

# 樓市上月95%港人買家屬首置

# 梁振英：辣招見效 炒家離場

樓價持續飆升，政府去年11月再推出新一輪樓市「辣招」壓抑樓市，行政長官梁振英表示，樓市「辣招」有效壓抑投機及外來房屋需求，令大量炒家離場，新一輪樓市「辣招」出台後，繳交額外印花稅的成交宗數大減八成。他又說，現屆政府用了「洪荒之力」改劃及發展土地，在處理房屋問題上沒有逃避問題，但解決香港未來十年、十五年的房屋需要，應聚焦發展新市鎮和解決棕地問題等增加供應。

大公報記者 曾敏捷

梁振英昨日出席由工程師、測量師、建築師、園境師及規劃師五個專業學會舉辦的午餐會，發表長達20分鐘的「繼續全面增加土地及房屋供應」演講，提到房屋土地短缺，政府優先照顧「港人自住」需求，透過四輪加強及新增印花稅措施，有效壓抑投機、外來及投資需求，令港人自住買家更有空間。

## 用「洪荒之力」堅持見成果

他引述數據指，去年第四季私樓短期轉售佔整體住宅買賣交易僅為0.4%，而非本地個人及公司的交易亦只佔2.1%。自政府去年11月推出新一輪「辣招」後，去年12月及今年一月月繳付雙倍印花稅的住宅買賣個案，分別為376宗及406宗，較去年11月的2358宗大幅下跌，今年一月份涉及本港永久居民的住宅買賣個案中，95%買家屬於首次置業人士，反映不少投資買家已經離場。

梁振英指出，住宅物業空置率只有不足4%，政府不能靠壓低住宅空置率或改建工廠大廈增加供應，亦不能靠減少人口增長減少需求。現屆政府用「洪荒之力」增加房屋及土地供應，在處理房屋問題從來沒有逃避問題，結果堅持就有成果。未來三至四年私樓一手預計供應量為9.4萬伙，比上屆政府完結時的6.5萬伙高出45%，而本屆政府實地可建

單位約5.1萬個，是上屆政府的2.5倍。他又說，現屆政府至今已物色到210多塊土地作住宅用途，涉及超過30萬個住宅單位，當中94幅土地已完成改劃，連同啓德發展區、鐵路物業發展及市區重建等，短中期單位供應逾38萬個。中長期發展則涉及多個新發展區項目，合共可提供22萬個單位、逾860萬平方米工商業樓面，其中粉嶺北及古洞北新發展區約六萬個單位，首批單位可望於六年後即2023年入伙。

## 未來聚焦新市鎮土地供應

梁振英希望，全社會在解決土地房屋短缺問題上迎難而上，排除困難。他在回應專業界對房屋土地發展的關注時提到，宜居度不應只看個別樓宇或小區，要看全香港整體需求，既然有市民住劏房，應該有需要檢討建築密度。他又承認丁屋不是使用土地最有效的方式，但要尊重原居民有傳統權益及歷史，故解決香港未來十年甚至十五年的房屋需要，應聚焦新市鎮發展等土地供應項目。至於郊野公園發展，應該考慮發展低生態價值的邊陲用地，用作興建公營房屋及長者院舍。

另外，梁振英又指，解決本港房屋問題，必先要正視建造業勞工短缺問題，希望勞資雙方能在輸入外勞問題上互諒互讓。



▲行政長官梁振英在論壇上發表以「繼續全面增加土地及房屋供應」為主題的演講 大公報記者林少權攝

## 批「六成公屋」論「搞錯概念」

【大公報訊】行政長官梁振英再次不點名批評行政長官參選人曾俊華提出的六成公營房屋政綱，質疑有人「搞錯概念」，指出政府未來十年房屋供應有六成是公營房屋，但不等於六成港人入住公營房屋，若有關政綱落實執行，將令私樓樓價及租金上升新的高位，對本港是「大不幸」。

