

# 鄔滿海冀參與置安心地皮發展 房協爭天水圍建資助屋



▲房協主席鄔滿海表示，房協會繼續興建資助房屋，包括爭取天水圍112區和四幅置安心地皮  
本報記者麥潤田攝

施政報告提出將天水圍112區原擬發展培訓中心的地皮，改作住宅或酒店等用途，目前以短期租約持有該地的香港房屋協會，已向政府表態，希望獲批該幅面積逾32萬平方呎的地皮，興建資助出售房屋。雖然置安心計劃告終，但房協主席鄔滿海接受訪問時表示，會向政府爭取協助發展四幅前置安心計劃的用地，他相信沙田的前置安心項目，不會是房協最後一個資助出售房屋項目。

本報記者 梁少儀

天水圍112區地皮現規劃為綜合發展區，佔地3萬平方米，即大約32.3萬平方呎，地積比率1.5倍，可建樓面約48萬平方呎。房協於2010年獲政府以5年短期租約形式批租該地，原擬發展培訓中心，為天水圍居民提供醫療護理培訓機會，並配合毗鄰115區房協「雋逸生活」長者住屋項目，落成後提供醫療護理人員。但房協未覓得合作夥伴，行政長官在施政報告宣布，考慮將地皮改作住宅、酒店或其他合適用途。

房協主席鄔滿海接受訪問時表示，天水圍112與115區鄰近濕地公園，環保規定較高，地盤施工要求嚴格，打樁時間有規限，以致原定2016年落成的115區「雋逸生活」長者住屋，將延遲數年才落成，影響112區培訓計劃學員「未必即刻有工做」。

「112區是短期租約，房協擬尋覓合作的服務供應商，要考慮投資回報期，未來該區會否有需要呢？他們要考慮投資回報，未必計到數」，鄔滿海稱，房協未找到合作夥伴，而政府從善用土地考慮，決定將該地改作住宅或酒店相關項目。

## 冀建綠悠雅苑式資助房屋

不過他稱房協已向政府表態，若該地皮最後決定興建住宅，房協希望參與興建為「綠悠雅苑」形式的資助出售房屋。至於施政報告提出，將4幅原用作置安心計劃的大埔、鑽石山、彩虹及馬鞍山地皮，改為發展新居屋，被問及房協過去也有興建住宅發展計劃（與居屋同類的資助出售房屋），現時會否向政府爭取參與在該4幅新居屋地皮建屋，鄔滿海稱會向政府反映。

## 建屋政策強調長幼共融

「房協的心意，已清楚向政府表達了，要看政府的整體考慮。」他稱房協自1948年成立，有經驗有能力，是本港歷史悠久的資助房屋提供者，「我自己覺得，沙田（原置安心）未必係我們最後一個資助房屋項目，希望將來仍有機會參與。」

房協近年建屋強調「長幼共融」，例如興建中的筲箕灣南安里項目，部分單位撥作長者住屋，優先租予屋苑業主的父母。若天水圍112區由房協興建，鄔滿海認同可考慮引入長幼共融概念，與115區「雋逸生活」發揮協同效應。

他透露，115區項目的酒店或服務式住宅部分，具體安排有調整空間，例如研究用較長期的租約形式，讓長者家人尤其是年輕人往探訪長者時居住，達到長幼共融目的。

至於沙田36C區原置安心地皮，施政報告重申選定交予房協，發展為與「綠悠雅苑」同類屋苑。鄔滿海稱，房協與政府仍在商討釐清地界內斜坡維修責任，希望1年內完成磋商及移交地皮，隨即展開地基及建屋工程，目標趕及在2015年「綠悠雅苑」落成入伙時，沙田項目接預售，2017年落成。

## 沙田項目增一房單位

雖然地皮未到手，但房協已展開房屋建築設計工作，初步估計可提供800個住宅單位，因「綠悠雅苑」單身人士申請踴躍，這項目的一房細單位所佔比例會增加。「綠悠雅苑」示範單位裝修質素備受讚賞，鄔滿海稱，沙田項目建屋檔次會參考「綠悠雅苑」，但會否齊齊要再研究。

「綠悠雅苑」申請表完成點算，房協共收到5.83萬份申請表，整體超額認購約58倍，單身人士有3.8萬份，超額認購約383倍。鄔滿海稱，申請反應較預期踴躍，尤其單身佔整體三分之二，對將來公營房屋項目設計有參考價值，可增加提供一房細單位，回應需要。長遠房屋策略督導委員會正檢討不同家庭組別獲資助房屋優先次序，初步考慮仍是二人以上家庭較身優先。身兼長策會委員的鄔滿海稱，長策會未有決定，先要做房屋需求評估，因應社會轉變包括單身住家問題，進行新評估。

