包括棕地寮屋區等 暫鎖定約700公頃

引《土地條例》收私地建公營屋

土地供應

施政報告繼續多管齊下覓地。行政長官林鄭月娥指出，社會紛爭已拖慢了土地供應進度，新的土地施政方針會由政府主導，包括運用《收回土地條例》，收回具發展潛力棕地等三類私人土地，全數用作發展公屋、綠置居、居屋及首置單位。政府現時已打算收回的私人土地約七百公頃，其中四百多公頃會在未來五年收回，面積相當於21個維園。關注團體歡迎政府重點提出引例收地，期望政府盡快落實土地供應專責小組提出的八個優先選項。

大公報記者
曾敏捷(文)
攝影組(圖)

施政理念

必須以更大刀闊斧、排除萬難的決心和魄力，重建市民對政府處理這（增加土地供應）老、大、難問題的信心。

「我今次提出的是，更聚焦地改劃私人土地作公營房屋發展，繼而行使公權，收回私人土地作公共用途，是突破思維。」林鄭月娥昨日宣讀施政報告時表示，政府歡迎地產發展商宣布無償提供土地或借出土地作房屋和其他公益用途，主動承擔社會責任，但不影響政府全力推進各項土地供應措施，呼籲所有地產發展商支持政府用《收回土地條例》和透過「土地共享先導計劃」，發展他們持有的土地，發展公營或首置房屋，為解決港人的住屋問題主動作出一點回饋。

優先檢視160公頃新界棕地

施政報告建議，加快規劃程序，運用《收回土地條例》收回三類私人土地，包括450公頃具發展潛力的新界棕地，其中160公頃較接近現有基建，會優先檢視，年底開展進一步技術評估。

政府消息人士表示，這些優先檢視的棕地，主要位於屏山及藍地一帶，每幅面積不少於兩公頃，距離主要幹道或新市鎮不多於500米。另外290公頃具發展潛力棕地亦會於明年展開研究。

政府亦會收回另外兩類土地建公營房屋，包括市區的茶果嶺村、牛池灣村、竹園聯合村寮屋區的私人土地，合共七公頃；以及規劃上已劃為高密度房屋，但因為各種原因還未有發展計劃的私人土地，政府消息人士稱，政府已鎖定逾10幅土地進行研究，分布九龍和新界西北，具體地點待明年中公布。

消息人士亦稱，政府未來會進一步壓縮地皮研究及發展時間，有望從規劃研究到單位落成可於十年內完成。

300幅官地擬混合式發展

此外，政府會檢視逾300幅佔地300多公頃預留作單一公共設施的「政府、機構或社區」（GIC）用地，並提出具體建議，包括以「一地多用」模式發展多用途公共設施大樓、以混合模式發展住宅和公共設施，或保留作特定的政府設施；並會促成非政府機構重建用地上的低矮建築物，作為長者房屋、青年宿舍或過渡性房屋等。施政報告又預告，發展局稍後會公布「土地共享先導計劃」詳情。

新地樂於參與「土地共享」

公屋聯會歡迎施政報告重點提出引用土地收回條例，來增加土地供應，期望政府能夠盡快落實土地供應專責小組提出的八個優先選項。

發展商新鴻基地產表明，樂於參與「土地共享先導計劃」，亦願意主動配合政府在粉嶺北／古洞北新發展區，以及洪水橋新發展區收回農地用作興建公屋，提早交出已被規劃作興建公營房屋、社區設施（GIC）、道路等的農地。

收私人地

- 具發展潛力新界棕地涉及約450公頃
- 已鎖定逾10幅綜合發展區用地進行檢視
- 三市區寮屋區合共七公頃，料可供6300伙

大公報整理

◀政府準備收回三個位於市區的寮屋區興建公營房屋，當中包括牛池灣村寮屋區的私人土地

三寮屋區毗鄰港鐵站

【大公報訊】記者方學明、曾敏捷報道：施政報告提出動用《收回土地條例》和其他條例徵地的三個市區寮屋區，現有合共約六、七百個住戶，政府若要順利徵地，須先克服安置問題。

料十年內供6300單位

《大公報》記者昨日走訪這三個寮屋區，初步發現居民對收地沒有異議，但茶果嶺村村民傾向要求先解決賠償安置問題，才啟動收地；牛池灣村居民則渴望盡早收地改善居住環境；竹園聯合村商戶希望當局收地後原區安置，繼續做街坊生意。

政府消息人士稱，茶果嶺村、牛池灣村及竹園聯合村寮屋區，均鄰近港鐵站，潛力優良，適合作高密度發展，料十年內重建分別提供逾4000伙、逾2000伙及數百伙，合共約6300個公營房屋，包括公屋、居屋、綠置居或首置盤。

村民或安置啓德區屋邨

牛池灣村與竹園聯合村分別佔地兩公頃及5000方米，現分別有約200及數十住戶，收地研究工作已展開，希望明年底完成研究；茶果嶺村面積最大，佔地4.65公頃，現有逾400戶，明年開始研究，2021年底完成。若計劃順利，住戶較大機會安置到啟德發展區屋邨。