梁振英昨日出席五大專業界別午餐會，回應專業界有關房屋土地問題的關注。在台下發問環節，香港專業聯盟主席劉炳炳提到，有特首參選人提出六成入住公營房屋的建議，問他有何看法。

梁振英回應指，提出有關建議的人可能是「搞錯概念」，誤以為政府提出未來十年提供46萬個單位供應，當中六成是公營房屋，四成是私營房屋，便等於若干年後有六成入居住在公營房屋。

他又質疑，提此建議的人背後理念可能是要將未來十年可供建屋的土地，全部撥作公營房屋，造成私營單位零供應，但即使如此，亦不足以達到六成入住公營房屋目標，而客觀效果勢必令私營房屋的樓價及租金上升新的高位，令原本有能力買樓及租樓的市民，亦變成無力負擔，對本港是「大不幸」。

問 增加發展密度與發展宜居城市如何平衡取捨

答 宜居度不應只看個別樓宇或小區，要看全港730萬人整體需求，有市民住劏房，難談宜居度，政府有需要檢討建築密度，提升至合理水平

問 土地供應短缺，棕地發展有何策

答 棕地作業有社會及經濟功能，就算政府肯開張大支票收地，亦要考慮對社會影響，政府正研究將棕地作業者搬入多層式大廈經營，以空出棕地發展

問 丁屋發展對環境及整體規劃有不良影響，如何合法處理

答 原居民有其傳統權益，丁屋不能有效運用土地大家有共識，但要尊重歷史及現實，未來10至15年土地供應應聚焦其他發展項目，解決問題會更快

問 發展郊野公園邊陲用地有何準則

答 現時住宅用地佔整體土地7%，郊野公園則有40%，若郊野公園劃出少量土地，住宅地則有可觀增長。生態價值已被破壞的郊野公園邊陲用地，可發展公營房屋及安老院舍，高生態價值用地則納入保育範圍

問 如何釋放私人土地儲備供發展

答 政府願意聽、願意試，並已推出補地價仲裁先導計劃，加快房屋及其他用途土地供應，惟至今只有一宗參與，業界積極推動客戶參與

梁振英回應專業界土地發展關注要點



►現屆政府用「洪荒之力」增加房屋及土地供應，協助真正買家置業

## 盛事基金4690萬將撥歸庫房

【大公報訊】本港旅遊業處於調整期，商務及經濟發展局局長蘇錦樑表示，當局採用新策略為不同性質及規模的活動提供配套，望為本港帶入不同規模的國際大型盛事，鞏固香港「盛事之都」的地位。至於下月底屆滿的「盛事基金」，仍有4690萬元撥款未有動用，將會撥歸庫房。

## 資助30項盛事 貢獻良多

蘇錦樑昨日接受電台訪問時表示，「盛事基金」2009年成立，至今有30項盛事獲資助，部分是首次引入本港，原來的項目規模也有所擴大，基金貢獻良多，但現時最需要為不同性質及規模的活動提供配套，需調整策略，為本港帶入不同規模的國際大型盛事及鞏固香港「盛事之都」的地位。

至於今年全年訪港旅客數字是否按預測下跌2.2%，蘇錦樑稱，實際數字仍要視乎周邊貨幣是否貶值，以及簽證情況，而「一簽多行」改為「一周一行」的跌勢已穩定下來，本港會爭取更多郵輪客及過境客留港，將跟業界及航空公司推出優惠。

蘇錦樑又稱，周邊地區旅遊市場競爭



▲蘇錦樑表示，「盛事基金」2009年成立，至今有30項盛事獲資助

激烈，相繼有不同主題樂園落成，認為有需要擴建香港迪士尼樂園，鞏固本港的優勢，希望提交文件後，立法會盡快通過撥款。旅遊事務專員朱曼鈴表示，主題樂園屬商業運作，相信營運者會自行估算吸引多少旅客。同時，有太多變數影響旅客來港意欲，不少國際地方機構亦只能預測未來一年的旅客數目，當局與業界會視乎市場轉變而調整推廣策略。