不過他引述政府統計處數字指出，本港平均家庭人口自1991年以來持續下跌，由平均每戶3.4人，跌至現只有2.9人，推算2031年再跌至2.7人，顯示小家庭組合已成趨勢，兩代或三代「同一屋簷下」變少數，令住屋需求增加，「香港整體人口有增加，但增長速度不及住戶數量增長速度，住屋需求快過人口增長。」

對於單身住屋問題，他稱與人口政策及長者政策有關連，尤其長者政策希望老人家居家安老，「居家安老需要後生仔（年輕一代）在家照顧老人家，如果後生的一早走晒出來住，留低老人家，整體會有問題。」他認為房屋政策須與安老政策連在一起，達至長幼共融。

他稱施政報告勾畫未來5年土地與房屋供應藍圖，具前瞻性，但香港人口老化，長者住屋需求將急速增加，房協以中產為對象的長者安居樂500個單位已

▼天水圍112區地皮將用作興建酒店或住宅  
房屋協會圖片



▲隨著人口老化，長者住屋需求亦大增  
資料圖片



資料

## 112區發展波折重重

天水圍112區地皮的發展，可謂一波三折，兜兜轉轉依然未見光明。2007年施政報告提出，為推動天水圍地區發展，將112區與毗鄰的115區撥出發展以創造就業。發展局於2008年「掛鐘」，將115區撥予房屋協會興建綜合長者住屋，112區約1萬平方米的用地，租予職業訓練局興建建造業訓練中心，其餘土地以短期租約形式公開招標。

招標項目收到5份計劃書，包括食家菜瀾倡議的大牌檔式食肆、機動遊樂場等，但最終都因財務可行性問題擱置。

當有關地皮即將淪為露天停車場之際，發展局採取「特事特辦」方式，在2010年將地皮以短期租約批予房協發展。房協隨即展開設立長者服務培訓中心計劃，配合115區的長者屋發展，奈何計劃卻未能覓得合作夥伴。

## 重建舊邨增一倍單位

【本報訊】房屋協會轄下20個出租屋邨，近半數的樓齡已達40年或以上，房協主席鄔滿海稱，這些老舊屋邨未用盡地積比率，重建後可將住宅樓面面積增加一倍，但安置舊邨居民是最大困難。他稱啟德新發展區覓地建屋安置重建居民的計劃已落空，現正積極另覓選址，並繼續與房屋委員會商討合作空間。

房協現有8個屋邨的樓齡達40年或以上，包括已宣布重建的明華大廈，以及香港仔漁光邨、荃灣滿樂大廈、九龍城真善美邨、北角健康村、觀塘花園大廈、西環觀龍樓、土瓜灣樂民新村。鄔滿海稱，房協近年投入資源維修翻新老化屋邨，但部分屋邨樓齡已50年，再過10年便達60年，「可以做的已做了，但樓宇已老舊，若差唔多去到尾，就需要考慮重建，例如漁光邨。」

而且，他稱這些舊邨已用的地積比率整體只有3倍

，根據現時規劃標準，地積比率接近6倍，若重建舊邨，粗略計算，住宅量可較現時提高一倍。不過，重建舊邨需先安置居民，明華大廈重建為滿足居民原安置要求，分3期重建，分批遷置居民，令整個重建期超過20年。

他稱最佳模式是在舊邨旁覓地興建接收屋邨，遷置首批重建居民，房協會爭取在啟德覓地，以助加快在土瓜灣、九龍城、觀塘的舊邨，但近日知悉啟德已沒有剩餘地皮可撥給房協。房協繼續尋覓地皮，並與房委會商討是否有合作空間，提供騰空單位安置房協重建居民。

施政報告宣布撥地予房協在沙頭角禁區內興建出租公屋，房協現時在沙頭角禁區的沙頭角邨，662個單位有23個擠迫戶，鄔滿海稱，新建公屋可提供200至300個單位，紓緩擠迫戶情況。

## 鄔滿海：公屋不壓私樓價

【本報訊】施政報告提出在鑽石山大磡村等4個不涉收地的發展項目，積極考慮由私人發展商「包起」發展基建與建公營房屋，房協主席鄔滿海稱，由發展商參與興建資助房屋在香港其實有長遠歷史，認為構思值得考慮，可興建居屋或公屋。對有意見認為公屋與居屋若興建在私樓附近，會拖低私樓樓價，他批評根本並非事實。