「我唔贊成收地，呢度空氣好，鄰舍關係和睦，點解要我搬去細好多嘅公屋。」黎小姐住在茶果嶺村20多年，是近千方呎單位業主，「呢度寬敞住得舒服，可以養狗，如果搬屋，狗狗唔知點算。」茶果嶺村毗鄰觀塘私人屋苑麗港城，就政府擬收地，她稱若「硬收」也沒辦法，但政府先與村民達成合理安置賠償方案。

87歲的黃伯在牛池灣村一個百多平方呎寮屋居住30年，恨不得政府明天便收地，讓他與妻子「上樓」改善居住環境，「呢度落雨漏水，老鼠橫行，日光日白屋裏面黑漆漆。」記者實地觀察，該村鄰近彩虹港鐵站，而環境及通道均較其他兩個寮屋區狹窄擠迫。

竹園聯合村在黃大仙港鐵站旁，毗鄰沙田坳道專線小巴總站，村最細，但人流暢旺，有不少車仔麵檔、小食店、士多、報檔等經營。

報紙檔主曾小姐說，開業20多年，與街坊關係良好，雖早已聽聞政府有意收地，但以為未行動便「拖得就拖」，對政府昨日宣布打算收地，她說，「真係收都冇辦法，只希望可原區安置，畀我可以繼續服務街坊。」

竹園聯合村

◀竹園聯合村位處黃大仙港鐵站旁，毗連專線小巴總站，食店林立，人流暢旺

村民心聲 大公報記者方學明（圖）

茶果嶺村

滿意現時環境

黎小姐：我唔贊成收地，呢度空氣好，鄰舍關係和睦，點解要我搬去細好多嘅公屋？呢度寬敞住得舒服，可以養狗，如果搬屋，狗狗唔知點算。

牛池灣村

盼早收地「上樓」

黃伯：呢度落雨漏水，老鼠橫行，日光日白屋裏面黑漆漆，恨不得政府明天便收地，和妻子盡快「上樓」改善居住環境

希望原區安置

報販曾小姐：與街坊關係良好，雖早已聽聞政府有意收地，但希望拖得就拖，如果真係收都冇辦法，只希望可原區安置，可以繼續服務街坊。

「土地共享」三年望釋150公頃地

【大公報訊】記者曾敏捷報道：政府稍後會公布「土地共享計劃」細節，最快明年初接受申請。政府會促成申請用地基建提升，以容許較高發展密度，但業主需先集齊擬議發展用地業權，並承諾將至少七成新增樓面的用地交與政府發展公營房屋。計劃為期三年，可批核私人土地上限為150公頃。據悉，計劃目標土地包括適合高密度發展的新界棕地或農地，但不會考慮郊野公園、自然保護區、具特殊科學價值地點等六類涉及環境保育的用地。

◀土地共享計劃為期三年，目標土地包括適合高密度發展的新界棕地或農地

基建改善 地積比可增

據政府方案，計劃會「過三關」，先由跨專業公務員團隊全面審視申請，然後由一個新成立、具公信力社會人士組成的顧問小組提供意見，最後由行政長官會同行政會議拍板。所有申請仍須經城規和其他法定，業主亦要為私營房屋發展和商業設施繳付十足地價。為增加計劃透明度，當局收到申請後會公布項目地點、範圍等資料，雙方就地價達成協議時，亦會公布。

政府消息人士舉例，一幅本來只能興建二萬平方米樓面、若以每個單位50平方米計算，可提供400個單位的用地，經政府協助改善基建後，地積比可增加，可建樓面面積增至八萬平方米、提供1200個單位，「到時新增的六萬平方米樓面面積，有七成就要交給政府起公營房屋，餘下三成是發展商，即到時多了840個公營房屋、私樓亦由本來400個單位變成760個，雙方都有得益。」消息人士補充，倘申請的地皮外圍涉及須收地興建基建設施，會由政府出手收地，但基建費用會由發展商負擔，並於補地價時扣除。此外，政府傾向限制計劃申請者，必須於18個月內與地政總署完成修訂契約補地價。

完善鐵路網 研加快落實北環線等

【大公報訊】記者陳卓康報道：《鐵路發展策略2014》建議的五個新項目，五年來「只聞樓梯響」，行政長官林鄭月娥昨在施政報告宣布加快落實東涌線延線、屯門南延線及北環線（包括古洞站）項目，未來一年會要求港鐵展開詳細計劃和設計，務求早日動工。

為免重蹈沙中線的覆轍，政府消息人士稱，會要求港鐵小心制定三線動工時間表，避免工程撞期或出現真空期。

另外，施政報告表明研究成立一個全新的部門，專責處理和監督鐵路規劃和建造事宜。消息人士表示，現時運輸及房屋局、運輸署、路政署鐵路拓展署、機電工程署各有監管港鐵的職責，會研究重組部門及增加人手，方向是成立一個政府架構內的部門，不會是一個獨立的公營機構，但要待沙中線調查委員會的最終報告發表後才展開工作，有關研究與運輸及房屋局將來擬「拆局」無關。

市民爭閱施政報告

新一份施政報告關係到未來一年甚至數年的政府重大舉措，與市民切身利益息息相關。昨日各區民政諮詢中心均有派發施政報告全文及撮要單張，等待領取的市民大排長龍。市民亦可登入policyaddress.gov.hk瀏覽全文。