►「盛事基金」去年贊助「香港龍舟嘉年華」

## 陳茂波料財政開支五年後增至6000億

【大公報訊】政府庫房本年度盈餘高達920億元，財政司司長陳茂波表示，需從香港整體利益考慮，必須審慎理財，不會輕易增加「派糖」措施。他以五年後財政支出需求為例，社福、醫療等開支將明顯增加，開支或需增至6000億元。

## 「派糖」以外 投資未來

陳茂波昨日出席一電台節目時表示，政府庫房本年度有920多億盈餘，除了「派糖」及稅務寬減措施外，亦要投資未來，包括政府要小心留意經常性開支增長，並衡量任何新措施長遠能否承擔。他續稱，政府財政儲備可以急減減少，就如98年至04年間，經歷亞洲金融風暴、科網泡沫爆破和沙士疫情，財政儲備水平由相當於政府28個月開支，減至13個月開支，因此政府要小心運用，維持國際社會對香港作為

國際金融中心的信心。

至於有意見要求增加「派糖」金額，有利下屆留任，陳茂波回應稱，政府應做長遠及短期對香港有益的決定。他續稱，未來政府開支有相當大的上升壓力，由2012/13年度的3700多億元，增至下個財政

年度超過4600億元，預料五年後增至6000億元。

另有聽眾致電批評政府投資基建開支較房屋多，認為應興建更多房屋給市民居住，陳茂波回應稱，現時房屋問題不在於金錢而是土地。



▲財政司司長陳茂波（右）表示，政府庫房本年度有九百二十多億盈餘，除了「派糖」及稅務寬減措施外，亦要投資未來

## 牛頭角花園大廈二期 先安置後重建

【大公報訊】房協位於牛頭角的花園大廈第二期重建有新進展，政府建議改劃附近一個臨時遊樂場及垃圾收集站用地，交由房協興建約400個公共出租單位，作該邨重建安置之用，可容納約1100人。房協估計，安置大廈最快明年動工興建，清拆花園大廈時間暫未落實，需視乎建屋情況而定。

房屋協會近年有意重建多個樓齡半世紀舊邨，繼筲箕灣明華大廈及香港仔漁光村後，建於60年代牛頭角花園大廈第二期亦有發展重建。規劃署提交觀塘區議會文件建議，將位於牛頭角定安街及牛頭角道之間、面積約0.22公頃的「政府、機

構或社區」(GIC)用地，改劃為「住宅(甲類)」地帶，交由房協作公共房屋發展。

## 遊樂場改劃安置大廈

擬議改劃用地現為臨時遊樂場，包括一個籃球場、園景美化斜坡及垃圾收集站，附近是均為已發展用地，包括私人住宅發展、牛頭角上邨及花園大廈、牛頭角賽馬會診所、牛頭角兒童遊樂場、觀塘官立小學等。

根據房協初步發展計劃，有關用地將成為花園大廈第二期重建項目下的其中一部分，作公共房屋發展，以原區安置現有住戶，並提供一個長者鄰舍中心、零售設施

、公眾休憩用地及重置垃圾收集站。發展擬訂的住用及總地積比率分別為7.5及9倍，樓高限制110米，與周邊發展的高度大致協調，預料可提供400個單位，住約1100人。

花園大廈第二期建於1965至67年，共有五幢大廈，提供逾2300個出租單位，房協曾在2012年底透露，正爭取在啓德發展區撥地興建重置屋邨。房協發言人稱，房協一直有與政府研究舊邨重建，花園大廈是其中之一，政府在2015年提出將擬議發展用地交由房協建屋調遷居民，以啟動重建計劃。房協估計，安置大廈最快明年動工興建，清拆花園大廈時間需視乎建屋情況而定。