人稱「居屋之父」的鄔滿海，對本港公營房屋發展歷史瞭如指掌，當被問及對邀請私人發展商代為興建資助房屋，毋須翻查資料，立即如數家珍般娓娓道來。他說公眾較為熟悉的有私人參建居屋計劃，在居屋計劃開始一年後便已推出，第一個私人參建居屋屋苑是油塘中心，之後有屯門置業花園、觀塘麗晶花園等。

第二款是混合發展模式，整幅地批給一個發展商興

建屋苑，隨機抽其中30%單位，交給政府作為資助出售房屋，其餘單位在私人市場出售。現已落成的深灣軒與荔枝角碧海藍天，原是混合發展屋苑，但隨着樓市滑落，政府於2002年宣布停止推行混合發展，發展商補地價後，全部以私樓發售。

鄔滿海稱，部分公務員宿舍也是政府與私人發展商聯合發展，例如陽明山莊，批地條款訂明部分是私人住宅，部分是公務員宿舍。

他稱若地皮面積較大，私人發展商除可興建居屋外，也可按房屋委員會規格標準興建出租公屋。對於有說法指私人屋苑附近若有公屋或居屋，樓價會被拖低，他稱若對樓價有影響，可在地價反映，而且事實上這情況並不存在，以房協的大坑勳德邨為例，附近的私人屋苑名門、上林等，樓價也沒受影響。

## 子女提早分戶 家居安老難 小家庭衝擊房屋政策

【本報訊】房屋協會青衣「綠悠雅苑」申請反應超熱烈，單身申請更超額認購約383倍，每384人爭購1個單位，但單身人士享用資助房屋永遠「排隊尾」。房協主席鄔滿海指出，最近30年香港家庭平均住戶人口數字持續下跌，小家庭已成趨勢，若房屋政策鼓勵單身人士提早分拆遷出，會與居家安老的長者政策有衝突。

「綠悠雅苑」申請表完成點算，房協共收到5.83萬份申請表，整體超額認購約58倍，單身人士有3.8萬份，超額認購約383倍。鄔滿海稱，申請反應較預期踴躍，尤其單身佔整體三分之二，對將來公營房屋項目設計有參考價值，可增加提供一房細單位，回應需要。

長遠房屋策略督導委員會正檢討不同家庭組別獲資助房屋優先次序，初步考慮仍是二人以上家庭較身優先。身兼長策會委員的鄔滿海稱，長策會未有決定，先要做房屋需求評估，因應社會轉變包括單身住家問題，進行新評估。

不過他引述政府統計處數字指出，本港平均家庭人口自1991年以來持續下跌，由平均每戶3.4人，跌至現只有2.9人，推算2031年再跌至2.7人，顯示小家庭組合已成趨勢，兩代或三代「同一屋簷下」變少數，令住屋需求增加，「香港整體人口有增加，但增長速度不及住戶數量增長速度，住屋需求快過人口增長。」

對於單身住屋問題，他稱與人口政策及長者政策有關連，尤其長者政策希望老人家居家安老，「居家安老需要後生仔（年輕一代）在家照顧老人家，如果後生的一早走晒出來住，留低老人家，整體會有問題。」他認為房屋政策須與安老政策連在一起，達至長幼共融。

他稱施政報告勾畫未來5年土地與房屋供應藍圖，具前瞻性，但香港人口老化，長者住屋需求將急速增加，房協以中產為對象的長者安居樂500個單位已

## 本港平均每戶家庭人口

年度	平均家庭人口（個）
1991	3.4
2001	3.2
2011	2.9
2012	2.9
2021*	2.8
2031*	2.7

\*推算數字

資料來源：政府統計處

全部租出，輪候長者卻已有300多人，不設入息限額的「雋逸生活」天水圍115區與北角丹拿山合共1588個單位興建中，有興趣入住的登記會員已逾2萬人。房協經驗顯示，長者住屋除解決住屋需要，還要綜合提供醫療護理保健與社交康樂休憩設施，比較下，香港大大落後於已發展地區，政府需詳細交代長者房屋政策。他又稱，焗屋居住擠迫，但環境安全不能妥協，花園街大火9死34傷慘劇「一宗已太多」，他希望政府詳細交代如何加強執法，打擊危險劏房。