

大公報社評

井水集

增加土地房屋供應梁振英有招

特首梁振英首份施政報告將於下周三發表，而連日多項民調顯示，房屋問題是大部分市民對施政報告的焦點，亦有論者認為梁振英可以通過推出加建公營房屋政策來提升民望。

到底梁振英在首份施政報告中會提出什麼「新招」來滿足各方需求，目前不宜過多猜測，但有一點可以肯定的是，住屋問題確實是當前特區政府施政的「重中之重」，如果梁振英能夠在施政報告中就增加土地供應、大建公營房屋、協助中產置業等三方面提出一套明確的政策，而且就本港未來二、三十年的長遠發展作出總體規劃，相信不僅會令其首份施政報告贏得掌聲，也確實是為港人社會辦了一件大好事和大實事。

而要在施政報告中達至這一點，梁振英應該是有條件、也有準備而來的。早在去年三月發表的特首參選政綱中，梁振英已經就本港的土地開發、房屋供應和長遠發展策略提出了一套比較清晰完整的概念，包括大量開發土地以增加供應、規劃和開發新市鎮、改變土地用途以達到善用資源的目的、改變「孤島」觀念以結合珠三角發展，以至實施「

港人港地」等，如果不是上任以來為「僭建」問題所困擾，相信今天特區政府在這方面已經可以多做一些工作。

因此，可以相信，以首份施政報告的發表為契機，梁振英將會在土地和房屋問題上進一步「發力」，關鍵是增加供應，以期在較短時間內取得效果，紓緩市民對樓價只會越來越高、這輩子都買不起樓的憂慮，以及縮短公屋輪候時間以滿足基層的期望。而從眼前首批「置安心」綠悠雅苑一千個單位以及居屋二手市場白表免補地價五千個單位的派表情況看來，反應是極其熱烈的，也說明了增加供應的確是當務之急，對不少已陷入買樓「恐慌」中的市民可以起到「定心丸」的作用。

但增加本港的土地和房屋供應，是一個「牽一髮而動全身」的問題，即使施政報告提出了好的方案和規劃，也需要各方面因素的配合才能事半功倍、以竟全功，否則，不少市區地皮仍在那裡「曬太陽」的局面還可能出現。

其中因素之一，是市民的配合和支持。過去，政府也不是沒有提出過一些較大規模的興建公屋計劃，但往往方案

一公布，在區議會諮詢階段就已經「被鐵羽」了，一些居民平日可以批評政府公屋建得少、「上樓」時間長，但一到公屋要建到自己居住的地區來，反應馬上就會變得兩樣，如質疑交通、醫療、學校配套設施不足，甚至提出空氣質素的問題，總之就是不歡迎、不支持，如果方案中有某些出獄「更生」人士、精神病康復者、家暴受害者的「中途宿舍」，居民甚至要拉橫額抗議。但如果公營房屋都只能建到新市鎮及偏遠地區，又會帶來交通、就業及家庭、青少年的問題，又是需要花大氣力解決的。

同樣，另一個不利政府就土地和房屋作出整體長遠規劃的因素，是反對派的動輒將問題政治化。本港七、八十年代經濟「起飛」，相當重要的一個因素是一批新市鎮的崛起，大量公屋單位滿足了基層市民的住屋要求，從而改善生活，也改變了所謂「跨代貧窮」的問題，大批新市鎮公屋子弟進中學、讀大學，成了有用之才。但今天，梁振英提出拓展新界東北新市鎮的宏圖大計，竟被反對派和某港傳媒誣為「割地賣港」，這又是那門子的「公義」和道理呢？

「彈劾」議案不能通過

立法會今日開會，二十七名反對派議員已聯署在會上提出「彈劾」特首梁振英的議案。

「彈劾」是一項嚴肅、嚴重的憲政機制，絕不能被隨便濫用，反對派為達到「倒梁」目的，不惜損害基本法尊嚴、損害行政立法關係。事實是，反對派提出的「彈劾」梁振英的所謂三點「理據」，並以此指其「嚴重違法瀆職」，要其辭職，在法理上是完全站不住腳的。

