英政府，因此政府要不斷推德政回應市民訴求，解決房屋、扶貧、安老等累積多年的問題，爭取市民的信任。

他舉例指，政府官員上任後翌日已落區聽取民意，其後政府推出了二千二百元的長者特惠生果金、無障礙設施、短中期的房屋政策等，又在短時間內果斷處理上水水貨客問題，並於過往上任一百日內經常向傳媒交代工作，足見政府親民、反應快和高透明度的作風。

兩地融合不應是負面詞

在新界東北發展和水貨客等問題，兩地融合再次成爲焦點，張震遠認爲，不少人把兩地融合說成一個「dirty word（污穢詞語）」，但港人一直爭取的CEPA、自由行等措施，都是要求兩地在經濟層面上的融合，製造了很多如飲食、零售等低技術工種，令不少國家都羨慕。他解釋，政府要正視和處理融合造成容量等負面影響。張震遠強調，政府會以行動去證明，政策是以香港的長遠利益爲出發點，希望市民給予機會和時間。

▲張震遠認為，新政府推出多項惠民措施展示出親民、反應快和透明度高作風。圖為張震遠在特首選舉為梁振英助選