他們指責梁振英在山頂貝璐道物業的僭建問題上講大話欺騙市民、不尊重立法會、在立法會作出虛假陳述、企圖隱瞞及拖延調查、違反公平公義……，「罪名」成羈，但說來說去都不過是一些主觀的指控，缺乏清晰的事實支持。事實是梁振英在山頂物業僭建問題上已經一再作出交代、解釋和道歉，亦已接受市民大眾和社會輿論的批評。

而更重要的是，梁振英及其團隊上任半年，有多少發展經濟、改善民生、構建和諧的大事要做？特區與內地在經濟上的進一步融合亦時不我與

，但反對派以僭建問題為「突破口」，實行死纏不放、沒完沒了，令到梁振英政府的施政難以順利開展，而且在社會上製造對立、分化市民，問題已經遠遠脫離所謂「僭建」，而變成一個「倒梁」的政治圖謀。

僭建在港並非「大事」，梁振英在僭建問題上處理、回應有不足亦非「犯罪」，從社會和市民利益角度而言，更重要的是在其承認錯誤之後給予空間和機會，讓他和他的團隊可以集中精力和時間施政，用成績和事實來回饋社會、回報市民，而不是天天「僭建」、日日「交代」。

而反對派這樣做的目的，根本不是為樓宇安全、更不是為誠信和公義，他們死纏不放的唯一原因，只因為梁振英是中央和「中聯辦」信任、支持的。他們要挑戰的不是僭建、不是梁振英個人，而是「一國兩制」和中央對特首的任命權，只此而已，豈有他哉。

而如同「彈劾」一樣，中央對特首的任命權是一項憲制權力，不容否定和挑戰。今日的「彈劾」議案不能通過。 關 昭

九東建屋大計區會齊心撐

6900單位容納逾萬人 公營房佔近6成



▲陳俊鋒（左）指當局會考慮減少甚至取消酒店發展面積 本報記者林丹媛攝

為加快房屋供應，政府在九龍東重點開拓房屋用地，提議在黃大仙前大磡村、觀塘前茶果嶺高嶺土礦場興建房屋，並將觀塘3幅「政府、機構或社區」（GIC）地皮改劃作房屋用地。3個覓地大計昨日在區議會成功過關，獲得支持，黃大仙區議會更提出要求前大磡村地皮發展方案「踢走」酒店規劃，增建公營房屋。若規劃落實修訂方案，3個計劃估計可提供6,900個住宅單位，公營房屋約佔58%，容納逾萬人口居住。 本報記者 朱晉科 林丹媛

規劃署昨日就前大磡村地皮所在的鑽石山綜合發展區的初步發展建議，諮詢黃大仙區議會。另外就位於麗港城旁的前茶果嶺高嶺土礦場房屋規劃，以及將3幅分別位於牛頭角彩興路、油塘碧雲道／高超道交界處、油塘鯉魚門徑的GIC地皮，改劃作房屋用地，諮詢觀塘區議會。

議員促擱建酒店

在大磡村地皮發展，區議員普遍支持規劃署的建議，傾向贊成規劃署提出兩個方案中的方案二，即是中間地皮劃作興建3座私樓及3幢居屋。至於兩個方案中均有提出興建的酒店項目，區議員提議擱置酒店發展建議，認為應將地皮撥作興建公營房屋。

黃大仙區議員黎榮浩稱，增加公營房屋供應量，有助輪候公屋多時的市民可盡快「上樓」。區議員何賢輝認為，方案二以居屋發展為主，是較合時宜的安排，然而，有關設計需以居屋及藝術宿舍為主，並融合綠色居住元素，管理多元社區文化，他強調，切忌以千篇一律的舊模式發展。

減樓層避屏風效應

區議員譚香文稱，新蒲崗正興建酒店，前大磡村地皮應興建民居，解決市民的住屋需求。她又認為應降低樓宇密度，由現時建議的最高40層減為20至25層，減少樓宇數目，避免屏風效應。區議員陳婉嫻亦指，主要發展建築群高度應由現建議的140米，下調為100至120米，理想樓高為30至32層，減少對當區的居住環境及空氣質素構成影響。

規劃署助理署長陳俊鋒稱，因應區議員普遍認為應興建住宅

單位為主，當局會考慮減少甚至取消酒店發展面積。至於屏風效應，規劃署高級城市規劃師蕭爾年稱，08年會進行空氣流通評估，根據建議，會增三個通風廊改善空氣流通。

共建近七千安樂窩

根據鑽石山綜合發展區初步發展建議，酒店樓面面積共約為22,440平方米，若改為提供公營房屋，以公營房屋單位平均面積30平方米計算，可提供約700個住宅單位，連同方案二原計劃的860個居屋單位，加上方案二原建議提供近700個私人住宅單位，估計共可提供2,300個公私營房屋。

至於觀塘3幅建議更改土地用途的GIC用地，按照規劃署披露的可建房屋總樓面面積，推算估計合共可提供約2,400個公私營房屋單位，連同前茶果嶺高嶺土礦場規劃可提供約2,200個住宅單位，合共4,600個單位。加上鑽石山綜合發展區推算可提供的2,300個單位，3個昨日獲區議會支持的九龍東房屋用地計劃，推算估計合共可提供6,900個住宅單位。

原被預留興建油塘分科診所的碧雲道／高超道地皮被改為興建資助房屋用途，規劃署建議將診所用地重置于碧雲道配水庫旁的地帶，民建聯區議員柯創盛表示，配水庫地帶離油塘居民甚遠，認為重置診所用地必須方便區內居民。對於政府建議茶果嶺用地興建一間小學，有部分區議員保留意見。

觀塘區議員張順華表示，麗港城和附近居屋人口都已經開始老化，認為沒有必要再建小學，他認為可將有關規劃改為商場等設施，另應增加車位，以滿足區內市民需求。

覓地建屋



牛頭角彩興路



油塘鯉魚門徑



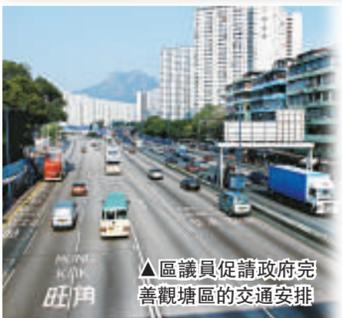
油塘碧雲道及高超道



鑽石山大磡村



茶果嶺前高嶺土礦場



▲區議員促請政府完善觀塘區的交通安排

活水公園可成新地標

【本報訊】

記者林丹媛報道：

黃大仙區議會昨日除支持大磡村預留房屋地皮，全面用於興建公營房屋外，並贊成規劃署建議將西面地皮劃作「活水公園」，認為有助提升環境質素，成為黃大仙地標之一。工聯會提出在住宅區加入藝術家宿舍，推動本土文化，避免千篇一律的舊模式發展。

規劃署建議，將大磡村地皮所在的鑽石山綜合發展區內，佔地1.6公頃的西面地皮，劃作區域休憩用地，以活水公園為設計主題，活化啓德明渠，營造出啓德河源頭的休閒氛圍，並將「大磡三寶」即是獲評為二級歷史建築

物的機槍堡、三級歷史建築物前皇家空軍飛機庫，及已故影星喬宏故居「石窩」，由現時所在位置，遷移重置在活水公園內。

區議員陳偉坤表示，活水公園能提升黃大仙區內的環境質素，相信能成為地標之一。為增加活水公園可通達性，建議增加公園出入口，方便居民進入公園享受設施。區議員黃錦超亦指出，活水公園增加區內休憩用地，提升環境質素，他建議在鑽石山地鐵站龍蟠苑出口、彩虹道方向等加設出入口，做到四面通達，增加公園使用率。

基於大磡村曾為「東方荷里活」，是香港電影業發展的根據地，區議員何賢輝認為大磡村發

展

不能缺

少電影元素

。工聯會建議將

「石屋」原址保留，

並與電影創作學院結合，

一方面營造新舊共融的文化氛圍，

亦鼓勵青年電影從業員參與

建設創造。

規劃署助理署長陳俊鋒稱，

康文署會就活水公園的構思方向，

制訂具體規劃，他歡迎區議會

支持西面地皮發展活水公園，

東面地皮劃作與宗教、教育或文化

相關用途的規劃概念，該署會就

該地皮發展概念諮詢各相關政府

部門後，年內再提交區議會討論。

茶果嶺村民憂迫遷祖墳

【本報訊】

記者李兆德報道：

規劃署在前茶果嶺高嶺土礦場用地提出開發房屋用地的建議，遭到茶果嶺村民反對，800名村民昨日手持標語到觀塘區議會外示威，不滿當局將有200年歷史的邱氏祖墳，納入發展藍圖，指政府漠視民意，擔心祖墳會被迫遷拆。

規劃處建議發展前茶果嶺高嶺土礦場，興建15幢私人住宅大廈，提供2000多個單位，並計劃在土地上興建一所小學和優化茶果嶺的設施。不過有村民發現，發展計劃藍圖包括了茶果嶺村後山，即邱氏祖墳所在位置。

對於有200多年歷史的邱氏祖墳可能被搬遷，東九龍十三鄉茶果嶺村長兼茶果嶺鄉民聯誼會首總理邱東稱，原居於茶果嶺村的邱、黃、羅及鄧氏已有黃及鄧氏的祖墳，因早年發展藍圖私人屋苑而遭清拆。村民有見及此都不敢輕視問題帶來的嚴重性。他稱今次發展計劃有關土地涉及祖墳，部分村民的土地涉及收地，不滿政府未正式諮詢他們，希望向他們詳細交代計劃，如果涉及安置，希望全村安置，避免分化。

早前的將軍澳一藍田隧道規劃建議，因路線途經茶果嶺村一

段地底路貫穿茶果嶺村的心臟地帶。因此當時受到村民強烈反對，政府亦改變路線以平息事件。唯最近政府改回原有方案，使茶果嶺村陷入「四面受敵」的狀態。

觀塘區議員呂東孩稱，規劃署應就前茶果嶺高嶺土礦場規劃發展，與村民切實溝通。規劃署總城市規劃師余賜堅表示，就茶果嶺地皮進行規劃檢討時，並無收到有關祖墳的資料，所以未有諮詢居民，由於項目涉及修訂分區計劃大綱圖，所以稍後會再進行公眾諮詢。

享資助房屋次序 年輕人料排最後

【本報訊】

長遠房屋策略委員會

本周五開會討論不同組別的住戶需求，據了解，根據當局最新掌握數據，年輕人現時要滿足住屋需求與達到置業夢想，較過困難，但考慮到年輕人日後向流動機會較大，所以傾向認為年輕人享受資助房屋的優先次序應排最後。

長策會將要就不同年輕組別人士享受資助房屋，排列優先次

序。根據政府提交長策委員會的文件，現時非業主住戶的住戶入息中位數為21,400元，略高於一般住戶入息中位數的20,500元，當中25至39歲的年輕非業主住戶，入息中位數為12,000元，與整體家庭上流動機會較大，而擁有大學學歷的年輕非業主住戶，入息中位數為17,000元。若以單身年輕夫婦為例，其中一人的入息較低，若以12,000元的四分之

計算，即大約9,000元，家庭入息為21,000元。由於工資增長未必追上樓價升幅，今日年輕人較過去更難滿足住屋需求與置業夢想，但考慮到年輕人在社會向上流動的機會較大，若與其他年齡群組相比，他們的資助房屋優先次序應最低。各群組中，長者應享有第一優先，然後依次是35歲以上單身人士、居住環境惡劣的家庭，最後才是非業主住戶的年輕人。

建屋與搞好配套並行

【本報訊】

觀塘絕大部分區

議員都支持政府的建屋計劃，民建聯譚汶羽表示，目前公屋輪候冊是突破20萬人，市民置業難，當局從香港整體樓市角度出發，增撥土地，增加樓宇供應是正確的，民建聯會對此大力支持。但他希望在考慮增建房屋時，亦要切實當區的交通及社區設施的配套改善。他續稱，彩興路地盤周

邊居住人口高達3.5萬人，若將來再增加新建住宅，人口數字會再增加，但區內目前並無一條全日制的巴士線服務該區，希望當局完善交通安排。

為港人置業着想，觀塘區議員張順華表示，希望當局在私人住宅用地上引入港人港地條款，讓樓宇供應能惠及本地人。觀塘區議員陳華裕則建議提高區內

地積比率，並設置限呎樓，幫助中產人士上樓。

規劃署總城市規劃師余賜堅表示，當局會持開放態度修改計劃，但他強調前茶果嶺高嶺土礦場建屋計劃的3.8至4.5的地積比率是最適合，如果提高地積比率，或會惡化當區的交通問題和通風問題，對周邊麗港城和其他屋苑的居民生活造成影響。